

Hämeenkyrön kunta

SASIN PIENET PIENTALOTONTIT

ASEMAKAAVA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, OAS
25.4.2022



SASIN PIENET PIENTALOTONTIT

1 SISÄLLYSLUETTELO

1	SISÄLLYSLUETTELO	1
2	ALUEEN SIJAINTI	1
3	ALOITE KAAVAN LAATIMISEKSI	1
4	SUUNNITTELUALUE	1
4.1	Selvitys suunnittelualan oloista	1
5	LÄHTÖTIEDOT	2
5.1	Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet, VAT	2
5.2	Maakuntakaava	2
5.3	Yleiskaava	4
5.4	Pohjakartta	6
5.5	Rakennusjärjestys	6
5.6	Maanomistus	6
5.7	Kunnallistekniikka	6
6	SUUNNITTELUKÄYTÄVÄ JA TAVOITE	6
7	OSALLISET	7
8	VUOROVAIKUTUS JA AIKATAULU	7
8.1	Vireilletulo	7
8.2	Luonnosvaihe	8
8.3	Ehdotusvaihe	8
8.4	Hyväksyminen	8
8.5	Alustava aikataulu sekä osallistuminen- ja vuorovaikutusmenetelmät	9
8.5.1	Asemakaavan/ muutoksen arvioitu aikataulu	9
8.5.2	Osallistumis- ja vuorovaikutusmenetelmät	9
9	PALAUTE JA YHTEYSTIEDOT	9

SASIN PIENET PIENTALOTONTIT ASEMAKAAVA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, OAS

2 ALUEEN SIJAINTI

Mäkihuidantie, 39130, Hämeenkyrö



Kuva 1. Suunnittelualan likimääräinen sijainti on esitetty maastokartalla punaisella katkoviivalla.
(Maastokartta: Hämeenkyrön kunta, karttapalvelu)

3 ALOITE KAAVAN LAATIMISEKSI

Kaavan laatiminen on aloitettu kunnan aloitteesta.

4 SUUNNITTELUALUE

4.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Suunnitteluala sijoittuu Hämeenkyrön kunnan Sasin kylään ja koskee kiinteistöä 108-415-3-27. Suunnitteluala on peltoa ja rajautuu sekä asutukseen että peltoalueeseen. Mäkihuidantie sivuaa suunnittelualuetta sen itäosassa. Kaavoitettava alue on rakentamatonta ja sen pinta-ala on noin 1 ha. Suunnittelualan ympärillä sijaitsee jo olemassa olevaa asutusta. Suunnittelualueelta on Tampereentietä pitkin noin 14 kilometriä Hämeenkyrön kirkonkylälle.

5 LÄHTÖTIEDOT

5.1 Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet, VAT

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista on tullut voimaan 1.4.2018. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää ja ne ohjaavat maankäytön suunnittelua valtakunnallisella tasolla ja ovat tarkemman suunnittelun ohjeena. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet välittyvät paikallissuunnitteluun ensisijaisesti maakuntakaavoituksen kautta.

