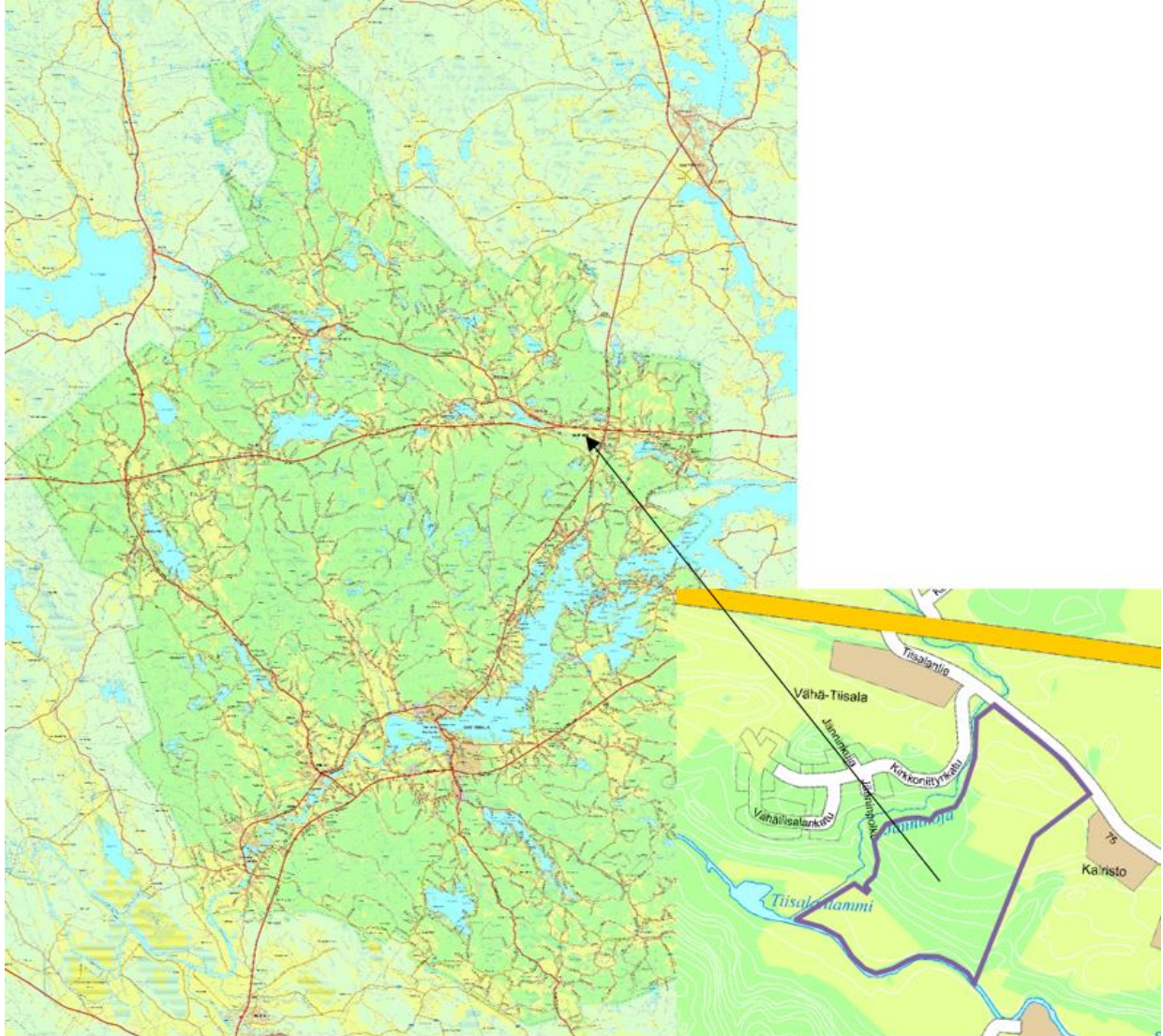




Sastamalan kaupunki

Mouhijärven maisemakylän Uusitiisalan asemakaava

A_074



Asemakaavan selostus

31.10.2022, tarkistettu 1.2.2023

OAS ympäristölautakunta	10.3.2020 § 28
Vireille tulosta kuulutettu	vko 12 / 2020
Luonnos ympäristölautakunta	9.6.2020 § 57
Luonnos nähtävillä	17.6. - 31.7.2020
Ehdotus ympäristölautakunta	8.11.2022 § 100
Ehdotus Kaupunginhallitus	28.11.2022 § 226
Ehdotus nähtävillä	7.12.2022 – 16.1.2023
Hyväksyminen Kaupunginhallitus	13.2.2023 §
Voimaantulo	xx.xx.20xx



1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaava koskee osaa Sastamalan Mouhijärvellä sijaitsevia kiinteistöjä 790-565-1-2 ja 790-565-1-5.

Selostus koskee 31.10.2022 päivättyä ja 1.2.2023 tarkistettua asemakaavakarttaa.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Mouhijärven Uotsolan ja Häijään taajamien puolivälissä Tiisalantien eteläpuolella rajoittuen Saikkalanjokeen. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Tiisalantiehen, idässä kiinteistöön 790-563-2-42, lännessä aikaisemmin kaavoitettuun ensimmäiseen maisemakylään ja etelässä Saikkalanjokeen.

Kaava-alueen pinta-ala on n. 18,4 ha.



Kuva 1: Asemakaavan sijainti opaskartalla. Sijainti merkitty likimääräisesti tummansinisellä katkoviivalla.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaava kuuluu kaavoitusohjelman 2020-2021 vuonna 2020 aloitettavaan asemakaavoihin.

Asemakaavan nimi on "Mouhijärven maisemakylän Uusitiisalan asemakaava" Nimi on muuttunut ja vireille kaava on kuulutettu alun perin nimellä: "Mouhijärven Maisemakylät II asemakaava 2020". Nimen muutos johtuu nimeämistavan yhtenäistämisestä. Jokaisella maisemakylällä on tarkoitus olla oma nimensä tiettyä nimeämisperiaatteeseen perustuen.

Asemakaavan työnumero on A 074/2020.

Asemakaavan tarkoituksena on tarjota lisää uusia pientalojen rakentamismahdollisuuksia maisemallisesti haastavalla paikalla, mahdollistaa monipalvelukeskuksen rakentaminen, edistää Uotsolan ja Häijään kaavallista ja yhdyskuntarakenteellista yhdistämistä sekä turvata suunnittelun alueen luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeiden alueiden säilyminen.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

Sastamalan kaupunki.....	1
Mouhijärven maisemakylän Uusitiisalan asemakaava	1
A_074	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. Tiivistelmä	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2 Asemakaava.....	7
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	7
3 Lähtökohdat	8
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	8
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	8
3.1.2 Luonnonympäristö	10
3.1.3 Maisema.....	11
3.1.4 Melu	12
3.1.5 Maaperä	14
3.1.6 Rakennettu ympäristö ja arkeologia.....	14
3.1.6 Maanomistus ja tekninen huolto.....	15
3.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	15
3.2.1 Maakuntakaava	15
3.2.2 Yleiskaava	18
3.2.3 Sastamalan kaupunkirakennesuunnitelma.....	21
3.2.4 Asemakaava.....	22
3.2.5 Rakennusjärjestys	22
3.2.6 Pohjakartta	22
3.2.7 Muut aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja ohjelmat.....	22
4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet	23
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	23
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	23
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	24
4.3.1 Osalliset.....	24
4.3.2 Vireilletulo.....	24
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	24
4.3.4 Viranomaisyhteistyö.....	24
4.4 Asemakaavan tavoitteet	25
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	25
4.5 Suunnitteluvaiheiden käsittely ja päätökset	25
5. Asemakaavan kuvaus	27
5.1 Kaavan rakenne	27
5.1.1 Mitoitus.....	28
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	28
5.3. Aluevaraukset.....	29
5.3.1 Korttelialueet.....	29
5.4 Kaavan vaikutukset	29
5.4.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen.....	29
5.4.2 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun kulttuuriympäristöön	30
5.4.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.....	31
5.4.4 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	31
5.4.5 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	31

5.4.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen	32
5.5. Ympäristön häiriötekijät	32
5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	32
5.7 Nimistö	32
6 Asemakaavan toteutus.....	33
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	33
6.2 Toteutuminen ja ajoitus	33
6.3 Toteutuksen seuranta.....	33

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

LIITE 1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
LIITE 2	A_074 Havainnekuvat
LIITE 3	"Mouhijärven Häijään Tiisalan luontoarvojen selvitys asemakaavoitusta varten 2013"; Soo, Hanna; Sastamalan kaupunki; 2014
LIITE 4	Uusitiisalan asemakaavan muutosalueen arkeologinen inventointi 2021 (Mikroliitti, Janne Soisalo, 2021)
LIITE 5	Maaperäselvityksen kairauskartta (Taratest, 2021)
LIITE 6	Seurantalomake
LIITE 7	Vastineraportti viranomaislausunnot

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Mouhijärven osayleiskaava 2020
- "Uotsola (itäosa) - Häijää - Salmin osayleiskaavan maisemaselvitys"; Vainiola, Susanna; Sastamalan kaupunki; 2010
- "Uotsola - Häijää - Salmi luontoselvitys 2011"; Lindberg, Naakka & Vahekoski; 2011
- "Mouhijärven muinaisjäänneinventointi 2009"; Jussila, Poutiainen & Rostedt; Sastamalan kaupunki; 2009
- "Tieliikennemeluserveys, Mouhijärven rinnakkaisväylä ja valtatie 11 välillä Uotsola-Häijää, Sastamala"; Kankare, Jari & Virjonen, Tero; Sastamalan kaupunki; 2014

2. Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Tämän asemakaavan maisemakylä on järjestyksessään toinen. Ensimmäisenä kaavoitettiin Mouhijärven maisemakylän Wähätiisalan asemakaavan maisemakylä. Sastamalan kaupunki asetti keväällä 2019 ensimmäisen kaavoitetun maisemakylän ensimmäisen vaiheen tontit varattaviksi. Tämän kaavaselostuksen laadintahetkellä ensimmäisen maisemakylän varaustilanne on hyvä ja monelle tontille on jo rakennettu.

