

Asemakaavan nimi: Neidonniityn alueen asemakaava  
Diaari n:o: HMKdno-2022-305  
Vireilletulo: 13.6.2022  
Luonnos: 30.3.2023  
Ehdotus: 11.8.2023  
Hyväksyminen:

## HÄMEENKYRÖ

### ASEMAKAAVAN SELOSTUS

# NEIDONNIITYN ALUEEN ASEMAKAAVA

Hämeenkyrön kunnan Sasin alueen asemakaava erillispientaloaluetta varten.

Asemakaavan selostus koskee 5.2.2024 päivättyä asemakaavakarttaa.



Asemakaava koskee Hämeenkyrön Sasin kiinteistöjä 108-415-3-27 ja 108-417-2-68 ja osaa kiinteistöistä 108-417-2-54, 108-415-3-51, 108-417-2-18 ja 108-417-3-41. Asemakaavalla muodostuvat korttelit 604, 605 ja 606, asuinpientalojen korttelialuetta sekä katu- ja lähivirkistysaluetta.

Härkikuja 7  
39100 Hämeenkyrö  
+358 50 310 0889  
Y-tunnus: 0132947-3

Hämeenkyrö  
Kaavoitus ja maankäyttö  
[etunimi.sukunimi@hameenkyro.fi](mailto:etunimi.sukunimi@hameenkyro.fi)  
[www.hameenkyro.fi](http://www.hameenkyro.fi)



# 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 Tunnistetiedot

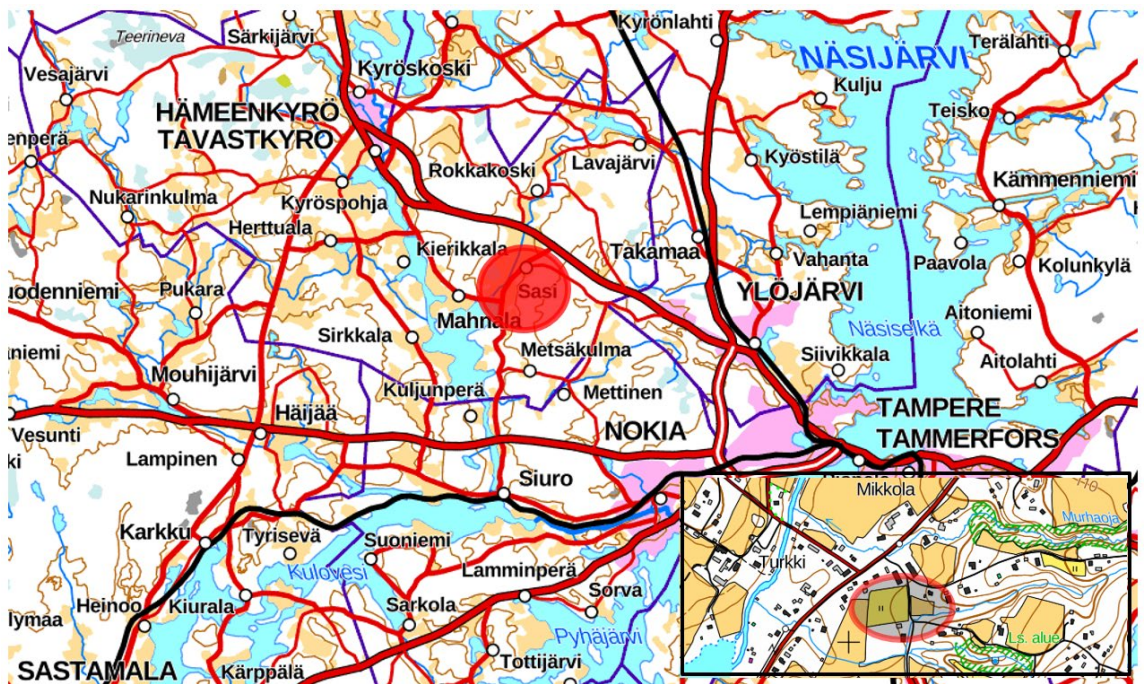
Kaavan nimi: Neidonniityn alueen asemakaava

Kaavan numero:

Osoite: Mäkihuidantie, 39130, Hämeenkyrö

## 1.2 Asemakaavoitettavan alueen sijainti

Asemakaavoitettava alue sijoittuu Hämeenkyrön Sasin kylään. Suunnittelualue on peltoa ja sen ympärillä on asutusta. Suunnittelualueelta on Tampereentietä pitkin noin 14 kilometriä Hämeenkyrön kirkonkylälle ja noin 28 kilometriä Tampereelle.



Kuva 1. Alueen likimääräinen sijainti osoitettu maastokartalla (MML).

## 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Neidonniityn alueen asemakaava. Nimeämisen pohjana on peltoalueen historiallinen tausta Aallon neitien viljelymaana ja kasvitarhana. Tarkoituksena on laatia asemakaava erillispientaloasutusta varten noin 1,4 ha suuruiselle alueelle kauniisiin maalaismaisemiin.

Korttelit 604 ja 605 kaavoitetaan 807–1038 m<sup>2</sup> kokoisiin pientalotontteihin. Kortteliin 606 on mahdollista rakentaa kaksi kaksiasuntoista tai yhden neliasuntoisen asuinrakennuksen ja sen pinta-ala on 2 191 m<sup>2</sup>. Kaavan laadinnassa huomioidaan

maisema- ja luontoarvot siten, että rakentaminen soveltuu arvokkaalle maisema-alueelle ja pohjavesialueelle.

## 1.4 Selostuksen sisällysluettelo

<b>1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</b> .....	<b>1</b>
1.1 Tunnistetiedot .....	1
1.2 Asemakaavoitettavan alueen sijainti.....	1
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus.....	1
1.4 Selostuksen sisällysluettelo .....	3
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista .....	5
1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista.....	5
<b>2 TIIVISTELMÄ</b> .....	<b>6</b>
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	6
2.2 Asemakaava .....	6
2.3 Asemakaavan toteuttaminen .....	6
<b>3 LÄHTÖKOHDAT</b> .....	<b>7</b>
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	7
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	7
3.1.2 Luonnonympäristö .....	8
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	11
3.2 Suunnittelutilanne .....	18
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset .....	18
<b>4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</b> .....	<b>25</b>
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	25
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....	25
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö .....	25
4.3.1 Osalliset .....	25
4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....	26
4.3.3 Viranomaisyhteistyö .....	27
4.4 Asemakaavan tavoitteet .....	27
4.5 Kaavaprosessin aikana tarkentuneet tavoitteet .....	27
4.6 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset .....	27
4.6.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta.....	27
4.6.2 Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta .....	31
4.6.3 Palautteet ja niiden huomioiminen .....	32
<b>5 ASEMAKAAVAN KUVAUS</b> .....	<b>34</b>
5.1 Kaavan rakenne.....	34
5.1.1 Mallinnus.....	35
5.2 Aluevaraukset .....	35
5.2.1 Korttelialueet.....	35
5.2.2 Muut alueet .....	35
5.3 Kaavan vaikutukset.....	36
5.3.1 Vaikutukset ihmisiin ja sosiaaliseen ympäristöön.....	36
5.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	36
5.3.3 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön .....	38
5.3.4 Vaikutukset kulttuuriympäristöön.....	38
5.3.5 Vaikutukset talouteen ja palveluihin .....	38

5.3.6	Vaikutuksia ilmastokestävään kehitykseen .....	38
5.4	Kaavamerkinnot ja -määräykset .....	39
<b>6</b>	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....</b>	<b>43</b>
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....	43
6.2	Toteuttaminen .....	43
6.3	Toteutuksen seuranta .....	43

### 1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- OAS
- Asemakaavakartta
- 3D-havainnekuvat
- Asemakaavan seurantalomake
- Vuorovaikutusraportit
- Rakennettavuusselvitys
- Ilmastokestävän kaavoituksen tarkistuslista – KILVA

### 1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähde- materiaalista

- Sasi-Mahnala-Laitila-Metsänkulma maisemaselvitys
- Sasi-Mahnala-Laitila-Metsänkulma luontoselvitys
- Sasi-Mahnala-Laitila-Metsänkulma kulttuuriympäristöselvitys
- Sasi-Mahnala yleiskaava arkeologinen inventointi
- Sasi-Mahnala-Laitila-Metsänkulma osayleiskaavan Natura 2000 -tarveharkinta-arviointi, Natura 2000 -arviointivelvollisuuden selvittäminen, A-Insinöörit 2023

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Arvioitu aikataulu

- Kuulutus, vireilletulo ja OAS nähtäville → 6/2022
- Mahdollisten selvitysten laatiminen 6/2022
- Asemakaavaluonnoksen valmistelu selvitysten pohjalta
- Luonnosvaiheen nähtävilläoloaika 30 vrk → 2–3/2023
- Luonnosvaiheen palautteen arviointi ja asemakaavaehdotuksen valmistelu palautteen pohjalta
- Kaavaehdotuksen käsittely, kunnanhallitus 9/2023
- Kuulutus ehdotusvaiheen nähtävilläolosta
- Ehdotusvaiheen nähtävilläolo 30 vrk → 11/2023
- Ehdotusvaiheen muistutusten ja lausuntojen arviointi
- Asemakaavaehdotuksen hyväksyminen (KV), 2/2024
- Asemakaava lainvoimainen 3/2024

### 2.2 Asemakaava

Asemakaavalla muodostuu erillispientalojen korttelialuetta (AO), lähivirkistysaluetta ja katualuetta. Asemakaavakadun nimi on Neidonnaityntie. Asemakaava-alueen pinta-ala on 14 241 m<sup>2</sup>. Suurin sallittu kerrosluku on 1. Asemakaava-alueen kokonaisrakennus-oikeus on 1 981 k-m<sup>2</sup>, joka tarkoittaa aluetehokkuutena  $e=0.14$ . Asemakaavan merkinnot ja määräykset esitetään asemakaavakartalla ja kohdassa *5.3 Kaavamerkinnot ja määräykset*.

Kaavoitettava alue sijoittuu valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle (Hämeenkyrön kulttuurimaisema) ja on tärkeää pohjavesialuetta, jonka vuoksi maalämpökaivojen rakentaminen ei ole sallittua.

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa, kun se on hyväksytty valtuustossa ja se on saanut lainvoiman. Hämeenkyrön kunta vastaa kaavan ja alueen infrastruktuurin toteutuksesta.

Alueen rakentaminen on mahdollista aloittaa asemakaavan tultua lainvoimaiseksi. Asuinrakentaminen on mahdollista sen jälkeen, kun alueen vesihuoltoverkko, hulevesipainanteet ja kadut on toteutettu. Vesihuoltoverkko rakennetaan tonttien rajoille, josta tonttien omistajat rakentavat johdot rakennuksiinsa. Tonttien rakentamista varten tulee hakea rakennuslupa.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijoittuu Hämeenkyrön kunnan itäosan Sasin kylään ja koskee kiinteistöjä 108-415-3-27 ja 108-417-2-68 sekä osaa kiinteistöistä 108-417-2-54, 108-415-3-51, 108-417-2-18 ja 108-417-3-41. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,4 ha. Maasto viettää loivasti lounaaseen. Suunnittelualueetta rajaavat tilat 3:52 Terävä, 2:110 Koivisto, 2:109 KORHONEN, 3:42 PANKKISASI, 3:41 AS.OY SÄÄSTÖSASI I, 2:18 LEPISTÖ, 2:53 Aurinkorinne, 2:54 LEHTOPURO ja 2:55 LEPIKKO.

Kiinteistön välittömässä läheisyydessä on asutusta, mutta itse suunnittelualue on rakentamaton. Mäkihuidantie kulkee suunnittelualueen keskeltä.

Alue on kunnan strategisessa yleiskaavassa ja maakuntakaavassa osoitettu kehitettäväksi kyläalueeksi. Alueelle ollaan parhaillaan laatimassa Sasi-Mahnala-Laitila-Metsäkulman oikeusvaikutteista osayleiskaavaa, jonka valmisteluvaiheen aineistoja hyödynnetään tämänkin asemakaavan laatimisessa.



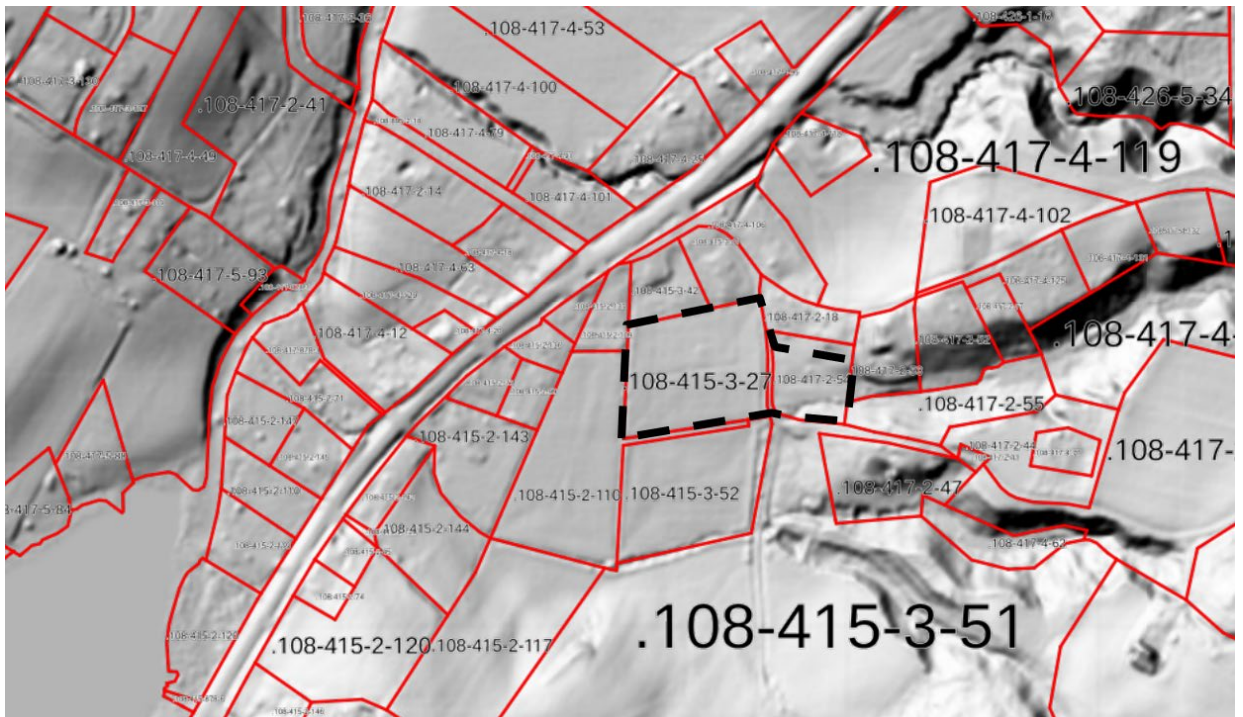
Kuva 2. Alueen likimääräinen rajaus on esitetty ilmakuvassa mustalla katkoviivalla (MML).



