



Sastamalan kaupunki

A_102 Aarnontien varren asemakaavan muutos

Asemakaavan selostus Ehdotus

6.11.2025

OAS ympäristölautakunta
Vireille tulosta kuulutettu
Luonnos ympäristölautakunta
Luonnos nähtävillä
Ehdotus ympäristölautakunta
Ehdotus kaupunginhallitus
Ehdotus nähtävillä
Hyväksyminen kaupunginhallitus
Voimaantulo

8.10.2024 § 120
vko 42 / 2024
11.3.2025 § 29
19.3.-16.4.2025
11.11.2025 § x
x.x.2025 § x
x.x.2025 § x
x.x.2025 § x
x.x.2025

Sisällysluettelo

Sisällysluettelo	0
1. Perus- ja tunnistetiedot.....	1
1.1 Kaavan nimi ja tarkoitus.....	1
1.2 Kaava-alueen sijainti	1
2. Tiivistelmä	2
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	2
2.2 Asemakaava.....	2
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	3
3 Lähtökohdat	4
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	4
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	4
3.1.2 Luonnonympäristö	4
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	8
3.1.4 Maanomistus	9
3.1.5 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.....	14
3.2.5 Rakennusjärjestys	15
3.2.6 Pohjakartta	16
3.2.7 Muut aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja ohjelmat.....	16
4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet	16
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	16
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja seuraavat vaiheet	16
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	17
4.3.1 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	17
4.4 Asemakaavan tavoitteet	17
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	17
5. Asemakaavan kuvaus	18
5.1 Kaavan rakenne	18
5.1.1 Mitoitus	18
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	19
5.3 Kaavan vaikutukset	19
5.3.1 Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	19
5.3.2 Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon.....	19
5.3.3 Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	20
5.3.4 Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	20
5.3.5 Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	21
5.3.6 Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.....	21
5.4. Ympäristön häiriötekijät	21
5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	21
5.7 Nimistö	22
6 Asemakaavan toteutus.....	23
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	23
6.2 Toteutuminen ja ajoitus	23
6.3 Toteutuksen seuranta	23

Liiteasiakirjat

LIITE 1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
LIITE 2	Havainnekuvat
LIITE 3	Sastamala Aarnontie arkeologinen inventointi 2025 (Maanala; Takala & Möller, 2025)
LIITE 4	Sastamala Aarnontien metsäalueen luontoselvitys 2025 (Aallokas Oy; Aalto, 2025)
LIITE 5	Sastamala Aarnontie mustaliuskejuovaselvitys 2025 (GTK; Rinne, Laakso & Suoknuuti, 2025)
LIITE 6	Vastineraportti
LIITE 7	Asemakaavan seurantalomake

Muut asiakirjat ja taustaselvitykset

- Sastamalan kaupunkirakennesuunnitelma (Sastamalan kaupunki 2014, päivitetty 2019)

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi on Aarnontien varren asemakaavan muutos. Asemakaavan työnumero on A 102/2024. Aarnontien varren asemakaavan muutos sisältyy Sastamalan kaupungin kaavoitusohjelman 2024–2025 käynnistettäviin asemakaavahankkeisiin.

Kaavamuutos koskee Aarnontien varren aluetta, johon on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialuetta sekä asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta ja puistoaluetta. Suunnittelualueella on rakentamattomia kerrostalotontteja. On katsottu, että alueen palvelut sekä rakentamisen kehityssuunta huomioon ottaen kaavan toteutuminen on epätodennäköistä.

Asemakaavan tavoitteena on osoittaa alueelle paritaloja, rivitaloja tai erillispientaloja ja tiivistää kaupunkirakennetta tiivismatala periaatteella kerrostalorakentamisen sijaan. Kaavas suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota viheryhteyksien ja olemassa olevan puuston säilyttämiseen.

Selostus koskee 6.11.2025 päivättyä asemakaavakarttaa.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Sastamalan keskustaajaman Marttilan kaupunginosassa. Asemakaavan muutos koskee Aarnontien varren pohjoisosaa ja rajautuu pohjoisessa Tyrväänkatuun sekä idässä Marttilankallion puistoalueeseen. Alue on suurelta osin asuinkerrostalojen korttelialuetta sekä asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta ja puistoaluetta. Suunnittelualueella on rakentamattomia kerrostalotontteja.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 2,6 ha.



Kuva 1: Kaavamuutosalueen sijainti ilmakuvassa

2. Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

OAS ympäristölautakunta	8.10.2024 § 120
Vireille tulosta kuulutettu	vko 42 / 2024
Luonnos ympäristölautakunta	11.3.2025 § 29
Luonnos nähtävillä	19.3.-16.4.2025

2.2 Asemakaava

Kaavamuutos koskee Aarnontien varren aluetta, johon on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialuetta sekä asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta ja puistoaluetta. Suunnittelualueella on rakentamattomia kerrostalotontteja. On katsottu, että alueen palvelut sekä rakentamisen kehityssuunta huomioon ottaen kaavan toteutuminen on epätodennäköistä. Kaavamuutoksen tavoitteena on osoittaa alueelle pientaloja esim. paritaloja, rivitaloja tai erillispientaloja ja tiivistää kaupunkirakennetta tiivismatala periaatteella kerrostalorakentamisen sijaan.

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 Marttilan kaupunginosassa koskien kortteleita 10, 49, 72, 73 ja 74 sekä Marttilankallion puistoaluetta. Suunnittelualue sijoittuu metsittyneelle alueelle. Alue on rakentamatonta.



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

3.1.2 Luonnonympäristö

Luonnonolot ja maisema

Suunnittelualue on melko tiheään metsittyä sekametsää. Puuston osalta alueella esiintyy mäntyjä ja mäntymetsälle tyypillisesti maastopohja on osittain sammaleinen ja siinä kasvaa

kuivan maaperän kasvustoa. Maisemassa erottuvat selkeästi korkeat männyt, joita joudutaan kaatamaan mahdollisen rakentamisen tieltä. Tieltä katsottuna kaava-alue on hyvin tiheään kasvanutta metsää ja pusikkoa, joten raivaamisella saadaan alueen yleisilmettä siistittyä. Arkeologisesta tarkkuusinventoinnin raportista käy ilmi, että alue on harjumainen muodostuma, jonka korkeimmalla tasalla kasvaa kuivaa kangasmetsää, jossa mänty on valtapuuna. Länteen viettävän rinteän maaperässä on hienompaa maa-ainesta ja siinä kasvaa sekametsää. Sekametsä muodostui tiheästä nuoresta kuusikosta sekä koivikosta. Alueen itäpäässä Törmäkadun länsipäädyn sekä pohjoispuolen maata on tasattu voimakkaasti muokkaamalla sinne autojen pysäköintialueita. Peruskalliota ei ollut missään kohtaa selvitysaluetta näkyvissä.

