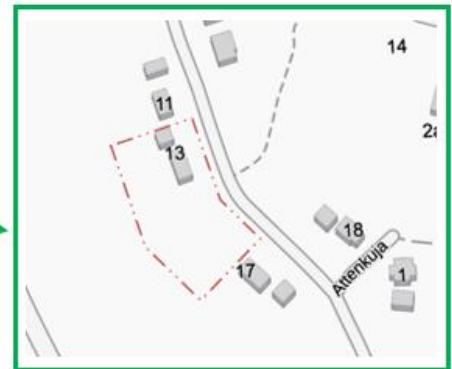
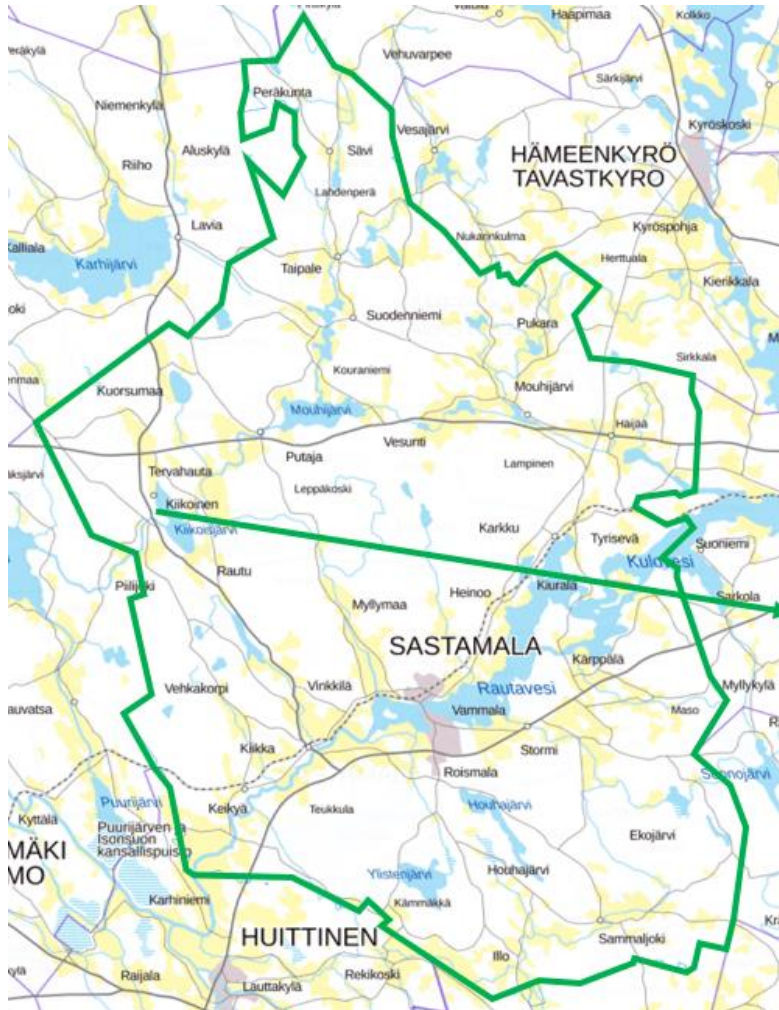




Sastamalan kaupunki

Kiikoisten Halmesmäentien asemakaavan osan muutos

A_097



Asemakaavan selostus

8.3.2024, tarkistettu 28.6.2024

OAS ympäristölautakunta	12.12.2023 § 120
OAS Kaupunginhallitus	18.12.2023 § 264
Vireille tulosta kuulutettu	vko 52 / 2023
Ehdotus ympäristölautakunta	12.3.2024 § 37
Ehdotus Kaupunginhallitus	25.3.2024 § 59
Ehdotus nähtävillä	26.3. – 23.4.2024
Hyväksyminen Kaupunginhallitus	19.8.2024 § x
Voimaantulo	xx.xx.2024



1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Suunnittelualue sijaitsee Sastamalan kaupungin Kiikoisten Halmesmäentien alueella koskien osaa kortteleista 29 ja 30 sekä suojaviheraluetta.

Selostus koskee 8.3.2024 päivättyä ja 28.6.2024 tarkistettua asemakaavakarttaa.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Sastamalan kaupungin Kiikoisten Halmesmäentien alueella koskien osaa kortteleista 29 ja 30 sekä suojaviheraluetta.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 0,47 ha.



Kuva 1: Ortoilmakuva suunnittelualueesta sekä lähiympäristöstä

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi on Kiikoisten Halmesmäentien asemakaavan osan muutos.

Asemakaavan työnnumero on A 097/2023.

Kaavamuutoksesta on tarkoitus laatia suoraan kaavaehdotus kaavan vähäisen laajuuden ja vaikutusten vuoksi. Kiikoisten Halmesmäentien asemakaavan muutos on yksityisen maanomistajan aloitteesta toteutettava kaavamuutos, josta on tehty kaavoitus sopimus. Kaavamuutos koskee Halmesmäentien aluetta, johon on asemakaavassa osoitettu erillispientalojen korttelialuetta sekä suojaviheraluetta. Tavoitteena on laajentaa asuintonttia ja mahdollistaa talousrakennuksen rakentaminen sekä säilyttää viheralueiden määrää. Tarkoituksena on mahdollistaa lisäämaan lunastus tontille.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

