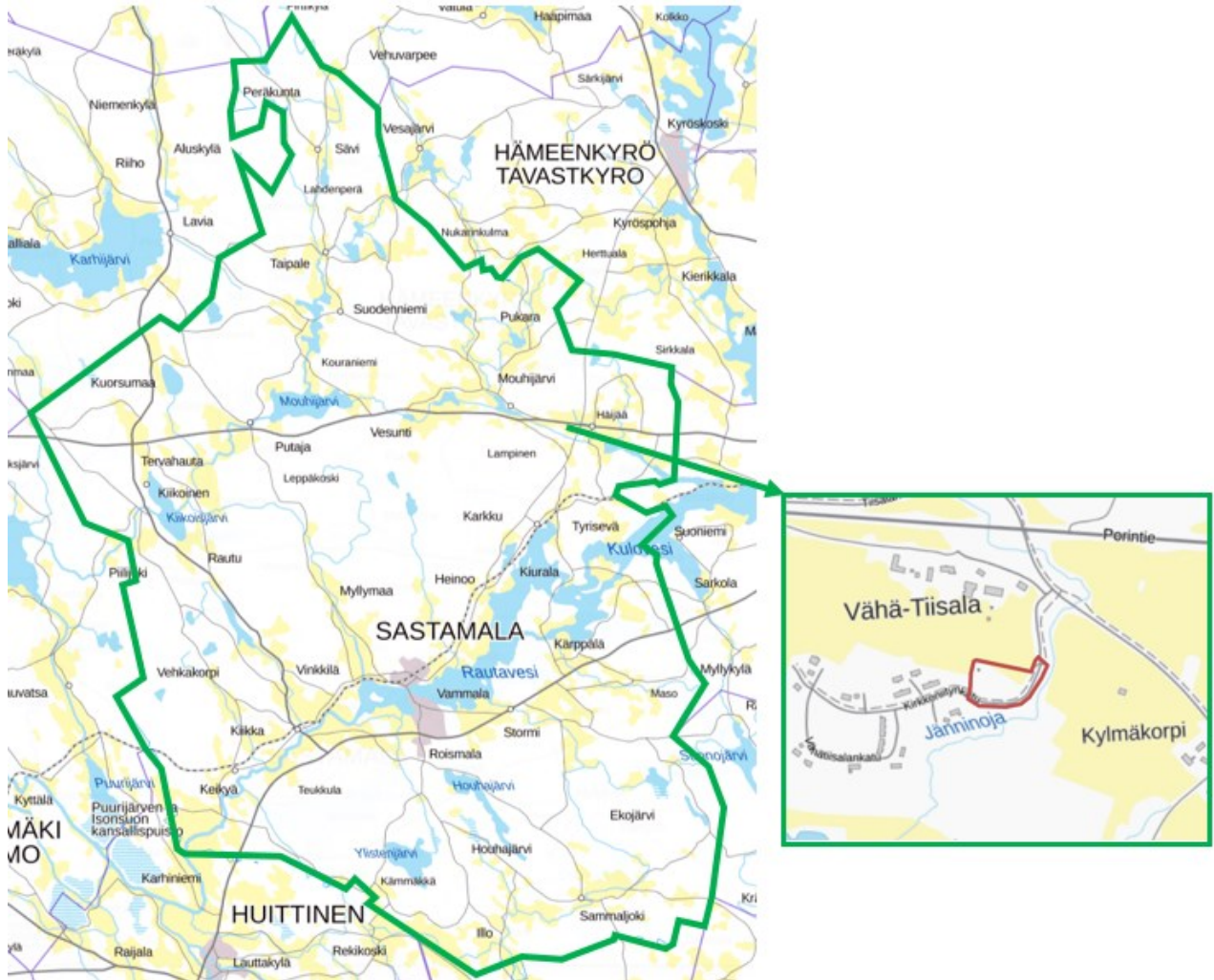




Sastamalan kaupunki

Mouhijärven maisemakyltien Wähätiisalan asemakaavan osan muutos

A_095



Asemakaavan selostus Luonnos

6.11.2023

OAS ympäristölautakunta	12.9.2023 § 91
OAS kaupunginhallitus	25.9.2023 § 189
Vireille tulosta kuulutettu	vko 40 / 2023
Luonnos ympäristölautakunta	14.11.2023 § x
Luonnos nähtävillä	x.x.- x.x.20xx
Ehdotus ympäristölautakunta	x.x.20xx § x
Ehdotus kaupunginhallitus	x.x.20xx § x
Ehdotus nähtävillä	x.x.20xx – x.x.20xx
Hyväksyminen kaupunginhallitus	x.x.20xx § x
Voimaantulo	x.x.20xx



1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee ensimmäistä maisemakylää Mouhijärvellä. Suunnittelualue sijoittuu Kirkkoniitynkadun varrelle.

Asemakaavat tai niiden osat, joita muutetaan ovat:

- Mouhijärven maisemakylä Wähätiisalan asemakaava, joka on tullut voimaan 25.7.2018

Selostus koskee 6.11.2023 päivättyä asemakaavakarttaa.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Mouhijärven Uotsolan ja Häijään taajamien puolivälissä Kirkkoniitynkadun varrella. Suunnittelualue käsittää osan Mouhijärven maisemakylä Wähätiisalan asemakaavasta, jossa kaavamuutosalue sijoittuu lähivirkistysalueelle, katualueelle sekä maisemallisesti arvokkaalle peltoalueelle.

Kaava-alueen pinta-ala on n. 1,14 ha.



Kuva 1: Kaavamuutoksen sijainti ja rajausta ortoilmakuvalla.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaava on tullut vireille kaupunginhallituksen päätöksellä 25.9.2023 § 189.

Asemakaavan nimi on ”Mouhijärven maisemakylien Wähätiisalan asemakaavan osan muutos”

Asemakaavan työnnumero on A 095/2023.

