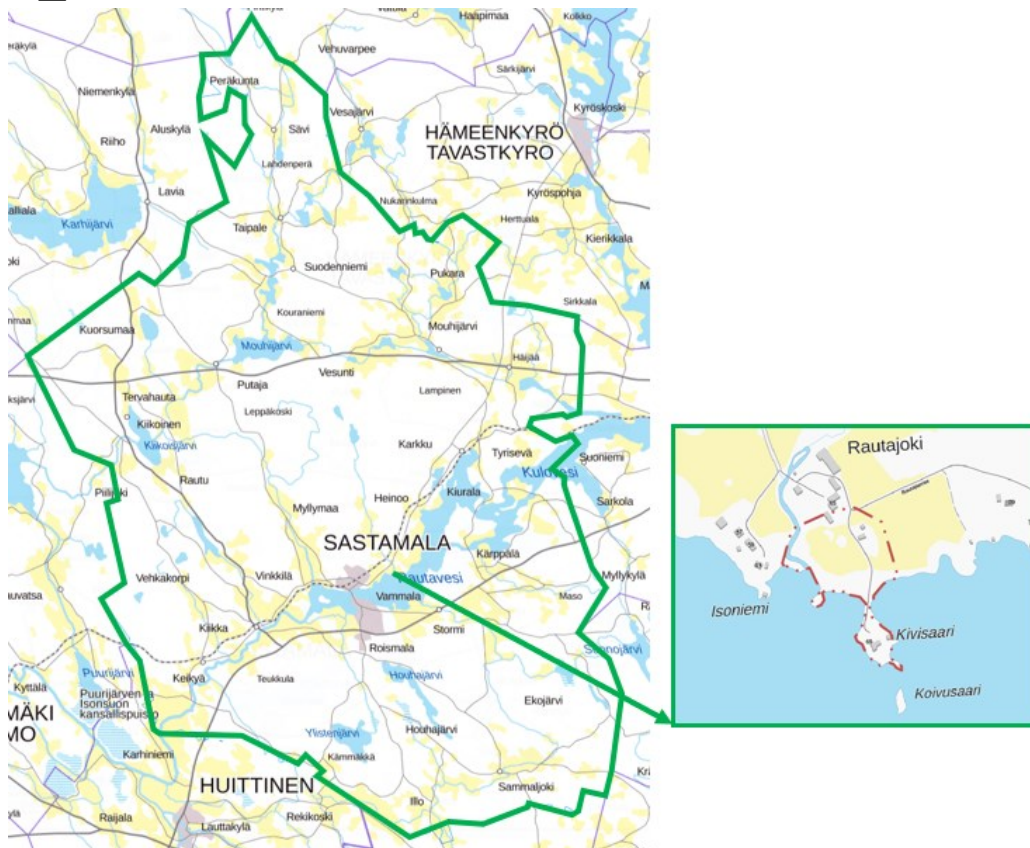




Sastamalan kaupunki

Rautaveden länsirannan oikeusvaikutteisen osayleiskaavan osan muutos Rautajoen Kivisaaren alueella

Y_007



Kuva 1: Yleiskaavan osan muutoksen sijainti kartalla.

Osayleiskaavan selostus 29.7.2024, tarkistettu 28.10.2024

OAS ympäristölautakunta	15.8.2023 § 80
OAS kaupunginhallitus	21.8.2023 § 166
Vireille tulosta kuulutettu	vko 34 / 2023
Luonnos ympäristölautakunta	9.4.2024 § 47
Luonnos nähtävillä	17.4. - 17.5.2024
Ehdotus ympäristölautakunta	6.8.2024 § 93
Ehdotus Kaupunginhallitus	19.8.2024 § 137
Ehdotus nähtävillä	28.8. – 30.9.2024
Hyväksyminen Kaupunginhallitus	4.11.2024 § xx
Hyväksyminen Kaupunginvaltuusto	x.x.202x § xx
Voimaantulo	x.x.202x



1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Yleiskaavan osan muutos koskee n. 3 ha suuruista aluetta Rautaveden länsirannalla Sastamalassa.

Yleiskaava, jonka osaa muutetaan, on Rautaveden länsirannan oikeusvaikutteinen osayleiskaava. Kaavamuutos laaditaan kaupungin omana työnä.

Selostus koskee 29.7.2024 päivättyä ja 28.10.2024 tarkistettua yleiskaavakarttaa.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Rautaveden länsirannalla Rautajoella ja käsittää Kivisaaren sekä Rautajoen kartanon aluetta Rautaveden ranta-alueella.



Kuva 2: Yleiskaavan osan muutoksen sijainti ilmakuvassa.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Yleiskaavamuutoksen nimi on Rautaveden länsirannan oikeusvaikutteisen osayleiskaavan osan muutos Rautajoen Kivisaaren alueella.

Kaavan työnumero on Y_007/2023.

Kaavamuutoksen tarkoitus on mahdollistaa vapaa-ajan asunnon rakennuspaikka Kivisaareen, jossa tällä hetkellä sijaitsee rantasaunaksi alun perin rakennettu rakennus. Rakennusta on sittemmin laajennettu ja sille on haettu poikkeamista vuonna 2021. Poikkeamisen yhteydessä on todettu Kivisaaren rakentamisen vuoksi tarve Rautajoen kartanon ranta-alueen muuttamisesta MY-alueeksi siten, että sille ei voisi enää rakentaa. Tarkoitus on käyttää samoja merkintöjä ja määräyksiä kuin Rautaveden länsirannan oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa, joka on alueella voimassa ennen tätä kaavamuutosta. Tarkoitus on, että tämä kaavamuutos toteuttaa laajemmassa kuvassa edelleen voimassa olevaa kaavaa ja tämä kaavamuutos korvaa paikallisesti osan voimassa olevasta kaavasta.