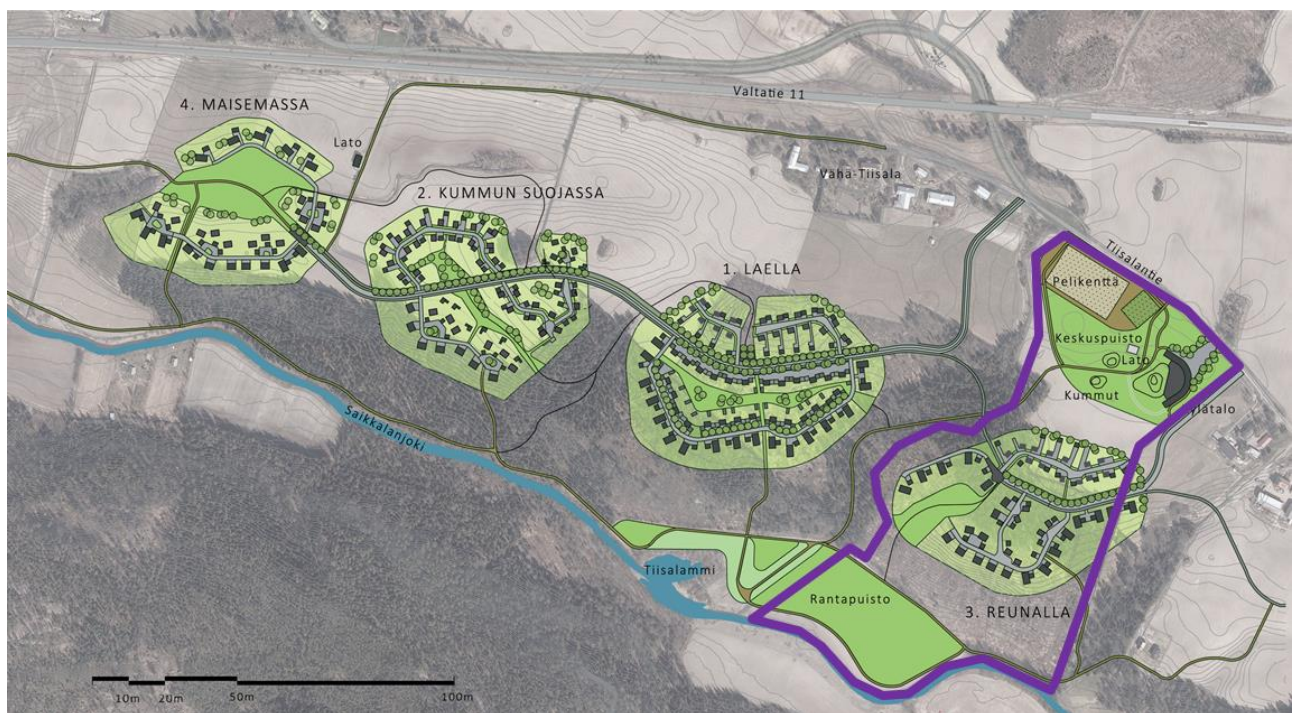
Tonttikysyntä on ollut vilkasta, joskin kysyntä on vaihdellut viime vuosina. Tonttivarannon turvaamiseksi kaavoitetaan nyt järjestyksessään toinen maisemakylä. Alueelta on laadittu diplomityönä ideasuunnitelma, sillä maisemakylän muodostama kokonaisuus sijoittuu maisemallisesti haastavalle alueelle.

Sastamalan kaupunki tilasi Terhi Kupilalta kaupungin omistamalle alueelle diplomityön, joka valmistui keväällä 2014 ja hyväksyttiin Tampereen teknillisessä yliopistossa toukokuussa 2014. Diplomityön nimenä on ”Maisema, asumisvisio ja suunnittelukäsikirja; Asuinaluesuunnitelma Mouhijärvelle”. Työn tehtävänantona oli tarjota kokonaisvaltaisia idealuonnoksia kaavoituksen tueksi koskien Tiisalan alueen asemakaavaa. Tarkoituksena oli tutkia uusien pientalojen rakentamismahdollisuuksia ja mahdollisuuksia luoda houkutteleva ja nykyaikainen ”kylä” osaksi ole-massa olevaa kyläkuudelmää. Uusi rakentaminen on sovitettava maisemallisesti arvokkaiden peltoalueiden ja luontokohteiden kanssa sopusointuun.

Terhi Kupilan diplomityössä on pohdittu taitavasti ja monipuolisesti maaseutu-asumista ja se on laadittu varsin laajalle alueelle ja tulee toimimaan hyvänä apuna kaavoitukselle. Diplomityössä asuinrakentaminen on sijoitettu neljään eri kokonaisuuteen, neljään ”kylään”.



Kuva 2: Havainnekuva diplomityössä esitetystä tulevaisuuden visiosta, nyt kaavoitettava kylä kuvan vasemmassa reunassa.



Kuva 3: Suunnittelualue suhteessa diplomityöhön.

Työtä esiteltiin kaupunginvaltuuston kokouksen yhteydessä järjestetyssä informaatiotilaisuudessa 23.6.2014. Kaupunginhallituksen kokouksessa 30.6.2014 päätettiin että Kupilan työn pohjalta käynnistetään Tiisalan alueen 1. vaiheen asemakaavoitus ja että alueen nimeksi tulee Mouhijärven maisemakylät.

Tällä asemakaavalla jatketaan maisemakylän sarjaa toisella kylällä. Asemakaavan nimeksi tulee Mouhijärven maisemakylän Uusitiisalan asemakaava. Kaava sisältyy 2020-2021 kaavoitusohjelman vuonna 2020 aloitettaviin asemakaavoihin.

Loput kylät lähialueineen jätetään kaavoitettaviksi tulevaisuudessa, kun tarvetta ilmenee.

Ympäristölautakunta hyväksyi asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman 10.3.2020 ja kaava kuulutettiin vireille 18.3.2020.

Asemakaavaluonnos hyväksyttiin ympäristölautakunnan kokouksessa 9.6.2020 § 57 nähtäville asetettavaksi. Luonnos oli nähtävillä 17.6.-31.7.2020.

Asemakaavaehdotus hyväksyttiin kaupunginhallituksen kokouksessa 28.11.2022 § 226 nähtäville asetettavaksi. Ehdotus oli nähtävillä 7.12.2022-16.1.2023.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan tarkoituksena on tarjota lisää uusia pientalojen rakentamismahdollisuuksia maisemallisesti haastavalla paikalla, mahdollistaa monipalvelukeskuksen rakentaminen, edistää Uotsolan ja Häijään kaavallista ja yhdyskuntarakenteellista yhdistämistä sekä turvata suunnittelualueen luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeiden alueiden säilyminen.

Monipalvelukeskuksen korttelialueen (P-1) on tarkoitus mahdollistaa esimerkiksi koulun, kylätalon, kuntoutuskeskuksen ja muun yleisen tai palvelurakennuksen rakentaminen sekä urheilutilojen rakentaminen.

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 Saikkalanjokea kohti viettävällä etelärinteellä. Pohjoisesta alue rajautuu Tiisalantiehen ja käsittää Tiisalantien eteläpuolella sijaitsevan pellon. Sen eteläpuolella on jyrkkää metsäistä rinnettä, ja Saikkalanjoen varrella on tasaisempi vyöhyke, jolla on peltoa. Alueelle tai sen välittömään läheisyyteen tehdyissä luontoselvityksissä alueelta on löydetty kaksi aluetta, joilla sijaitsee lehtoa ja noro. Lehdot ja norot ovat metsälain 10 § tarkoittamia erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Kumpikin noro sijoittuu juuri suunnittelualueen ulkopuolelle, mutta niiden suojeltavat ympärysalueet sijoittuvat osin suunnittelualueelle.

Kaava-alue muodostuu lähes kokonaan rakentamattomista alueista. Ainoa rakennus koko suunnittelualueella on pellolle sijoittuva lato, joten rakennettua ympäristöä suunnittelualueella ei varsinaisesti ole. Alue sijoittuu Mouhijärven kirkonseudun ja länsipuolen sekä Tupurlanjärven ympäristön kulttuurimaisemaan, joka on luokiteltu maakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi.

