

# HÄMEENKYRÖ

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

## NEIDONNIITYN ALUEEN ASEMAKAAVA

Hämeenkyrön kunnan Sasin alueen asemakaava erillispientaloaluetta varten.

Asemakaavan selostus koskee 21.2.2023 päivättyä asemakaavakarttaa.



Asemakaava koskee Hämeenkyrön Sasin tiloja 108-415-3-27, 108-417-2-54, 108-415-3-51, 108-417-2-18 ja 108-417-3-41.

Asemakaavalla muodostuvat korttelit 1,2 ja 3, asuinpientalojen korttelialuetta sekä katu- ja lähivirkistysaluetta.

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

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



# 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 Tunnistetiedot

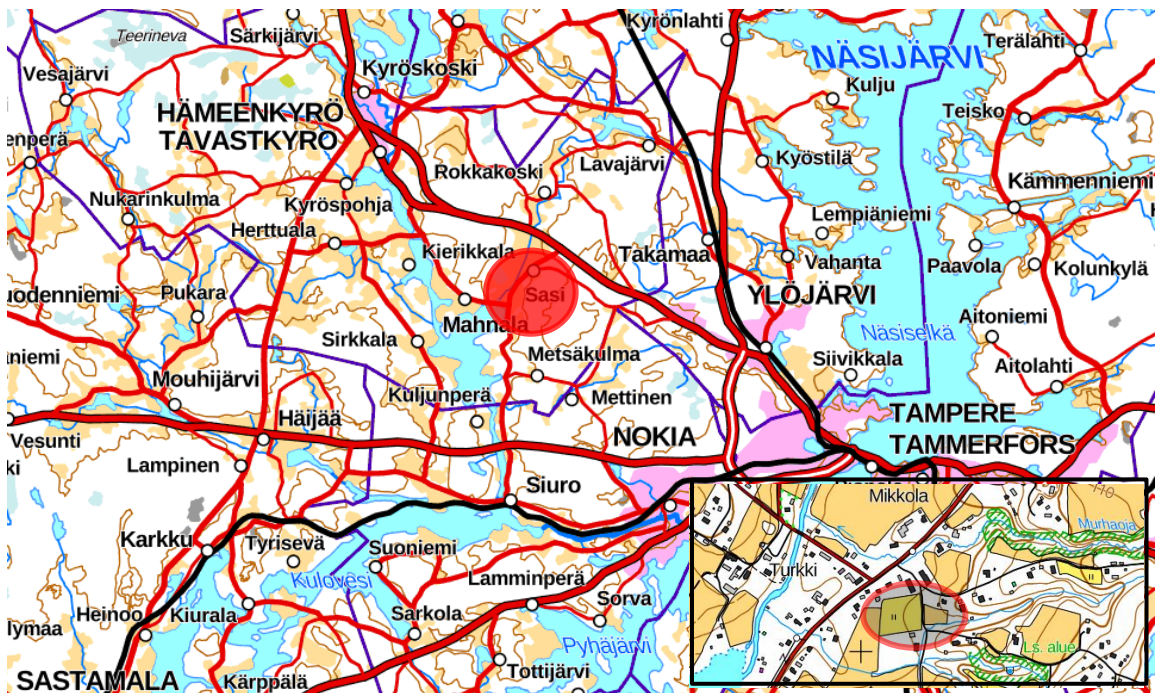
Kaavan nimi: Neidonnaityn alueen asemakaava

Kaavan numero: XXXXXX

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 Neidonnaityn alueen asemakaava. Tarkoituksena on laatia asemakaava erillispientaloasutusta varten noin 1,5 ha suuruiselle alueelle kauniisiin maalaismaisemiin.

Alue kaavoitetaan 807–1233 m<sup>2</sup> kokosiin pientalotontteihin. Kaavan laidinnassa huomioidaan maisema- ja ekologisuuksarvot siten, että rakentaminen soveltuu arvokkaalle maisema-alueelle ja pohjaviesialueelle.

## 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 .....	2
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista .....	3
1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista.....	3
<b>2 TIIVISTELMÄ</b> .....	<b>3</b>
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	3
2.2 Asemakaava .....	3
2.3 Asemakaavan toteuttaminen .....	4
<b>3 LÄHTÖKOHDAT</b> .....	<b>4</b>
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	4
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	4
3.1.2 Luonnonympäristö .....	5
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	7
3.2 Suunnittelutilanne .....	12
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset .....	12
<b>4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</b> .....	<b>18</b>
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 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....	19
4.3.3 Viranomaisyhteistyö .....	19
4.4 Asemakaavan tavoitteet .....	19
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset .....	20
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta.....	20
4.5.2 Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta .....	23
<b>5 ASEMAKAAVAN KUVAUS</b> .....	<b>24</b>
5.1 Kaavan rakenne.....	24
5.1.1 Mitoitus .....	24
5.2 Kaavan vaikutukset.....	25
5.2.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön .....	25
5.2.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	25
5.2.3 Muut vaikutukset.....	25
5.3 Kaavamerkinnot ja -määräykset .....	25
<b>6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b> .....	<b>27</b>
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....	27
6.2 Toteuttaminen .....	27
6.3 Toteutuksen seuranta .....	27

## 1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- OAS
- Asemakaavakartta
- 3D-havainnekuvat
- Vastineraportti

## 1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Rakennettavuusselvitys
- Sasi-Mahnala-Laitila-Metsänkulma maisemaselvitys

# 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 4/2023
- Kuulutus ehdotusvaiheen nähtävilläolosta
- Ehdotusvaiheen nähtävilläolo 30 vrk → 5/2023
- Ehdotusvaiheen muistutusten ja lausuntojen arviointi
- Asemakaavaehdotuksen hyväksyminen (KV), 6/2023
- Asemakaava lainvoimainen 12/2023

## 2.2 Asemakaava

Asemakaavalla muodostuu erillispienalojen korttelialuetta (AO), lähivirkistysaluetta ja katualuetta. Asemakaavakadun nimi on Neidonnaityntie. Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 14 870 m<sup>2</sup>. Suurin sallittu kerrosluku on 1. Asemakaava-alueen kokonaisrakennusoikeus on 2 052 k-m<sup>2</sup>, joka tarkoittaa aluetehokkuutena e=0.14. Asemakaavan merkinnät 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

