



Sastamalan kaupunki

Y_009 Rautaveden länsirannan oikeusvaikutteisen osayleiskaavan osan muutos Jassalantien rantakiinteistöillä

**Osayleiskaavamuutoksen selostus
Ehdotus**

7.10.2025

OAS ympäristölautakunta	12.9.2023 § 90
OAS kaupunginhallitus	25.9.2023 § 188
Vireille tulosta kuulutettu	vko 40 / 2023
Luonnos ympäristölautakunta	6.8.2024 § 94
Luonnos nähtävillä	14.8.-16.9.2024
Ehdotus ympäristölautakunta	14.10.2025 § x
Ehdotus kaupunginhallitus	27.10.2025 § x
Ehdotus nähtävillä	x.x.202x § x
Hyväksyminen kaupunginhallitus	x.x.202x § x
Voimaantulo	x.x.202x

SASTAMALA
sopivasti sykettä

Sisällysluettelo

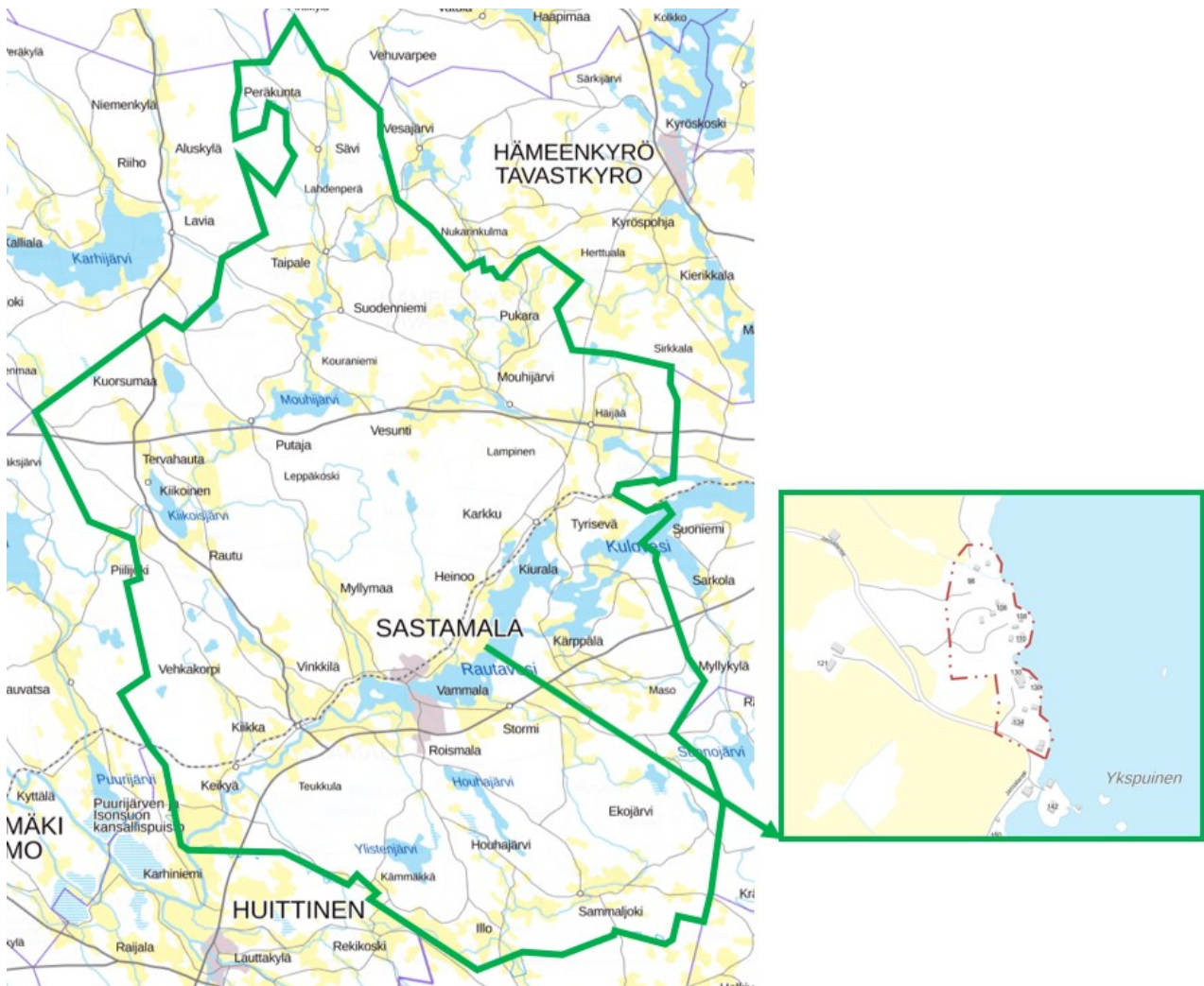
1. Perus- ja tunnistetiedot.....	1
1.1 Kaavan nimi ja tarkoitus.....	1
1.2 Kaava-alueen sijainti	1
2. Tiivistelmä	3
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	3
2.2 Osayleiskaavan osan muutos	3
2.3 Kaavan toteuttaminen.....	3
3 Lähtökohdat ja tavoitteet	4
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	4
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	4
3.1.2 Luonnonympäristö	5
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	8
3.1.4 Maanomistus	11
3.1.5 Tekninen huolto	11
3.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	11
3.2.1 Maakuntakaava	11
3.2.2 Yleiskaava	14
3.2.3 Asemakaava.....	17
3.2.4 Rakennusjärjestys	17
3.2.5 Pohjakartta	18
3.2.6 Muut aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja ohjelmat.....	18
3.2.7 Alueesta tehdyt selvitykset.....	18
3.3 Kaavamutoksen tavoitteet	19
3.3.1 Lähtökohta-aineiston asettamat tavoitteet.....	19
3.3.2 Suunnittelun aikana syntyneet tavoitteet.....	19
4 Suunnittelun vaiheet.....	20
4.1 Suunnittelun tarve.....	20
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja seuraavat vaiheet	20
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	20
5. Asemakaavan kuvaus	24
5.1 Kaavan rakenne	24
5.2 Kaavamerkinnot ja -määräykset	24
5.1.1 Mitoitus	27
5.3 Kaavan vaikutukset	27
5.3.1 Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	27
5.3.2 Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon.....	27
5.3.3 Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	28
5.3.4 Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	28
5.3.5 Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	29
5.3.6 Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.....	30
5.4 Nimistö	30
6 Asemakaavan toteutus.....	31
6.1 Toteutuminen ja ajoitus	31
6.2 Toteutuksen seuranta	31

