



Sastamalan kaupunki

## Kairiston asemakaava ja Häijään liikealueen asemakaavan osan muutos

**A\_091**



**Asemakaavan selostus  
Luonnos**

**5.4.2024**

OAS ympäristölautakunta	20.2.2024 § 16
Vireille tulosta kuulutettu	vko 9 / 2024
Luonnos ympäristölautakunta	9.4.2024 § xx
Luonnos nähtävillä	xx.xx. - xx.xx.2024
Ehdotus ympäristölautakunta	xx.xx.20xx § xx
Ehdotus Kaupunginhallitus	xx.xx.20xx § xx
Ehdotus nähtävillä	xx.xx. – xx.xx.20xx
Hyväksyminen Kaupunginhallitus	xx.xx.20xx §
Voimaantulo	xx.xx.20xx



# 1. Perus- ja tunnistetiedot

## 1.1 Tunnistetiedot

Kairiston asemakaava ja Häijään liikealueen asemakaavan osan muutos on mukana käynnistettävänä asemakaavahankkeena Sastamalan kaupungin 2024–2025 kaavoitusohjelmassa.

Asemakaavan laajennus koskee Häijään keskustan länsiosaa, Kairiston aluetta ja sijoittuu Tiisalantien ja Porintien väliselle alueelle.

Selostus koskee 5.4.2024 päivättyä asemakaavakarttaa.

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Sastamalan Häijään Kairiston alueella. Asemakaavan laajennus koskee Häijään keskustan länsiosaa ja sijoittuu Tiisalantien ja Porintien väliselle alueelle. Alue on suurelta osin asemakaavoittamatonta aluetta, mutta kaavamuutosalueen pohjoisosassa on voimassa Häijään liikealueen asemakaava ja asemakaavanmuutos. Pohjoisosan alue on suurelta osin toimitilarakennusten korttelialuetta, jota halkoo pieni maa- ja metsätalousalue. Lisäksi suunnittelualueella on maisemallisesti arvokas peltoalue.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 4,38 ha.



Kuva 1: Viistoilmakuva suunnittelualueesta ja sen lähiympäristöstä. Suunnittelualue kuvattuna likimääräisesti sinisellä ympyrällä.

### 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi on Kairiston asemakaava ja Häijään liikealueen asemakaavan osan muutos. Asemakaavan työnumero on A 091/2023.

Alue on suurelta osin asemakaavoittamatonta aluetta, mutta kaavamuutosalueen pohjoisosassa on voimassa vuonna 2016 hyväksytty asemakaava. Asemakaava ei ole nykyisessä muodossaan täysin toteutunut.

Asemakaavan tavoitteena on laajentaa pohjoisosassa toimitilarakennusten korttelialuetta sekä mahdollistaa asuinpientalojen korttelialueen suunnittelualueen eteläosassa, huomioiden samalla avoimen maisematilan. Tavoitteena on myös laajentaa viheralueiden määrää ja suurentaa puistoaluetta länteen päin toimitilarakennusten ja asuinpientalojen korttelialueiden väliin.

## 1.4 Selostuksen sisällysluettelo

Sastamalan kaupunki.....	1
Kairiston asemakaava ja Häijään liikealueen asemakaavan osan muutos.....	1
A_091 .....	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
2.1 Kaavaprosessin vaiheet .....	5
2.2 Asemakaava.....	5
2.3 Asemakaavan toteuttaminen .....	5
3 Lähtökohdat .....	6
3.1 Selvitys suunnittelun alueen oloista .....	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus .....	6
3.1.2 Luonnonympäristö .....	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	10
3.1.5 Maanomistus .....	11
3.1.6 Tekninen huolto .....	11
3.2 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset .....	12
3.2.1 Maakuntakaava .....	12
3.2.2 Yleiskaava .....	14
3.2.3 Sastamalan kaupunkirakennesuunnitelma.....	16
3.2.4 Asemakaava.....	18
3.2.5 Rakennusjärjestys .....	20
3.2.6 Pohjakartta .....	20
3.2.7 Muut aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja ohjelmat.....	20
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	21
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....	21
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö .....	21
4.3.1 Osalliset.....	21
4.3.2 Vireilletulo .....	21
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....	21
4.3.4 Viranomaisyhteistyö.....	22
4.4 Asemakaavan tavoitteet .....	22
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet .....	22
4.5 Suunnitteluvaiheiden käsittely ja päätökset .....	23
5. Asemakaavan kuvaus .....	24
5.1 Kaavan rakenne .....	24
5.1.1 Mitoitus.....	25
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....	25
5.3. Aluevaraukset.....	25
5.3.1 Korttelialueet.....	25
5.4 Kaavan vaikutukset .....	26
5.4.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	26
5.4.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon .....	26
5.4.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.....	27
5.4.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen .....	27
5.4.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	28
5.4.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen .....	28
5.5. Ympäristön häiriötekijät .....	29
5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	30
5.7 Nimistö .....	30

6 Asemakaavan toteutus.....	31
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....	31
6.2 Toteutuminen ja ajoitus .....	31
6.3 Toteutuksen seuranta.....	31

## 1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

LIITE 1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
LIITE 2	Havainnekuvat
LIITE 3	Vastineraportti

## 1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Sastamalan kaupunkirakennesuunnitelma (Sastamalan kaupunki 2014, päivitetty 2019)
- Mouhijärven osayleiskaava 2020
  - Tieliikennemeluserveys, Mouhijärven rinnakkaisväylä ja valtatie 11 välillä Uotsola-Häijää, Sastamala (Jani Kankare & Tero Virjonen, Sastamalan kaupunki 2014)
  - Mouhijärven osayleiskaava, maiseman herkkyyssanalyysi (Sastamalan kaupunki 2010, täydennetty 2013)
  - Mouhijärvi-Häijää-Salmi osayleiskaava, Häijään alueen kaupan mitoitustarkastelu (Sastamalan kaupunki, 2013)
  - Uotsola-Häijää-Salmi osayleiskaavan maisemaselvitys (Susanna Vainiola, Sastamalan kaupunki 2010)

## 2. Tiivistelmä

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on hyväksytty ympäristölautakunnassa 20.2.2024 ja kaava on kuulutettu vireille viikolla 9 vuonna 2024.

Kairiston asemakaava ja Häijään liikealueen asemakaavan osan muutos on mukana käynnistettävänä asemakaavahankkeena Sastamalan kaupungin 2024–2025 kaavoitusohjelmassa.

### 2.2 Asemakaava

Alue on suurelta osin asemakaavoittamatonta aluetta, mutta kaavamuutosalueen pohjoisosassa on voimassa vuonna 2016 hyväksytty asemakaava. Asemakaavan tavoitteena on laajentaa pohjoisosassa toimitilarakennusten korttelialuetta sekä mahdollistaa asuinpienalojen korttelialueen suunnittelualueen eteläosassa, huomioiden samalla avoimen maisematilan. Tavoitteena on myös laajentaa viheralueiden määrää ja suurentaa puistoaluetta länteen päin toimitilarakennusten ja asuinpienalojen korttelialueiden väliin.

