
A_101 Vammalan Hopun korttelin 16 ja 18 osien asemakaavan muutos, hyväksymiskäsittely

YMPLTK 08.10.2024 § 122

Hopun korttelin 16 osan ja korttelin 18 osan asemakaavan muutos on kahden yksityisen maanomistajan aloitteista toteutettavista kaavamuutoksista muodostuva kokonaisuus, joista kummastakin on tehty kaavoitussopimus.

Suunnittelualue sijaitsee Sastamalan kaupungin Hopun kaupunginosassa koskien osaa kortteleista 16 ja 18 sekä tiealuetta. Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 0,67 ha.

Alue on maakuntakaavassa osoitettu keskustatoimintojen alueeksi. Alueella on voimassa keskustaajaman rakenneosayleiskaava vuodelta 2014. Yleiskaavassa alue sijoittuu pientalovaltaiselle alueelle, keskustatoimintojen alueelle sekä aluetta halkoo kevyen liikenteen reitti ja seututie/pääkatu. Suunnittelualueella on voimassa Hopun kaupunginosan asemakaava. Suunnittelualue koostuu erillispientalojen sekä asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta. Lisäksi korttelialueiden väliin jää yleistä tiealuetta sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattua alueen osaa.

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.

Yhdyskuntasuunnittelussa on laadittu Hopun korttelin 16 osan ja korttelin 18 osan asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on oheismateriaalina.

Valmistelija maankäyttöjohtaja Ilmari Mattila ja kaavasuunnittelija Jenny Sariluoto

Esittelijä Maankäyttöjohtaja

Päätösehdotus Ympäristölautakunta merkitsee tiedoksi Hopun korttelin 16 osan ja korttelin 18 osan asemakaavan 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

KHALL 21.10.2024 § 183

Oheismateriaalina Hopun korttelin 16 osan ja korttelin 18 osan asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Valmistelija	maankäyttöjohtaja Ilmari Mattila, kaava-suunnittelija Jenny Sariluoto, hallintojohtaja Tapio Rautava
Esittelijä	Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus merkitsee tiedoksi Hopun korttelin 16 osan ja korttelin 18 osan asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman.
Päätös	Hyväksyttiin yksimielisesti.
Lisätietoja	kaava-suunnittelija Jenny Sariluoto, puh. 040 632 5081

YMPLTK 11.03.2025 § 28

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kommentti Pirkanmaan maakuntamuseolta.

Pirkanmaan maakuntamuseo lausui, että korttelin 18 tarkemmat tavoitteet puuttuvat OAS:sta ja sitä on siltä osin täydennettävä. Lisäksi selostukseen tulee koota ajantasaiset selvitystiedot alueen rakennuskannasta. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta hankealuetta ei ole tutkittu aiemmissa inventoinneissa, ja alueelta siten puuttuu asemakaavan suunnittelun edellyttämä selvitys. Museo pitää mahdollisena, että kaava-alueelta löytyisi esimerkiksi historiallisen ajan toimintaan ja asutukseen liittyviä, asemakaavassa huomioitavia arkeologisia kohteita. Kaavahankkeeseen tulee suorittaa MRL 9 §:n mukaisesti arkeologinen tarkkuusinventointi.

Korttelia 18 koskevat tarkemmat tavoitteet on päivitetty OAS:iin ja selostukseen sekä suunnittelualueen rakennuksista on koottu ajankohtaiset tiedot selostukseen. Museon lausunnon pohjalta suunnittelualueella suoritetaan arkeologinen tarkkuusinventointi vuonna 2025 kesällä. Inventoinnin tuloksista raportoidaan selostukseen ja inventointi liitetään kaava-aineiston liitteeksi.

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

Asemakaavan yhtenä keskeisenä tavoitteena on järkevöittää yksityisten maanomistajien tonttien jäsentelyä ja mahdollistaa alueen täydennysrakentaminen sekä saattaa asemakaava ajanmukaiseksi ja parantaa alueen toteuttamiskelpoisuutta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty.

Asemakaavaluonnos sekä selostus liitteineen ovat oheismateriaalina.

