

Vastineraportti

Kaavaselostuksen liite 3
28.10.2024

Sastamalan kaupunki
Rautaveden länsirannan oikeusvaikutteisen osayleiskaavan
osan muutos Rautajoen Kivisaaren alueella

**29.7.2024 päivätystä kaavaehdotuksesta saadut lausunnot sekä
kaavoittajan vastineet niihin:**

1. Pirkanmaan maakuntamuseo
2. Pirkanmaan ELY-keskus
3. Caruna Oy

Lausunnot ja mielipiteet:

1. Pirkanmaan maakuntamuseo, 20.9.2024 annetun lausunnon pääsisältö

Pirkanmaan maakuntamuseolta pyydetään lausuntoa otsikossa mainitusta hankkeesta.
Alueellinen vastuumuseo on tutustunut hankkeen aineistoon ja toteaa, ettei
sillä ole kaavaehdotuksesta enää huomautettavaa.

Kaavanlaatijan vastine:

- Merkitään tiedoksi saaduksi.

2. Pirkanmaan ELY-keskus, 30.9.2024 annetun lausunnon pääsisältö

Rantarakentamisen periaatteet

Sastamalan ympäristölautakunta on vuonna 2021 myöntänyt hakijalle poikkeamisluvan
Rautaveden länsirannan osayleiskaavassa osoitetun rantasaunan rakennusoikeuden

ylittämiseen. Nyt käsittelyssä oleva osayleiskaavan muutos toteaa osaltaan alueen poikkeamisen jälkeisen nykytilan. ELY-keskus on tuonut esille luonnosvaiheessa antamassaan lausunnossa rantarakentamisen periaatteet.

Kulttuuriympäristö

Suunnittelualue sijaitsee Rautaveden valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella ja sen vastapäätä sijaitsee Tyrvään vanhan kirkon valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. Suunnittelualueelle sijoittuu osin Rautajoen kartanon tilakeskus, joka on inventoitu osana Rautaveden länsirannan rakennetun kulttuuriympäristön selvitystä 2003 (Pirkanmaan maakuntamuseo). Rautajoen tilakeskus on selvityksen mukaan asutushistoriallisesti, arkkitehtonisesti ja maisemallisesti arvokas kokonaisuus. ELY-keskus on luonnosvaiheessa antamassaan lausunnossa tuonut esille, että kaavamuutoksessa osoitetulle ra-alueelle ei tulisi myöntää enempää rakennusoikeutta, kuin alueella on nykytilassa. Sastamalan kaupungin vastineen sekä päivitetyn kaavaselostuksen mukaan rakennusoikeus nyt osoitetulla ra-alueella ei kasva nykyisestä.

Hulevesien hallinta

ELY-keskus on tuonut esille tarpeen kiinnittää huomiota hulevesien hallintaan ja vaikutusten arviointiin kaavaselostuksessa. ELY-keskus toistaa luonnosvaiheessa antamansa kommentit hulevesien huomioimisesta. ELY-keskus muistuttaa, että vaikka kaavassa itsessään ei mahdollisteta lisää rakennusoikeutta, niin jos maata muokataan esimerkiksi rakennusten muutosten vuoksi, olisi tärkeää huomioida rakentamisen aikaiset hulevesien vaikutukset, vaikka sen suuremmin uutta läpäisemätöntä pintaa ei rakennettaisi.

Luontoarvot

ELY-keskus on kaavaluonnoksesta antamassaan lausunnossa todennut, että siltä osin, kun maankäyttö muuttuu, on kaavamuutosta varten tarpeen laatia yleispiirteinen luontoselvitys, jossa todetaan alueen luontoympäristön tila. Kaavassa kuitenkin todetaan poikkeamisen jälkeinen tilanne ja kaavaehdotuksen yhteydessä todetaan, ettei alueen rakennusoikeus kasva, joten luontoarvojen osalta ELY-keskuksella ei ole kaavaehdotuksen yhteydessä huomautettavaa.

Alin rakentamiskorkeus

ELY-keskus on antanut aiemman lausuntonsa yhteydessä alueen alimman rakentamiskorkeuden. Kaupungin vastineessa on todettu, että kaavassa ei osoiteta alinta rakentamiskorkeutta, vaan se on annettu rakentamisjärjestyksessä. ELY-keskus näkee, että jos ELY-keskuksen antamaa alinta suositeltua rakentamiskorkeutta ei ilmoiteta kaavassa, tulisi se vähintään esittää kaavaselostuksessa. Vaikka uutta rakentamista alueelle ei osoiteta, on alin rakentamiskorkeus syytä mainita muutosten osalta.