### 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 Sastamalan Häijään Kairiston alueella, Häijään palvelukeskittymän länsipuolella sijaitsevalla pellolla. Suunnittelualue sijoittuu enimmäkseen peltoalueelle, mutta pieni osa siitä sijoittuu myös metsittyneelle alueelle. Alue on rakentamatonta.

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



Kuva 2: Viistoilmakuva suunnittelualueesta ja sen lähiympäristöstä. Suunnittelualue kuvattuna likimääräisesti sinisellä ympyrällä.

#### 3.1.2 Luonnonympäristö

##### Luonnonolot ja maisema

Suuri osa Mouhijärven alueesta on maakunnallisesti arvokasta Mouhijärven kirkonseudun ja Tupurlanjärven kulttuurimaisema-alueita. Alue kuuluu maisemamaakunnallisesti Keski-Hämeen viljely- ja järvisuontuun. Mouhijärven maisema on hyvin monimuotoista ja pienipiirteittäisiä pitkäjätkuneistä ja yli elinvoimaisena säilyneistä maanviljelystä ja karjataloudesta sekä luonnonolojen ja maastonmuotojen vaihtelevaisuudesta. Perinteisen rakennuskannan merkitys kulttuurimaiseman säilymiselle on hyvin suuri. Asutus tihenee paikoin tiiviiksi kyliksi ja perinteistä rakennuskantaa on jäljellä paljon. Alueella kulkee monia maaston piirteitä myötäileviä perinteisiä kyläteitä, joilta aukeaa edustavia näkymiä kulttuurimaisemaan ja vesistöihin.

Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee valtatie 11, joka muodostaa maisemarikon kulttuurimaiseman halki. Suunnittelualueita ympäröi länsi- ja pohjoispuolella maisemapellot.

Uotsola-Häijää-Salmi osayleiskaavan maisemaselvityksestä käy ilmi, että kaavamuutosalueen keskiosassa on kosteikkoalue ja tämä on listattu vuoden 2010 selvityksessä maisemallisesti arvokkaaksi kohteeksi. Kosteikko on keskellä avointa maisemapeltoa.

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



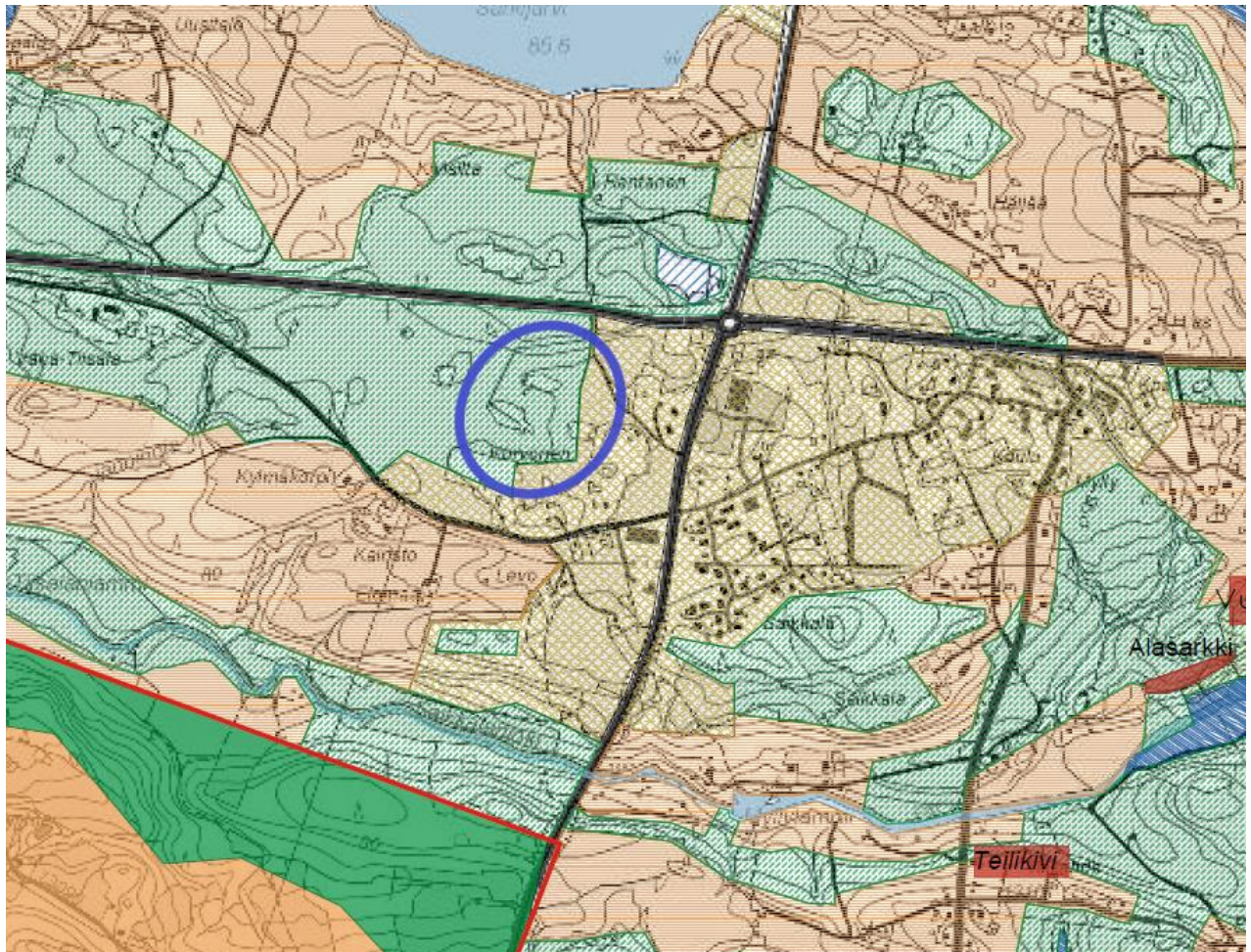


Kuva 3: Uotsola-Häijää-Salmi osayleiskaavan maisemaselvityksen kuva suunnittelualueella sijaitsevasta kosteikkoalueesta, taustalla näkyy valtatie 11 (kuva vuodelta 2010)



Kuva 4: Vuoden 2022 viistoilmakuvassa kosteikkoalue likimääräisesti kuvattuna mustalla ympyrällä

Uotsola-Häijää-Salmin osayleiskaavan yhteydessä on laadittu maiseman herkkyyshanalyysi. Kaavamuutosalueella on sekä muutoksia hyvin sietävä osa-alue että herkkä osa-alue. Häijään liikealue on rakentamiseen soveltuva alue ja tälle alueelle voidaan osoittaa hyvin rakentamista. Peltoalue on taas maisemallisesti arvokasta maisemaa, johon ei mielellään suositella rakentamista. Alueella maiseman luonteen säilyminen on tärkeää. Suojaviheralue on tarpeellinen avoimen maisematilan ja rakennetun tilan rajavyöhykkeessä maiseman tasapainon kannalta. Maisemoinnin avulla voidaan katkaista näkymiä ja luoda erillisiä maisematiloja. Kasvillisuus myös torjuu meluhaittoja.



