

---

## A\_074 Mouhijärven maisemakylän Uusitiisalan asemakaava hyväksymiskäsittely

132/10.02.03/2020

YMPLTK 10.03.2020 § 28

Asemakaava sisältyy Sastamalan kaupungin kaavoitusohjelman 2020-2021 vuonna 2020 käynnistettäviin asemakaavahankkeisiin. Kaavoitusohjelmassa käynnistettävän asemakaavan nimi on Mouhijärven maisemakylät II asemakaava.

Suunnittelualue sijaitsee Mouhijärvellä Uotsolan ja Häijään taajamien välissä Saikkalanjoen pohjoisrannalla. Alue käsittää Tiisalantien ja Saikkalanjoen väliltä peltoa, metsää sekä jokeen rajoittuvan niitypellon. Heidi Kupila on laatinut diplomityön maisemakylästä vuonna 2014. Siinä neljän ”kylän” muodostama asuinalue sarja sijoittuu maisemallisesti haastavalle paikalle Porintien (VT 11) eteläpuolelle Saikkalanjoen varteen. Suunnittelualue sijoittuu aikeisemmin kaavoitetun Mouhijärven maisemakylän Wähätiisalan asemakaavan itäpuolelle ja on jatkumoa maisemakylän sarjalle.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 14 ha. Alue on maakuntakaavassa osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Alue sijoittuu myös maakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle ja suunnittelualueen läpi kulkee viheryhteystarve. Alueella on voimassa Uotsola(itäosa)- Häijää-Salmi osayleiskaava vuodelta 2002. Yleiskaavassa alueelle on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, maisemallisesti arvokasta peltoaluetta sekä maa- ja metsätalousvaltaista, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Alueelle on laadinnassa Mouhijärvi-Häijää-Salmi osayleiskaava, joka on ollut ehdotuksena nähtävillä. Siinä alueelle sijoittuu pientalovaltaista asuntoaluetta, julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta, virkistysaluetta sekä luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeitä alueita. Alueella ei ole asemakaavaa, eikä suunnittelualueelle sijoitu olemassa olevia rakennuksia tai muita rakenteita.

Tavoitteena on turvata alueen tonttivaranto, jolla on ollut kysyntää. Lisäksi tarkoitus on edistää Uotsolan ja Häijään taajamien kaavallista ja yhdyskuntarakenteellista yhdistymistä.

Yhdyskuntasuunnittelussa on laadittu Mouhijärven maisemakylät II asemakaava 2020:n osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on oheismateriaalina

Valmisteluvastuu: maankäyttöjohtaja Ilmari Mattila ja kaavasuunnittelija Pinja Ahola

**Ehdotus mj:** Ympäristölautakunta merkitsee tiedoksi Mouhijärven maisemakylät II asemakaava 2020:n osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja antaa kaavan vireilletulon tiedottamisen yhdyskuntasuunnittelun tehtäväksi. Lisäksi lautakunta lähettää osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi kaupunginhallitukselle, ELY-keskukselle, Pirkanmaan liitolle ja Pirkanmaan maakuntamuseolle.

**Päätös:** Hyväksyttiin yksimielisesti.

KHALL 30.03.2020 § 75

Oheismateriaalina seuraa Mouhijärven maisemakylät II asemakaava 2020:n osallistumis ja arviointisuunnitelma.

Valmisteluvastuu: maankäyttöjohtaja Ilmari Mattila ja kaavasuunnittelija Pinja Ahola, hallintojohtaja Tapio Rautava.

**Ehdotus kj:** Kaupunginhallitus päättää merkitä tiedoksi Mouhijärven maisemakylät II asemakaava 2020:n osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

**Päätös:** Hyväksyttiin yksimielisesti.

Lisätietoja: Kaavasuunnittelija Pinja Ahola puh. 040 506 2520

YMPLTK 09.06.2020 § 57

Mouhijärven maisemakylä Uusitiisalan asemakaava on kuulutettu vireille viikolla 12 vuonna 2020. Kaava on kuulutettu vireille nimellä Mouhijärven Maisemakylät II asemakaava 2020. Nimen muutos johdetaan nimeämistavan yhtenäistämistä. Jokaisella maisemakylällä on tarkoitus olla oma nimensä tiettyä nimeämisperiaatetta noudatellen.

Suunnittelualue sijoittuu Tiisalantien ja Saikkalanjoen väliin aikaisemmin kaavoitetun maisemakylän itäpuolelle. Tavoitteena on turvata tonttitarjonta alueella, sillä ensimmäisen maisemakylän ensimmäisen vaiheen tontit ovat kaikki yhtä lukuun ottamatta varatut. Myös toisen vaiheen tonteista varattiin ensimmäisenä päivänä kaksi. Myytyjä tontteja ensimmäisessä kylässä on kolme, joista yksi on jo rakenteilla oleva rivitalotontti.