Sastamalan kaupunki.....	1
Kiikoisten Halmesmäentien asemakaavan osan muutos.....	1
A_097	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	6
3 Lähtökohdat	7
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2 Luonnonympäristö	8
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	8
3.1.5 Maanomistus	9
3.1.6 Tekninen huolto	10
3.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	10
3.2.1 Maakuntakaava	10
3.2.2 Yleiskaava	12
3.2.3 Sastamalan kaupunkirakennesuunnitelma.....	13
3.2.4 Asemakaava.....	15
3.2.5 Rakennusjärjestys	15
3.2.6 Pohjakartta	16
3.2.7 Muut aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja ohjelmat.....	16
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	17
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	17
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	17
4.3.1 Osalliset.....	17
4.3.2 Vireilletulo.....	17
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	17
4.3.4 Viranomaisyhteistyö.....	18
4.4 Asemakaavan tavoitteet	18
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	18
4.5 Suunnitteluvaiheiden käsittely ja päätökset	18
5. Asemakaavan kuvaus	20
5.1 Kaavan rakenne	20
5.1.1 Mitoitus.....	20
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	20
5.3. Aluevaraukset.....	20
5.3.1 Korttelialueet.....	20
5.4 Kaavan vaikutukset	21
5.4.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	21
5.4.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	21
5.4.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.....	21
5.4.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	21
5.4.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	22
5.4.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen	22
5.5. Ympäristön häiriötekijät	22
5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	22
6 Asemakaavan toteutus.....	23

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	23
6.2 Toteutuminen ja ajoitus	23
6.3 Toteutuksen seuranta.....	23

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

LIITE 1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
LIITE 2	Havainnekuvat
LIITE 3	Vastineraportti
LIITE 4	Asemakaavan seurantalomake

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Sastamalan Kiikoisten luontoselvitys 2013 (Ahlman Group Oy 2013)
- Kiikoisten Kirkonkylän asemakaavan muutosalueen arkeologinen inventointi 2014 (Kirsi Luoto, Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy 2014)
- Sastamalan kaupunkirakennesuunnitelma (Sastamalan kaupunki 2014, päivitetty 2019)

2. Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutoksen käynnistämissopimus sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on hyväksytty ympäristölautakunnassa 12.12.2023 § 120 sekä kaupunginhallituksessa 18.12.2023 § 264 ja kaava on kuulutettu vireille viikolla 52 vuonna 2023.

Kiikoisten Halmesmäentien asemakaavan osan muutos on yksityisen maanomistajan aloitteesta toteutettava kaavamuuotos, josta on tehty kaavoitus sopimus. Kaavamuuotksesta on tarkoitus laatia suoraan kaavaehdotus kaavan vähäisen laajuuden ja vaikutusten vuoksi.

Kaupunginhallitus hyväksyi kaavaehdotuksen kokouksessaan 25.3.2024 § 59 nähtäville ja se oli nähtävillä 26.3.-23.4.2024.

Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen kaavan nimeä on muokattu vastaamaan paremmin kaavamuuotksen laajuutta. Kaavaehdotukseen ei ole tehty otsikon muokkaamisen lisäksi muita muutoksia ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen, joten kaavaa ei ole tarvetta laittaa muutosten vähäisyyden vuoksi uudelleen ehdotuksena nähtäville.

2.2 Asemakaava

Alueella on voimassa Halmesmäen alueen asemakaava. Kiikoisten kunnanvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan 14.12.2005 § 93.

Suunnittelualue on suurelta osin erillispientalojen korttelialuetta sekä suojaviheraluetta. Korttelialueella on rakennusoikeutta asuinrakennukselle 300 k-m² (kerrosalaneliometri) sekä talousrakennukselle 50 k-m² per tontti.

Kaavamuuotksen tavoitteena on laajentaa asuintonttia ja mahdollistaa talousrakennuksen rakentaminen. Samalla yksi rakentumaton asuintontti poistuu. Tavoitteena on säilyttää alueen viheralueiden määrää samana siten, että poistuvan suojaviheralueen tilalle kaavaan osoitetaan uusi vastaava alue suojaviheralueelle.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

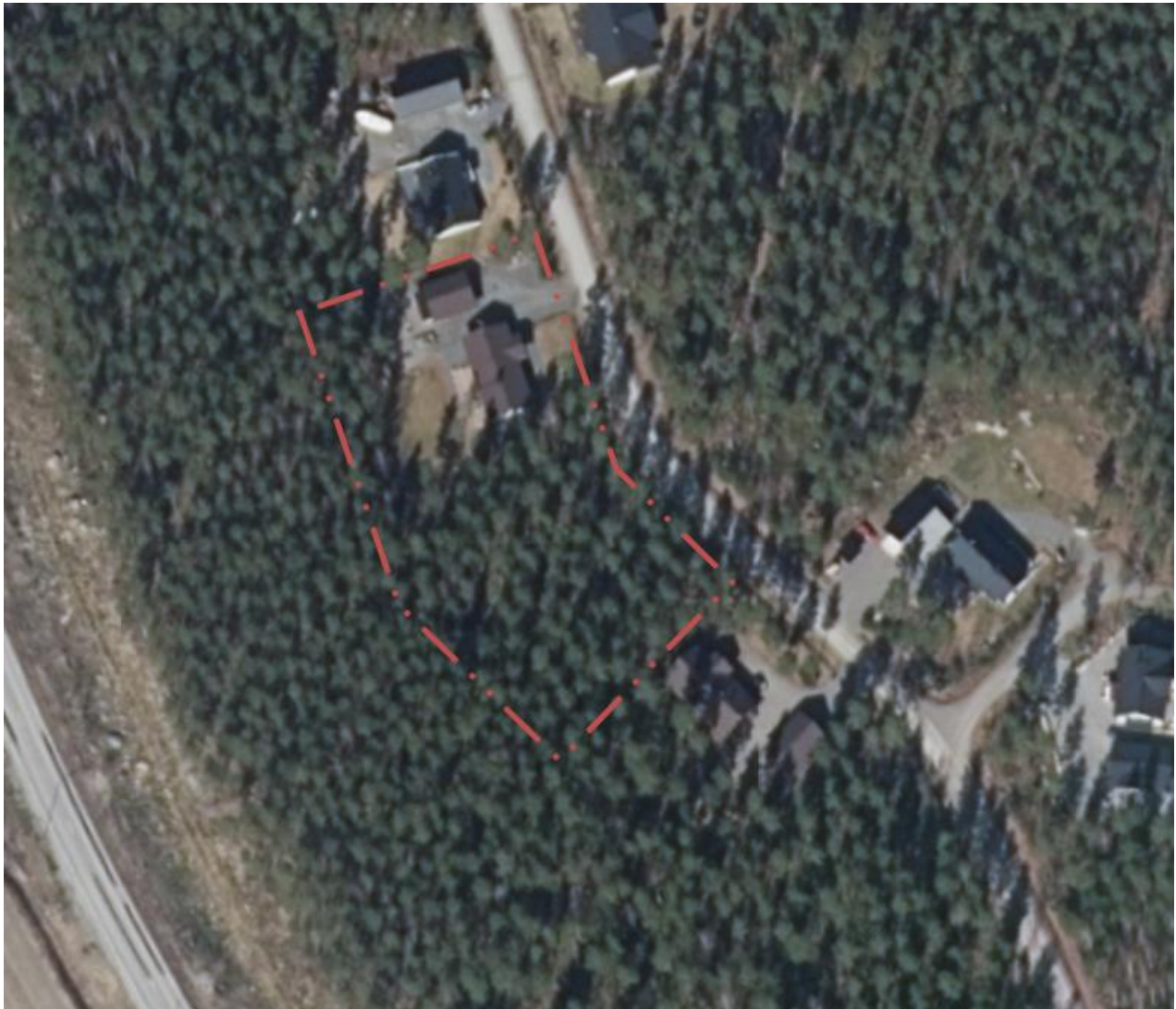
Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa, kun asemakaavan lainvoimainen hyväksymispäätös on kuulutettu.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Sastamalan kaupungin Kiikoisten Halmesmäentien alueella koskien osaa kortteleista 29 ja 30 sekä suojaviheraluetta. Toinen tonteista on rakentamaton. Toisella sijaitsee kaavan mukainen asuinpienitalo sekä talousrakennus. Suojaviheralueen ja rakentamattoman tontin puusto on enimmäkseen mäntymetsää. Kyseessä on asemakaava-alueelle sijoittuva talousmetsätyyppinen metsäalue, eikä alueella ole tiedossa erityisiä luontokohteita tai arvoja.