Liiteasiakirjat

LIITE 1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), päivitetty 23.9.2025
LIITE 2	Rautaveden länsirannan osayleiskaava
LIITE 3	Vastineraportti, 1.10.2025
LIITE 4	Arkeologinen tarkkuusinventointi 2024
LIITE 5	Liito-oravaselvitys ja lepakkoarvio 2025
LIITE 6	Ranta-alueen vihersuunnitelma

Muut asiakirjat ja taustaselvitykset

- 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)



Kuva 1 Yleiskaavan osan muutoksen sijainti kartalla.

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Kaavan nimi ja tarkoitus

Selostus koskee 3.10.2025 päivättyä kaavakarttaa.

Yleiskaavamuutoksen nimi on Rautaveden länsirannan oikeusvaikutteisen osayleiskaavan osan muutos Jassalantien rantakiinteistöillä. Kaavan työnumero on Y_009/2023.

Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa ympärivuotinen asuminen kaikilla kaavoitusalueen rakennuspaikoilla. Kaavoitus on aloitettu yksityisen maanomistajan aloitteesta ja tehdään kaupungin omana työnä.

Ranta-alue on jo rakentunutta ja alueen eteläpuolelle sijoittuu jo nyt vakituiseen asumiseen mahdollistavia rakennuspaikkoja. Muutoksessa tutkitaan yhtenäisemmän vakituiseen asumiseen soveltuvan alueen muodostamista ja olemassa olevan alueen rajojen päivittämistä kiinteistörajojen mukaisesti. Samalla tarkennetaan rantarakentamisen ohjeistusta tällä osayleiskaavan alueen osalla.

Osayleiskaavan osan muutoksessa toteutetaan muilta osin nykyisen voimassa olevan osayleiskaavan tavoitteita ja tarkoituksia alueiden järjestämisessä etenkin maisemallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön osalta. Kaavamuutoksessa on tarkoitus käyttää samoja määräyksiä ja merkintöjä kuin alueella jo voimassa olevassa yleiskaavassa on käytetty.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Vammalan ja Karkun välisellä alueella, noin 8 kilometrin päässä Sastamalan keskustasta, Rautaveden länsirannalla Jassalantien ympäristössä.

Kaavamuutos käsittää Jassalantie 96-134 kiinteistöt sekä Raipiontie 21 osoitteessa sijaitsevan kiinteistön. Lisäksi suunnittelualue käsittää vähäisissä määrin ympäröiviä alueita.

Kaavamuutosalueen kokonaispinta-ala on noin 3,11 ha.



Kuva 2 Kaavamuutosalueen sijainti satelliittikuvassa, jossa myös kiinteistörajat näkyvissä. (MML 2025).