Kuva 5: Mouhijärven osayleiskaava, maiseman herkkyyshanalyysi (2010, täydennetty 2013). Kaavamuutosalue kuvattuna likimääräisesti sinisellä ympyrällä. Kuvassa vihreä väri tarkoittaa herkkää osa-aluetta ja vaaleanruskea väri tarkoittaa muutoksia hyvin sietävää osa-aluetta.

Mouhijärvi-Häijää-Salmi osayleiskaavan yhteydessä on laadittu liito-oravaselvitys, johon suunnittelualue lukeutuu. Kaavamuutosalueelta ei havaittu yhtään havaintoja liito-oravista.

Alue ei kuulu pohjavesialueeseen.

## Maaperä

Maaperältään alue on osittain hiesua (Hs), savea (Sa) ja pieneltä osin myös saraturvetta (Ct). Saraturve on rakentamiseen soveltumatonta maaperää, joten sen kohdalle ei ole suunniteltu uudisrakentamista.



Kuva 6: Maaperä (GTK 2020). Kaava-alueen likimääräinen rajaus punaisella.

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

#### Väestö

Suunnittelualue sijoittuu Sastamalan koillisosaan, Häijään Kairiston alueelle. Kaavan toteutuessa asuinalue sekä toimitilarakennusten korttelialue laajenisi länteen päin.

Suunnittelualan lähiympäristössä on pientalovaltaista aluetta sekä palvelukeskittymä. Suunnittelualuetta ympäröi länsi- ja pohjoispuolella maisemapellot.

### Palvelut

Suunnittelualue sijaitsee Häijään palvelukeskittymän välittömässä läheisyydessä.

### 3.1.5 Maanomistus

Suunnittelualan maanomistus on kaupungilla.



Kuva 7: Kaupungin maanomistus sinisellä, suunnittelualan rajausta punaisella pistekatkoviivalla

### 3.1.6 Tekninen huolto

Suunnittelualan läheisyydessä on kattava kunnallistekninen verkosto. Vesi-, jäte- ja hulevesiverkosto kulkee suunnittelualan välittömässä läheisyydessä ja niihin on helppo liittyä.

## 3.2 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

### 3.2.1 Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040.

Maakuntahallitus määräsi kokouksessaan 29.5.2017 maakuntakaavan 2040 tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 § mukaisesti ennen kuin se on saanut lainvoiman. Voimaantulosta on kuulutettu 8.6.2017. Pirkanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 kokouksessaan 27.3. Hyväksymispäätöksestä on tullut Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen kaikkiaan 12 valitusta. Yksikään valituksista ei koskenut Sastamalaa. Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksen mukaisesti maakuntavaltuuston hyväksymään maakuntakaavaan ei tehdä muutoksia. Hallinto-oikeuden aiemmat päätökset muutoksista on kumottu.

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 Kiikoisten 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 aiheutumattomat 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 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).

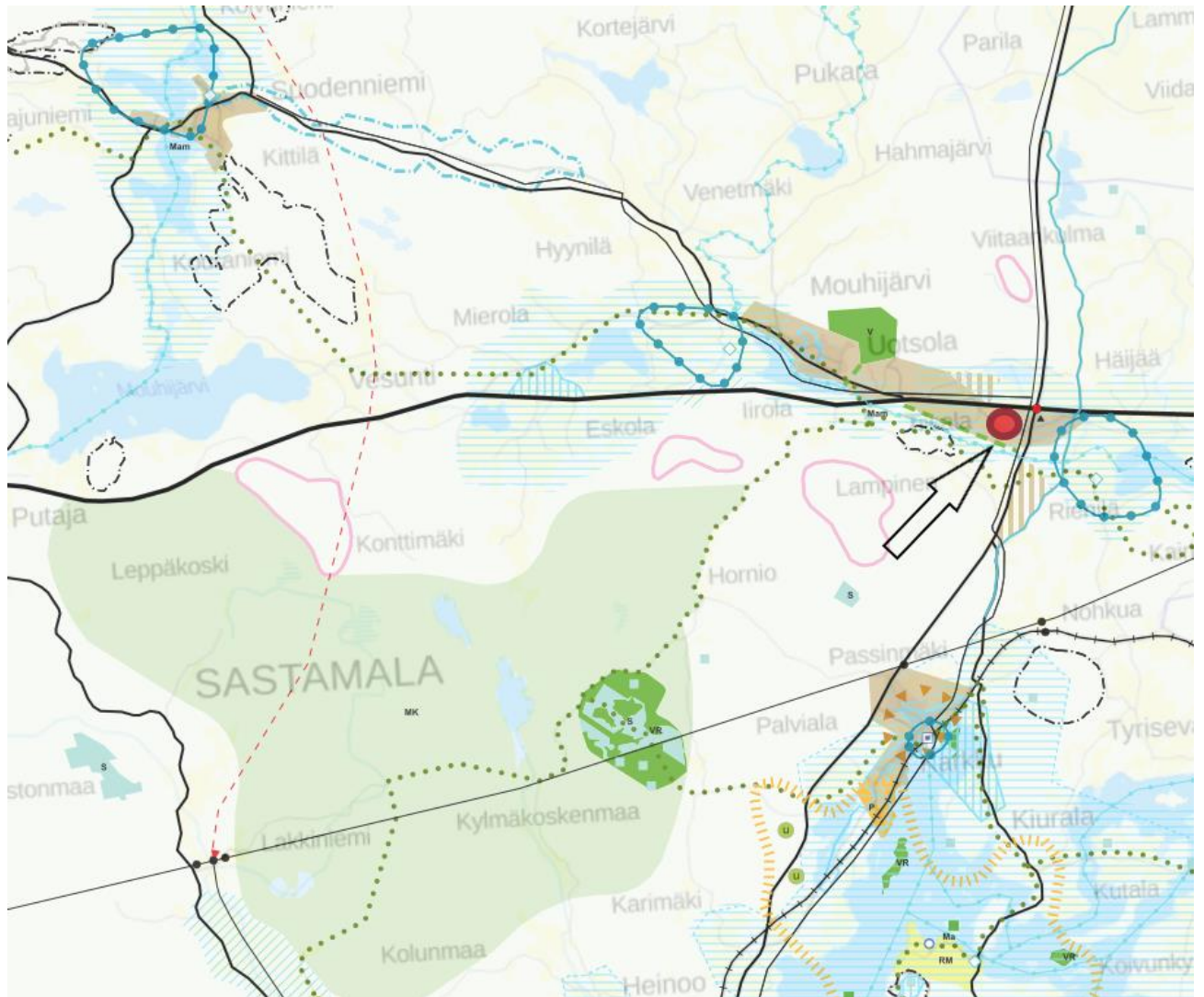
#### *Suunnittelumääräys:*

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.