Kaavanlaatijan vastine:

- Merkitään tiedoksi saaduksi.
- Yhdyskuntasuunnittelu toistaa näkemyksensä siitä, että hulevesien hallinta ja rakentamiskorkeus ratkaistaan parhaiten koko aluetta palvelevalla tavalla rakennusjärjestyksessä.
- Kaavaselostukseen on lisätty tieto alimmasta suositellusta rakentamiskorkeudesta.

3. Caruna Oy, 30.8.2024 annetun lausunnon pääsisältö

Caruna Oy:llä ei ole lisättävää tai muutettavaa kaavam muutoksen luonnosvaiheesta annettuun lausuntoon. Pyydämme saada tiedoksi, kun kaava on hyväksytty.

Kaavanlaatijan vastine:

- Merkitään tiedoksi saaduksi ja annetaan tieto kaavan hyväksynnästä.

1.4.2024 päivätystä kaavaluonnoksesta saadut lausunnot sekä kaavoittajan vastineet niihin:

- 4. Pirkanmaan maakuntamuseo**
- 5. Pirkanmaan ELY-keskus**
- 6. Caruna Oy**

Lausunnot ja mielipiteet:

4. Pirkanmaan maakuntamuseo, 29.5.2024 annetun lausunnon pääsisältö

Kaava-alueella sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös Rautajoki (kaksiosainen kohde; rautakautinen kalmisto, röykkiö ja asuinpaikka, muinaisjäänöstunnus 913010004). Kohde on luokiteltu valtakunnallisesti merkittäväksi arkeologiseksi kohteeksi vuonna 2023 valmistuneessa Museoviraston VARK-inventoinnissa (kohde 101324). Muinaisjäänösalue on merkitty kaavaluonnokseen asianmukaisella päämaankäyttöä osoittavalla merkinnällä SM ja kohteen rajaus on korjattu muinaisjäänösrekisterin mukaiseksi. Kaavamerkinnän määräys tulee korjata muotoon: Muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydyttävä alueellisen vastuumuseon (Pirkanmaan maakuntamuseo) lausunto.

Kaavaselostuksen muinaisjäänöstä koskeviin tietoihin ja kaavan vaikutusten arviointiin on syytä lisätä tieto Rautajoen muinaisjäänösalueen merkityksestä VARK-kohteena, jota todennäköisesti tulevat koskemaan valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.

Kaavasuunnitelmaa on kehitetty pienentämällä AM/s-varausta ja sijoittamalla se muinaisjäänösalueen pohjoispuolelle, maatilan pihapiirin alueelle. Muinaisjäänöksen lähiympäristö ja etelään rantaan ulottuva vyöhyke on osoitettu MY-alueiksi ja MA-maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi. Maakuntamuseo pitää ratkaisuja hyvinä, ja ne turvaavat riittävästi valtakunnallisesti merkittäväksi arvioidun muinaisjäänösalueen ympäristön säilymisen.

Rakennetun ympäristön ja maiseman osalta maakuntamuseo totesi edellisessä lausunnossaan, että Kivisaareen ei tule osoittaa nykyistä enempää rakennusoikeutta, sillä pienikokoisessa saarella rakentaminen näkyy lähes esteettä järvimaisemassa. Kaavaluonnos vastaa rakennusoikeuden osalta nykyistä tilannetta eikä mahdollista nykyistä suurempaa rakentamisen määrää. Ranta on määrätty jätettäväksi luonnonmukaiseksi rantaviivan ja kasvillisuuden osalta. Maisemavaikutusten vähentämiseksi maakuntamuseo esittää kaavamääräykseen vielä lisättäväksi, että tontilla tulee säilyttää tai sinne istuttaa puustoa. Kaavaehdotus pyydetään toimittamaan Pirkanmaan maakuntamuseoon lausuntoa varten.

Kaavanlaatijan vastine:

- Muinaisjäännösalueen kaavamääräys on korjattu ohjeen mukaisesti.
- Kaavaselostukseen on lisätty tietoa Rautajoen muinaisjäännösalueen merkityksestä VARK-kohteena.
- Yhdyskuntasuunnittelussa katsotaan, että kaavamääräykset sekä rakennusjärjestys antavat riittävät edellytykset valvoa rakennusalueen (RA-2) riittävää puustoisuutta, joten kaavamääräyksiin ei nähdä tarpeelliseksi lisätä erillistä määräystä asiasta.

