

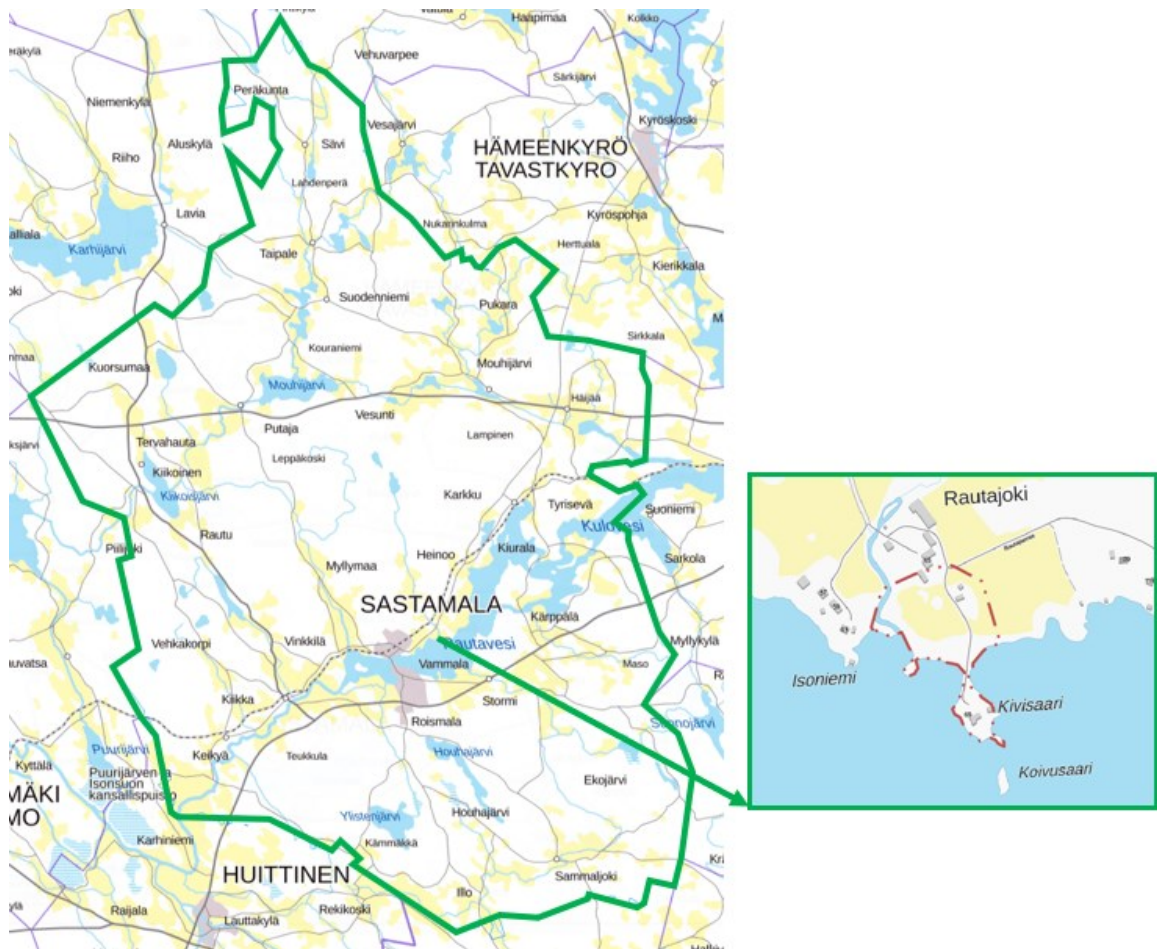


Sastamalan kaupunki

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Y_007 Rautaveden länsirannan oikeusvaikutteisen osayleiskaavan osan muutos Rautaveden Kivisaaren alueella