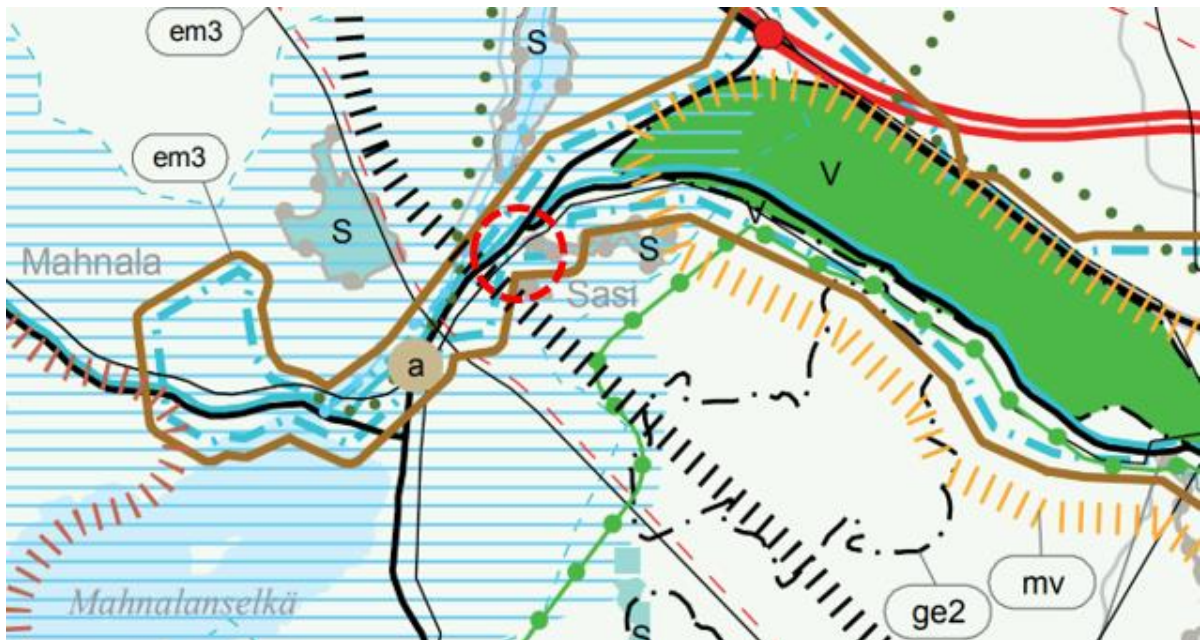
1. toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
2. tehokas liikennejärjestelmä
3. terveellinen ja turvallinen elinympäristö
4. elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
5. uusiutumiskykyinen energiahuolto

Tässä asemakaavatyössä valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista nousevat esille erityisesti, terveellinen ja turvallinen elinympäristö, elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat.

Alue on valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta, Hämeenkyrön kulttuurimaisemaa (alue n:o 45). Hämeenkyrön Miharantie on yksi Suomen keskiaikaisista pääteistä, Hämeenkankaan- ja Kyrönkankaantie (4050).

5.2 Maakuntakaava

Pirkanmaan maakuntakaava 2040 on hyväksytty maakuntavaltuustossa 27.3.2017.



Kuva 2. Ote maakuntakaavakartasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on esitetty maakuntakaavan karttaotteella punaisella katkoviivalla.

Suunnittelualuetta ja sen lähialueita koskevat maakuntakaavassa seuraavat merkinnät:



Maakunnallisesti arvokas kulttuurimaisema.

Merkinnällä osoitetaan maisema-alueiden ulkopuoliset maakunnallisesti arvokkaat maaseudun kulttuurimaisemat.

Suunnittelumääräys:

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä tulee turvata ja edistää luonnon- ja kulttuuriympäristön arvojen säilymistä. Avointen maisematilojen säilymiseen ja uusien rakennuspaikkojen sijaintiin on kiinnitettävä erityistä huomiota.



Kasvutaajamien kehittämisvyöhyke.

Merkinnällä osoitetaan vyöhyke, jonka maaseutualueet sekä maa- ja metsätalousvaltaiset alueet ovat maakuntakaavan tavoitevuoden 2040 jälkeisiä potentiaalisia taajama-alueiden, väyläverkoston ja muun yhdyskuntarakenteen laajenemissuuntia ja joihin kohdistuu hajarakentamispainetta. Kasvuvyöhykkeeseen kuuluvat Akaan, Hämeenkyrön, Kangasalan, Lempäälän, Nokian, Pirkkalan, Pälkäneen, Tampereen, Valkeakosken, Vesilahden ja Ylöjärven ne alueet, joiden saavutettavuus, väestökehitys ja aluerakenne täyttävät kasvuvyöhykkeen kriteerit. Merkintä ei rajoita maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien maaseudun elinkeinojen kehittämistä ja näihin liittyvää rakentamista.

Kehittämissuositus:

Alueen maaseutualueet sekä maa- ja metsätalousvaltaiset alueet tulee turvata tulevaisuuden yhdyskuntarakenteen laajentumisalueeksi. Alueelle suuntautuvaa asuin- ja työpaikkarakentamista on ensisijaisesti ohjattava taajama-alueille ja kyliin.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee erityistä huomiota kiinnittää liikennejärjestelyihin, erityisesti joukkoliikenteen mahdollistavaan yhdyskunta-rakentamiseen, infrastruktuuriin, palvelujen saavutettavuuteen, toimiviin virkistysalueisiin sekä luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen turvaamiseen.



