



Sastamalan kaupunki

Aarnontien varren asemakaavan muutos

A_102



Asemakaavan selostus Luonnos

4.3.2025

OAS ympäristölautakunta	8.10.2024 § 120
Vireille tulosta kuulutettu	vko 42 / 2024
Luonnos ympäristölautakunta	11.3.2025 § xx
Luonnos nähtävillä	xx.xx. - xx.xx.2024
Ehdotus ympäristölautakunta	xx.xx.20xx § xx
Ehdotus Kaupunginhallitus	xx.xx.20xx § xx
Ehdotus nähtävillä	xx.xx. – xx.xx.20xx
Hyväksyminen Kaupunginhallitus	xx.xx.20xx §
Voimaantulo	xx.xx.20xx



1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

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

Suunnittelualue sijaitsee Sastamalan kaupungin Marttilan kaupunginosassa koskien kortteleita 10, 49, 72, 73 ja 74 sekä Marttilankallion puistoaluetta.

Selostus koskee 4.3.2025 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: Viistoilmakuva suunnittelualueesta ja sen lähiympäristöstä. Suunnittelualue kuvattuna likimääräisesti sinisellä ympyrällä.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi on Aarnontien varren asemakaavan muutos. Asemakaavan työnumero on A 102/2024.

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. Kaavasuunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota viheryhteyksien säilyttämiseen.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

Sastamalan kaupunki.....	1
Aarnontien varren asemakaavan muutos	1
A_102	1
1. Perus- ja tunnistetiedot.....	1
1.1 Tunnistetiedot.....	1
1.2 Kaava-alueen sijainti	1
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus	2
1.4 Selostuksen sisällysluettelo	3
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2 Asemakaava.....	5
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	5
3 Lähtökohdat	6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2 Luonnonympäristö	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö	9
3.1.5 Maanomistus	10
3.1.6 Tekninen huolto	10
3.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	11
3.2.1 Maakuntakaava	11
3.2.2 Yleiskaava	12
3.2.3 Sastamalan kaupunkirakennesuunnitelma	14
3.2.4 Asemakaava.....	15
3.2.5 Rakennusjärjestys	16
3.2.6 Pohjakartta	16
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.....	19
4.4 Asemakaavan tavoitteet	19
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	19
4.5 Suunnitteluvaiheiden käsittely ja päätökset	19
5. Asemakaavan kuvaus	20
5.1 Kaavan rakenne	20
5.1.1 Mitoitus.....	20
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	21
5.3. Aluevaraukset.....	21
5.3.1 Korttelialueet.....	21
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	22
5.4.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	22
5.4.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	22
5.4.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen	23
5.5. Ympäristön häiriötekijät	23
5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	23
5.7 Nimistö	23

6 Asemakaavan toteutus.....	24
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	24
6.2 Toteutuminen ja ajoitus	24
6.3 Toteutuksen seuranta.....	24

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

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

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Sastamalan kaupunkirakennesuunnitelma (Sastamalan kaupunki 2014, päivitetty 2019)

2. Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

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

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

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 metsittyntä 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.

Alue ei kuulu pohjavesialueeseen.