### 3.1.2 Luonnonympäristö

#### Korkeusolosuhteet

Maanpinnan korkeustaso vaihtelee suunnittelualueella tasovälillä +68,2...+76,9 viettäen loivasti lännen suuntaan. Jyrkkyys kasvaa alueen itäosassa. (Rakennettavuusselvitys, Geopalvelu Oy)



**Kuva 3. Korkeusolosuhteet alueella (MML). Suunnittelualueen likimääräinen raja on esitetty mustalla katkoviivalla.**

#### Tuulisuus

Alueella vallitseva tuulensuunta on lounaasta. Olemassa oleva rakennuskanta sijoittuu lounaaseen Sasintien varteen. Sasintien varrelle sijoittuva rakentaminen on pienimittakaavaista ja kasvillisuus vähäistä, mikä mahdollistaa lounais- ja länsituulien osumisen alueelle.

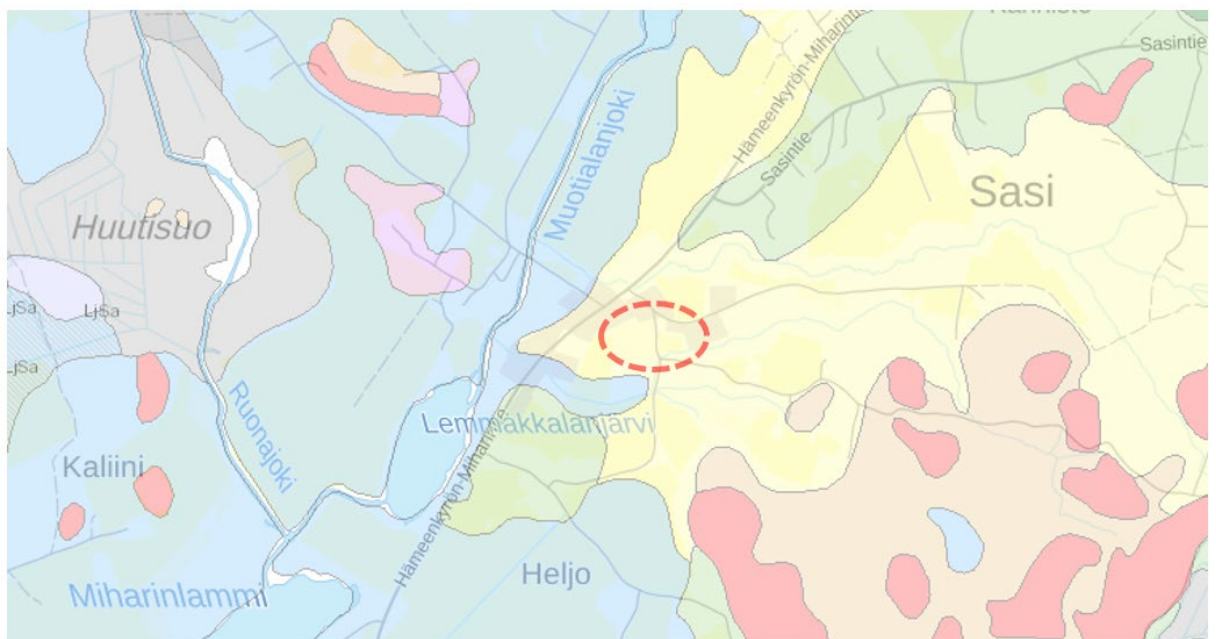
#### Maaperä

Kaavoitettavan alueen maaperä on karkeaa hietaa, joka sopii kohtalaisen hyvin rakentamiseen. Kantavuus ja vedenläpäisevyys ovat kohtalaisia ja maalaji saattaa routia. Alueen rakennettavuusolosuhteiden selvittämiseksi laadittiin rakennettavuusselvitys, jota voidaan hyödyntää myös rakennusluvituksen yhteydessä. Tonttikohdaiset pohjatutkimukset tulee tehdä siinä vaiheessa, kun on käytettävissä ainakin alustavia rakennussuunnitelmia.

Rakennettavuusselvityksen mukaan maanpinnassa on ohut pellon humuskerros. Pintakerroksen alapuolella havaittiin hiekkakerros, joka yleisesti silttinen. Luonnontilallinen vesipitoisuus vaihtelee välillä  $w=18...55\%$ .

Maakerroksen tiiviys vaihtelee löyhän ja keskitiiviin välillä, ja siinä on paikoin hyvin löyhä osuuksia. Suunnittelualueen itäosan mäellä lähellä tonttirajaa maaperä on tiiviimpää. Moreenikerros havaittiin hiekkakerroksen jälkeen 18...23 metrin syvyydessä.

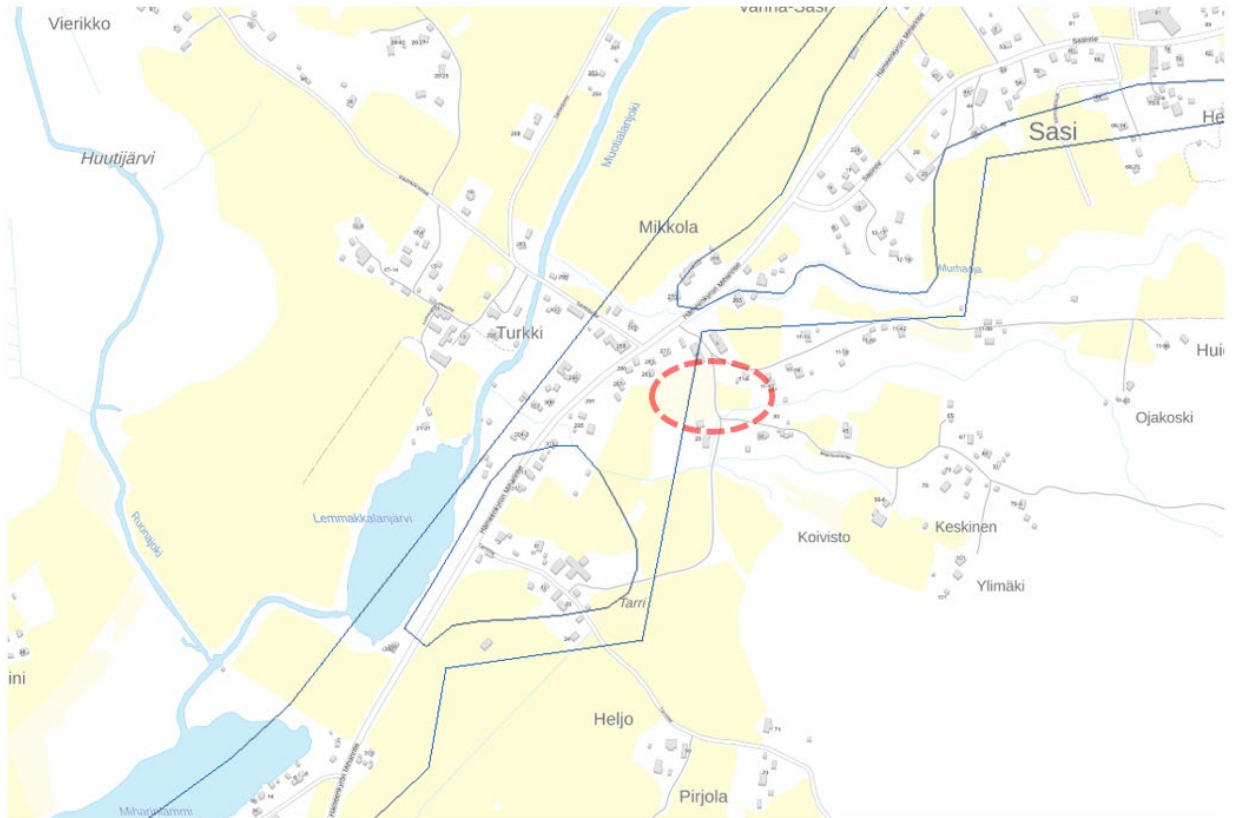
Hämeenkyrön kunnan kaikilla alueilla tulee ottaa radonia koskevat määräykset huomioon rakennuslupa- ja rakentamisvaiheessa. Radonpitoisuudelle asetetut ohjearvot eivät saa ylittyä (Hämeenkyrön kunnan rakennusjärjestys § 40).



**Kuva 4. Maaperäkartta (1:20 000). Keltaisella karkea hieta (GTK). Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on esitetty punaisella katkoviivalla.**

## Vesistöt

Alue sijaitsee vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella, jonka pohjavedestä pintavesi- tai maaekosysteemi on suoraan riippuvainen. Pohjaveden tason todettiin rakennettavuusselvityksessä olevan tasolla +67,71 eli noin 0,8 metrin syvyydessä maanpinnasta. Pohjavesiolosuhteet huomioidaan alueen suunnittelussa. Tummansininen viiva kuvaa pohjaveden muodostumisaluetta alle olevalla kartalla.



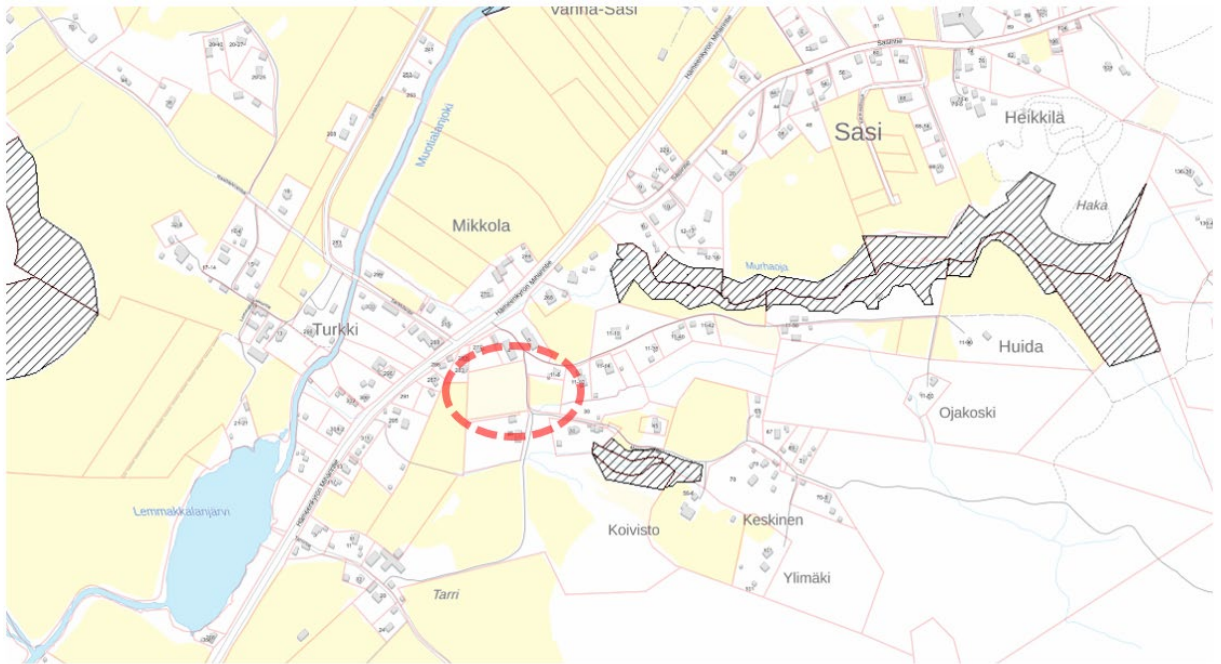
**Kuva 5. Pohjavesialueet (SYKE). Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on esitetty punaisella katkoviivalla.**

## Luonnonsuojelu

Alueen läheisyydessä sijaitsee Natura 2000 -verkostoon 3 kuuluva Huutisuo-Sasin luonnonsuojelualue, jossa suojelutavoitteena on vähintäänkin säilyttää alueen merkitys. Yhteensä 60 hehtaarin kokoinen suojelualue koostuu kolmesta eri suojelukohdeesta; Huutisuosta sekä kaksiosaisesta Sasin purolehtoista. Alueesta 75 % luokitellaan suoksi tai rantakasvillisuudeksi ja 25 % sekametsäksi. Luonnonsuojelualueeseen kuuluvat Sasin purolehdot sijoittuvat suunnittelualueen läheisyyteen idässä. Sasin purovarsilehto on noin kilometrin mittainen ja jyrkkäumainen. Puro on perkaamaton ja siinä on useita koskiosuuksia. Puro saa alkunsa lähteestä. Lehto on osa valtakunnallista lehtojensuojeluohjelmaa. Alueelle sijoittuu boreaalisten lehtojen Natura-luontotyyppjä.

Asemakaava-alue sijaitsee pellolla, joka on melko tasaista avomaata. Suojelualueet eivät ole suunnittelualueeseen suoraan yhteydessä, joten maankäytön muutoksella ei ole vaikutuksia suojelualueisiin.

Suunnittelualueen kaakkoisosassa sijaitsee puro, joka on tunnistettu paikallisesti arvokkaaksi Sasi-Mahnala-Laitila-Metsäkulman osayleiskaavan luontoselvityksessä. Puro varrella on kapealti purolehtoa. Puro ja sen varrella oleva purolehto huomioidaan kaavakartalla niitä koskevin merkinnöin.