7.8.2023, päivitetty 1.4.2024 ja 29.7.2024



Kuva 1: Suunnittelualan sijainti

Sisällysluettelo

Sisällys

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.....	1
2. Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet.....	2
2.1. Vireilletulo	2
2.2. Suunnittelualue	2
2.3. Vaikutusalue	3
2.4. Nykytilanne ja voimassa olevat kaavat.....	3
Maakuntakaava	3
Yleiskaava	5
Sastamalan kaupunkirakennesuunnitelma	8
Asemakaava.....	9
2.5. Selvitykset.....	9
2.6. Maanomistus.....	9
2.7. Tavoitteet	9
3. Osallistuminen ja vuorovaikutus	10
3.1. Osalliset	10
3.2. Tiedottaminen	11
3.3. Viranomaisyhteistyö	11
4. Kaavan vaikutusten arviointi	11
5. Kaavoituksen kulku, osallistuminen, aikataulu ja päätöksenteko.....	12
6. Yhteystiedot.....	12

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sisältää suunnitelman kaavoitusprosessissa noudatettavista osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioimisesta.

OAS:n tarkoituksena on antaa selkeä käsitys kaavan tarkoituksesta ja tavoitteista ja selvittää miten ja milloin osalliset voivat vaikuttaa kaavoitusprosessiin ja mistä he saavat tietoa kaavoituksesta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa (OAS) päivitetään tarpeen mukaan koko suunnittelutyön ajan ja on nähtävillä kaupungin www-sivuilla (sastamala.fi) sekä maankäytön ilmoitustaululla Sastamalan kaupungintalolla Tampereentie 5, 2.kerros.

2. Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

2.1. Vireilletulo

Rautaveden länsirannan osayleiskaavan osan muutos Rautajoen Kivisaaren alueella - yleiskaavahanke on mukana käynnistettävänä yleiskaavahankkeena Sastamalan kaupungin 2023-2024 kaavoitusohjelmassa.

Alueella ei ole asemakaavaa. Kivisaareen on myönnetty poikkeamislupa, jonka käsittelyn yhteydessä on sovittu, että osayleiskaavaan tehdään seuraavat muutokset: ”Kaavassa tilakeskukselle on osoitettu käytettävää ranta-aluetta 250 metriä, mikä mahdollistaisi rakentamisen rantavyöhykkeelle. Kaavassa tilakeskukselle on näin ollen osoitettu rantarakennus-oikeus. Jos tämä rantarakennusoikeus poistetaan tilakeskukselta jäävä rakennusoikeus mahdollista siirtää toisaalle. Tässä tapauksessa olemassa olevan saunan paikalle Kivisaareen. Ratkaisua voidaan pitää maiseman ja kulttuuriympäristön kannalta hyvänä, sillä tällä varmistetaan, ettei uutta rantaan sijoittuvaa rakentamista ei enää tule Rautajoen ranta-alueelle. Kun Kivisaareessa on jo nykyisellään rantarakentamista rantarakennusoikeus järkevää keskittää tähän kohteeseen.”

Kaavamuutoksen tarkoituksena on osoittaa Kivisaareen vapaa-ajan asunnon rakennuspaikka ja vastaavasti muuttaa kaavaa tilakeskuksen (AM) rannan osalta MY-alueeksi.

2.2. Suunnittelualue

Osayleiskaavan osan muutos laaditaan Sastamalan kaupungin työnä. Suunnittelualue käsittää Kivisaaren sekä kiinteistön 790-463-1-157 ranta-aluetta.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin n. 3 ha.



Kuva 2: Ortoilmakuva, suunnittelualue rajattu punaisella

2.3. Vaikutusalue

Kaavan vaikutukset ovat itse suunnittelualueetta laajemmat, kuten esim. vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja maisemaan. Kyseessä on rakenneosayleiskaavan osan muutos Rautaveden länsirannalla, joten vaikutukset kohdistuvat enimmäkseen suunnittelualueen ympäristöön, mutta myös lähialueisiin mm. yhdyskuntarakenteen osalta.

yleiskaavan osan muutosten ratkaisujen vaikutukset pyritään selvittämään ja tunnistamaan koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan katsoa olevan vaikutuksia.