Toimivallan peruste	Kuntalaki
Valmistelija	kaavasuunnittelija Jenny Sariluoto
Esittelijä	Maankäyttöjohtaja
Päätösehdotus	Ympäristölautakunta päättää asettaa 4.3.2025 päivätyn Vammalan Hopun korttelin 16 ja 18 osien asemakaavan 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, Sastamalan Lämpö Oy:lle ja alueen sähkö- ja puhelinlaitoksille.
Päätös	Hyväksyttiin yksimielisesti.
Lisätietoja	kaavasuunnittelija Jenny Sariluoto puh. 040632 5081

YMPLTK 12.08.2025 § 73

Vammalan Hopun korttelin 16 ja 18 osien asemakaavan muutoksen kaavaluonnos oli nähtävillä 19.3.-16.4.2025. Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot Pirkanmaan maakuntamuseolta ja Pirkanmaan ELY-keskukselta.

Lausunnot:

Pirkanmaan maakuntamuseo lausui, että selostukseen on päivitettävä tarkemmin suunnittelualueen historiatietoja. Museo huomautti myös, että havainnekuvien rakennusoikeuksien määriä pitää havainnollistamaan vastaamaan sitä määrää, jonka alueelle voi maksimimäärällä rakennusoikeutta rakentaa. Lisäksi museo peräänkuulutti vielä arkeologisen inventoinnin tekemistä ja raportin liittämistä kaava-aineistoon.

Pirkanmaan ELY-keskus lausui, että luontoarvoja on tarpeen päivittää tarkemmaksi sekä tarkentaa istutettavan alueen osan merkintää. ELY lausui myös suunnittelualueen sijaitsevan aivan tulvavaara-alueen läheisyydessä, joten suunnittelussa on otettava tulvavaara huomioon tarpeen mukaan. ELY lausui myös kiinnittämään huomion hulevesien hallintaan sekä melulta suojautumiseen mm. tarkentamalla määräyksissä parvekkeiden avautumissuunnat.

Vastineet:

Museon lausuntoihin vastineena selostukseen on päivitetty alueen historiatietoja sekä havainnekuvat on päivitetty vastaamaan alueen enintä rakennusoikeutta. Arkeologisen inventoinnin raportti on laitettu kaavan liitteeksi sekä raportti on avattu selostukseen auki sekä inventoinnista on mainittu myös OAS:ssa.

ELY:n lausuntoihin vastineena maastokatselmus on kirjoitettu auki selostukseen ja tästä on myös maininta OAS:ssa. Itsenäisyydentien viereistä istutusalueen merkintää on tarkennettu lausuntoa vastaavaksi. Tulvavaara-alue on huomioitu kaavassa osoittamalla yleismääräyksiin merkintä kellarin rakentamiskiellosta ja lisäämällä selostukseen ote maakuntakaavan tulvavaaran yleismääräyksestä. Kaavamääräyksiin on osoitettu A-4 korttelin parvekkeiden avautumissuunnat sisäpihalle.

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

Asemakaavan yhtenä keskeisenä tavoitteena on järkevöittää yksityisten maanomistajien tonttien jäsentelyä ja mahdollistaa alueen täydennysrakentaminen sekä saattaa asemakaava ajanmukaisesti ja parantaa alueen toteuttamiskelpoisuutta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty.

Asemakaavaehdotus sekä selostus liitteineen ovat oheismateriaalina.

Toimivallan peruste	Kuntalaki
Valmistelija	maankäyttöjohtaja Ilmari Mattila ja kaavasuunnittelija Jenny Sariluoto
Esittelijä	Kaupungingeodeetti
Päätösehdotus	Ympäristölautakunta päättää asettaa 1.8.2025 päivätyn Vammalan Hopun korttelin 16 ja 18 osien asemakaavan muutoksen 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, Sastamalan Lämpö Oy:lle ja alueen sähkö- ja puhelinlaitoksille.
Päätös	Hyväksyttiin yksimielisesti.
Lisätietoja	kaavasuunnittelija Jenny Sariluoto puh. 040 632 5081