Tärkeä vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue.

Merkinnällä osoitetaan vedenhankintaa varten tärkeitä ja vedenhankintaan soveltuviksi luokitellut pohjavesialueet.

Suunnittelumääräys:

Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, etteivät ne vaaranna pohjaveden laatua, määrää tai vedenhankintakäyttöä. Vesienhoidon riskialueiksi todettujen pohjavesialueiden maankäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon vesienhoitosuunnitelma sekä pyrkiä pohjaveden laatua ja antoisuutta uhkaavien riskien vähentämiseen.



Erityismääräys 3.

Erityismääräys koskee merkintöjä:

Teknisen huollon kehittämisen kohdealue, pohjavesialue (tk): Hämeenkyrö ja Ylöjärvi / Miharin ja Ylöjärvenharjun pohjavesialueet.

Voimalinjan yhteystarve: Hämeenkyrö / Elovaara–Kyröskoski.

Suunnittelumääräys:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on varmistuttava siitä, etteivät Huuti-suo-Sasin (FI0309008) Natura-alueen läheisyydessä suoritettavat toimenpiteet yksin tai yhdessä muiden hankkeiden ja suunnitelmien kanssa merkittävästi heikennä niitä luonnonarvoja, joiden suojelemiseksi alue on sisällytetty Natura 2000 -verkostoon. Erityistä huomiota tulee kiinnittää vesitalouteen kohdistuvien haitallisten vaikutusten vähentämiseen ja veden laadun säilymiseen.



Yhdysvesijohto.

Merkinnällä osoitetaan veden johtamisen kannalta tärkeimmät seudullisesti merkittävät verkostoyhteydet.



Kylä.

Kohdemarkinnällä osoitetaan maakunnallisesti merkittävät ja aluerakenteen kannalta keskeiset kylät ja muut maaseutuasumisen keskittymät, joihin on tarkoituksenmukaista ohjata asumista, palveluita ja työpaikkoja.

Suunnittelumääräys:

Kylän tarkka sijainti ja laajuus määritellään yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Kylän suunnittelussa on pyrittävä ympäröivää maaseutua tiiviimpään rakentamiseen sekä otettava huomioon yhdyskuntateknisen huollon järjestäminen ja lähipalvelujen saavutettavuus. Alueen suunnittelussa on otettava huomioon kulttuurihistorialliset ja maisemalliset piirteet sekä edistettävä alueen omaleimaisuuden säilymistä.



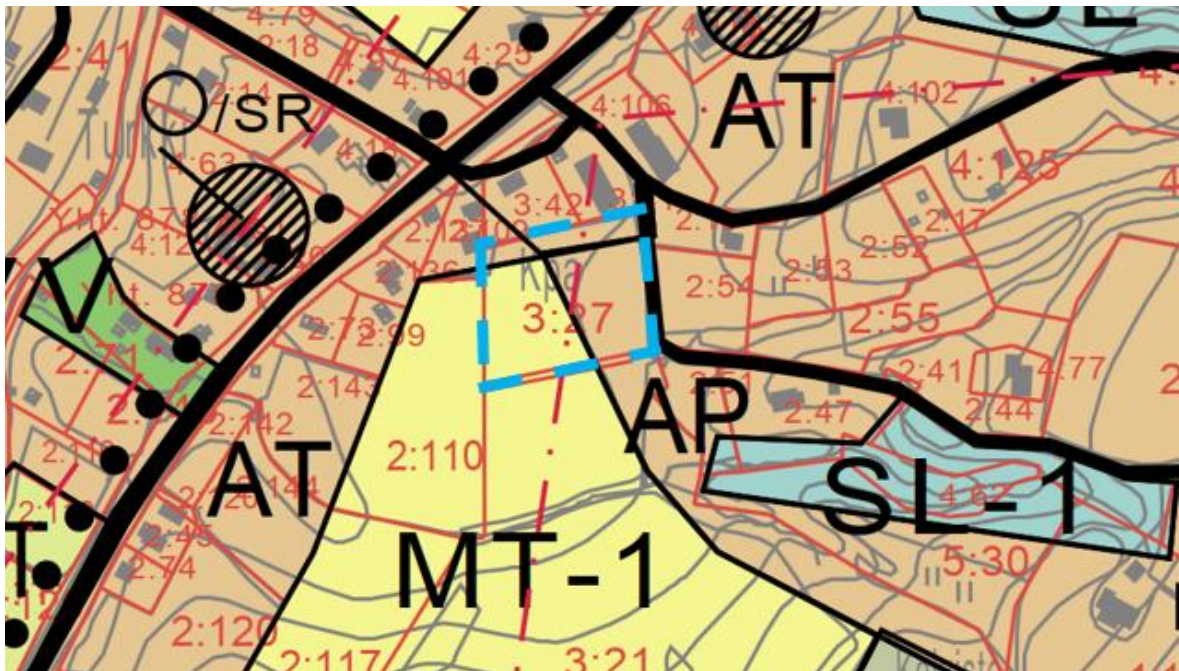
Natura 2000 -verkostoon kuuluva alue.