5. Pirkanmaan ELY-keskus, 17.5.2024 annetun lausunnon pääsisältö

Rantarakentamisen periaatteet

Sastamalan ympäristölautakunta on vuonna 2021 myöntänyt hakijalle poikkeamisluvan Rautaveden länsirannan osayleiskaavassa osoitetun rantasaunan rakennusoikeuden ylittämiseen. Kaavan mukainen rakennusoikeus saunalle on 25 m². Poikkeamisella rakennuspaikalle on myönnetty rakennusoikeutta 120 k-m². Poikkeamisluvan edellytyksenä on ollut, että kiinteistön omistaja sitoutuu osayleiskaavan muuttamiseen siten, että kaavassa osoitettua AM-aluevarausta poistetaan ranta-alueelta 100 metrin etäisyydellä rannasta ja rannan osa osoitetaan MY-merkinnällä.

Nyt käsitellyssä oleva osayleiskaavamuutos toteaa osaltaan alueen poikkeamisen jälkeisen nykytilanteen. ELY-keskus kuitenkin huomauttaa, että ranta-alueille rakentaminen tulee ratkaista lähtökohtaisesti kaavalla, varsinkin kun ranta-alue sijaitsee

valtakunnallisesti arvokkaalla alueella. Myönnetty poikkeamislupa ei itsessään synnytä oikeutta kaavamuutokseen, vaan kaavan tarkoituksena on arvioida rantarakentamisen soveltuvuus alueelle alueen erityispiirteet huomioon ottaen.

Kulttuuriympäristö

Suunnittelualue sijaitsee Rautaveden valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella ja sen vastapäätä sijaitsee Tyrvään vanhan kirkon valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. Suunnittelualueelle sijoittuu osin Rautajoen kartanon tilakeskus, joka on inventoitu osana Rautaveden länsirannan rakennetun kulttuuriympäristön selvitystä 2003 (Pirkanmaan maakuntamuseo). Rautajoen tilakeskus on selvityksen mukaan asutushistoriallisesti, arkkitehtonisesti ja maisemallisesti arvokas kokonaisuus.

ELY-keskus näkee, että kaavamuutoksessa osoitetulle ra-alueelle ei tulisi myöntää enempää rakentamisoikeutta, kuin alueella on nykytilassa. ELY-keskus näkee kuitenkin ympäristön kannalta positiivisena rantaviivan ja -kasvillisuuden luonnontilaisuuden huomioivan merkinnän.

Luontoarvot

Siltä osin kun maankäyttö muuttuu, on kaavamuutosta varten tarpeen laatia yleispiirteinen luontoselvitys, jossa todetaan alueen luontoympäristön tila. Selvityksen yhteydessä tulee arvioida, onko alueella liito-oravalle ja viitasammakolle soveltuvaa elinympäristöä. Mikäli rakennuksia on tarpeen purkaa, tulee arvioida, onko rakennus soveltuva lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikka. Mikäli alueella todetaan olevan soveltuvaa elinympäristöä em. lajeille, tulee lajien esiintyminen alueella tarkistaa.

Hulevedet

Pirkanmaan ELY-keskus muistuttaa, että suunnittelussa ja vaikutusten arvioinnissa tulee huomioida laki vesien- ja merenhoidon järjestämisestä sekä vesipolitiikan puitedirektiivi, jonka mukaan pintavesien tilaa ei saa heikentää. Alueen sijaitessa vesistön välittömässä läheisyydessä, tulee suunnittelussa kiinnittää erityistä huomiota hulevesien laadulliseen ja määrälliseen hallintaan, jotta hulevesistä ei aiheudu kuormitusta vesistöön. Kaava-alueen hulevesien hallintaan ja vaikutuksiin tulisi kiinnittää huomiota kaavaselostuksessa.

Alin suositeltu rakentamiskorkeus

Alimmalla suositeltavalla rakentamiskorkeudella tarkoitetaan korkeustasoa, jonka alapuolelle ei tulisi sijoittaa kastuessa vaurioituvia rakenteita.

Alin suositeltava rakentamiskorkeus olisi hyvä olla kaavan yleismääräyksissä, sillä pelkkä rakennuksen sijoittaminen tarpeeksi kauas rannasta ei takaa alimman suositeltavan rakentamiskorkeuden toteutumista.

Alue sijaitsee Rautaveden rannalla. Alin suositeltava rakentamiskorkeus saadaan lisäämällä korkeuteen N2000 +58,70 m paikkakohtainen aaltoiluvara, joka riippuu mm. rannan muodosta ja tuulen pyyhkäisymatkasta. Mikäli alueelle sijoitetaan kriittisiä toimintoja, riskikohteita tai vaikeasti evakuoitavia rakennuksia, on syytä harkita näiden sijoittamista vielä edellä mainittua korkeammalle tai näiden suojaamista muilla tavoin. Aaltoiluvaran arviointiin voi käyttää esimerkiksi Tulviin varautuminen rakentamisessa - opasta (2014).

