



Sastamalan kaupunki

Kairiston alueen asemakaava

A_091



Asemakaavan selostus

4.10.2024, tarkistettu 9.12.2024

OAS ympäristölautakunta	20.2.2024 § 16
Vireille tulosta kuulutettu	vko 9 / 2024
Luonnos ympäristölautakunta	9.4.2024 § 46
Luonnos nähtävillä	10.4. – 8.5.2024
Ehdotus ympäristölautakunta	8.10.2024 § 123
Ehdotus Kaupunginhallitus	21.10.2024 § 184
Ehdotus nähtävillä	30.10. – 2.12.2024
Hyväksyminen Kaupunginhallitus	16.12.2024 §
Voimaantulo	xx.xx.2025



1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Kairiston alueen asemakaavan muutos on mukana käynnistettävänä asemakaavahankkeena Sastamalan kaupungin 2024–2025 kaavoitusohjelmassa.

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

Selostus koskee 4.10.2024 päivättyä ja 9.12.2024 tarkistettua asemakaavakarttaa.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Sastamalan Häijään Kairiston alueella. Asemakaavan laajennus koskee Häijään keskustan länsiosaa ja sijoittuu Tiisalan tien ja Porintien väliselle alueelle. Alue on asemakaavoittamatonta aluetta. Yleiskaavassa suunnittelualue on suurelta osin pientalovaltaista asuntoaluetta, jonka välittömässä läheisyydessä on maisemallisesti arvokasta peltoaluetta.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 1,97 ha.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi on Kairiston alueen asemakaava. Asemakaavan työnumero on A 091/2024.

Asemakaava tuli alun perin vireille nimellä Kairiston asemakaava ja Häijään liikealueen asemakaavan osan muutos, mutta Kairiston alueen asemakaava päätettiin eriyttää alkuperäisestä kaavamuutossuunnitelmasta rakenteen selkeyttämisen vuoksi.

Asuinpienalojen korttelialueelle Kairiston alueella on kysyntää, joten alkuperäisestä kaavamuutosalueesta päätettiin eriyttää eteläosan pienalojen korttelialue sekä peltoalue omaksi kaavakseen, jotta kaavoitus alueella voidaan viedä nopeammalla aikataululla eteenpäin. Kaavan tavoitteena on myös huomioida maisemallisesti arvokas peltoalue.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

Sastamalan kaupunki.....	1
Kairiston alueen asemakaava	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	1
1.4 Selostuksen sisällysluettelo	2
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	3
1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	3
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2 Asemakaava.....	4
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	5
3 Lähtökohdat	6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2 Luonnonympäristö	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	9
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	13
3.2.3 Sastamalan kaupunkirakennesuunnitelma.....	15
3.2.4 Asemakaava.....	16
3.2.5 Rakennusjärjestys	17
3.2.6 Pohjakartta	17
3.2.7 Muut aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja ohjelmat.....	17
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	18
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	18
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	18
4.3.1 Osalliset.....	18
4.3.2 Vireilletulo	18
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	18
4.3.4 Viranomaisyhteistyö.....	18
4.4 Asemakaavan tavoitteet	19
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	19
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.....	22
5.3.1 Korttelialueet.....	22
5.4 Kaavan vaikutukset	22
5.4.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	22
5.4.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	22
5.4.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.....	23
5.4.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	23
5.4.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	24
5.4.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen	24
5.5. Ympäristön häiriötekijät	25
5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	26
5.7 Nimistö	26

6 Asemakaavan toteutus.....	27
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	27
6.2 Toteutuminen ja ajoitus	27
6.3 Toteutuksen seuranta.....	27

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

LIITE 1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
LIITE 2	Havainnekuvat
LIITE 3	Häijään liikealueen länsipään-Kairiston luontoselvitys Sastamalassa (Aallokas Oy 2024)
LIITE 4	Vastineraportti
LIITE 5	Asemakaavan seurantalomake

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)
 - 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.

Asemakaava tuli alun perin vireille nimellä Kairiston asemakaava ja Häijään liikealueen asemakaavan osan muutos, mutta luonnosvaiheen jälkeen Kairiston alueen asemakaava päätettiin eriyttää alkuperäisestä kaavamuutossuunnitelmasta rakenteen selkeyttämisen vuoksi. Lisäksi alkuperäisen kaavamuutosalueen pohjoisosan liikealueen laajeneminen olisi osunut maisemallisesti arvokkaan peltoalueen kohdalle, mikä olisi vaatinut enemmän aikaa ja selvittämistä.

Asuinpientalojen korttelialueelle Kairiston alueella on kysyntää, joten alkuperäisestä kaavamuutosalueesta päätettiin eriyttää eteläosan pientalojen korttelialue sekä peltoalue omaksi kaavakseen, jotta kaavoitus alueella voidaan viedä nopeammalla aikataululla eteenpäin.

Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen kaavan nimeä on muokattu vastaamaan paremmin kaavamuutoksen 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

Alue on asemakaavoittamatonta aluetta. Asemakaavan yhtenä keskeisenä tavoitteena on mahdollistaa uusien asuinpientalojen rakentaminen Häijään palvelukeskuksen alueelle. Uutta erillisten pientalojen, kytkettyjen pientalojen tai rivitalojen rakentamista mahdollistetaan jatkamalla kaava-alueen eteläosassa olevaa Pentinkulmantieta ja osoittamalla tien molemmin puolin asuinpientalojen korttelialueet, jotka mahdollistavat myös rivitalojen rakentamisen.

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

3.1.2 Luonnonympäristö

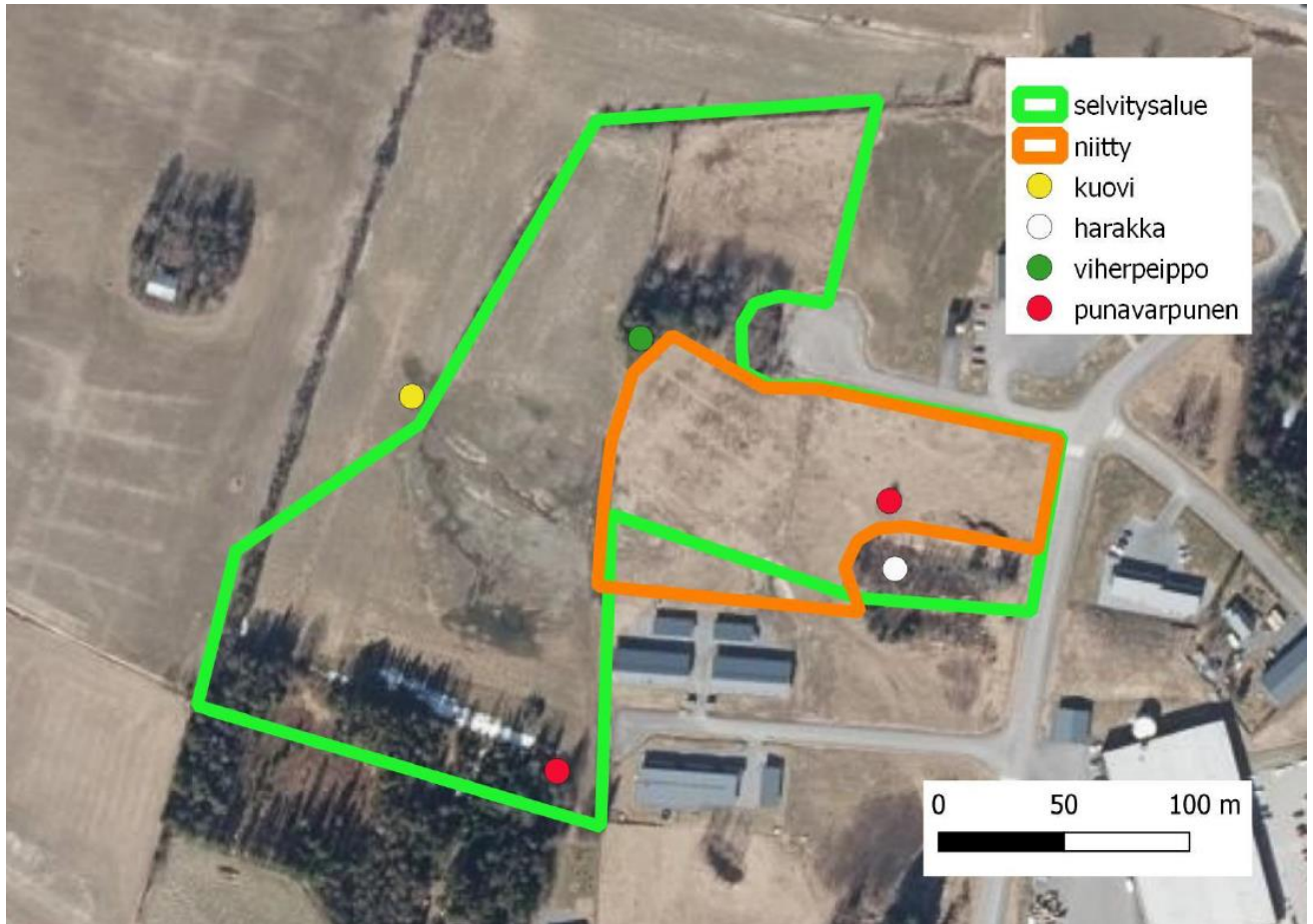
Luonnonolot ja maisema

Suuri osa Mouhijärven alueesta on maakunnallisesti arvokasta Mouhijärven kirkonseudun ja Tupurlanjärven kulttuurimaisema-alueita. Alue kuuluu maisemamaakunnallisesti Keski-Hämeen viljely- ja järvisuutuun. 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.

