

---

# KAAVASELOSTUS

---

## SASTAMALAN KAUPUNKI

### SALONNOKAN KOIVUNKYKÄN RANTA-ASEMAKAAVAN LAAJENNUKSEN MUUTOKSEN LAATIMINEN

KIINTEISTÖT SALONIEMI 790-433-2-33 JA KUUSELA 790-433-2-34



TYÖNUMERO: 20602594

PÄIVÄYS: 14.6.2023

SWECO INFRA & RAIL OY





## Sisältö

<b>1</b>	<b>Perus- ja tunnistetiedot.....</b>	<b>1</b>
1.1	Tunnistetiedot .....	1
1.2	Kaava-alueen sijainti .....	1
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus .....	2
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista .....	2
1.5	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista.	2
<b>2</b>	<b>Tiivistelmä .....</b>	<b>3</b>
2.1	Kaavaprosessin vaiheet .....	3
2.2	Ranta-asemakaava .....	4
2.3	Ranta-asemakaavan toteuttaminen .....	4
<b>3</b>	<b>Lähtökohdat .....</b>	<b>4</b>
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista .....	4
3.2	Suunnittelutilanne.....	5
<b>4</b>	<b>Asemakaavan suunnittelun vaiheet .....</b>	<b>9</b>
4.1	Suunnittelun tarve ja käynnistäminen .....	9
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö .....	9
4.3	Ranta-asemakaavan tavoitteet .....	10
4.4	Laadittavat vaihtoehdot ja arvioitavat vaikutukset.....	13
4.5	Mitoitusperiaatteet.....	13
<b>5</b>	<b>Ranta-asemakaavan kuvaus.....</b>	<b>14</b>
5.1	Kaavan rakenne .....	14
5.2	Keskeinen sisältö ja perusteet .....	14
5.3	Korttelialueet.....	15
5.4	Kaavan vaikutukset .....	15
5.5	Kaavan suhde muihin suunnitelmiin.....	16
5.6	Kaavamerkinnot ja määräykset.....	17
5.7	Nimistö.....	17
<b>6</b>	<b>Ranta-asemakaavan toteutus .....</b>	<b>17</b>
6.1	Toteutusta ohjaavat havainnollistavat suunnitelmat .....	17
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus .....	17

## Liitteet

---

# 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 Tunnistetiedot

Ranta-asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 10.10.2022 päivättyä ranta-asemakaavakarttaa.

Ranta-asemakaavan muutos koskee Sastamalan kaupungin tiloja Saloniemi 790-433-2-33 ja Kuusela 790-433-2-34.

Ranta-asemakaavan muutos koskee 21.6.2010 (§ 222) hyväksytyn ranta-asemakaavan korttelia 1 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Ranta-asemakaavalla muodostuu kortteli 1 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kutalansaaren lounaisosassa Salonnokassa noin 13 kilometriä Sastamalan keskustasta koilliseen.



Kuva 1. Kaavamutosalueen sijainti (mustalla rajauksella kuvan oikeassa ylänurkassa).

Kaavamuuotos laaditaan Sastamalan kaupungin tiloille Saloniemi 790-433 2-33 ja Kuusela 790-433-2-34. Alueen pinta-ala on noin 3,5 hehtaaria.



Kuva 2. Tilojen Saloniemi 790-433-2-33 ja Kuusela 790-433-2-34 alueet.

### 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Ranta-asetmakaavan nimi on Salonnokan Koivunkylän ranta-asetmakaavan laajennuksen muutos.

Kaavatyöhön on ryhdytty maanomistajan aloitteesta. Maanomistajan tavoitteena on siirtää muutettavan kaavan mukainen loma-asunnon rakennuspaikka kiinteistöltä Kuusela 790-433-2-34 kiinteistölle Saloniemi 790-433 2-33 rakentamisen, rannanlaadun ja naapurikiinteistöjen rakennuspaikkojen kannalta peremmin verrattuna voimassa olevaan ranta-asetmakaavaan.

### 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Luontoselvitys 2022
3. Kaavan laatijan vastine kaavaluonnoksesta saatuun palautteeseen (kaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen)
4. Kaavan laatijan vastine kaavaehdotuksesta saatuun palautteeseen (kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen)
5. Ranta-asetmakaavan seurantalomake (ehdotusvaiheessa)

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

Ranta-asetmakaavatyön lähtötietoina on käytetty seuraavia aiemmin laadittuja selvityksiä:

- Vammalan Salonnokan ja Koivunkylän ranta-asetmakaavan mitoitusperiaate (27.6.1994).
- Sastamalan Salonnokan ja Koivukylän ranta-asetmakaavan laajennuksen kaavaselostus (10.12.2008) liitteineen ja tausta-aineistoineen.
- Sastamalan kaupungin rakennusjärjestys (1.1.2015).
- Pirkanmaan maakuntakaavan kaavaselostus (hyväksytty maakuntavaltuustossa 27.3.2017).

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

#### Aloitus

- Kaavan laadintaan liittyvä alustava selvitys on lähtenyt liikkeelle maanomistajan aloitteesta syyskuussa 2019.
- Kaavan laadintaan liittyvään alustavaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan (OAS, MRL 63 §) on koottu suunnittelualueen lähtökohdat ja lähtötiedot kaupungille tiedottamista varten. Selvitysaineisto (OAS) on toimitettu kaupungin kaavoitusviranomaiselle tiedoksi ja kannanottoa varten. Aineiston perusteella pidettiin 5.11.2019 neuvottelu maanomistajan, kaupungin kaavoitusviranomaisen ja kaavan laatijan kesken.