Kuva 2: Ortoilmakuva suunnittelualueesta ja sen lähiympäristöstä.

3.1.2 Luonnonympäristö

Luonnonolot ja maisema

Kaavamuutosalueella on mäntyvoittoinen talousmetsä. Mäntymetsälle tyypillisesti maastopohja on sammaleinen ja siinä kasvaa kanervia ja muuta kuivan maaperän kasvustoa. Maisemassa erottuvat selkeästi korkeat männyt, joita joudutaan kaatamaan mahdollisen talousrakennuksen rakentamisen tieltä. Suojaviheralueella metsä saa pysyä rakentamattomana ja luonnontilassa, jättäen näin näkösuojan etelässä sijaitsevan kiinteistön suuntaan.

Maaperä

Maaperältään alue on hiekkamoreenia (Mr).



Kuva 4: Maaperä (GTK 2020). Kaava-alueen likimääräinen rajaus punaisella.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestö

Suunnittelualue sijoittuu Sastamalan luoteisosaan, Kiikoisten paikalliskeskukseen. Suunnittelualueen lähiympäristössä on pientalovaltaista aluetta.

Palvelut

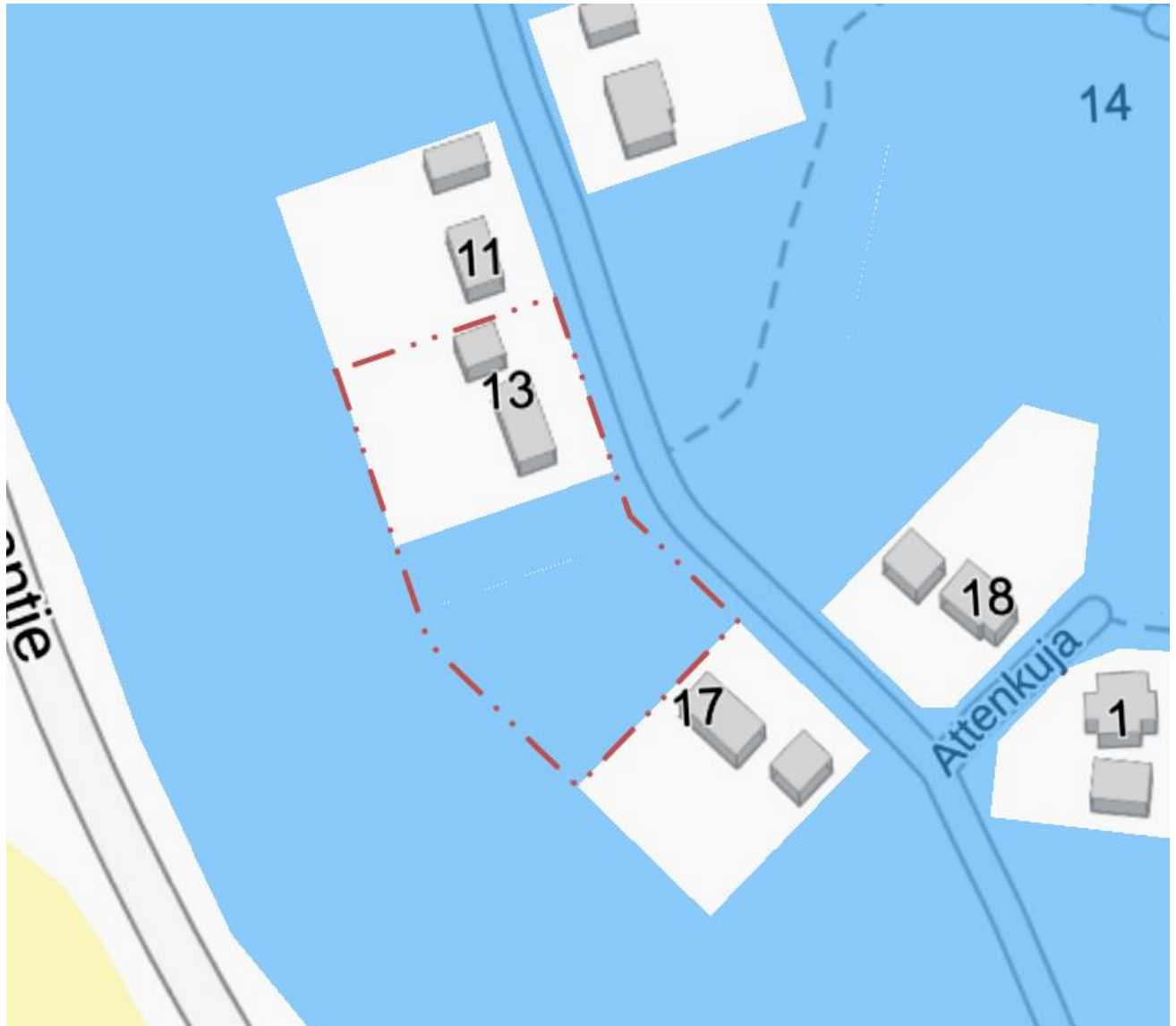
Kaavamuutosalue on Kiikoisten paikalliskeskuksen välittömässä läheisyydessä. Keskustasta löytyvät palvelutoimintojen rakennuksia kuten kirkko, kirjasto ja terveysasema.