Alue ei kuulu pohjavesialueeseen.



Kuva 3: Suunnittelualueen metsää kuvattuna Aarnontien varrelta

Luontoselvitys

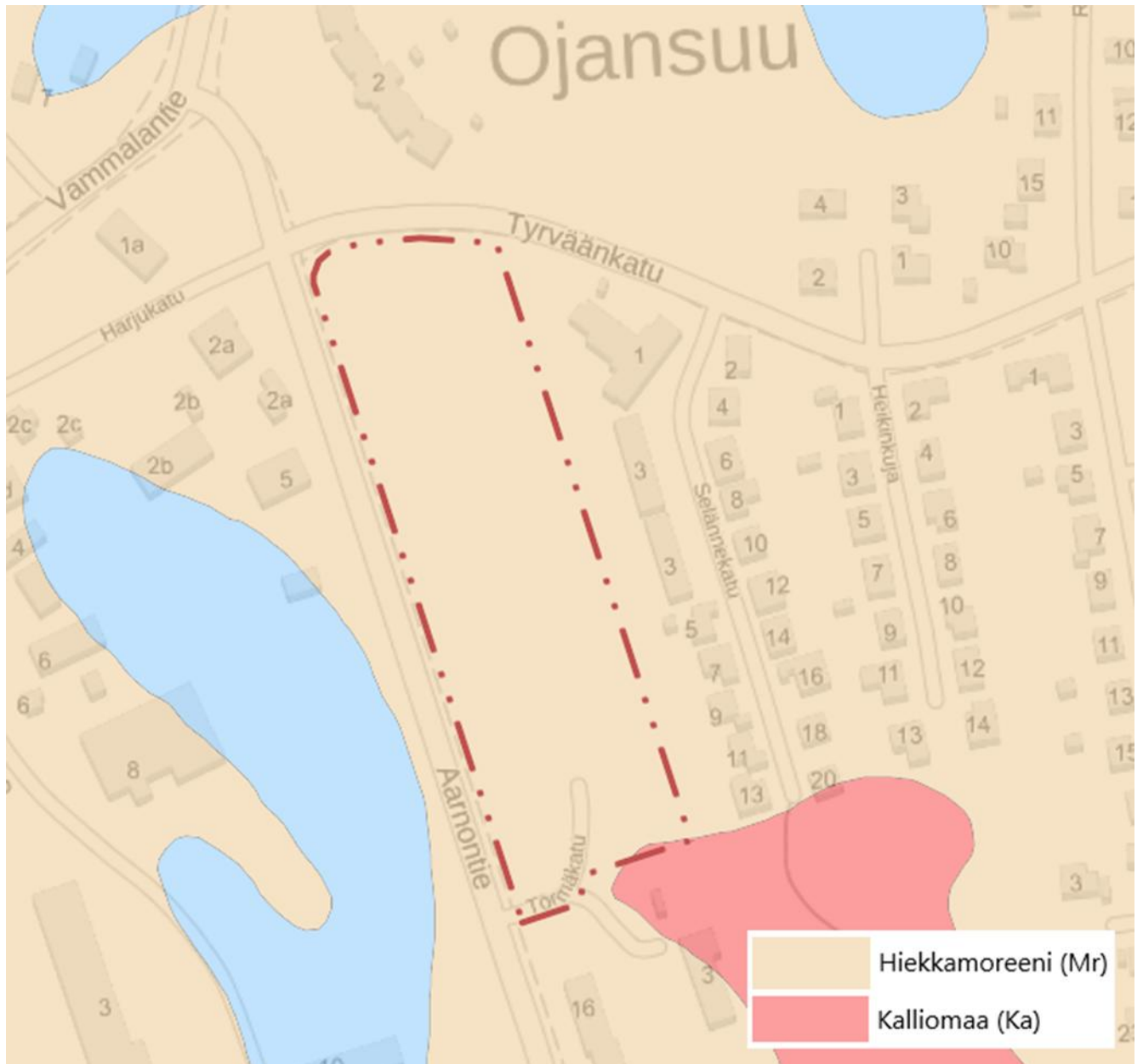
Kaavamuutosalueella suoritettiin vuonna 2025 luontoselvitys, jonka tarkoituksena oli löytää luontokohteet, joilla voisi olla merkitystä alueen suunnitteluun. Lajistoa kartoitettiin siltä osin, kuin sitä oli havaittavissa. Huomionarvoisten lajien esiintymistodennäköisyyttä arvioitiin elinympäristöjen perusteella. Luontoselvityksestä selviää, että alue on kokonaan mäntyvaltaista metsää ja lähes koko alue on tuoretta kangasta. Metsä on hyvin erirakenteinen ja mustikka on kenttäkerroksen valtalaji koko alueella.

Luontodirektiivin IV-liitteiden lajeja tai muita huomionarvoisia lajeja ei havaittu. Alue ei sovellu liito-oravan elinympäristöksi kuusten, haapojen ja lepän vähäisyyden vuoksi. Liito-oravalle tai lepakolle sopivia koloja ei havaittu.

Vanhat männyt ja puuston erirakenteisuus ovat alueen merkittävät luontoarvot. Metsä on luonnoltaan selvästi talousmetsää monimuotoisempaa, mutta lakisääteisesti säästettäviä luontoarvoja alueella ei ole.

Maaperä

Maaperältään alue on suurelta osin hiekkamoreenia (Mr) ja kalliomaata (Ka). Arkeologisen tarkkuusinventoinnin raportista käy ilmi, että suunnittelualueen maaperä on paikoin poikkeuksellisen kivikkoinen. Viheralue on maaperältään moreenia, jossa oli erittäin runsaasti maan pinnalle näkyviä maakiviä sekä kahden/kolmen kuution kokoisia siirtolohkareita. Sammaleen alla oli kauttaaltaan kivipeite.



Kuva 4: Maaperä. Kaava-alueen rajausta punaisella.

Arkeologia

Selvitysalue tutkittiin intensiivisesti kahden arkeologin voimin. Alueelta ei löytynyt arkeologiseen kulttuuriperintöön liittyviä muinaisjäännöksiä tai muita kulttuuriperintökohteita eikä myöskään irtolöytöjä. Alue osoittautui maaperältään ja pinnanmuodoiltaan erittäin kivikkoiseksi ja siten epäsopivaksi esihistoriallisen tai historiallisen ajan asutuksen tai elinkeinojen harjoittamisen kannalta.