2.4. Nykytilanne ja voimassa olevat kaavat

Maakuntakaava

Pirkanmaan vireillä oleva vaihemaakuntakaava (Elonkirjo ja energia) on edennyt ehdotusvaiheeseen. Pirkanmaan maakuntahallitus on kokouksessaan 18.3.2024 päättänyt

pyytää viranomaisilta lausunnot Pirkanmaan vaihemaakuntakaavan viranomaisehdotuksen aineistosta. Lausuntoaikaa on ollut 3.5.2024 asti.

Vaihemaakuntakaava täydentää Pirkanmaan maakuntakaava 2040:ä, joka on kokonaismaakuntakaava.

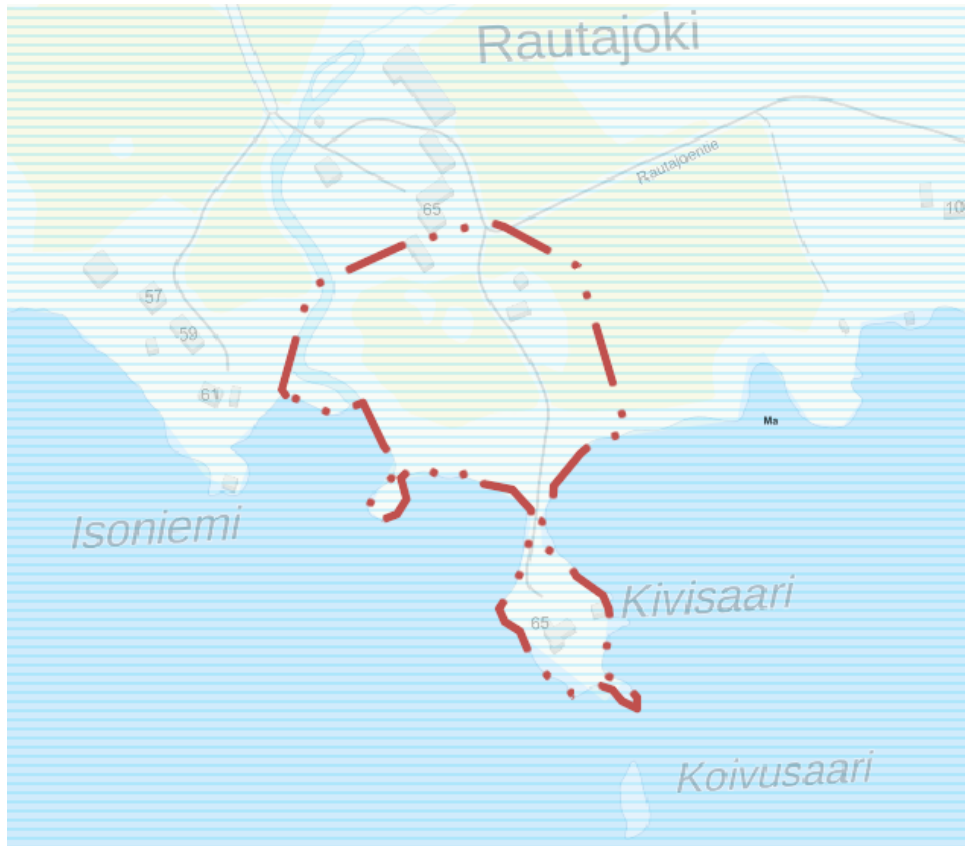
Suunnittelualueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040.