Asemakaavan tarkoituksena on tarjota lisää uusia pientalojen rakentamismahdollisuuksia jo rakennetun kadun ja muun infran varrelta.

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.....	6
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	6
3 Lähtökohdat	7
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2 Luonnonympäristö	8
3.1.3 Maisema	9
3.1.4 Melu	10
3.1.5 Maaperä	12
3.1.6 Rakennettu ympäristö ja arkeologia	12
3.1.6 Maanomistus ja tekninen huolto.....	12
3.2 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	13
3.2.1 Maakuntakaava	13
3.2.2 Yleiskaava	15
3.2.3 Sastamalan kaupunkirakennesuunnitelma.....	16
3.2.4 Asemakaava.....	18
3.2.5 Rakennusjärjestys	18
3.2.6 Pohjakartta	18
3.2.7 Muut aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja ohjelmat.....	18
4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet	19
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	19
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	19
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	19
4.3.1 Osalliset.....	19
4.3.2 Vireilletulo	19
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	19
4.3.4 Viranomaisyhteistyö.....	19
4.4 Asemakaavan tavoitteet	20
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	20
4.5 Suunnitteluvaiheiden käsittely ja päätökset	20
5. Asemakaavan kuvaus	21
5.1 Kaavan rakenne	21
5.1.1 Mitoitus	21
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	21
5.3. Aluevaraukset.....	21
5.3.1 Korttelialueet.....	21
5.4 Kaavan vaikutukset	22
5.4.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen.....	22
5.4.2 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun kulttuuriympäristöön	22
5.4.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.....	23
5.4.4 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	23
5.4.5 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	23

5.4.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen	24
5.5. Ympäristön häiriötekijät	24
5.6 Kaavamerkinnot ja –määräykset.....	24
5.7 Nimistö	24
6 Asemakaavan toteutus.....	25
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	25
6.2 Toteutuminen ja ajoitus	25
6.3 Toteutuksen seuranta.....	25

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

LIITE 1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
LIITE 2	A_095 Havainnekuvat
LIITE 3	"Mouhijärven Häijään Tiisalan luontoarvojen selvitys asemakaavoitusta varten 2013"; Soo, Hanna; Sastamalan kaupunki; 2014
LIITE 4	Vastineraportti
LIITE 5	Sastamala, Mouhijärvi, Wähätiisalan asemakaava-alueen muinaisjäänneinventointi 2016

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

Kaksi neljästä maisemakylästä on kaavoitettu ja asemakaavat saaneet lainvoiman. Toinen kylistä on rakennettu ja tämän kaavamuutoksen on tarkoitus täydentää ensimmäistä jo osin rakennettua maisemakylää, sillä on katsottu, että olisi järkevää tarjota vielä muutama tontti alueelta, jolla infra on jo rakennettu.

Maisemakylien konsepti on saanut alkunsa, kun 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; Asuinalue suunnitelma 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 olemassa olevaa kyläkudelmia. Uusi rakentaminen on sovittava maisemallisesti arvokkaiden peltoalueiden ja luontokohteiden kanssa sopuun.

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".

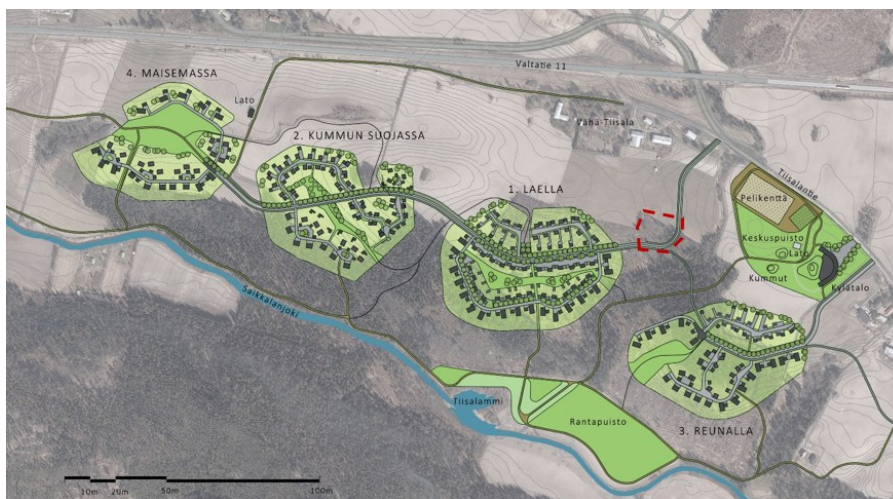
Vaikka tämän ensimmäisen kylän, Wähätiisalan täydennys ei ole Terhi Kupilan suunnitelmaan sisältynyt, kytkeytyy se silti luontevasti kylien muodostamaan kokonaisuuteen ja edistää nauhataajaman syntyä Uotsolan ja Häijään välille.

Loput kylät lähialueineen jätetään kaavoitettaviksi tulevaisuudessa, kun tarvetta ilmenee.

Kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman 25.9.2023 ja kaava kuulutettiin vireille 4.10.2023.



Kuva 2: Havainnekuva diplomityössä esitetystä tulevaisuuden visiosta, nyt kaavoitettava täydennys rajattu punaisella katkoviivalla.



Kuva 3: Suunnittelualue suhteessa diplomityöhön. Alue rajattu suurpiirteisesti punaisella katkoviivalla.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan tarkoituksena on tarjota lisää uusia pientalojen rakentamismahdollisuuksia olemassa olevan infran ääreltä huomioiden kuitenkin mm. alueen maisemalliset tekijät.

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, Vähä-Tiisalan eteläpuolella sijaitsevan pellon ja metsän rajapinnassa. Suunnittelualue sijoittuu enimmäkseen Kirkkoniitynkadun varrella sijaitsevaan metsikköön, mutta pieni osa siitä sijoittuu myös peltoalueelle.