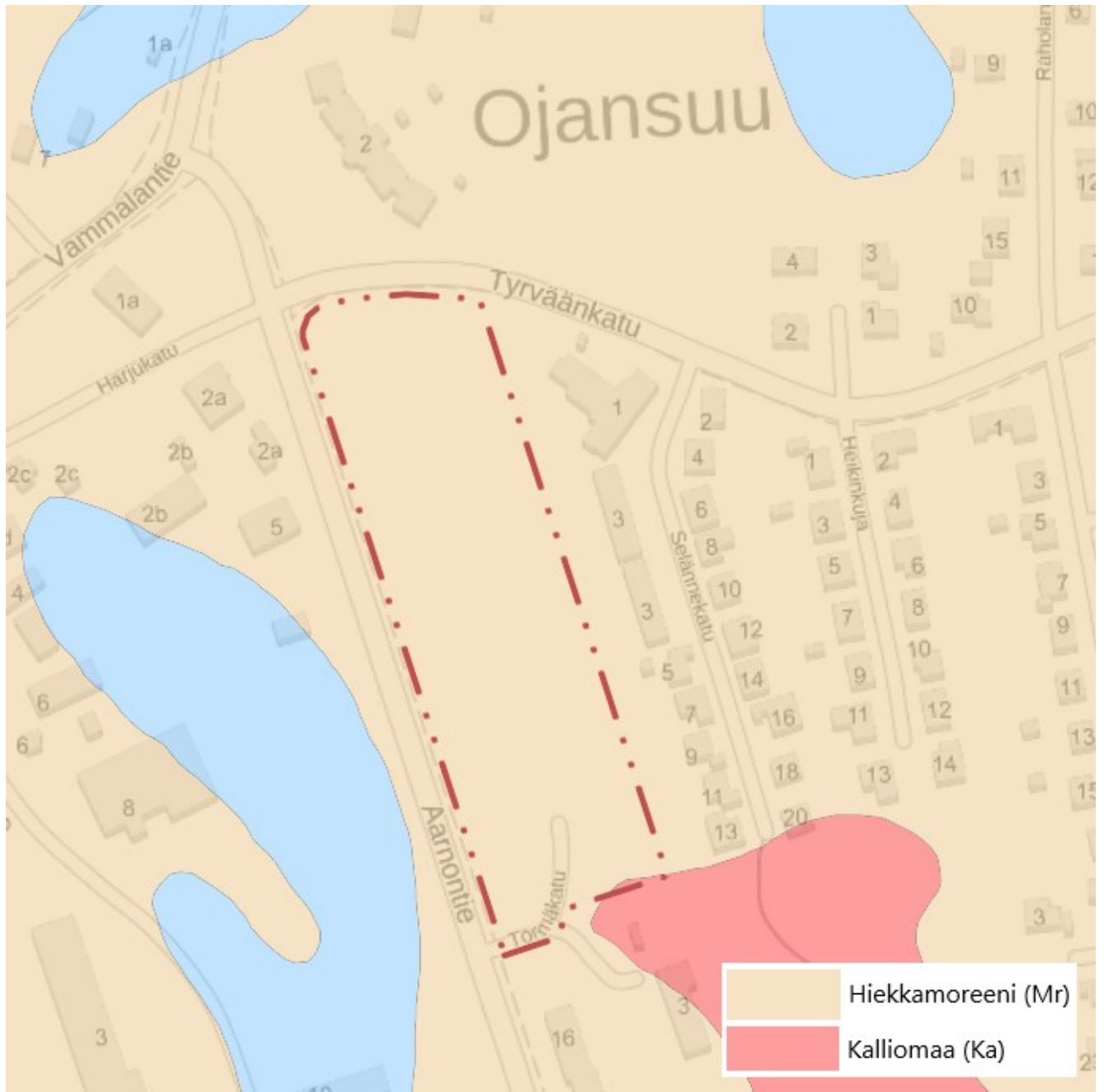
Kuva 3: Suunnittelualuetta kuvattuna Aarnontien ja Tyrväänkadun risteyksen suunnasta



Kuva 4: Suunnittelualueen metsää kuvattuna Aarnontien varrelta

Maaperä

Maaperältään alue on suurelta osin hiekkamoreenia (Mr) ja kalliomaata (Ka).



Kuva 5: Maaperä (GTK 2020). Kaava-alueen likimääräinen rajaus punaisella.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestö