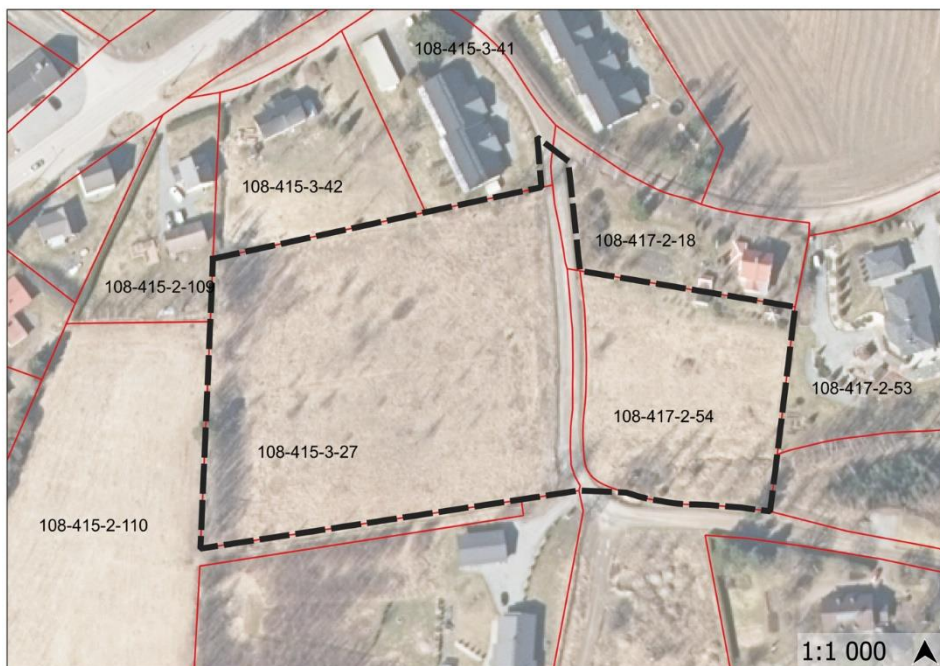
## 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijoittuu Hämeenkyrön kunnan itäosan Sasin kylään ja koskee kiinteistöjä 108-415-3-27, 108-417-2-54, 108-415-3-51, 108-417-2-18 ja 108-417-3-41. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,5 ha. Maasto viettää loivasti lounaaseen. Suunnittelualueita 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 ja 2:55 LEPIKKO.

Kiinteistön välittömässä läheisyydessä on asutusta, mutta itse suunnittelualue on rakentamatonta. 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.

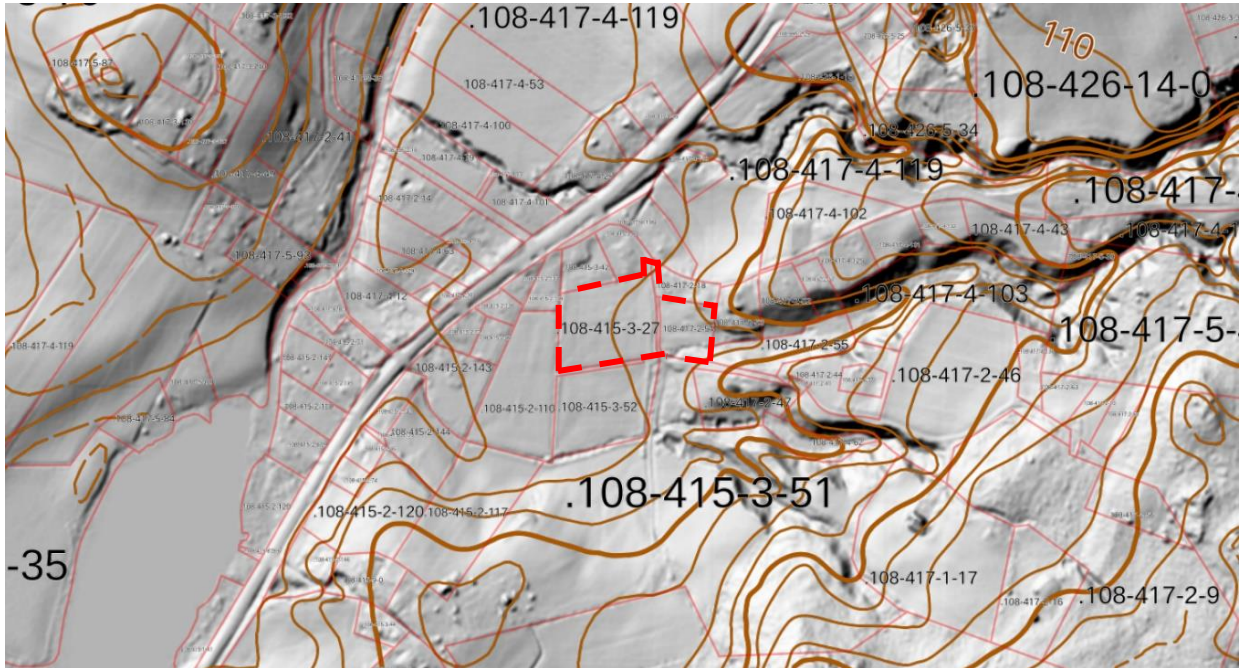


Kuva 2. Alueen likimääräinen raja on esitetty ilmakuvassa mustalla katkoviivalla (MML).

### 3.1.2 Luonnonympäristö

#### Korkeusolosuhteet

Suunnittelualan maasto on tasaista ja viettää loivasti lounaaseen.