Suunnittelualueella on rakentamaton, joskin alueelta löytyy romahtanut maanviljelykseen liittyvä silo/lieteallasrakennus, josta on jäljellä enää betoniset seinät.

Alue sijoittuu Mouhijärven kirkonseudun ja länsipuolen sekä Tupurlanjärven ympäristön kulttuurimaisemaan, joka on luokiteltu maakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi. Kaavamuutosalue sijoittuu osin avoimeen maisematilaan, mikä on otettava suunnittelussa huomioon.

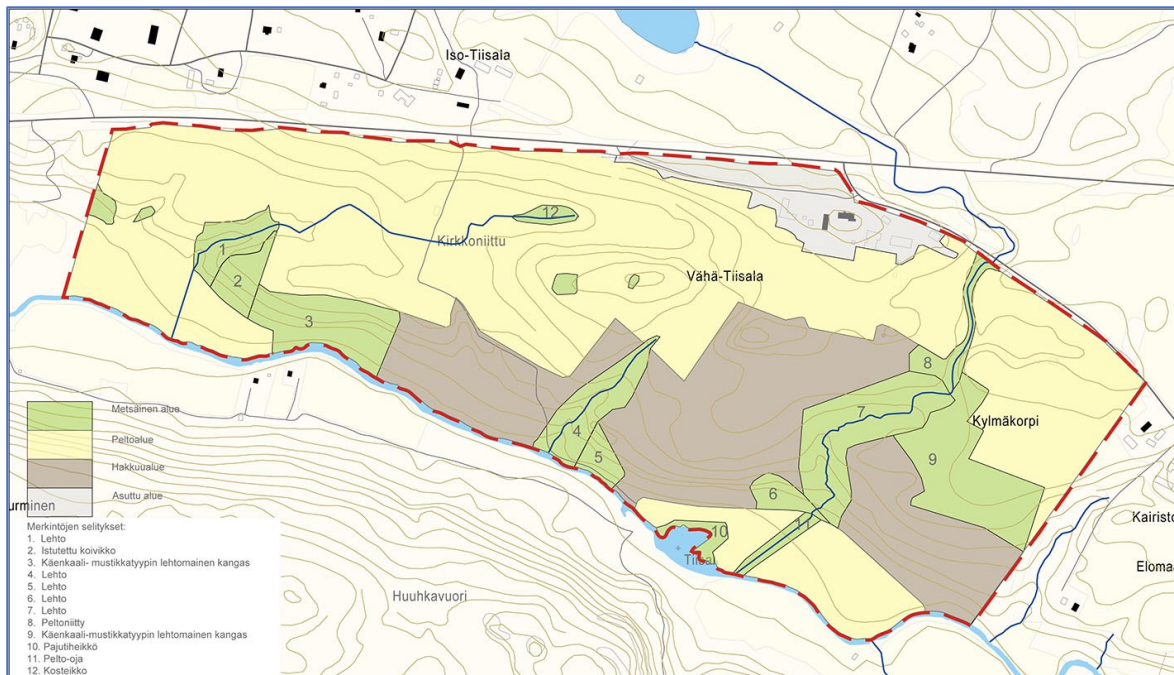
Suunnittelualueelta on laadittu maisemakylän kaavoituksen yhteydessä arkeologinen tarkkuusinventointi sekä luontoselitys, joiden perusteella kaavamuutosalueella ei ole kaavassa huomioitavia kohteita.

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



Kuva 4: Ilmakuvaa suunnittelualueesta ja ympäristöstä. Suunnittelualue rajattu suurpiirteisesti katkoviivalla.

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.

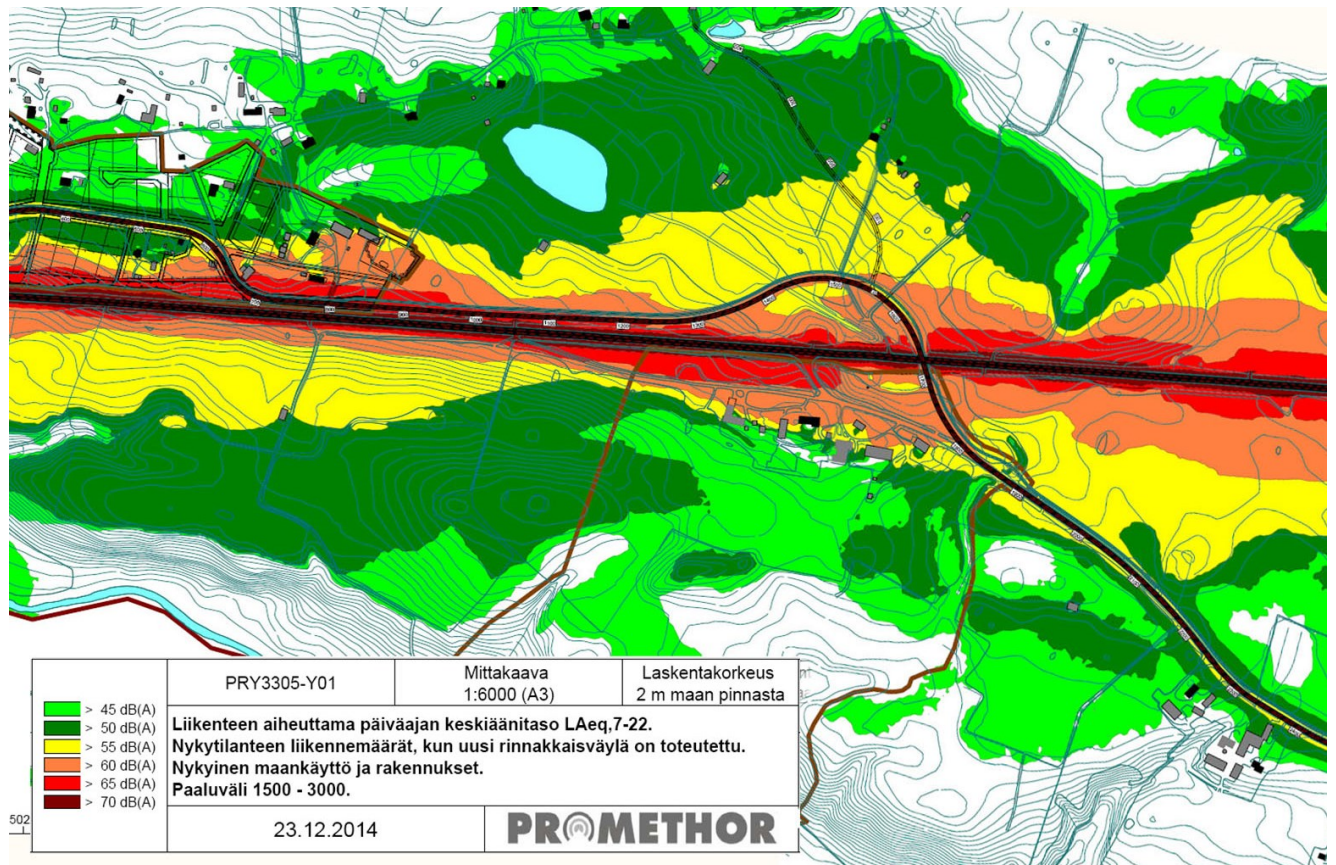
Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee valtatie 11, joka muodostaa vaikean maisemarikon kulttuurimaiseman halki. Valtatie erottaa ikävällä tavalla sen molemmin puolin levittäytyvät maisemapellot.