Maakuntahallitus määräsi kokouksessaan 29.5.2017 maakuntakaavan 2040 tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 § mukaisesti ennen kuin se on saanut lainvoiman. Voimaantulosta on kuulutettu 8.6.2017. Pirkanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 kokouksessaan 27.3. Hyväksymispäätöksestä on tullut Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen kaikkiaan 12 valitusta. Yksikään valituksista ei koskenut Sastamalaa. Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksen mukaisesti maakuntavaltuuston hyväksymään maakuntakaavaan ei tehdä muutoksia. Hallinto-oikeuden aiemmat päätökset muutoksista on kumottu.

Voimaan tullessaan Pirkanmaan maakuntakaava 2040 on kumonnut Pirkanmaan 1. maakuntakaavan, turvetuotantoa koskevan Pirkanmaan 1. vaihemaakuntakaavan, liikennettä ja logistiikkaa koskevan Pirkanmaan 2. vaihemaakuntakaavan sekä lisäksi entisen Kiikoisten kunnan alueen osalta Satakunnan maakuntakaavan.

Maakuntakaavassa alue on maaseutualuetta. Merkinnällä osoitetaan alueet, jotka on ensisijaisesti tarkoitettu maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien elinkeinojen käyttöön. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan alueelle osoittaa vaikutuksiltaan paikallisesti merkittävää maankäyttöä.

Suunnittelualue sijoittuu kokonaisuudessaan valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle. 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 kaavaselostuksen liitekartalla ”Kulttuurimaisemat”.



Kuva 3: Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta, suunnittelualue rajattu punaisella

Yleiskaava

Vammalan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt oikeusvaikutteisen Rautaveden länsirannan osayleiskaavan 27.10.2008 § 48 ja se on tullut voimaan 23.11.2010.

Suunnittelualuetta koskevat seuraavat merkinnät ja määräykset:

Maatilojen talouskeskusten alue (AM)

Luku AM -merkinnän alapuolella osoittaa alueen sallittujen rakennuspaikkojen enimmäismäärän. Samalle rakennuspaikalle saa rakentaa enintään kaksi asuinrakennusta. Rakennuksen kerrosala saa olla enintään 400 m², rantavyöhykkeellä kuitenkin enintään 250 m². Rakennusvalvontaviranomainen voi erityisistä syistä myöntää luvan myös suuremmalle rakennukselle, mikäli se soveltuu alueen rakennusperintöön eikä turmele kyläkuva. Enintään 25 m² rantasaunan etäisyyden rantaviivasta tulee olla vähintään 10 m ja muun enintään 80 m² rakennuksen venevaja lukuun ottamatta vähintään 20 m. Yli 80 m² rakennuksen etäisyyden rantaviivasta tulee olla vähintään 30 m. Rakennushankkeeseen ryhtyvän on selvitettävä rakennuksen maisemalliset vaikutukset rakennusluvan hakemisen yhteydessä,

mikäli lupaa haetaan enimmäiskerrosalaa suuremmalle rakennukselle. Rakennuslupa maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n mukaiseen rantarakentamiseen voidaan myöntää tämän yleiskaavan perusteella.

Olemassa olevaan asuntoon tai maatilaan liittyvä sauna (rs)

Symbolilla on osoitettu olemassa olevaan maatilaan tai asuntoon liittyvän saunarakennuksen yleissijainti. Rakennuksen kerrosala saa olla enintään 25 m² ja etäisyyden rantaviivasta tulee olla vähintään 10 m. Rakennuslupa maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n mukaiseen rantarakentamiseen voidaan myöntää tämän yleiskaavan perusteella. Merkinnällä on osoitettu nykyisiä ja tulevia rantarakennuspaikkoja, joilla ei ole edellytyksiä itsenäisen loma-asunnon rakentamiseen, mutta jotka voivat toimia lähistöllä sijaitsevaan asuntoon liittyvinä saunarantoina.