Suunnittelualueella suoritettiin vuonna 2024 luontoselvitys, jonka tarkoituksena oli löytää luontokohteet, joilla voi olla merkitystä alueen suunnittelun kannalta. Lajistosta kartoitettiin erityisesti linnusto, kasvillisuus ja liito-oravan mahdollinen esiintyminen. Selvityksestä selviää, että alueella ei ole merkittäviä kaavoitukseen vaikuttavia luontoarvoja eikä alueella ole liito-oravalle sopivaa elinympäristöä. Tärkein elinympäristö on laaja umpeen kasvava niitty, joka on lajistoltaan yllättävän monipuolinen. Niitty jää kuitenkin uuden aluerajauksen ulkopuolelle eikä siten lukeudu suunnittelualueeseen. Niityn lisäksi alueella on viljelykäytössä olevaa peltoa sekä avoimien alueiden laitametsiä. Pellon ja niityn välisessä ojassa on noin kahden aarin kokoinen osankäämiä kasvava kosteikko, jolla ei ole raportin mukaan merkittävää luontoarvoa.



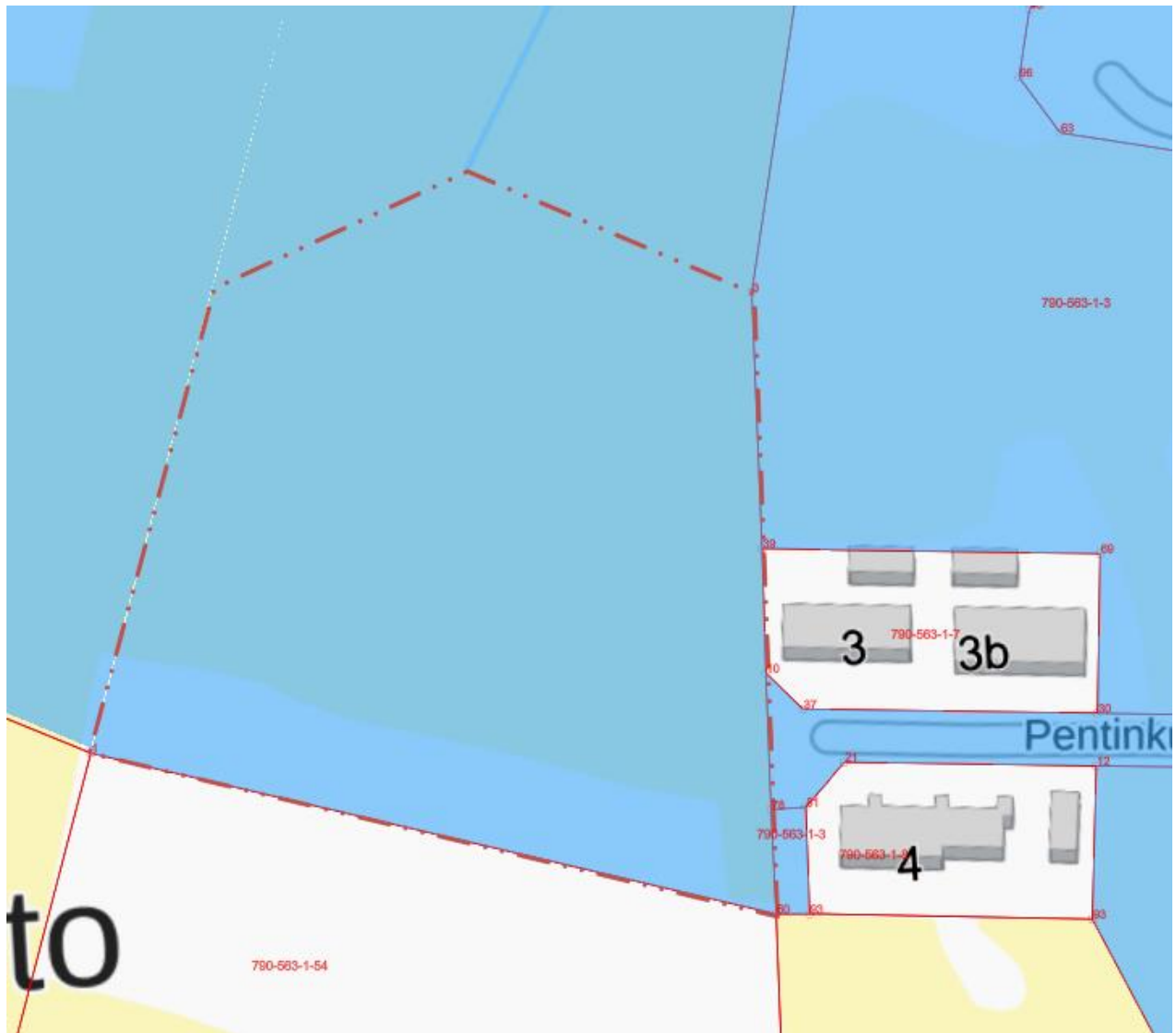
Kuva 2: Luontoselvityksen havainnekuvassa niitty ja merkittävimmät lintuhavainnot kartalla (Häijään liikealueen länsipään – Kairiston luontoselvitys Sastamalassa, Aallokas Oy 2024)

Uotsola-Häijää-Salmin osayleiskaavan yhteydessä on laadittu maiseman herkkyysoanalyysi. Kaavamuutosalueella on sekä muutoksia hyvin sietävä osa-alue että herkkä osa-alue. Pelto-alue 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.