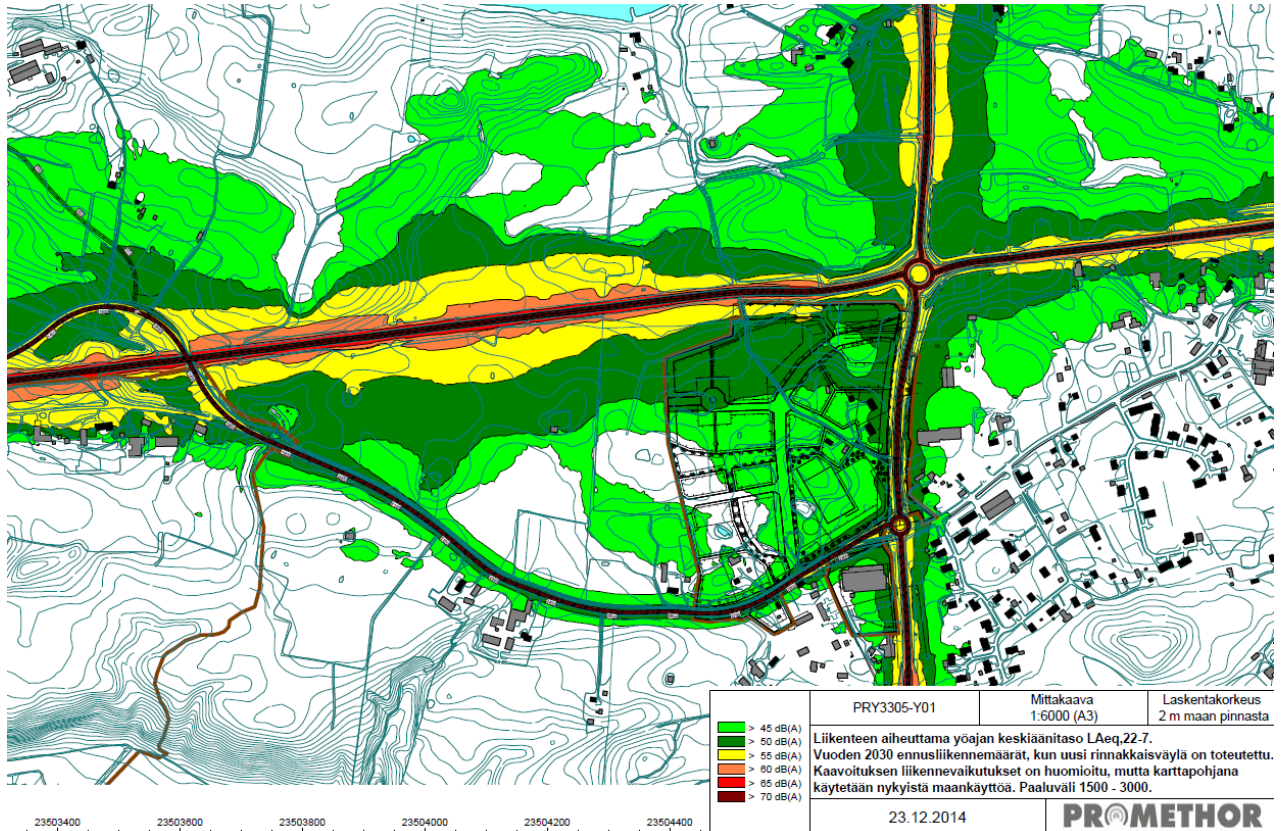
Suunnittelualueen maasto laskee etelään, jyrkkärinteiseen Saikkalanjoen laaksoon, jonka pohjalla virtaavan joen ranta-alueet ovat loivempia.

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 Wähä-Tiisalan tilakeskus, jolla on oma merkittävä osansa maisemassa.