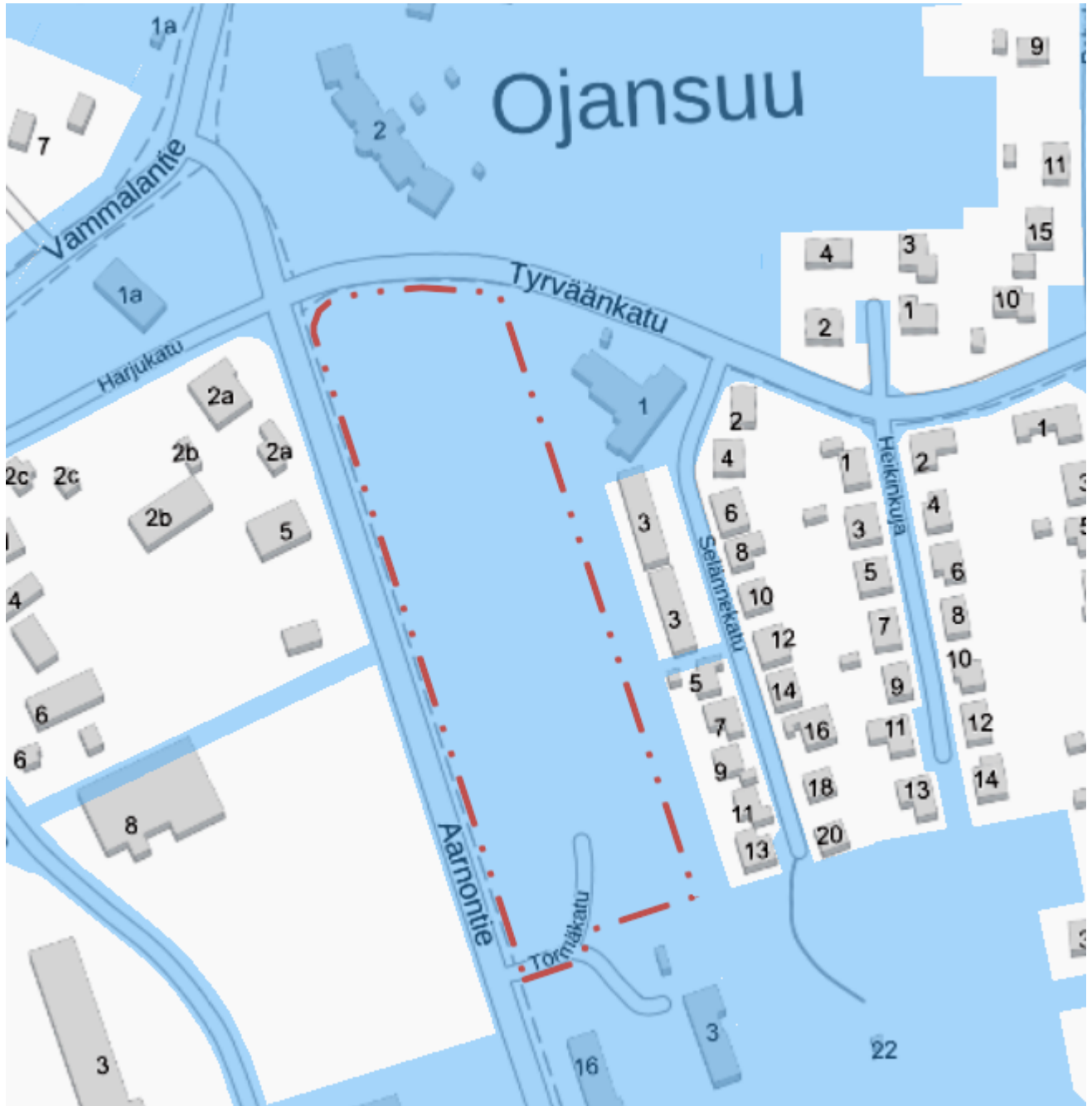
Suunnittelualaue sijoittuu Sastamalan Marttilan kaupunginosan pohjoisosaan. Kaavan toteutuksessa asuinalue tiivistäisi kaupunkirakennetta. Suunnittelualueen lähiympäristössä on itäpuolella pientalovaltaista aluetta ja alueen eteläpuolella kerrostaloja.

Palvelut

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

3.1.5 Maanomistus

Suunnittelualueen maanomistus on kaupungilla.



Kuva 6: 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.