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja

Alueella sallitaan vain maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen. Alueen käyttöä suunniteltaessa ja toteutettaessa ei saa heikentää alueen ympäristöarvoja. Liitekartalla on kuhunkin alueeseen liitetty numero, joka viittaa yleiskaavaselostukseen sisältyvään luontoselvitykseen, jossa on selostettu alueen ympäristön arvoja. Alueen ranta-alueella ei sallita rakentamista (MRL 43.2 §). Rantarakennusoikeus on siirretty emätilan kaavassa osoitetuille rantarakennuspaikoille.

Maisemallisesti arvokas peltoalue

Alue on tarkoitettu maatalouden harjoittamiseen. Alueen oleviin talouskeskuksiin liittyvä täydennys- ja korjausrakentaminen on sallittua. Uudisrakennukset on sovitettava huolellisesti maisemaan, kyläkuvaan ja paikalliseen rakennusperintöön eikä niillä saa sulkea avoimia näkymiä. Rakennuksen kerrosala saa olla enintään 250 m². Rakennusvalvontaviranomainen voi erityisistä syistä myöntää luvan myös suuremmalle rakennukselle, mikäli se soveltuu alueen rakennusperintöön eikä turmele maisemaa tai kyläkuva. Rakennushankkeeseen ryhtyvän on selvitettävä rakennuksen maisemalliset vaikutukset rakennusluvan hakemisen yhteydessä, mikäli lupaa haetaan enimmäiskerrosalaa suuremmalle rakennukselle. Tavoitteena on säilyttää alueen pellot ja nurminiityt avoimena maisematilana. Peltojen metsittäminen on kielletty. Alueen ranta-alueella ei sallita rakentamista (MRL 43.2 §). Rantarakennusoikeus on siirretty emätilan kaavassa osoitetuille rantarakennuspaikoille.

Merkinnällä on osoitettu peltoalueita, joihin erityisesti liittyy sekä kulttuurihistoriallisia että maisemallisia arvoja.

Alue, jolla ympäristö säilytetään (/s)

Alue on omaleimainen ja sen rakennusperinne on arvokasta. Alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten ja ympäristön ominaispiirteiden säilyminen tulee turvata. Rakennuksiin tehtävät muutokset eivät saa vaarantaa rakennusten kulttuurihistoriallisia arvoja. Liitekartalla on kuhunkin alueeseen liitetty numero, joka viittaa yleiskaavaselostukseen sisältyvään rakennetun ympäristön selvitykseen, jossa on selostettu alueen rakennusten ja ympäristön arvoja. Uudis- ja korjausrakentaminen, teiden rakentamis- ja korjaamistoimenpiteet sekä alueen ympäristönhoito tulee sopeuttaa kyläkuvaan ja rakennusperinteeseen. Rakennuksen purkamiseen tulee hakea maankäyttö- ja rakennuslain 127 §:n mukainen lupa. Purkamislupa on tarpeen myös huomattavan talousrakennuksen purkamiseen.

Ranta-alue

Ranta-alueen rakennusoikeus on tutkittu emätilatarkastelulla. Emätilan rantarakennusoikeus on siirretty kaavassa osoitetuille rantarakennuspaikoille.

Muinaismuistoalue

Alueella sijaitsee muinaismuistolailta rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja maankäyttösuunnitelmista tulee pyytää maakuntamuseon tai museoviraston lausunto. Liitekartalla on kuhunkin alueeseen liitetty numero, joka viittaa yleiskaavaselostukseen sisältyvään muinaisjäännösluetteluun. Merkinnällä on osoitettu tiedossa olevat laaja-alaiset esihistorialliset ja historialliset kiinteät muinaisjäännökset.

Yleismääräykset

Maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:n perusteella määrätään, että maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman maisematyölupaa VL-, SM-, MA-, MY- ja /s -alueilla eikä luonnonmonimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeillä alueilla.

Kaava-alueelle rakennettaessa ja alueen metsiä hoidettaessa tulee erityisesti kiinnittää huomiota siihen, että toimenpide sopeutuu arvokkaisiin kaukonäkymiin ja avoimiin peltomaisemiin. Rakentaminen tulee tarvittaessa sitoa maisemaan istutuksin.