**Liite 1:** Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

#### Luonnosvaihe

- Alustava kaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistuivat 27.5.2020. Aineiston perusteella pidettiin työneuvottelu 8.9.2021 maanomistajan, kaupungin kaavoitusviranomaisen, ELY -keskuksen viranomaisten ja kaavan laatijan kesken. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 16.8.2022.
- Kaupungin ympäristölautakunta päätti kaavan vireille tulosta 27.9.2022 § 81.
- Kuulutus kaavan vireille tulosta julkaistiin kaupungin ilmoitustaululla ja kaupungin internet -sivuilla 29.9.2022.
- Kaavaluonnos valmistui 10.10.2022.
- Maanomistaja hyväksyi kaavaluonnoksen.
- Kaupungin ympäristölautakunta käsitteli kaavaluonnosta 8.11.2022 § 101.
- Ns. laatimisvaiheen kuuleminen (MRL 62 §) hoidettiin asettamalla kaavaluonnos nähtäville 16.11.-16.12.2022 väliseksi ajaksi.
- Kaavaluonnoksesta pyydettiin viranomaislausunnot. Lausunnot on todettu liitteenä 3 olevassa kaavan laatijan vastineessa.
- Kaavaluonnoksesta ei saatu mielipiteitä.

**Liite 3:** Kaavan laatijan vastine kaavaluonnoksesta saatuun palautteeseen

#### Ehdotusvaihe

- Ympäristölautakunta päätti asettaa kaavan virallisesti nähtäville \_\_.\_\_.2023, § \_\_.
- Tarvittavat lausuntopyynnöt.
- Kaavaehdotus oli nähtävillä \_\_.\_\_.–\_\_.\_\_.2023.
- Ympäristölautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen ja päätti esittää kunnanhallitukselle ranta-asemakaavan muutoksen hyväksymistä \_\_.\_\_.2023 (§ \_\_).

#### Hyväksyminen

- Sastamala kaupunginhallitus hyväksyi ranta-asemakaavan muutoksen \_\_.\_\_.2023 (§ \_\_).
- Sastamalan kaupunginvaltuusto hyväksyi ranta-asemakaavan muutoksen \_\_.\_\_.2023 (§ \_\_).



## 2.2 Ranta-asemakaava

Ranta-asemakaavassa on osoitettu alueelle loma-asuntojen korttelialuetta (RA) sekä maa- ja metsätalousaluetta (M). Ranta-asemakaavan pinta-ala on 3,5025 hehtaaria ja rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 360 k-m<sup>2</sup>.

## 2.3 Ranta-asemakaavan toteuttaminen

Ranta-asemakaavan toteuttaminen tapahtuu maanomistajan aikataulun mukaisesti kaavan saatua lainvoiman. Toteuttamista seuraa kaupungin rakennusvalvontaviranomainen.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on rakentamatonta metsämaata kapean niemen kärjessä. Alue rajautuu itäreunaa lukuun ottamatta Kokemäenjoen (Kuloveden) vesistöön.



Kuva 3. Ilmakuva alueesta. Suunnittelualueen likimääräinen raja on esitetty punaisella.

#### 3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue sijaitsee Sastamalan Kotalansaassa ja se käsittää Salonnonkan niemen kärjen alueen. Pinta-alaltaan alue on noin 3.5 ha. Alue rajautuu itäosiltaan metsään ja kesäasuntoihin ja muilta osin Kuloveteen. Alueen keskelle johtaa metsäautotie ja tänne on rakennettu kääntöpaikka. Lähes koko alue on avohakattu myrskytuhojen korjaamiseksi. Ainoastaan niemen kärjessä ja alueen eteläreunassa on hieman leveämpi puustoinen reunus. Kaavan laadinnan alussa (kesällä 2022) tehdyn luontoselvityksen mukaan alueella ei ole erityisiä luontoarvoja.



**Liite 2:** Luontoseelvitys 2022.

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella ei ole rakennuksia. Alueeseen rajoittuvilla tonteilla on muutama loma-asunto. Alueella ei ole kunnallista vesijohto- ja viemäriverkkoa. Lähialueen loma-asuntojen vesihuolto on järjestetty rakennuspaikkakohtaisesti. Suunnittelualueen reunalle tulee sähkölinja. Kulku suunnittelualueelle tapahtuu maantieltä 2501 Vanhainkodintien ja Salonnokantien yksityistietä pitkin.

### 3.1.4 Maanomistus

Alue on kokonaan yksityisessä maanomistuksessa.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040, jonka Pirkanmaan maakuntavaltuusto on hyväksynyt 27.3.2017. Maakuntakaava on tullut voimaan kuulutuksella 8.6.2017. Korkein hallinto-oikeus on käsitellyt hyväksymispäätöstä koskeneet valitukset ja 24.4.2019 antamallaan päätöksellään pitänyt Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 voimassa sellaisenaan, kuin siitä maakuntavaltuustossa päätettiin.



*Kuva 4. Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta. Suunnittelualueen sijainti on osoitettu punaisella soikiolla.*

Suunnittelualue kuuluu Karkku–Tyrvään valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen. Suunnittelualueella tai sen ympäristössä ovat seuraavat kaavamerkinnät ja -määräykset.

### 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.

mv



### Matkailun ja virkistyksen kehittämisen kohdealue.

Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti merkittävät matkailuelinkeinojen, kulttuuri-, luonto- ja maisemamatkailun sekä ulkoilun ja virkistyskäytön kehittämisaalueet.

*Kehittämissuositus:*

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää matkailuelinkeinojen ja yleisen virkistyksen palvelujen sijoittumista alueelle. Erityistä huomiota tulee kiinnittää palveluiden saavutettavuuteen sekä uusien toimintojen yhteensovittamiseen alueen luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen kanssa. Alueella tulee edistää virkistysreittien toteuttamista ja ylläpitoa.

VR

### Retkeily- ja ulkoilualue.

Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät ja alueeltaan laajat taajamarakenteen ulkopuolella sijaitsevat retkeilyn ja ulkoilun alueet.

Kohdemerkinnällä osoitetaan sellaiset alueet, joiden osoittamiseen ei maakuntakaavan mittakaavan vuoksi ole tarkoituksenmukaista käyttää aluevarausmerkintää.