Kaavamuutos laaditaan oikeusvaikutteisena.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

Sastamalan kaupunki.....	1
Rautaveden länsirannan oikeusvaikutteisen osayleiskaavan osan muutos Rautajoen Kivisaaren alueella....	1
Y_007	1
1. Perus- ja tunnistetiedot.....	1
1.1 Tunnistetiedot.....	1
1.2 Kaava-alueen sijainti	1
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus	2
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	3
1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	3
2. Tiivistelmä	4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2 Rakennesosayleiskaavan osan muutos -tiivistelmä	4
2.3 Rakennesosayleiskaavan toteuttaminen	4
3 Lähtökohdat	5
3.1 Osayleiskaavan yleistavoitteet.....	5
3.2.1 Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) tavoitteet	5
3.2.2 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	6
3.2 Selvitys suunnittelualueen oloista	8
3.2.1 Alueen yleiskuvaus	8
3.2.2 Luonnonympäristö	8
3.2.3 Rakennettu ympäristö.....	14
3.2.5 Maanomistus	15
3.3 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset	15
3.3.1 Maakuntakaava	15

3.3.2 Yleiskaava	17
3.3.3 Sastamalan kaupunkirakennesuunnitelma.....	20
3.3.4 Asemakaava.....	21
3.3.5 Rakennusjärjestys	21
3.3.6 Rakennuskiellot	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.
3.4 Kaava-aluetta koskevat selvitykset	21
4 Suunnitteluprosessi.....	22
4.1 Suunnittelun tarve	22
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	22
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö ja vuorovaikutus.....	22
4.4 Kaavaratkaisu.....	22
5. kaavamuutoksen kuvaus	24
5.1 Kaavan rakenne	24
5.2. Kaavamerkinnot ja -määräykset	24
5.3 Kaavan vaikutukset	24
5.3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	24
5.3.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	25
5.3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.....	25
5.3.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	25
5.3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	26
5.3.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen	27
5.5. Osayleiskaavan oikeusvaikutukset	27
6 Kaavan toteutus	31
6.2 Toteutuminen ja ajoitus	31
6.3 Toteutuksen seuranta.....	31

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

LIITE 1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
LIITE 2	Rautaveden länsirannan oikeusvaikutteinen osayleiskaava
LIITE 3	Vastineraportti

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Pirkanmaan valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitysinventointi, ehdotus valtakunnallisiksi maisema-alueiksi 2013-14 (Katriina Koski, ELY-keskus, raportteja 48/2014)
- Kulttuurimaisemat – kohdekortti Sastamala (Pirkanmaan maakuntakaava 2040 valmisteluaineisto)
- Rautaveden länsirannan rakennetun kulttuuriympäristön selvitys 2003 (Pirkanmaan maakuntamuseo, kulttuuriympäristöyksikkö, FM Jari Heiskanen, 2003)

2. Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Yleiskaavamuutos sisältyy Sastamalan kaupungin kaavoitusohjelmaan 2023-2024 vuonna 2023 käynnistettäviin yleiskaavahankkeisiin.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on hyväksytty ympäristölautakunnassa 15.8.2023 § 80 ja kaava on kuulutettu vireille viikolla 34 vuonna 2023.

Ympäristölautakunta hyväksyi kaavaluonnoksen nähtäville kokouksessaan 9.4.2024 § 47. Luonnos oli nähtävillä 17.4.17.5.2024.

Kaupunginhallitus hyväksyi kaavaehdotuksen nähtäville kokouksessaan 19.8.2024 § 137. Ehdotus oli nähtävillä 28.8.-30.9.2024.

2.2 Rakenneosayleiskaavan osan muutos -tiivistelmä

Kaavamuutoksen tarkoitus on osoittaa Kivisaaren vapaa-ajan asunnon rakennuspaikka. Kivisaarella sijaitsevaa saunarakennusta on laajennettu ja sille on myönnetty poikkeaminen vuonna 2021. Poikkeamisen edellytyksenä Rautajoen kartanon rannan alue on tarkoitus muuttaa kaavalla MY-alueeksi. Samalla tarkistetaan muinaisjäännösalueet rajauksiltaan museoviraston rekisterin mukaisiksi.

2.3 Rakenneosayleiskaavan toteuttaminen

Osayleiskaavan toteuttaminen voidaan aloittaa, kun kaavan lainvoimainen hyväksymispäätös on kuulutettu.

3 Lähtökohdat

3.1 Osayleiskaavan yleistavoitteet

Yleiskaavaa koskevat perustavoitteet määritellään maankäyttö- ja rakennuslaissa sekä valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa.

3.2.1 Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) tavoitteet

MRL 5 §:n mukaan alueiden käytön suunnittelun tavoitteena on vuorovaikutteiseen suunnitteluun ja riittävään vaikutusten arviointiin perustuen edistää:

- 1) turvallisen, terveellisen, viihtyisän, sosiaalisesti toimivan ja eri väestöryhmien, kuten lasten, vanhusten ja vammaisten, tarpeet tyydyttävän elin- ja toimintaympäristön luomista;
- 2) yhdyskuntarakenteen ja alueiden käytön taloudellisuutta;
- 3) rakennetun ympäristön kauneutta ja kulttuuriarvojen vaalimista;
- 4) luonnon monimuotoisuuden ja muiden luonnonarvojen säilymistä;
- 5) ympäristönsuojelua ja ympäristöhaittojen ehkäisemistä;
- 6) luonnonvarojen säästeliästä käyttöä;
- 7) yhdyskuntien toimivuutta ja hyvää rakentamista;
- 8) yhdyskuntarakentamisen taloudellisuutta;
- 9) elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä;
- 10) palvelujen saatavuutta; sekä
- 11) liikenteen tarkoituksenmukaista järjestämistä sekä erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiä.

MRL 39 §:ssä yleiskaavalle on asetettu sisältövaatimukset. Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:

- 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;
- 2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;
- 3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;
- 4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;
- 5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;
- 6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;
- 7) ympäristöhaittojen vähentäminen;
- 8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä
- 9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Em. seikat on selvitettävä ja otettava huomioon siinä määrin kuin laadittavan yleiskaavan ohjaustavoite ja tarkkuus sitä edellyttävät.

Yleiskaavoituksessa tulee ottaa huomioon maakuntakaava. Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.

3.2.2 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

MRL 24 §:n mukaan valtioneuvoston hyväksymät valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on otettava huomioon alueiden käytön suunnittelussa siten, että edistetään niiden toteutumista. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on päivitetty ja päätös uusista alueidenkäyttötavoitteista on tullut voimaan 1.4.2018. Alla on esitetty uudet alueidenkäyttötavoitteet aihealueittain.

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeinoja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittäväälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.

Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

Tehokas liikennejärjestelmä

Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.

Turvataan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien liikenne- ja viestintäyhteyksien jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet sekä kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien satamien, lentoasemien ja rajanylityspaikkojen kehittämismahdollisuudet.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys tai riskit hallitaan muulla tavoin.

Suuronnettomuusvaaraa aiheuttavat laitokset, kemikaaliratapihat ja vaarallisten aineiden kuljetusten järjestelyratapihat sijoitetaan riittävän etäälle asuinalueista, yleisten toimintojen alueista ja luonnon kannalta herkistä alueista.