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 4: Kaupungin maanomistus sinisellä, suunnittelualueen rajausta punaisella pistekatkoviivalla

3.1.6 Tekninen huolto

Suunnittelualueen läheisyydessä on kattava kunnallistekninen verkosto. Vesi-, jäte- ja hulevesiverkosto kulkee suunnittelualueen 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.

Eryistä 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.

Maakunnallisesti arvokas maisema-alue

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

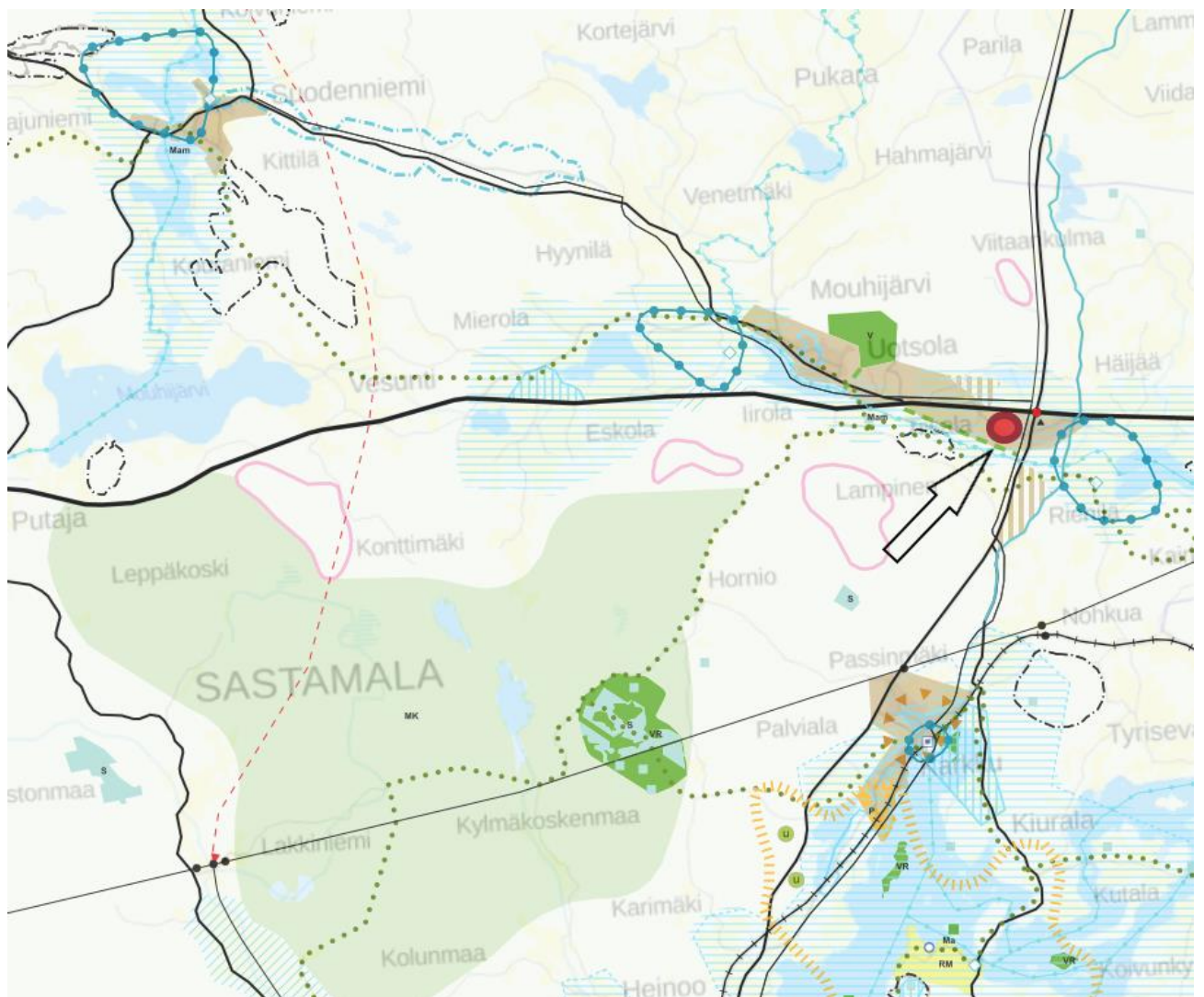
Suunnittelumääräys:

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 5: 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.

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 m².