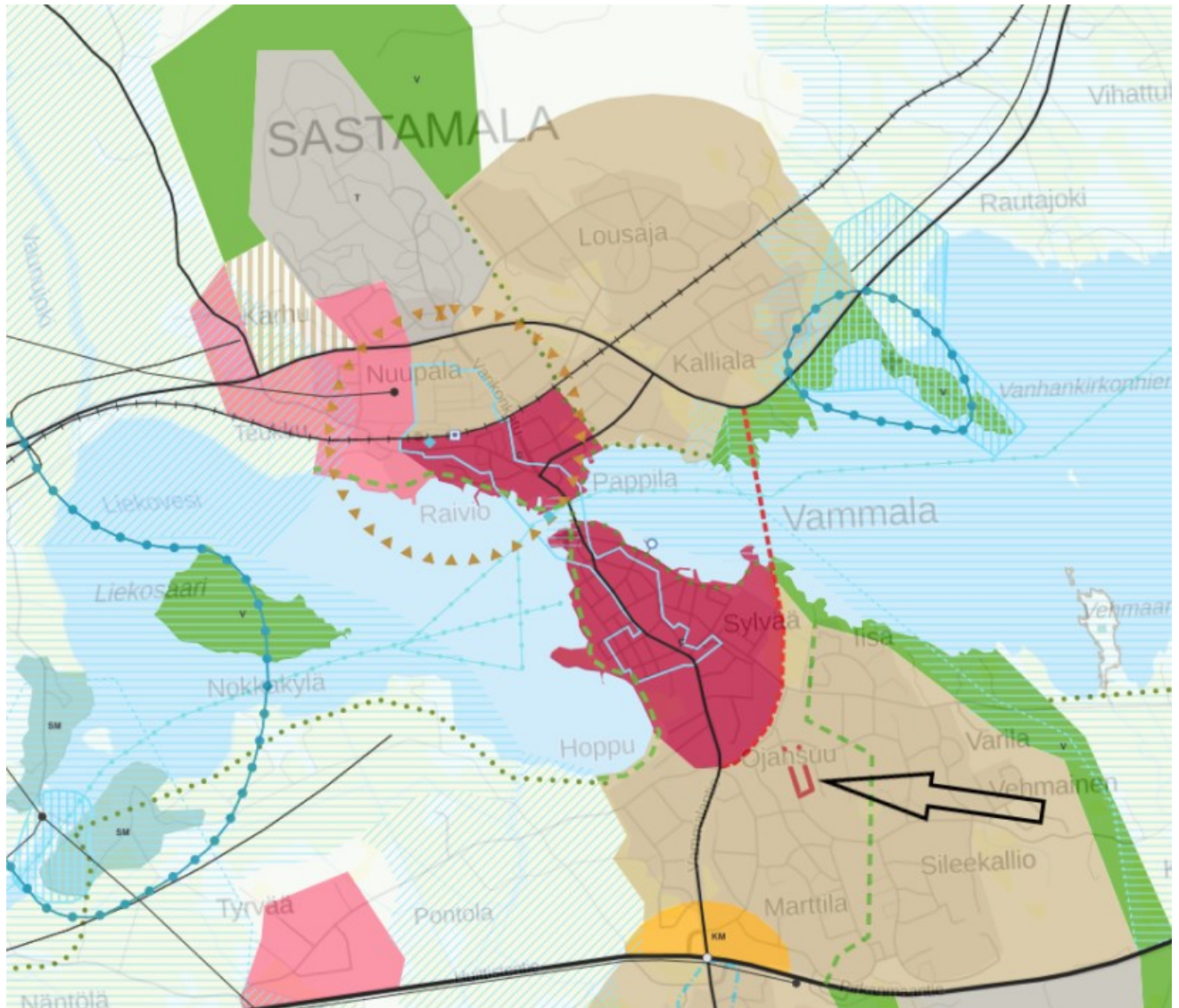
Merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet. Merkintä sisältää niihin liittyvät pääväyliä pienemmät liikennealueet, yhdyskuntateknisen huollon alueet, paikallisesti merkittävät ympäristöhäiriöitä aiheutumattomat teollisuusalueet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

Suunnittelumääräys:

Aluetta tulee suunnitella asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneena alueena. Erityistä huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä julkisten ja kaupallisten palveluiden saavutettavuutta joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn avulla.

Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sovitettava ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa alueen omaleimaisuutta. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säilymiseen. Alueen kytkeytyvyys seudullisille virkistysalueille ja ulkoilureiteille tulee ottaa huomioon.



Kuva 7: Ote maakuntakaavasta, suunnittelualue kuvattuna likimääräisesti punaisella katkoviivalla nuolen osoittamassa kohdassa.