Mustaliuskejuova

Kaavamuutosalueella suoritettiin vuonna 2025 Geologian tutkimuskeskuksen toimesta mustaliuskejuovatutkimus. Tutkimuksen tarkoituksena oli selvittää kohdealueella sijaitsevan

lentogeofysiikan pohjalta tulkitun mustaliuske-esiintymän laajuutta ja tarkkaa sijaintia. Tutkimuksessa hyödynnettiin GTK:n lentogeofysiikan mittauksia sekä tutkimuksen yhteydessä suoritettuja maastomittauksia GEM-2 ja GEM-2H laitteilla.

Yhteistulkinta maastomittausten ja lentogeofysiikan aineiston kanssa viittaa vahvasti siihen, että tutkimusalueella sijaitsee mustaliuske-esiintymä. Tulkinta perustuu pääosin lentogeofysiikan aineistoon (liite 5). Maastomittausten tulokset eivät olleet ristiriidassa lentogeofysiikan aineiston kanssa, eikä niissä havaittu mustaliuske-esiintymän rajoja. Sähkönjohtavuuskartoissa havaittujen korkeiden arvojen perusteella vaikuttaa todennäköiseltä, että Sastamalan keskustan alueella on mustaliusketta laajasti.

Sastamalan alue yleisesti sekä tutkimusalue yksityiskohtaisemmin tarkasteltuna sijoittuvat alueelle, jossa mustaliuskeen esiintymisen todennäköisyys on korkea. Mustaliuskeen aiheuttama ympäristöriski on riippuvainen riskialueella tapahtuvan toiminnan, kuten kallion louhinnan, maansiirron tai vedenoton laajuudesta.

Mustaliuskealueilla ja potentiaalisilla mustaliuskealueilla tapahtuvissa rakennushankkeissa tulee varautua ajoissa esiintymiseen riittäväillä selvityksillä ja suunnittelulla. Lisäksi tulee huomioida myös rakentamisen aikaiset ja rakentamisen jälkeen tarvittavat varotoimeenpiteet.

Mustaliuskejuovan esiintyminen kaava-alueella on huomioitu kaavan yleismääräyksissä.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestö

Suunnittelualue sijoittuu Sastamalan Marttilan kaupunginosan pohjoisosaan. Kaavan toteutuessa asuinalue tiivistäisi kaupunkirakennetta. Suunnittelualueen lähiympäristössä on itäpuolella pientalovaltaista aluetta ja alueen eteläpuolella kerrostaloja.

Palvelut

Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä on Ojansuun päiväkoti, Sastamalan kaupungintalo sekä Prisma Sastamala.

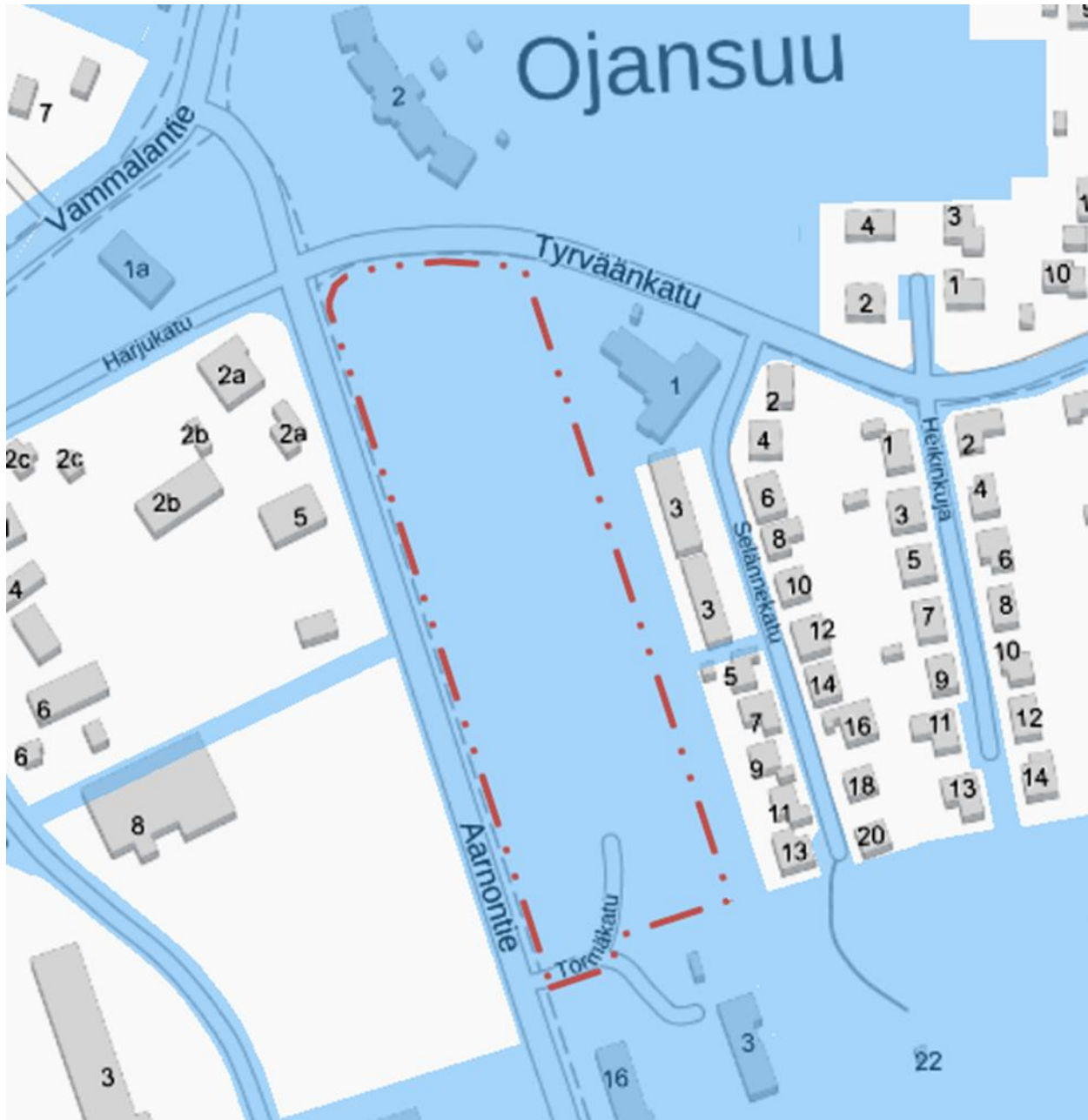
Alueen historiaa

Suunnittelualue on kuulunut historiallisen Ojansuun kylän maihin. Kylä on sijainnut noin 400 metrin päässä kaava-alueesta pohjoiskoilliseen ja vanhin maininta arkistolähteistä kylästä on noin 1400-luvulta. Suunnittelualuetta kuvaava vanhin kartta on vuoden 1814–1907 isojakokartta, kartalla alue on metsää. Vuoden 1846 pitäjänkartalla selvitysalue sijoittuu

metsäalueelle, jonka länsipuolella on Ojansuun peltoalue. Lähin karttaa merkattu asutus sijaitsee noin 600 metriä koilliseen Ojansuun kylässä. Vuosien 1907–1908, 1961, 1988 ja 1996 kartoilla suunnittelualue on merkattu metsämaaksi. Suurin muutos on nykyisten teiden ja asutuksen tihentyminen sekä viereisen ison pellon muuttuminen teollisemmaksi alueeksi.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueen maanomistus on kaupungilla.