*Suunnittelumääräys:*

Alue varataan yleiseen retkeilyyn ja ulkoiluun. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava retkeily- ja ulkoilukäyttödellistyksien säilyminen ja kehittäminen. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota ympäristön laatuun, alueen ominaisuuksiin ekologisen verkoston osana sekä merkitykseen luonnon monimuotoisuuden kannalta.

Ma

### Valtakunnallisesti arvokkaaksi esitetty ja/tai maakunnallisesti arvokas maisema-alue.

Mam

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

*Suunnittelumääräys:*

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Avointen maisematilojen säilymiseen ja uusien rakennuspaikkojen sijaintiin on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Maisema-alueiden kanssa päällekkäiset maakunnallisesti arvokkaat kulttuurimaisemat on esitetty kaavaslostuksen liitekartalla "Kulttuurimaisemat".

Parhailaan laaditaan edellä mainittua kaavaa täydentävä vaihemaakuntakaava, jossa keskitytään kahteen teemaan: tukemaan pirkanmaalaisen luonnon monimuotoisuutta ja elonkirjoa sekä vahvistamaan edellytyksiä kestäväälle energiantuotannolle maakunnan

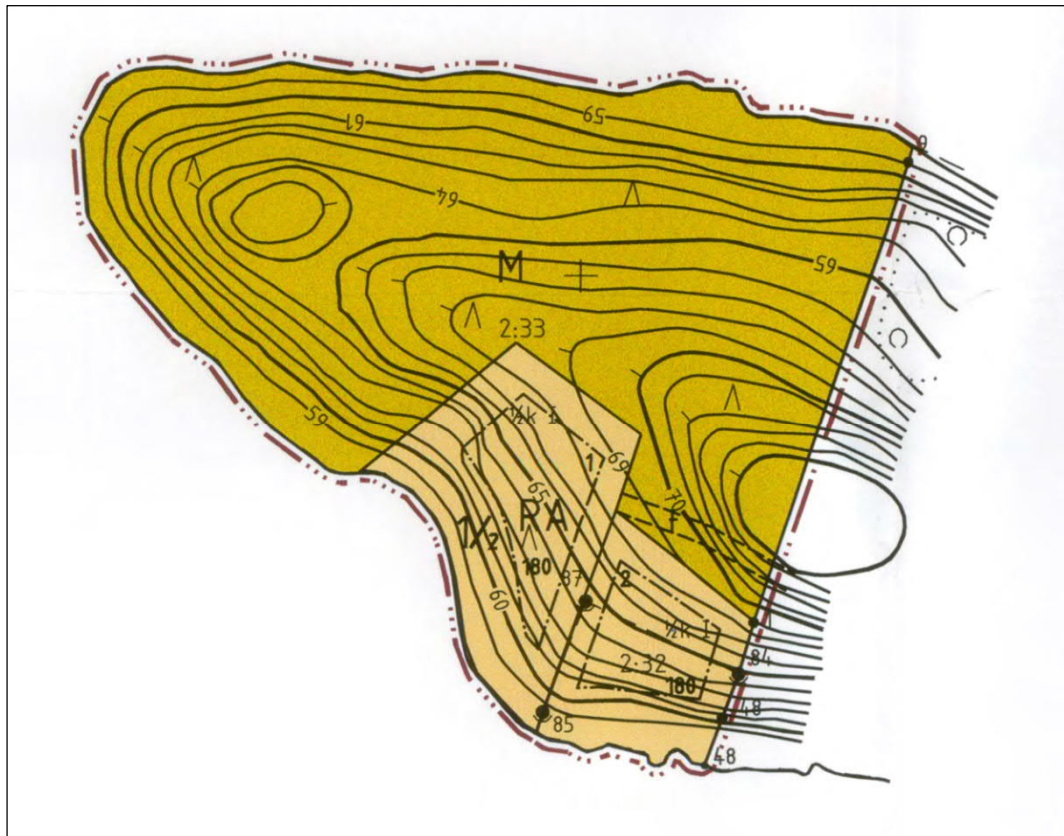
alueella. Pirkanmaan vaihemaakuntakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 12.5. – 23.6.2022.

### 3.2.2 Yleiskaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa yleiskaavaa.

### 3.2.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa ranta-asemakaava, joka on hyväksytty 21.6.2010. Ko. voimassa olevassa ranta-asemakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu kaksi loma-asunnon (RA) rakennuspaikkaa.



Kuva 5. Voimassa oleva ranta-asemakaava.

### 3.2.4 Rakennusjärjestys

Sastamalan rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2015.

Rakennusjärjestyksen 3. luvussa todetaan ”Loma-asuntokäyttöön tarkoitettulle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään yksiasuntoisen lomarakennuksen sekä enintään 25 m<sup>2</sup> saunarakennuksen ja enintään kaksi muuta talousrakennusta. Loma-asunto ja sauna voidaan rakentaa samaan rakennukseen, jolloin nämä kerrosalat voidaan yhdistää. Rakennuspaikalle voidaan rakentaa myös savusauna. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala voi rakennuspaikasta riippuen olla enintään 180 neliometriä”.

### 3.2.5 Pohjakartta

Suunnittelualueella voimassa olevan 21.6.2010 hyväksytyyn ranta-asemakaavan selostuksen mukaan ranta-asemakaavan pohjakartta on hyväksytty 16.3.2009. Kartan on laatinut Kiinteistö ja Mittaus Oy. 5.11.2019 pidetyssä kaupungin edustajien kanssa pidetyssä neuvottelussa kaupungin kaavoitusviranomaisen totesi, että kaupungin alueelle laadittua kaavan pohjakarttaa ei ole hyväksytty. Kaavoitusviranomaisen mukaan pohjakartan tarkastamisesta ja hyväksymisestä vastaava kaupungin viranomaisen on todennut, että karttaa tulee täydentää, jonka jälkeen se voidaan hyväksyä.

Pohjakarttana on käytetty 16.03.2009 hyväksyttyä pohjakarttaa, jonka on hyväksynyt Sastamalan kaupungingeodeetti. Pohjakarttaa on tarkistettu ja täydennetty Maanmittauslaitoksen kiinteistörekisterin kiinteistötiedoilla.