Alueen historiaa

Kiikoinen on perustettu vuonna 1847, jolloin se irrotettiin omaksi kappeliseurakunnakseen Tyrvään seurakunnan Kiikan kappelista. Itsenäiseksi seurakunnaksi Kiikoinen tuli virallisesti vuonna 1904, itsenäistyminen toteutui kuitenkin vasta vuonna 1922. Kiikoisten kunta liittyi osaksi Sastamalaa vuoden 2013 alussa, jolloin siitä tuli osa Pirkanmaan maakuntaa. Kiikoinen sijaitsee Pirkanmaan ja Satakunnan maakuntien rajalla. Se siirtyi Pirkanmaasta Satakuntaan vuonna 1997, mutta vaihtoi maakuntaa uudelleen vuoden 2013 kuntaliitoksen myötä. Vuoden 2022 alussa Kiikoisissa asui 1087 asukasta ja sen pinta-ala oli n. 144 km², josta 6,26 km² oli vesistöjä.

3.1.5 Maanomistus

Noin puolet suunnittelualueesta on yksityisen omistuksessa ja puolet Sastamalan kaupungin omistuksessa. Kaavalla on tarkoitus mahdollistaa lisäämaan lunastus kaupungin maalta yksityiselle kiinteistölle.



Kuva 6: Kaupungin maanomistus sinisellä, suunnittelualan rajausta punaisella pistekatkoviivalla

3.1.6 Tekninen huolto

Suunnittelualueella on jo entuudestaan kattava kunnallistekninen verkosto.

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 seuraava aluevaraus:

Taajamatoimintojen alue.

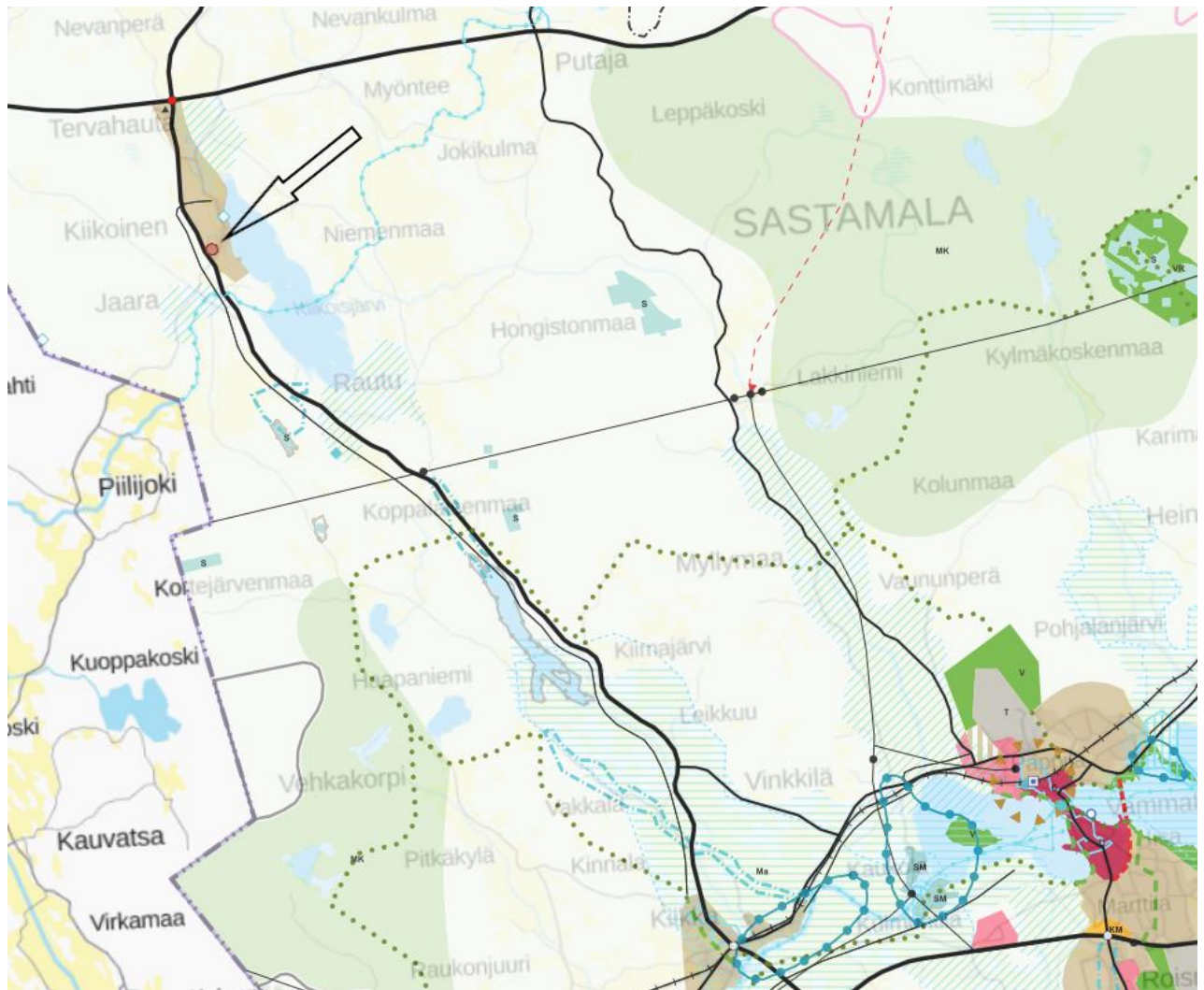
Merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet. Merkintä sisältää niihin liittyvät pääväyliä pienemmät liikennealueet, yhdyskuntateknisen huollon alueet, paikallisesti merkittävät ympäristöhäiriöitä aiheutumattomat teollisuusalueet sekä paikallisesti merkittävät virkistys- ja suojelun alueet ja ulkoilureitit.