**Kuva 3. Korkeusolosuhteet alueella (MML). Suunnittelualan likimääräinen rajaus on esitetty punaisella katkoviivalla.**

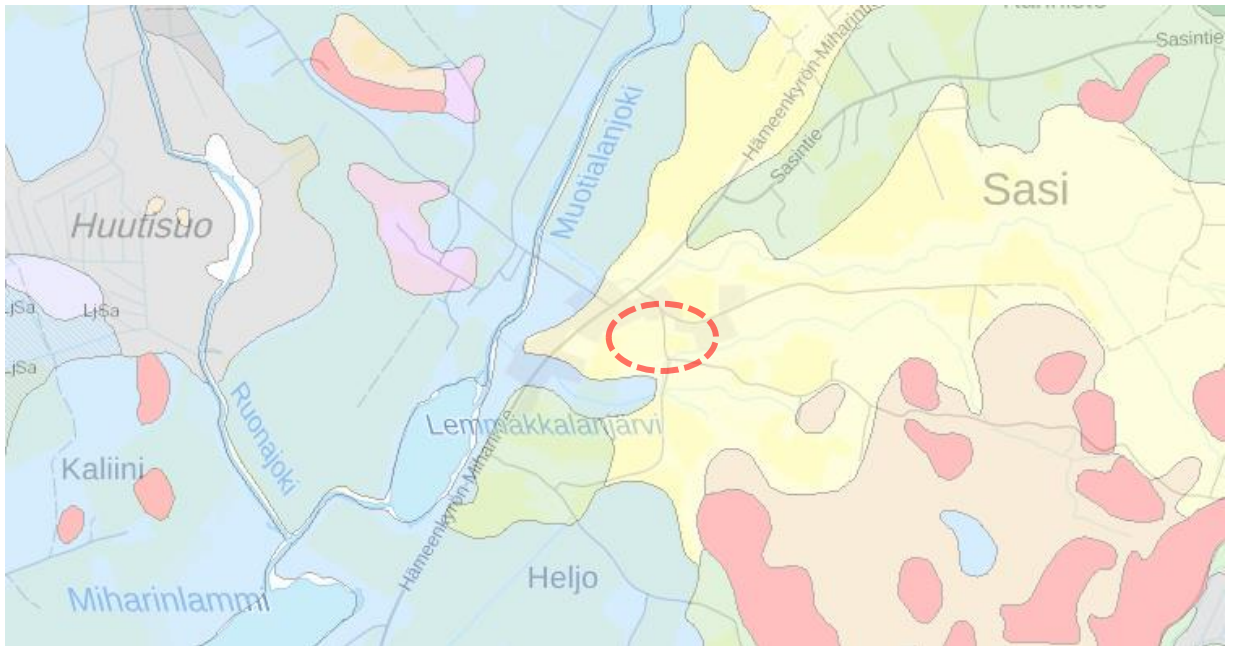
#### Tuulisuus

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. Kantaavuus ja vedenläpäisevyys ovat kohtalaisia ja maalaji saattaa routia. Alueen rakennettavuusolosuhteiden selvittämiseksi laadittiin rakennettavuusselvitys, jota voidaan hyödyntää myös rakennusluvituksen yhteydessä.

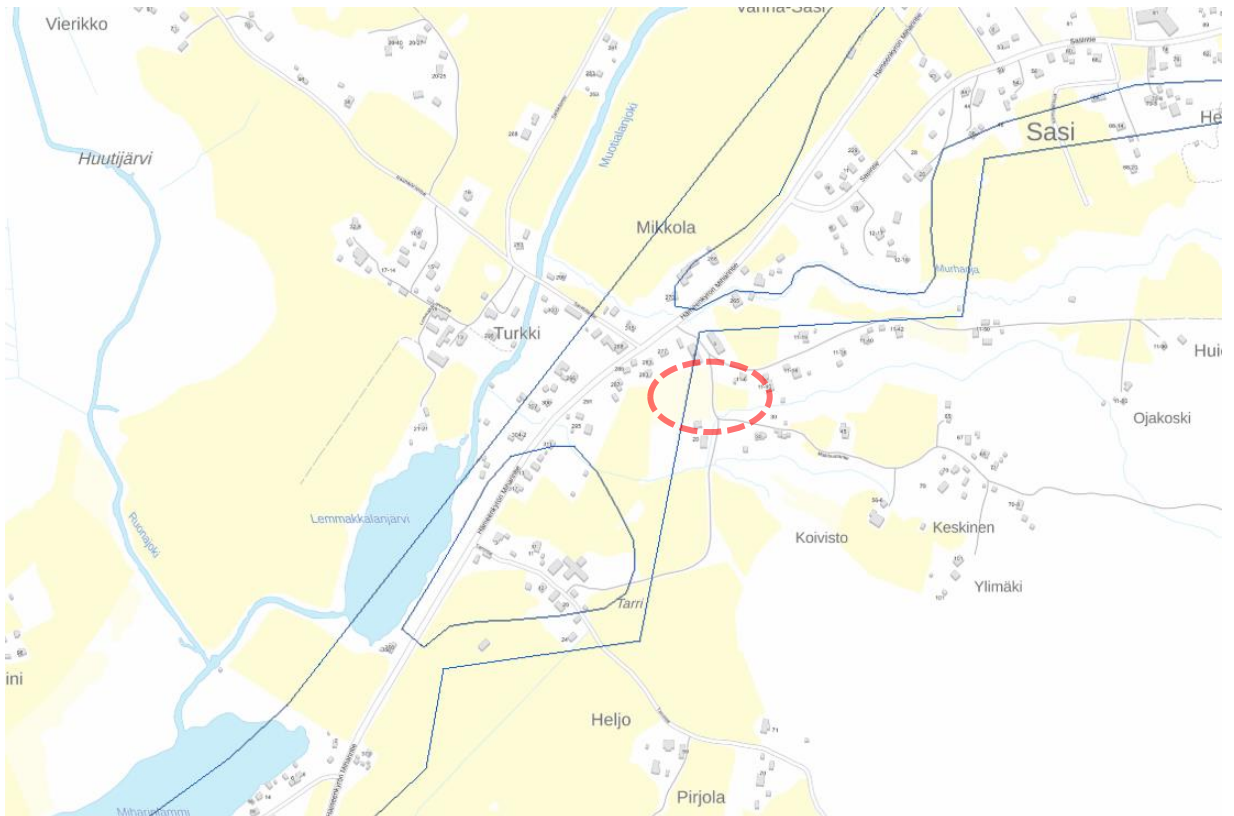
Hämeenkyrön kunnan kaikilla alueilla tulee ottaa radonia koskevat määräykset huomioon rakennuslupa- ja rakentamisvaiheessa. Radonpitoisuudelle asetetut ohjearvot eivät saa ylittyä (Hämeenkyrön kunnan rakennusjärjestys § 40).