Merkinnällä osoitetaan valtioneuvoston päätösten mukaiset Natura 2000 -verkostoon kuuluvat alueet, joiden suojeluarvojen huomioon ottamisesta on säädetty luonnonsuojelulain 65 ja 66 §:ssä.

5.3 Yleiskaava

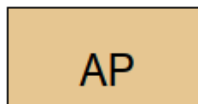
Alueella on voimassa Sasi-Mahnala-Laitila osayleiskaava, joka on saanut lainvoiman vuonna 1992. Siinä suunnittelualue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AT) sekä maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä maisemallisia arvoja (MT-1).

Suunnittelualueella on tällä hetkellä käynnissä Sasi-Mahnala-Laitila-Metsäkulman osayleiskaavan laatiminen. Osayleiskaavaehdotuksessa suunnittelualue on tarkoitus osoittaa pientalovaltaiseksi alueeksi (AP).



Kuva 3. Ote osayleiskaavakartasta. Suunnittelualueen rajausta osoitettu yleiskaavakartalla sinisellä katkoviivalla.

Suunnittelualueen koskevat määräykset:



PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE.

ALUE ON VARATTU PÄÄASIASSA PIENTALOMAISILLE ASUINRAKENNUKSILLE. RAKENNUKSET SAAVAT OLLA ENINTÄÄN KAKSIKERROKSISIA. ALUEELLE SAA RAKENTAA ASUMISELLE TARPEELLISIA JULKISIA JA YKSITYISEN PALVELUT, ALUEEN SISÄISET LIIKENNEVÄYLÄT, PYSÄKÖINTIALUEET, ALUEEN ASUKKAITA PALVELEVAT VIRKISTYS- JA PUISTOALUEET SEKÄ YHDYSKUNTATEKNISEN HUOLLON ALUEET. RAKENNUSPAIKAN MINIMIKOKO ON 2500 M² JA RAKENNUSALA ENINTÄÄN 360 KRS². ALUEEN KÄYMÄLÄJÄTEVEDET TULEE JOHTAA UMPIKAIVOON JA MUUT JÄTEVEDET VOIDAAN IMEYTTÄÄ MAASTOON.



TÄRKEÄ POHJAVESIALUE.

TÄRKEÄ POHJAVESIALUE, JOLLA EI SAA PITÄÄ SELLAISTA VARASTOA, SÄILIÖTÄ, JOHTOA, VIEMÄRIÄ TAI LAITOSTA, MISTÄ LIKAA TAI MUUTA VEDEN LAATUUN VAIKUTTAVAA AINETTA VOI PÄÄSTÄ POHJAVETEEN, EIKÄ MYÖSKÄÄN SUORITTA SELLaista TOIMINTAA, JOKA VAHINGOLLISELLA TAVALLA VOI HUONONTAA POHJAVEDEN LAATUA TAI MUUTTA POHJAVEDEN PINNAN TASOA. OSOITETUILLA UUSILLA RAKENNUSPAIKOILLA JÄTEVEDET TULEE KERÄTÄ UMPISÄILIÖIHIN TAI JOHTAA POHJAVESIALUEEN ULKOPUOLELLE. MAAHANIMEYTTÄMISTÄ EI SALLITA.