Suunnittelumääräys:

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



Kuva 7: Ote maakuntakaavasta. Suunnittelualue kuvattuna likimääräisesti punaisella ympyrällä kuvan luoteisosassa nuolen osoittamassa kohdassa, Vammalan keskusta näkyy kuvan kaakkoisosassa.

3.2.2 Yleiskaava

Kiikoisten kunnanvaltuusto on hyväksynyt taajama-alueen osayleiskaavan 29.6.2004 § 31.

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

Pientalovaltainen asuntoalue

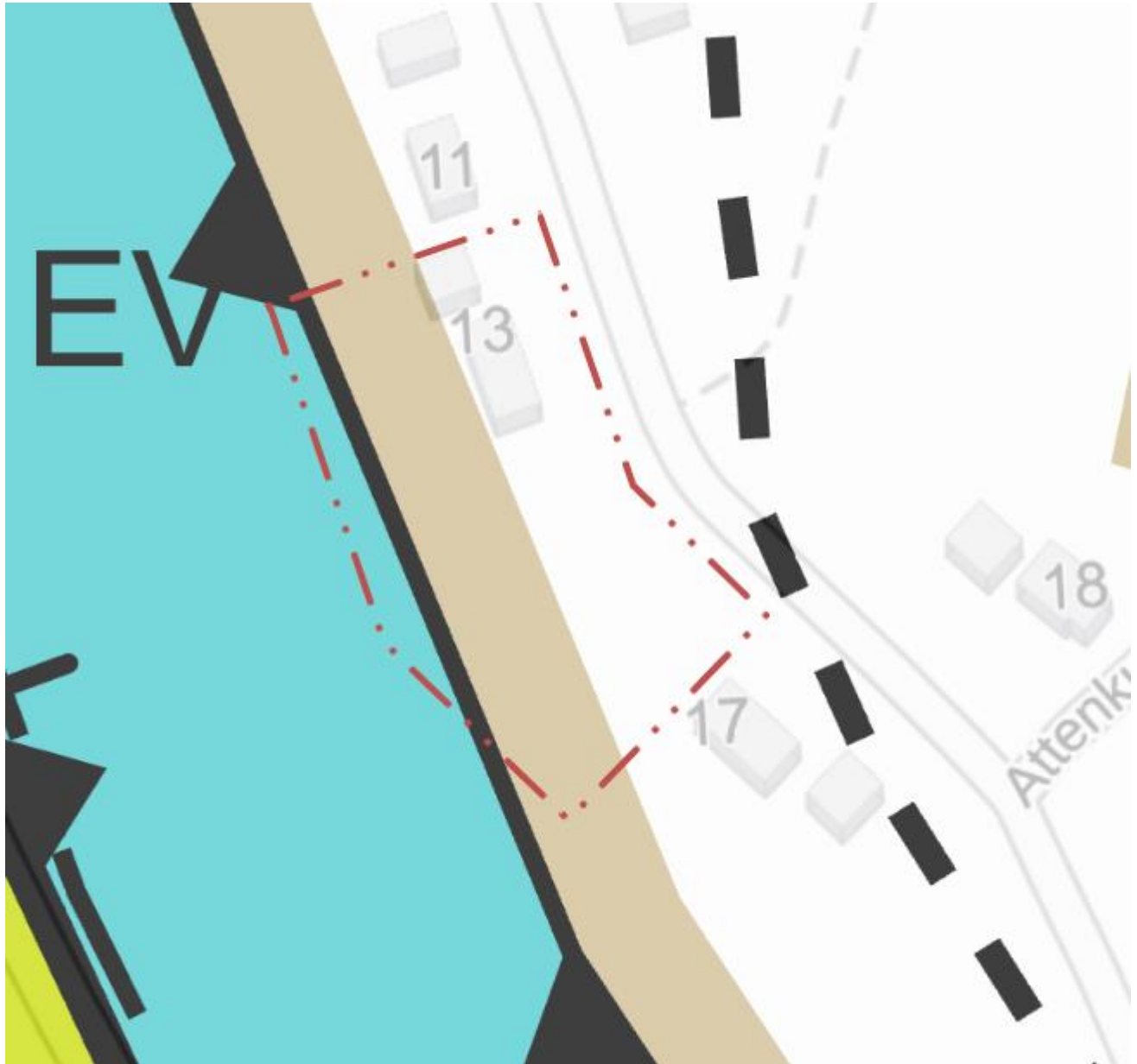
Merkinnällä on osoitettu asumisen käyttöön varattavat alueet, joiden asuinkerrosalasta pääosa sijoittuu pientaloihin.

Uudet ja olennaisesti muuttuvat alueet

Merkinnällä on osoitettu osayleiskaavamerkintöjen mukainen maankäyttömuoto.

Suojaviheralue

Merkinnällä on osoitettu alue, jolla on huolehdittava pensaskerroksen ja puiden säilyminen.