3.2.2 Yleiskaava

Sastamalan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt oikeusvaikutteisen keskustaajaman rakenneosayleiskaavan 28.4.2014 § 19.

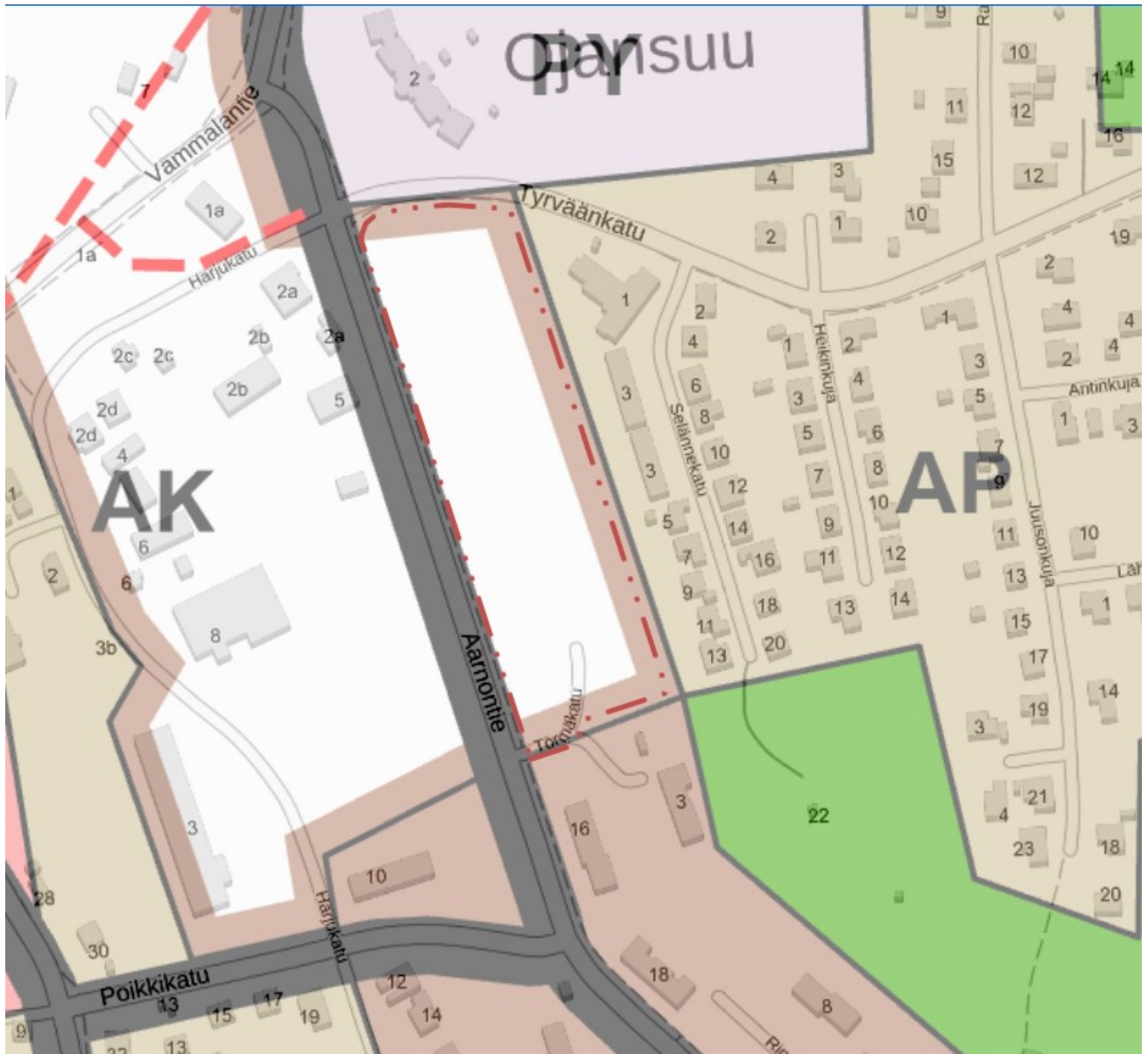
Yleiskaavassa alueelle ja sen läheisyyteen on osoitettu seuraavia aluevarauksia ja määräyksiä:

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.