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

**Vesistöt**

Alue sijaitsee vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella, jonka pohjavedestä pintavesi- tai maa-ekosysteemi on suoraan riippuvainen. Pohjavesiolosuhteet huomioidaan alueen suunnittelussa. Tummansininen viiva kuvaa pohjaveden muodostumisaluetta alle olevalla kartalla.

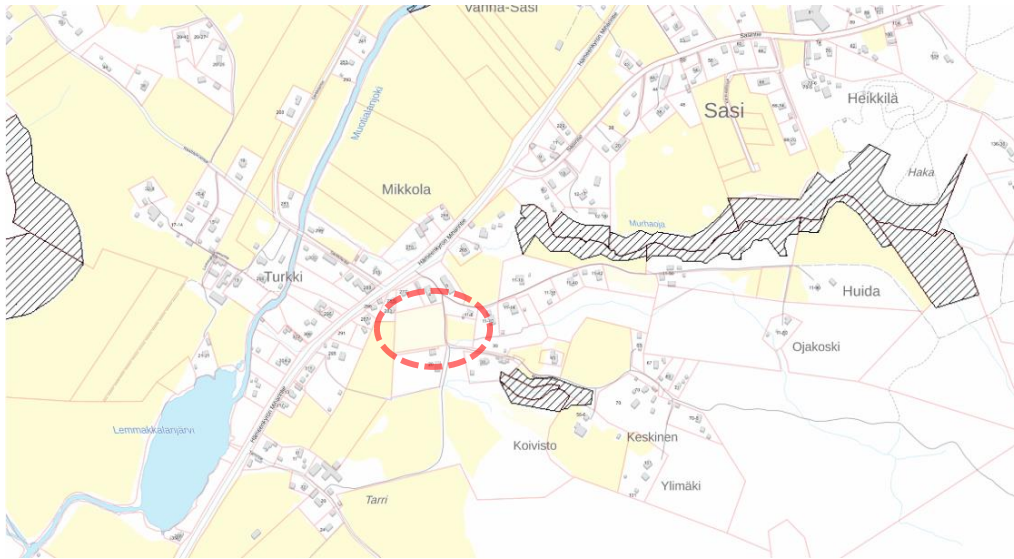


**Kuva 5. Pohjavesialueet (SYKE). Suunnittelualan likimääräinen sijainti on esitetty punaisella katkoviivalla.**

## Luonnonsuojelu

Alueen läheisyydessä sijaitsee Natura 2000 -verkostoon 3 kuuluva Huutisuo-Sasin luonnonsuojelualue, jossa suojelutavoitteena on vähintäänkin säilyttää alueen merkitys. Luonnonsuojelualueeseen kuuluvat Sasin purolehdot sijoittuvat suunnittelualueen läheisyyteen idässä. Sasin purolehdot ovat valtakunnallisten lehtojensuojeluohjelman kohde.

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



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

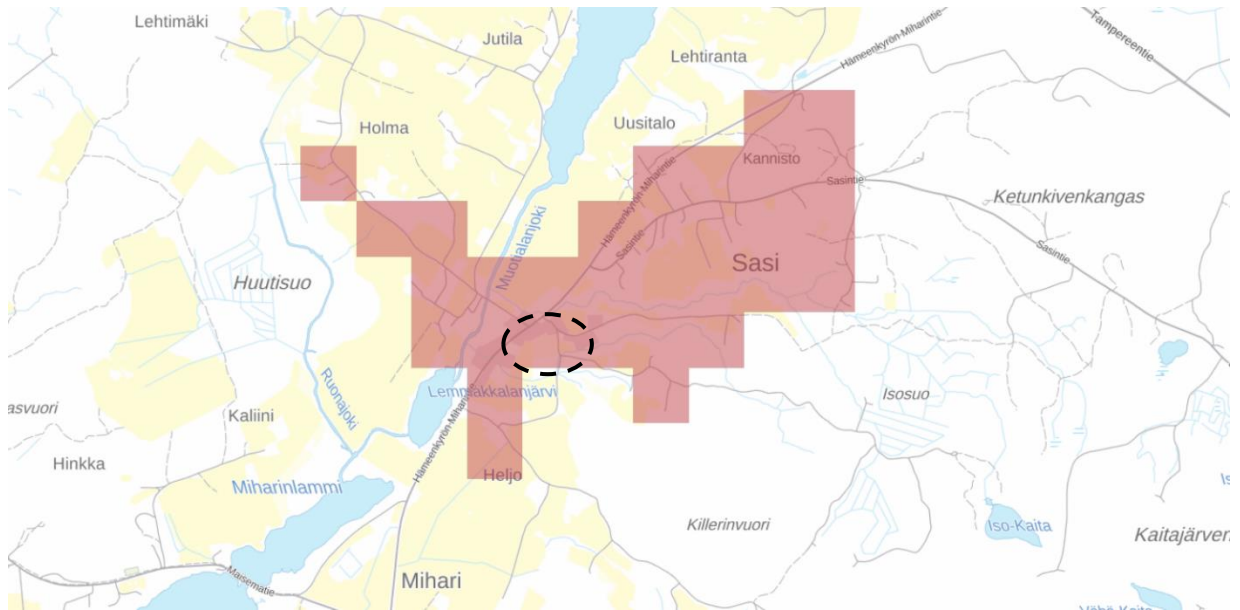
### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

#### 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 kehittämistä edesauttaakseen. Asemakaavoitus ei kuitenkaan kunnan strategian mukaisesti ole ensisijainen keino kehittää kansallismaisema-aluetta, ja tavoitteena on laadittavassa Sasi-Mahnala-Laitila-Metsänkulman oikeusvai-kutteisessa 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