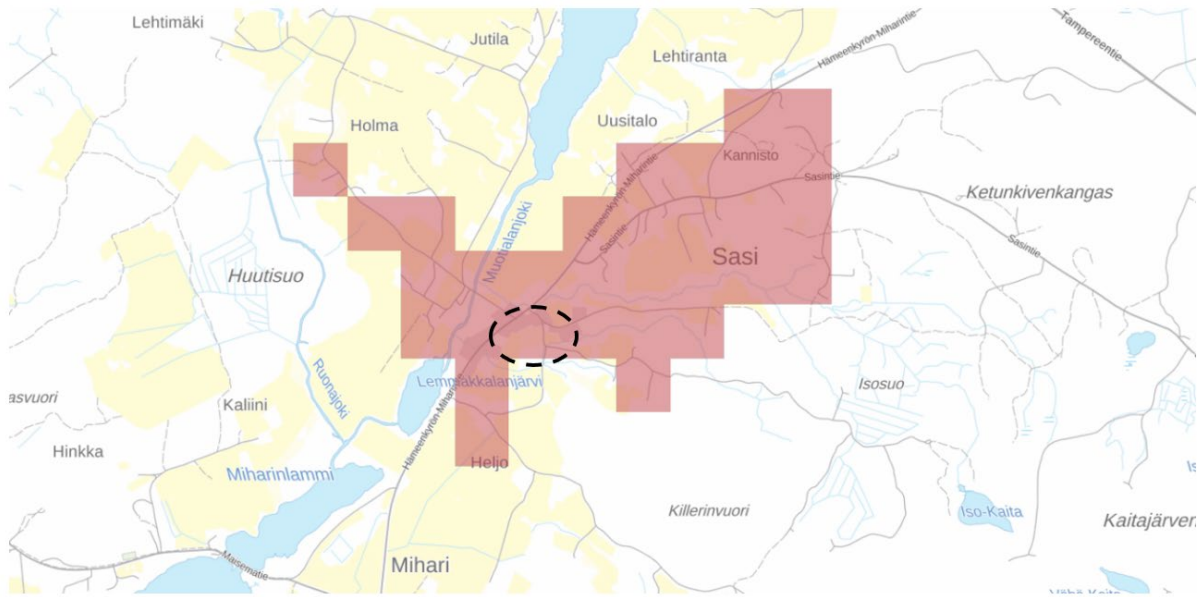
**Kuva 6. Luonnonsuojelualueet (SYKE). Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on esitetty punaisella katkoviivalla.**

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

#### Yhdyskuntarakenne

Kaavoitettava-alue sijoittuu Sasin nauhamaiselle kyläalueelle, jossa on olemassa oleva ja toimiva yhdyskuntarakenne. Kunnan tavoitteena on mahdollistaa Sasi-Mahnalan alueelle ja sen läheisyyteen hallittua asumisen laajentumista, joka sovitetaan huolellisesti kyläkuvaan alueen viihtyisyys sekä luonnon, maiseman ja kulttuuriympäristön arvot turvaten.

Sasin ja Mahnalan alueelle on alettu viime vuosina laatia asemakaavoja alueen kehittymistä edesauttaakseen. Asemakaavoitus ei kuitenkaan kunnan strategian mukaisesti ole ensisijainen keino kehittää kansallismaisema-aluetta, ja tavoitteena on laadittavassa Sasi-Mahnala-Laitila-Metsänkulman oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa osoittaa yksityisten maiden rakennuspaikat suoraan rakennusluvilla haettaviksi.



**Kuva 7.** Kuvassa on esitetty punaisella värillä taajama-alueet (SYKE). Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on esitetty mustalla katkoviivalla.

### Maiseman erityispiirteet

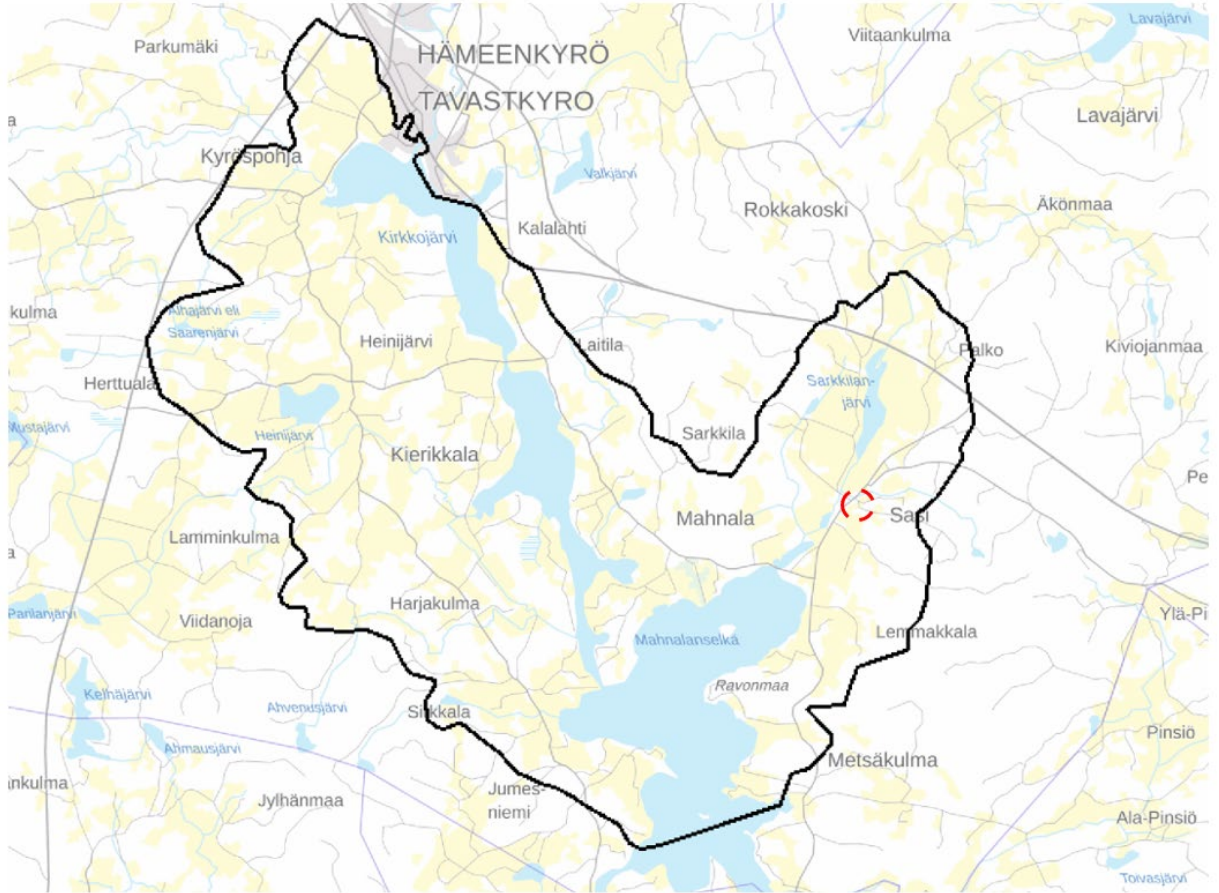
Kaava-alue kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen. Luonnonpiirteiden vaihtelevuus, monipuolisuus ja vuosisatoja jatkuneen maanviljelyn muovaava maisema näkyvät edustavasti alueella.

Sasin laaksoa ja Mahnalanharjun rinteitä mutkittelevalta Sasintieltä avautuu laajoja näkymiä ympäröivään viljelymaisemaan. Sasintie on osa historiallista Kyrönkankaan – Pohjankankaan tietä, joka on määritelty valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY). Tie kuuluu Suomen keskiaikaisiin pääteihin ja oli aikoinaan ainoa reitti kesäaikaan Satakunnasta ja Hämeestä Pohjanmaalle. Sasintieltä aukeaa kauniit näköalat länteen ja pohjoiseen: pelto- ja jokilaaksoon sekä Sarkkilanjärvelle. Suunnittelualue sijoittuu Sasintien itäpuolelle tasaiseen maastoon olemassa olevan rakennuskannan taakse, eivätkä kaava-alueen tulevat rakennukset näy laakso- maisemassa.

Sasintien ja Mäkihuidantien varsilla on runsaasti omakotiasutusta mukaan lukien kaksi rivitaloa. Rakennuskannasta noin puolet on rakennettu ennen 1950-lukua. Alueen uudisrakentaminen noudattaa pääasiassa vanhaa mittakaavaa ja sopeutuu maisemakuvaan muutamaa poikkeusta lukuun ottamatta.

Sasi-Mahnala-Laitila-Metsäkulma osayleiskaavan maisemaselvityksessä suunnittelualueelle ei ole asetettu maisemallisia arvoja. Maisemaselvityksessä tosin tarkastellaan Tarrintien pohjoispuoleisia peltoalueita, joihin suunnittelualuekin lukeutuu. Selvityksessä todetaan, että alueelta on pitkät näkymät ympäristöönsä eikä alueen rakentaminen täyteen ole mahdollista. Aukean laitamille ja tien varteen, jonne suunnittelualuekin lukeutuu, olisi kuitenkin mahdollistua rakentaa kaukomaiseman kärsimättä.

Hämeenkyrön kulttuurimaiseman aluerajaus on esitetty mustalla ja kaava-alueen likimääräinen sijainti punaisella katkoviivalla alla olevalla kartalla.



**Kuva 8. Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue (SYKE). Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on esitetty punaisella katkoviivalla.**

### Molinin paja

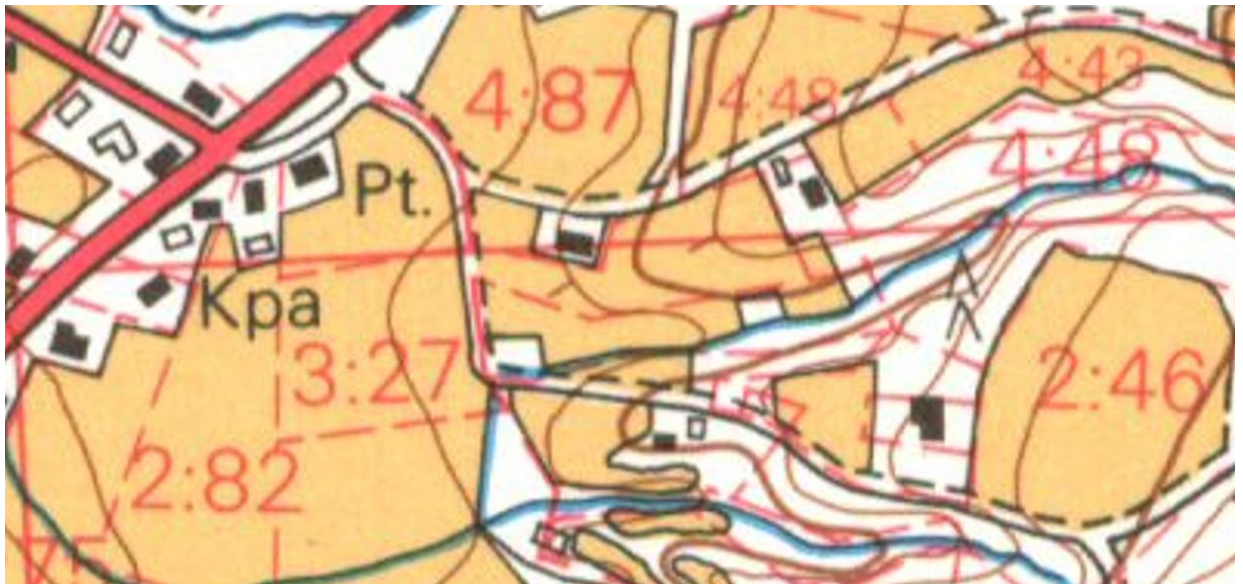
Kiinteistön 108-417-2-68 alueella on sijainnut seppä Molinin paja 1930-1960 -luvuilla. Pajarakennus näkyy vielä vuoden 1950 ilmakuvalla ja vuoden 1955 peruskartalla. Pajarakennusta ei ole enää 1970 luvun jälkeen ollut paikalla. Myöskään vuoden 1982 peruskartalla ei pajarakennusta enää ole näkyvissä. Nykyisellään pajasta on jäljellä osa sen kivirakenteisesta alustasta ja kuvusta.



Kuva 9. Historialliset ilmakuvat, 1950 (MML). Pajarakennus osoitettu punaisella nuolella.



Kuva 10. Vuoden 1955 peruskartta (MML). Paja merkittynä kartalla.



Kuva 11. Vuoden 1982 peruskartta (MML). Paja on hävinnyt kartalta.

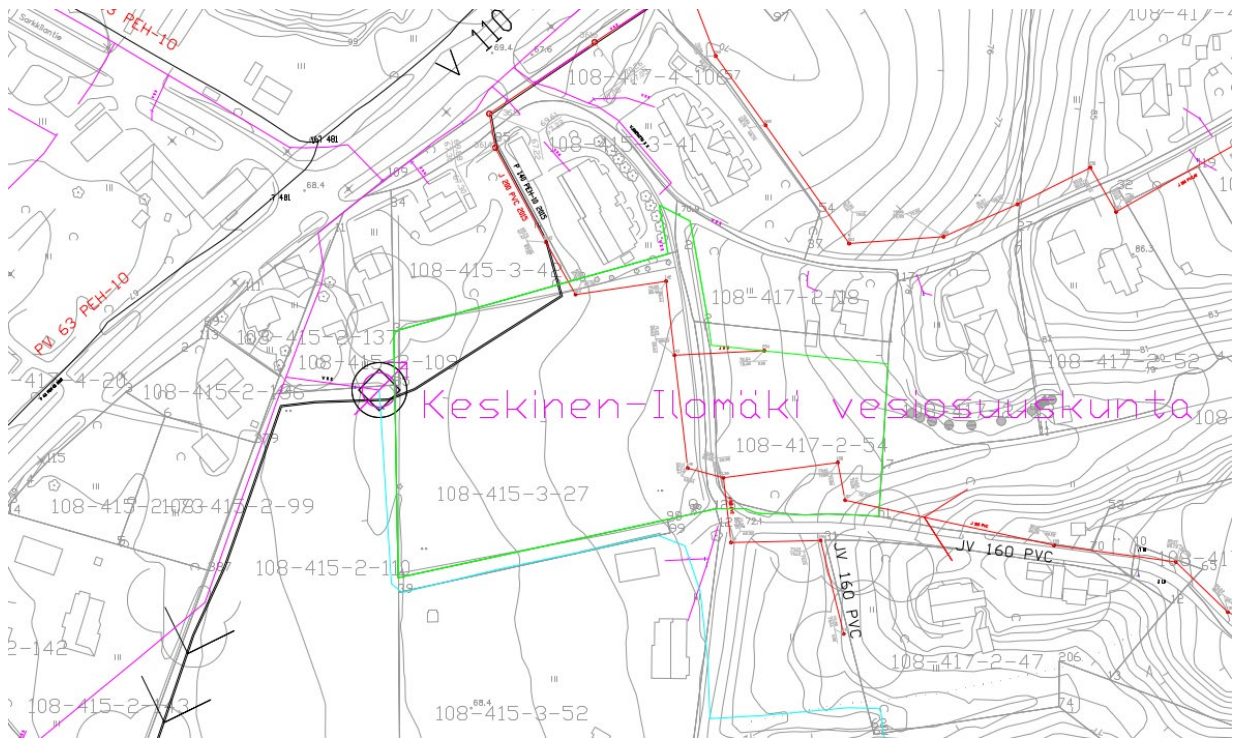


Kuva 12. Pajarakennuksen kivirakenteinen alusta ja kupu. (Hämeenkyrö)



## Kunnallistekniikka

Sasin alueella on rakennettua kunnallisteknistä verkostoa. Suunnittelualue on mahdollista liittää olemassa olevaan kunnallistekniseen verkostoon. Asemakaavan myötä Mäkihuidantien suuntaiset vesi- ja viemärijohdot siirretään kaavoitettavien tonttien paikalta katualueelle.



**Kuva 13. Karttaote suunnittelualueen kunnallisteknisistä verkostoista. Suunnittelualue rajattu vihreällä viivalla.**

## Maanomistus

Suunnittelualue on kunnan omistuksessa kiinteistöjen 108-415-3-27 ja 108-417-2-68 osalta sekä muilta osin yksityisessä omistuksessa.