Maisemakylät pohjaavat Terhi Kupilan diplomityöhön Maisema, Asumisvisio ja suunnittelukäsikirja. Selostuksessa on avattu tarkemmin diplomityösuunnitelmaa suhteessa tähän asemakaavaan.

Tavoitteena on myös kaavoittaa yleisten rakennusten korttelialue, joka mahdollistaa erilaisten toimintojen sijoittamisen tarpeen mukaan. Korttelialueelle voidaan sijoittaa opetus-, päiväkot-, kulttuuri- ja urheilutoimintoja. Lisäksi enintään kolmasosa voidaan korttelialueen kerrosalasta käyttää liike- ja toimistotiloille. Korttelialueelle voi sijoittaa myös asumispalveluja. Kaavamerkintä (Y/k-1) mahdollistaa monia erilaisia urheilutiloja kuten palloiluhallin tai uimahallin. Kyse ei ole siitä, että Sastamalaan kauan kaavailtu uimahalli rakennettaisiin juuri Tiisalaan, vaan kaavamerkintä mahdollistaa tulevaisuudessa alueelle monipuoliset liikuntapalvelut, mikäli korttelialueelle päädyttäisiin rakentamaan esimerkiksi urheiluun painottuva vapaa-aikakeskus.

Tavoitteena on myös isommassa kuvassa yhdistää Uotsolan ja Häi-

jään taajamat toisiinsa.

Kaavaluonnoksessa erillispientaloille on 11 tonttia ja pientaloille 9, joista kahdeksan tonttia voivat muodostaa eri kokoisia rivitalotontteja tarpeen mukaan. Suuri pientalotontti on ajateltu yhtiömuotoiseksi, mutta voi olla myös lohkottavissa omiksi pienehköiksi tonteikseen. Yhteensä uusia tontteja on 20 ja yleisten rakennusten korttelialuetta sekä VU-2 alueen 100 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta lukuun ottamatta alueelle saisi rakentaa yhteensä 8595 k-m<sup>2</sup>. Yleisten rakennusten korttelialueella saisi rakentaa yhteensä 20150 k-m<sup>2</sup> kun tehokkuusluku on 0,5. Kaikkiaan kaavan alueelle saisi rakentaa 28845 k-m<sup>2</sup>

Oallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty.

Asemakaavaluonnos sekä selostus liitteineen ovat oheismateriaalina.

Valmisteluvastuu: maankäyttöjohtaja Ilmari Mattila ja kaavasuunnittelija Pinja Ahola

**Ehdotus mj:** Ympäristölautakunta päättää asettaa 2.6.2020 päivätyn Mouhijärven maisemakylän Uusitiisalan asemakaavaluonnoksen 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 ja alueen sähkö- ja puhelinlaitoksille.

**Päätös:** Hyväksyttiin yksimielisesti.

Lisätietoja: kaavasuunnittelija Pinja Ahola puh. 040 506 2520

YMPLTK 08.11.2022 § 100

Mouhijärven maisemakylän Uusitiisalan asemakaavaluonnos oli nähtävillä 17.6.-31.7.2020. Kaavaluonnoksesta saatiin lausunnot Pirkanmaan ELY-keskukselta, Pirkanmaan maakuntamuseolta ja Caruna Oy:lta. Yhtään mielipidettä kaavaluonnoksesta ei saatu.

Pirkanmaan ELY-keskus lausui melun huomioon ottamisesta Palvelurakennusten korttelialueen (P-1) piha-alueella. Pirkanmaan maakuntamuseo esitti, että P-1 korttelialueen määräystä tarkennettaisiin huomioitavan maiseman luonteen (avoin maisematila) osalta ja, että alueella tulisi tehdä arkeologinen tarkkuusinventointi. Caruna Oy lausui, että puistomuuntamolle tulisi varata paikka heidän esittämästään sijainnista.

P-1 korttelialueen määräystä on muokattu ensinnäkin siten, että luonnoksessa Y/k-1 eli yleisten rakennusten korttelialue, joka on varattu kunnan tarpeisiin on muutettu palvelurakennusten korttelialueeksi (P-1). Korttelialueen käyttötarkoitusta päädyttiin muuttamaan monikäyttöisempään suuntaan ja määräys mahdollistaa mm. sekä yksityisiä että julkisia palveluita, asumispalveluita ja

urheilutiloja. Samalle korttelialueelle on mahdollista osoittaa useampia ei-toimintoja. ELY-keskuksen lausunnon perusteella kaavamääräykseen on lisätty kohta melunhallinnasta. Maakuntamuseon lausunnon perusteella määräystä maiseman huomioon ottamisesta on tarkennettu.