Kuva 5: Kaupungin maanomistus sinisellä

3.1.5 Tekninen huolto

Suunnittelualueen läheisyydessä on kattava kunnallistekninen verkosto. Vesi-, jäte- ja hulevesiverkosto kulkee suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä ja niihin on helppo liittyä. Uudisrakentamisen ylimääräiset hulevedet ohjataan kunnan hulevesijärjestelmään.

3.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

3.2.1 Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa **Pirkanmaan maakuntakaava 2040** ja **Pirkanmaan vaihemaakuntakaava "Elonkirjo ja energia"**.

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. Pirkanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Elonkirjon ja energian vaihemaakuntakaavan 7.4.2025 ja astunut voimaan 16.6.2025 maakuntahallituksen erillisellä päätöksellä, mutta kaava ei ole toistaiseksi lainvoimainen.

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.

Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Elonkirjon ja energian vaihemaakuntakaavassa taajamatoimintojen alueen suunnittelumääräys on päivittynyt seuraavasti:

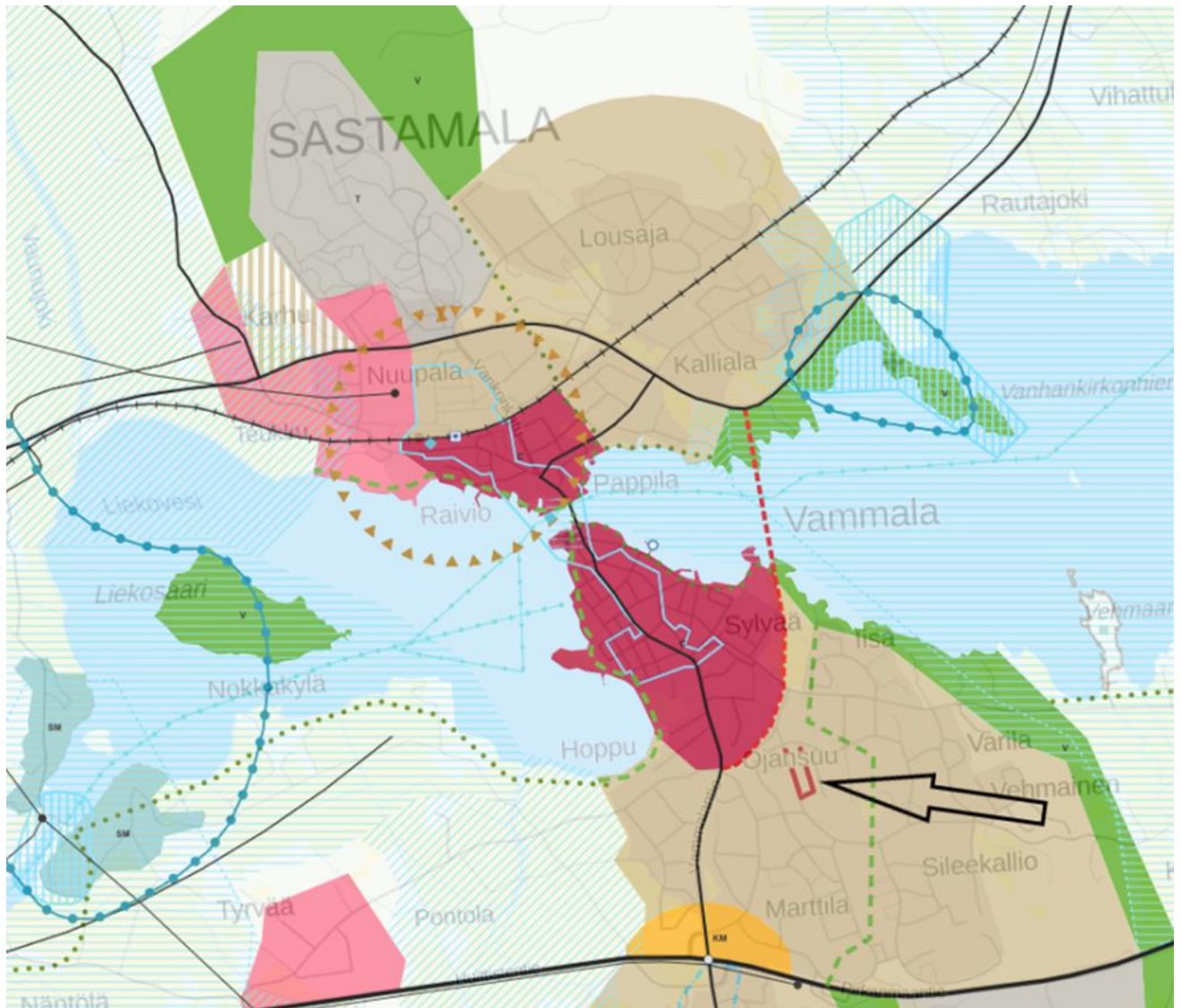
Taajamatoimintojen alue

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, työpaikkojen ja lähivirkistykseen sekoittuneena alueena. Erityistä huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen eheyttämisen ja luonnon monimuotoisuuden yhteensovittamiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä julkisten ja kaupallisten palveluiden saavutettavuutta joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn avulla. Lisäksi alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on pyrittävä edistämään paikallista energiaomavaraisuutta ja otettava huomioon kestävä sopeutuminen ilmastonmuutokseen.

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.



Kuva 6: Ote maakuntakaavasta, suunnittelualue rajattu punaisella pistekatkoviivalla nuolen osoittamassa suunnassa

3.2.2 Yleiskaava

Sastamalan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt oikeusvaikutteisen keskustajaman rakenneosayleiskaavan 28.4.2014.