MT-1
MAA- JA METSÄTALOUSALUE, JOLLA ON ERITYISIÄ MAISEMALLISIA ARVOJA.

ALUE ON TARKOITETTU MAATALOUDEN HARJOITTAMISEEN. ALUE SISÄLTÄÄ MAISEMALLISESTI JA KULTTUURIHISTORIAALISESTI MERKITTÄVIÄ YMPÄRISTÖARVOJA, KUTEN RAKENNUSRYHMIÄ JA PELTOAUKEITA. ALUEELLA ON RAKENTAMINEN KIELLETTY RAKL:N 135 PYKÄLÄN PERUSTEELLA.

ALUEELLA ON KIELLETTY MUU KUIN MAATALOUTEEN LIITTYVÄ RAKENTAMINEN SEKÄ KORJAUS- JA TÄYDENNYSRAKENTAMINEN NYKYISTEN TILAKESKUSTEN JA ASUNTOJEN YHTEYTEEN.

RAKENTAMISEN YHTEYDESSÄ ON KIINNITETTÄVÄ ERITYISTÄ HUOMIOTA ALUEEN MAISEMALLISEN KOKONAISUUDEN SÄILYMISEEN SITEN, ETTÄ VILJELYAUKEAT, METSÄNREUNAT JA RANTAPUUSTOT SÄILYVÄT. KULTTUURIHISTORIAALLISET RAKENNUSRYHMÄT JA PIHAPIIRIT TULEE SÄILYTTÄÄ ALKUPERÄISINÄ JA UUDISRAKENUSTEN MUODON, MATERIAALIN JA VÄRITYKSEN ON NOUDATETTAVA VANHAN RAKENNUSKANNAN ANTAMIA VIITTEITÄ. PELTOAUKEAT TULISI SÄILYTTÄÄ VILJELYSKÄYTÖSSÄ.

RAKENNUKSIA EI SAA SISOITTA 200 M LÄHEMMÄKSI RANTAVIIIVAA RAKL:N 31 PYKÄLÄN PERUSTEELLA.

5.4 Pohjakartta

Alueen pohjakarttaa ylläpitää Hämeenkyrön kunta ja se tarkistetaan kaavahankkeen edetessä.

5.5 Rakennusjärjestys

Hämeenkyrön kunnassa voimassa oleva rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 17.12.2012 ja se on tullut voimaan 01.01.2013.

5.6 Maanomistus

Alue on kunnan omistuksessa.

5.7 Kunnallistekniikka

Suunnittelualueella on olemassa oleva rakennettu kunnallistekniikka.

6 SUUNNITTELUOTEHTÄVÄ JA TAVOITE

Tehtävänä on laatia asemakaava pientaloasutusta varten noin 1 ha suuruiselle kiinteistölle 108-415-3-27 Mäkihuidantien varteen. Pientalojen tonttien koot tulevat olemaan noin 800-1000 m². Kaavan laadinnassa huomioidaan maisema- ja ekologisuuksarvot siten, että rakentaminen soveltuu arvokkaalle maisema-alueelle ja pohjavesialueelle.

SELVITYKSET

Asemakaavatyötä varten laadittavat selvitykset liitetään osaksi nähtäville asetettavaa kaava-aineistoa. Asemakaavatyön käynnistyessä laaditaan rakennettavuusselvitys. Alueelle on laadittu pohjavesien suojelusuunnitelma. Valtakunnallisesti arvokasta maisema-alue (VAMA 2021) koskevat selvitykset löytyvät sivuilta www.ymparisto.fi. Selvitystarvetta arvioidaan kaavatyön edetessä. Selvityksiä laaditaan ja niiden tarvetta arvioidaan myös alueen osayleiskaavatyön yhteydessä.

ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

Vaikutusten arviointi laaditaan maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen, MRA 1 §:n mukaan. Vaikutuksia arvioitaessa otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Vaikutusten arvioinnissa huomioidaan kaavan toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset:

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön;
- 6) elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

7 OSALLISET

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

- Alueen asukkaat, yrittäjät ja yhdistykset
- Kunnan viranomaiset
 - Kunnanvaltuusto
 - Kunnanhallitus
 - Elinympäristölautakunta
 - Sivistyslautakunta
- Viranomaiset
 - Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
 - Pirkanmaan liitto
 - Pirkanmaan maakuntamuseo
 - Pirkanmaan aluepelastuslaitos
- Yhdyskuntatekniikka:
 - Vesihuolto ja viemäröinti
 - Tietoliikenne-, sähkö ja energiayhtiöt
 - Jätehuoltolaitos

Osallisten listaa täydennetään tarvittaessa.

8 VUOROVAIKUTUS JA AIKATAULU

8.1 Vireilletulo

Vireilletulosta ilmoitetaan kuulutuksella paikallislehdessä (Uutis-Oiva), internetissä ja kirjeellä lähialueen maanomistajille. Samalla julkistetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS). OAS on nähtävänä kunnan verkkosivuilla. OAS lähetetään tiedoksi viranomaisille mahdollisia kommentteja varten.

Nähtävilläolon aikana osalliset voivat esittää OAS:aa koskevia suullisia tai kirjallisia mielipiteitä.

8.2 Luonnosvaihe

Luonnosvaiheessa kunta asettaa asemakaavan valmisteluaineiston nähtäväksi 30 vrk:n ajaksi ja ilmoittaa nähtävilläolosta kuulutuksella paikallisissa lehdissä, kunnan verkkosivuilla sekä kirjeellä osallisille. Luonnosvaiheen aikana osalliset voivat esittää suullisia tai kirjallisia mielipiteitä kaava-aineistosta. Luonnoksesta pyydetään myös tarvittaessa lausunnot.

8.3 Ehdotusvaihe

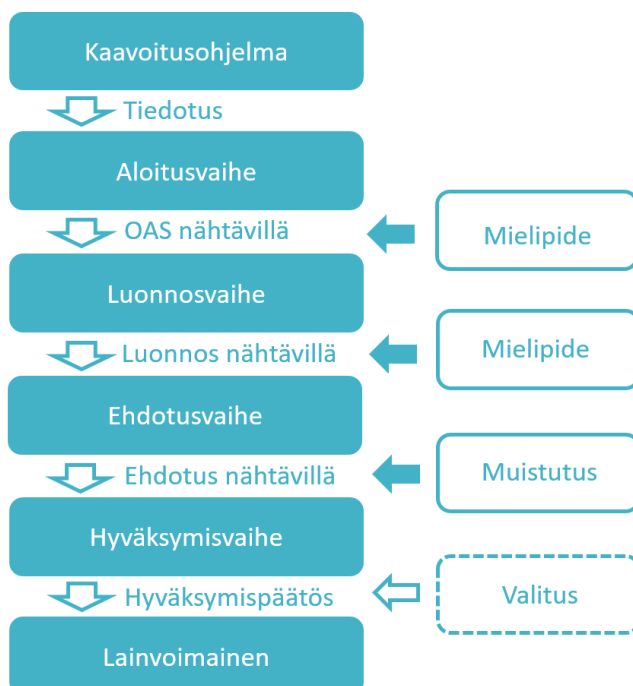
Asemakaavaehdotusta valmisteltaessa arvioidaan luonnosvaiheessa esitettyjen mielipiteiden vaikutus kaavaratkaisuun. Kunnanhallituksen käsittelyn jälkeen asemakaavaehdotus asetetaan nähtäville vähintään 30 vrk:n ajaksi ja nähtävillä olosta ilmoitetaan kuulutuksella paikallislehdessä sekä kunnan verkkosivuilla.