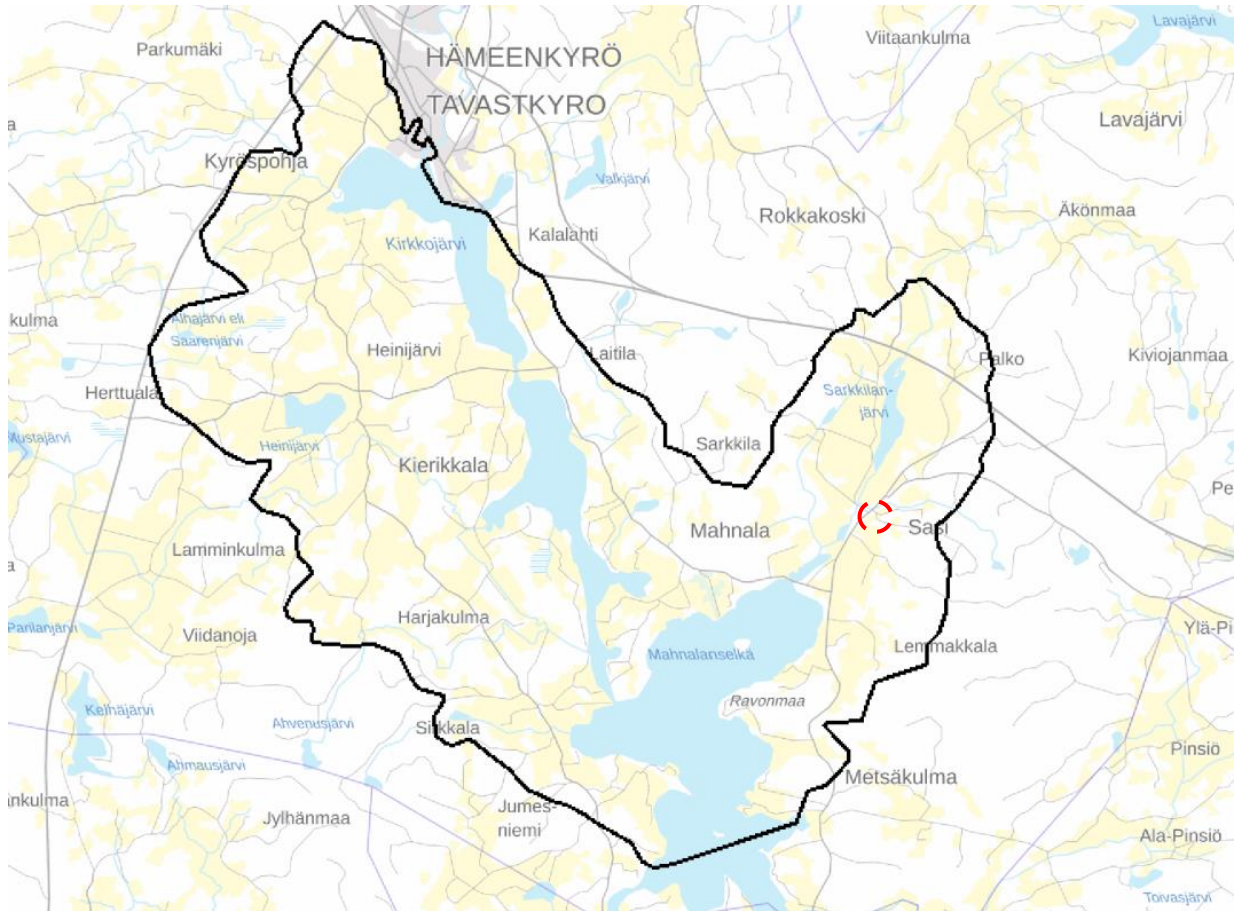
Kaava-alue kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen. Luonnonpiirteiden vaihtelevuus, monipuolisuus ja vuosisatoja jatkuneen maanviljelyn muovaava maisema näkyvät edustavasti alueella.

Sasin laaksoa ja Mahnalanharjun rinteitä mutkittevalta 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 laaksomaisemassa.

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 mahdollistaa rakentaa kaukomaiseman kärsimättä.

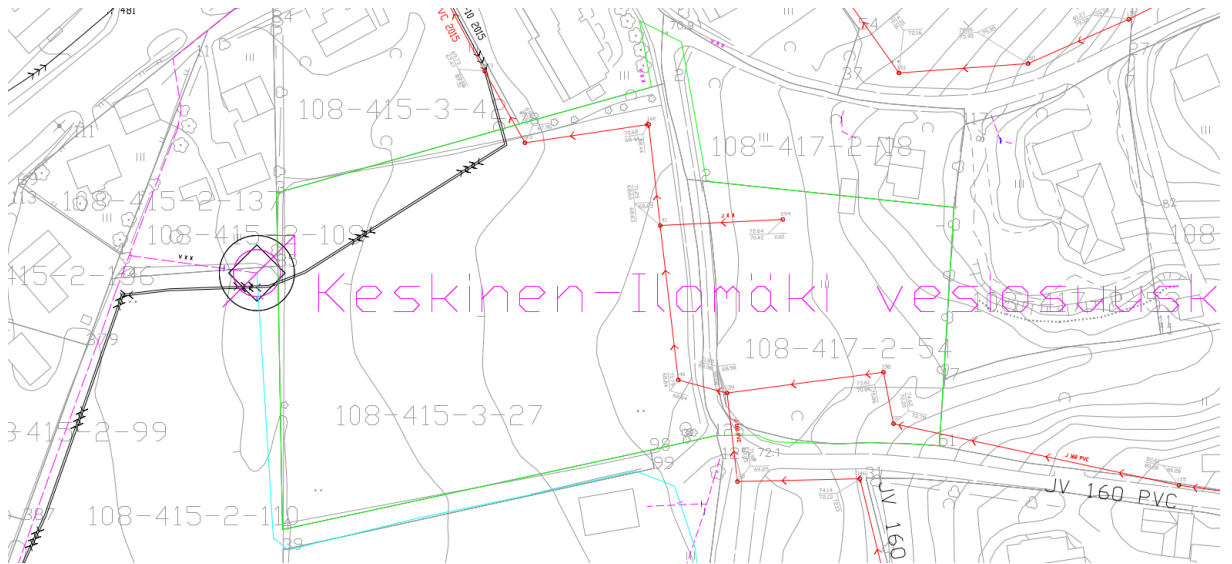
Hämeenkyrön kulttuurimaiseman aluerajaus on esitetty mustalla ja kaava-alueen likimääräinen sijainti punaisella katkoviivalla alla olevalla kartalla.