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

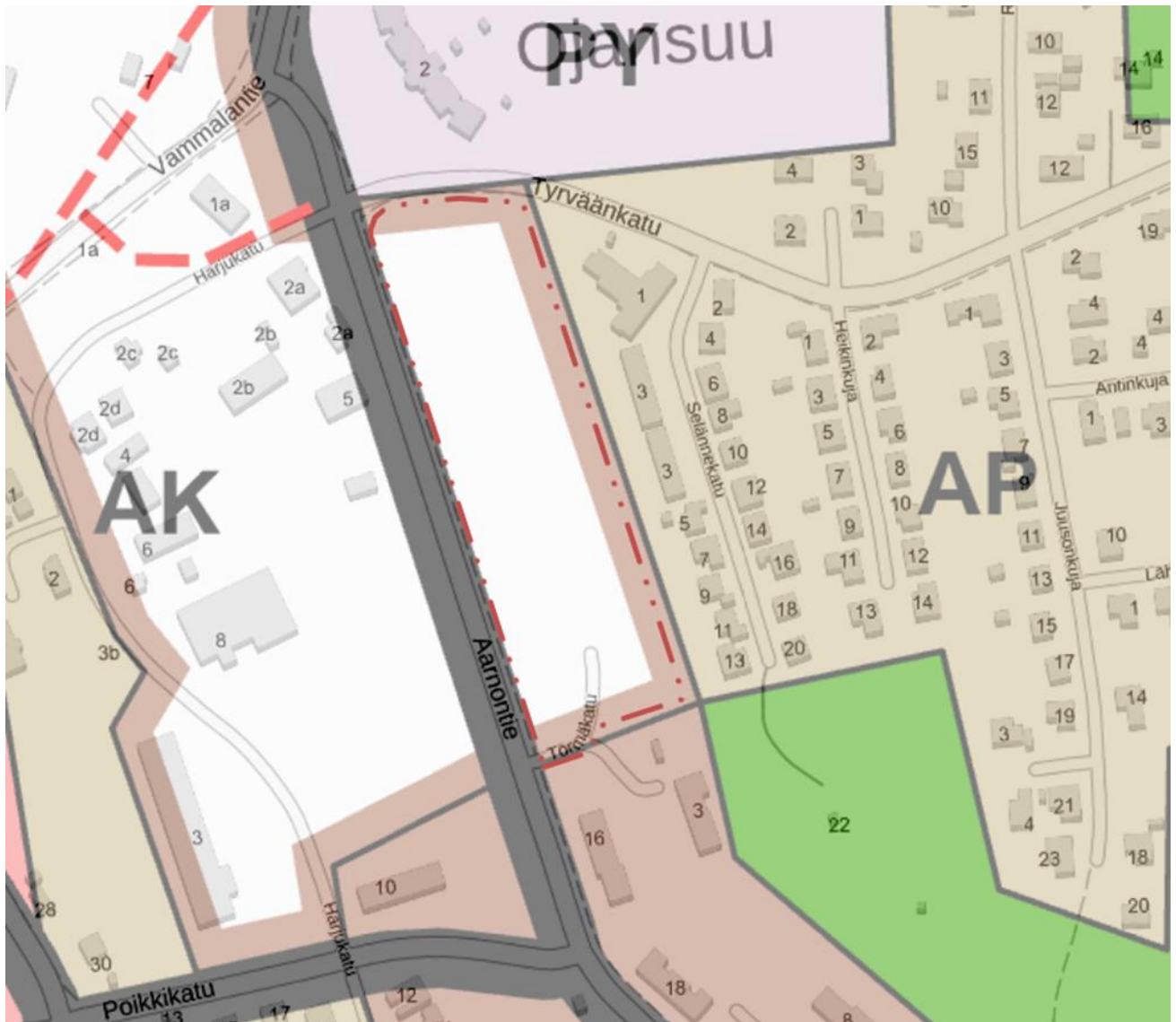
Kerrostalovaltainen alue

Merkinnällä on osoitettu asumisen käyttöön varattavat alueet, joiden asuinkerrosalasta pääosa sijoittuu kerrostaloihin. Merkintä voi sisältää myös pienehköjä palvelujen ja ympäristöhäiriöitä aiheutumattoman työpaikkatoiminnan alueita. Samoin siihen sisältyy virkistys-, puisto- ja erityisalueita sekä pääväyliä pienempiä katualueita.

Alueen toteutus tulee tutkia aluevarausyleiskaavalla ja/tai asemakaavalla.

Uudet ja olennaisesti muuttuvat alueet

Merkinnällä on osoitettu osayleiskaavamerkintöjen mukainen maankäyttömuoto.



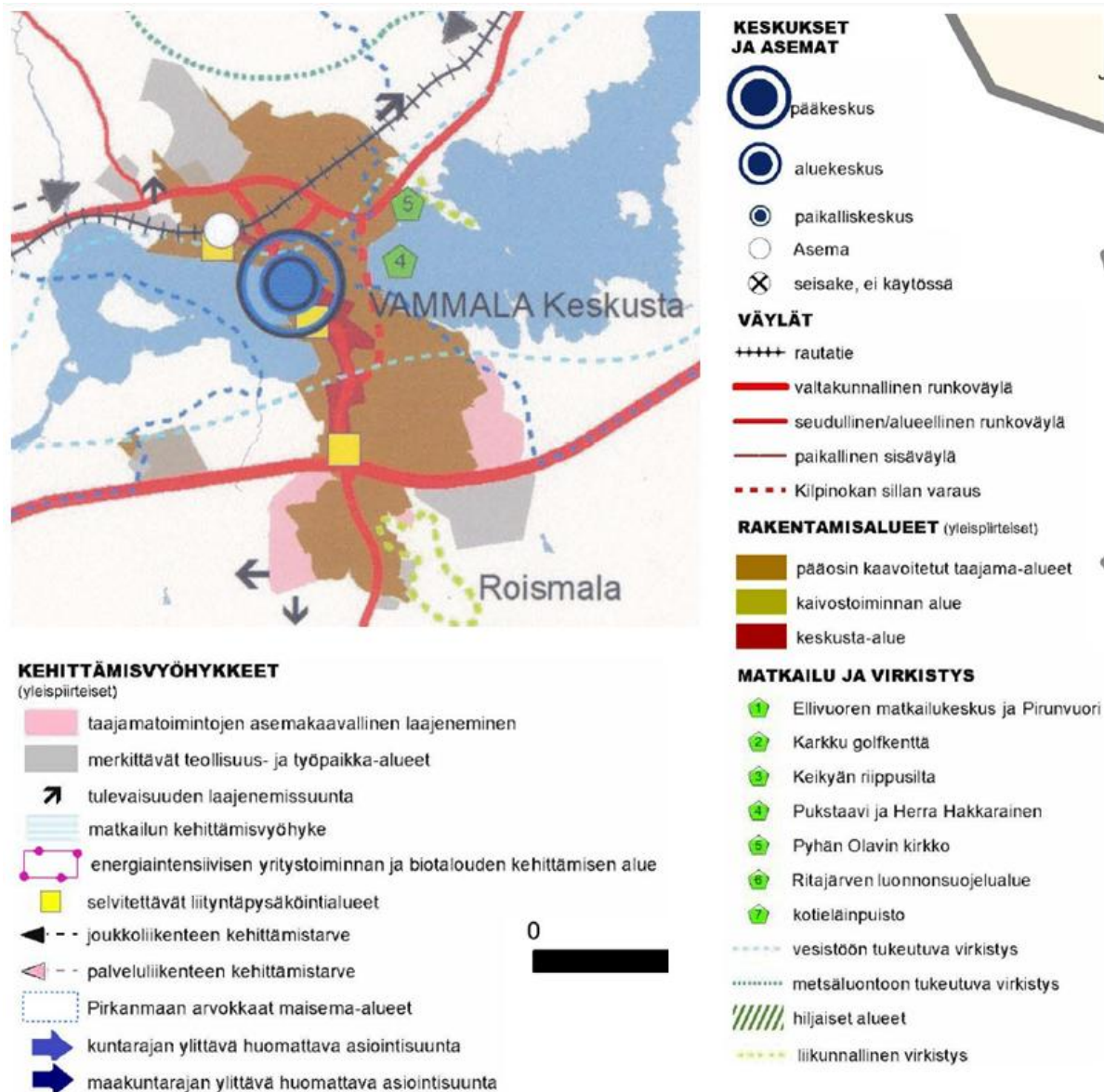
Kuva 7: Ote keskustataajaman rakenneosayleiskaavasta, suunnittelualue rajattu punaisella pistekatkoviivalla