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

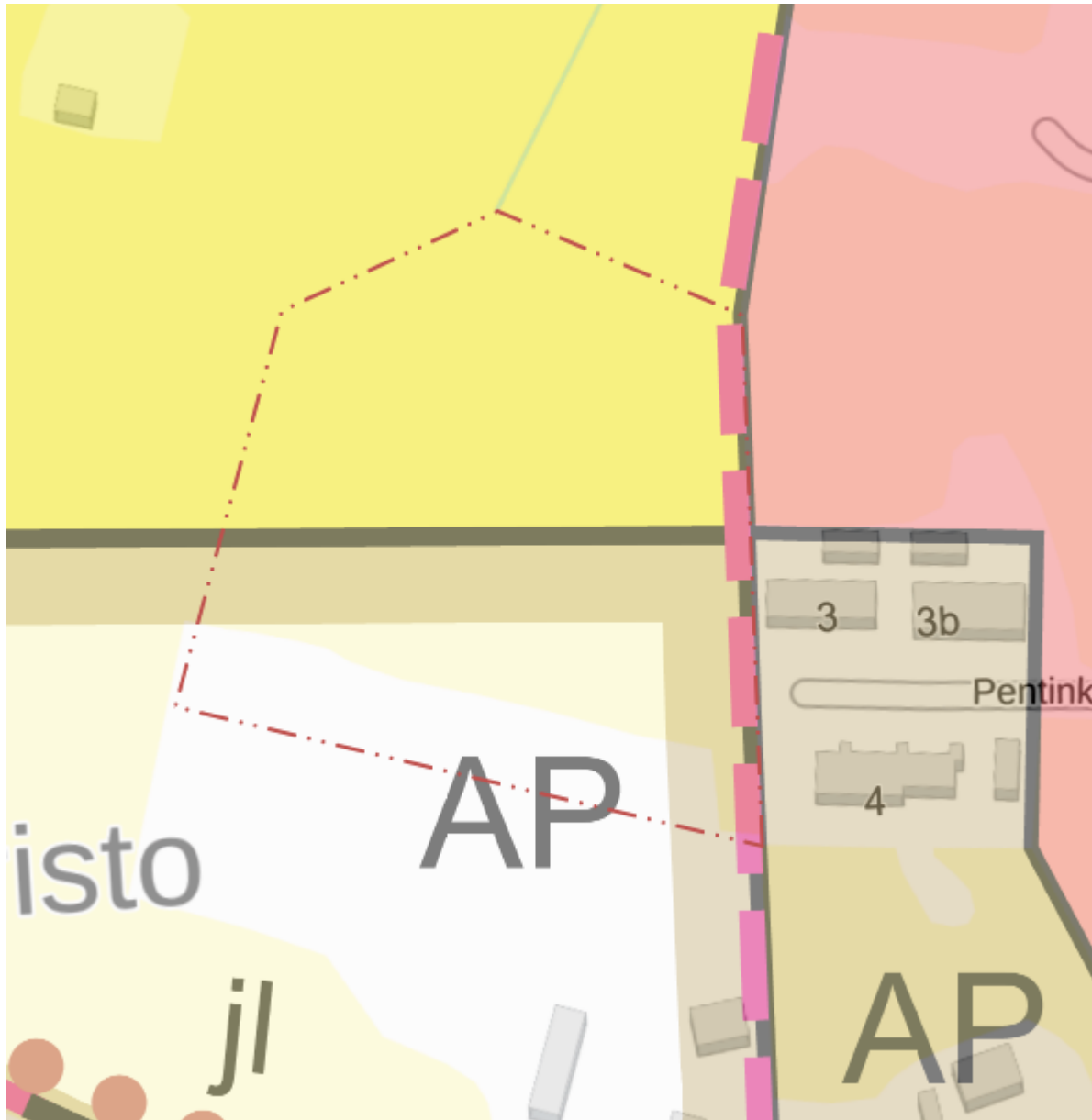
nurminiityt avoimena maisematilana. Alueen käyttöä suunniteltaessa ja toteutettaessa ei saa heikentää alueen ympäristöä eikä luontoarvoja. Alueen ranta-alueella ei sallita rakentamista (MRL 43.2 §). Rantarakennusoikeus on siirretty kantatilan kaavassa osoitetuille rantarakennuspaikoille.

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.