### **Suunnittelualueetta koskevat maakuntakaavan yleismääräykset:**

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava mahdollisuus hyvien ja yhtenäisten peltoalueiden tuotantokäyttöön. Maaseutua kehittäessä on pyrittävä sovittamaan yhteen asuin ympäristön laatutavoitteet ja maaseutualueiden elinkeinojen toimintaedellytykset.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon viranomaisten selvitysten mukaiset tulva-alueet ja tulviin liittyvät riskit. Uutta rakentamista ei tule sijoittaa tulva-alueille. Tästä voidaan poiketa, jos voidaan osoittaa, että tulvariskit pystytään hallitsemaan.



Kuva 8: Ote maakuntakaavasta, suunnittelualue kuvattuna likimääräisesti punaisella ympyrällä nuolen osoittamassa kohdassa.

### 3.2.2 Yleiskaava

Sastamalan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 16.11.2020 Mouhijärven oikeusvaikutteisen osayleiskaavan 2040.

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

#### **Pientalovaltainen alue**

Asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa alueen rantavyöhykkeelle tulee jättää mahdollisuuksien mukaan vihervyöhykekaista.

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

### **Uudet ja olennaisesti muuttuvat alueet**

Merkinnällä on osoitettu yleiskaavamerkintöjen mukainen maankäyttömuoto.

### **Työpaikka-alue**

Merkinnällä on osoitettu alueet, joille saa sijoittaa sellaisia toimintoja, joista ei aiheudu ympäristölle häiriöitä, kuten epäsiisteyttä, melua tai ilman pilaantumista.

### **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 300 m<sup>2</sup>.

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 (MRL 43.2 §). Rantarakennusoikeus on siirretty kantatilan kaavassa osoitetuille rantarakennuspaikoille.

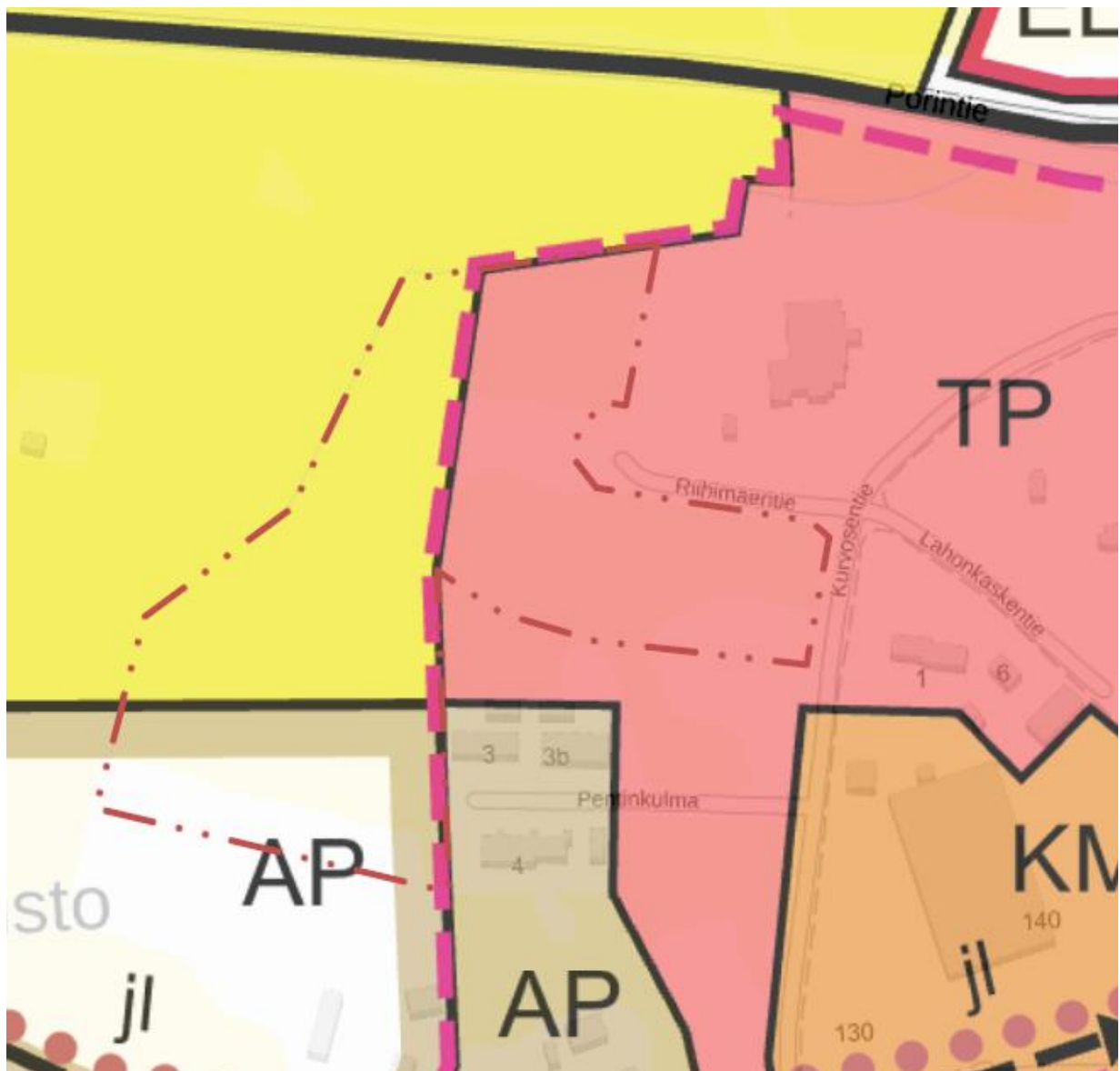
### **Yleismääräykset**

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 9: Ote keskustan osayleiskaavasta, suunnittelualue rajattu punaisella pistekatkoviivalla