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

**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 9. Karttaote suunnittelualueen kunnallisteknisistä verkostoista. Suunnittelualue rajattu vihreällä viivalla.**

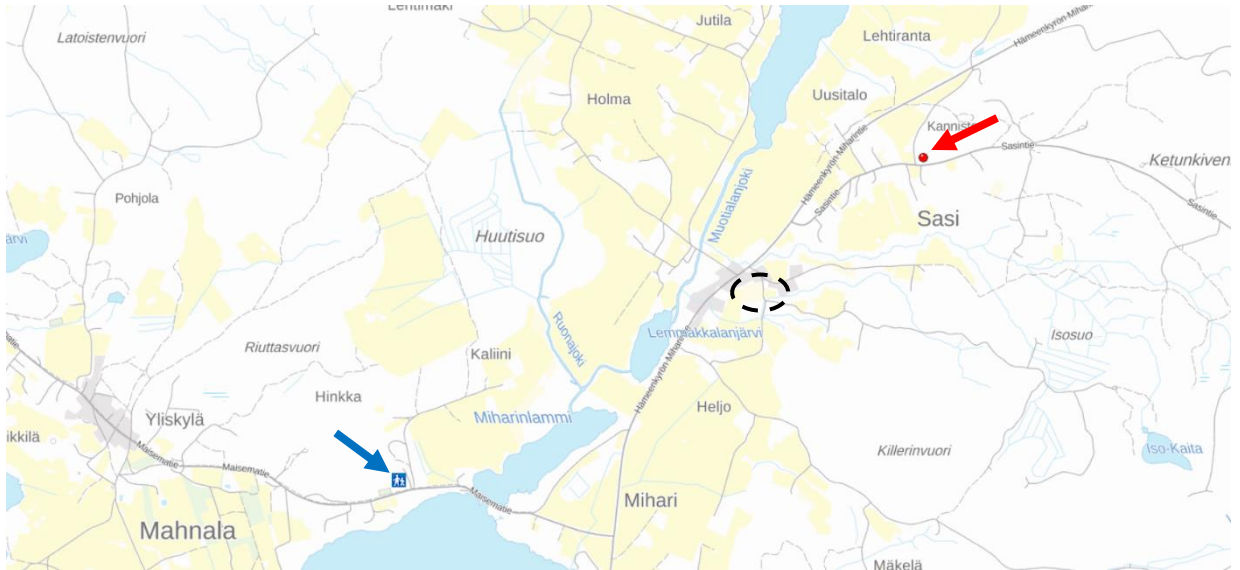
**Maanomistus**

Mäkihuidantien länsipuoli on Hämeenkyrön kunnan omistuksessa ja itäinen puoli yksityisen 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.

Kuvassa 10, 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 päiväkotia (punaisella) sijaitsee suunnittelualueesta noin 1,3 etäisyydellä koillisessa.



**Kuva 10. 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 mautilojen suoramyynti, kesätanssilava, kesäkahvila ja elämyspalvelut sekä uimapaikka. Luonnonläheinen alue tarjoaa lisäksi lukuisia virkistymämahdollisuuksia 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.



Kuva 11. Ote maakuntakaavakartasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on esitetty kartalla punaisella katkoviivalla (Pirkanmaan liitto).

#### Kaavoitusalueita koskevat seuraavat merkinnät maakuntakaavassa:

**Mav** **Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue.**  
Merkinnällä osoitetaan valtioneuvoston vuoden 1995 periaatepäätöksellä valitut valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet.

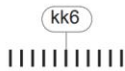
*Suunnittelumääräys:*

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.



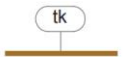
### **Kasvutaajamien kehittämisvyöhyke.**

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 yhdyskunta-rakentamiseen, 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 Hämeenkankaan 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 teko-pohjaveden 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.



### Erityismääräys 3.

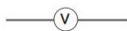
Erityismääräys koskee merkintöjä:

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

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

*Suunnittelumääräys:*

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on varmistuttava siitä, etteivät Huuti-suo-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.



### Yhdysvesijohto.

Merkinnällä osoitetaan veden johtamisen kannalta tärkeimmät seudullisesti merkittävät verkostoyhteydet.



### 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.



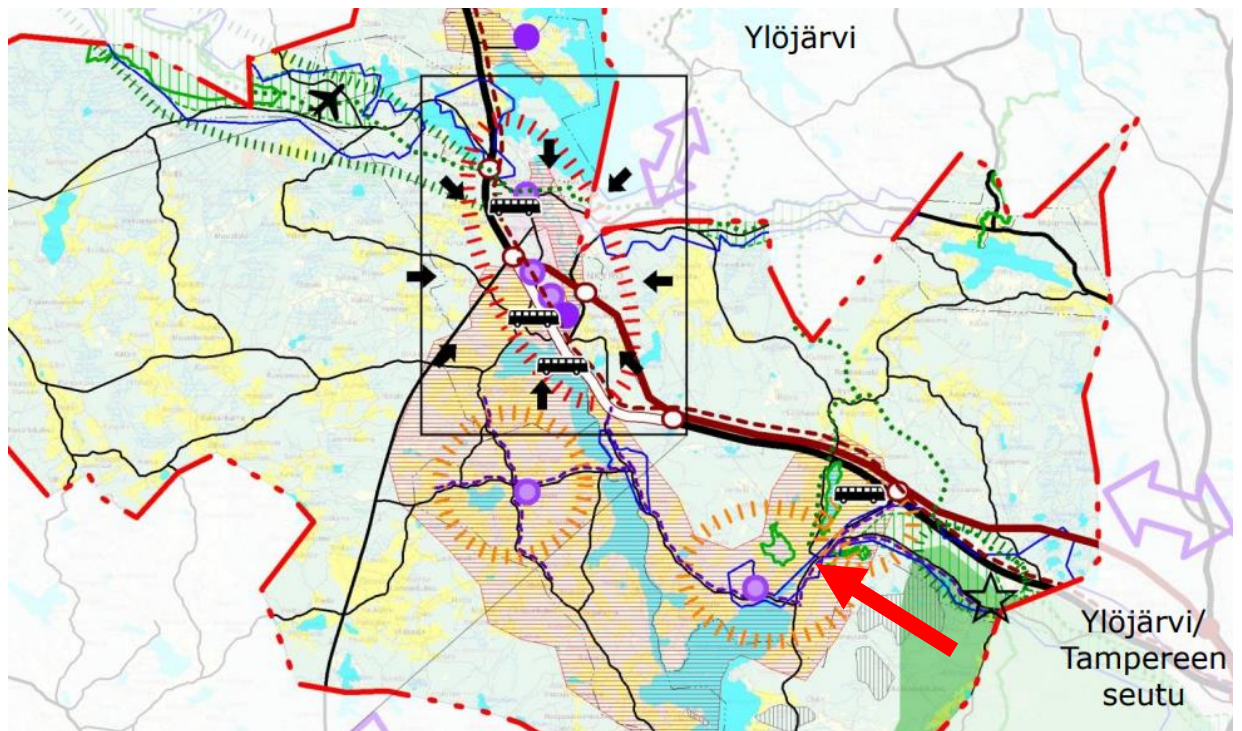
### Natura 2000 -verkostoon kuuluva alue.