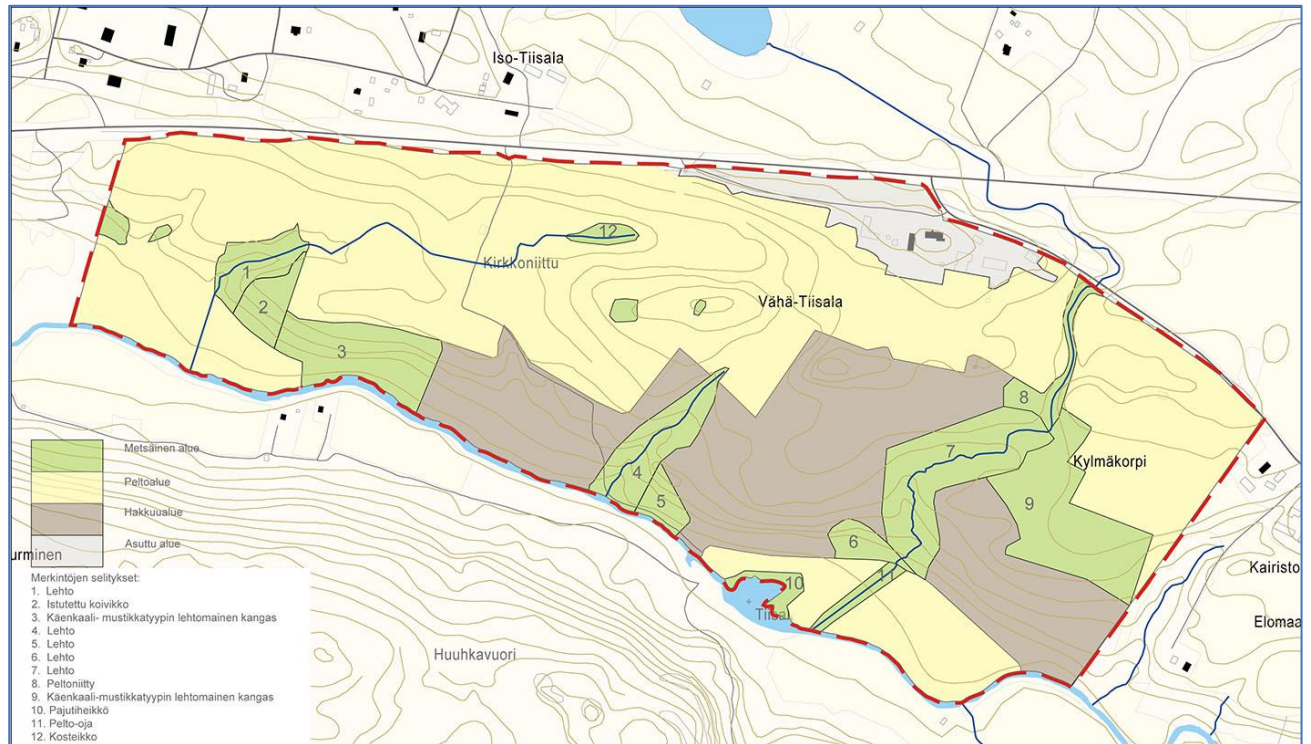
Myöskään arkeologisesti suunnittelualue ei ole erityisen mielenkiintoinen viitaten lähialueilta tehtyihin inventointeihin ja vanhoihin karttoihin. Vanhoissa kartoissa alueelle ei ole sijoittunut mitään sellaista, mikä antaisi viitteitä mahdollisista löydöksistä. Suunnittelualueelle on tehty asemakaavaa varten arkeologinen inventointi, jossa ei löytynyt uusia muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisia kohteita. Aivan suunnittelualueen vieressä Jänninojan varrella sijaitsee historiallinen vesimyllyn jäännös, joka on luokiteltu muinaisjäännökseksi (Jänninoja, mj-tunnus 1000031333)

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Mouhijärven osayleiskaava, joka on tullut voimaan 5.1.2021.



Kuva 4: Ortoilmakuva 2019 suunnittelualueesta ja sen lähiympäristöstä.

3.1.2 Luonnonympäristö



Kuva 5: 2013 luontoselvityksen kartta, johon on vihreällä merkitty metsäiset alueet ja tummanharmaalla hakkuualueet. Kartan kohteet 1 ja 4–7 ovat lehtoja. Kohteiden 4 ja 6–8 läpi virtaa noro. Lehdot ja norot ovat metsälain 10 § tarkoittamia erityisen tärkeitä elinympäristöjä. tutkimusalueen itäpuolella näkyvä noro on tutkittu Mouhijärvi-Häijää-Salmi osayleiskaavan luontoselvityksessä, jossa sen on myös todettu olevan metsälain 10 § tarkoittama erityisen tärkeä elinympäristö.

Kaavoitettava alue sijaitsee vuonna 2013 Mouhijärvi-Häijää-Salmi osayleiskaavaa varten tehdyn luontoselvityksen alueella. Luontoselvityksessä alueen länsipuolelle sijoittuu laaja luontoalue Jänninojan ja sen länsipuolella sijaitsevan noron välille. Toinen kaavassa huomioitava luontoalue sijoittuu suunnittelualueen itäpuolella sijaitsevan noron ympärille.

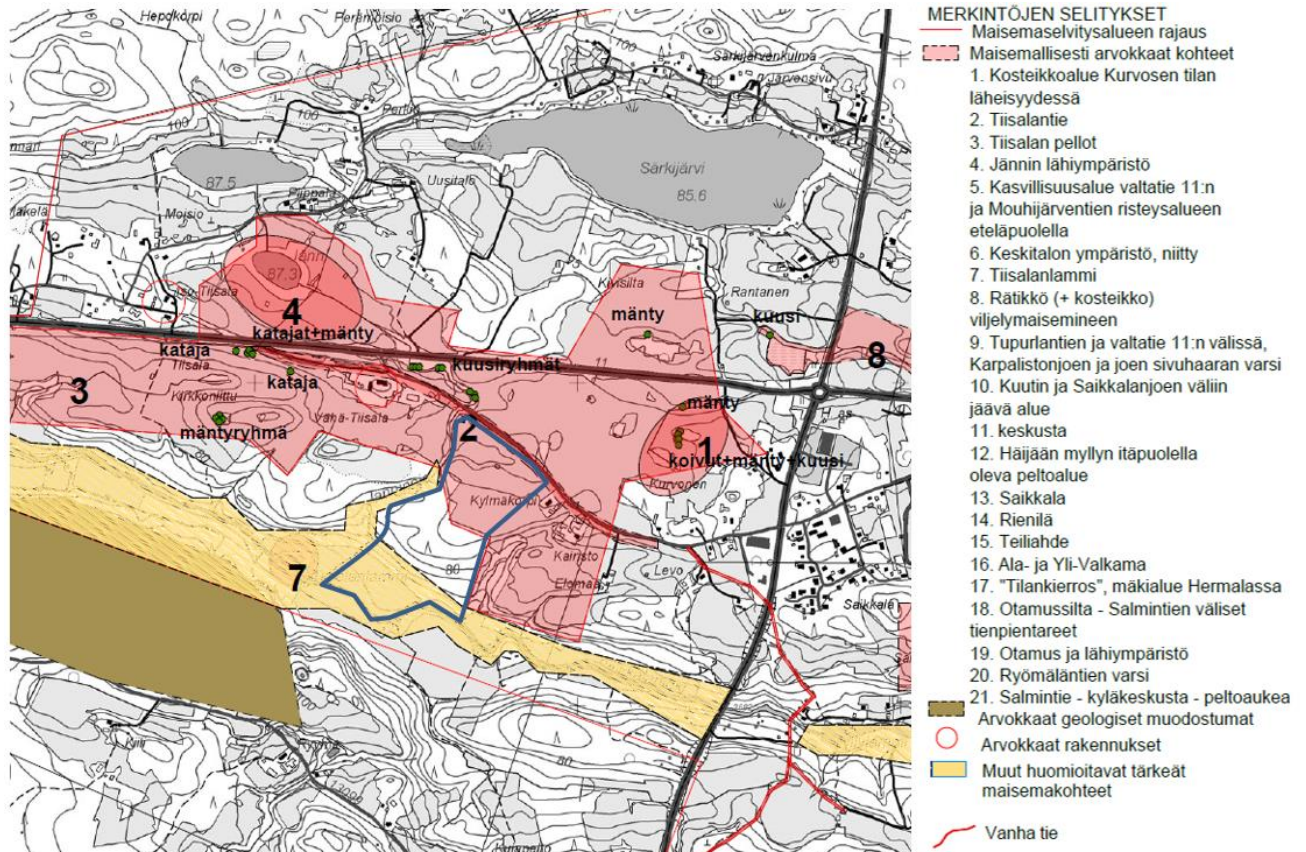
Asemakaavoitettavalle alueelle on vuonna 2013 tehty luontoselvitys, jossa on huomioitu suunnittelualueen länsipuolinen luontoalue, mutta kaavassa huomioitava noron ympäristö itäpuolella rajauksineen perustuu osayleiskaavan selvitykseen. 2013 laaditussa luontoselvityksessä kuvio 9 sijoittuu suunnittelualueelle. Raportissa sanotaan: "Metsää on kartoitusalueella vain vähän jäljellä. Kuviot 1, 4, 5, 6 ja 7 ovat metsälakikohteita, joten ne pitää säilyttää ennallaan. On kuitenkin suositeltavaa säästää loputkin metsäalueet; vaikka kuviot 3 ja 9 eivät ole lakikohteita, löytyy niiltä esim. lahoppuuta, joka lisää niiden luonnonarvoja."