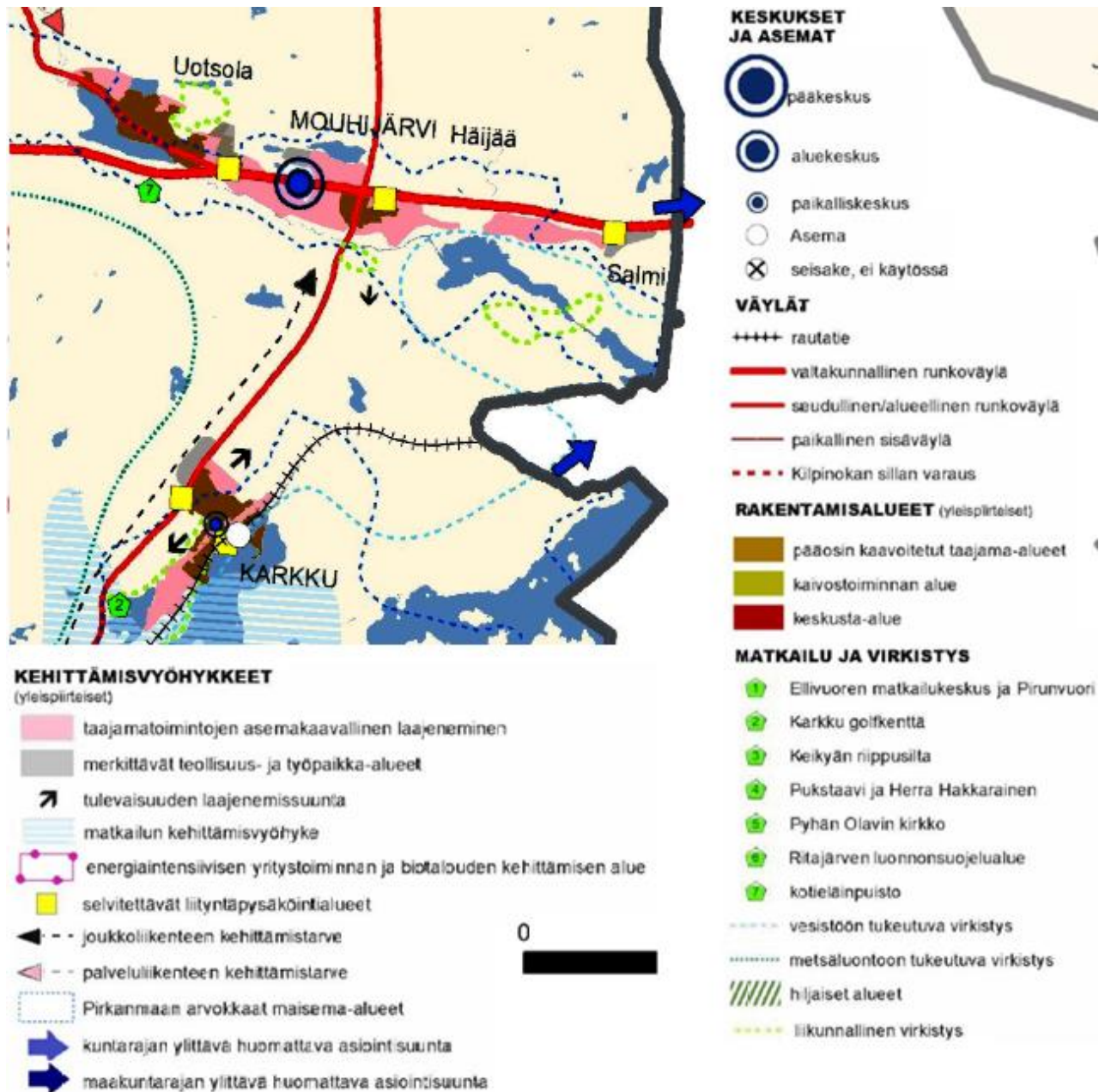
### 3.2.3 Sastamalan kaupunkirakennesuunnitelma

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 tähtää vuoteen 2030.

Kaupunkirakennesuunnitelma ei ole maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset täyttävä oikeusvaikutteinen alueiden käytön suunnitelma (kaava), jolloin sitä ei voida käyttää esimerkiksi rakennuslupien myöntämisen perusteena.

Kaava-alue sijoittuu kaupunkirakennesuunnitelmassa pääkeskuksen merkin alapuolelle, mihin sijoittuu pääosin taajamatoimintojen asemakaavallisen laajenemisen merkintää.



Kuva 10: Ote kaupunkirakennesuunnitelmasta

### 3.2.4 Asemakaava

Kaavamuutosalueen pohjoisosassa on voimassa **Häijään liikealueen asemakaava ja asemakaavanmuutos**, joka on hyväksytty Sastamalan kaupunginvaltuustossa 14.3.2016.

Pohjoisosan alue on suurelta osin toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY-3), jota halkoo pieni maa- ja metsätalousalue (M).

Toimitilarakennusten korttelialueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Kerrosalasta enintään 25 % saa käyttää myymälätiloihin. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavaroiden liiketilaa. Korttelialueella suurin sallittu kerrosluku on 2 ja tehokkuusluku on 0.30. Rakennusta palvelevia teknisiä tiloja voidaan sijoittaa liike- tai toimitilarakennuksen ensimmäisen kerroksen yläpuolelle rakennusoikeuden estämättä. Ulkovarastointi on kielletty kortteleissa 309 ja 311 tonttien länsilaidalla ja valtatie 11 puoleisella reunalla. Kortteleissa 305–307 sekä kortteleissa 309–311 tulee esittää rakennusluvan yhteydessä yleispiirteinen pihankäyttö- ja istutussuunnitelma, joka tulee toteuttaa pääosin rakennusaikana.



Kuva 11: Ote ajantasa-asetuksesta, suunnittelualue rajattuna punaisella pistekatkoviivalla

### **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**

Alueella on ohjeellinen tonttijako ja rekisterinpitäjänä on Maanmittauslaitos. Suunnittelualueella ja lähiympäristössä ei ole voimassa rakennuskieltoalueita.

## 4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Häijään keskustaajama on laajentunut länteen päin ensimmäisen maisemakylän myötä ja on nähty tarvetta uusille rakennuspaikoille myös Tiisalantien pohjoispuolelle. Mouhijärvi-Häijää-Salmi osayleiskaavan yhteydessä vuonna 2013 laaditusta Häijään alueen kaupan mitoitustarkastelusta selviää, että alueen maankäytön suunnittelussa tulisi lähtökohtaisesti turvata nykyisten taajamien – Uotsolan, Häijään sekä Karkun keskustan palvelut sekä suunnata kehittämistoimia näiden taajamien voimistamiseen. Häijään valinta kaupungin strategisessa suunnittelussa alakeskukseksi huomioon ottaen kaupan kehittämiseen on suurimmat perusteet Häijään taajamassa.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kairiston asemakaava ja Häijään liikealueen asemakaavan osan muutos on mukana käynnistettävänä asemakaavahankkeena Sastamalan kaupungin 2024–2025 kaavoitusohjelmassa.

Ympäristölautakunta hyväksyi asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman 20.2.2024 ja kaava kuulutettiin vireille viikolla 9 / 2024.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1 Osalliset

Osalliset ilmenevät kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

#### 4.3.2 Vireilletulo

Kaavan vireille tulosta on kuulutettu viikolla 9 / 2024.

#### 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.

## **4.4 Asemakaavan tavoitteet**

### **4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet**

Kaavamuutosalue sijaitsee Häijään keskustaaajaman länsipuolella, palvelukeskittymän välittömässä läheisyydessä. Kaavamuutosalueen pohjoispuolella kulkee valtatie 11 ja eteläpuolella Tiisalantie. Alueelle on tehty meluselvitys vuonna 2014, jossa on otettu huomioon valtatie aiheuttama melu ja oletettu tulevan rinnakkaisväylän aiheuttama melu. Asemakaavassa esitetyillä asuinrakennuspaikoilla melu on otettava suunnittelussa huomioon.

Alueella ja sen läheisyydessä on maisemaselvitysten ja maakuntakaavan mukaisesti arvokkaita maisemapeltoja. Rakennusaloilla on kuitenkin otettu huomioon avoimen tilan säilyminen ja asuinrakentamisen sekä liikealueen reunavyöhykkeen maisemoiminen osoittamalla istutettavia puita. Kaavamuutosalue sijoittuu osin avoimeen maisematilaan, mikä on otettava suunnittelussa huomioon.