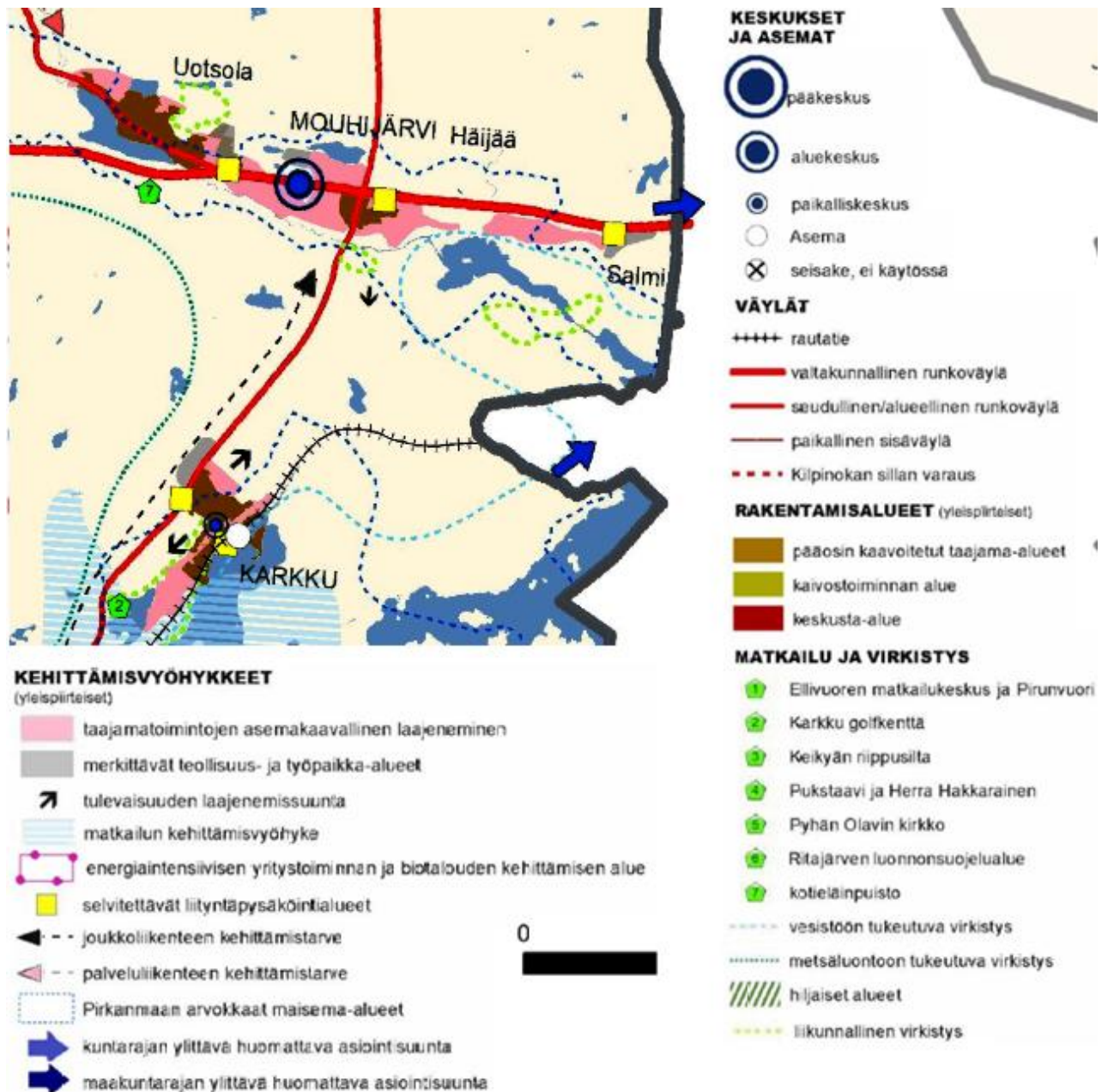
Kuva 6: Ote keskustan osayleiskaavasta, suunnittelualue rajattu punaisella pistekatkoviivalla

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 7: Ote kaupunkirakennesuunnitelmasta

3.2.4 Asemakaava

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

3.2.5 Rakennusjärjestys

Sastamalan kaupungin rakennusjärjestyksen on kaupunginvaltuusto hyväksynyt 10.11.2014. Rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2015 ja se on nähtävillä kaupungin www-sivuilla: <http://www.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

Häijään keskustaajama on laajentunut länteen päin ensimmäisen maisemakylän myötä ja on nähty tarvetta uusille rakennuspaikoille myös Tiisalantien pohjoispuolelle. Uusi asuinalue jatkaisi luontevasti Pentinkulman tiealuetta länteen päin ja loisi tien molemmin puolin uudet asuinalueet samassa linjassa Pentinkulman olemassa olevien rivitalojen kanssa.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kairiston alueen asemakaava 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.

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

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.

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 osittain maisemapellolle, mutta reunavyöhykkeen sulautuminen maisemaan on huomioitava myös jatkosuunnittelussa.

Suunnittelualueella on suoritettu maaperäkairauksia vuoden 2024 alkupuolella ja mittaustulokset täytyy huomioida suunnittelussa. Kosteikon alapuolelle jäävä peltoalue, johon kaavassa on suunnitteilla pohjoisempi asuinpienalojen korttelialue, on pehmeäköä maata, joka pitää ottaa rakentamisessa huomioon. Alueen eteläosa, johon kaavassa on suunnitteilla asuinpienalojen eteläisempi korttelialue sekä katualue, sopii taas paremmin rakentamiselle kovemman pohjan takia.

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

Vuonna 2024 suunnittelualueelle tehtiin asemakaavatasoinen luontoselvitys, jonka tarkoituksena oli löytää luontokohteet, joilla voi olla merkitystä alueen suunnittelun kannalta.

Lajistosta kartoitettiin erityisesti linnusto, kasvillisuus ja liito-oravan mahdollinen esiintyminen. Raportista käy ilmi, että alueella ei ole merkittäviä kaavoitukseen vaikuttavia luontoarvoja eikä liito-oravalle sopivaa elinympäristöä. Tärkein elinympäristö on laaja umpeen kasvava niitty, jonka lisäksi alueella on viljelykäytössä olevaa peltoa sekä avoimien alueiden laitametsiä. Pellon ja niityn välisessä ojassa on noin kahden aarin kokoinen osmankäämiä kasvava kosteikko, jolla ei ole raportin mukaan mitään erityistä luontoarvoa.