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

**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-Mahnalalan 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 12. Ote Hämeenkyrön strategisen yleiskaavan kartasta (Hämeenkyrön kunta). Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu punaisella nuolella.**

**Kaavoitusalueetta koskevat seuraavat merkinnät strategisessa yleiskaavassa:**



Kehittämisen painopistealueet haja-asutusalueilla; Ensijaisesti 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

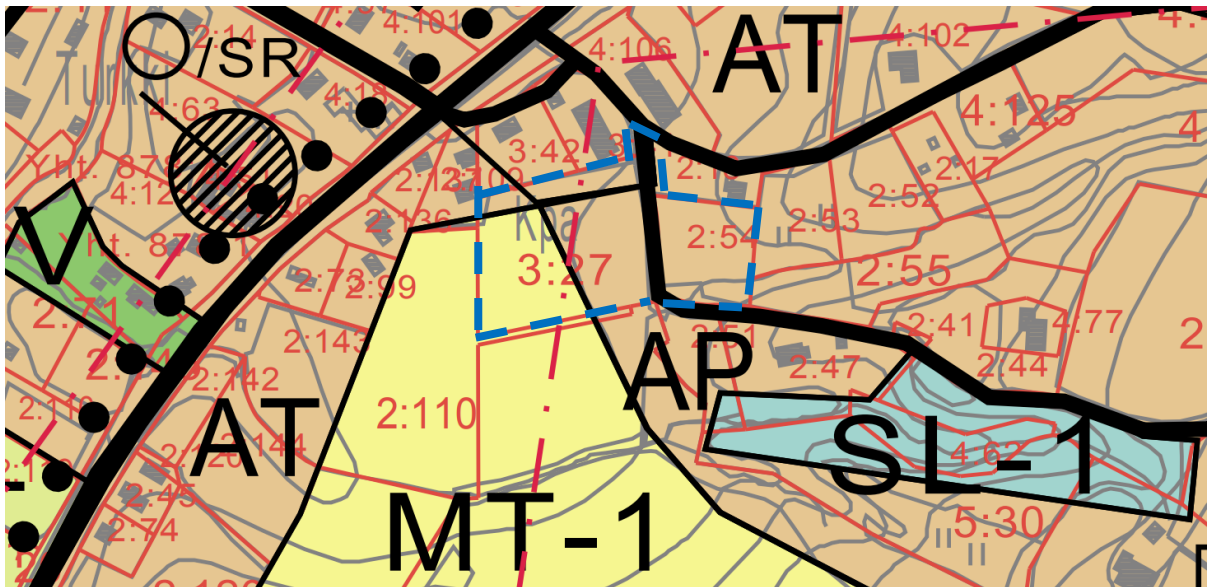


Alue (yleiskaava-alueet)	Asukasmäärä 2011	Tavoite 2040	Strateginen tavoite
Itä	840	+500 – +700	Ympäristökoulun ja Sasin päiväkodin ympärille syntyy kansallismaisemaa hyödyntävä vetävä ja tiivis kyläkeskittymä. Maatalouden elinvoimaisuutta alueella tuetaan. Kevyen liikenteen yhteyksiä parannetaan. Valtatien 3 vartta liittyminen 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.

**Osayleiskaava**

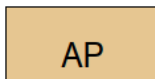
Alueella on voimassa Sasi-Mahnala-Laitila osayleiskaava, joka on saanut lainvoiman vuonna 1992. Siinä suunnittelualue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AT) sekä maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä maisemallisia arvoja (MT-1).

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



Kuva 13. Ote osayleiskaavakartasta (Hämeenkyrön kunta). Suunnittelualueen likimääräinen raja on osoitettu sinisellä katkoviivalla.

**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 M2 JA RAKENNUSALA ENINTÄÄN 360 KRSM2. 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 SUORITTA SELLaista TOIMINTAA, JOKA VAHINGOLLISELLA TAVALLA VOI HUONONTAA POHJAVEDEN LAATUA TAI MUUTTAA POHJAVEDEN PINNAN TASOA. OSOITETUILLA UUSILLA RAKENNUSPAIKOILLA JÄTEVEDEET TULEE KERÄTÄ UMPISÄILIÖIHIN TAI JOHTAA POHJAVESIALUEEN ULKO-PUOLELLE. MAAHANIMEYTTÄMISTÄ EI SALLITA.

**MT-1**
**MAA- JA METSÄTALOUSALUE, JOLLA ON ERITYISIÄ MAISEMALLISIA ARVOJA.**

ALUE ON TARKOITETTU MAATALOUDEN HARJOITTAMISEEN. ALUE SISÄLTÄÄ MAISEMALLISESTI JA KULTTUURIHISTORIALISESTI 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 UUDISRAKENUSTEN MUODON, MATERIAALIN JA VÄRITYKSEN ON NOUDATETTAVA VANHAN RAKENNUSKANNAN ANTAMIA VIITTEITÄ. PELTOAUKEAT TULISI SÄILYTTÄÄ VILJELYSKÄYTÖSSÄ. RAKENNUKSIA EI SAA SIIJOITTA 200 M LÄHEMMÄKSI RANTAVIIVAA RAKL:N 31 PYKÄLÄN PERUSTEELLA.

**Kaavoitusaluetta koskevat määräykset SMLM-osayleiskaavaehdotuksessa:**


Asemakaavoitettavaksi suunniteltu alue

**AP-1**

Pientalovaltainen asuntoalue.