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 alueidenkäyttölain sisältövaatimukset täyttävä oikeusvaikutteinen alueiden käytön suunnitelma (kaava), jolloin sitä ei voida käyttää esimerkiksi rakennuslupien myöntämisen perusteena.

Kaava-alue sijoittuu kaupunkirakennesuunnitelmassa Kilpinokan sillan varausmerkinnän alapuolelle, jossa on pääosin kaavoitettua taajama-aluetta.

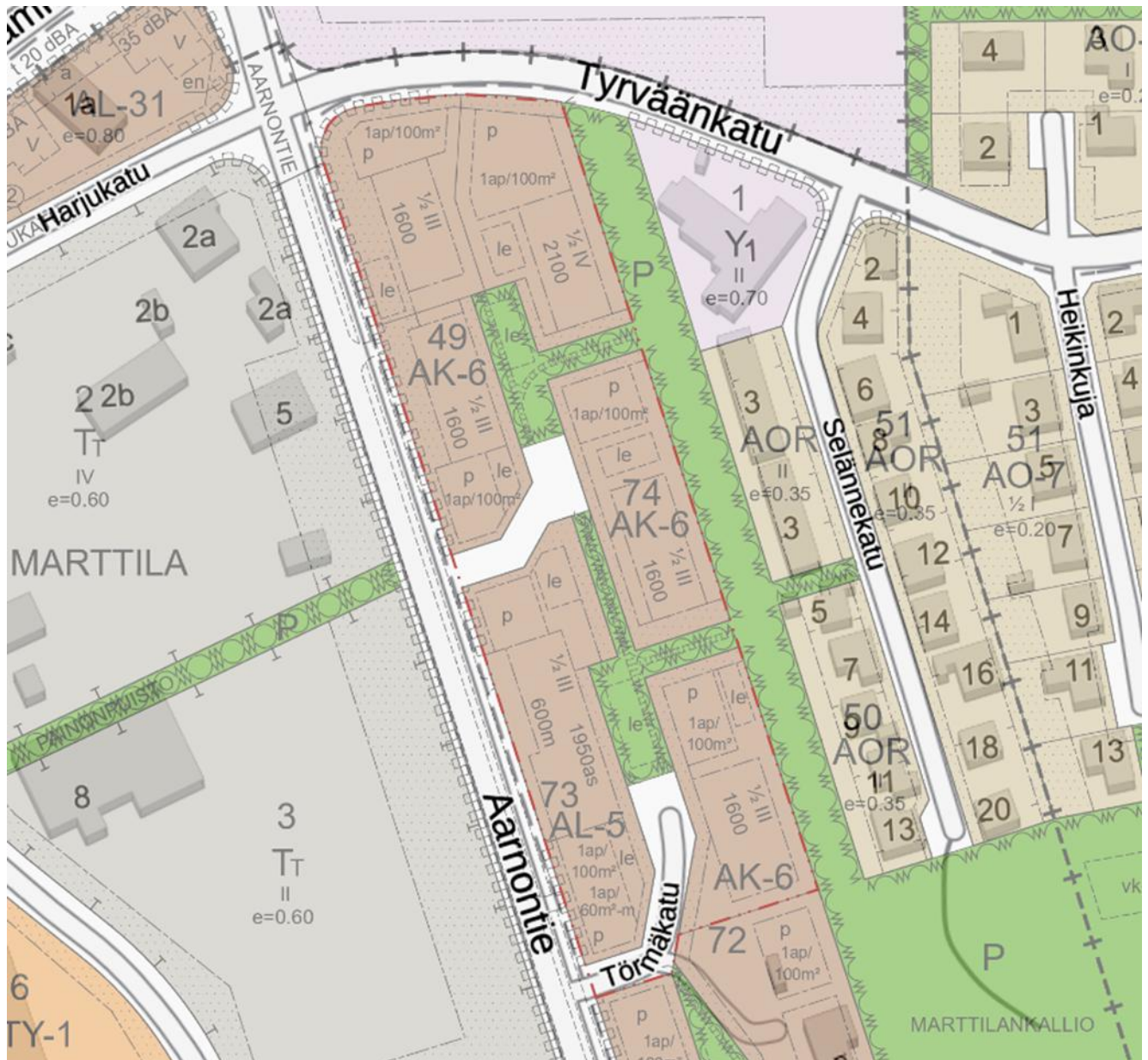


Kuva 8: Ote kaupunkirakennesuunnitelmasta 2014, päivitetty 2019

3.2.4 Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava koskien Marttilan kaupunginosan kortteleita nrot 10, 11, 49, 72, 73 ja 74, Rinne-, Törmä- ja Vierukatua sekä osaa Marttilankallion puistoa. Asemakaava on hyväksytty 15.2.1985.

Suunnittelualue on suurelta osin asuinkerrostalojen korttelialuetta sekä asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta. Lisäksi korttelialueiden väleihin jää Marttilankallion puistoaluetta sekä katualueita. Korttelialueella on rakennusoikeutta asuinrakennukselle 10 450 k-m² (kerrosalaneliömetri) sekä liike-, toimisto- ja palvelutiloille rakennusoikeutta on 600 k-m².