## Palvelut

Vuonna 2015 hyväksytyssä Hämeenkyrön kunnan strategisessa yleiskaavassa linjattiin, että Sasi-Mahnalan alueella tulee olemaan päiväkotia ja alakoulu. Tämän johdosta alueelle on kohdennettu kunnallistekniikan ja kiinteistörakentamisen investointeja. Mahnalan koulun lähelle on esimerkiksi rakennettu 3 kilometriä uutta kevyen liikenteen väylää.

Hämeenkyrön sivistyslautakunnan luonnosvaiheessa antaman lausunnon mukaan asemakaavan myötä toteutettavien uusien kotitalouksien varhaiskasvatus- ja alakoulu-tarpeet voidaan tuottaa nykyisillä palveluyksiköillä alueella. Myös kuljetus yläkouluun on helppo järjestää.

Kuvassa 14, kartalla, on esitetty alueen julkiset palvelut. Vuonna 2018 rakennettu Mahnalan Ympäristökoulu (sinisellä) sijaitsee noin 2,5 kilometrin etäisyydellä kaava-alueesta lounaaseen. Koulussa on alakoulun 1–6-luokkien opetusta sekä esiopetusta. Lähin kierrätysjätteen keräyspiste sijaitsee koulun yhteydessä. Vuonna 2015 rakennettu Sasin päiväkoti (punaisella) sijaitsee suunnittelualueesta noin 1,3 etäisyydellä koillisessa.



**Kuva 14. Julkiset palvelut (Hämeenkyrön karttapalvelu). Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on esitetty mustalla katkoviivalla. Mahnalan ympäristökoulun likimääräinen sijainti osoitettu sinisellä nuolella ja Sasin päiväkoti punaisella nuolella.**

Lähimpään yläkouluun ja lukioon Hämeenkyrön kirkonkylälle on noin 17 kilometriä. Kirkonkylällä sijaitsee lisäksi yli 300 oppilaan ammatti-instituutti, joka tarjoaa opetusta tekniikan, liikenteen, majoituksen ja ravitsemuksen aloilta. Yläkoulun osalta Sasin oppilaat kuuluvat koulukuljetusten piiriin ja muidenkin koulutusasteiden opiskelijoita tuetaan alennuksin.

Keskustan kahdessa taajamassa, kirkonkylässä ja Kyröskoskella sijaitsee kattavasti myös muita palveluita kuten esimerkiksi terveyskeskus, apteekki, kirjasto, museo, kunnan virastoja, kansalaisopisto, jäähalli, uimahalli, pankkipalveluita, lounaspaikkoja, K-Supermarket, S-Market ja Alko.

Suunnittelualueen lähistön yksityisiä ja yhteisöjen tarjoamia palveluita ovat mm. Mahnalan maatilojen suoramyynti, kesätanssilava, kesäkahvila ja elämyspalvelut sekä uima-alue. Luonnonläheinen alue tarjoaa lisäksi lukuisia virkistysmahdollisuuksia metsissä ja vesillä.

Bussiyhteydet Hämeenkyröön, Ikaalisiin ja Tampereelle kulkevat Valtatie 3 kautta. Lähiliikenteen pysäkki sijaitsee Miharintien risteyksessä ja sinne on 1,7 kilometriä suunnittelualueelta. Pikavuoropysäkki sijaitsee Sasi-Palkontien-Äkönmaantien risteyksessä 3 kilometrin etäisyydellä.

### 3.2 Suunnittelutilanne

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

##### Maakuntakaava

Pirkanmaan maakuntakaava 2040 on hyväksytty maakuntavaltuustossa 27.3.2017 ja tullut voimaan 8.6.2017. Maakuntakaava kuvaa rakentamisen ja ympäristön kehittämisen suunnat maakunnassa tuleville vuosikymmenille. Tärkeimpinä tavoitteina ovat maakunnan kilpailukyvyen vahvistaminen, sosiaalisesti ja ympäristön kannalta kestävä yhdyskuntarakenteen sekä luonnonvarojen kestävä käyttö ja yhdyskuntarakenteen energiatehokkuus.



Kuva 15. Ote maakuntakaavakartasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on esitetty kartalla punaisella katkoviivalla (Pirkanmaan liitto).

##### Kaavoitusalueita koskevat seuraavat merkinnät maakuntakaavassa:

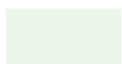


##### Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue.

Merkinnällä osoitetaan valtioneuvoston vuoden 1995 periaatepäätöksellä valitut valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet.

##### 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.

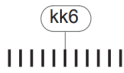


##### Maaseutualue.

Merkinnällä osoitetaan alueet, jotka on ensisijaisesti tarkoitettu maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien elinkeinojen käyttöön.

*Suunnittelumääräys:*

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan alueelle osoittaa vaikutuksiltaan paikallisesti merkittävää maankäyttöä.



**Kasvutaajamien kehittämisvyöhyke.**

Merkinnällä osoitetaan vyöhyke, jonka maaseutualueet sekä maa- ja metsätalousvaltaiset alueet ovat maakuntakaavan tavoitevuoden 2040 jälkeisiä potentiaalisia taajama-alueiden, väyläverkoston ja muun yhdyskuntarakenteen laajenemissuuntia ja joihin kohdistuu hajakentämispainetta. Kasvuvyöhykkeeseen kuuluvat Akaan, Hämeenkyrön, Kangasalan, Lempäälän, Nokian, Pirkkalan, Pälkäneen, Tampereen, Valkeakosken, Vesilahden ja Ylöjärven ne alueet, joiden saavutettavuus, väestökehitys ja aluerakenne täyttävät kasvuvyöhykkeen kriteerit. Merkintä ei rajoita maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien maaseudun elinkeinojen kehittämistä ja näihin liittyvää rakentamista.

*Kehittämissuositus:*

Alueen maaseutualueet sekä maa- ja metsätalousvaltaiset alueet tulee turvata tulevaisuuden yhdyskuntarakenteen laajentumisalueeksi. Alueelle suuntautuvaa asuin- ja työpaikkarakentamista on ensisijaisesti ohjattava taajama-alueille ja kyliin.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee erityistä huomiota kiinnittää liikennejärjestelyihin, erityisesti joukkoliikenteen mahdollistavaan yhdyskuntarakenteeseen, infrastruktuuriin, palvelujen saavutettavuuteen, toimiviin virkistysalueisiin sekä luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen turvaamiseen.



**Teknisen huollon kehittämisen kohdealue, pohjavesialue.**

Merkinnällä osoitetaan pohjavesialueet, joilla tulee varautua seudulliseen vedenhankintaan.

Merkintään liittyy Hämeenkyrössä ja Ylöjärvellä Huutisuo-Sasin Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em3, Ikaalisissa Hämeenkaan Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em4, Kangasalla ja Pälkäneellä Keiniänrannan Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em9, Kangasalla ja Pälkäneellä Keisarinharju-Vehoniemenharjun Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em10, Hämeenkyrössä ja Ylöjärvellä Pinsiön-Matalusjoen Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em16, Ruovedellä Siikanevan Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em22 sekä Ikaalisissa ja Hämeenkyrössä Vatulanharju-Ulvaanharjun Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em23.

*Suunnittelumääräys:*

Maakuntakaavassa on kuvattu kaikki potentiaaliset Pirkanmaalla sijaitsevat tekopohjaveden tuotantoalueet. Alueiden käyttöönoton valmistelusta päätetään erikseen yksityiskohtaisemman suunnittelun, kuten kunnan kaavoituksen yhteydessä.

Isokankaan-Syrjänharjun ja Vehoniemenharjun alueella tulee varautua mahdolliseen tekopohjaveden muodostamiseen.

Miharin pohjavesialueella ja Ylöjärvenharjulla tulee varautua tekopohjaveden muodostamismahdollisuuksien selvittämiseen.

Alueelle ei saa sijoittaa sellaista maankäyttöä, joka voi vaarantaa alueen vaihtoehtoisia käyttömahdollisuuksia vedenhankintaan.



**Tärkeä vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue.**

Merkinnällä osoitetaan vedenhankintaa varten tärkeät ja vedenhankintaan soveltuviksi luokitellut pohjavesialueet.

*Suunnittelumääräys:*

Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, etteivät ne vaaranna pohjaveden laatua, määrää tai vedenhankintakäyttöä. Vesienhoidon riskialueiksi todettujen

pohjavesialueiden maankäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon vesienhoitosuunnitelma sekä pyrkiä pohjaveden laatua ja antoisuutta uhkaavien riskien vähentämiseen.

em3

### Erityismääräys 3.

Erityismääräys koskee merkintöjä:

**Teknisen huollon kehittämisen kohdealue, pohjavesialue (tk):** Hämeenkyrö ja Ylöjärvi / Miharin ja Ylöjärvenharjun pohjavesialueet.

**Voimalinjan yhteystarve:** Hämeenkyrö / Elovaara–Kyröskoski.

#### *Suunnittelumääräys:*

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on varmistettava siitä, etteivät Huutisuo-Sasin (FI0309008) Natura-alueen läheisyydessä suoritettavat toimenpiteet yksin tai yhdessä muiden hankkeiden ja suunnitelmien kanssa merkittävästi heikennä niitä luonnonarvoja, joiden suojelemiseksi alue on sisällytetty Natura 2000 -verkostoon. Erityistä huomiota tulee kiinnittää vesitalouteen kohdistuvien haitallisten vaikutusten vähentämiseen ja veden laadun säilymiseen.

v

### Yhdysvesijohto.

Merkinnällä osoitetaan veden johtamisen kannalta tärkeimmät seudullisesti merkittävät verkostoyhteydet.

a

### Kylä.

Kohdemerkinnällä osoitetaan maakunnallisesti merkittävät ja aluerakenteen kannalta keskeiset kylät ja muut maaseutuasumisen keskittymät, joihin on tarkoituksenmukaista ohjata asumista, palveluita ja työpaikkoja.

#### *Suunnittelumääräys:*

Kylän tarkka sijainti ja laajuus määritellään yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Kylän suunnittelussa on pyrittävä ympäröivää maaseutua tiiviimpään rakentamiseen sekä otettava huomioon yhdyskuntateknisen huollon järjestäminen ja lähipalvelujen saavutettavuus. Alueen suunnittelussa on otettava huomioon kulttuurihistorialliset ja maisemalliset piirteet sekä edistettävä alueen omaleimaisuuden säilymistä.

—●—●—●—

### Natura 2000 -verkostoon kuuluva alue.

Merkinnällä osoitetaan valtioneuvoston päätösten mukaiset Natura 2000 -verkostoon kuuluvat alueet, joiden suojeluarvojen huomioon ottamisesta on säädetty luonnonsuojelulain 65 ja 66 §:ssä.

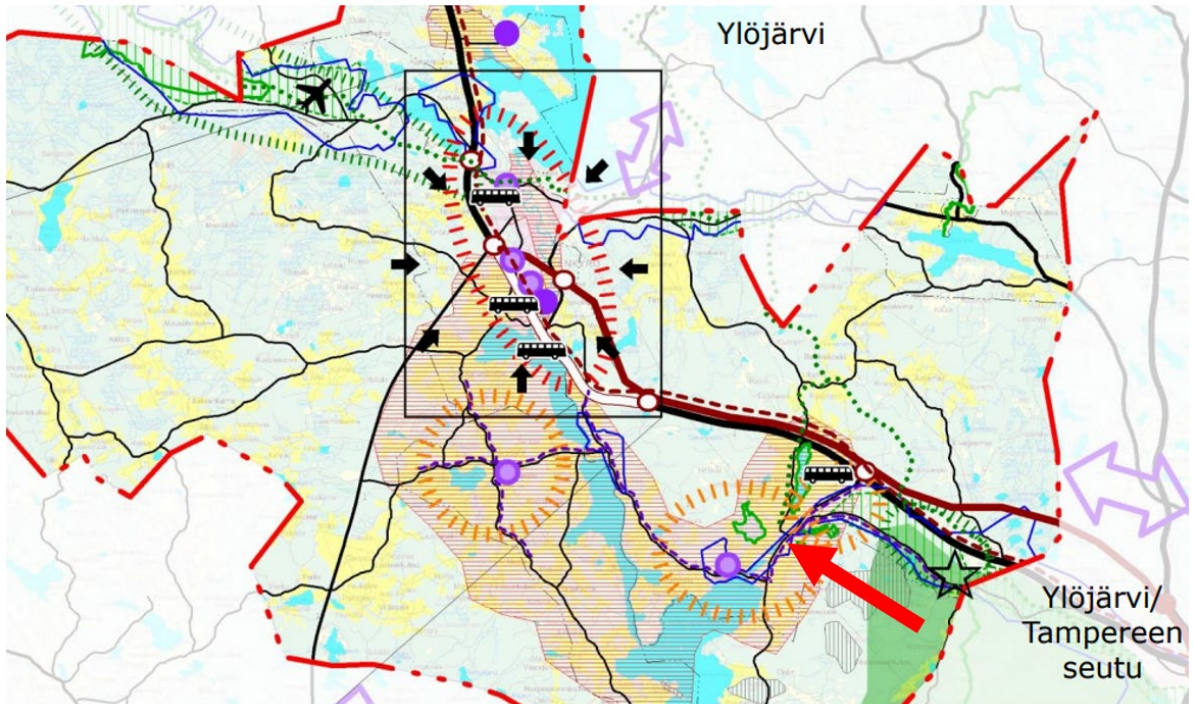
Suunnittelualueella on tällä hetkellä käynnissä Pirkanmaan vaihemaakuntakaavan (Elonkirjo ja energia) laatiminen. Vaihemaakuntakaavalla täydennetään ja muutetaan voimassa olevia Pirkanmaan maakuntakaavaa 2040 (hyväksytty 27.3.2017) ja Keski-Suomen maakuntakaavaa (hyväksytty 1.12.2017). Vaihemaakuntakaavassa suunnittelualueita ja sen lähialueita koskevat valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen, pohjavesialueen sekä ohjeellisen, uuden sähköaseman merkinnät.

## Hämeenkyrön kunnan strateginen yleiskaava 2040

Hämeenkyrön kunnan strateginen yleiskaava on hyväksytty kunnanvaltuuston toimesta 2.11.2015 ja saanut lainvoiman 10.2.2016. Strategisen yleiskaavan

tarkoituksena on osoittaa kunnan maankäytön, palveluiden ja asumisen kehittämisen painopistealueita. Sasi-Mahnalan alue on määritelty yhdeksi painopistealueeksi. Strateginen yleiskaava on oikeusvaikutteinen kehittämistavoitteita koskevien merkintöjen osalta, kun taas aluevaraukset määräytyvät yleiskaavojen mukaan.