Rakennuspaikan vähimmäiskokoa koskevaa vaatimusta ei sovelleta kiinteistöön, joka on ennen kaavan saatua lainvoiman maanmittaustoimituksella muodostettu rakennuspaikaksi tai määräalaa, joka on pääosin rakennettu.

Kaavan laatijan tai rakennushankkeen toteuttajan tulee selvittää raide- ja tieliikenteen aiheuttaman melun ja värinän vaikutukset ennen hankkeen toteuttamista.

Teleliikenteen mastoja alueelle sijoitettaessa on maisemalliset arvot otettava erityisesti huomioon ja vältettävä uusien mastojen rakentamista maisemallisesti hallitseviin ja näkyviin paikkoihin.



Kuva 4: Ote Rautaveden länsirannan osayleiskaavasta, suunnittelualue rajattu punaisella

Sastamalan kaupunkirakennesuunnitelma

Sastamalan kaupunkirakennesuunnitelmassa tavoitteena on ollut ratkaista väestötavoite ja väestön sijoittuminen sekä osoittaa taajamien kasvusuunnat huomioiden kehittymisedellytykset, infrastruktuuri, palvelurakenne, maanomistus, kestävä kehitys sekä kaupungin taloudelliset mahdollisuudet. Suunnitelmaa käytetään Sastamalan strategisen suunnittelun tukena, jolloin se vaikuttaa Sastamalan tulevaan kehittämiseen.

Suunnitelmassa on esitetty rakentamisen, liikennejärjestelmän ja infrastruktuurin

kehittämisen painopisteitä ja se ohjaa kaavoitusta sekä julkisten ja kaupallisten palveluiden sijoittamista. Kaupunkirakennesuunnitelma tähtää vuoteen 2030.

Kaupunkirakennesuunnitelma on päivitetty viimeksi 2019.

Kaupunkirakennesuunnitelma ei ole maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset täyttävä oikeusvaikutteinen alueiden käytön suunnitelma (kaava), jolloin sitä ei voida käyttää esimerkiksi rakennuslupien myöntämisen perusteena.

Suunnittelualueelle ei sijoitu erityisiä merkintöjä kaupunkirakennesuunnitelmassa.

Asemakaava

Alueella ei ole asemakaavaa.

2.5. Selvitykset

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin.

Yleiskaavan osan muutoksen vaikutusten arvioinnin tueksi laaditaan tarvittaessa selvitykset sekä hyödynnetään aikaisempia selvityksiä niiltä osin kuin ne ovat edelleen päteviä.

2.6. Maanomistus

Suunnittelualueen maat ovat yksityisomistuksessa.

2.7. Tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on osoittaa vapaa-ajan asunnolle rakennuspaikka Kivisaareen ja poistaa vastaavasti tilakeskuksen merkintä Rautajoen tilan rannasta sekä korvata se MY-merkinnällä. Kivisaareen on myönnetty poikkeamisluvalla (YMPLTK 15.6.2021 § 76) lisää rakennusoikeutta sillä ehdolla, että maanomistaja sitoutuu tähän kaavamuutokseen.

3. Osallistuminen ja vuorovaikutus

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 § edellyttää vuorovaikutusta kaavaa valmistettaessa. Kaavoitusmenettely tulee järjestää siten, että kaikki suunnittelualan maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään, voivat osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

3.1. Osalliset

Kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava vaikuttaa:

- kuntalaiset
- kaava-alueen ja siihen rajoittuvan alueen maanomistajat
- kaavan vaikutusalueen asukkaat, yritykset, elinkeinoharjoittajat, alueen työntekijät ja palveluiden käyttäjät
- yhteisöt tms., joiden toimialaan suunnittelussa käsitellään

Viranomaiset:

- Kaupungin eri toimialueet
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Pirkanmaan maakuntaliitto
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Aluepelastuslaitos
- Sastamalan Vesi
- Paikalliset sähkönsiirto- ja teleyritykset

Kaavahankkeen osallisiksi voi lisäksi ilmoittautua sellainen, jonka katsotaan täyttävän MRL 62 §:n osallisen määritelmän. Sen mukaan osalliseksi katsotaan alueen maanomistajat ja ne ”joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa” sekä ”viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään”.