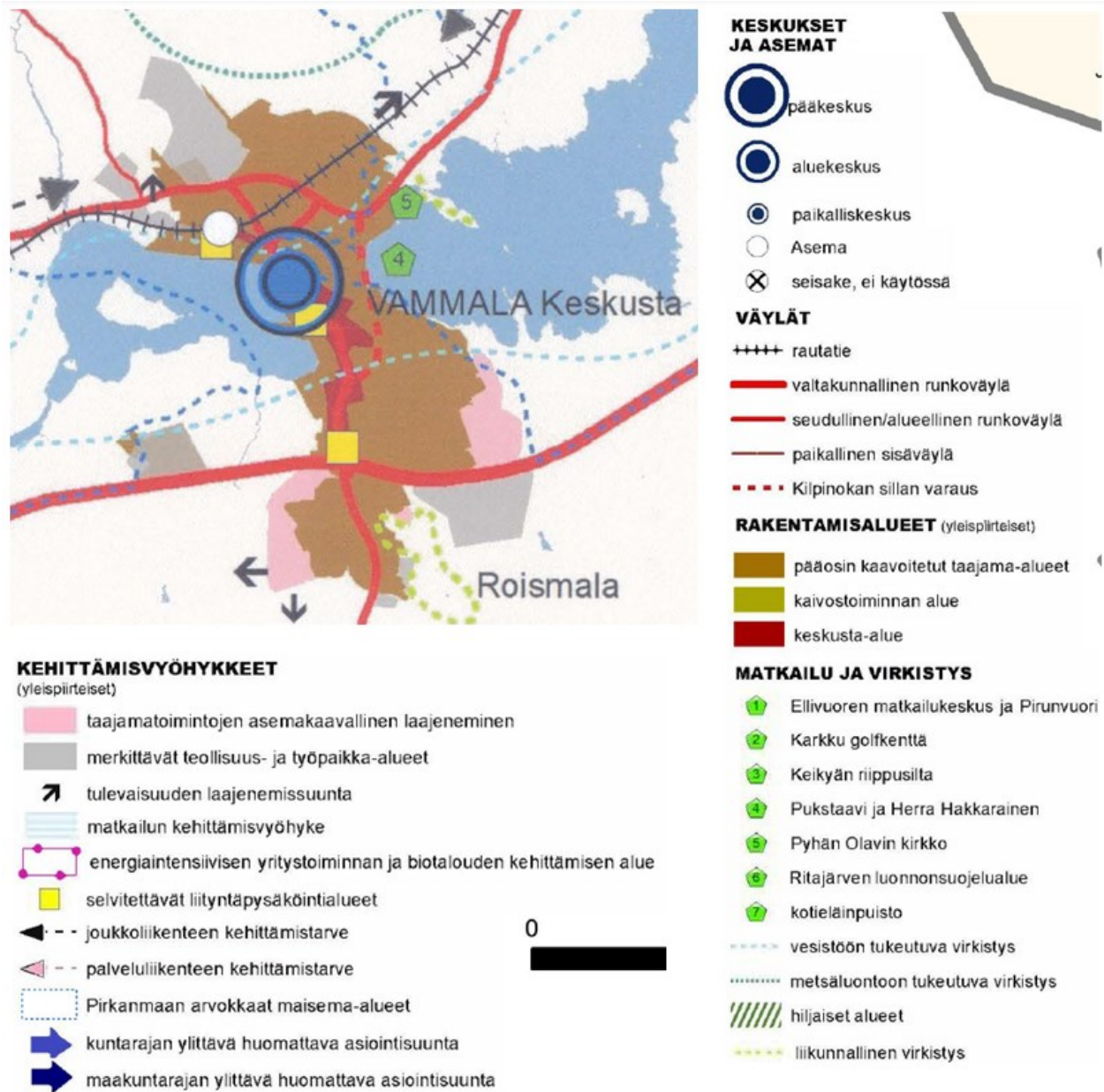
Kuva 8: Ote keskustan osayleiskaavasta, suunnittelualue rajattu punaisella pistekatkoviivalla

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 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 9: Ote kaupunkirakennesuunnitelmasta