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.

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

Ympäristölautakunta hyväksyi kokouksessaan 9.4.2024 § 46 luonnoksen nähtäville ja se oli nähtävillä 10.4-8.5.2024.

Kaupunginhallitus hyväksyi kokouksessaan 21.10.2024 § 184 ehdotuksen nähtäville ja se oli nähtävillä 30.10.-2.12.2024.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Kaavaluonnoksessa alueelle on osoitettu asuinpientalojen korttelialue, maisemapeltoa 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 886 k-m² ja korttelilla 313 rakennusoikeutta on 838 k-m². Yhteensä asuinpientalojen korttelialueilla on rakennusoikeutta 1 724 k-m².

Maisemallisesti arvokas peltoalue (MA)

Suunnittelualue koostuu myös asuinpientalojen korttelialueiden väliin jäävästä katualueesta sekä rakennusalan, jolle saa sijoittaa puistomuuntamon. 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. 1,97 ha.

Pinta-ala jakaantuu seuraavasti:

Asuinpientalojen korttelialue (AP-11)	A = 1,19 ha
Maisemallisesti arvokas peltoalue (MA)	A = 0,58 ha
Katualue	A = 0,20 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 keskustaajaman läntinen osa tiivistyy ja tarjoaa uusia rakentamismahdollisuuksia keskeisellä sijainnilla. Uusi asuinpienalojen korttelialue sijoittuu nykyiselle pellolle ja osittain metsittyneelle alueen osalle. Kaavan yhtenä tavoitteena on osoittaa peltoalue asuinkäyttöön ja tiivistää siten kaupunkirakennetta. Alue muuttuu elinvoimaisemmaksi ja elävämmäksi.

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. Vuoden 2024 raportissa pellon ja niityn välisessä ojassa on noin kahden aarin kokoinen osmankäämiä kasvava kosteikko, jolla ei ole raportin mukaan mitään erityistä luontoarvoa. Hulevesien viivytysallas on loogisinta perustaa alueen matalimpaan kohtaan ja tässä tapauksessa perustamiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Viivytysaltaan tulee olla mahdollisimman luonnonmukainen ja sen tulee soveltua maisemaan, tämä tulee ilmi myös hule 2- kaavamääräyksessä.

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 viivytysaltaalla 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. Asuinpienalojen korttelialueiden pohjoispuolelle on osoitettu maisemapelto, jonka tarkoitus on suojata alueella olevaa kosteikkoa, jättäen samalla 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

Vuoden 2024 luontoselvityksestä selviää, että alueella ei ole merkittäviä kaavoitukseen vaikuttavia luontoarvoja eikä alueella ole liito-oravalle sopivaa elinympäristöä. Tärkein elinympäristö on laaja umpeen kasvava niitty, joka on lajistoltaan yllättävän monipuolinen. Niitty jää kuitenkin uuden aluerajauksen ulkopuolelle eikä siten lukeudu suunnittelualueeseen. Suunnittelualue on nykyisellään asemakaavoittamatonta aluetta, mutta nykyisessä kaavassa halutaan turvata kulttuurimaisema osoittamalla suunnittelualueen pohjoisosaan maisemapelto-merkintä. Kaavamääräyksillä varmistetaan, että viivytyksiltään tulee olla mahdollisimman luonnonmukainen ja sen tulee soveltua maisemaan.

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.

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 värikykseltään sopia muihin alueen uudisrakennuksiin.