Kuva 8: Ote keskustataajaman rakenneosayleiskaavasta, suunnittelualue rajattu punaisella pistekatkoviivalla

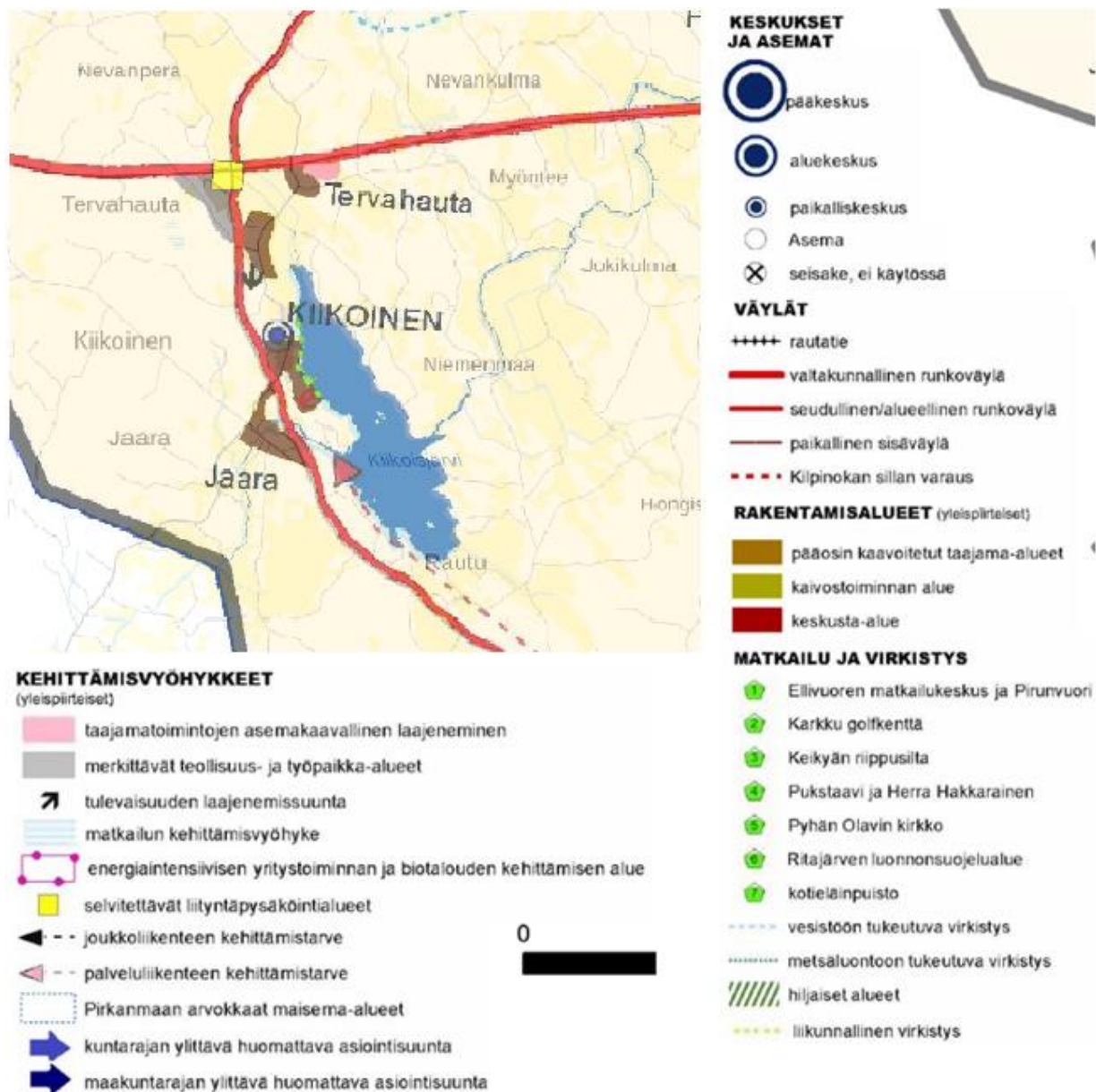
3.2.3 Sastamalan kaupunkirakennesuunnitelma

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 paikalliskeskuksen merkin alapuolelle, missä näkyy pääosin asemakaavoitetun alueen merkintää.