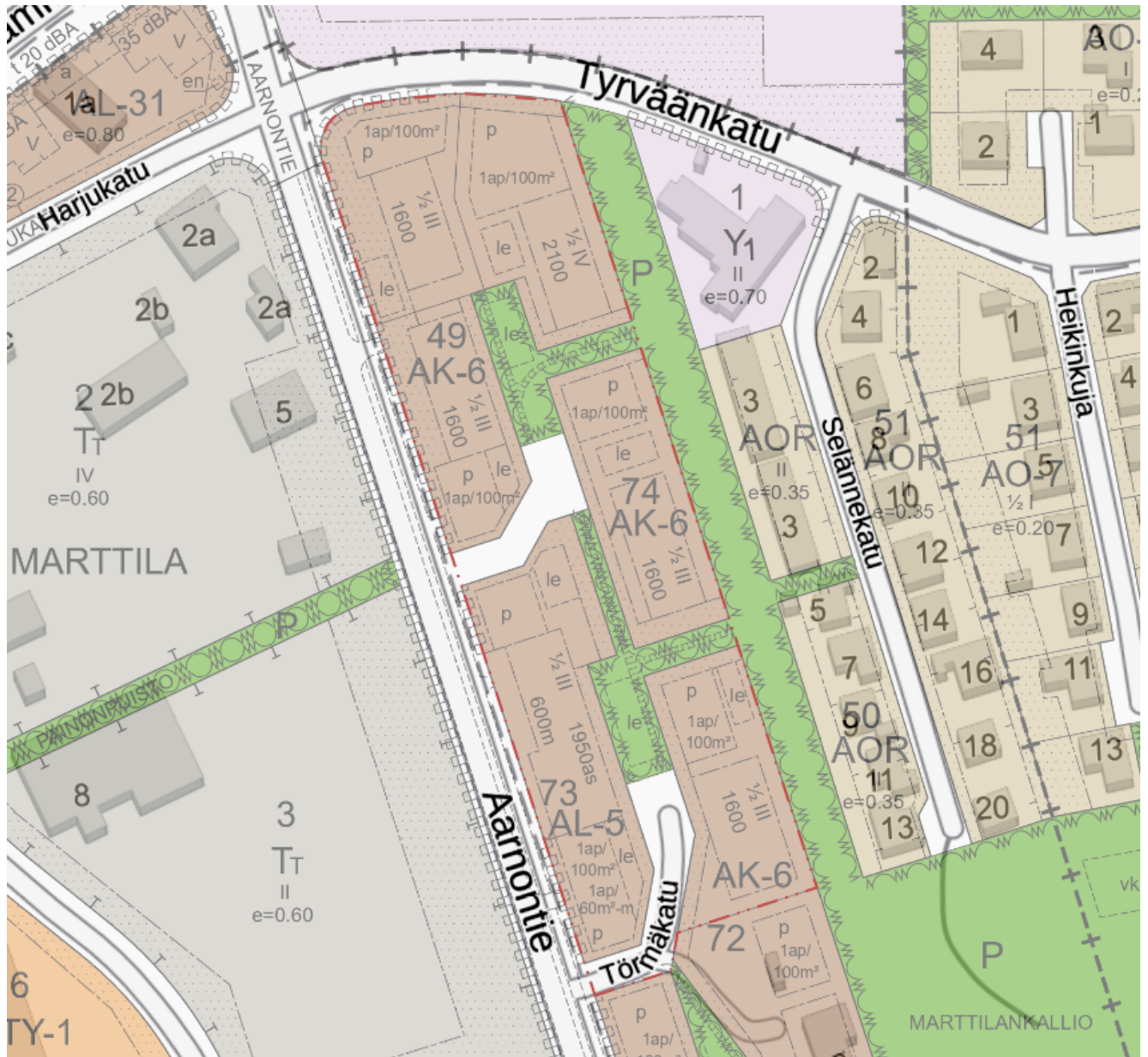
3.2.4 Asemakaava

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 10: Ote ajantasa-asetmakaavasta, suunnittelualue rajattuna punaisella pistekatkoviivalla

3.2.5 Rakennusjärjestys

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

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on hyväksytty ympäristölautakunnassa 8.10.2024 ja kaava on kuulutettu vireille viikolla 42 vuonna 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 42 / 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, Sastamalan Lämpö Oy 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.