Myös kuvio 9 on hakattu viime vuosien aikana selvityksen laadinnan (2013) jälkeen. Norot ja niiden välittömässä läheisyydessä sijaitsevat lehdot ovat säästyneet hakkuilta ja

ovat metsälain 10 § tarkoittamia erityisen tärkeitä elinympäristöjä.

Alue ei kuulu pohjavesialueeseen.

3.1.3 Maisema



Kuva 6: Ote vuoden 2010 Mouhijärven osayleiskaavan maisemaselvityksen kartasta. Karttaan on merkitty sinisellä asemakaava-alueen likimääräinen raja.

Vuonna 2017 voimaan astuneessa Pirkanmaan maakuntakaava 2040:ssä suunnittelualue sijaitsee kokonaan maakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella. Alueelle on tehty 2010 Mouhijärvi–Häijää–Salmi osayleiskaavaa varten maisemaselvityksiä, joissa on arvioitu maisemaa tarkemmalla tasolla kuin on ollut mahdollista maakuntakaavan selvityksissä. Maisemallisia tekijöitä arvioitaessa asemakaavaa laadittaessa on kyseinen selvitys otettu pääasialliseksi lähtökohdaksi.

Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee valtatie 11, joka muodostaa vaikean maisemarikon kulttuurimaiseman halki. Valtatie erottaa ikävällä tavalla sen molemmin puolin levittäytyvät maisemapellot.

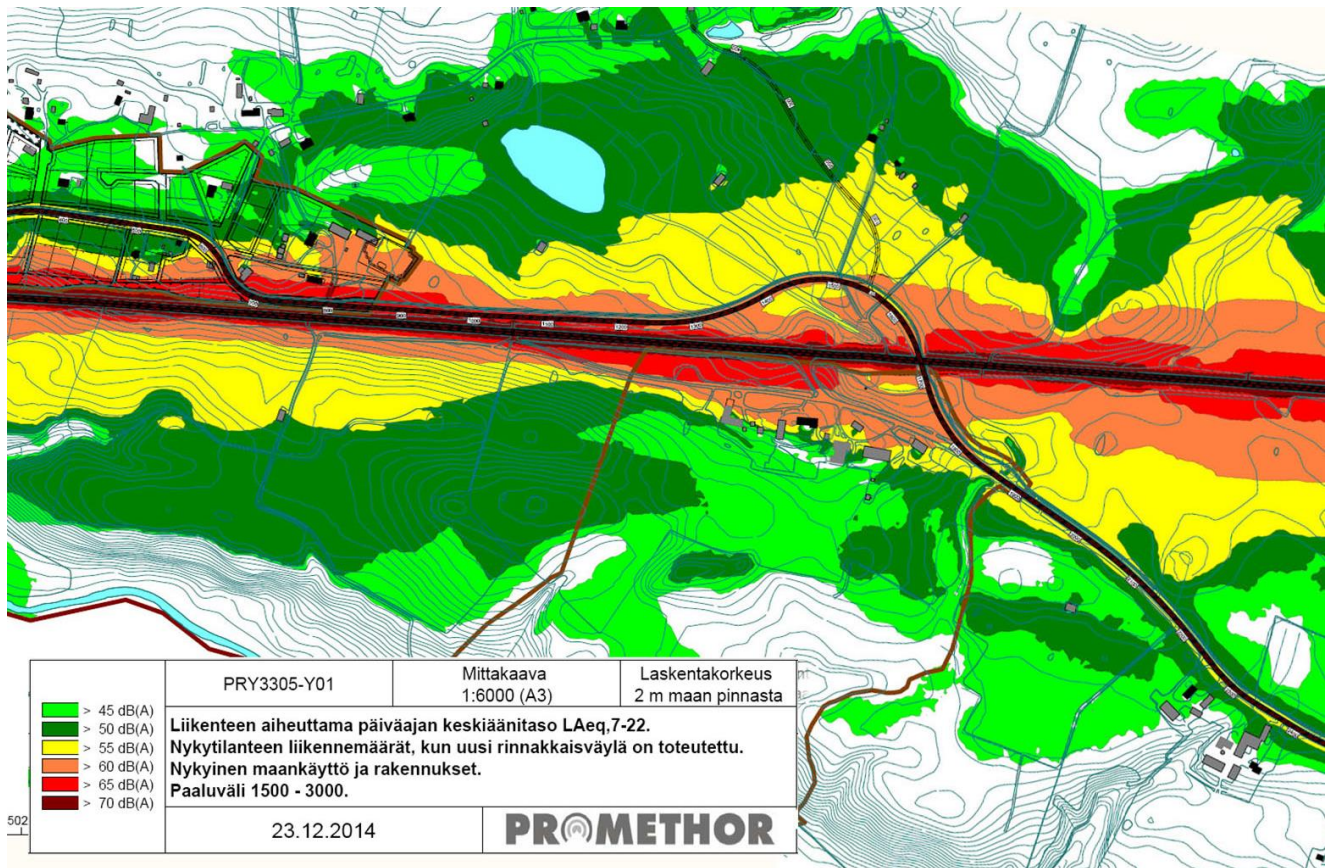
Suunnittelualueen maasto laskee etelään, jyrkkärinteiseen Saikkalanjoen laaksoon, jonka

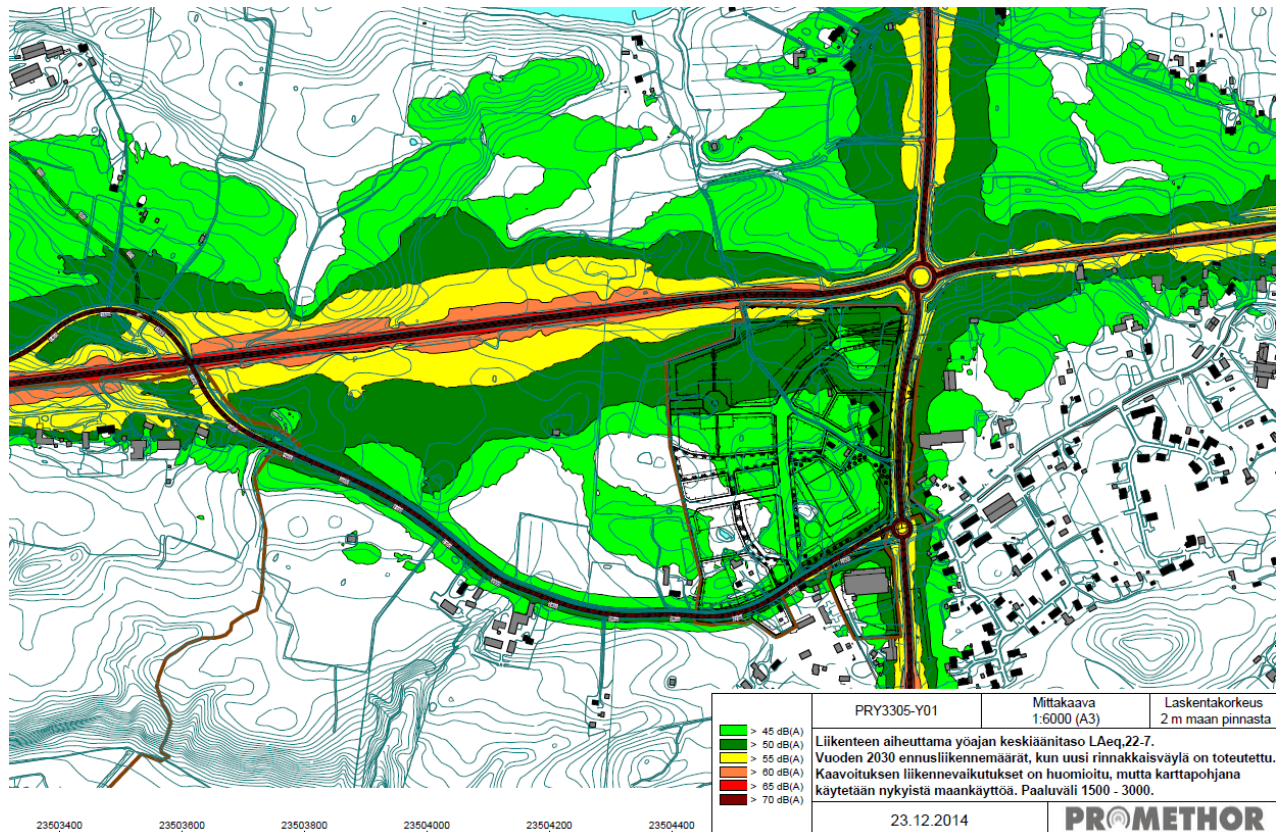
pohjalla virtaavan joen ranta-alueet ovat loivempia.