Ehdotusvaiheen nähtävilläolon aikana osalliset voivat tehdä kirjallisia muistutuksia asemakaavaehdotuksesta. Muistutukset tulee postittaa tai osoittaa sähköpostilla kunnan kirjaamoon (kirjaamo@hameenkyro.fi). Ehdotuksesta pyydetään tarvittaessa myös lausunnot. Muistutuksiin ja lausuntoihin laaditaan vastineet, jotka liitetään kaava-asiakirjoihin. Muistutusten ja lausuntojen perusteella arvioidaan aineiston tarkistustarve ja tehdään tarvittavat korjaukset asemakaavaehdotukseen.

Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu pidetään tarvittaessa nähtävillä oloaikana saatujen lausuntojen sekä kirjallisten muistutusten arvioimisen jälkeen.

8.4 Hyväksyminen

Asemakaavan hyväksyy kunnanvaltuusto. Asemakaavaehdotuksen valtuustokäsittelystä ja laadituista vastineista annetaan kirjallinen ilmoitus niille kunnan jäsenille sekä muistuttajille, jotka ovat ilmaisseet halukkuutensa ko. tiedon saamiseen sekä ilmoittaneet osoitteensa. Valtuuston hyväksymispäätöksestä voi valittaa Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen 30 vuorokauden ajan.



Kuva 5. Kaavio kaavaprosessin etenemisestä sekä siihen liittyvästä osallistumisesta ja vaikutusmahdollisuuksista.

8.5 Alustava aikataulu sekä osallistuminen- ja vuorovaikutusmenetelmät

8.5.1 Asemakaavan/ muutoksen arvioitu aikataulu

- Kuulutus, vireilletulo ja OAS nähtäville → 4/2022
- Mahdollisten selvitysten laatiminen 4/2022
- Asemakaavaluonnoksen valmistelu selvitysten pohjalta
- Luonnosvaiheen nähtävilläoloaika 30 vrk → 10/2022
- Luonnosvaiheen palautteen arviointi ja asemakaavaehdotuksen valmistelu palautteen pohjalta
- Kaavaehdotuksen käsittely, kunnanhallitus 1/2023
- Kuulutus ehdotusvaiheen nähtävilläolosta
- Ehdotusvaiheen nähtävilläolo 30 vrk → 2/2023
- Ehdotusvaiheen muistutusten ja lausuntojen arviointi
- Asemakaavaehdotuksen hyväksyminen (KV), 5/2023
- Asemakaava lainvoimainen 12/2023

Aikatauluarviota voidaan tarkistaa, mikäli kaavaan kohdistuu muistutuksia ja valituksia tai muita vastaavia lisäselvityksiä vaativia seikkoja.

8.5.2 Osallistumis- ja vuorovaikutusmenetelmät

Kaavoituksen aikana on tarkoitus toteuttaa tarkoitukseen soveltuvia vuorovaikutus- ja osallistumismenetelmiä:

- Kuulutus paikallislehdessä ja kunnan internet-sivulla (www.hameenkyro.fi)
- Kirje alueen maanomistajille (henkilö- tai talouskohtainen)
- Kaavan asiakirjojen nähtävillä pitäminen kunnan verkkosivuilla (www.hameenkyro.fi/palvelut/asuminen-ja-elinymparisto/kaavoitusja-maankaytto/vireilla-ja-nah-tavilla-olevat-kaavat) sekä kunnanviraston asiointipisteessä, Härkikuja 7.

9 PALAUTE JA YHTEYSTIEDOT

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan päivittää aina kaavaehdotuksen nähtävillä oloon asti. Mielenpito voi esittää suullisesti ja kirjallisesti kunnalle osoitteeseen: Hämeenkyrön kunta, Kunnanhallitus, Härkikuja 7, 39100 HÄMEENKYRÖ.

Hämeenkyrössä 25.04.2022

Lisätietoja kaavoituksesta antaa:

Hämeenkyrön kunta

Leena Lahtinen, kaavoituspäällikkö
Osoite: Härkikuja 7, 39100 Hämeenkyrö
Sähköposti: leena.lahtinen@hameenkyro.fi
Puhelin: 050 310 0899

Kaavaa laativa konsultti

Katri Peltoniemi, arkkitehti
Kaavan laatija
A-Insinöörit Civil Oy