Kuva 9: Ote asemakaavayhdistelmästä

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

Suunnittelualueella on rakentamattomia kerrostalotontteja. On katsottu, että alueen palvelut sekä rakentamisen kehityssuunta huomioon ottaen kaavan toteutuminen on epätodennäköistä. Kaavamutoksella on tarkoitus mahdollistaa mm. rivitalojen ja erillispientalojen rakentaminen sekä tiivistää kaupunkirakennetta tiivismatala periaatteella kerrostalorakentamisen sijaan. Etenkin rivitalotonteille hyvällä sijainnilla on ollut kysyntää ja mm. tähän kysyntään tällä kaavalla on tarkoitus vastata.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja seuraavat vaiheet

Aarnontien varren asemakaavan muutos sisältyy Sastamalan kaupungin kaavoitusohjelman 2024–2025 käynnistettäviin asemakaavahankkeisiin.

Käsittelyt ja päätökset

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on hyväksytty ympäristölautakunnassa 8.10.2024 ja kaava on kuulutettu vireille viikolla 42 vuonna 2024.

Luonnos on ollut nähtävillä 19.3.-16.4.2025. Luonnoksen jälkeen alueella suoritettiin Pirkanmaan maakuntamuseon edellyttämä arkeologinen tarkkuusinventointi.

Inventointiraportista käy ilmi, että alueelta ei löytynyt mitään arkeologiseen kulttuuriperintöön liittyviä kohteita tai irtolöytöjä. ELY-keskuksen lausunnon pohjalta alueella suoritettiin myös luontoselvitys ja vaikka metsä on luonnoltaan selvästi talousmetsää monimuotoisempaa, niin alueelta ei löytynyt mitään lakisääteisesti säästettäviä luontoarvoja. ELY-keskuksen lausunnon pohjalta alueella suoritettiin myös mustaliuskejuovaselvitys ja mustaliuskejuovan esiintyminen kaava-alueella on huomioitu kaavan yleismääräyksissä.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Kaavoituksen kulku, osallistuminen, päätöksenteko ja aikataulu ilmenevät osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. OAS on nähtävillä kaupungin kaavoituksen verkkosivuilla.

4.3.1 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

OAS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä kaupungintalolla ja internetissä kaupungin kotisivuilla.

Kaavoituksen eri vaiheista tiedotetaan Sastamalan kaupungin julkisten kuulutusten ilmoitustaululla, kaupungin internetsivuilla sekä virallisissa kaupungin päättämässä ilmoituslehdissä (Tyrvään Sanomat, Alueviesti).

Luonnos ja ehdotus

Luonnos ja ehdotus lähetetään tiedoksi ja mahdollista lausuntoa varten Pirkanmaan ELY-keskukselle, Pirkanmaan maakuntamuseolle, Pirkanmaan liitolle, aluepelastuslaitokselle, Sastamalan vedelle, Sastamalan Lämpö Oy:lle ja alueen sähkö- ja puhelinlaitoksille.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Suunnittelualueella on rakentamattomia kerrostalotontteja. On katsottu, että alueen palvelut sekä rakentamisen kehityssuunta huomioon ottaen kaavan toteutuminen on epätodennäköistä. Kaavahankkeen läheisyydessä kulkee maakuntakaavan viheryhteys ja kaava-alueella on otettava huomioon viheryhteyden toteuttaminen mahdollisimman luonnollisesti.

Kesällä 2025 suunnittelualueella suoritettiin Pirkanmaan maakuntamuseon edellyttämä arkeologinen tarkkuusinventointi. Kaava-alueella suoritettiin syksyllä 2025 myös luontoselvitys sekä mustaliuskejuovaselvitys. ELY-keskuksen lausunnon pohjalta alueella suoritettiin myös luontoselvitys ja vaikka metsä on luonnoltaan selvästi talousmetsää monimuotoisempaa, niin alueelta ei löytynyt mitään lakisääteisesti säästettäviä luontoarvoja. Mustaliusketutkimuksessa ilmennyt mustaliuskejuovan esiintyminen kaavamuuotosalueella huomioidaan kaavan yleismääräyksissä.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Korttelialueet merkintöineen ja määräyksineen selviävät kaavakartalta.

Asemakaavan muutos muodostuu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueesta, erillispientalojen korttelialueesta, lähivirkistysalueesta sekä katualueesta.

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 75 rakennusoikeutta on 1 369 k-m² ja korttelilla 76 rakennusoikeutta on 1 553 k-m². Yhteensä asuinpientalojen korttelialueilla on rakennusoikeutta 2 921 k-m².

Erillispientalojen korttelialue (AO-1)

Alue on tarkoitettu erillispientaloja ja kytkettyjä pientaloja varten.

Erillispientalojen kerrosluku on I ja tontin tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan on 0.20. Korttelilla 72 rakennusoikeutta on 1 095 k-m² ja korttelilla 77 rakennusoikeutta on 728 k-m². Yhteensä asuinpientalojen korttelialueilla on rakennusoikeutta 1 823 k-m².

Uudisrakentamisen hulevedet tulisi pyrkiä imeyttämään omalla tontilla. Ylimääräiset hulevedet voidaan johtaa kunnan hulevesijärjestelmään.

Suunnittelualue koostuu myös asuinkorttelialueiden väliin jäävistä lähivirkistysalueista sekä katualueista. Korttelialueiden reunoilla on leveähkö säilytettävä/istutettavan alueen osan-merkintä, jonka tarkoituksena on maisemoida korttelialueiden reunat Aarnontietä vasten. Yleismääräyksissä on korostettu olemassa olevan puuston säilyttämistä suunnittelualueella mahdollisimman paljon. Yleismääräyksissä kehoitetaan rakennusluvan yhteydessä selvittämään happamuutta tuottavien maa-ainesten esiintyminen sekä huomioida rakentamisen aikaiset ja rakentamisen jälkeen tarvittavat varotoimenpiteet.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on n. 2,65 ha.

Asuinpientalojen korttelialue (AP-11) A = 1,17 ha

Erillispientalojen korttelialue (AO-1)	A = 0,91 ha
Lähivirkistysalue (VL)	A = 0,35 ha
Katualue	A = 0,22 ha

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavan tavoitteena on mahdollistaa laadukas yhdyskuntarakennetta eheyttävä ja tiivistävä rakentaminen alueelle sekä kehittää aluetta elinvoimaisemmaksi. Kaavamääräyksillä määrätään laadukkaan kaupunkikuvan muodostamisesta sekä viheryhteyden huomioon ottamisesta.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavamuutosalue on rakentamatonta ja uusi kaavamuutos tarjoaa uusia asumismahdollisuuksia Sastamalassa keskeisellä sijainnilla. Kaavamuutoksessa erillispientalojen korttelialue sijoittuisi Marttilankallion puistoalueen viereen jättäen kulkuyhteyden puistoalueelta Aarnontielle. Kaavan yhtenä tavoitteena on tarjota erilaisia vaihtoehtoja tiivismatalalle rakentamiselle ja tiivistää siten kaupunkirakennetta. Asukkaiden myötä alue muuttuu elinvoimaisemmaksi ja elävämmäksi.