Valtatien ja jokilaakson välisellä alueella on peltoja, joita täplittävät pienet metsäsaarekkeet. Myös jokilaakson pohjalla on pelto- ja niittyalueita. Jokilaakson jyrkät rinteet ovat joko metsän peitossa tai hakkuualueita. Valtatien lähellä, vanhan kylätien varrella, on Vähä-Tiisalan tilakeskus, jolla on oma merkittävä osansa maisemassa.

Koska suunnittelualue vaikuttaa sijaintinsa vuoksi arvokkaisiin maisema-alueisiin, on maisema-alueet otettu kaavan suunnittelussa huomioon samoin kuin ne tulee ottaa kaavan toteuttamisessa huomioon.

3.1.4 Melu





Kuvat 7 ja 8: Meluselvityksen kartat suunnittelualan kohdalta. Alempana uusien asuinalueiden mitoittavana tekijänä käytettävä 45 dB yöajan keskiäänitaso ennustetilanteena.

Suunnittelualan pohjoispuolella kulkevasta valtatiestä aiheutuu liikennemelua. Suunniteltu rinnakkaisväylä tulee toteutuessaan myös aiheuttamaan jonkin verran liikennemelua, vaikka ei siinä mittakaavassa, mitä valtatie aiheuttaa.

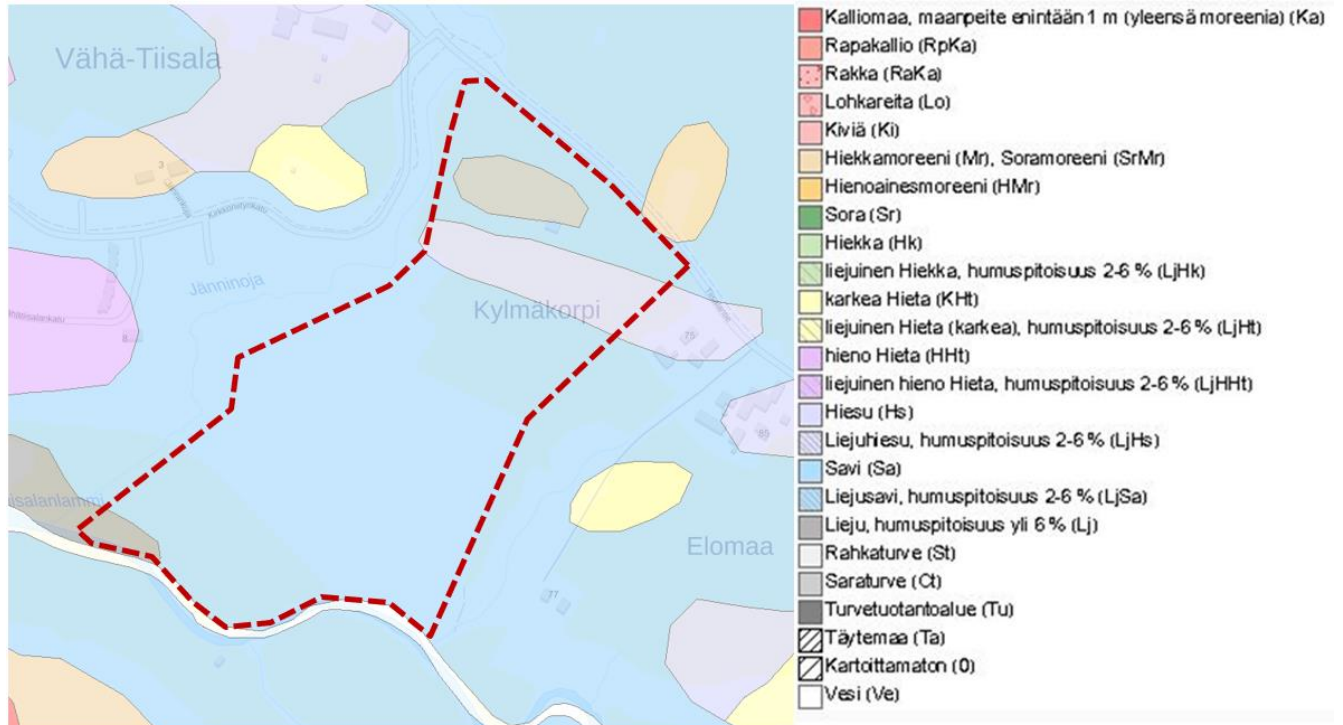
Liikennemelun takia Sastamalan kaupunki tilasi Promethor Oy:ltä ympäristömeluselvityksen ja -mallinnuksen, jossa on selvitetty valtatie ja rinnakkaisväylän aiheuttamaa melua Uotsolan ja Häijään välillä. Selvitys valmistui joulukuussa 2014.

Ohjemeluarvojen mukaan uusia asuinrakennuksia tai virkistysalueita ei tule ilman melusuojausta sijoittaa alueille, joilla päiväajan keskiäänitaso on yli 55 dB eikä alueille, joilla yöajan keskiäänitaso on yli 45 dB. Selvityksen perusteella voidaan todeta, että uusilla rakennuspaikoille ohjevot eivät ylity, joten melun kannalta ei ole estettä alueen rakentamiselle.

Monitoimikorttelin aivan pohjoisessa nurkassa melutasot hieman ylittyvät. Kaavamääräyksiin on lisätty kohta melun hallinnasta piha-alueella.

3.1.5 Maaperä

Maaperältään alue on geologian tutkimuslaitoksen maaperäkartan mukaan suurimmaksi osaksi savea, mutta pellolla sijaitsevat pienehköt alueet hiesua ja humuspitoista liejua.



Kuva 9: Maaperä (GTK 2021). Kaava-alueen likimääräinen rajausta punaisella.

Suunnittelualueelta on tehty maaperäselvitys, jonka perusteella ei ole syytä muuttaa kaavan rakennetta. Joitakin pehmeitä kohtia löytyi, mutta ne sijoittuvat kaavan toteutumisen kannalta kohtuullisille paikoille. Maaperäselvityksen kartta on kaavan liitteenä.

3.1.6 Rakennettu ympäristö ja arkeologia

Suunnittelualue on rakentamaton aluetta ensimmäisen Wähätiisala-nimisen maisemakylän itäpuolella. Ainoa alueelle sijoittuva rakennus on pellolla sijaitseva lato.

Suunnittelualueelta on laadittu arkeologinen inventointi keväällä 2021. Inventointiraportti on kaavan liitteenä. Suunnittelualueelta ei löytynyt uusia muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisia kohteita. Aivan suunnittelualueen vieressä sijaitsevan Jänninojan varrella sijaitsee Jänninoja niminen muinaisjäännös.

Lähimmät palvelut löytyvät n. kilometrin päästä Häijään taajaman keskustasta.

3.1.6 Maanomistus ja tekninen huolto

Suunnittelualueen maanomistus on kokonaisuudessaan Sastamalan kaupungilla.

Teknistä huoltoa alueella ei ennestään ole.

3.2 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

3.2.1 Maakuntakaava

Pirkanmaalla on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040, jonka Pirkanmaan maakuntavaltuusto on hyväksynyt 27.3.2017. Maakuntakaava tuli voimaan kuulutuksella 8.6.2017. Korkein hallinto-oikeus on käsitellyt hyväksymispäätöstä koskeneet valitukset ja 24.4.2019 antamallaan päätöksellään pitänyt Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 voimassa sellaisenaan, kuin siitä päätettiin maakuntavaltuustossa.

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 Kiiikoisten 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 aiheuttamattomat teollisuusalueet sekä paikallisesti merkittävät virkistys- ja suojelun alueet ja ulkoilureitit.

Suunnittelumääräys:

Aluetta tulee suunnitella asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneena alueena. Erylistä 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.

Viheryhteys.

Merkinnällä osoitetaan taajamiin liittyvät olemassa olevat tai tavoitteelliset viheryhteydet, joilla on erityistä merkitystä alueellisen virkistysverkoston ja/tai ekologisten yhteyksien kannalta.

Suunnittelumääräys:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee määrittää viheryhteyden tarkempi sijainti sekä varmistaa maastokäytävän riittävä leveys, jotta seudullisten viheralueiden ja ulkoilureittien muodostama verkosto voidaan toteuttaa riittävän yhtenäisenä kokonaisuutena.

Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota ympäristön laatuun, alueen ominaisuuksiin ekologisen verkoston osana sekä merkitykseen luonnon monimuotoisuuden kannalta.

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. Maisema-alueiden kanssa päällekkäiset maakunnallisesti arvokkaat kulttuurimaisemat on esitetty kaavaselostuksen liitekartalla ”Kulttuurimaisemat”.

Melontareitti.

Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät ohjeelliset melontareitit.

Suunnittelumääräys:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava melonnan edellytykset.

Suunnittelualueetta koskevat maakuntakaavan yleismääräykset:

Taajamien rakentamattomat ranta-alueet tulee säilyttää pääsääntöisesti rakentamattomina ja varata yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa yleiseen virkistyskäyttöön.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava mahdollisuus hyvien ja yhtenäisten peltoalueiden tuotantokäyttöön. Maaseutua kehitettäessä on pyrittävä sovittamaan yhteen asuinympäristön laatutavoitteet ja maaseutualueiden elinkeinojen toimintaedellytykset.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on tarkistettava ajantasainen tieto tunnetuista kiinteistä muinaisjäännöksistä ja muista arkeologisista kulttuuriperintökohteista Museoviraston muinais-jäännösrekisteristä ja siihen liittyvästä karttapalvelusta.