### 3.2.6 Perusselvitykset

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavoituksen tulee perustua riittäviin selvityksiin.

Tärkeimmät suojelualueet ja -kohteet on selvitetty Pirkanmaan maakuntakaavassa. Tämän lisäksi todetaan alueelta aiemmin tehdyt perusselvitykset sekä ympäristöhallinnon ja Museoviraston palveluista saatavat tiedot. Kaavan laadinnan aikana perusselvityksiä (luonto, muinaismuistot, rakennushistoria) täydennetään tarpeen mukaan viranomaislausuntojen perusteella.

Alueella voimassa olevan ranta-asemakaavan laadinnan aikana on alueelta tehty luontoselvitys vuonna 2006. Luontoselvityksen mukaan alueelta ei löytynyt luonnonsuojelulain ja metsälain mukaisia arvokkaita elinympäristöjä tai vesilain mukaisia suojeltavia kohteita, eikä myöskään EU:n luontodirektiivin tarkoittamia kasvi- tai eläinlajeja, joita tulisi erityisesti huomioida alueen maankäytössä.

Alueen suurin arvo onkin keskeisen sijaintinsa takia maisemallinen ja rankentamisessa olisi suotavaa säilyttää rantapuusto mahdollisimman ehjänä kokonaisuutena. Alueelle mahdollisesti syntyvä rakennuspaikka tai rakennuspaikat eivät heikennä tai vaikuta haitallisesti lähellä sijaitsevan Karhusaaren luonnonsuojelualueen luontoarvoihin.

Luontoselvityksen ajankohdasta johtuen liito-oravaselvitystä ei voitu tehdä, mutta selvityksen mukaan on epätodennäköistä, alueella olisi liito-oravan reviireitä.

Vuonna 2022 tehdyssä luontoselvityksessä todetaan seuraavaa:

*Tutkimusalueella ei ole Luonnonsuojelulain 29§ mukaisia suojeltavia luontotyypppejä, eikä Metsälain 10 § tarkoittamia erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Myöskään Vesilain (Vesilaki 587/2011) tarkoittamia suojeltavia pienvesiä ei alueella ole, kuten ei myös uhanalaisia luontotyypppejä (Kontula ym. 2018). Merkkejä liito-oravasta ei alueella havaittu, ja nykyisellään alue on aivan liian avoin lajin elinympäristösi. Viitasammakoita tai niiden kutua ei alueella havaittu, eikä alueella ole yhtään mahdollista kutupaikkaa rantojen karuuden vuoksi. Alueen pesimälinnusto on niukkaa. Kansallisessa uhanalaisluokituksessa silmälläpidettäviin (NT) lajeihin kuuluva västäräkki pesi todennäköisesti alueella. Alueen etelärantaan suunniteltujen tonttien rakentaminen ei uhkaa merkittäviä luontoarvoja.*

**Liite 2:** Luontoselvitys 2022.



### 3.2.7 Rakennusoikeuden mitoittaminen ranta-alueilla

Maakuntakaava ei ohjaa loma-asumisen mitoittamista.

Suunnittelualueella voimassa olevan ranta-asetuksen selostuksessa ei kerrota loma-asumisen mitoitusnormeja, mitoitusperusteita tai laskennallista rantarakennusoikeutta. Kaavassa on osoitettu suunnittelualueelle yhteensä kaksi loma-asunnon rakennuspaikkaa. Selostuksen mukaan voimassa olevan kaavan itäpuolelle on laadittu ranta-asetus, jonka mitoitusta on ilmeisesti käytetty mitoitusperusteena.

Kaavan muutoksen tarkoituksena ei ole osoittaa alueelle lisää rakennuspaikkoja. Kaavan laadinnan aloitusvaiheessa selvitetään kaupungin kanta mitoitukseen liittyen. Asiaa on selvitetty maanomistajan, kaupungin kaavoitusviranomaisen ja kaavan laatijan kesken 5.11.2019 pidetyssä neuvottelussa sekä maanomistajan, kaupungin kaavoitusviranomaisen, ELY -keskuksen viranomaisten ja kaavan laatijan kesken 8.9.2021 pidetyssä neuvottelussa.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Suunnittelun tarve ja käynnistäminen

Kaavatyöhön on ryhdytty maanomistajan aloitteesta.

Maanomistaja on yrittänyt hakea poikkeamislupaa, jolla kaavan mukainen rakennuspaikka olisi rakennettu kaavan mukaiselle maa- ja metsätalousalueelle. Kaupungin kanta on ollut, että rakennuspaikan siirtäminen tulee ratkaista kaavan muutoksella.

### 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.2.1 Osalliset

Osallisia ovat ne, joiden oloihin tai etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Alustavan tarkastelun perusteella osallisia ovat:

Maanomistajat ja asukkaat

- kaavoitettavan alueen maanomistajat
- lähialueiden maanomistajat

Kaupungin hallintokunnat ja viranhaltijat

Viranomaiset

- Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (alueiden käyttö, luonnonsuojelu, liikenne)
- Pirkanmaan liitto (maakuntakaavoitus)
- Pirkanmaan maakuntamuseo

Osallisten luettelo täydennetään tarvittaessa.

#### 4.2.2 Vireilletulo

Ranta-asemakaava kuulutettiin ympäristölautakunnan päätöksellä (kokous 27.9.2022 § 81, kuulutus 29.9.2021) vireille sekä asetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville.

#### 4.2.3 Viranomaisyhteistyö, osallistuminen ja vuorovaikutus

Kaavan laadintaan liittyvä alustava selvitys on lähtenyt liikkeelle maanomistajan aloitteesta syyskuussa 2019.