Uotsola-Häijää-Salmi osayleiskaavan maisemaselvityksestä käy ilmi, että kaavamuutosalueen keskiosassa on kosteikkoalue ja tämä on listattu vuoden 2010 selvityksessä maisemallisesti arvokkaaksi kohteeksi. Kosteikko on keskellä avointa maisemapeltoa ja se on otettava suunnittelussa huomioon.

Mouhijärvi-Häijää-Salmi osayleiskaavan yhteydessä vuonna 2013 laaditusta Häijään alueen kaupan mitoitustarkastelusta selviää, että alueen maankäytön suunnittelussa tulisi lähtökohtaisesti turvata nykyisten taajamien – Uotsolan, Häijään sekä Karkun keskustan palvelut sekä suunnata kehittämistoimia näiden taajamien voimistamiseen. Häijään valinta kaupungin strategisessa suunnittelussa alakeskukseksi huomioon ottaen kaupan

kehittämiseen on suurimmat perusteet Häijään taajamassa.

Suunnittelualueella on suoritettu maaperäkairauksia vuoden 2024 alkupuolella ja mittaustulokset täytyy huomioida suunnittelussa. Kaavamuutosalueen pohjoisosa soveltuu hyvin rakentamiselle, mutta kosteikon ympärillä oleva alue on melko pehmeää maata. Kosteikon alapuolelle jäävä peltoalue, johon kaavassa on suunnitteilla pohjoisempi asuinpienalojen korttelialue, on pehmeähköä maata, joka pitää ottaa rakentamisessa huomioon. Alueen eteläosa, johon kaavassa on suunnitteilla asuinpienalojen eteläisempi korttelialue sekä katualue, sopii taas paremmin rakentamiselle kovemman pohjan takia.

## 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](http://www.sastamalankaupunki.fi).

Ympäristölautakunta hyväksyi asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman 20.2.2024 § 16 ja kaava kuulutettiin vireille viikolla 9 / 2024.



## 5. Asemakaavan kuvaus

### 5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan yhtenä keskeisenä tavoitteena on mahdollistaa uusien rivitalojen rakentaminen Häijään palvelukeskuksen alueelle. Uutta rivitalorakentamista mahdollistetaan jatkamalla kaava-alueen eteläosassa olevaa Pentinkulmantietä ja osoittamalla tien molemmin puolin asuinpientalojen korttelialueet. Toisena keskeisenä tavoitteena kaupunki haluaa vastata alueen toimitilarakentamisen tarpeisiin. Häijään keskusta-alueen hyvästä sijainnista johtuen on alueen palvelutarjonta kasvanut ja kehittynyt. Hyvänä ratkaisuna yritystoiminnan tonttialueiden laajentamiseen on nähty keskeisten korttelialueiden 311 ja 309 laajentaminen länteen. Vesiuomaan rajoittuvaa laajennusta voidaan pitää myös maisemallisesti perusteltuna.

Kaavaluonnoksessa alueelle on osoitettu asuinpientalojen korttelialue, toimitilarakennuksen korttelialue, puistoaluetta sekä katualuetta. Rakentamisessa ja muussa maankäytössä tulee huomioida sijainti maakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella.

#### **Asuinpientalojen korttelialue (AP-11)**

Asuinpientalojen korttelialue, jolle saadaan rakentaa kytkettyjä tai erillisiä pientaloja ja rivitaloja. Tontilta on varattava yksi autopaikka asuntoa kohti. Pientalojen kerrosluku on II ja tontin tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan on 0.25. Korttelilla 312 rakennusoikeutta on 1 308 k-m<sup>2</sup> ja korttelilla 313 rakennusoikeutta on 1 269 k-m<sup>2</sup>. Yhteensä asuinpientalojen korttelialueilla on rakennusoikeutta 2 577 k-m<sup>2</sup>.

#### **Toimitilarakennusten korttelialue (KTY-3)**

Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Kerrosalasta enintään 25 % saa käyttää myymälätiloihin. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavaroiden liiketilaa.

Toimitilarakennusten kerrosluku on II ja tontin tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan on 0.30. Kaavamuutoksessa toimitilarakennusten korttelialuetta laajennetaan länteen päin ja laajennukset tuovat korttelille 309 rakennusoikeutta 957 k-m<sup>2</sup> ja korttelille 311 rakennusoikeutta 693 k-m<sup>2</sup>, yhteensä korttelialueet laajenevat 1650 k-m<sup>2</sup>. Korttelilla 309 rakennusoikeutta on laajennuksen myötä 4 438 k-m<sup>2</sup> ja korttelilla 311 rakennusoikeutta on

laajennuksen myötä 2 286 k-m<sup>2</sup>. Yhteensä toimitilarakennusten korttelialueilla on rakennusoikeutta 6 724 k-m<sup>2</sup>.

Suunnittelualue koostuu myös korttelialueiden väliin jäävästä puistoalueesta sekä katualueista. Korttelialueiden reunoilla on leveähkö säilytettävä/istutettavan alueen osan-merkintä, jonka tarkoituksena on maisemoida korttelialueiden reunat avointa maisematilaa vasten.

### 5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on n. 4,38 ha.

Pinta-ala jakaantuu seuraavasti:

Asuinpienalojen korttelialue (AP-11)	A = 1,03 ha
Toimitilarakennusten korttelialue (KTY-3)	A = 2,24 ha
Puisto (VP)	A = 0,74 ha
Katualue	A = 0,37 ha

## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavan tavoitteena on mahdollistaa laadukas yhdyskuntarakennetta eheyttävä ja tiivistävä rakentaminen alueelle sekä kehittää Häijään Kairiston aluetta elinvoimaisemmaksi.

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 ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavamuutosalue on rakentamatonta ja uuden kaavamuutoksen myötä Häijään keskustaaajaman läntinen osa tiivistyy ja tarjoaa uusia rakentamismahdollisuuksia keskeisellä sijainnilla. Uusi asuinpienalojen korttelialue sijoittuu nykyiselle pellolle. Kaavan yhtenä tavoitteena on osoittaa peltoalue asuinkäyttöön ja tiivistää siten kaupunkirakennetta. Alue muuttuu elinvoimaisemmaksi ja elävämmäksi.

Kaavamuutos tarjoaa erilaisia asumisen mahdollisuuksia hyvällä sijainnilla ja edesauttaa Häijään keskusta-alueen kehittymistä. Suunnittelualueelta on lyhyt matka Häijään palvelukeskittymään. Kaavan toteutuessa Häijään liikealue laajenee länteen päin ja nykyistä isommat tontit voisivat houkutella paremmin uusia yrityksiä alueelle. Liikealueelle mahdollisesti syntyvät uudet kaupalliset toiminnot täydentävät Häijään ja koko Sastamalan palvelutarjontaa.