Kaavanlaatijan vastine:

- Vaikka kaavamuutos laaditaan poikkeamisen jälkeen, on katsottu tarpeelliseksi parantaa kaavatilannetta siten, että Rautajoen kartanon rantaan ei jätetä mahdollisuutta rakentaa vaan sen ranta jää luonnontilaiseksi. Asiasta on myös poikkeamisen yhteydessä sovittu Pirkanmaan ELY-keskuksen kanssa.
- Kaavamuutosalueen rakennuspaikalle (RA-2) on osoitettu sama rakennusoikeus kuin siellä nykytilassa on.
- Maankäyttö alueella ei muutu kaavan myötä sillä tavoin, että sillä olisi vaikutusta alueen luontoon, muuten kuin positiivisessa mielessä suhteessa Rautajoen kartanon rantaan, joka nyt jää luonnontilaan. Kivisaari on jo käytännössä rakennettu. Suunnittelualueelta ei ole tarkoitus purkaa rakennuksia eikä siellä ole Rautaveden länsirannan oikeusvaikutteisen osayleiskaavan laadinnan yhteydessä teetetyissä luontoselvityksissä löydetty viitasammakoiden tai liito-oravan kannalta sopivaa elinympäristöä.
- Hulevesien ohjaamisesta määrätään riittävällä tavalla rakennusjärjestyksessä, jonka perusteella valvotaan riittävää vesien hallintaa.

- Suunnittelualueen rakennus on jo rakennettu ja kunnan rakennusjärjestyksessä määrätään rakennusten korkeusasemasta riittävällä tavalla.

6. Caruna Oy, 6.5.2024 annetun lausunnon pääsisältö

Nykyinen sähköjakeluverkko

Kaava-alueella ei sijaitse Caruna Oy:n nykyistä sähköjakeluverkkoa. Kaavaalueen läheisyydessä sijaitsee Caruna Oy:n sähköjakeluverkkoa oheisen liitteen 1 mukaisesti. 0,4 kV:n johdot on esitetty vihreällä. Ilmajohdot on esitetty yhtenäisellä viivalla ja maakaapelit katkoviivalla.

Vaikutukset sähköjakeluun

Alueen sähkökäyttö kasvaa uuden kaavan myötä. Alueella tarvitsee tehdä uusia kaapelointeja uuden kaavan myötä.

Siirtokustannusten jako

Tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

Muuta huomautettavaa

Meillä ei ole muuta huomautettavaa ko. osayleiskaavan osan muutoksesta Rautajoen Kivisaaren alueella.

Kaavanlaatijan vastine:

- Merkitään tiedoksi saaduksi

7.8.2023 päivätystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut lausunnot sekä kaavoittajan vastineet niihin:

7. Pirkanmaan maakuntamuseo

Lausunnot ja mielipiteet:

7. Pirkanmaan maakuntamuseo, 22.9.2023 annetun lausunnon pääsisältö

Välittömästi kaavamuutosalueen pohjoispuolella sijaitsee kaksiosainen kiinteä muinaisjäänös, merovingi- ja viikinkiajalle ajoittuva rautakautinen polttokenttäkalmisto ja asuinpaikka Rautajoki (mj-tunnus 912010004). Muinaisjäänös on luokiteltu valtakunnallisesti merkittäväksi arkeologiseksi kohteeksi Museoviraston VARK-inventoinnissa 2023 (Valtakunnallisesti merkittävät arkeologiset kohteet, kohde 394. Rautajoki 101324). Maakuntamuseo pitää tärkeänä, että muinaisjäänöksen ympäristö säilytetään mahdollisimman muuttumattomana.

Muinaisjäänösrekisteriin tallennettu kohteen aluerajaus on merkitty oheiseen liitekarttaan punaisella vaakaviivoituksella. Muinaisjäänös merkitään yleiskaavaan SM-aluevarauksena muinaisjäänösrekisterin mukaisesti. Alueen maankäytön suunnittelussa tulee kuitenkin ottaa huomioon, että kohteen rajaus on alustava ja muinaisjäänöksen todellinen laajuus saattaa olla tunnettua suurempi mm. etelässä, missä muinainen asuinpaikka on voinut jatkua rantaviivaan saakka. Kaavamuutosalueeseen

sisältyvää muinaisjäänöksen ja järvenrannan välistä vyöhykettä ei ole tutkittu kattavasti Rautajoen arkeologisessa osa-alueinventoinnissa (Tampereen museot, 1995). Koska kaavahankkeessa on tarkoitus poistaa alueelta rakentamisen mahdollistava merkintä AM (Maatilojen talouskeskusten alue), maakuntamuseo ei pidä uuden arkeologisen inventoinnin suorittamista tässä yhteydessä välttämättömänä. Muinaisjäänöksen mahdollinen jatkuminen rantavyöhykkeelle ja ympäröivän maiseman merkitys valtakunnallisesti arvokkaalle kohteelle tulee kuitenkin ottaa huomioon kaavamääräyksissä.