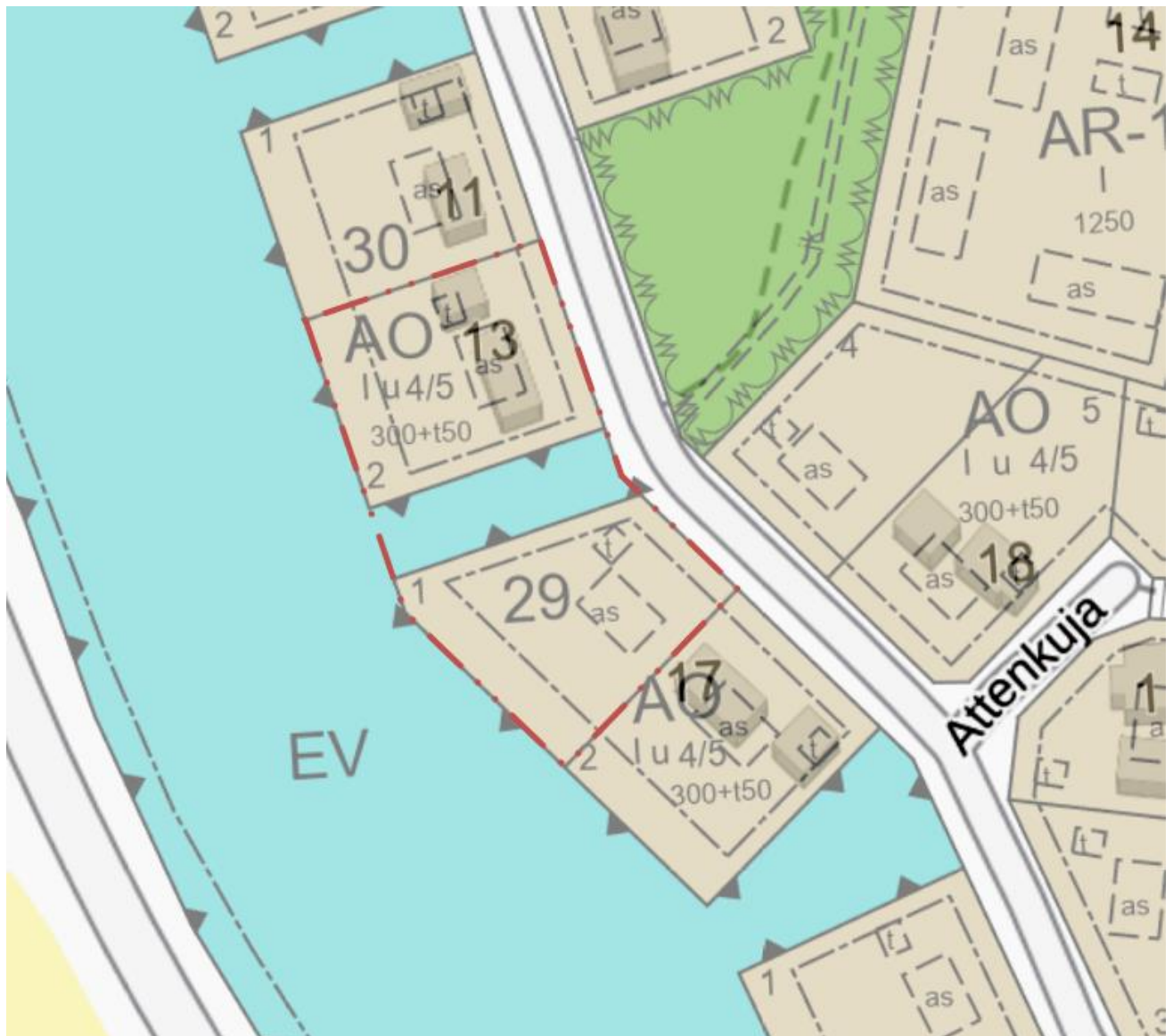
Kuva 9: Ote kaupunkirakennesuunnitelmasta

3.2.4 Asemakaava

Alueella on voimassa seuraava asemakaava:

Alueella on voimassa Halmesmäen alueen asemakaava, joka on hyväksytty Kiikoisten kunnanvaltuustossa 14.12.2005 § 93.

Suunnittelualue on suurelta osin erillispientalojen korttelialuetta sekä suojaviheraluetta. Korttelialueella on rakennusoikeutta asuinrakennukselle 300 k-m² (kerrosalaneliömetri) sekä talousrakennukselle 50 k-m² per tontti.



Kuva 10: Ote asemakaavayhdistelmästä, suunnittelualue rajattu punaisella pistokatkoviivalla

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:
<https://sastamala.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

Kiikoisten Halmesmäentien asemakaavan muutos on yksityisen maanomistajan aloitteesta toteutettava kaavamuuotos, josta on tehty kaavoitussopimus.

Kaavamuuotoksen tavoitteena on laajentaa asuintonttia ja mahdollistaa talousrakennuksen rakentaminen. Tavoitteena on säilyttää alueen viheralueiden määrää siten, että poistuvan viheralueen sijaan kaavaan osoitetaan uusi sijainti viheralueelle. Tarkoituksena on mahdollistaa lisäämaan lunastus tontille.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kiikoisten Halmesmäentien asemakaavan muutos on yksityisen maanomistajan aloitteesta toteutettava kaavamuuotos, josta on tehty kaavoitussopimus.

Kaavamuuotoksesta on tarkoitus laatia suoraan kaavaehdotus kaavan vähäisen laajuuden ja vaikutusten vuoksi.

Asemakaavan muuotoksen käynnistämmissopimus sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on hyväksytty ympäristölautakunnassa 12.12.2023 § 120 sekä kaupunginhallituksessa 18.12.2023 § 264 ja kaava on kuulutettu vireille viikolla 52 vuonna 2023.

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 52 / 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

Ehdotus

Ehdotus lähetetään tiedoksi ja mahdollista lausuntoa varten Pirkanmaan ELY-keskukselle, Pirkanmaan maakuntamuseolle, Pirkanmaan maakuntaliitolle, aluepelastuslaitokselle, Sastamalan vedelle sekä alueen sähkö- ja puhelinlaitoksille.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaavoitussopimuksessa on todettu tarve asuintontin laajentamiselle eikä alueella ole mitään erityistä asiaa tiedossa, mikä estäisi laajentamisen toteuttamisen. Nykyisessä kaavassa suunnittelualueella sijaitsee kaksi asuintonttia, jotka muuttuvat kaavamuutoksella yhdeksi asuintontiksi sekä suojaviheralueeksi. Asuintonttien määrä pienenee määrällisesti, kun pohjoisosan tonttia laajennetaan rakentamattoman eteläisen tontin puolelle ja eteläinen tontti poistuu. Kaavamuutoksen myötä uudella laajennetulla asuintontilla on rakennusoikeutta 300+t200 k-m². Nykyisessä kaavassa suunnittelualueen molemmilla asuintontilla on rakennusoikeutta 300+t50 k-m² eli yhteensä 700 k-m². Rakennusoikeus suunnittelualueella siis pienenee kaavamuutoksen myötä. Kaavamuutoksella mahdollistetaan talousrakennuksen rakentaminen tällä hetkellä metsittyneeseen maisemaan.

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.sastamala.fi.

Asemakaavan muutoksen käynnistämissopimus sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on hyväksytty ympäristölautakunnassa 12.12.2023 § 120 sekä kaupunginhallituksessa 18.12.2023 § 264 ja kaava on kuulutettu vireille viikolla 52 vuonna 2023.

Kaupunginhallitus hyväksyi kaavaehdotuksen kokouksessaan 25.3.2024 § 59 nähtäville ja se oli nähtävillä 26.3.-23.4.2024.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Suunnittelualue sijaitsee Sastamalan kaupungin Kiikoisten Halmesmäentien alueella koskien osaa kortteleista 29 ja 30 sekä suojaviheraluetta. Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 0,47 ha.