Otetaan huomioon yhteiskunnan kokonaisturvallisuuden tarpeet, erityisesti maanpuolustuksen ja rajavalvonnan tarpeet ja turvataan niille riittävät alueelliset kehittämisedellytykset ja toimintamahdollisuudet.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävästä hyödyntämisestä. Huolehditaan maa- ja metsätalouden kannalta merkittävien yhtenäisten

viljely- ja metsäalueiden sekä saamelaiskulttuurin ja -elinkeinojen kannalta merkittävien alueiden säilymisestä.

Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin. Tuulivoimalat sijoitetaan ensisijaisesti keskitetysti usean voimalan yksiköihin.

Turvataan valtakunnallisen energiahuollon kannalta merkittävien voimajohtojen ja kaukokuljettamiseen tarvittavien kaasuputkien linjaukset ja niiden toteuttamismahdollisuudet. Voimajohto-linjauksissa hyödynnetään ensisijaisesti olemassa olevia johtokäytäviä.

3.2 Selvitys suunnittelualan oloista

3.2.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnitteluala sijaitsee Rautaveden länsirannalla, Kivisaaren ympäristössä. Kaavamuutosalue on laajuudeltaan n. 3 ha ja se käsittää Kivisaaren sekä Rautajoen kartanon ranta-alueita. Suunnittelualueelle sijoittuu kaksi tunnettua muinaisjäännettä. Kivisaareen on rakennettu alun perin saunarakennus, jota on sittemmin laajennettu. Rautajoen kartanon MY-alueeksi muutettavalla ranta-alueen osalla ei sijaitse rakennuksia. Ranta on luonnontilainen ja muinaisjäännettöiden läheisyydessä on pienialainen pelto.

3.2.2 Luonnonympäristö

Maisema ja luonnonolot

Suunnitteluala sijoittuu Rautaveden kulttuurimaisemaan, joka on yksi Suomen 27:stä kansallismaisemasta. Kulttuurimaisema on muodostunut vuosisatojen saatossa laajojen kallioalueiden reunustamien Rautaveden ja Kuloveden vesistöjen reunoille.

Suunnitteluala kuuluu myös Rautaveden länsirannan kirkkojen kulttuurimaisemaan, jossa Rautajoen pihapiiri on rakennuskulttuurin ydinaluetta.

Suunnitteluala kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen Karkku-Tyrvään maisema-alueeseen. Alue on lisäksi valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö.

Luonnonoloiltaan Rautajoen kartanon MY-alueeksi muutettava alue on luonnontilaista ranta-alueetta sekä muinaisjäännösalueiden läheisyyteen sijoittuvaa peltoa, jolla on pari saarekettä. Puusto rannassa on enimmäkseen lehtipuuta. Kivisaaren kulkee n. 4 metriä leveä tie, joka sijoittuu rantaan saaren pohjoisosassa lännen puolella. Piha-alue sijoittuu saaren keskivaiheille ja itse rakennus on rakennettu saaren lounaisosaan. Eteläkärki saaresta on jätetty luonnontilaiseksi. Sekä itä- että länsirannalla sijaitsee laituri.

Kivisaari on nimensä mukaisesti hyvin kivinen ja valtapuina tällä olosuhteiltaan kuivalla saarella on männyt sekä vanhat koivut. Siirtolohkareröykkiöitä esiintyy useassa kohtaa saarta ja kallioimarretta kasvaa siirtolohkareiden raoissa. Sisäänajotie on aikanaan rakennettu ilmeisesti paikalle ajetun louheen päälle. Rautaveden länsirannan osayleiskaavaa varten laaditussa luontoselvityksessä ei saarelta ole tullut ilmi erityisiä elinympäristöjä, vaikka alue kaavakartalla onkin ollut MY. Ilmeisesti kaavan laadinnassa on silloin katsottu, että hienoja siirtolohkareita täynnä oleva puustoinen saari kansallismaisemassa on ollut MY-merkinnän arvoinen.

Suunnittelualue sijoittuu Rautaveden ranta-alueelle, jolla alin suositeltu rakentamiskorkeus on N2000 + 58,70 m. Lisäksi rakentamiskorkeudessa on syytä huomioida aaltoiluvara, jonka määrittämiseen vaikuttaa mm. sijainti suhteessa vesistöön.

Alue ei kuulu pohjavesialueeseen.



Kuvat 3 ja 4: Venesuoja saaren itärannalla ja näkymä etelästä kohti sen viereistä laituria.



Kuvat 5 ja 6: Ylempi näkymä kohti sisäpihaa luoteesta katsottuna ja näkymä saunarakennuksen lounaispuolelle.



Kuvat 7,8 ja 9: Saaren eteläkärjen aluetta



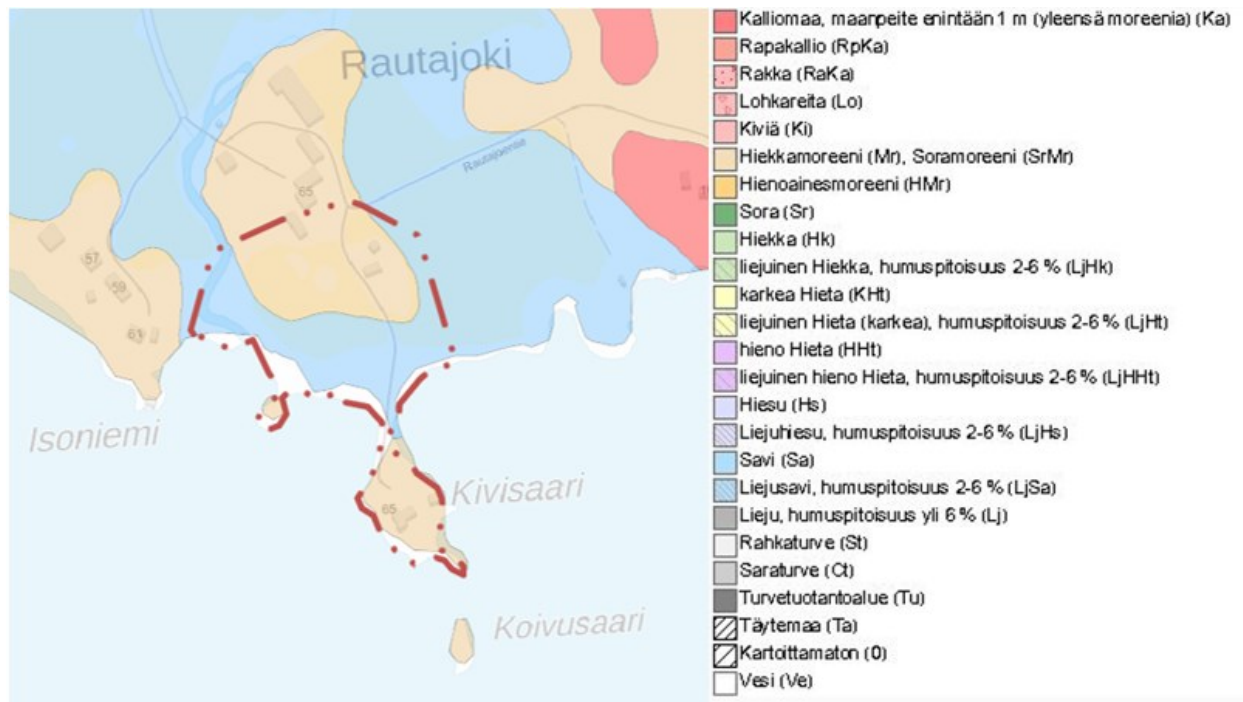
Kuva 10: Näkymä saarelta MY-alueeksi muutettavaa rantaa kohti.