Suunnittelualue sijaitsee Rautaveden valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella (VAMA 2021 / Ympäristöministeriö ja Syke), vastapäätä Tyrvään vanhan kirkon maiseman

valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009 / Museovirasto). Suunnittelualue on osa Rautajoen kartanon kiinteistöä. Kartanon tilakeskus on inventoitu osana hanketta Vammala. Rautaveden länsirannan rakennetun kulttuuriympäristön selvitys 2003 (Pirkanmaan maakuntamuseo 2003). Selvityksen mukaan tilakeskus lukuisine rakennuksineen on asutushistoriallisesti, arkkitehtonisesti ja maisemallisesti arvokas kokonaisuus. Inventoinnissa mainitaan, että Kivisaaressa sijaitsee vuonna 1967 rakennettu rantasauna.

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Rautaveden länsirannan osayleiskaava, joka on tullut voimaan vuonna 2010. Osayleiskaavassa kartanon talouskeskus ja sen lähiympäristö rantaan asti on osoitettu AM/s-alueeksi ja sitä ympäröivät pellot MA-merkinnällä maisemallisesti arvokkaiksi peltoalueiksi. Kivisaari on osoitettu MY-alueeksi. Saunalla on merkintä rs: olemassa olevaan maatilaan tai asuntoon liittyvä sauna. Kaavamääräyksen mukaan rakennuksen kerrosala saa olla enintään 25 m² ja etäisyyden rantaviivasta tulee olla vähintään 10 m. [...] Merkinnällä on osoitettu nykyisiä ja tulevia rantarakennuspaikkoja, joilla ei ole edellytyksiä itsenäisen loma-asunnon rakentamiseen, mutta jotka voivat toimia lähistöllä sijaitsevaan asuntoon liittyvinä rantasaunoina.

Vuonna 2021 Sastamalan ympäristölautakunta on myöntänyt hakijalle poikkeamisluvan kaavassa osoitetun rakennusoikeuden ylittämiseen 95 k-m²:llä yhteensä 120 k-m² suuruiseksi. Poikkeamisluvan edellytyksenä oli, että kiinteistön omistaja sitoutuu osayleiskaavan muuttamiseen siten, että kaavassa osoitettua AM-aluevarausta poistetaan ranta-alueelta 100 metrin etäisyydellä rannasta ja rannan osa osoitetaan MY-merkinnällä. Lupakäsittelyn yhteydessä ei ole pyydetty Pirkanmaan maakuntamuseon lausuntoa. Käsillä oleva kaavahanke toteuttaa poikkeamisluvan ehtoa ja siinä todetaan Kivisaaren osalta olemassa oleva tilanne.

Pirkanmaan maakuntamuseo toteaa, että Rautajoen ranta-alueen osoittaminen MY-alueeksi on rantamaiseman arvojen kannalta myönteistä. Kivisaareen ei tule osoittaa nykyistä enempää rakennusoikeutta, sillä pienikokoisessa saareissa rakentaminen näkyy lähes esteettä järvimaisemassa. Maakuntamuseo muistuttaa, että jatkossa vastaavan kaltaiset hankkeet olisi syytä toimittaa museolle lausuntoa varten jo poikkeamislupakäsittelyn yhteydessä.

Kaavaluonnos valmisteluaineistoinen pyydetään toimittamaan maakuntamuseolle lausuntoa varten.

Kaavanlaatijan vastine:

- Kaavaluonnokseen on otettu mukaan muinaisjäännösalueet ja rajattu ne muinaisjäännösrekisteristä saadun ajantasaisen aluerajauksen mukaisiksi.
- Kivisaareen osoitetaan vapaa-ajan asunnon paikka, jolle annetaan sama kaavamääräys kuin voimassa olevassa osayleiskaavassa on vastaaville annettu eli RA-2, jonka rakennusoikeus on 120 k-m². Ranta määrätään jättämään luonnontilaiseksi, mikä lieventää rakennuspaikkojen maisemavaikutuksia.
- Kaavaluonnos valmisteluaineistoinen toimitetaan maakuntamuseolle lausuntoa varten.

Kaavoitusarkkitehti Pinja Ahola

Sastamalan kaupunki - maankäyttö