Viranomaisilta pyydetään kommentit kaavaluonnoksesta ja lausunnot kaavaehdotuksesta.

3.2. Tiedottaminen

Kaavan käynnistämisestä, vireille tulosta ja kaavoituksen eri vaiheista tiedotetaan Sastamalan kaupungin yhdyskuntasuunnittelun julkisten kuulutusten ilmoitustaululla sekä virallisissa kaupungin päättämässä lehdissä (Tyrvään Sanomat, Alueviesti).

Kaavoituksen eri vaiheisiin voi tutustua myös Internetissä www.sastamala.fi.

3.3. Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään viranomaisosaisille tiedoksi.

Viranomaisilta pyydetään kommentit kaavaluonnoksesta ja lausunnot kaavaehdotuksesta.

4. Kaavan vaikutusten arviointi

Kaavan vaikutuksia arvioidaan ainakin seuraavien ominaisuuksien osalta:

- vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
- vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Vaikutusten arviointi tarkentuu suunnittelutyön edetessä aina ehdotusvaiheeseen asti. Vaikutusta arvioidaan laskennallisen menetelmin, asiantuntija-arvioin, erilaisia tutkimuksia ja selvityksiä hyödyntämällä.

Maankäyttö ja rakennuslain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin.

5. Kaavoituksen kulku, osallistuminen, aikataulu ja päätöksenteko

Työvaihe	Suoritus, tiedottaminen, osallistuminen	Ajankohta	Tekijät Viranomaisen Päätös
Kaavoituksen käynnistäminen	OAS:n laadinta MRL 63 § ja 64 § Vireilletulon kuulutus ja OAS nähtäville ilmoitustaululle ja kaupungin kotisivulle	08/ 2023	Ympäristölautakunta
Selvitykset ja tavoitteet		2023	
Suunnittelu	Vaikutusten arviointi	2023/2024	
Kaavaluonnos	Kaavaluonnos nähtäville yhdyskuntasuunnitteluun sekä www.sastamalankaupunki.fi Viranomaisille luonnos kommentoitavaksi Osalliset voivat jättää mielipiteensä ja huomautuksia luonnoksesta MRL 62 §, MRL 30 §	kevät 2024	Ympäristölautakunta Viranomaisten kommentit
Kaavaehdotus	Kaavan tarkistaminen / täydentäminen / muuttaminen ehdotukseksi Ehdotus nähtäville 30 päivän ajaksi MRA 27 § ja lausuntojen pyytäminen MRA 28 § Osalliset voivat jättää muistutuksen, muistutusten vastineiden laadinta MRL 65 §	kesä/syksy 2024	Ympäristölautakunta Kaupunginhallitus Viranomaisten lausunnot Tarvittaessa viranomaisneuvottelu MRA 26§
Hyväksyminen	Kaavan hyväksymisestä tiedotetaan kuulutuksella ja tarvittaessa osallisia, MRL 67 §	syksy/talvi 2024	Kaupunginhallitus Kaupunginvaltuusto MRL 37 §

6. Yhteystiedot

Lisätietoja kaavamuutostyöstä:

Sastamalan kaupunki,

Maankäyttö

sähköposti: etunimi.sukunimi@sastamala.fi

Kaavoitusarkkitehti

Pinja Ahola

p. 040 506 2520

Maankäyttöjohtaja

Ilmari Mattila

p. 040 637 2321

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