Kuva 11: Näkymä saarelta kohti manteretta. Kuvassa tie saarelle.

Maaperä

Maaperältään alue on moreenia sekä savimaata.



Kuva 12: Maaperä (GTK). Kaava-alueen rajausta punaisella.

3.2.3 Rakennettu ympäristö

Väestö

Suunnittelualueelle sijoittuu osin Rautajoen kartano, jossa asutaan vakituisesti. Kivisaarella sijaitsee laajennettu saunarakennus, jonka rakennuspaikka on tarkoitus muuttaa kaavamuutoksella vapaa-ajan asunnon rakennuspaikaksi.

Palvelut

Sastamalan ydinkeskustaan tulee matkaa n. 6 kilometriä, mutta palveluita sijoittuu hieman lähemmäksi.

Alueen rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueelle sijoittuu osin Rautajoen kartanon tilakeskus, joka on inventoitu osana Rautaveden länsirannan rakennetun kulttuuriympäristön selvitystä 2003 (Pirkanmaan maakuntamuseo). Suunnittelualue on kokonaisuudessaan Rautajoen kartanon maita. Rautajoen tilakeskus on selvityksen mukaan asutushistoriallisesti, arkkitehtonisesti ja maisemallisesti arvokas kokonaisuus. Kivisaaren 1967 rakennettu rantasauna mainitaan selvityksessä.

Suunnittelalueen Kivisaari sijaitsee vastapäätä Tyrvään vanhan kirkon niemeä, joka on RKY-alue.

Alueen historiaa

Rautaveden länsirantaa on asutettu jo kivikaudella. Maisemaa jaksottavat vanhat asuinpaikat, viljelysalueet sekä metsäsaarekkeet.

Suunnittelualueelle sijoittuu kaksi valtakunnallisesti merkittävää muinaisjäännöstä (VARK), joilla on yhteinen mj-tunnus: Rautajoki mj-tunnus: 912010004, rautakautiset asuin-/hautapaikat. Osayleiskaavassa osoitetaan suojelualueina muinaismuistolain nojalla rauhoitettavat kiinteät esihistoriallisen ja historiallisen ajan muinaisjäännökset. Valtakunnallisesti merkittäviksi muinaisjäännöksiksi on arvotettu kohteita, jotka muodostavat ajallisesti, alueellisesti ja muinaisjäännöstyypeittäin kattavan kuvan Suomen arkeologisesta kulttuuriperinnöstä.

Suunnittelualueelle sijoittuva Rautajoen kartano on muodostettu 1580-1610 kylän viidestä talosta. Myöhemmin tilaan yhdistettiin vielä 1630-luvulla kaksi taloa. Tila oli ratsutilana 1652-1886, jonka jälkeen alettiin puhua Rautajoen kartanosta. Tilan lukuisat torpat itsenäistyivät pääosin 1920-luvulla. Tilalla on ollut sen eri vaiheiden aikana useita eri omistajia. Tilalla on säilynyt runsaasti vanhaa rakennuskantaa ja kokonaisuus on arvotettu rakennusinventoinnissa (2003) luokkaan yksi. Kokonaisuuden säilymiseen tulee kiinnittää huomiota ja avoimen maisematilan säilyttäminen pihapiirin ympärillä on selvityksen mukaan tärkeää.

3.2.5 Maanomistus

Suunnittelualue sijoittuu kokonaisuudessaan Rautajoen kartanon maille. Kartano on yksityisomistuksessa.

3.3 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset

3.3.1 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.

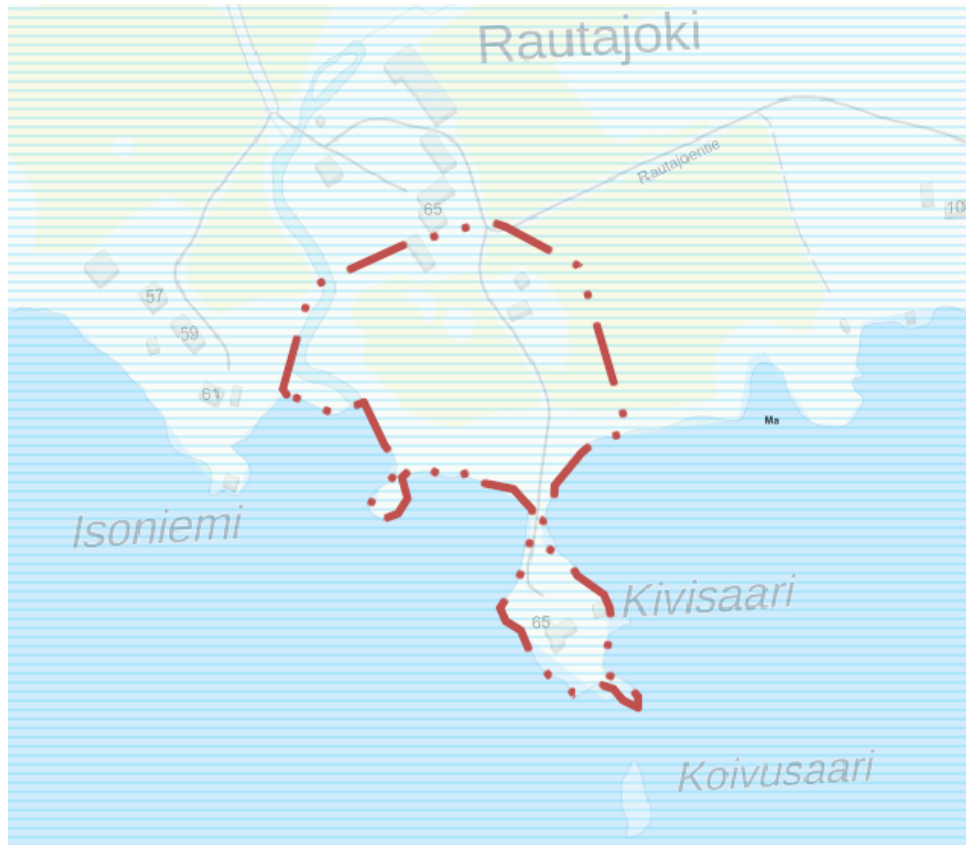
Suunnittelualueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040.