Mouhijärven osayleiskaavan maisemaselvityksestä käy ilmi, että kaavamuutosalueen keskiosassa on kosteikkoalue ja tämä on listattu vuoden 2010 selvityksessä maisemallisesti arvokkaaksi kohteeksi. Kosteikkoalue on kaavamuutosalueen matalin kohta ja maaperältään saraturvetta, joka ei sovi rakentamiseen. Hulevesien viivytyksellä on loogisinta perustaa alueen matalimpaan kohtaan ja tässä tapauksessa perustamiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Viivytykseltään tulee olla mahdollisimman luonnonmukainen ja sen tulee soveltua maisemaan.

### 5.4.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Suunnittelualueen rakentaminen ei sijoitu pohjavesialueelle. Maaperältään alue on osittain hiesua (Hs), savea (Sa) ja kosteikon kohdalta myös saraturvetta (Ct). Saraturve on rakentamiseen soveltumatonta maaperää, joten sen kohdalle ei ole suunniteltu uudisrakentamista. Uudisrakentamisen hulevedet pyritään ensisijaisesti imeyttämään omalla tontilla ja/tai viivyttämään alueellisella viivytyksellä ja ylimenevä hulevesi ohjataan alueen hulevesiverkostoon. Kattopinta-ala alueella lisääntyy, kuin myös päällystetty pihapinta-ala.

Kaavamuutoksella ei ole ilmanlaatua heikentäviä vaikutuksia käyttötarkoituksensa puolesta. Liikenne alueella hieman lisääntyy, joten myös siitä johtuvat päästöt alueella saattavat

hieman nousta. Toimitilarakennusten ja asuinpienalojen korttelialueiden väliin jää isohko puistoalue, jonka tarkoitus on suojata alueella olevaa kosteikkoa, jättäen samalla kaistaleen avointa peltomaisemaa.

Uudisrakentaminen aiheuttaa hiilipiikin, mutta keskusta-alueiden tiivistäminen ja yhdyskuntarakenteen eheyttäminen on ilmaston kannalta järkevää. Olemassa olevaa infraa voidaan paljolti hyödyntää.

### **5.4.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin**

Mouhijärven osayleiskaavan maisemaselvityksestä käy ilmi, että kaavamuutosalueen keski-osassa on kosteikkoalue ja tämä on listattu vuoden 2010 selvityksessä maisemallisesti arvokkaaksi kohteeksi. Kosteikko on keskellä avointa maisemapeltoa. Kosteikon kohta on kaavamuutosalueen matalin kohta, joten on perusteltua perustaa hulevesien viivytysallas siihen. Viivytysaltaan tulee olla mahdollisimman luonnonmukainen ja sen tulee soveltua maisemaan. Kosteikon ympärillä oleva peltoalue on tarkoitus muuttaa kaavassa puistoalueeksi. Viheralue on tarpeellinen avoimen maisematilan ja rakennetun tilan rajavyöhykkeessä maiseman tasapainon kannalta.

### **5.4.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen**

Kaupunkirakenteen tiivistäminen tuo uusia rakennuspaikkoja olemassa olevien asuinalueiden rinnalle sekä luo jatkumon Pentinkulman asuinpienalojen ja rivitalojen korttelialueisiin. Rakentaminen lisää alueen asukasmäärää ja tiivistää aluetta paremmin osaksi Häijään taajamakeskustaa. Uudet rakenteet sijoittuvat olemassa olevan rakenteen kylkeen ja hyödyntää olemassa olevia katuja. Liikenne alueella lisääntyy uusien asukkaiden myötä. Kaavamuutos edistää myös Uotsolan ja Häijään kaavallista sekä yhdyskuntarakenteellista yhdistymistä.

Uuden asuinalueen rakentaminen olemassa olevan rakenteen yhteyteen on paljon taloudellisempaa kuin uuden asuinalueen rakentaminen kauas olemassa olevista rakenteista, sillä olemassa olevia verkostoja voidaan hyödyntää ja niihin voidaan liittyä melko vaivattomasti.

Hulevesien viivytyksaltaan perustamiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Viivytyksaltaan tulee olla mahdollisimman luonnonmukainen ja sen tulee soveltua maisemaan.

#### **5.4.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön**

Kaavamääräyksillä varmistetaan, että suunnittelualueen rakentaminen on kaupunkikuvallisesti laadukasta. Rakennusten tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan sellaisia, että muodostuu kaupunkikuvallisesti laadukasta ympäristöä. Rakennusten tulee julkisivuratkaisuiltaan, materiaaleiltaan ja värykseltään sopia muihin alueen uudisrakennuksiin. Liike- toimitila ja varistorakennusten julkisivun suora yhtenäinen korkeus saa olla enintään 8 metriä, jolloin tavanomaista korkeampia liikerakennuksia joudutaan porrastamaan esim. sijoitettaessa toimistotiloja toiseen kerrokseen. Tällä pyritään luomaan rakennuksiin elävyyttä ja myös vähentämään kookkaiden rakennusten mahdollisia kielteisiä maisemavaikutuksia.

Alue sijoittuu Mouhijärven kirkonseudun ja Tupurlanjärven kulttuurimaisemaan, joka on luokiteltu maakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi. Kaavamuutosalue sijoittuu osin avoimeen maisematilaan, mikä on otettava suunnittelussa huomioon. Häijään liikealue on rakentamiseen soveltuva alue ja tälle alueelle voidaan osoittaa hyvin rakentamista. Peltoalue on taas maisemallisesti arvokasta maisemaa, johon ei mielellään suositella rakentamista. Alueella maiseman luonteen säilyminen on tärkeää. Viheralue on tarpeellinen avoimen maisematilan ja rakennetun tilan rajavyöhykkeessä maiseman tasapainon kannalta. Maisemoinnin avulla voidaan katkaista näkymiä ja luoda erillisiä maisematiloja. Kasvillisuus myös torjuu meluhaittoja. Korttelialueita reunustavat istutusvyöhykkeet pehmentävät rakentamisen näkyvyyttä maisemassa.

Kaavamuutoksessa toimitilarakennusten ja asuinpientalojen korttelialueiden väliin jää puistoalue, jolla on tarkoitus tuoda ilmavuutta rakenteeseen sekä suojata kosteikkoa ja avointa maisemapeltoa. Viheralue tuo korttelialueiden keskelle myös vehreyttä ja parantaa ilmanlaatua kasvillisuudellaan.