Kaavan laadintaan liittyvään alustavaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan (OAS) on koottu suunnittelualueen lähtökohdat ja lähtötiedot kaupungille tiedottamista varten. Selvitysaineisto (alustava OAS) on toimitettu kaupungin kaavoitusviranomaiselle tiedoksi ja kannanottoa varten. Aineiston perusteella pidettiin 5.11.2019 neuvottelu maanomistajan, kaupungin kaavoitusviranomaisen ja kaavan laatijan kesken.

Lähtötietojen selvityksen ja kaavoitusviranomaisen kanssa pidetyn neuvottelun perusteella laadittu alustava kaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistuivat 27.5.2020. Aineiston perusteella pidettiin työneuvottelu 8.9.2021 maanomistajan, kaupungin kaavoitusviranomaisen, ELY -keskuksen viranomaisten ja kaavan laatijan kesken.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 16.8.2022. Ranta-asemakaava kuulutettiin ympäristölautakunnan päätöksellä (kokous 27.9.2022 § 81, kuulutus 29.9.2021) vireille sekä asetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) nähtäville. OAS on nähtävillä koko kaavan laadinnan ajan.

Maanomistaja hyväksyi kaavaluonnoksen, jolloin toimitettiin ko. kaavaluonnoksen asiakirjat kaupungin käsiteltäväksi. Kaupungin käsittelyn jälkeen ns. laatimisvaiheen kuuleminen (MRL 62 §) hoidettiin asettamalla kaavaluonnos nähtäville. Kaavaluonnoksesta pyydettiin viranomaislausunnot.

**Liite 3:** Kaavan laatijan vastine kaavaluonnoksesta saatuun palautteeseen

Ehdotusvaiheessa kaupunki asettaa laaditun kaavaehdotuksen nähtäville ja pyytää tarvittavat lausunnot.

**Liite 4:** Kaavan laatijan vastine kaavaehdotuksesta saatuun palautteeseen (ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen).

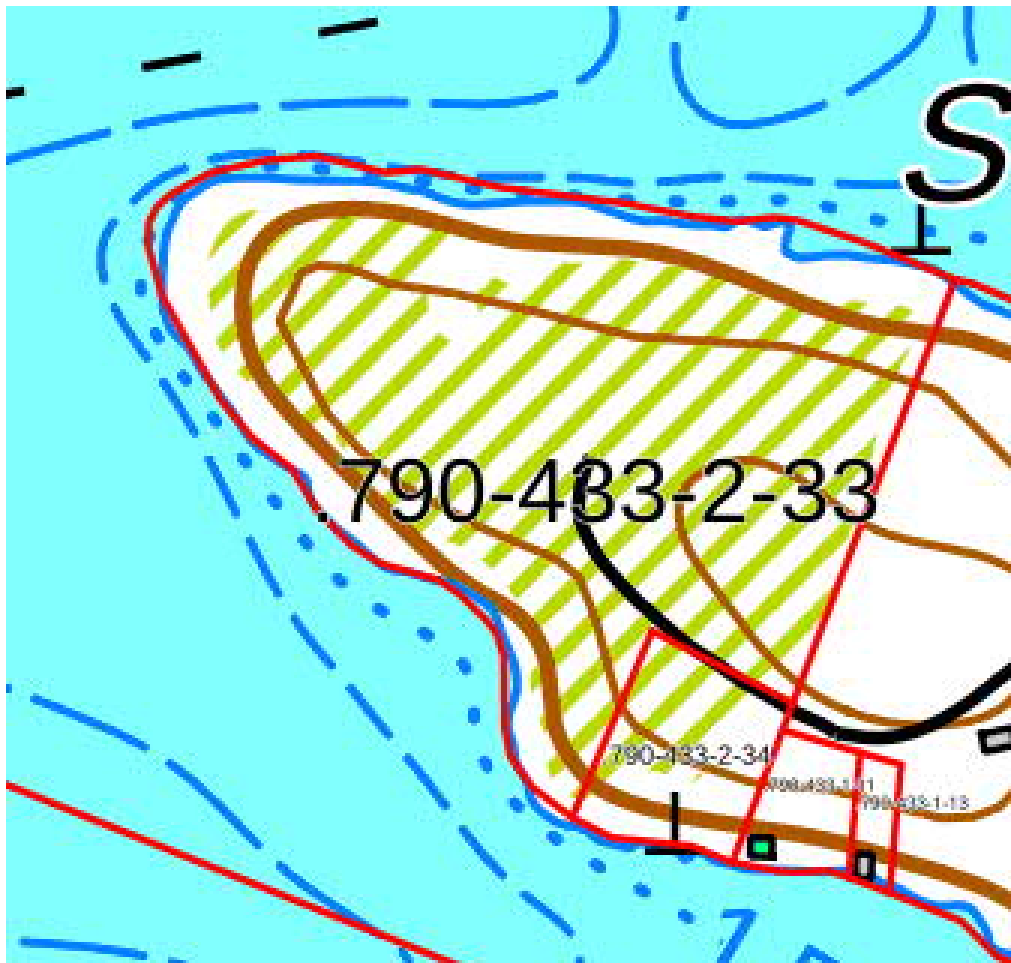
Hyväksymisvaiheessa ympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle ranta-asemakaavan hyväksymistä, jonka jälkeen kaupunginhallitus hyväksyy ranta-asemakaavan muutoksen.