Valtatien 3 varteen osoitettu bussiliikenteen vaihto- ja liityntäpysäköinti vahvistaa joukkoliikenteen käyttömahdollisuuksia alueella.



Kuva 16. Ote Hämeenkyrön strategisen yleiskaavan kartasta (Hämeenkyrön kunta). Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu punaisella nuolella.

**Kaavoitusalueetta koskevat seuraavat merkinnät strategisessa yleiskaavassa:**



**Kehittämisen painopistealueet haja-asutusalueilla;**  
Ensisijaisesti toteutettavat tai päivitettävät yleiskaava-alueet.

Täydennysrakentaminen on suunniteltava huolellisesti ja kokonaisuutena huomioiden kulttuuri- ja luonnonympäristöjen, erityisesti Natura 2000 –alueiden, arvot sekä maiseman valtakunnalliset, maakunnalliset ja paikalliset arvot sekä maatalouselinkeinojen tarpeet.



**Tavoiteltavat täydennykset kevyen liikenteen verkostoon**

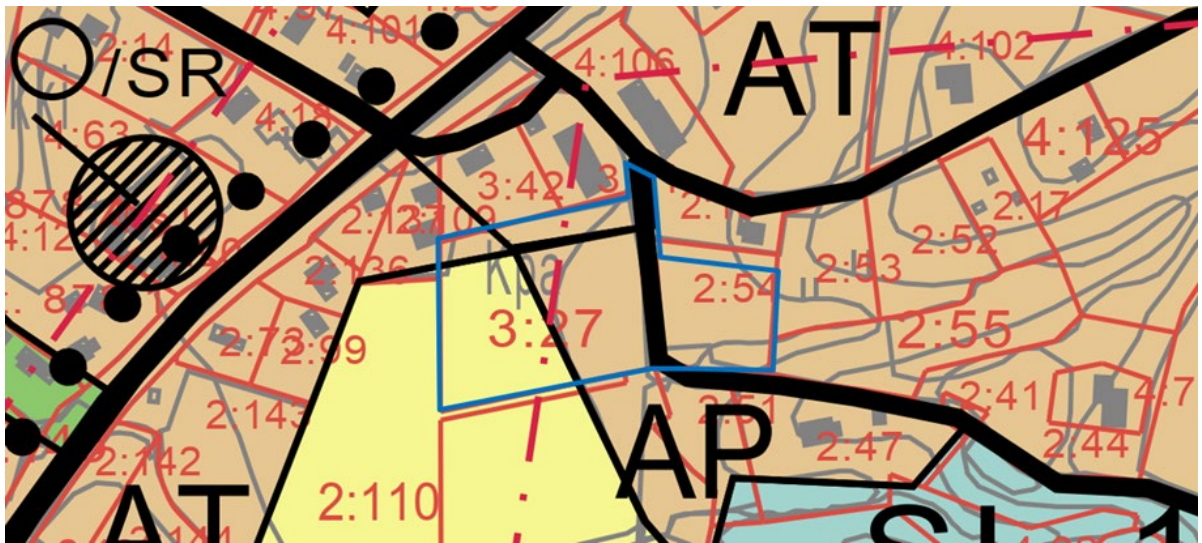
Alueellinen strateginen tavoite: Ympäristökoulun ja Sasin päiväkodin ympärille syntyy kansallismaisemaa hyödyntävä vetävä ja tiivis kyläkeskittymä. Maatalouden elinvoimaisuutta alueella tuetaan. Kevyen liikenteen yhteyksiä parannetaan. Valtatien 3 vartta liittymiseen hyödynnetään näkyvinä yritysalueina. Pinsiön mahdollisuuksia tutkitaan luonto- ja kulttuurimatkailun potentiaalisena kehittämisalueena sekä haja-

asutusalueena. Muualla alueen toimintoja kehitetään maltillisesti nykyisten toimintojen ja osayleiskaavojen yhteydessä. Valtatien varrella turvataan toimiva joukkoliikenne.

Yleiskaava-alueen itäosassa oli vuonna 2011 840 asukasta ja tavoitteena on, että vuoteen 2040 mennessä alueella on 500–700 asukasta lisää.

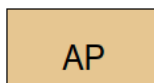
### Osayleiskaava

Alueella on voimassa Sasi-Mahnala-Laitila osayleiskaava, joka on saanut lainvoiman vuonna 1992. Siinä suunnittelualue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AT) sekä maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä maisemallisia arvoja (MT-1).



Kuva 17. Ote osayleiskaavakartasta (Hämeenkyrön kunta). Suunnittelualueen likimääräinen rajaus on osoitettu sinisellä viivalla.

### Kaavoitusaluetta koskevat seuraavat määräykset osayleiskaavassa:



#### Pientalovaltainen asuntoalue.

Alue on varattu pääasiassa pientalomaisille asuinrakennuksille. Rakennukset saavat olla enintään kaksikerroksisia. Alueelle saa rakentaa asumiselle tarpeelliset julkiset ja yksityiset palvelut, alueen sisäiset liikenneväylät, pysäköintialueet, alueen asukkaita palvelevat virkistys- ja puistoalueet sekä yhdyskuntateknisen huollon alueet. Rakennuspaikan minimikoko on 2500 m<sup>2</sup> ja rakennusala enintään 360 krsm<sup>2</sup>. Alueen käymäläjätevedet tulee johtaa umpikaivoon ja muut jätevedet voidaan imeyttää maastoon.



#### Tärkeä pohjavesialue

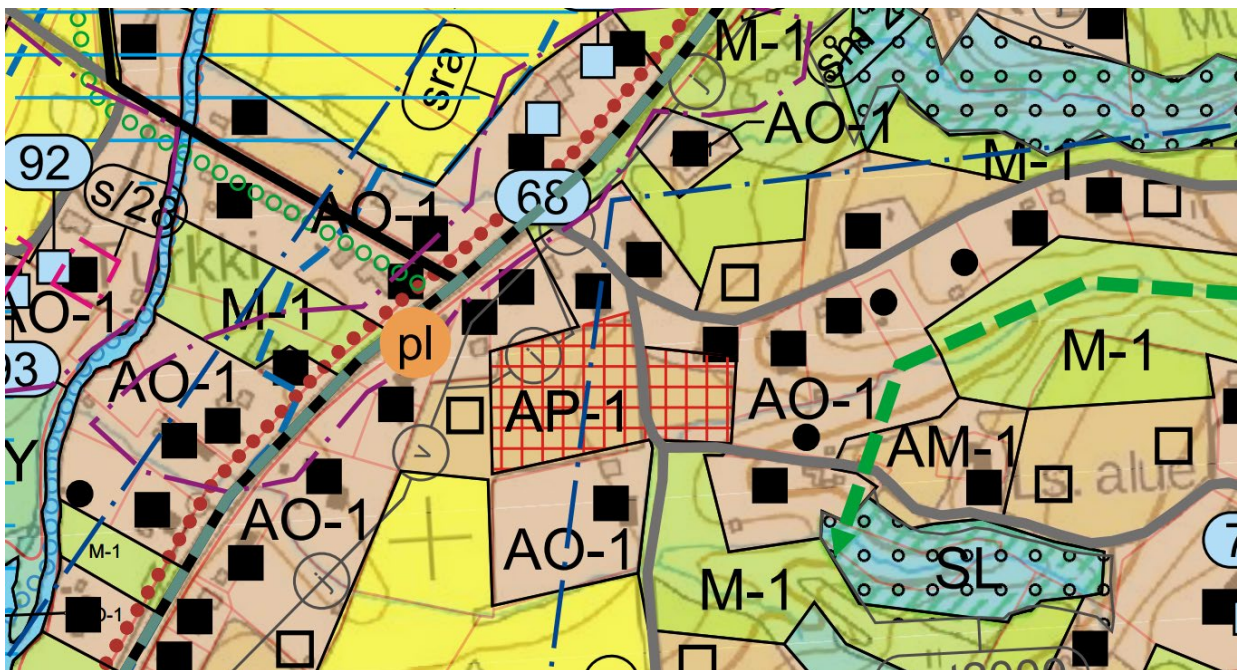
Tärkeä pohjavesialue, jolla ei saa pitää sellaista varastoa, säiliötä, johtoa, viemäriä tai laitosta, mistä likaa tai muuta veden laatuun vaikuttavaa ainetta voi päästä pohjaveteen, eikä myöskään suorittaa sellaista toimintaa, joka vahingollisella tavalla voi huonontaa pohjaveden laatua tai muuttaa pohjaveden pinnan tasoa. Osoitetuilla uusilla rakennuspaikoilla jätevedet tulee kerätä umpisäiliöihin tai johtaa pohjavesialueen ulkopuolelle. Maahan imeyttämistä ei sallita.

**MT-1**

**Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä maisemallisia arvoja.**

Alue on tarkoitettu maatalouden harjoittamiseen. Alue sisältää maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti merkittäviä ympäristöarvoja, kuten rakennusryhmiä ja peltoaukeita. Alueella on rakentaminen kielletty RAKL:n 135 pykälän perusteella. Alueella on kielletty muu kuin maatalouteen liittyvä rakentaminen sekä korjaus- ja täydennysrakentaminen nykyisten tilakeskusten ja asuntojen yhteyteen. Rakentamisen yhteydessä on kiinnitettävä erityistä huomiota alueen maisemallisen kokonaisuuden säilymiseen siten, että viljelyaukeat, metsänreunat ja rantapuustot säilyvät. Kulttuurihistorialliset rakennusryhmät ja pihapiirit tulee säilyttää alkuperäisinä ja uudisrakennusten muodon, materiaalin ja värityksen on noudatettava vanhan rakennuskannan antamia viitteitä. Peltoaukeat tulisi säilyttää viljelyskäytössä. Rakennuksia ei saa sijoittaa 200 m lähemmäksi rantaviivaa RAKL:n pykälän perusteella.

Suunnittelualueella on tällä hetkellä käynnissä Sasi-Mahnala-Laitila-Metsäkulman osayleiskaavan laatiminen. Osayleiskaavaehdotuksessa suunnittelualue on tarkoitus osoittaa pientalovaltaisiksi asuntoalueeksi (AP-1).

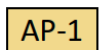


Kuva 18. Ote Sasi-Mahnala-Laitila-Metsäkulman osayleiskaavaehdotuksesta, 14.3.2023 (Hämeenkyrön kunta).

**Kaavoitusalueetta koskevat määräykset SMLM-osayleiskaavaehdotuksessa:**



Asemakaavoitettavaksi suunniteltu alue.



Pientalovaltainen asuntoalue.

Alueelle saa sijoittaa erillispientaloja, kytkeytyjä pientaloja ja/tai rivitaloja. Alue on liitettävä keskitettyyn jätevesijärjestelmään. Rakennukset saavat olla enintään kaksikerroksisia.



## **Rakennusjärjestys**

Hämeenkyrön kunnassa voimassa oleva rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 17.12.2012 ja se on tullut voimaan 1.1.2013.

## **Pohjakartta**

Suunnittelualueesta on laadittu kaavan pohjakartta 9.1.2024 (koordinaattijärjestelmä ETRS-GK23, korkeusjärjestelmä N2000. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (5.2.1999/132) 54 a-c §:ssä asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Suunnittelualue on osoitettu voimassa olemassa Sasi-Mahnala-Laitilan osayleiskaavassa osittain asuinpienalojen alueeksi (AP-1) ja osittain maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä maisemallisia arvoja. Alueella on käynnissä Sasi-Mahnala-Laitila-Metsäkulman osayleiskaavan laatiminen.

Osayleiskaavaehdotuksessa suunnittelualue on tarkoitus osoittaa pienalovaltaiseksi alueeksi (AP). Asemakaavalla osoitettu rakentamisen osoittaminen ja määrittely turvaa alueen maisema- ja muita arvoja.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan laatiminen on aloitettu kunnan aloitteesta.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1 Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaan osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

- Lähialueen asukkaat
- Hämeenkyrön kunnan organisaatiotahot
  - Kunnanhallitus
  - Kunnanvaltuusto
  - Elinympäristölautakunta
  - Elinympäristölautakunnan lupajaosto
  - Perusturvalautakunta
  - Sivistyslautakunta
- Viranomaiset ja teknisen verkon edustajat
  - Pirkanmaan ELY-keskus
  - Pirkanmaan liitto
  - Pirkanmaan pelastuslaitos
  - Pirkanmaan maakuntamuseo

- Yhdyskuntatekniikka
  - Leppäkosken Sähkö Oy
  - Pirkanmaan Jätehuolto Oy
  - Hämeenkyrön Vesi Oy
- Yhdistykset ja yritykset
  - Sasin seudun maa- ja kotitalousseura

### 4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

#### Vireilletulo

Vireilletulosta ilmoitettiin kuulutuksella paikallislehdessä (Uutis-Oiva), internetissä ja kirjeellä lähialueen maanomistajille. Samalla julkistettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS). OAS on ollut nähtävänä kunnan verkkosivuilla. OAS lähetettiin tiedoksi viranomaisille mahdollisia kommentteja varten.

Nähtävilläolon aikana osalliset saivat esittää OAS:aa koskevia suullisia tai kirjallisia mielipiteitä.

#### Luonnosvaihe

Luonnosvaiheessa kunta asettaa asemakaavan valmisteluaineiston nähtäväksi 30 vrk:n ajaksi ja ilmoittaa nähtävilläolosta kuulutuksella paikallisissa lehdissä, kunnan verkkosivuilla sekä kirjeellä osallisille. Luonnosvaiheen aikana osalliset voivat esittää suullisia tai kirjallisia mielipiteitä kaava-aineistosta. Luonnoksesta pyydetään myös tarvittaessa lausunnot.

#### Ehdotusvaihe

Asemakaavaehdotusta valmisteltaessa arvioidaan luonnosvaiheessa esitettyjen mielipiteiden vaikutus kaavaratkaisuun. Kunnanhallituksen käsittelyn jälkeen asemakaavaehdotus asetetaan nähtäville vähintään 30 vrk:n ajaksi ja nähtävillä olosta ilmoitetaan kuulutuksella paikallislehdessä sekä kunnan verkkosivuilla.

Ehdotusvaiheen nähtävilläolon aikana osalliset voivat tehdä kirjallisia muistutuksia asemakaavaehdotuksesta. Muistutukset tulee postittaa tai osoittaa sähköpostilla kunnan kirjaamoon ([kirjaamo@hameenkyro.fi](mailto:kirjaamo@hameenkyro.fi)). Ehdotuksesta pyydetään tarvittaessa myös lausunnot. Muistutuksiin ja lausuntoihin laaditaan vastineet, jotka liitetään kaava-asiakirjoihin. Muistutusten ja lausuntojen perusteella arvioidaan aineiston tarkistus-tarve ja tehdään tarvittavat korjaukset asemakaavaehdotukseen.

Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu pidetään tarvittaessa nähtävillä oloaikana saatujen lausuntojen sekä kirjallisten muistutusten arvioimisen jälkeen.