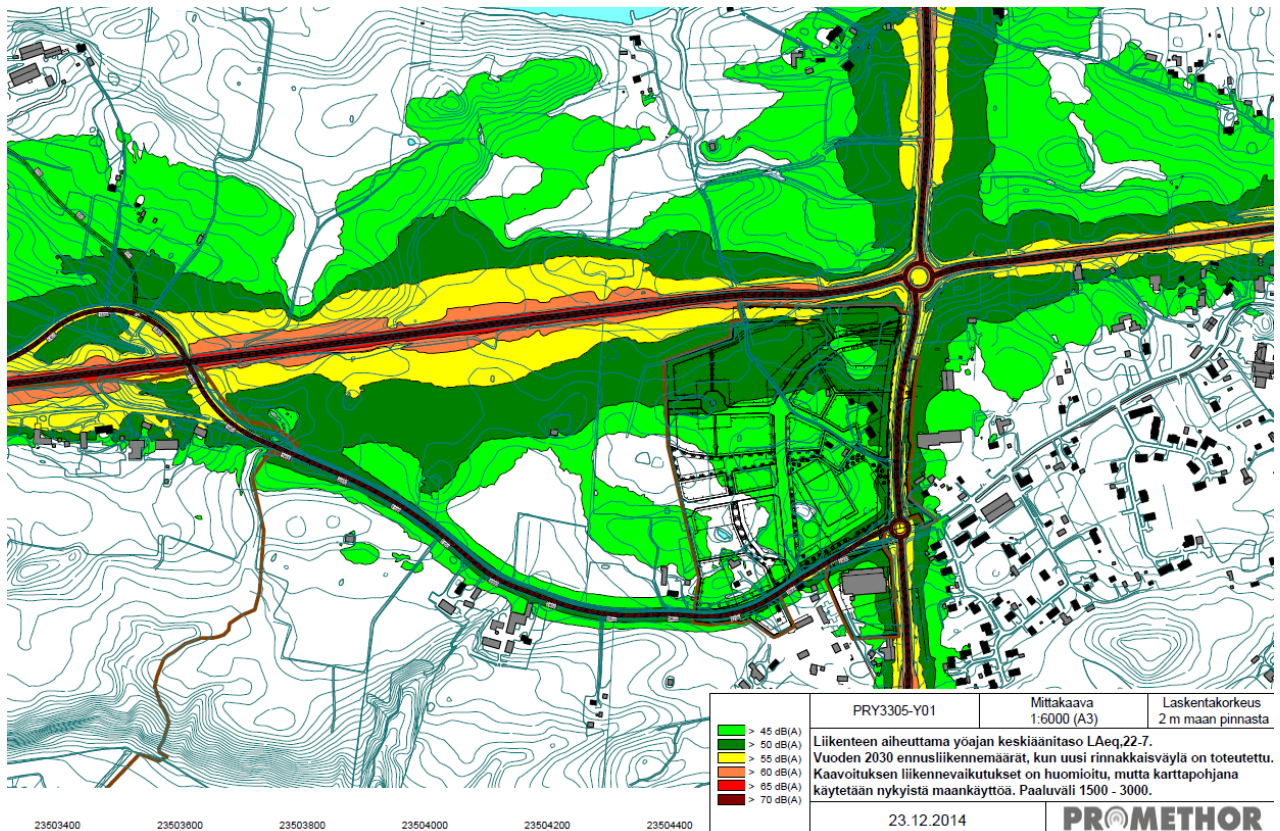
#### **5.4.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen**

Kaavamuutoksella Häijään toimitilarakennusten korttelialue laajenisi länteen päin tuoden uusia rakennuspaikkoja elinkeinoelämän palveluiden käyttöön. Mouhijärvi-Häijää-Salmi

osayleiskaavan yhteydessä vuonna 2013 laaditusta Häijään alueen kaupan mitoitustarkastelusta selviää, että alueen maankäytön suunnittelussa tulisi lähtökohtaisesti turvata nykyisten taajamien – Uotsolan, Häijään sekä Karkun keskustan palvelut sekä suunnata kehittämistoimia näiden taajamien voimistamiseen. Häijään valinta kaupungin strategisessa suunnittelussa alakeskukseksi huomioon ottaen kaupan kehittämiseen on suurimmat perusteet Häijään taajamassa.

Kaavan toteutuessa syntyvät uudet tai kasvavat kaupalliset palvelut kokonaisuudessaan täydentävät Häijään ja koko Sastamalan palvelutarjontaa, eikä niillä katsota olevan kaupan palvelutarjontaa vääristävää vaikutusta, eikä niiden katsota vaarantavan alueella jo toimivien kaupan yksikköjen kilpailukykyä.

## 5.5. Ympäristön häiriötekijät



Kuva 12: Meluselvityksen kartat suunnittelualueen kohdalta. Alempana uusien asuinalueiden mitoitettavana tekijänä käytettävä 45 dB yöajan keskiäänitaso ennustetilanteena.

Suunnittelualue lukeutuu "Mouhijärven rinnakkaisväylä ja valtatie 11 välillä Uotsola-Häijää, Sastamala"- tieliikennemeluselvitykseen vuodelta 2014. Suunnittelualueen pohjoispuolella

kulkevasta valtatiestä aiheutuu liikennemelua. Kaavamuutosalueen eteläpuolella kulkeva Tiisalantie aiheuttaa myös jonkin verran liikennemelua, vaikka ei siinä mittakaavassa, mitä valtatie.

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. Selvityksestä käy ilmi, että liikenteen aiheuttama keskiäänitaso on suunnittelualueen pohjoisosassa suunnitellulla toimitilarakennusten korttelialueella päivisin yli 55 dB ja öisin yli 50dB (pelkästään korttelialueen pohjoisosa). Kosteikkoalueella keskiäänitaso on päivisin yli 45 dB. Suunnitellulla asuinpientalojen korttelialueella kaavamuutosalueen eteläosassa keskiäänitaso on päivisin yli 50 dB ja öisin yli 45 dB. Viheralue on tarpeellinen avoimen maisematilan ja rakennetun tilan rajavyöhykkeessä maiseman tasapainon kannalta sekä sen tuoma kasvillisuus suojaa meluhaitoilta. Toimitilarakennusten korttelialueelle, jossa melutaso on korkeimmillaan, määrätään isot istutusalueet maisemapellon ja meluhaittojen takia. Asuinpientalojen korttelialueen reunoille osoitetaan leveämmät istutusalueet sekä säilytettävän/istutettavan puurivin määräys pienentämään meluhaittoja. Asuinpientalojen ja valtatie 11 väliin jää kaavassa toimitilarakennusten korttelialue sekä iso puistoalue, jonka kasvillisuus torjuu myös valtatieltä kantautuvaa melua.

## 5.6 Kaavamerkinnät ja –määräykset

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

## 5.7 Nimistö

Alueella säilyy nykyinen puistonimi: Kurvosenuisto

Alueelle rakennetaan uudet kadut: Pentinkulmankatu ja Riihimäenkatu

## 6 Asemakaavan toteutus

### 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan kaavamääräykset ohjaavat maisematilan huomioon ottavalla tavalla laadukkaan rakentamisen syntymistä alueelle. Havainnekuvat havainnollistavat rakentamisen mahdollista massaa ja sijoittelua.

### 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 5.4.2024

Kaavasuunnittelija Jenny Sariluoto

Maankäyttöjohtaja Ilmari Mattila

Lisätietoja asemakaavatyöstä:

Sastamalan kaupunki, Yhdyskunta ja ympäristö

Yhdyskuntasuunnittelu

sähköposti: [etunimi.sukunimi@sastamala.fi](mailto:etunimi.sukunimi@sastamala.fi)

Kaavasuunnittelija

Jenny Sariluoto

p. 040 632 5081

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](http://www.sastamalankaupunki.fi).