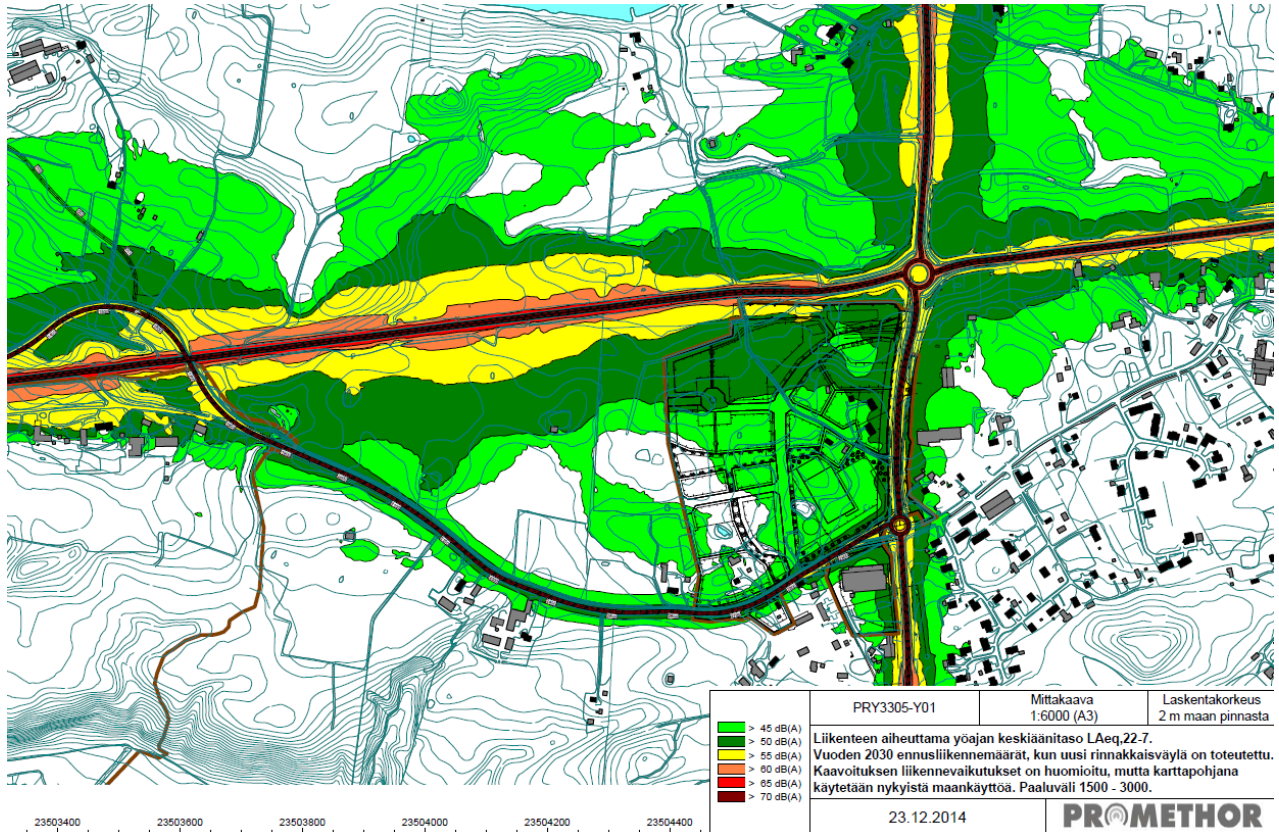
Alue sijoittuu Mouhijärven kirkonseudun ja Tupurlanjärven kulttuurimaisemaan, joka on luokiteltu maakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi. Kaavamuuotosalue sijoittuu osin avoimeen maisematilaan, mikä on otettava suunnittelussa huomioon. Peltoalue on taas maisemallisesti arvokasta maisemaa, johon ei mielellään suositella rakentamista. Maisematekijät on otettu kaavassa paremmin huomioon muuttamalla virkistysalue- merkintä maisemapelto- merkintään. Alueella maiseman luonteen säilyminen on tärkeää. Leveät istutusvyöhykkeet ovat tarpeellisia 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 sekä parantavat ilmanlaatua kasvillisuudellaan.

Kaavamuutoksen pohjoisosaan on osoitettu maisemallisesti arvokas peltoalue, jolla on tarkoitus tuoda ilmavuutta rakenteeseen sekä suojata avointa maisemapeltoa. Tiisalantien suunnasta katsottuna uudella rakentamisella ei ole suurta vaikutusta, sillä suunnittelualueen eteläpuolella on metsäalue, joka katkaisee Tiisalantieltä näkymät uudelle asuinalueelle. Porintieltä katsottuna näkymälinjat avoimille pelloille säilyy entisellään, eikä uusi rakentaminen riko näkymälinjoja. Pentinkulmalta ja Säästömarketilta katsottuna näkymälinjoja avoimille pelloille rikkoo jo olemassa olevat Pentinkulman rivitalot molemmin puolin tietä ja uudet rakennuspaikat jatkavat olemassa olevien rivitalojen kanssa samassa linjassa, joten uudella kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta näkymien osalta.

5.4.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Kaavalla mahdollistetaan uusia kiinnostavia rakentamismahdollisuuksia asuinpientaloille, jolloin lähialueiden liiketoiminnan kannattavuus säilyy ja kasvaa.

5.5. Ympäristön häiriötekijät



Kuva 8: Meluselvityksen kartat suunnittelualueen kohdalta. Alempana uusien asuinalueiden mitoittavana 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 Tiisalan tie aiheuttaa myös jonkin verran liikennemelua, vaikka ei siinä mittakaavassa, mitä valtatie. Vuoden 2030 ennusteliikennemäärissä huomioitiin meneillään olevien asemakaavoitushankkeiden vaikutukset.

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 50 dB (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. Leveät istutusvyöhykkeet ovat tarpeellisia avoimen maisematilan ja rakennetun tilan rajavyöhykkeessä maiseman tasapainon kannalta sekä niiden tuoma kasvillisuus suojaa meluhaitoilta. Asuinpienalojen korttelialueen reunoille osoitetaan leveämmät istutusalueet sekä säilytettävän/istutettavan puurivin määräys pienentämään meluhaittoja.

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 kadunnimi: Pentinkulma

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 9.12.2024

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.