### 4.3 Ranta-asemakaavan tavoitteet

#### 4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

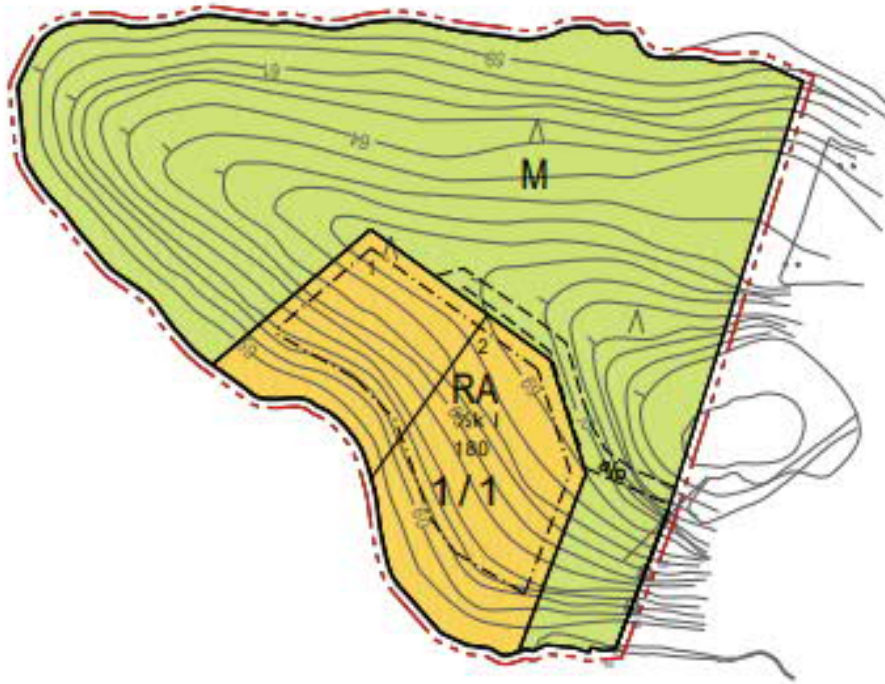
Maanomistajan tavoitteena on siirtää muutettavan kaavan mukainen loma-asunnon rakennuspaikka kiinteistöltä Kuusela790-433-2-34 kiinteistölle Saloniemi 790-433 2-33 rakentamisen, rannanlaadun ja naapurikiinteistöjen rakennuspaikkojen kannalta peremmin verrattuna voimassa olevaan ranta-asemakaavaan.





**Kuva:** Tilojen Saloniemi 790-433 2-33 ja Kuusela 790-433-2-34 alueet.

Maanomistajan tavoitteiden pohjalta on pidetty 8.9.2021 työneuvottelu maanomistajan, kaupungin kaavoitusviranomaisen, ELY -keskuksen viranomaisten ja kaavan laatijan kesken liittyen mm. rakennuspaikkojen sijoitteluun. Neuvottelun jälkeen ja sen perusteella maanomistaja on toimittanut kaupungille kommentoitavaksi alla olevan kuvan mukaisen alustavan luonnoksen rakennuspaikkojen sijainnista.



**Kuva:** Maaomistajan esitys rakennuspaikkojen sijoittelusta.

Esitys rakennuspaikkojen sijoittelusta perustuu seuraaviin asioihin:

- Kiinteistön 790-433-2-34 rakennuspaikan vieressä (itäpuolella) olevalla kiinteistöllä 790-433-1-11 on loma-asunnon rakennuspaikka (kuva alla). Rakennuspaikan rakennukset ovat lähellä rantaa. Maaston korkeussuhteet ja kaavan mukainen rakennusala huomioiden siirrettävälle rakennuspaikalle (kiinteistö 790-433-2-34) rakennettaessa aiheutuisi haittaa huomattavasti alempana olevalle naapurille. Rakennuspaikan siirtäminen poistaa nykyisen kaavan mukaisen rakentamisen haitalliset vaikutukset naapuritalan rakennuspaikalle.



**Kuva:** Kiinteistön 790-433-1-11 rakennukset ovat lähellä rantaa. Kiinteistölle 790-433-2-34 voimassa olevan kaavan mukaisesti rakennettaessa rakennukset tulisivat huomattavasti korkeammalle aiheuttaen haittaa naapurille.

- Kiinteistön 790-433-2-34 voimassa olevan kaavan mukaisen siirrettävän rakennuspaikan alue on kalliomaata. Rakennuspaikan vesihuoltoratkaisujen kannalta katsottuna ehdotettu uusi kaavaratkaisu on parempi.
- Em. siirrettävän rakennuspaikan edustalla ranta-alue on matalaa ja umpeutuu kokonaan kuivana kesäaikana. Esitetty kaavaratkaisu on rakennuspaikkojen rannan laadun osalta loma-asumisen ja vesistön kannalta parempi.
- Esitetyn kaavaratkaisun mukaisten rakennuspaikkojen maapohja on rakentamisen kannalta parempi kuin siirrettävällä rakennuspaikalla.
- Esitetyssä ratkaisussa on huomioitu yhtenäisen vapaan rannan muodostuminen.
- Kiinteistöllä 790-433-2-34 oleva puusto on huomioitu niin, että se jää suojapuustoksi naapurikiinteistön rakennuspaikalle, jolla rakennukset sijaitsevat matalassa maastossa.

#### 4.3.2 Suunnittelun aikana syntyneet tavoitteet

Maanomistajan tavoitteista rakennuspaikan siirrolle on neuvoteltu kaavan laadinnan alussa viranomaisten kanssa.

#### 4.4 Laadittavat vaihtoehdot ja arvioitavat vaikutukset

Kaavamuuotos laaditaan yhteistyössä kaupungin kaavoitus- ja rakennuslupaviranomaisen kanssa maanomistajan tavoitteiden ja suunnitelmien mukaisesti. Tällöin alueen kokonaisuus, luonto ja maisemalliset arvot tulevat parhaiten huomioituiksi.

Suunnittelun yhteydessä arvioidaan suunnitelmasta aiheutuvat taloudelliset, liikenteelliset ja ympäristövaikutukset (luonto, maisema, maaperä, vesialueet).

#### 4.5 Mitoitusperiaatteet ja rakennusoikeus

Maakuntakaava ei ohjaa loma-asumisen mitoittamista.

Suunnittelualueella voimassa olevan ranta-asemakaavan selostuksessa ei kerrota loma-asumisen mitoitusnormeja, mitoitusperusteita tai laskennallista rantarakennusoikeutta. Kaavassa on osoitettu suunnittelualueelle yhteensä kaksi loma-asunnon rakennuspaikkaa. Selostuksen mukaan voimassa olevan kaavan itäpuolelle on laadittu ranta-asemakaava, jonka mitoitusta on ilmeisesti käytetty mitoitusperusteena. Ko. vuonna 1994 laaditussa Salonnokan ja Koivunkylän rantakaavassa on käytetty loma-asumisen mitoitusnormia 7 lay/km.