5.3.2 Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Kattopinta-ala alueella lisääntyy, kuin myös päällystetty pihapinta-ala. Kaavamääräyksillä pyritään hulevesien imeyttämiseen omilla tonteilla, mutta alueen tiiviyn vuoksi mm. kattopinta-alaa on suhteessa muuhun alueeseen paljon. Uudisrakentamisen hulevedet imeytetään omalla tontilla, mutta ylimääräiset hulevedet voidaan johtaa kunnan hulevesijärjestelmään.

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä ilmanlaatua heikentäviä vaikutuksia käyttötarkoituksensa puolesta. Liikenne alueella hieman lisääntyy, joten myös siitä johtuvat päästöt alueella saattavat hieman nousta. Voimassa olevassa kaavassa alue on suurelta osin asuinkerrostalojen korttelialuetta sekä asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta sekä puistoaluetta korttelialueiden välissä. Kaavamuutoksella viheralueiden määrä kasvaa sekä Aarnontien puoleiselle sivulle osoitetaan leveämmät istutusvyöhykkeet, jotka tuovat melusuojaa asuintonteille sekä parantavat alueen viihtyvyyttä puineen ja istutuksineen.

Uudisrakentaminen aiheuttaa hiilipiikin, mutta keskusta-alueiden tiivistäminen ja yhdyskuntarakenteen eheyttäminen on ilmaston kannalta järkevää. Olemassa olevaa infraa voidaan paljolti hyödyntää. Ilmastomuutokseen sopeutuminen huomioidaan mm. osoittamalla leveille istutusalueille merkinnät olemassa olevan puuston säilyttämisestä sekä jättämällä viheryhteyden asuinalueiden väliin poikkisuuntaisesti, jotta etenkin eläinten kulkureitit eivät muutu uusien asuinalueiden takia. Yleismääräyksissä kehoitetaan säilyttämään olemassa olevaa puustoa mahdollisimman paljon koko suunnittelualueella.

Mustaliuskejuovan esiintyminen kaava-alueella on huomioitu kaavan yleismääräyksissä. Yleismääräyksissä mainitaan, että kallioperän mustaliuskealueilla tulee rakentamisessa rakennusluvan yhteydessä selvittää happamuutta tuottavien maa-ainesten esiintyminen sekä huomioida rakentamisen aikaiset ja rakentamisen jälkeen tarvittavat varotoimenpiteet.

Hulevesien johtamisessa ja imeytyksessä tulee huomioida, että mustaliuskeen happamoittamia ja metallipitoisia vesiä ei johdeta vesistöihin eivätkä hulevedet heikennä mahdollisia pinta- tai pohjavesiä.

5.3.3 Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Suunnittelualueella ei ole erityisiä luontokohteita. Toteutuessaan viheralueiden määrä vähenee, mutta suhteessa aikaisempaan kaavoitustilanteeseen viheralueiden määrä pysyy samana. Nykyinen kaavaratkaisu tarjoaa kuitenkin leveämmän viherväylän, mikä tukee paremmin yleiskaavan tavoitteita viheryhteyksien säilyttämisestä.

ELY-keskuksen lausunnon pohjalta alueella suoritettiin myös luontoselvitys ja vaikka metsä on luonnoltaan selvästi talousmetsää monimuotoisempaa, niin alueelta ei löytynyt mitään lakisääteisesti säästettäviä luontoarvoja. Inventoinnista käy ilmi, että vanhat männyt ja puuston erirakenteisuus ovat alueen merkittävät luontoarvot ja nämä arvot pyritään huomioimaan kaavamääräyksissä. Kaavamääräyksien yleismääräyksissä osoitetaan säilyttämään mahdollisimman paljon olemassa olevaa puustoa.

5.3.4 Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Kaupunkirakenteen tiivistäminen tuo uusia rakennuspaikkoja olemassa olevien asuinalueiden rinnalle sekä luo jatkumon Aarnontien varren asuinkerrostalojen korttelialueisiin. Kaavamuutos luo uudenlaisia rakentamismahdollisuuksia alueelle ja lisää

sen vetovoimaa. Uudet rakenteet sijoittuvat olemassa olevan rakenteen kylkeen ja hyödyntää olemassa olevia katuja. Liikenne alueella lisääntyy uusien asukkaiden myötä.

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.

5.3.5 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 väriykseltään sopia alueen rakennuskantaan.

Kaavamuutoksen toteutuessa Aarnontieltä ja Tyrväänkadulta katsottuna maisemaa hallitsee tällä hetkellä tiheään metsittynyt metsäalue ja kaavamuutoksella maisema muuttuu merkittävästi. Kaavamuutosalueen läheisyydessä on paljon rakennettua ympäristöä ja kaavamuutosalue jää rakennetun ympäristön väliin tällä hetkellä vähällä käytöllä. Kaavamuutoksella kaupunkirakenne eheytyy ja alueesta tulee tarkoituksenmukaisempi osa rakennettua kaupunkiympäristöä.

5.3.6 Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Kaavalla mahdollistetaan uusia kiinnostavia rakentamismahdollisuuksia paritaloille, rivitaloille tai erillispientaloille, jolloin lähialueiden liiketoiminnan kannattavuus säilyy ja kasvaa. Asumisen myötä keskusta-alueen palvelut ovat uusien käyttäjien saavutettavissa.

5.4. Ympäristön häiriötekijät

Kaavassa liikenteestä aiheutuva melu on huomioitu jättämällä kadun puolelle istutettavia alueen osia, joihin istutetaan puita ja pensaita vähentämään liikenteestä aiheutuvaa 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 kadunnimi: Törmäkatu

Alueelle rakennetaan uusi katu: Kumparekatu

Alueella säilyy nykyinen puiston nimi: Marttilankallio

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 6.11.2025

Kaava-suunnittelija

Jenny Sariluoto

p. 040 632 5081

Maankäyttöjohtaja

Ilmari Mattila

p. 040 637 2321

Lisätietoja asemakaavatyöstä:

Sastamalan kaupunki, Yhdyskunta ja ympäristö, Yhdyskuntasuunnittelu

sähköposti: etunimi.sukunimi@sastamala.fi

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