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.

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

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Kaavaluonnoksessa alueelle on osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue, erillispientalojen korttelialue, lähivirkistysalue sekä katualuetta.

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 1 626 k-m² ja korttelilla 76 rakennusoikeutta on 1 553 k-m². Yhteensä asuinpientalojen korttelialueilla on rakennusoikeutta 3 179 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 1 023 k-m² ja korttelilla 77 rakennusoikeutta on 728 k-m². Yhteensä asuinpientalojen korttelialueilla on rakennusoikeutta 1 751 k-m².

Suunnittelualue koostuu myös asuinkorttelialueiden väliin jäävistä lähivirkistysalueista sekä katualueista. Korttelialueiden reunoilla on leveähkö säilytettävä/istutettavan alueen osanmerkintä, jonka tarkoituksena on maisemoida korttelialueiden reunat Aarnontietä vasten.

5.1.1 Mitoitus

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

Pinta-ala jakaantuu seuraavasti:

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AP-11)	A = 1,27 ha
Erillispientalojen korttelialue (AO-1)	A = 0,88 ha
Lähivirkistysalue (VL)	A = 0,28 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. 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 uusi kaavamuutos tarjoaisi uusia rakentamismahdollisuuksia keskeisellä sijainnilla. Kaavamuutoksessa erillispientalojen korttelialue sijoittuisi Marttilankallion puistoalueen viereen jättäen kulkuyhteyden puistoalueelta Aarnontielle. Erillispientalojen korttelialue sijoittuisi kaavassa rauhallisemmalle puolelle ja rivitalojen korttelialue Aarnontien varteen, mutta istutusalueilla pyritään ehkäisemään liikenteestä aiheutuvia meluhaittoja. Kaavan yhtenä tavoitteena on tarjota erilaisia vaihtoehtoja tiivismatalalle rakentamiselle ja tiivistää siten kaupunkirakennetta. Alue muuttuu elinvoimaisemmaksi ja elävämmäksi.

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

Suunnittelun alueen rakentaminen ei sijoitu pohjavesialueelle. Maaperältään alue on suurelta osin hiekkamoreenia. Kattopinta-ala alueella lisääntyy, kuin myös päällystetty pihapinta-ala. Uudisrakentamisen hulevedet tulisi pyrkiä imeyttämään omalla tontilla, mutta ylimääräiset hulevedet voidaan johtaa kunnan hulevesijärjestelmään. Kaavamääräyksillä pyritään hulevesien imeyttämiseen omilla tonteilla, mutta alueen tiiviyden vuoksi mm. kattopinta-ala olisi suhteessa muuhun alueeseen paljon. Siksi kaavalla mahdollistetaan ylimääräisten hulevesien johtaminen kunnan verkostoon.

Kaavamuutoksella ei ole 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.

5.4.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Suunnittelualueen kasvillisuus muodostuu kuivan maaperän kasvustosta. Kaavamuutosalue on tiheään metsittyä sekametsää ja maisemassa erottuvat selkeästi männyt. Suunnittelualueella ei ole erityisiä luontokohteita. Kaavassa viheralueiden määrä kasvaa, kun korttelialueiden väliin jätetään vihervyöhykkeitä enemmän kuin olemassa olevassa kaavassa.

5.4.4 Vaikutukset 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.

5.4.5 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 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 käyttämättömäksi, vaikka sijainti olisi hyvä rakentamiselle. Kaavamuutoksella kaupunkirakenne eheytyy ja alueesta tulee tarkoituksenmukaisempi.

5.4.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Kaavalla mahdollistetaan uusia kiinnostavia rakentamismahdollisuuksia paritaloille, rivitaloille tai erillispientaloille, jolloin lähialueiden liiketoiminnan kannattavuus säilyy ja kasvaa.

5.5. Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueen läheisyydessä ei ole mitään merkittäviä ympäristön häiriötekijöitä, joita pitäisi kaavamuutoksessa ottaa erikseen huomioon.

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

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 4.3.2025

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.sastamalankaupunki.fi.