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 13: Ote maakuntakaavasta, suunnittelualue rajattu punaisella

3.3.2 Yleiskaava

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

Suunnittelualueetta 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.

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.

Maisemallisesti arvokas peltoalue

Alue on tarkoitettu maatalouden harjoittamiseen. Alueen oleviin talouskeskuksiin liittyvä täydennys- ja korjausrakentaminen on sallittua. Uudisrakennukset on sovittava 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.

Maa- ja metsätalousvaltainen alue

Alueella sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä sekä haja-asutusluonteinen rakentaminen. Alueen ranta-alueella ei sallita rakentamista (MRL 43.2 §). Rantarakennusoikeus on siirretty emätilan kaavassa osoitetuille rantarakennuspaikoille. Asuinkäyttöön tulevan rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 5000 m².

Ranta-alue

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

Muinaismuistoalue

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

Yleismääräykset

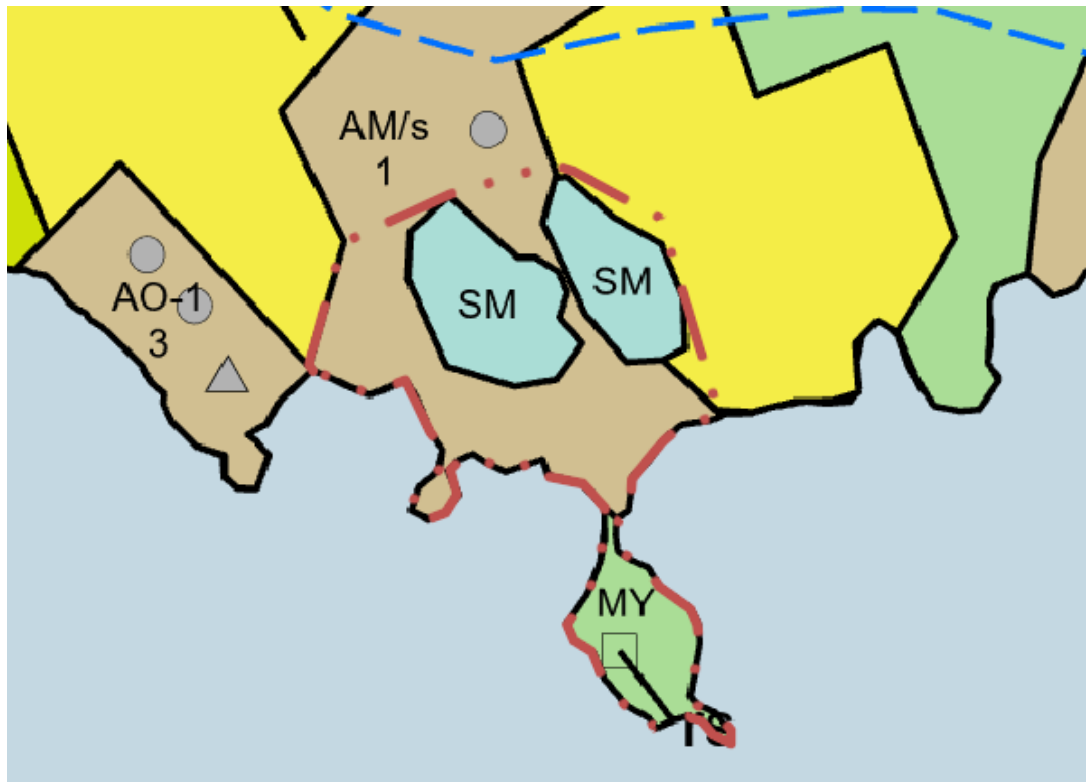
Maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:n perusteella määrätään, että maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman maisematyölupaa VL-, SM-, MA-, MY- ja /s -alueilla eikä luonnonmonimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeillä alueilla.

Kaava-alueelle rakennettaessa ja alueen metsiä hoidettaessa tulee erityisesti kiinnittää huomiota siihen, että toimenpide sopeutuu arvokkaisiin kaukonäkyymiin 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 14: Ote keskustan rakenneosayleiskaavasta, suunnittelualue rajattu punaisella

3.3.3 Sastamalan kaupunkirakennesuunnitelma

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

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

Kaupunkirakennesuunnitelma 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.

3.3.4 Asemakaava

Alueella ei ole asemakaavaa.

3.3.5 Rakennusjärjestys

Sastamalan kaupungin rakennusjärjestyksen on kaupunginvaltuusto hyväksynyt 10.11.2014.

Rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2015 ja se on nähtävillä kaupungin www-sivuilla:

<http://www.sastamalankaupunki.fi>.

3.3.6 Muut aluetta koskevat tiedot

Kaavan pohjakarttana on käytetty vuoden 2024 Maanmittauslaitoksen maastotietokantaa.

Pohjakartan kiinteistörajatieto on päivitetty lokakuussa 2024.

Suunnittelualueella ei ole voimassa rakennuskieltoalueita.

3.4 Kaava-alueita koskevat selvitykset

Rautaveden länsirannan osayleiskaavan osan muutosta koskevat osin samat selvitykset kuin voimassa olevaa osayleiskaavaakin.

Selvitysten osalta tulee huomioida, että osa vuonna 2010 voimaan tulleen Rautaveden länsirannan osayleiskaavan laadinnassa käytetyistä selvityksistä/muista suunnitelmista on uudistettu tai ne on korvattu uusilla. Esimerkkinä Pirkanmaan maakuntakaava 2040 ja Sastamalan kaupunkirakennesuunnitelma. Kokonaisuuden kannalta on kuitenkin selkeää ja perusteltua jättää suunnittelualueen kaavamuutosta lukuun ottamatta osayleiskaava ennallaan ja uudistaa koko alueen osayleiskaava kerralla viimeistään, kun sen tavoitteet on saavutettu tai ne muuttuvat oleellisesti.