## Hyväksyminen

Asemakaavan hyväksyy kunnanvaltuusto. Asemakaavaehdotuksen valtuustokäsittelystä ja laadi-tuista vastaineista annetaan kirjallinen ilmoitus niille kunnan jäsenille sekä muistuttajille, jotka ovat ilmaisseet halukkuutensa ko. tiedon saamiseen sekä ilmoittaneet osoitteensa. Valtuuston hyväksymispäätöksestä voi valittaa Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen 30 vuorokauden ajan.

### 4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisille varataan mahdollisuus antaa lausunto kaavoituksen eri vaiheissa.

## 4.4 Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on osoittaa uusi erillispientalotonttien korttelialue Sasin alueelle. Hämeenkyrön strategisessa yleiskaavassa kaavoitettava alue on osoitettu kehittämisen painopistealueeksi. Suunnittelussa huomioidaan maisema- ja luontoarvot siten, että rakentaminen soveltuu arvokkaalle maisema-alueelle ja pohjavesialueelle.

## 4.5 Kaavaprosessin aikana tarkentuneet tavoitteet

Alueen rakennukset on määritelty yksikerroksisiksi johtuen maaperätutkimusten tuloksista.

## 4.6 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asetettujen tavoitteiden pohjalta laadittiin neljä erilaista vaihtoehtoa alueen toteutukselle.

### 4.6.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

#### VAIHTOEHTO A

Toteutusvaihtoehdoksi A laadittiin ratkaisu, jossa suunnittelualue jakaantuu kolmeen erillispientalojen korttelialueeseen (AO-1), joiden rakennuspaikoille saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen. Suunnittelualueen itäpuolelle on lisäksi osoitettu erillispientalojen korttelialue (AO-2), jonka rakennuspaikoille mahdollistetaan muista alueista poiketen yksi kaksiasuntoinen asuinrakennus tai vaihtoehtoisesti kaksi yksiasuntoista asuinrakennusta.

Toteutusvaihtoehdossa kaikkien kortteleiden suurin sallittu kerrosluku on 1 ja tehokkuusluku 0.20. Toteutusvaihtoehdossa on yhteensä 11 tonttia, joiden koot vaihtelevat 807–1 248 m<sup>2</sup> välillä. Kokonaisrakennusoikeus on 2 087 k-m<sup>2</sup>, joka tarkoittaa aluetehokkuutena noin 0.14 (14 % kokonaispinta-alasta on mahdollista rakentaa). Rakennusalojen raamit ovat väljät ja ne noudattavat vähimmäisetäisyyksiä katualueesta

(5 metriä) sekä tontin rajoista (4 metriä). Näin edistetään alueen rakentumista maaseudulle tyypilliseen vapaamuotoiseen tyyliin.

Toteutusvaihtoehdossa muodostuu katualuetta molemmille puolin Mäkihuidantietä. Katualueiden pinta-ala on 2 420 m<sup>2</sup>. Tonttiliittymien paikat on kaavamerkinnöin ohjattu Mäkihuidantieltä katualueille.

Suunnittelualueen länsipuolella korttelialueiden rajoja on ohjannut siellä sijaitseva paineviemäri, joka kulkee lähivirkistysalueen (VL) reunalla korttelin 1 (604) luoteissivun suuntaisesti. Alueella kulkevat viettoviemärit osuvat nykyisellään kortteleiden 1 ja 2 (604 ja 605) alueelle. Ne siirretään asemakaavan myötä katualueille. Suunnittelualueen itäpuolella tehdään myös tarvittavat siirrot. Itäpuolen lounaisnurkassa oleva joenuoma lävistää korttelin 3 (606).



Kuva 19. Kaavakartta vaihtoehdosta A.

## VAIHTOEHTO B

Toteutusvaihtoehdossa B laadittiin ratkaisu, jossa suunnittelualue jakaantuu neljään erillispientalojen korttelialueeseen (AO), joiden rakennuspaikoille saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen.

Toteutusvaihtoehdossa kaikkien kortteleiden suurin sallittu kerrosluku on 1 ja tehokkuusluku 0.20. Toteutusvaihtoehdossa on yhteensä 10 tonttia, joiden koot vaihtelevat 707–1 013 m<sup>2</sup> välillä. Kokonaisrakennusoikeus on 1 788 k-m<sup>2</sup>, joka tarkoittaa aluetehokkuutena noin 0.12 (12 % kokonaispinta-alasta on mahdollista rakentaa). Rakennusalojen raamit ovat väljät ja ne noudattavat vähimmäisetäisyyksiä katualueesta

(5 metriä) sekä tontin rajoista (4 metriä). Näin edistetään alueen rakentumista maaseudulle tyypilliseen vapaamuotoiseen tyyliin.

Toteutusvaihtoehdossa muodostuu katualuetta ainoastaan läntiselle puolelle Mäkihuidantietä. Katuratkaisu on L-mallinen ja katumetrejä on tästä syystä suunnittelualueen läntisellä puolella huomattavasti enemmän kuin vaihtoehdossa A. Katualueille on toteutusvaihtoehdossa varattu yhteensä 2 502 m<sup>2</sup>. Suunnittelualueen länsipuolelta tonttiliittymien paikat on kaavamerkinnöin ohjattu Mäkihuidantieltä katualueille. Itäpuolella tonttiliittymät voidaan järjestää vapaasti.

Suunnittelualueen länsipuolella korttelialueiden rajoja on ohjannut siellä sijaitseva paineviemäri, joka kulkee lähivirkistysalueen (VL) reunalla korttelien 1 ja 3 (604 ja 605) luoteissivujen suuntaisesti. Alueella kulkevat viettoviemärit osuvat nykyisellään korttelien 1 ja 2 (604 ja 605) alueelle. Ne siirretään asemakaavan myötä katualueille. Suunnittelualueen itäpuolella tehdään myös tarvittavat siirrot. Itäpuolen korttelialueen 4 (606) rajat mukailevat alueen lounaiskulmassa kulkevaa joenuomaa, joka jää toteutusvaihtoehdossa lähivirkistysalueen (VL) reunalle korttelin 4 (606) lounaissivun suuntaisesti.



**Kuva 20. Kaavakartta vaihtoehdosta B.**

## **VAIHTOEHTO C**

Toteutusvaihtoehdossa C laadittiin ratkaisu, joka yhdistelee vaihtoehtoja A ja B. Ratkaisun länsipuoli noudattelee vaihtoehtoa A ja itäpuoli vaihtoehtoa B.

Länsipuolella päädyttiin vaihtoehtoon A, sillä siinä katualueet ovat toteutettavissa ja ylläpidettävissä kustannustehokkaammin. Aikaisemman vaihtoehdon pohjalta ratkaisuun on lisätty puistomuuntamolle paikka (mu-merkintä) sekä muodostettavalle katualueelle nimi (Neidonnaityntie). Käyttötarkoituksalueet ja määräykset ovat muutoin samanlaiset.

Itäpuolella päädyttiin vaihtoehtoon B, sillä se huomioi paremmin alueella olevan joenuoman eikä ratkaisu edellytä sen siirtämistä tai uusia katualueita rakennettavaksi. Ratkaisua on muokattu vaihtoehdosta B siten, että korttelialuetta ja tontteja on venytetty itään sekä tehokkuuslukua kasvatettu 0.20:sta 0.25:een. Näin mahdollistetaan intensiivisempi rakentaminen, johon myös vaihtoehtoon B tehty käyttötarkoituksen muutos tähtää: (AO-4): *Erillispientalojen korttelialue, jonka rakennuspaikalle saa rakentaa kaksi kaksiasuntoista asuinrakennusta*. Käyttötarkoituksen laajentaminen kaksiasuntoisiin asuinrakennuksiin päädyttiin, koska haluttiin varmistua alueen rakennuskannan monimuotoisuuden edistämisestä.

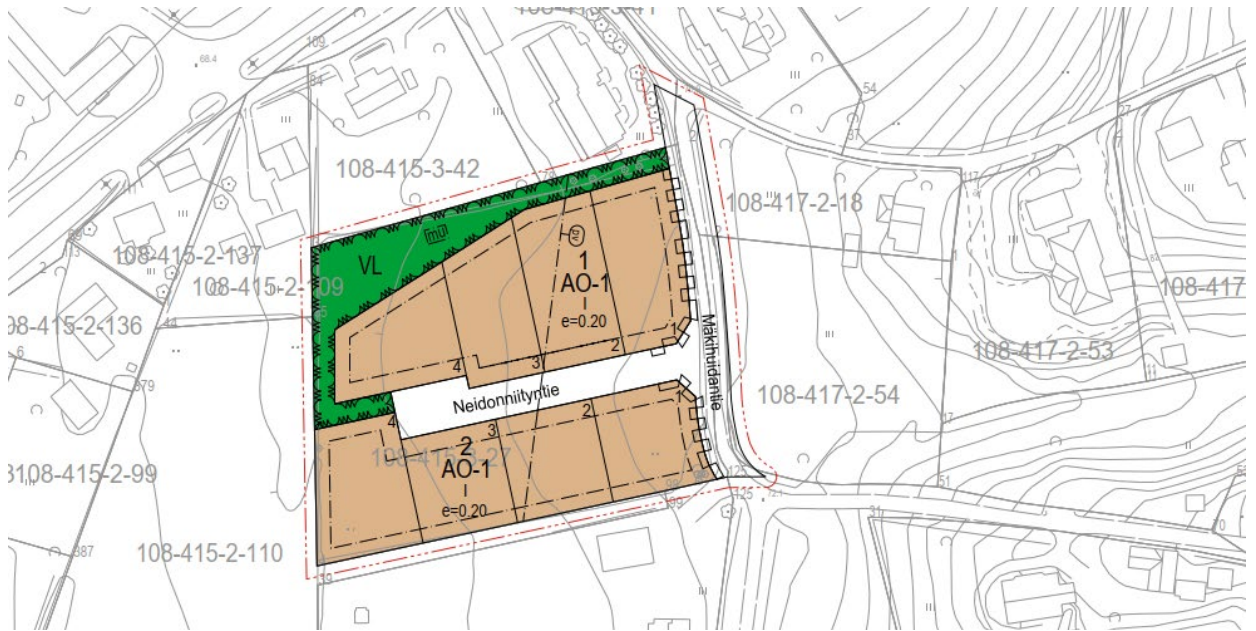
Vaihtoehto B:n ratkaisuun nähtiin tarpeelliseksi tehdä myös merkinnät katualueen rajan osista, joiden kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Neidonniityntien kohdalta ei ole mahdollista järjestää tonttiliittymää korttelille 3 (606), sillä se saattaisi johtaa liikenteellisiin ongelmiin Mäkihuidantielle järjestäytymisen osalta. Eteläreunassa on tonttiliittymien paikkaa rajoitettu kaarteen osalta jätehuollon järjestämistä, näkemäesteitä ja läheistä risteystä ajatellen.



**Kuva 21. Kaavakartta vaihtoehdosta C.**

## VAIHTOEHTO D

Vaihtoehto D on identtinen vaihtoehdon C kanssa sillä erotuksella, että Mäkihuidantien itäpuoli ei ole toteutusvaihtoehdossa mukana. Toteutusvaihtoehto tulee varteenotettavaksi vaihtoehdoksi silloin, jos asemakaavaa päätetään alkaa edistämään pelkästään kunnan omistamilla maa-alueille.



**Kuva 22. Kaavakartta vaihtoehdosta D.**

### 4.6.2 Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta

Kaikki toteutusvaihtoehdot täyttävät kunnan tavoitteen mahdollistaa Sasi-Mahnan alueelle ja sen läheisyyteen hallittua asumisen laajentumista, joka sopii huolellisesti kyläkuvaan alueen viihtyisyys sekä luonnon, maiseman ja kulttuuriympäristön arvot turvaten. Enimmäiskerrosluvut on rajattu kaikissa vaihtoehdoissa yhteen kerrokseen, rakennettavuus selvityksen johtopäätöksen mukaisesti. Arkkitehtuuria koskevilla kaavamääräyksillä varmistetaan rakennusten ulkoasun istuvuus kyläkuvaan.

Luonnoksen pohjaksi valittu vaihtoehto C todettiin toimivimmaksi ratkaisuksi. Suunnittelussa koettiin tärkeänä pitää katumetrioiden määrä minimissä, jotta katualueet olisivat toteutettavissa ja ylläpidettävissä kustannustehokkaammin. Vaihtoehto huomioi paremmin suunnittelualan itäpuolella olevan joenuoman eikä ratkaisu edellytä sen siirtämistä tai uusia katualueita rakennettavaksi, kun tonttiliittymät järjestetään Mäkihuidantientä. Vaihtoehtoon C tehdyillä lisäyksillä mahdollistetaan tehokkaampi rakentaminen sekä edistetään alueen rakennuskannan monimuotoisuutta, huomioiden myös pienet lähinnä paikalliset liiketaloudelliset rakentajat.

Vaihtoehtoa C jatkokehitettiin luonnosvaiheessa saadun palautteen pohjalta. Muuntamon paikka siirrettiin Mäkihuidantien varteen paremman saavutettavuuden vuoksi. Tämän johdosta myös korttelin 1 (604) rajoja supistettiin, jotta kahdeksan metrin



vähimmäisetäisyys lähimpiin rakennuksiin täyttyy. Alueen lävistävän pohjavesialueen merkintään lisättiin väkäset selventämään sitä, mitä puolta kyseinen merkintä koskee.

Korttelille 3 (606) liittyminen ohjattiin täysin korttelin pohjoisosaan ja samalla muutettiin koko kortteli yhdeksi samaksi tontiksi. Korttelia on levitetty hieman itään. Korttelin pohjoispuolella ollut viheralue on jätetty pois kaava-alueesta. Korttelilla olevaa viheraluetta on levitetty korttelin lounaisnurkassa siten, että sen alueelle jää myös historiallisen pajarakennuksen kivirakenteinen alusta ja kupu. Lähellä pajarakennuksen jäänteitä sijaitsee osayleiskaavan luontoselvityksessä paikallisesti arvokkaaksi tunnistettu puro sekä sen varrelta kapealti purolehtoa. Luontoarvokohde on huomioitu kaavaehdotuskartalla alueen osana, jolla ei saa suorittaa sen luonnontilaa muuttavia toimenpiteitä (s-1).

Ehdotusvaiheessa saadun palautteen pohjalta tehtiin vähäisiä ja lähinnä teknisiä korjauksia. Asianomaisia on tarpeen mukaan kuultu ennen hyväksymispäätöstä.

#### 4.6.3 Palautteet ja niiden huomioiminen

Vuorovaikutusraporteissa on kuvattu saapuneet mielipiteet ja lausunnot sekä niihin annetut vastineet ja toimenpiteet. Viranomaislausuntoja on huomioitu kaavaluonnosta ja -ehdotusta laadittaessa.