Alueelle saa sijoittaa erillispientaloja, kytkettyjä 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 21.12.2022 (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 asuin-pientalojen 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 pientalovaltaiseksi 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
  - 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 tarkistustarve 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 vastineista 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 ekologisuuksarvot niin, että rakentaminen soveltuu arvokkaalle maisema-alueelle ja pohjavesialueelle.

## 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asetettujen tavoitteiden pohjalta laadittiin neljä erilaista vaihtoehtoa alueen toteutukselle.

### 4.5.1 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 rakentamista 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 1 korttelin luoteissivun suuntaisesti. Alueella kulkevat viettoviemärit osuvat nykyisellään kortteleiden 1 ja 2 alueelle. Ne siirretään asemakaavan myötä katualueille. Suunnittelualueen itäpuolella tehdään myös tarvittavat siirrot. Itäpuolen lounaisnurkassa oleva joenuoma lävistää korttelin 3.



**Kuva 14. 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 tyypliseen vapaamuotoiseen tyyliin.

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

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



**Kuva 15. 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 laajentaaminen kaksiasuntoisiin asuinrakennuksiin päädyttiin, koska haluttiin varmistua alueen rakennuskannan monimuotoisuuden edistämistä.

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



**Kuva 16. 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 17. Kaavakartta vaihtoehdosta D.**

**4.5.2 Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta**

Kaikki toteutusvaihtoehdot täyttävät kunnan tavoitteen mahdollistaa Sasi-Mahnalalan 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, rakennettavuusselvityksen johtopäätöksen mukaisesti. Asemakaavan myötä alueelle rakentuvien rakennusten on mahdollista sijoittua vapaamuotoisesti. 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 suunnittelualueen itäpuolella olevan joenuoman eikä ratkaisu edellytä sen siirtämistä tai uusia katualueita rakennettavaksi, kun tonttiliittymät järjestetään Mäkihuidantieltä. Vaihtoehtoon C tehdyillä lisäyksillä mahdollistetaan tehokkaampi rakentaminen sekä edistetään alueen rakennuskannan monimuotoisuutta, huomioiden myös pienet lähinnä paikalliset liiketaloudelliset rakentajat.



## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

Asemakaava mahdollistaa Sasin alueen kehittämisen sekä erillispientalojen ja paritalojen lisärakentamisen alueelle. Kaavaluonnos huomioi alueen kyläkuvallisesti merkittävät näkökulmat.



Kuva 18. Ote asemakaavaluonnoksesta.

#### 5.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 1 487 m<sup>2</sup> ja kokonaisrakennusoikeus 2 052 k-m<sup>2</sup>, joka tarkoittaa aluetehokkuutena noin 0.14 (14 % kokonaispinta-alasta on mahdollista rakentaa). Suurin sallittu kerros-luku on 1.

Aluevaraus	P-ala (m <sup>2</sup> )	K-ala (m <sup>2</sup> )	Tehokkuus
AO-1	7 367	1 473	0.20
AO-4	2 314	579	0.25
Katualueet	2 060	0	0
VL	3 136	0	0

Taulukko 1. Asemakaavan mitoitus.

## 5.2 Kaavan vaikutukset

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

### 5.2.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia taajamakuvaan. Uudisrakentamisen sopeutuminen valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen varmistetaan kaavamerkinnoilla- ja määräyksillä.

### 5.2.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei sijaitse luonnonsuojelualueita. Suunnittelualue on osittain pohjavesialuetta, joka huomioidaan sitä koskevinä kaavamääräyksinä:

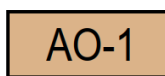
*”Rakentamisen yhteydessä pohjaveden pintaa ei saa alentaa ja rakentamisessa tulee käyttää puhtaita kivennäismaita. Rakentaminen ei saa aiheuttaa pohjaveden haitallista purkautumista. Alueella ei saa säilyttää vaarallisia kemikaaleja, lannoitteita, öljynjalostustuotteita tai näihin rinnastettavia tuotteita,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

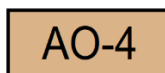
### 5.2.3 Muut vaikutukset

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

## 5.3 Kaavamerkinnot ja -määräykset



Erillispientalojen korttelialue.  
Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen.



Erillispientalojen korttelialue.  
Rakennuspaikalle saa rakentaa kaksi kaksiasuntoista asuinrakennusta.



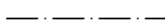
Lähivirkistysalue.



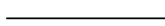
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.




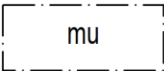
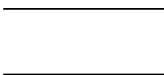

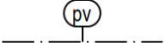
Osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

3

Korttelin numero.

2	Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
Mäkihuidantie	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
e=0.20	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
	Rakennusalan raja.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa puistomuuntamon.
	Katu.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.

### 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.

### Kestävää kehitystä ja arkkitehtuuria koskevat määräykset

Rakennusten tulee olla säänkestäviä. Rakennukset tulee toteuttaa kevyinä, yksikerroksisina ja puurakenteisina. Lattiatason tulee sijaista vähintään 40 cm maanpintaa ylempänä ja alapohjan tulee olla tuulettuva. Julkisivujen tulee olla puuverhousta, taustaltaan tuulettuvia ja väriltään vaaleita. Avoräystäiden tulee olla alalappeella vähintään 60 cm ja päädyissä 40 cm pitkät. Vesikaton tulee olla harjakatto. Kattopintojen tulee olla väriltään keskiharmaita, pintamateriaaleiltaan huollettavia ja yläpohjan hyvin tuulettuva. Kattokaltevuuden tulee olla 1:3. Tonteilla kattopinnoilla ja vettä läpäisemättömillä pinnoilla muodostuvat hulevedet tulee viivyttää ja johtaa hallitusti viheralueille, siten, ettei niistä aiheudu vaara rakennuksille omalla tai naapuritontilla.

### Pohjavesien suojelua koskevat määräykset

Alue on osittain vedenhankinnan kannalta tärkeä pohjavesialue. 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.

## 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 lainvoiman.

### 6.3 Toteutuksen seuranta

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

Hämeenkyrössä 21.2.2023

#### 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  
Maanmittausinsinööri  
[ville.m.savolainen@ains.fi](mailto:ville.m.savolainen@ains.fi)