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

3.1.4 Melu





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

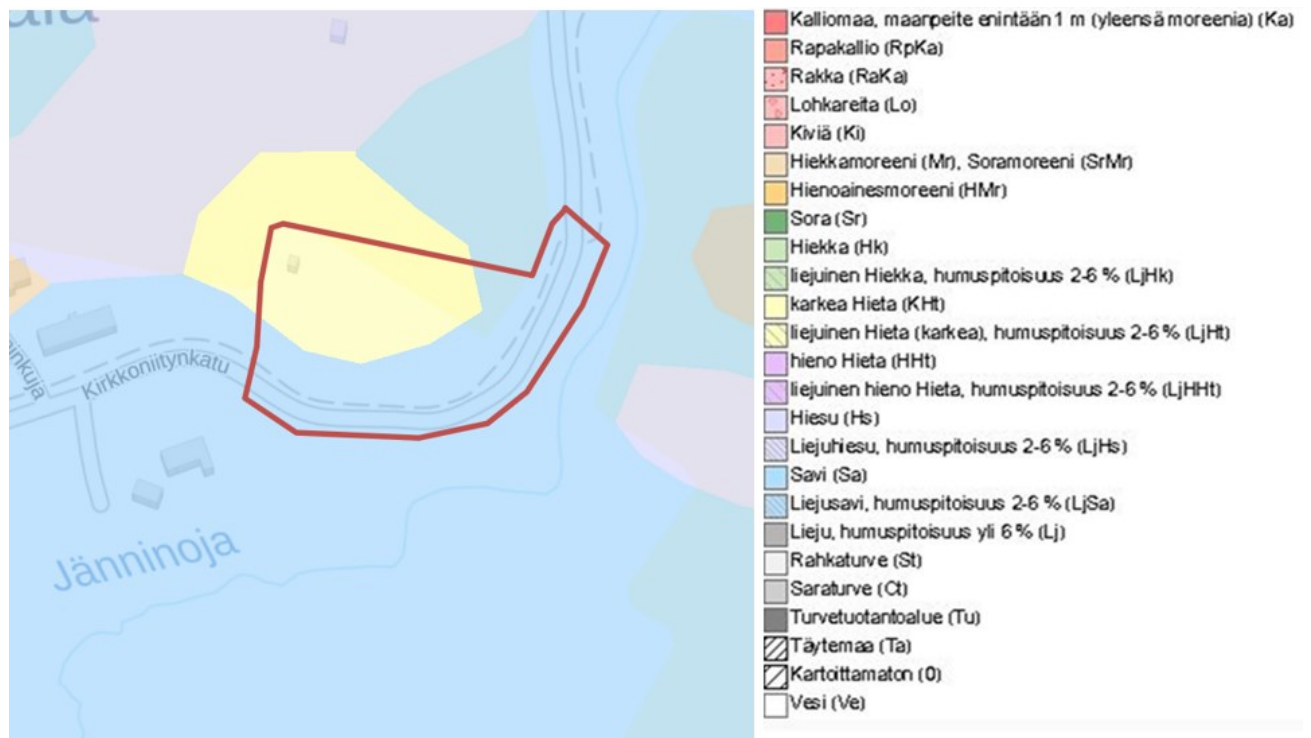
Suunnittelualueen pohjoispuolella kulkevasta valtatiestä aiheutuu liikennemelua. Viime vuosina rakennettu rinnakkaisväylä aiheuttaa myös jonkin verran liikennemelua, vaikka ei siinä mittakaavassa, mitä valtatie.

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 ohjeavot eivät ylity, joten melun kannalta ei ole estettä alueen rakentamiselle.

3.1.5 Maaperä

Maaperältään alue on osaksi karkeaa hietaa ja osaksi savea.



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

3.1.6 Rakennettu ympäristö ja arkeologia

Suunnittelualue on rakentamatonta aluetta, joskin alueella sijaitsee romahtanut siilo/lieteallasrakennus, josta on jäljellä vain betoniseinät. Suunnittelualueelta ei ole arkeologisessa tarkkuusinventoinnissa löytynyt arkeologian kannalta mielenkiintoisia kohteita.

Lähimmät palvelut löytyvät n. kilometrin päästä Häijään taajaman keskustasta.

3.1.7 Maanomistus ja tekninen huolto

Suunnittelualueen maanomistus on kokonaisuudessaan Sastamalan kaupungilla.

Suunnittelualueelle rakennettavat pientalot voidaan taloudellisesti kytkeä kunnallistekniikkaan, joka pääosin kulkee Kirkkoniityn kadun kevyen liikenteen väylän alla.

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. Erityistä 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 sovitettava 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.

Maakunnallisesti arvokas maisema-alue.

Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisiksi esitetyt, maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (Ma) sekä maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (Mam).

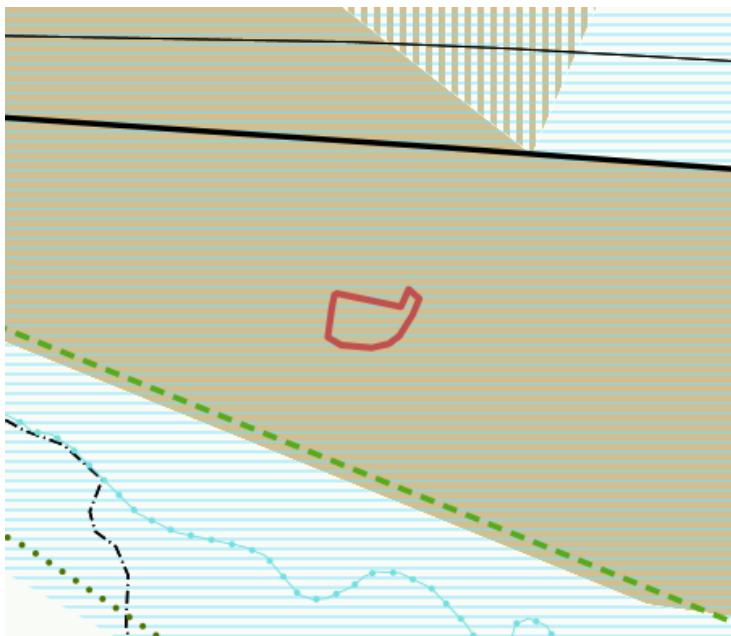
Suunnittelumääräys:

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".