OAS:aa täydennettiin ja korjattiin Pirkanmaan maakuntakaava 2040 koskevien määräysten osalta Pirkanmaan liiton sekä Pirkanmaan maakuntamuseon kommenttien pohjalta. Pirkanmaan pelastuslaitoksen aloitusvaiheessa antama lausunto on huomioitu osoittamalla rakennusalojen rajat neljän metrin päähän tontinrajoista. Leppäkosken sähkönsähtötoiveesta viheralueelle on osoitettu rakennusala muuntamoa varten. Muuntamon paikka päivitettiin kaavaehdotuskartalle saavutettavampaan paikkaan Mäkiheidantien varteen Leppäkosken sähkönsähtötoiveesta. Asukkaiden mielipiteissä toivottiin rivitaloasuntoja erityisesti alueen ikäihmiset huomioiden, mikä on huomioitu suunnittelualueen itäpuolella olevalla korttelilla.

Elinympäristölautakunnan lupajaoston luonnosvaiheessa antamassa lausunnossa nostettiin esille, että korttelin 606 (3), tontin 1 alakulmassa sijaitsee vanha ahjo. Ahjon paikka on sisällytetty kaavaehdotuskartalla VL-alueeseen. Lähellä Ahjoa sijaitsee osayleiskaavan luontoselvityksessä paikallisesti arvokkaaksi tunnistettu puro sekä sen varrelta kapealti purolehtoa. Pirkanmaan ELY-keskus suositti kyseisen luontoarvokohde huomioimista kaavamerkinnoissa ja -määräyksissä. Luontoarvokohde on huomioitu kaavaehdotuskartalla alueen osana, jolla ei saa suorittaa sen luonnontilaa muuttavia toimenpiteitä.

Luonnosvaiheessa saaduissa mielipiteissä pidettiin hyvänä, että Sasin kylään kaavoitetaan ja rakennetaan. Näin myös elävöitetään kylää ja potentiaalisesti lisätään elinkeinomahtoisuuksia ja julkisen liikenteen toimintaedellytyksiä.

Vaihtoehto C:tä pidettiin huonona aurinkoenergian toteuttamisedellytysten kannalta suunnittelualueen naapurikiinteistöllä. Kaavaehdotuskarttaan ei tehty tästä

näkökulmasta muutoksia, sillä korttelille 606 (3) rakennettavilla taloilla ei nähdä olevan varjostavaa vaikutusta ainakaan merkittävässä määrin. Varjostava vaikutus saattaa syntyä ilta-auringon aikaan lännestä, mutta muina vuorokaudenaikoina aurinkoenergian keruun edellytykset eivät heikkene. Korttelille 606 (3) rakennettavat talot ovat yksikerroksia ja maaston korkeusasema viereistä kiinteistöä matalammalla.

Alueelle kaavoitettavia tontteja on pidetty liian pieninä sekä OAS:sta että luonnosvaiheessa saaduissa palautteissa. Tonttikokoja ei ole kasvatettu ehdotusvaiheen aineistoon. Suuremmat tonttikoot eivät ole toivottavia autoriippuvaisella alueella kestävän kehityksen tavoitteiden tai kaavatalouden näkökulmasta.

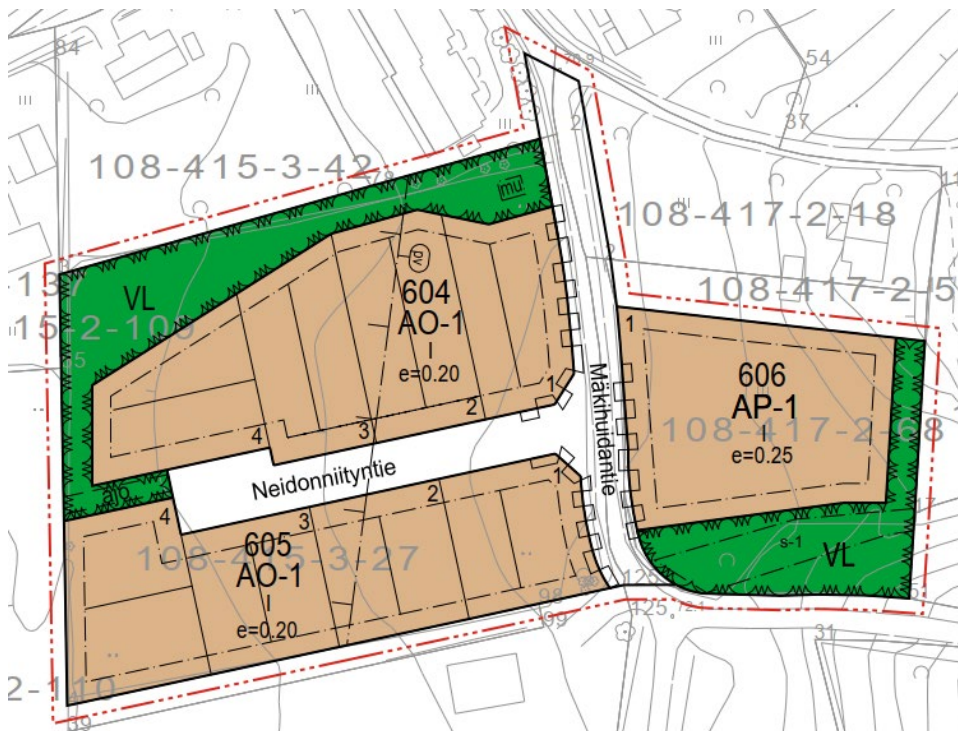
Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 16.11.-18.12.2023 välisen ajan. Asemakaavaehdotuksesta saatiin seitsemän lausuntoa ja yksi muistutus. Muistutuksessa tuotiin esille, että lupajaosto tulee lisätä osallisiin. Todettakoon, että lausuntopyyntö on toimitettu ao. taholle. Pirkanmaan ELY-keskus toi lausunnossaan esille, että paikallisesti arvokkaan puron kaavamääräys tulisi laajentaa laajemmalle purolehdon alueelle. Lisäksi vaikutuksia Natura-alueeseen tulisi ELY-keskuksen mukaan täydentää. Elinympäristölautakunnan lupajaostolla ei ollut lausuttavaa. Pirkanmaan maakuntamuseolla, Pirkanmaan liitolla ja Leppäkosken Sähkö Oy:llä ei myöskään ollut huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavassa osoitetaan asuinpienalojen korttelialueita (AP-1), erillispientalojen korttelialue (AO-1), lähivirkistysaluetta (VL) sekä katualuetta.

Asemakaava mahdollistaa Sasin alueen kehittämisen sekä erillispientalojen ja paritalojen lisärakentamisen alueelle. Kaava huomioi alueen kyläkuvallisesti merkittävät arvot.



Kuva 23. Ote asemakaavakartasta.

### Mitoitus

Asemakaava-alueen pinta-ala on 14 241 m<sup>2</sup> ja kokonaisrakennusoikeus 1 981 k-m<sup>2</sup>, joka tarkoittaa aluetehokkuutena noin 0.14 (14 % kokonaispinta-alasta on mahdollista rakentaa). Suurin sallittu kerrosluku on yksi.

Taulukko 1. Asemakaavan mitoitus.

Aluevaraus	P-ala (m <sup>2</sup> )	K-ala (m <sup>2</sup> )	Tehokkuus
AO-1	7 166	1 433	0.20
AP-1	2 191	548	0.25
Katualueet	2 060	0	0
VL	2 824	0	0

### 5.1.1 Mallinnus

Alueen mahdollisen toteutuksen istuvuutta ympäröivään rakennuskantaan ja maisemaan on tutkittu 3D-mallinnuksen avulla.



Kuva 24. Havainnekuva alueesta.

## 5.2 Aluevaraukset

### 5.2.1 Korttelialueet

Korttelit 604 ja 605 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi, jolle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen rakennuspaikkaa kohden. Korttelien suurin sallittu kerrosluku on I ja tehokkuusluku 0.20. Tonttien kokonaispinta-alasta on siis mahdollista rakentaa 20 %. Molemmille kortteleille on osoitettu ohjeellisella tonttijaolla neljä tonttia. Liittyminen korttelille tapahtuu Neidonnaityntien kautta. Korttelit sijaitsevat osittain pohjavesialueella. Pohjavesiolosuhteita koskevat erityistekijät on huomioitava koko kaava-alueella, vaikka alueen raja-alue osuukin vain osiin alueista.

Mäkihuidantien itäpuolella sijaitseva kortteli 606 on osoitettu asuinpientalojen korttelialueeksi, jolle saa rakentaa kaksi kaksiasuntoista asuinrakennusta tai yhden neliasuntoisen asuinrakennuksen rakennuspaikkaa kohden. Suurin sallittu kerrosluku on I ja tehokkuusluku 0.25. Tonttien kokonaispinta-alasta on siis mahdollista rakentaa 25 %. Liittyminen korttelialueelle tapahtuu sen pohjoisosasta.

### 5.2.2 Muut alueet

Kaavaan sisältyy lähivirkistysalueita (VL) sekä katualueita. Korttelin 604 pohjoispuolella olevalle lähivirkistysalueelle on osoitettu rakennusala, jolle saa sijoittaa puistomuuntamon. Korttelin 606 eteläpuolelle on osoitettu lähivirkistysalue, jonka paikalla

sijaitsee vanhan pajarakennuksen kivirakenteinen alusta ja kupu. Pajarakennuksen itäpuolella kulkee puro ja sen varrella kapealti purolehtoa, mitkä on arvotettu osayleiskaavan luontoselvityksessä paikallisesti arvokkaaksi luontokohteeksi. Luontoarvokohde on huomioitu kaavaehdotuskartalla alueen osana, jolla ei saa suorittaa sen luonnontilaa muuttavia toimenpiteitä (s-1).

### 5.3 Kaavan vaikutukset

Kaavan vaikutukset jäävät vähäisiksi, sillä lisärakentamisen määrä on maltillista ja tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen.

#### 5.3.1 Vaikutukset ihmisiin ja sosiaaliseen ympäristöön

Asemakaavamuutos tarjoaa uusia asumisvaihtoehtoja maaseudulla, maisemallisesti merkittävässä Sasissa. Uudet asukkaat muuttavat lähialueen yhteisöä. Asukkaiden lisääntyminen alueella mahdollistaa yhteisten tapahtumien, talkoiden ja hankkeiden järjestämisen sekä näin olleen edesauttaa myös yhteisöllisyyden lisääntymistä. Rakentamiskäytön liikenne, melu ja pöly tulevat väliaikaisesti jossain määrin häiritsemään lähialueen asukkaita tavanomaisen rakentamistoiminnan tapaan.

#### 5.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei sijaitse luonnonsuojelualueita. Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsee kuitenkin Natura 2000 -alue noin 100 metrin etäisyydellä. Kaavan toteuttamisesta ei arvioida aiheutuvan heikentäviä vaikutuksia Natura 2000 -alueille eikä sen vesiolosuhteille, sillä kaava-alue sijaitsee puron alajuoksulla. Natura 2000 -alueet ovat korkeusasemaltaan kaava-alueita korkeammalla ja pintavesien virtaussuunnat kaava-alueesta länteen (Pintavesien virtausmalli, Suomen metsäkeskus). Tällöin myöskään rakentamisen aikaisilla pintavesillä ei ole vaikutusta Natura-alueeseen.

Sasi-Mahnala-Laitila-Metsäkulma osayleiskaavaa varten on osayleiskaava-alueelle laadittu Natura 2000 -tarveharkinta-arviointi (Natura 2000 -arviointivelvollisuuden selvittäminen, A-Insinöörit 2023). Selvityksen perusteella mahdolliset vaikutukset Natura-alueeseen olisivat pääasiassa pintavalunnan kautta tapahtuvia, epäsuoria ja suurimaksi osaksi pitkällä aikavälillä ilmeneviä, joita puron alajuoksulla sijaitsevan asemakaava-alueen toteutuminen ei voi aiheuttaa.

Natura 2000 -tarveharkinta-arvioinnin perusteella Sasin purovarsilehdon lähiympäristön asukasmäärän kasvu voi aiheuttaa Natura-alueen lehtokasvillisuuden kulumista, mikäli uusien asukkaiden ulkoilu suuntautuu purovarsilehdon alueelle. Jos alueella ulkoilutetaan koiria, niiden jätökset lisäävät lehdon ravinteisuutta, jonka myötä typensuosijalajisto kuten vuohenputki ja nokkonen voivat runsastua taannuttaa muuta kilpailukyvyltään heikompaa lehtolajistoa. Virkistyskäyttö voi lisätä myös alueen roskaantumista ja voi tuoda vieraskasvilajeja alueelle. Asutus tiivistyy etenkin Sasin purolehdon

eteläisemmän osa-alueen ympäristössä, mutta koska alueella on nykytilanteessa jo useita vakituisia asuinrakennuksia, ei muutos nykytilanteeseen virkistyskäyttäjien määrän osalta ole todennäköisesti merkittävä. Sasin purolehdon alueella ei lähtötietojen perusteella ole nykyisellään kovin suurta virkistyskäyttöarvoa, koska alueen maasto on melko vaikeakulkuista ja uoman rannat ovat jyrkät. Natura-alue sijoittuu kokonaisuudessaan hyvin maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle, jossa tavallisin arkiliikunta (mm. lenkkeily, koiranulkoilutus) suuntautuu suuremmissa mittakaavassa todennäköisimmin alueen teille sekä lähiympäristön laajemmille metsäalueille (marjastus, sienestys, metsästys ja muu ulkoilu). Purolehdon jyrkkärinteinen ja ryteikköinen alue ei vaikeakulkuisuutensa takia todennäköisesti erityisesti houkuttele virkistyskäyttäjiä. Virkistyskäytöstä aiheutuvat vaikutukset ovat epätodennäköisiä. (Lainaus: Natura 2000 -arviointivelvollisuuden selvittäminen, A-Insinöörit 2023)

Suunnittelualue on osittain pohjavesialuetta, joka huomioidaan sitä koskevana kaavamääräyksenä:

*”Rakentamisen yhteydessä pohjaveden pintaa ei saa alentaa ja rakentamisessa tulee käyttää puhtaita kivennäismaita. Rakentaminen ei saa aiheuttaa pohjaveden haitallista purkautumista. Alueella ei saa säilyttää vaarallisia kemikaaleja, lannoitteita, öljynjalostustuotteita tai näihin rinnastettavia tuotteita, jotka voivat päästä maaperään.”*

*”Pohjavesialueelle imeytettävien hulevesien tulee olla puhtaita. Alue tulee liittää kunnallistekniseen viemäriverkostoon. Maanalaiset polttoaine- ja kemikaalisäiliöt on kielletty. Pohjavesialueella ei tule rakentaa maalämpökaivoja tai kellareita.”*

Rakentamisen maisemavaikutuksia on tutkittu laatimalla Neidonniityntien alueesta 3D-mallinnus. Alueen kaavamääräyksillä on ohjattu rakentamista ympäristöönsä ja maisemaan sopivaksi:

*”Rakennusten tulee olla säänkestäviä sekä muuntojoustavia huomioiden niiden käyttötarkoitus. Rakennukset tulee toteuttaa yksikerroksisina ja puurakenteisina. Lattiatason tulee sijaita vähintään 40 cm maanpintaa ylempänä. Julkisivujen tulee olla puuta ja väriltään maavärejä: kuten okrankeltainen, punamulta, ruskea, harmaa. Avoräystäiden tulee olla alalappeella vähintään 60 cm ja päädyissä 40 cm pitkät. Vesikaton tulee olla harjakatto. Kattopintojen tulee olla väriltään keskiharmaita tai tummia, pintamateriaaleitaan huollettavia ja yläpohjan hyvin tuulettuva. Tonteilla kattopinnoilla ja vettä läpäisemättömillä pinnoilla muodostuvat hulevedet tulee viivyttaa tontilla ja johtaa hallitusti viheralueille, siten, ettei niistä aiheudu vaaraa rakennuksille omalla tai naapuritontilla.”*

Koko kaava-aluetta koskee istutuksia koskeva määräys, millä voidaan nähdä olevan positiivisia vaikutuksia luontoon ja luonnonympäristöön:

*”Rakentamatta jäävät tontin osat tulee istuttaa niiltä osin, kuin niitä ei käytetä liikenteelle. Alueella tulee olla pölyttäjäystävällisiä lajikkeita kuten kukkivia puuta, pensaita ja kasveja. Kullekin tontille tulee istuttaa vähintään kolme hedelmäpuuta.”*

Kaava-alueen kaakkoisosassa kulkee puro ja sen varrella kapealti purolehtoa, mitkä on arvotettu osayleiskaavan luontoselvityksessä paikallisesti arvokkaaksi luontokohteeksi. Luontoarvokohde on huomioitu kaavaehdotuskartalla alueen osana, jolla ei saa suorittaa sen luonnontilaa muuttavia toimenpiteitä (s-1).