Kuva 10: Ote maakuntakaavasta, suunnittelualue likimääräisesti punaisella.

3.2.2 Yleiskaava

Sastamalan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 16.11.2020 § 54 oikeusvaikutteisen Mouhijärven osayleiskaavan.

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

Pientalovaltainen asuntoalue

Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Asemakaavaa laadittaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen kumpuilevaan peltomaisemaan ja maisemakuvaan sekä alueen kulttuurihistoriallisiin arvoihin.

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

Tiet ja rakennukset tulee sijoittaa mahdollisimman maastonmukaisesti. Rakennukset tulee sijoittaa maisemaan istuviksi ryhmiä, joita reunustavat istutettavat tai olemassa olevat puut ja/tai kasvillisuus. Asemakaavassa tulee huomioida vesistön ja sen rantavyöhykkeen virkistyskäyttömahdollisuudet

Julkisten palvelujen ja hallinnon alue

Alue varataan yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön. Alueelle saa sijoittaa sellaisia toimintoja, joista ei aiheudu ympäristölle häiriötä ja joka mahdollistaa alueen säilymisen mahdollisimman luonnontilaisena. Alueelle sallitaan sellaista virkistys- ja ulkoilukäyttöä palvelevaa rakentamista, joka ei heikennä alueen erityisiä luontoarvoja.

Virkistysalue

Alue varataan luonteeltaan julkisille palveluille. Lisäksi alueelle saa sijoittaa palvelujen yhteyteen soveltuvia työpaikkatoimintoja ja asumista.

Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.

Alueella ei saa suorittaa ilman lupaa maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, eikä puiden kaatamista eikä muuta näihin verrattavaa toimenpidettä (MRL 128 §). Lupaa ei tarvita yleis- tai asemakaavantoteuttamiseksi tarpeellisten taikka myönnetyn rakennus- tai toimenpideluvan mukaisten töiden suorittamiseen, eikä vaikutuksiltaan vähäisiin toimenpiteisiin.

Alueen puusto tulee säilyttää tai hoitaa sitä niin, että liito- oravan pesäpuut ja pesäpuita suojaavat puut sekä liito-oravan liikkumisen kannalta riittävä puusto säilytetään.

Alueen yksityiskohtaisessa rakentamisessa tulee varmistaa liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkojen säilyminen sekä, että liito-oravan ravintopuita säilyy riittävästi.

Ohjeellinen ulkoilureitti

Merkintä ei ota kantaa yhteyden tyyppiin tai tarkkaan sijaintiin.

Yleismääräykset

Aluevaraukset sisältävät pääasiallisen käyttötarkoituksen lisäksi:

-Alueen sisäisiä teitä/katuja ja kevyen liikenteen väyliä ja ulkoilureittejä

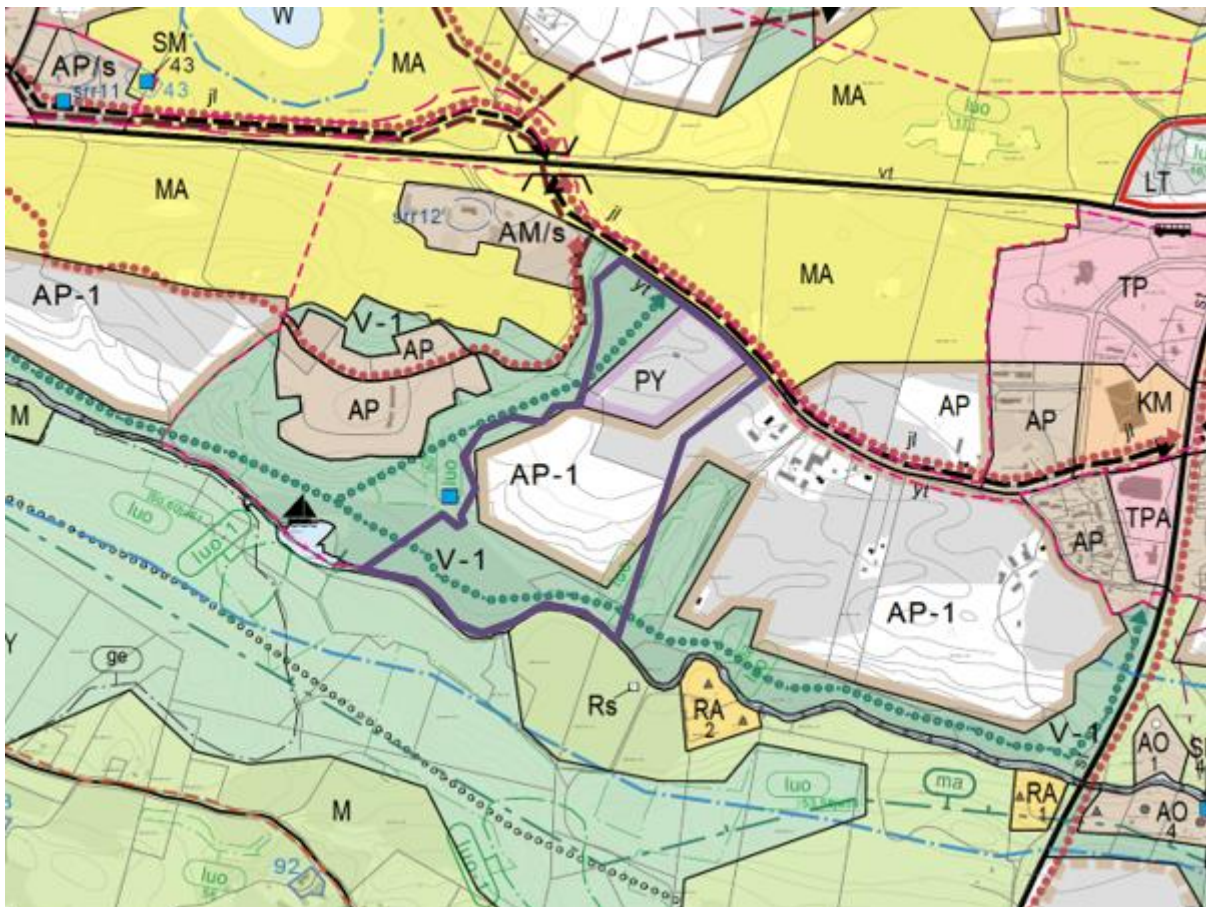
-Alueen sisäisiä puistoja ja virkistysalueita sekä tarvittaessa erilaisia suoja-alueita ja muita alueita

-Alueen käyttöön liittyviä huollon alueita

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 viivyttämisestä 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 11: Ote Mouhijärven osayleiskaavasta, suunnittelualue rajattu violetilla.

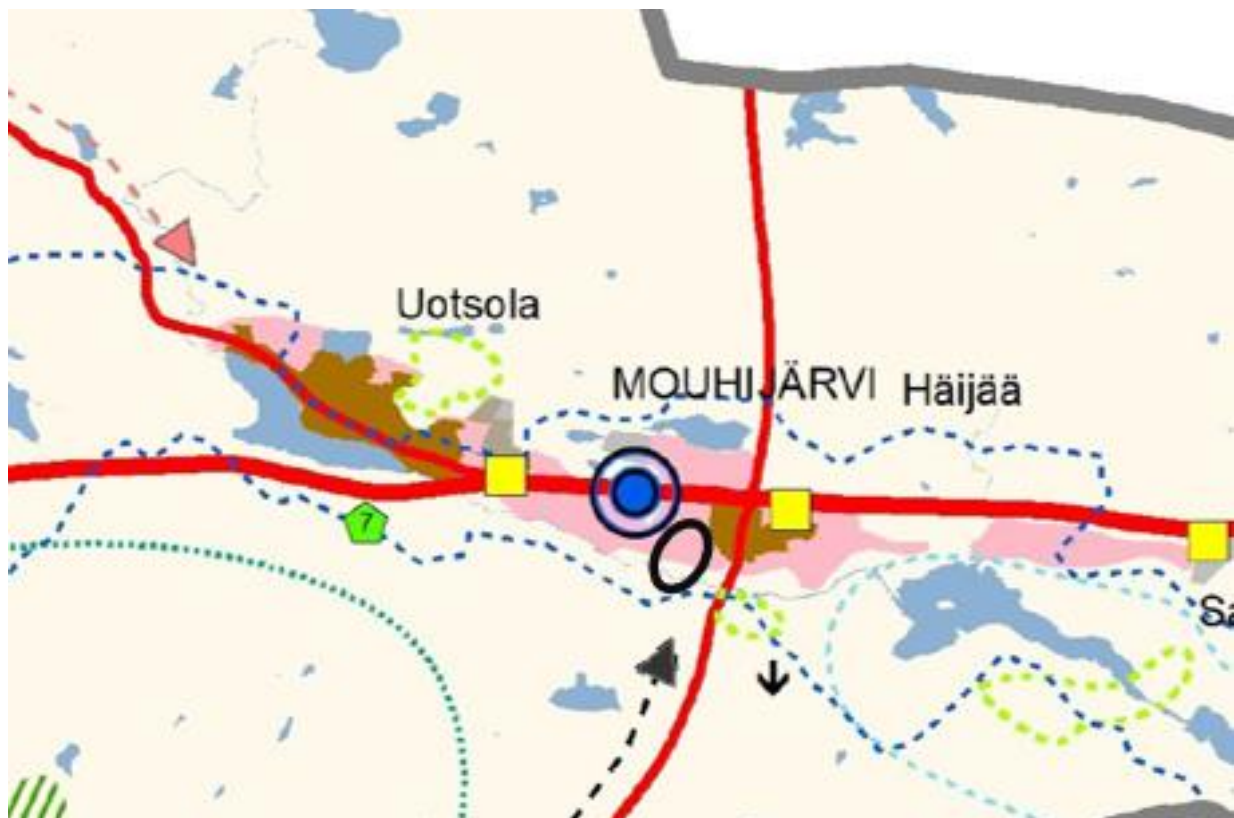
3.2.3 Sastamalan kaupunkirakennesuunnitelma