Suunnittelualueetta koskevat maakuntakaavan yleismääräykset:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava mahdollisuus hyvien ja yhtenäisten peltoalueiden tuotantokäyttöön. Maaseutua kehitettäessä on pyrittävä sovittamaan yhteen asuin ympäristön 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 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:

Virkistysalue

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

Maisemallisesti arvokas peltoalue

Merkinnällä on osoitettu peltoalueita, joihin erityisesti liittyy sekä kulttuurihistoriallisia että maisemallisia arvoja. Alue on tarkoitettu maatalouden harjoittamiseen. Alueen oleviin talouskeskuksiin liittyvä täydennys- ja korjausrakentaminen on sallittua. Uudisrakennukset on sovitettava huolellisesti maisemaan, kyläkuvaan ja paikalliseen rakennusperintöön eikä niillä saa sulkea avoimia näkymiä. Rakennuksen kerrosala saa olla enintään 300m². Rakennusvalvontaviranomainen voi erityisistä syistä myöntää luvan myös suuremmalle rakennukselle, mikäli se soveltuu alueen rakennusperintöön eikä turmele maisemaa tai kyläkuvaa. Rakennushankkeeseen ryhtyvän on selvitettävä rakennuksen maisemalliset vaikutukset rakennusluvan hakemisen yhteydessä, mikäli lupaa haetaan enimmäiskerrosalaa suuremmalle rakennukselle. Tavoitteena on säilyttää alueen pellot ja nurminiityt avoimena maisematilana. Alueen käyttöä suunniteltaessa ja toteutettaessa ei saa heikentää alueen ympäristöä eikä luontoarvoja. Alueen ranta-alueella ei sallita rakentamista (MRL43.2§). Rantarakennusoikeus on siirretty kantatilan kaavassa osoitetuille rantarakennuspaikoille.

Ohjeellinen ulkoilureitti

Merkintä ei ota kantaa yhteyden tyyppiin tai tarkkaan sijaintiin.

Yhdystie/kokoojakuu

Yleismääräykset

Aluevaraukset sisältävät pääasiallisen käyttötarkoituksen lisäksi:

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

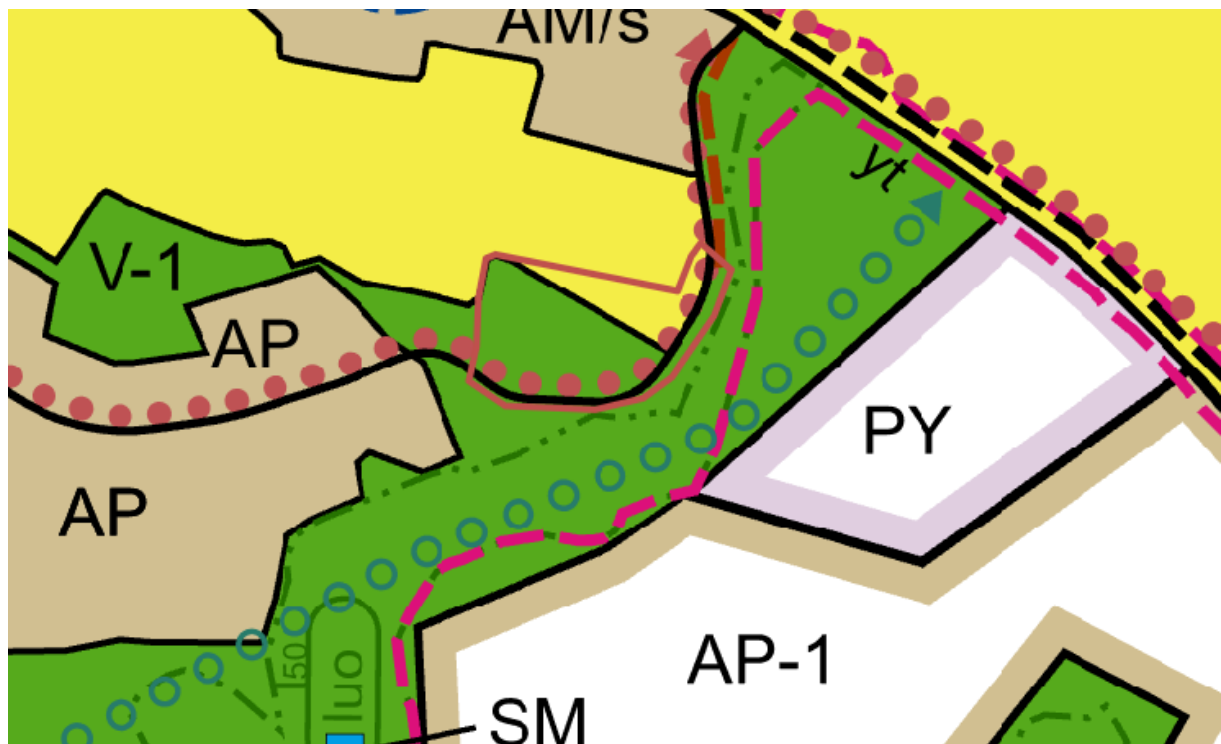
-Alueen sisäisiä puistoja ja virkistysalueita sekä tarvittaessa erilaisia suoja-alueita ja muita alueita

-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 yhtenäisellä punaisella viivalla.