##### Mitoitusrantaviiva

Rantaviivan määrä lasketaan ns. mitoitusrantaviivan perusteella. Mitoitusrantaviiva mitataan 50 metrin murtoviivalla. Tällä menettelyllä rannan pienmuodoista sekä osa erittäin kapeista niemistä ja lahdista karsiutuu pois. Näistä ei siten muodostu mitoitusrantaviivaa yhtä paljon kuin suorasta rantaviivasta.

Mitoitusrantaviivan laskennassa käytetään seuraavia alennuskertoimia:

- niemen, kannaksen tai saaren leveys alle 50 m, ei mitoitusrantaviivaa (kerroin 0)
- niemen, kannaksen tai saaren leveys 50-100 m, alennuskerroin 0.5
- niemen, kannaksen tai saaren leveys 100-150 m, alennuskerroin 0.75
- alle 100 m leveä lahti tai salmi, alennuskerroin 0.25
- 100-200 m leveä lahti tai salmi, alennuskerroin 0.5

- 200-300 m leveä lahti tai salmi, alennuskerroin 0.75

Em. periaattein laskettuna kaava-alueen kiinteistöillä on mitoitusrantaviivaa yhteensä 0,42 kilometriä.

#### Kantatilatarkastelu

Yleisten rantojen maankäytön suunnitteluperiaatteiden mukaan rantarakennusoikeus lasketaan kiinteistöittäin ns. kantatilaperiaatteella. Vuoden 1969 (19.09.1969) jälkeen kantatilasta muodostetut rantarakennuspaikat vievät kantatilan jäljellä olevaa rakennusoikeutta. Vuotta 1969 käytetään ns. kantatilavuotena, koska silloin tuli rakennuslakiin ranta-asemakaavoitusta koskevat säännökset.

Em. kantatilatarkastelu ajankohdan mukaan kiinteistöjen Saloniemi 790-433-2-33 ja Kuusela 790-433-2-34 kantatila on 15.11.1915 rekisteröity kiinteistö Saloniemi 912-441-2-6 (x). Ko. kantatilasta on muodostettu seuraavat voimassa olevat kiinteistöt:

- Saloniemi 790-433-2-33 (rekisteröity 01.01.2009)
- Kuusela 790-433-2-34 (rekisteröity 18.06.2013)

#### Rantarakennusoikeus

Em. loma-asumisen mitoitusknormia (7 lay/km) käyttäen kaava-alueen kiinteistöjen rantarakennusoikeus yhteensä on 2,94 loma-asuntoyksikköä eli yleisen pyörityssäännön mukaan kolme (3) loma-asuntoyksikköä.

Muutettavan ranta-asemakaavan selostuksessa todetaan, että "Maanomistajien tavoitteena oli alun perin saada 3 uutta tonttia kyseiselle alueelle. Ympäristökeskuksen ja kaupungin esitysten perusteella on päädytty kahteen uuteen tonttiin". Nyt laadittava kaavan muutos perustuu muutettavan (voimassa olevan kaavan) ratkaisuun.

## 5 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

Ranta-asemakaavan muutoksen pinta-ala on 3,5025 hehtaaria.

Ranta-asemakaavalla on osoitettu:

<i>Korttelialue</i>	<i>Pinta-ala (ha)</i>	<i>Rak.oikeus (m<sup>2</sup>)</i>
Loma-asuntojen korttelialue (RA)	0,8775	360
Maa- ja metsätalousalue (M)	2,6250	0

Ranta-asemakaavalla on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 360 k-m<sup>2</sup>.

**Liite 5:** Ranta-asemakaavan seurantalomake (ehdotusvaiheessa).

### 5.2 Keskeinen sisältö ja perusteet

Kaavan muutoksen myötä muutettavan kaavan mukaisia rakennuspaikkoja siirretään rakentamisen, rannanlaadun ja naapurikiinteistöjen rakennuspaikkojen kannalta peremmin verrattuna voimassa olevaan ranta-asemakaavaan. Rakennuspaikkoja on siirretty niin, että olemassa oleva puusto jää suojavyöhykkeeksi naapurikiinteistön rakennuspaikkaan nähden.

Rakennusoikeuden mitoitus ja rakennuspaikan rakennusoikeus perustuvat voimassa olevaan ranta-asetukseen. Vapaan rannan määrä ei olennaisesti muutu.

### 5.3 Korttelialueet

Kaavamerkinnot ja -määräykset perustuvat muutettavaan kaavaan.

#### Loma-asuntojen korttelialue (RA)

Loma-asuntojen korttelialueena (RA) on osoitettu kaksi rakennuspaikkaa. Korttelin pinta-ala on 0,8775 hehtaaria.

Kullekin tontille saa rakentaa yksiasuntoisen lomarakennuksen, saunarakennuksen sekä kaksi talousrakennusta. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 180 k-m<sup>2</sup>. Lomarakennuksen maksimikerrosala saa olla enintään 125 k-m<sup>2</sup>. Kerrosalaltaan enintään 25 k-m<sup>2</sup> suuruisen saunarakennuksen saa rakennusalan estämättä sijoittaa 10 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Kaikki rakennukset tulee sijoittaa vähintään 1 metri ylävesirajaa korkeammalle.

Rakentamiseen liittyvät yleiset määräykset:

Tonttijako on ohjeellinen.

Rakennukset tulee sijoittaa rakennusalueelle niin, että suurilta leikkauksilta vältytään. Rakennusten päärakennusaineena tulee käyttää puuta ja rakennukset tulee maalata maisemaan soveltuvilla väreillä. Kiiltäviä kateaineita tulee välttää. Rinteessä rakennukset on sijoitettava kasvillisuuden suojaan niin, että luonnonmukaiset ääriviivat säilyvät. Rakennusten ympäriltä ei saa hakata paljaaksi suuria alueita. Rannassa oleva suojapuusto tulee säilyttää ja tarvittaessa sitä tulee istuttaa lisää alueelle tyypillisin puin ja pensain.