4 Suunnitteluprosessi

4.1 Suunnittelun tarve

Yleiskaavan osan muutos sisältyy 2023-2024 kaavoitusohjelmaan, jonne se on otettu Kivisaaren saunaa koskevan poikkeamisluvan myötä. Poikkeamisen yhteydessä todettiin tarve muuttaa kaavaa siten, että Rautajoen tilakeskuksen rantaan asti tuleva rakentamisalue muutettaisiin rannan osalta MY-alueeksi ja saunan alue muutettaisiin RA-alueeksi, mikä mahdollistaa vapaa-ajan asunnon rakentamisen.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavamuuotos sisältyy Sastamalan kaupungin 2023-2024 kaavoitusohjelmaan.

Ympäristölautakunta hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelman kokouksessaan 15.8.2023 § 80. Kaava kuulutettiin vireille viikolla 34/2023

Kaavamuuotos on tullut vireille nimellä ”Rautaveden länsirannan oikeusvaikutteisen osayleiskaavan osan muutos Rautajoen Kivisaaren alueella”.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö ja vuorovaikutus

Kaavan vuorovaikutuksen järjestäminen on kuvattu liitteenä olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Kaavamuuotoksesta ei ole laadittu eri kehityskuvia eikä siitä järjestetä työpajoja. Kyseessä on pienimuotoinen muutos, jonka vaikutukset jäävät yleiskaavatasolla paikallisiksi.

4.4 Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu pohjautuu poikkeamisen yhteydessä todettuun tarpeeseen muuttaa kivisaaren poikkeamisella laajennetun saunan rakennuspaikka vapaa-ajan asunnon rakentamispaikaksi ja samalla poistaa rakentamismahdollisuus Rautajoen kartanon tilakeskuksen rannasta. Ranta on tältä osin muutettu MY-alueeksi.

Kaavaratkaisussa käytetään voimassa olevan kaavan merkintöjä ja määräyksiä, sillä tarkoitus on, että pienimuotoinen kaavamuuotosalue toteuttaa osayleiskaavaa isommassa mittakaavassa.

5. kaavamuutoksen kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Kaavamuutoksella muutetaan Rautajoen kartanon rantaa MY eli maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Kivisaari muutetaan RA-2 eli loma-asuntoalueeksi. Muinaisjäännösalueet (SM) tarkistetaan vastaamaan muinaisjäännösrekisteriä, minkä seurauksena Rautajoen kartanon tilakeskuksen (AM/s) sekä maisemallisesti arvokkaan peltoalueen (MA) rajaukset muinaisjäännösten ympäristössä myös hieman muuttuvat.

5.2. Kaavamerkinnät ja -määräykset

Osayleiskaavassa on käytetty yleismääräyksiä, kehittämistavoitemerkintöjä, käyttötarkoituksimerkintöjä, alueiden erityisominaisuuksia kuvaavia merkintöjä, ympäristömuutoksia koskevia merkintöjä sekä piirtämisteknisiä merkintöjä. Tässä osayleiskaavan osan muutoksessa on näistä merkinnöistä käytetty käyttötarkoituksimerkintöjä, ympäristömuutoksia kuvaavia merkintöjä, piirtämisteknisiä merkintöjä sekä yleismääräyksiä niiltä osin kuin ne koskevat kaavamuutosaluetta.

Yleismääräykset ovat määräyksiä, jotka koskevat kaavan aluetta kokonaisuudessaan tai ainakin useita osa-alueita.

Kaavamerkinnät ja -määräykset ovat rakenneosayleiskaavan mukaisia ja samoja kuin voimassa olevassa Keskustaajaman rakenneosayleiskaavassa.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavamuutos parantaa poikkeamisen myötä syntynyttä tilannetta Kivisaaren ja Rautajoen kartanon rannan osalta, kun rannasta rakentamisen mahdollistava AM/s aluumerkintä muutetaan MY-alueeksi. Rantojen riittävä rakentamatta jättäminen turvataan tällä, mikä edesauttaa ympäristön säilymistä arvokkaalla maisema-alueella. Tilanne selkiytyy myös Kivisaaren rakennuspaikan osalta.

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

Kaavamuuotos toteaa poikkeamisen myötä syntyneen tilanteen, jossa Kivisaareen on rakennettu yhteensä 120 k-m² ja kaavamuuotoksella 25 k-m² saunan mahdollistama MY-alue Kivisaaressa muuttuu loma-asuntoalueeksi, jolle saa rakentaa 120 k-m². Samalla poistetaan rakentamisen mahdollistava aluemerkinä (AM/s) Rautajoen kartanon rannasta, mikä vähentää vaikutuksia veteen, ilmaan ja ilmastoon suhteessa siihen, että voimassa oleva kaava jäisi voimaan. Vaikutuksia maa- ja kallioperään ei kaavamuuotoksella juuri ole, sillä kyseessä on vapaa-ajan käyttöön tarkoitettua rakentamisesta Kivisaaressa, joka ei ole edellyttänyt suuria täyttöjä tai louhintoja. Sauna on perustettu kalliolle. Saareen on jo aikaisemmin, oletettavasti saunan rakentamisesta lähtien (1967) kulkenut tie, jota viimeisimmän rakennusvaiheen (laajennus) aikana on ilmakuvien perusteella parannettu. Tie ei kuitenkaan ole oleellisesti muuttunut vaan on pysynyt n. 4 metriä leveänä.

5.3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kaavamuuotoksen myötä Kivisaaresta tulee loma-asunnon rakennuspaikka, mikä johtaa saaren luonnonarvojen osittaiseen menetykseen sen laajamittaisemman käytön myötä. Tämä laajamittaisempi käyttö on jo saanut hyväksynnän poikkeamisen (2021) myötä. Rautajoen kartanon rannan osalta tilanne paranee, kun rantaa muutetaan MY-alueeksi, jolloin rannan luontoarvot sekä maisemalliset arvot tulevat turvatuksi. Kaavamuuotos edistää kokonaisuutena rantaluonnon turvaamista kartanon ranta-alueella.

5.3.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen ovat vähäiset, sillä kaavamuuotoksella ratkaistaan lähinnä olemassa olevien rakennuspaikkojen rakentamisen määrää ja laatua. Kivisaarelle lisätään kaavamuuotoksella rakennusoikeutta ja Rautajoen kartanon rannassa rajoitetaan rakentamisen sijoittelua, mutta ei vähennetä rakennusoikeutta itse tilakeskukselta.