Sastamalan kaupunkirakennesuunnitelmassa tavoitteena on ollut ratkaista väestötavoite ja väestön sijoittuminen sekä osoittaa taajamien kasvusuunnat huomioiden kehittämisedellytykset, 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 ei ole maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset täyttävä oikeusvaikutteinen alueiden käytön suunnitelma (kaava), jolloin sitä ei voida käyttää esimerkiksi rakennuslupien myöntämisen perusteena.

Vuonna 2019 hyväksytyssä Sastamalan kaupunkirakennesuunnitelma 2030:n päivityksessä suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen asemakaavallisen laajenemisen alueelle.



Kuva 12: Ote kaupunkirakennesuunnitelmasta, suunnittelualue likimääräisesti mustalla rengastettuna

3.2.4 Asemakaava

Alueella ei ole ennestään asemakaavaa

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

Suunnittelualueella ja lähiympäristössä ei ole voimassa rakennuskieltoalueita.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Sastamalan kaupunki asetti ensimmäisen maisemakylän ensimmäisen vaiheen tontit varattaviksi loppukevästä 2019. Varauksia tehtiin alussa paljon, joten tonttivaranto haluttiin turvata kaavoittamalla järjestyksessään toinen maisemakylä. Sittemmin kysyntä on vaihdellut. Ehdotusvaiheen laadintaan mennessä tontteja on kuitenkin varattu siinä määrin, että on järkevää jatkaa kaavan laadinta loppuun.

Asuintonttien isäksi kaavoitetaan monitoimikeskukselle korttelialue Tiisalan tien varteen. Uuden koulun sijoittamisesta alueelle on keskusteltu ja alueen ottaminen asemakaavaan yhtenäistää suunnittelua ja antaa hyvät valmiudet alueen käytölle. Vaikka koulua ei korttelialueelle rakennettaisikaan, monitoimikeskuksen merkintä mahdollistaa myös muiden toimintojen kuten esimerkiksi kuntoutus-, vapaa-aikakeskuksen tai kylätalon sijoittumisen alueelle.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Tiisalan asemakaava on mukana vuonna 2020 käynnistettävänä asemakaavahankkeena Sastamalan kaupungin 2020–2021 kaavoitusohjelmassa.

Sastamalan kaupunki tilasi Terhi Kupilalta kaupungin Mouhijärvellä omistamalle maa-alueelle diplomityön, joka on valmis ja hyväksytty Tampereen teknillisessä yliopistossa toukokuussa 2014. Terhi Kupilan diplomityössä pohdittiin maaseutuasumista ja se on laadittu varsin laajalle alueelle ja tulee toimimaan hyvänä apuna kaavoitukselle.

Työtä esiteltiin kaupunginvaltuuston kokouksen yhteydessä järjestetyssä informaatiotilaisuudessa 23.6.2014. Kaupunginhallituksen kokouksessa 30.6.2014 päätettiin että Kupilan työn pohjalta käynnistetään Tiisalan alueen 1. vaiheen asemakaavoitus ja että alueen nimeksi tulisi Mouhijärven maisemakylät.

Nyt on tarkoitus kaavoittaa järjestyksessään toinen maisemakylä diplomityön mukaiselle paikalle. Loppuosa alueesta jätetään kaavoitettaviksi tulevaisuudessa, kun tarvetta ilmenee. Kaupunki on aikaisemmin hankkinut itselleen maata alueelta ja suurin osa nyt kaavoitettavasta maisemakylästä sijoittuu tälle kiinteistölle. Loppuosa diplomityöalueen maaomaisuudesta on perillisittä kuolleen yksityishenkilön. Sastamalan kaupunki on hakenut

valtiolta maaomaisuuden siirtämistä kaupungin omistukseen.

Ympäristölautakunta hyväksyi asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman 10.3.2020 ja kaava kuulutettiin vireille 18.3.2020.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osalliset ilmenevät kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

4.3.2 Vireilletulo

Kaavan vireilletulosta on kuulutettu 18.3.2020.

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 maakuntamuseolle, Pirkanmaan liitolle, aluepelastuslaitokselle, Sastamalan vedelle ja alueen sähkö- ja puhelinlaitoksille.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavoitettava alue sijaitsee Uotsolan ja Häijään taajamien puolella välissä valtatie 11 eteläpuolella. Alueelle on tehty meluselvitys 2014, jossa on otettu huomioon valtatie aiheuttama melu ja oletettu tulevan rinnakkaisväylän aiheuttama melu. Asemakaavassa esitetyillä rakennuspaikoilla melutaso ei ylitä uudelle asuinalueelle määriteltyjä ohjearvoja. Monipalvelukeskuksen kaavamääräyksessä on otettu huomioon tontin pohjoisreunalle ulottuva melu.

Alueella ja sen läheisyydessä on maisemaselvitysten ja maakuntakaavan mukaisesti arvokkaita maisemapeltoja. Suunnittelualueelle osin sijoittuva pelto on osoitettu Mouhijärvi-Häijää-Salmi osayleiskaavaehdotuksessa julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi. Suunnittelualueelle sijoittuva pelto on myös hieman erillään kokonaisuudesta, joka muodostaa suuren kumpuilevan ja avoimen peltomaiseman. Yleisten rakennusten korttelialueelle sijoitetuilla rakennusaloilla on kuitenkin otettu huomioon avoimen tilan säilyminen ja mahdollistettu pitkä viisteinen näkymä valtatieltä kohti Vähä-Tiisalan talouskeskuksen takaisia maisemapeltoja.

Suunnittelualueelta ja sen läheisyydestä tehtyjen luontoselvitysten perusteella suunnittelualan itä- ja länsilaidoilla virtaa noroja, joiden reunoilla kasvaa lehtoja. Kaavoituksen tavoitteena on turvata näiden luonnon moninaisuuden kannalta erittäin arvokkaiden luontokohteiden säilyminen.

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 10.3.2020 ja kaava kuulutettiin vireille 18.3.2020.

Ympäristölautakunta hyväksyi kaavaluonnoksen nähtäville kokouksessaan 9.6.2020 § 57.
Luonnos oli nähtävillä 17.6.-31.7.2020.

Kaupunginhallitus hyväksyi kaavaehdotuksen nähtäville kokouksessaan 28.11.2022 § 226.
Kaavaehdotus oli nähtävillä 7.12.2022-16.1.2023.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Kaavaluonnoksessa alueelle on osoitettu asuinpientalojen korttelialueita, palvelurakennusten korttelialue, lähivirkistysaluetta, urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten aluetta sekä katualuetta.

Osalle lähivirkistysalueita on merkitty luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeitä alueita. Merkinnöillä on pyritty vahvistamaan arvokkaiden luontokohteiden säilymismahdollisuuksia. Saikkalanjoen rannalle on esitetty liikuntaa, urheilua palvelevia toimintoja varten urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.

Asuinpientalotontteja kaavassa on kaiken kaikkiaan 19 ja tontit mahdollistavat myös muutaman rivitalon rakentamisen kuten ensimmäisessä maisemakylässä. Korttelin 513 tehokkuusluku on 0,35, jolloin rakennusoikeutta korttelilla on yhteensä 3220 k-m² ja kerroksia saa rakentaa kaksi. Muut 11 asuinpientalotonttia mahdollistavat joustavan pientalorakentamisen ja niiden tehokkuus on 0,25, mikä tarkoittaa, että kortteleiden 512 ja 515-517 rakennusoikeus on yhteensä 3175 k-m². Näille kortteleille sijoittuvat pientalot voivat olla enintään ns. puolitoistakerroksisia lukuun ottamatta korttelia 515, jolle saa rakentaa kaksi kerrosta. AP-16 korttelialueelle on mahdollista rakentaa yhtiömuotoisesti ainakin 7 asuinpientaloa ja jokaiselle seitsemälle rakennusalueelle on osoitettu yhteensä 300 k-m². Lisäksi yhteiselle tai useille pienemmille talousrakennuksille on varattu yhteensä 100 k-m². Asuinpientalot voivat olla enintään ns. puolitoistakerroksisia.