Alueella noudatetaan kulloinkin voimassa olevaa jätevesiä koskevaa lainsäädäntöä ja kunnan ympäristönsuojelumääräyksiä.

Alueen vesihuolto ja jätevesien puhdistus tulee hoitaa ympäristöviranomaisten hyväksymällä tavalla.

#### Maa- ja metsätalousalue (M)

Maa- ja metsätalousalueena (M) on osoitettu rakentamisesta vapaaksi jäävä alue, joka on pinta-alaltaan 2,6250 hehtaaria.

### 5.4 Kaavan vaikutukset

#### 5.4.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaava-alue on rakentamaton. Kaavan muutoksella ei lisätä rakennuspaikkoja verrattuna muutettavaan kaavaan. Suunnittelualueen itäpuolella on rakennettu loma-asuntoja alueella voimassa olevan ranta-asetuksen mukaisesti. Kaavan muutoksella ei ole vaikutusta yhdyskuntarakenteeseen.

Kaavan muutoksella siirretään rakennuspaikkoja noin 30 metriä länteen verrattuna muutettavaan kaavaan. Tällä siirrolla parannetaan rakennuspaikkojen sijoittelua naapurikiinteistön rakennuspaikkaan nähden, jonka rakennukset sijaitsevat lähellä rantaa matalassa maastonkohdassa. Muilta osin kaavalla ei ole vaikutuksia rakennettuun ympäristöön.

#### 5.4.2 Vaikutukset maisemaan ja luontoon

Vuonna 2022 tehdyn luontoselvityksen perusteella alueella ei ole erityisiä luontoarvoja.

Kaavan muutoksessa ei lisätä rakennuspaikkoja.

Muutettavaan kaavaan nähden rakennuspaikkojen siirron vähäisyys huomioiden kaavalla ei ole vaikutuksia maisemaan tai luontoon. Rakennuspaikat pysyvät samalla rannanosalla.

#### 5.4.3 Vaikutukset liikenteeseen ja tekniseen huoltoon

Alueelle noudatetaan kulloinkin voimassa olevaa jätevesiä koskevaa lainsäädäntöä ja kunnan ympäristönsuojelumääräyksiä.

Alueen vesihuolto ja jätevesien puhdistus tulee hoitaa ympäristöviranomaisten hyväksymällä tavalla.

Kaavalla ei ole vaikutuksia alueen tai lähialueen liikenteeseen.

#### 5.4.4 Muut vaikutukset

Kaavan muutoksella ei ole olennaisia vaikutuksia terveyteen ja turvallisuuteen, eri väestöryhmiin, sosiaalisiin oloihin tai kuntatalouteen.

### 5.5 Kaavan suhde muihin suunnitelmiin

#### 5.5.1 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on tullut voimaan 1.4.2018. Niillä korvataan valtioneuvoston 30.11.2000 päättämät ja 1.3.2009 voimaan tulleet tarkistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.

Maankäyttö- ja rakennuslain 24 §:n 2 momentin mukaan alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista. Tämä velvoite koskee oikeudellisesti kaikkea kaavoitusta.

Tietyistä valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa mainituista kohdista voidaan poimia ne, joilla kaavan voidaan todeta toteuttavan tavoitteita, vaikka alueen ei varsinaisia valtakunnallisia intressejä kohdistukaan.

Kaavan muutoksen myötä edistetään osaltaan terveellistä ja turvallista elinympäristöä.

Rakentamisalueiden tuntumaan on jätetty riittävästi vapaa-alueita luonnonperintöä ja virkistyskäyttöä varten.

Alueen luonto- ja kulttuurihistorialliset arvot on huomioitu kaavassa.

#### 5.5.2 Kaavan suhde maakuntakaavaan, yleiskaavaan ja asemakaavaan

##### Maakuntakaava

Alueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040.

Suunnittelualue kuuluu Karkku–Tyrvään valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen.



Maakuntakaavassa kaava-alue on osoitettu matkailun ja virkistyksen kehittämisen kohdealueelle.

#### Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa ranta-asemakaava, joka on hyväksytty 21.6.2010. Ranta-asemakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu kaksi loma-asunnon (RA) rakennuspaikkaa.

Kaavan muutoksella siirretään loma-asunnon rakennuspaikkoja vähäisesti niin, että rakennuspaikat sijoittuvat paremmin naapurikiinteistön rakennuspaikka ja sen käyttö huomioiden.

#### **5.5.3 Kaavan suhde kaupungin muuhun suunnitteluun**

Kaavan muutoksella ei ole vaikutusta kunnan muuhun suunnitteluun.

#### **5.6 Kaavamerkinntät ja määräykset**

Kaavamerkinntät ja -määräykset on esitetty kaavakartan yhteydessä.

#### **5.7 Nimistö**

Kaavalla ei synny uutta nimistöä.

### **6 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

#### **6.1 Toteutusta ohjaavat havainnollistavat suunnitelmat**

Rakentamista ohjaavat kaava-asiakirjat rakennuslupakäsittelyn yhteydessä.

#### **6.2 Toteuttaminen ja ajoitus**

Ranta-asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

#### **6.3 Toteutuksen seuranta**

Kaavan toteutusta seuraa Sastamalan kaupungin rakennusvalvontaviranomainen.

Turussa 16.6.2021, 11.10.2022, 14.6.2023  
Sweco Finland Oy

Petri Hautala  
Maanmittausinsinööri

Miska Muikkula  
Maanmittausinsinööri AMK

## **Liitteet**

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Luontaselvitys 2022
3. Kaavan laatijan vastine kaavaluonnoksesta saatuun palautteeseen
4. Kaavan laatijan vastine kaavaehdotuksesta saatuun palautteeseen (kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen)
5. Ranta-asemakaavan seurantalomake