Suunnittelualueelta on myös laadittu arkeologinen tarkkuusinventointi ja lisätty puistomuuntamolle paikka Caruna Oy:n esittämään paikkaan. Kaavan rakennetta koskevia muutoksia kaavaluonnokseen nähden ei ole tehty.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty.

Asemakaavaehdotus sekä selostus liitteineen ovat oheismateriaalina.

Valmistelija Kaavoitusarkkitehti Pinja Ahola

Esittelijä Maankäyttöjohtaja

**Päätösehdotus** Ympäristölautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että se päättää asettaa 31.10.2022 päivätyn Mouhijärven maisemakymien Uusitiisalan asemakaavaehdotuksen 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 ja alueen sähkö- ja puhelinlaitoksille.

**Päätös** Hyväksyttiin yksimielisesti.

Lisätietoja kaavoitusarkkitehti Pinja Ahola puh. 040 506 2520

KHALL 28.11.2022 § 226

Valmistelija kaavoitusarkkitehti Pinja Ahola, hallintojohtaja Tapio Rautava

Esittelijä Kaupunginjohtaja

**Päätösehdotus** Kaupunginhallitus päättää asettaa 31.10.2022 päivätyn Mouhijärven maisemakymien Uusitiisalan asemakaavaehdotuksen 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 ja alueen sähkö- ja puhelinlaitoksille.

**Päätös** Hyväksyttiin yksimielisesti.

Lisätietoja kaavoitusarkkitehti Pinja Ahola, puh. 040 506 2520

Kaavaehdotus oli nähtävillä 7.12.2022 - 16.1.2023. Ehdotuksesta saatiin lausunnot Pirkanmaan ELY-keskukselta, Pirkanmaan maakuntamuseolta sekä Caruna Oy:lta. Yhtään muistutusta ehdotuksesta ei saatu.

Pirkanmaan ELY-keskuksen lausunnon perusteella lähivirkistysalueen VL -määräys on muutettu VL-2 -määräykseksi, mikä on sama määräys kuin ensimmäisessä, Wähätiisalan maisemakylässä. Määräys on nyt yhteneväinen toisen maisemakylän kanssa ja ottaa luonnon monimuotoisuuden paremmin huomioon. Pirkanmaan maakuntamuseon lausunnon perusteella on täydennetty kaavaselistusta viereisellä alueella sijaitsevan Jänninoja-muinaisjäänneksen osalta. Caruna Oy:n lausunnon osalta kaavaa ei ollut tarve muokata.

Tiivistetyt lausunnot ja kaavanlaatijan vastineet on koottu kaavaselistuksen liitteinä olevaan vastineraporttiin.

Asemakaavaa on lisäksi muokattu hieman joustavampaan suuntaan. Erillispientalojen korttelialueet on korvattu asuinpienalojen kaavamerkinnällä, mikä mahdollistaa esimerkiksi kahden erillisen asuinrakennuksen rakentamisen samalle tontille. Kunnallistekniikan osalta kaavaan on lisätty määräys hulevesien käsittelystä sekä kiinteistökohtaisten jätevesipumppaamojen rakentamisesta. Korttelille 517 on myös mahdollistettu kellarikerroksen rakentaminen.

Muutokset ovat vaikutuksiltaan vähäisiä, lähinnä teknisiä tarkistuksia, joten kaavaehdotusta ei ole tarve laittaa uudelleen nähtäville.

31.10.2022 päivätty ja 1.2.2023 tarkistettu Mouhijärven maisemakylän Uusitiisalan asemakaava liitteineen on tämän päätösesityksen liitteenä.

Hallintosäännön 26 §:n mukaan kaupunginhallitus päättää muiden kuin vaikutuksiltaan merkittävien asemakaavojen ja asemakaavamuutosten hyväksymisestä.

Valmistelija	maankäyttöjohtaja Ilmari Mattila ja kaavoitusarkkitehti Pinja Ahola
Esittelijä	Kaupunginjohtaja
<b>Päätösehdotus</b>	Kaupunginhallitus päättää hyväksyä 31.10.2022 päivätyn ja 1.2.2023 tarkistetun Mouhijärven maisemakylän Uusitiisalan asemakaavan sekä kaavan liitteenä olevan vastineraportin ja tiedottaa asemakaavan hyväksymisestä MRL 67 §:n mukaisesti niitä muistutuksen jättäjiä, jotka ovat erikseen muistutuksen yhteydessä tietoa hyväksynnästä pyytäneet sekä samalla ilmoittaneet osoitteensa.
<b>Päätös</b>	Hyväksyttiin yksimielisesti.

Lisätietoja

kaavoitusarkkitehti Pinja Ahola, puh. 040 506 2520