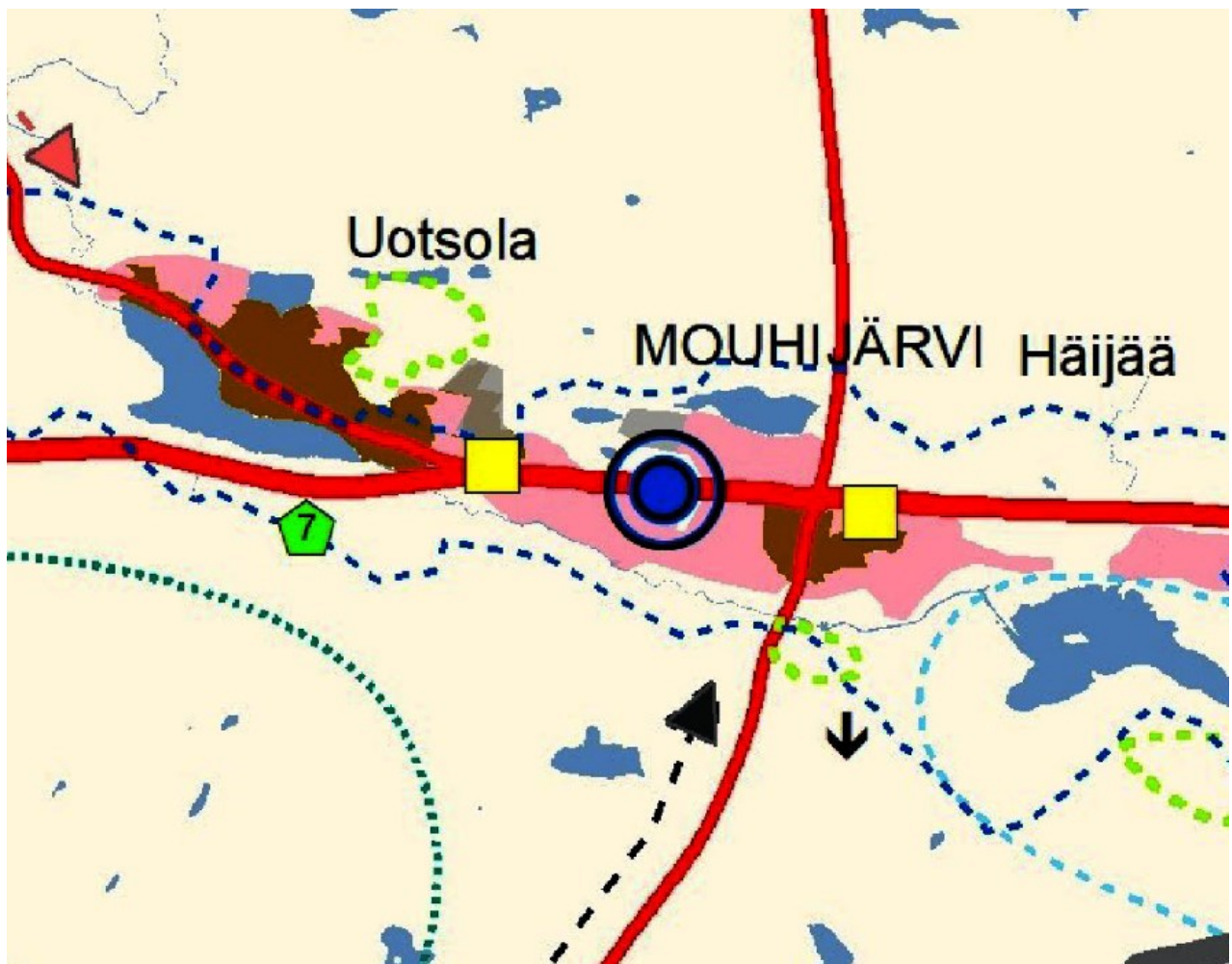
3.2.3 Sastamalan kaupunkirakennesuunnitelma

Sastamalan kaupunkirakennesuunnitelmassa tavoitteena on ollut ratkaista väestötavoite ja väestön sijoittuminen sekä osoittaa taajamien kasvusuunnat huomioiden kehittymisedellytykset, 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 ja keskusmerkinnän alle.

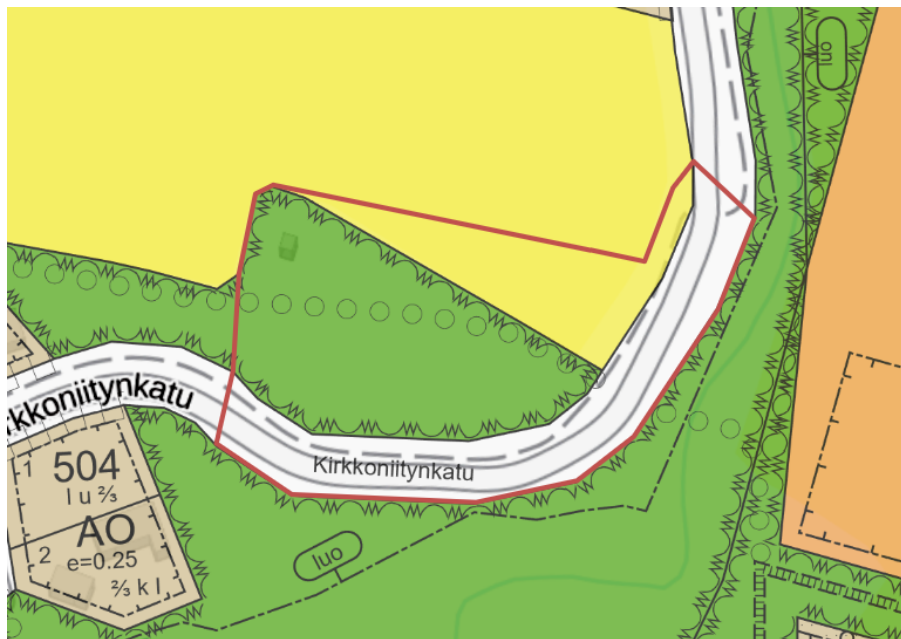


Kuva 12: ote kaupunkirakennesuunnitelmasta, suunnittelualue sijoittuu aluekeskusmerkinnän (sininen ympyrä) alle.