Kaavan luontoon ja luonnonympäristöön kohdistuvien vaikutusten arvioidaan olevan vähäiset edellä esitetyt asiat huomioiden.

### **5.3.3 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön**

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia väestön rakenteeseen, kehitykseen tai yhdyskuntarakenteeseen. Uudisrakentaminen on harkittua sekä ympäristöön soveltuvaa eikä tuo merkittävää lisäystä alueen asukasmäärään.

### **5.3.4 Vaikutukset kulttuuriympäristöön**

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia taajamakuvaan. Asemakaavalla ei heikennetä valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen arvoja. Kaavoitettava alue tuo uuden ajallisen kerrostuman rakennettuun ympäristöön. Uudisrakentamisen sopeutuminen valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen varmistetaan kaavamerkinnoilla- ja määräyksillä.

### **5.3.5 Vaikutukset talouteen ja palveluihin**

Neidonniityn alueen rakentaminen lisää Sasin alueen vetovoimaa asuinpaikkana ja sillä on potentiaalia lisätä yritysten ja palveluiden sijoittumista alueelle. Esitetty rakentaminen monipuolistaa Sasin asuntorakennetta sekä osaltaan varmistaa koulu- ja päiväkotipalveluiden käyttöä.

### **5.3.6 Vaikutuksia ilmastokestävään kehitykseen**

Vaikutuksia ilmastokestävään kehityksiin arvioitiin ELY-keskuksen KILVA-työkalun avulla. Työkalun arvion mukaan Neidonniityn alueen asemakaavan ilmastokestävyys painottuu luonnonvarojen käytön minimointiin, kestävän elämäntavan mahdollistamiseen, kulutuksen päästöjen minimointiin ja ilmastomuutoksen aiheuttamiin riskeihin varautumiseen. Asemakaavan heikkoudet liittyvät liikkumisen tarpeeseen ja kulkumuo-  
tojakaumaan. Uuden asuinalueen kaavoittaminen autoliikenteen varassa olevalle alueelle on ilmastovaikutuksiltaan negatiivista. Negatiivisia ilmastovaikutuksia kompensoidaan ilmastokestävää kehitystä huomioivin kaavamääräyksin. Määräysten painotus on ilmastomuutokseen varautumisessa, mutta myös lämmitykseen käytettävää energiaa pyritään vähentämään edellyttämällä keskiharmaita ja tummia kattopintoja:

*”Rakennusten tulee olla säänkestäviä sekä muuntojoustavia huomioiden niiden käyttötarkoitus Rakennukset tulee toteuttaa...puurakenteisina...Avoräystäiden tulee olla alalappeella vähintään 60 cm ja päädyissä 40 cm pitkät...Kattopintojen tulee olla väriltään*

*keskiharmaita tai tummia, pintamateriaaleiltaan huollettavia ja yläpohjan hyvin tuulet-  
tuva. Alueella aurinkopaneelien asentaminen on sallittua...Tonteilla kattopinnoilla ja  
vettä läpäisemättömillä pinnoilla muodostuvat hulevedet tulee viivyttaa ja johtaa halli-  
tusti viheralueille, siten, ettei niistä aiheudu vaaraa rakennuksille omalla tai naapuriton-  
tilla.”*

Kaavamääräyksellä mahdollistetaan aurinkopaneelien asentaminen. Edellytykset au-  
rinkoenergian käyttöönotolle ovat alueella hyvät. Suositeltavaa on sijoittaa rakennuk-  
set tonttien pohjoisosiin sekä suunnata kattojen harjat etelään.

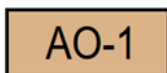
Bussiyhteydet Hämeenkyröön, Ikaalisiin ja Tampereelle kulkevat Valtatien 3 kautta.  
Lähiliikenteen pysäkki sijaitsee Miharintien risteyksessä ja sinne on 1,7 kilometriä  
suunnittelualueelta. Pikavuoropysäkki sijaitsee Sasi-Palkontien-Äkönmaantien risteyk-  
sessä kolmen kilometrin etäisyydellä tieverkkoa pitkin. Lähi- ja kaukoliikenteen yhtey-  
det ovat kohtalaiset Hämeenkyrön mittakaavassa. Kevyen liikenteen yhteydet lähial-  
veluihin ovat hyvät. Alueella on varauduttu uuden kevyen liikenteen väylän toteutuk-  
seen. Maakunnan ja kunnan tavoitteena on mahdollistaa Sasi-Mahnalan alueelle ja  
sen läheisyyteen hallittua asumisen laajentumista. Sasin ja Mahnalan alueelle on  
alettu viime vuosina laatia asemakaavoja alueen kehittymistä edesauttaakseen. Ase-  
makaavoitus ei kuitenkaan kunnan strategian mukaisesti ole ensisijainen keino kehit-  
tää kansallismaisema-alueita, ja tavoitteena on laadittavassa Sasi-Mahnala-Laitila-  
Metsänkulman oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa osoittaa yksityisten maiden raken-  
nuspaikat suoraan rakennusluvilla haettaviksi. Yleiskaavassa osoitettavat rakennus-  
paikat sekä uudet asemakaava-alueet edesauttavat lähiliikenteen yhteyksien kehittä-  
mistä alueella tulevaisuudessa.

#### 5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset



##### **Asuinpientalojen korttelialue.**

Rakennuspaikalle saa rakentaa kaksi kaksiasuntoista tai yhden neliasuntoisen  
asuinrakennuksen.



##### **Erillispientalojen korttelialue.**

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen.



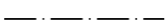
##### **Lähivirkistysalue.**



**3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.**



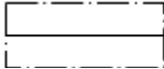
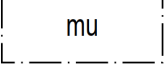
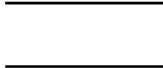
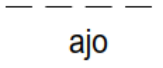

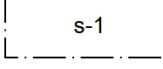
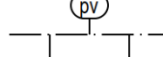


**Korttelin, korttelinosan ja alueen raja**



**Osa-alueen raja.**



	<b>Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.</b>
<b>606</b>	<b>Korttelin numero.</b>
<b>1</b>	<b>Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.</b>
<b>Neidonniityntie</b>	<b>Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.</b>
<b> </b>	<b>Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.</b>
<b>e=0.25</b>	<b>Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.</b>
	<b>Rakennusala.</b>
	<b>Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.</b>
	<b>Rakennusala, jolle saa sijoittaa puistomuuntamon.</b>
	<b>Katu.</b>
	<b>Ohjeellinen ajoyhteys.</b>
	<b>Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.</b>
	<b>Alueen osa, jolla ei saa suorittaa sen luonnontilaa muuttavia toimenpiteitä.</b>
	<b>Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.</b>

### Yleismääräykset:

Asemakaava-alue lukeutuu valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen, Hämeenkyrön kulttuurimaisemat. Valtakunnallisesti arvokkaisiin maisemiin kohdistuvissa toimenpiteissä noudatetaan valtioneuvoston periaatepäätöksiä YM/2021/70.

Rakennusten etäisyys tulee olla vähintään 4 metriä naapuritontin rajasta.

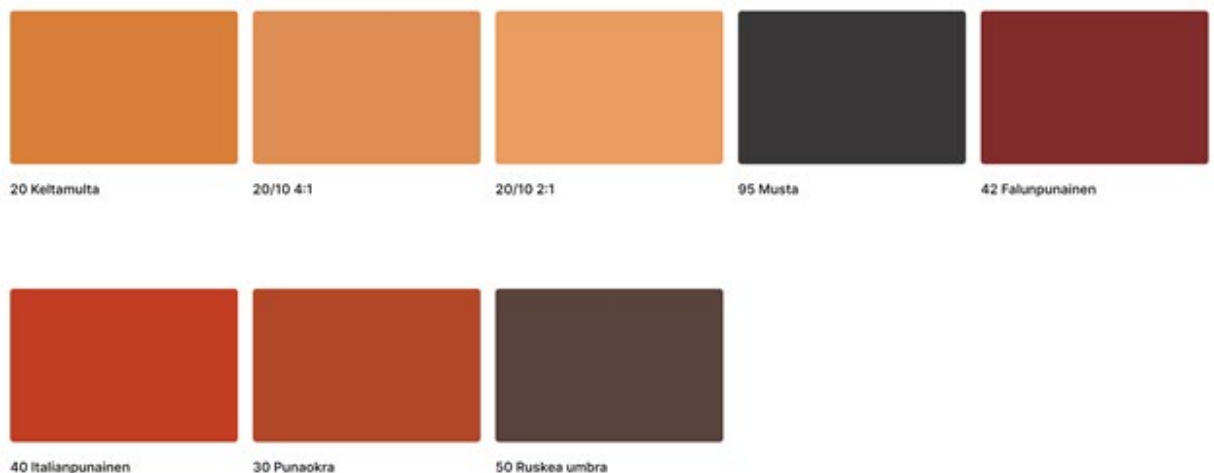
Rakentamisessa tulee ottaa huomioon Hämeenkyrön maaperän mahdollinen radon.

Rakennuspaikoille on tehtävä omat perustamistapaselvitykset kohdekohtaisesti.

### Kestävää kehitystä ja arkkitehtuuria koskevat määräykset

Rakennusten tulee olla säänkestäviä sekä muuntojoustavia huomioiden niiden käyttötarkoitus. Rakennukset tulee toteuttaa yksikerroksisina ja puurakenteisina. Lattiatason tulee sijaita vähintään 40 cm maanpintaa ylempänä. Julkisivujen tulee olla puuta ja väriltään maavärejä: kuten okrankeltainen, punamulta, ruskea, harmaa. Avoräystäiden tulee olla alalappeella vähintään 60 cm ja päädyissä 40 cm pitkät. Vesikaton tulee olla harjakatto. Kattopintojen tulee olla väriltään keskiharmaita tai tummia, pintamateriaaleiltaan huollettavia ja yläpohjan hyvin tuulettuva. Alueella aurinkopaneelien asentaminen on sallittua.

Tonteilla kattopinnoilla ja vettä läpäisemättömillä pinnoilla muodostuvat hulevedet tulee viivyttaa tontilla ja johtaa hallitusti viheralueille, siten, ettei niistä aiheudu vaaraa rakennuksille omalla tai naapuritontilla.



Kuva 25. Esimerkkejä maaväreistä liittyen arkkitehtuuria koskeviin määräyksiin.

### Pohjavesien suojelua koskevat määräykset

Rakentamisen yhteydessä pohjaveden pintaa ei saa alentaa ja rakentamisessa tulee käyttää puhtaita kivennäismaita. Rakentaminen ei saa aiheuttaa pohjaveden haitallista

purkautumista. Alueella ei saa säilyttää vaarallisia kemikaaleja, lannoitteita, öljynjalostustuotteita tai näihin rinnastettavia tuotteita, jotka voivat päästä maaperään.

Imeytettävien hulevesien tulee olla puhtaita. Alue tulee liittää kunnallistekniseen viemäriverkostoon. Maanalaiset polttoaine- ja kemikaalisäiliöt on kielletty. Alueella ei tule rakentaa maalämpökaivoja tai kellareita.

### **Istutuksia koskevat määräykset**

Rakentamatta jäävät tontin osat tulee istuttaa niiltä osin, kuin niitä ei käytetä liikenteelle. Alueella tulee olla pölyttäjävähentäviä lajikkeita kuten kukkivia puita, pensaita ja kasveja. Kullekin tontille tulee istuttaa vähintään kolme hedelmäpuuta.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavakartan lisäksi alueesta on laadittu 3D-havainnekuvia, joiden pohjalta voidaan arvioida rakentamisen suhdetta ympäristöön.

### 6.2 Toteuttaminen

Alueen toteuttaminen voidaan käynnistää, kun asemakaavan muutos on saanut kuulluksella lainvoiman.

### 6.3 Toteutuksen seuranta

Toteutusta ohjataan kaavoituksen, teknisen toimialan ja rakennusvalvonnan neuvonnalla ja valvonnalla.

Hämeenkyrössä 5.2.2024

#### Hämeenkyrön kunta

Härkikuja 7  
39100 Hämeenkyrö

Leena Lahtinen  
Kaavoituspäällikkö  
puh. 050 310 0899  
[leena.lahtinen@hameenkyro.fi](mailto:leena.lahtinen@hameenkyro.fi)

#### A-Insinöörit Civil Oy

Bertel Jungin aukio 9  
02600 Espoo

Katri Peltoniemi  
arkkitehti, YKS 502  
puh. 041 731 6439  
[katri.peltoniemi@ains.fi](mailto:katri.peltoniemi@ains.fi)

Ville Savolainen  
diplomi-insinööri  
[ville.savolainen@ains.fi](mailto:ville.savolainen@ains.fi)

Jaana Virtanen  
rakennusarkkitehti, ark-yo  
[jaana.virtanen@ains.fi](mailto:jaana.virtanen@ains.fi)