Kaavamuutoksen myötä voidaan katsoa, että Kivisaaren käyttöaste lisääntyy, jolloin myös liikenteen määrä voi hieman lisääntyä.

5.3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kivisaaren rakentamisen vaikutus maisemaan on merkittävä. Muusta rantaviivasta ulostyöntyvä saari tuo rakennuksen selkeästi esiin maisemassa. Sauna on rakennettu 1967 ja sitä on myöhemmin laajennettu 120-km² saakka, mille on myönnetty poikkeaminen 2021. Rakennuksen laajentuminen lisää rakennuksen maisemavaikutusta. Saari sijoittuu valtakunnallisesti arvokkaassa Rautaveden kulttuurimaisemassa vastapäätä vanhan kirkonniemeä, joka on RKY-alueita ja jolla sijaitsee myös Tyrvään vanha kivikirkko. Kaavamääräyksissä rantarakentamisen vaikutuksia maisemaan on lievennetty määrämällä rannan jättämisestä luonnontilaiseksi. Tämä kaavamuutos toteaa rakennusoikeuden osalta nykyisen tilanteen Kivisaarella eikä mahdollista enää suurempaa rakentamisen määrää.

Rautajoen kartanon rannan osalta kaavamuutos edistää rantaviivan maiseman säilymistä, kun rakentamisen mahdollistava (AM/s) aluemerkinä on muutettu MY-alueeksi. Rautajoen kartano rakennuksineen on inventoitu 2003 ja se on todettu arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriperinnöksi. Kaavamuutoksen vaikutukset rakennusperintöön ovat vähäiset ja kaavamääräys alueella pysyy samana. Rannasta poistuva rakentamisala saattaa vaikeuttaa mahdollisten uudisrakennusten sijoittumista tilakeskuksen alueelle, jolloin rakentamisen sovittamisessa olemassa olevaan rakennuskantaan on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Suunnittelualueelle sijoittuu kaksi tunnettua muinaisjäännösalueita, jotka kaavamuutoksessa rajattu muinaisjäännösrekisterin mukaisiksi. Kohteet ovat valtakunnallisesti merkittäviä arkeologisia kohteita (VARK). Kaavamuutoksen vaikutukset muinaisjäännöksiin ovat positiiviset, sillä niiden eteläpuolelle ei ole enää merkitty varsinaista rakentamisalaa (AM/s). MY-alueeksi kaavoitettava eteläpuoli edistää muinaisjäännösten säilymistä. Myös niiden ymmärrettävyys säilyy kaavamuutoksen myötä paremmin.

5.3.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Vaikutuksia toimivan kilpailun kehittymiseen kaavamuutoksella ei varsinaisesti ole, sillä se ei sisällä muutoksia elinkeinoelämään eikä sen edellytyksiin muutoksen koskiessa jo toteutunutta tilannetta.

5.5. Osayleiskaavan oikeusvaikutukset

Rautaveden länsirannan oikeusvaikutteisen osayleiskaavan osan muutos Rautajoen Kivisaaren alueella laaditaan oikeusvaikutteisena. Maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:ssä määrätään yleiskaavan oikeusvaikutuksista muuhun suunnitteluun ja viranomaistoimintaan:

Yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi (MRL 42.1 §). Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteutumista (MRL 42.2 §). Yleiskaava korvaa samaa aluetta koskevan, aikaisemmin hyväksytyyn yleiskaavan, jollei kaavassa toisin määrätä. Yleiskaava ei ole asemakaava-alueella voimassa muutoin kuin 1 momentissa tarkoitetun asemakaavan muuttamista koskevan vaikutuksen osalta (MRL 42.3 §). Jos yleiskaava on ilmeisen vanhentunut, asemakaava voidaan perustellusta syystä laatia tai muuttaa sisällöltään 1 momentissa säädetystä poiketen. Tällöin on kuitenkin huolehdittava siitä, että asemakaava sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen ja otettava huomioon, mitä 39 §:ssä säädetään yleiskaavan sisältövaatimuksista. (21.4.2017/230)

Maankäyttö- ja rakennuslain 32 §:ssä määrätään maakuntakaavan oikeusvaikutuksista muuhun suunnitteluun ja viranomaistoimintaan.

Maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi (MRL 32.1 §). Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta otettava maakuntakaava huomioon, pyrittävä edistämään kaavan toteuttamista ja katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta kaavan toteuttamista (MRL 32.2 §). Maakuntakaava ei ole oikeusvaikutteisen yleiskaavan eikä asemakaavan alueella voimassa muutoin kuin 1 momentissa tarkoitetun kaavojen muuttamista koskevan vaikutuksen osalta (MRL 32.3 §).

Rakennusjärjestyksessä olevia määräyksiä ei sovelleta, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa on asiasta toisin määrätty (MRL 14.4 §).

Rakentamis- ja toimenpiderajoitukset

Lupaa rakennuksen rakentamiseen ei saa myöntää siten, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista. Lupa on kuitenkin myönnettävä, jos yleiskaavasta johtuvasta luvan epäämisestä aiheutuisi hakijalle huomattavaa haittaa eikä kunta tai, milloin alue on katsottava ratkaistuksi muun julkisyhteisön tarkoituksiin, tämä lunasta aluetta tai suorita haitasta kohtuullista korvausta (ehdollinen rakentamisrajoitus). Haittaa arvioitaessa ei oteta huomioon omistussuhteissa yleiskaavan hyväksymisen jälkeen tapahtuneita muutoksia, ellei niitä ole tehty yleiskaavan toteuttamista varten (MRL 43.1 §).

Yleiskaavassa voidaan määrätä, ettei yleiskaava-alueella tai sen osalla saa rakentaa niin, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista (rakentamisrajoitus). Tällöin ei sovelleta, mitä 1 momentissa säädetään (MRL 43.2 §). Yleiskaavassa voidaan myös määrätä, ettei maisemaa muuttavaa toimenpidettä saa suorittaa ilman 128 §:ssä tarkoitettua lupaa (toimenpiderajoitus) (MRL 43.2 §).

Yleiskaavassa voidaan erityisellä määräyksellä kieltää käyttämästä rakennustoimintaa tarkoitettua aluetta enintään viiden vuoden aikana muuhun rakentamiseen kuin maatalouden ja muiden siihen verrattavien elinkeinojen tarpeita varten (määräaikainen rakentamisrajoitus) (MRL 43.3 §).

Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena (MRL 72.1§).