KHALL 01.09.2025 § 193

Kaupunginhallitus on päättänyt 18.8.2025 § 185 merkitä ympäristölautakunnan pöytäkirjan 12.8.2025 tiedoksi saaduksi ja todennut, ettei siinä ole kaupunginhallituksen käsiteltäväksi siirrettäviä asioita lukuun ottamatta lautakunnan päätöstä § 73 koskien kaavaehdotuksen asettamista nähtäville. Kaupunginhallitus päättää ottaa tämän asian käsiteltäväkseen kaupunginhallituksen seuraavassa kokouksessa kaavoitusta koskevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta päättää siis tässä tapauksessa kaupunginhallitus, koska näin on määritelty tätä kaavoitusta koskevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Toimivallan peruste	Alueidenkäyttölaki 65 §, kuntalaki 39 §, hallintosäntö 25, 39 §
Valmistelija	kaavasuunnittelija Jenny Sariluoto, hallintojohtaja Tapio Rautava
Esittelijä	Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää asettaa 1.8.2025 päivätyn Vammalan Hopun korttelin 16 ja 18 osien asemakaavan muutoksen kaavaehdotuksen ja selostuksen liitteineen nähtäville osallisten kuulemista varten ja lähettää ne tiedoksi ja mahdollista lausuntoa varten Pirkanmaan ELY-keskukselle, Pirkanmaan maakuntamuseolle, Pirkanmaan liitolle, Pirkanmaan pelastuslaitokselle, Sastamalan Vedelle, Sastamalan Lämpö Oy:lle ja alueen sähkö- ja puhelinlaitoksille.
Päätös	Hyväksyttiin yksimielisesti.
Lisätietoja	kaavasuunnittelija Jenny Sariluoto, puh. 040 632 5081

KHALL 13.10.2025 § 229
617/10.02.05/2024

Vammalan Hopun korttelin 16 ja 18 osien asemakaavan muutoksen kaavaehdotus oli nähtävillä 10.9.-8.10.2025. Ehdotuksesta saatiin kommentti Pirkanmaan liitolta ja ELY-keskukselta sekä lausunto Pirkanmaan maakuntamuseolta.

Kommentti:

Pirkanmaan liitto pyytää kommentissaan tarkistamaan teknisluonteisena täydennyksenä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä kaavaselostusta siten, että tekstistä selviää Pirkanmaalla voimassa oleva maakuntakaavatilanne ja suunnittelualueella päivittynyt maakuntakaavamerkintä.

Pirkanmaan maakuntamuseolla ei ole huomautettavaa arkeologisesta inventoinnista, mutta totesi ettei rakennusta kulttuuriympäristöstä ole koottu riittävästi taustatietoa.

Pirkanmaan ELY-keskus huomautti kiinnittämään vielä huomiota hulevesien hallintaan.

Vastineet

OAS:iin ja selostukseen täydennettiin vaihemaakuntakaavan "Elonkirjo ja energia" maakuntakaavamerkintä.

Selostukseen lisättiin rakennusten historiasta ja pihapiiristä tietoa sekä alueen rakennuksista otettiin päivitetyt valokuvat. Täydennetty

kaavaselostus lähetettiin maakuntamuseolle kommentoitavaksi ennen hyväksymiskäsittelyä.

Hulevesien hallintaan liittyvä kaavamääräys on katsottu riittäväksi, koska kunnan hulevesijärjestelmässä on kapasiteettia ottaa vastaan tonteilta tulevat ylimääräiset hulevedet.

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty.

1.8.2025 päivätty ja 8.10.2025 tarkistettu Vammalan Hopun korttelin 16 ja 18 osien asemakaavan muutos liitteineen on tämän päätösesityksen liitteenä.

Hallintosäännön 25 §:n mukaan kaupunginhallitus päättää muiden kuin vaikutuksiltaan merkittävien asemakaavojen ja asemakaavamuutosten hyväksymisestä.

Toimivallan peruste	Alueidenkäyttölaki 65 §, kuntalaki 39 §, hallintosääntö 25, 39 §
Valmistelija	maankäyttöjohtaja Ilmari Mattila ja kaavasuunnittelija Jenny Sariluoto
Esittelijä	Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää hyväksyä 1.8.2025 päivätyn ja 8.10.2025 tarkastetun Vammalan Hopun korttelin 16 ja 18 osien asemakaavan muutoksen sekä kaavan liitteenä olevan vastineraportin ja tiedottaa asemakaavan hyväksymisestä AKL 65 §:n mukaisesti niitä muistutuksen jättäjiä, jotka ovat erikseen muistutuksen yhteydessä tietoa hyväksynnästä pyytäneet sekä samalla ilmoittaneet osoitteensa.
Päätös	Hyväksyttiin yksimielisesti.
Lisätietoja	kaavasuunnittelija Jenny Sariluoto, puh. 040 632 5081