Palvelurakennusten korttelialueelle P-1 saa rakentaa yhteensä 20 150 k-m² edestä kahteen kerrokseen. Rakennusalue sijoittuu korttelialueelle siten, että vaikutukset maisemassa ovat mahdollisimman vähäiset ja maaston muodot olisivat edulliset rakentamiselle.



Kuva 13: Havainnekuva kaavaehdotuksesta. Suunnittelualan rajaus keltaisella.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on n.18,4 ha.

Pinta-ala jakaantuu seuraavasti:

Asuinpienalojen korttelialue (AP)	A = 2,19 ha
Asuinpienalojen korttelialue (AP-16)	A = 0,87 ha
Yleisten rakennusten korttelialue (Y/k-1)	A = 4,03 ha
Lähipuutarha-alue (VL-2)	A = 7,13 ha
Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU-2)	A = 2,16 ha
Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET)	A = 0,03 ha
Katualue	A = 0,93 ha

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavalla on tutkittu alueen suunnitelmallista maisemaan soveltuvaa rakentamista ja rationaalista maankäyttöä. Suunnittelualue sijoittuu siten, että sen maisemalliset vaikutukset ovat pienemmän kuin Mouhijärven maisemakylien Wähätiisalan asemakaavan

vaikutukset. Yleisten rakennusten korttelialueen rakennusalat on sijoitettu siten, että Tiisalan tien puoli korttelialueesta jää avoimeksi tilaksi. Avoimeen tilaan voidaan sijoittaa piha-alueita, pelikenttä, parkkialuetta ja leikkialuetta. Rakennukset muodostavat alueelle ns. reunan, jonka jälkeen alkaa maisemakylän asuinalue rakenne. Vähä-Tiisalan tilakeskus säilyttää asemansa maisemassa, kun sen ympäristö säilyy avoimena.

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 yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Kaava mahdollistaa Sastamalan kaupungin tavoitteiden mukaisen uuden pientalorakentamisen Häijään ja Uotsolan taajamien palvelujen läheisyyteen sekä monipalvelukeskuksen rakentamisen, jolloin palvelujen säilymis- ja kehittämismahdollisuudet paranevat. Samalla uusi rakentaminen edistää taajamien kaavallista ja rakenteellista yhdistymistä. Tällainen kehitys eheyttää alueen rakennetta ja parantaa Mouhijärven kehittämismahdollisuuksia.

Rinnakkaisväylän käyttöaste kasvaa uuden, siihen tukeutuvan kylän rakentuessa. Tiisalan tien liikennemäärä kasvaa uusien asukkaiden ja mahdollisen monipalvelukeskuksen käyttäjien myötä. Suunnittelualueelle on mietitty kevyen liikenteen verkosto siten, että se mahdollistaa turvallisen kulkemisen pyörällä tai jalan.

5.4.2 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun kulttuuriympäristöön

Kaavoitettava alue sijaitsee kokonaisuudessaan ”Mouhijärven kirkonseudun ja länsipuolen sekä Tupurlanjärven ympäristön kulttuurimaisemat” maisema-alueella. Alueelle on tehty 2010 Mouhijärven osayleiskaavaa varten maisemaselvityksiä, joissa on arvioitu maisemaa tarkemmalla tasolla kuin on ollut mahdollista maakuntakaavan selvityksissä. Selvityksissä suunnittelualueella on merkittäviä maisemapeltoja.

Uusi rakentaminen on kaavassa sijoitettu Mouhijärven osayleiskaavan mukaisesti siten, että suunnittelualan pellolle sijoittuu palvelurakennusten korttelialue ja asuinrakentaminen pellon reunavyöhykkeelle sekä siitä alkavaan rinteeseen. Pellon avoin maisematila on otettu suunnittelussa huomioon siten, että enintään kaksikerroksinen rakennus sijoittuu pellon perälle jättäen alueen etuosan avoimeksi. Avoimeen tilaan voidaan rakentaa leikkialuetta, parkkipaikkoja, pelikenttä sekä muuta avointa piha-alueita. Avoin tila jättää näin Vähä-Tiisalan tilakeskuksen hallitsevaan asemaan ja mahdollistaa viisteisen avoimen näkymän sen takaisille pelloille valtatieltä katsottuna. Mikäli yleisten rakennusten korttelialuetta ei rakenneta samaan aikaan kuin asuinalueita, reunimmaisat AP-tontit on varustettu istutettavan puurivin merkinnällä, jotta ne maastoutuisivat paremmin ja muodostaisivat pellon perälle selkeän rajapinnan puuston ja avoimen tilan suhteen.

Suuria täyttöjä tai maastoleikkauksia ei sallita. Asuinalueen rakenne on suunniteltu maastoa myötäileväksi, jolloin se myös istuu luontevasti maisemaan.

Suunnittelualan ainoa rakennus on pellon lato, jolla ei sinällään ole merkittäviä arvoja, mutta se on kaavalla mahdollista säilyttää ja hyödyntää esimerkiksi varastorakennuksena tai katoksena.

Suunnittelualueelta on tehty arkeologinen tarkkuusinventointi, jonka perusteella alueella ei ole muinaisjäännöksiä tai muita huomioitavia arkeologisia kohteita. Aivan suunnittelualan länsipuolella sijaitsee Jänninoja niminen muinaisjäännös (mj-tunnus 1000031333). Muinaisjäännös käsittää historiallisen vesimyllyn jäänteet. Kaavamuutos ei vaikuta muinaisjäännöksen säilymiseen tai ymmärrettävyyteen.

5.4.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Tehtyjen luontoselvitysten perusteella suunnittelun itä- ja länsilaidoilla virtaa noroja, joiden reunoilla kasvaa lehtoja. Kaavoituksen tavoitteena on turvata näiden luonnon moninaisuuden kannalta erittäin arvokkaiden luontokohteiden säilyminen, ja ne ovat saaneet kaavassa asianmukaiset merkinnät.

Arvokkaiden luontokohteiden ulkopuolelle on jäänyt alue, jolla on tehty hakkuita, jolloin alueen luontoarvot ovat merkittävästi heikentyneet. Uusi rakentaminen on osoitettu pääosin tällaiselle alueelle sekä peltoalueelle, jolla ei luonnon monimuotoisuuden kannalta ole erityisiä arvoja.

Yhtenäiset virkistysalueet muodostavat länsi-itä suuntaisen ekologisen käytävän, mikä auttaa alueen eläinlajeja ja niiden siirtymistä alueelta toiselle. Määräyksellä varmistetaan lähivirkistysalueen hoito luonnon monimuotoisuutta vaalivalla tavalla.

5.4.4 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavalla ohjataan rakentamaan laadukasta asuin ympäristöä. Ympäristössä on paljon hyviä ulkoilumahdollisuuksia ja kaavaan on merkitty useita reittejä ulkoilulle.

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

Kaavalla ohjataan rakentamista siten, että suuria täyttöjä ym. maastonmuokkauksia ei sallita. Suunnittelun alueella ei sijaitse alueita, joilla olisi maa- tai kallioperän kannalta erityistä arvoa tai erityisesti huomioitavia seikkoja, mitä tulee rakentamiseen.

Uuden asuinalueen rakentaminen aiheuttaa hiilipiikin, mutta toisaalta edistää kahden taajaman muodostaman alueen yhdyskuntarakenteen tiivistymistä ja eheytymistä. Asuinalue ei sijoitu välittömästi veden partaalle, joten hulevesiä on helpompi hallita siten, että ne eivät suoraa valu vesistöön. Alueelle ei ole tulossa ilmanlaatua heikentävää toimintaa.

5.4.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Kaavalla mahdollistetaan uusia kiinnostavia rakentamismahdollisuuksia pientaloille, jolloin lähialueiden liiketoiminnan kannattavuus säilyy ja kasvaa. Lisäksi monipalvelukeskus tarjoaa mahdollisuuksia sijoittaa alueelle monipuolisesti palveluita, mikä lisää Mouhijärven veto- ja pitovoimaa.

5.5. Ympäristön häiriötekijät

Porintieltä (VT 11) leviää ympäristöön melua, joka on otettu huomioon kaavassa ja sen määräyksissä.

5.6 Kaavamerkinnät ja –määräykset

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

5.7 Nimistö

Kaava-alueella otetaan käyttöön uusina kadunniminä Uusitiisalankatu ja Uusitiisalankuja. Lähivirkistysalueen nimeksi tulee Tiisalanpuisto.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan kaavamääräykset ohjaavat ympäristön huomioon ottavalla tavalla pientaloalueen rakentumista suunnittelualueelle.

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 31.10.2022

Kaavoitusarkkitehti Pinja Ahola

Maankäyttöjohtaja Ilmari Mattila

Lisätietoja asemakaavatyöstä:

Sastamalan kaupunki, Yhdyskunta ja ympäristö
Yhdyskuntasuunnittelu
sähköposti: etunimi.sukunimi@sastamala.fi

Kaavoitusarkkitehti
Pinja Ahola
p. 040 506 2520

Maankäyttöjohtaja
Ilmari Mattila
p. 040 637 2321

Kaavavalmistelijä
Merja Juntunen
p. 040 826 8417

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