3.2.4 Asemakaava

Alueella on 25.7.2018 voimaan kuulutettu Mouhijärven maisemakylän Wähätiisalan asemakaava.

Asemakaavassa suunnittelualueelle sijoittuu lähivirkistysaluetta sekä maisemallisesti arvokasta peltoaluetta. Lisäksi kaavassa suunnittelualan halki kulkee ohjeellinen ulkoilureitti, joka ei ole kuitenkaan vielä toteutunut.



Kuva 13: Ote Mouhijärven maisemakylän Wähätiisalan asemakaavasta. Suunnittelualue rajattu punaisella.

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

Ensimmäinen maisemakylä on rakentunut tasaista tahtia rakentamisen hiipumisesta huolimatta ja on nähty tarvetta uusille rakennuspaikoille. Toisen maisemakylän infrastruktuurin rakentamista ei kuitenkaan ole nähty ajankohtaiseksi vielä tässä vaiheessa ja onkin esitetty, että uudet tontit olisi saatava valmiin infran äärelle.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaupunginhallitus on päättänyt kokouksessaan 25.9.2023 § 189 käynnistää Mouhijärven maisemakylän Wähätiisalan asemakaavan osan muutoksen ja asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osalliset ilmenevät kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

4.3.2 Vireilletulo

Kaavan vireilletulosta on kuulutettu 4.10.2023.

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.

Alueella ja sen läheisyydessä on maisemaselvitysten ja maakuntakaavan mukaisesti arvokkaita maisemapeltoja. Rakennusaloilla on kuitenkin otettu huomioon avoimen tilan säilyminen ja asuinrakentamisen reunavyöhykkeen maisemoiminen osoittamalla istutettavia puita. Suunnittelualue sijoittuu melko vähäisesti maisemapellolle, mutta reunavyöhykkeen sulautuminen maisemaan on huomioitava myös jatkosuunnittelussa.

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.

Kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman 25.9.2023 § 189 ja kaava kuulutettiin vireille 4.10.2023.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Kaavaluonnoksessa alueelle on osoitettu asuinpientalojen korttelialue, lähivirkistysaluetta sekä katualuetta.

Asuinpientalotontteja kaavassa on neljä. Korttelin 518 tehokkuusluku on 0,25, jolloin rakennusoikeutta korttelilla on yhteensä 1098 k-m² ja kerroksia saa yhden sekä 2/3 pääkerroksen lasta ullakotilaan.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on n.1,14 ha.

Pinta-ala jakaantuu seuraavasti:

Erillispientalojen korttelialue (AO)	A = 0,44 ha
Lähivirkistysalue (VL)	A = 0,20 ha
Katualue	A = 0,50 ha

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Suunnittelualue sijoittuu siten, että sen maisemallisia vaikutuksia voidaan pienentää suojakasvillisuudella eikä se siten uhkaa Wähätiisalan tilakeskuksen asemaa maisemassa. Väliin jää runsaasti avointa maisematilaa reunavyöhykkeen siirtyessä vain vähäisesti kohti pohjoista.

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 valmiin infran äärelle ja tiivistää yhteiskuntarakennetta alueella.

Kaavamuutos tukeutuu olemassa olevaan katuun ja on energiatehokas ratkaisu. Liikenne alueella kasvaa vähäisesti, sillä uusia tontteja kaavalla muodostuu vain neljä.

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 vaikuttaa avoimeen maisematilaan supistamalla sitä hiukan reunavyöhykkeen siirtyessä kohti pohjoista. Siirros on vähäinen ja maisema on otettu suunnittelussa huomioon osoittamalla istutettava puurivi sekä siirtämällä hieman lähivirkistysalueen reunaan, jolloin puustoista lähivirkistysaluetta voi syntyä edelleen pehmentämään maiseman reunavyöhykettä. Vaikka avoin maisematila hiukan supistuu, vaikutus kokonaisuuteen on hyvin vähäinen, avointa maisematilaa säilyy runsaasti ja Wähätiisalan tilakeskus säilyttää asemansa maisemassa.

Suunnittelualueella sijaitsee vanha osin luhistunut mahdollisesti katettu lieteallas tai muu vastaava betoninen rakennelma, joka on liittynyt tilanpitoon. Rakennelmalla ei ole erityisiä arvoja ja se on tarkoitus purkaa kaavan toteutuessa.

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

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

5.4.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Tehtyjen luontoselvitysten perusteella suunnittelualueen itä- ja länsilaidoilla virtaa noroja, joiden reunoilla kasvaa lehtoja. Itse suunnittelualueella ei ole arvokkaita luontokohteita ja alueella on aikaisemmin tehty hakkuita. Yksi suurehko mänty alueelta löytyy ja sen säilyminen on mahdollinen kaavan toteutumisesta huolimatta.

Nykyisessä kaavassa suunnittelualue on osoitettu lähivirkistysalueeksi. Vaikka lähivirkistysaluetta menetetään kaavamutoksen seurauksena, suunnittelualueen läheisyydessä säilyy paljon lähivirkistysaluetta ja alueet, joilla on luonnon monimuotoisuuden kannalta arvoa, säilyvät.

5.4.4 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavalla ohjataan rakentamaan laadukasta asuin ympäristöä. Ympäristössä on paljon hyviä ulkoilumahdollisuuksia ja kaavassa on turvattu nykyisessä kaavassakin osoitettu vielä toteutumaton ulkoilureitti.

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

Kaavalla ohjataan rakentamista siten, että suuria täyttöjä ym. maastonmuokkauksia ei sallita. Suunnittelualueella 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.

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 säilyy vanha kadunnimi: Kirkkoniitynkatu.

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 6.11.2023

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

Kaavavalmisteliija
Merja Juntunen
p. 040 826 8417

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