Asemakaavan muutos muodostuu erillispientalojen korttelialueesta (AO) sekä suojaviheraluetta (EV).

Erillispientalojen korttelialue (AO)

Pientalojen kerrosluku on I u 4/5 eli yhden täyden kerroksen lisäksi yläkerta voi olla enintään 4/5 täydestä kerroksesta. Rakennusoikeutta asuinrakennukselle 300 k-m² (kerrosalaneliömetri) sekä talousrakennuksille 200 k-m² per tontti.

Suunnittelualue koostuu myös **suojaviheralueesta (EV)**.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on n. 0,47 ha.

Pinta-ala jakaantuu seuraavasti:

Erillispientalojen korttelialue (AO)
Suojaviheralue (EV)

A = 0,38 ha
A = 0,09 ha

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Tavoitteena on laajentaa asuintonttia ja mahdollistaa talousrakennuksen rakentaminen. Tavoitteena on säilyttää alueen viheralueiden määrää siten, että poistuvan viheralueen sijaan kaavaan osoitetaan uusi sijainti viheralueelle.

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

Kaavamuutoksella on vähäiset vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön. Kaavamuutosalue on rakennettua ja rajautuu suojaviheralueelle sekä länsi- että eteläpuolella. Kaavassa on osoitettu suojaviheralueelle uusi sijainti ja viheralue hieman kasvaa olemassa olevaan kaavaan verrattuna. Suojaviheralue tuo asuinkortteleiden väliin näkösuojan metsittyneen kasvillisuuden ansiosta.

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

Suunnittelualueella ei sijaitse alueita, joilla olisi maa- tai kallioperän kannalta erityistä arvoa tai erityisesti huomioitavia seikkoja, mitä tulee rakentamiseen. Maaperältään alue on hiekkamoreenia, joka sopii hyvin rakentamiseen. Alueelle ei ole tulossa ilmanlaatua heikentävää toimintaa.

5.4.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Suunnittelualueen ainoat muutokset kasvillisuuteen syntyvät siitä, kun metsäisen suojaviheralueen paikalle mahdollistetaan paikka talousrakennuksen rakentamiselle. Suojaviheralueen siirron takia, sen alkuperäiselle paikalle voidaan osoittaa rakentamista. Suunnittelualueella on nykyisessä kaavassa suojaviheralue asuintontin eteläpuolella, ja laajennuksen myötä suojaviheralue ei poistu vaan siirtyy etelämmäksi. Pinta-alallisesti viheralueiden määrä kasvaa, kun suojaviheralue hieman laajenee nykyiseen kaavaan verrattuna. Suunnittelualueella ei ole arvokkaita luontokohteita.

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

Kaavamuutos tukeutuu olemassa olevaan katuun ja on energiatehokas ratkaisu. Liikenne alueella ei juurikaan kasva, sillä kaavalla mahdollistetaan talousrakennuksen rakentaminen eikä kaavamuutos tuo uusia tontteja alueelle.

5.4.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Suunnittelualueella ei sijaitse arvokkaaksi rakennusperinnöksi laskettavia rakennuksia tai rakennelmia eikä arvokkaita luontokohteita. Maisemassa erottuvat selkeästi korkeat männyt, joita kaadetaan mahdollisen talousrakennuksen rakentamisen tieltä. Suojaviheralueella metsä saa pysyä rakentamattomana, jättäen näin näkösuojan etelässä sijaitsevan kiinteistön suuntaan. Nykyisessä kaavassa suunnittelualueella sijaitsee kaksi asuintonttia, jotka muuttuvat kaavamuutoksella yhdeksi asuintontiksi sekä suojaviheralueeksi. Asuintonttien määrä siis pienenee määrällisesti, kun pohjoisosan tonttia laajennetaan rakentamattoman eteläisen tontin puolelle. Kaavamuutoksen myötä uudella laajennetulla asuintontilla on rakennusoikeutta 300+t200 k-m². Nykyisessä kaavassa suunnittelualueen molemmilla asuintontilla on rakennusoikeutta 300+t50 k-m² eli yhteensä 700 k-m². Rakennusoikeus suunnittelualueella siis pienenee kaavamuutoksen myötä. Talousrakennukselle osoitettu rakennusala taas kasvaa nykyiseen kaavaan verrattuna, mikä taas hieman muuttaa asuintontin maisemaa Halmesmäentieltä katsottuna. Suuri tontti antaa mahdollisuuden säilyttää osan tontista luonnonmukaisena, jolloin puustoa säilyy myös tonttialueella.

5.4.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen, sillä kyseessä on pieni asuinrakentamiseen liittyvä muutos, jonka seurauksena alueelle mahdollisesti rakennettavia omakotitaloja on yksi vähemmän kuin nykyisellä kaavalla olisi ollut mahdollista.

5.5. Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueen läheisyydessä kulkee Pohjanmaantie, joka aiheuttaa vähäistä liikennemelua alueelle. Pohjanmaantien ja kaavamuutosalueen välissä on kuitenkin leveä suojaviheralue, joka vaimentaa liikenteestä aiheutuvaa melua sekä tuo näköesteen tien suuntaan.

5.6 Kaavamerkinnät ja –määräykset

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

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan kaavamääräyksissä on otettu huomioon aiemmassa asemakaavassa huomioidut etupihan istutusalueet ja rakennusmääräykset.

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 28.6.2024.

Kaavasuunnittelija Jenny Sariluoto

Maankäyttöjohtaja Ilmari Mattila

Lisätietoja asemakaavatyöstä:

Sastamalan kaupunki, Yhdyskunta ja ympäristö

Yhdyskuntasuunnittelu

sähköposti: etunimi.sukunimi@sastamala.fi

Kaavasuunnittelija

Jenny Sariluoto

p. 040 632 5081

Maankäyttöjohtaja

Ilmari Mattila

p. 040 637 2321

Työhön liittyvää materiaalia pidetään esillä kaupungin internetsivuilla osoitteessa

www.sastamala.fi.