Sen lisäksi, mitä rakennusluvan edellytyksistä muutoin säädetään, rakennusluvan myöntäminen 16 §:ssä tarkoitetuilla suunnittelutarvealueella, jolle ei ole hyväksytty asemakaavaa, edellyttää, että rakentaminen: (MRL 137.1 §)

- 1) ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) ei aiheuta haitallista yhdyskuntakehitystä; ja
- 3) on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai

kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

Rakennuslupa enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen rakentamiseen voidaan 137 §:n 1 momentin estämättä myöntää, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa on erityisesti määrätty kaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvun myöntämisen perusteena. Määräys voi koskea vain kyläaluetta, johon ei kohdistu merkittäviä rakentamispaineita. Edellytyksenä on lisäksi, että yleiskaava ohjaa riittävästi rakentamista ja muuta maankäyttöä kyseisellä alueella. Yleiskaavan määräys sen käyttämisestä rakennusluvun myöntämisen perusteena on voimassa enintään 10 vuotta kerrallaan (MRL 44.2 §)

Yleiskaavan ja muun lainsäädännön mukaisen päätöksenteon suhde

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset suunnitelmat on otettava huomioon suunniteltaessa ja päätettäessä muun lainsäädännön nojalla ympäristön käytön järjestämisestä siten kuin erityislaeissa säädetään. muussa lainsäädännössä on vastaavasti säännöksiä, jotka yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon. Tässä suhteessa keskeisimpiä lakeja ovat ympäristönsuojelulaki, rakennussuojelulaki, tielait, vesilaki, metsälaki, maa-aineslaki, kaivoslaki ja jätelaki. Luonnonsuojelulain ja muinaismuistolain huomioon ottamisesta säädetään vielä tarkemmin MRL 197 §:ssä.

Luonnon- ja maisemasuojelua ja –hoitoa koskeva erityislaki on luonnonsuojelulaki. MRL 197 §:n viittauksen mukaan kaavaa hyväksyttäessä ja vahvistettaessa on noudatettava, mitä luonnonsuojelulain 10 luvussa säädetään. Luonnonsuojelulain 10 luku sisältää Euroopan yhteisön Natura 2000-verkoston koskevat erityissäännökset.

MRL:n mukaista lupa-asiaa ratkaistaessa ja muuta viranomaispäätöstä tehtäessä on 197 §:n mukaan lisäksi noudatettava, mitä luonnonsuojelulaissa säädetään.

Luonnonsuojelulain 29 §:ssä mainitut suojellut luontotyypit sekä 47 §:n säännös erityisesti suojeltavista lajeista tulee ottaa huomioon yleiskaavaa hyväksyttäessä samoin LSL 49 §:n luontodirektiivin liitteessä IV (a) tarkoitettuihin eläinlajeihin kuuluvien yksilöiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittämis- tai heikentämiskielto.

Rakennussuojelulain nojalla suojellaan sellaisia kansallisen kulttuuriperinnön säilyttämisen kannalta arvokkaita rakennuksia, rakennusryhmiä ja rakennettuja alueita,

joilla on kulttuurihistoriallista merkitystä. Laki rakennusperinnön suojelemisesta turvaa rakennetun kulttuuriympäristön ajallista ja alueellista monimuotoisuutta, vaalii sen ominaisuutta ja erityispiirteitä sekä edistää sen kulttuurisesti kestävää hoitoa ja käyttöä. Asemakaava-alueella rakennussuojelu toteutuu pääsääntöisesti kaavasuojeluna asemakaavoituksen yhteydessä. Kirkolliset rakennukset on suojeltu kirkkolain nojalla sekä ortodoksisesta kirkosta annetussa laissa.

Rakennettuun ympäristöön tai kulttuurihistoriaan liittyen arvojen suojelemiseksi yleiskaavassa voidaan tietty alue tai rakennus osoittaa suojeltavaksi.

Kiinteät muinaisjäännökset on määritelty muinaismuistolain 2 §:ssä. MRL 197.3 §:n viittaussäännöksen mukaan kaavaa laadittaessa, hyväksyttäessä ja vahvistettaessa on noudatettava, mitä muinaismuistolain 13 §:ssä säädetään.

Ympäristönsuojelulain 6.1 §:n mukaan ympäristön pilaantumisen vaaraa aiheuttava toiminta on mahdollisuuksien mukaan sijoitettava siten, ettei toiminnasta aiheudu pilaantumista tai sen vaaraa ja että pilaantumista voidaan ehkäistä. Toiminnan sijoituspaikan soveltuvuutta arvioitaessa on ympäristönsuojelulain mukaan otettava huomioon muun muassa alueen ja sen ympäristön nykyinen ja tuleva oikeusvaikutteisessa kaavassa osoitettu käyttötarkoitus ja aluetta koskevat kaavamääräykset. Koska toimintojen sijoittamisen vaihtoehtojen valinta ja muut perusratkaisut tehdään kaavoituksen yhteydessä, on vastaavasti myös kaavaa laadittaessa otettava huomioon ympäristön pilaantumisen vaara.

Maantielain 17 §:n mukaan yleissuunnitelman ja tiesuunnitelman tulee perustua maankäyttö- ja rakennuslain mukaiseen oikeusvaikutteiseen kaavaan, jossa maantien sijainti ja suhde muuhun alueiden käyttöön on selvitetty. Tiesuunnitelmaa ei saa hyväksyä vastoin oikeusvaikutteista kaavaa.

Tie voidaan kuitenkin suunnitella maantielain 17.3 §:n mukaisesti ilman, että suunnittelu perustuu kaavaan, jos tien luonne huomioon ottaen sen sijainti ja suhde muuhun alueidenkäyttöön voidaan ilman kaavaakin riittävästi selvittää yhteistyössä kunnan, maakunnan liiton ja alueellisen ympäristökeskuksen kanssa.

Yleiskaavan toteuttamisesta johtuvasta korvauksesta määrätään MRL 14 luvussa.

6 Kaavan toteutus

6.2 Toteutuminen ja ajoitus

Kaavamuutos laaditaan jo toteutuneen tilanteen mukaiseksi ja sillä turvataan kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti merkittävän alueen säilyminen jatkossa.

6.3 Toteutuksen seuranta

Rakenneosayleiskaavan toteutumisesta vastaavat Sastamalan kaupunki ja alueen maanomistajat.

Sastamalassa 29.7.2024

Kaavoitusarkkitehti Pinja Ahola

Maankäyttöjohtaja Ilmari Mattila

Lisätietoja kaavatyöstä:

Sastamalan kaupunki, Yhdyskunta ja ympäristö
Yhdyskuntasuunnittelu
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.sastamalankaupunki.fi.