Kaavamuutoksen aluerajaus esitetty punaisella.

2. Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

OAS ympäristölautakunta	12.9.2023 § 90
OAS kaupunginhallitus	25.9.2023 § 188
Vireille tulosta kuulutettu	vko 40 / 2023
Luonnos ympäristölautakunta	6.8.2024 § 94
Luonnos nähtävillä	14.8.-16.9.2024
Ehdotus ympäristölautakunta	14.10.2025 § x
Ehdotus kaupunginhallitus	27.10.2025 § x

2.2 Osayleiskaavan osan muutos

Kaavamuutoksen tarkoitus on muuttaa yhden rakennuspaikan mahdollistava loma-asuntoalue ja metsäalueella sijaitseva saunan rantarakennuspaikka ympärivuotisesti asuttavaan käyttöön erillispientalojen alueena.

Ranta-alue on pääasiassa jo rakennettua. Suunnittelualueen eteläpuolelle sijoittuu vakituisen asumisen mahdollistava erillispientaloalue rakennuspaikkoineen. Muutoksessa tutkitaan yhden yhtenäisen ympärivuotisen asumisen mahdollistavan erillispientaloalueen muodostaminen. Samalla päivitetään alueen rajautumista olemassa olevien kiinteistörajojen mukaiseksi.

2.3 Kaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen aloitetaan ja rakennusluvut myönnetään sen jälkeen, kun asemakaavan lainvoimainen hyväksymispäätös on kuulutettu.

3 Lähtökohdat ja tavoitteet

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Rautaveden länsirannalla Jassalantien ympäristössä. Kaavamuutosalueelle sijoittuu pääasiassa jo rakentuneita loma-asuntojen kiinteistöjä piharakennuksineen ja yksi ympärivuotisesti käytössä oleva kohde. Kaikki rakentuneet rakennukset sijaitsevat melko lähellä rantaa, jota kohti maasto viettää loivasti. Rakennusten pihapiirit ja rantaviiva jäävät hyvin puuston ja muun kasvillisuuden peittämäksi kokonaisuudeksi, vaikka suunnittelualueen pohjoispuolen pihossa on tehty kaavoituksen aloittamisen jälkeen maastoa ja kasvillisuutta muokkaavia töitä. Muutokset eivät näy mantereen puolen kaukonäkymissä.

Tarkastelualueen puustoisien vyöhykkeen jälkeen maisemaa hallitsevat laajat peltoalueet. Peltoalueet tarjoavat pitkiä vaakasuuntaisia näkymiä kohti Rautavettä, joka kuitenkin jää puiden taakse piiloon.

Rantaan rajautuva suunnittelualue käsittää pääasiassa vapaa-ajan yksikerroksisia kiinteistöjä ja vähäisissä määrin ympäröivää maa- ja metsätalousvaltaista aluetta sekä maisemallisesti arvokasta peltoaluetta. Alue on laajuudeltaan n. 3,11 ha.



Kuva 3 Näkymä Heinoontieltä peltojen yli kohti Rautavettä ja kaavoitusaluetta. Alueen pohjoisosa osoitettu valkoisella nuolella. Rakennukset jäävät hyvin suojaan puiden taakse. Elokuu 2025.

3.1.2 Luonnonympäristö



Kuva 4 Näkymä elokuussa 2025 kaavoitusalueen pohjoispuolen kiinteistöjä kohti, joilla maastonmuokkaustöitä on tehnyt. Pellon ja pihojen väliin on jätetty puustoa. Piharakennukset ja näiden katot erottuvat paikoitellen runkojen takaa.

Luonnonolot

Suunnittelualueen luonto koostuu osin vakituisen ja osin vapaa-ajan kiinteistöjen pihoista ja pihojen reuna-alueista. Pihoja ympäröivät metsät ovat mäntyvaltaisia, osittain kuusikkoisia ja nuoria. Metsissä on sekapuuna jonkin verran lehtipuuta. Järeitä haapoja ei ole ja suuria kuusiakin on vähän.

Rannat ovat säilyneet pääasiassa melko suojaisina. Poikkeuksen muodostaa metsäalueen ja vapaa-ajan kiinteistön (790-437-1-1 ja 790-415-3-0) ranta- ja piha-alueet, joilla on kaavoitushetkellä tehty vahvasti maastonmuutostöitä, jotka ovat heikentäneet jonkin verran alueen paikallisia luonto- ja maisema-arvoja. Kontrasti metsän ja peltoalueiden välillä kuitenkin säilyy.



Kuva 5 Pohjoisosan kasvillisuutta arvokkaan pellon ja pihan välissä. Elokuu 2025.

Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse tunnettuja suojeltuja luontokohteita eikä alueella tehdyissä selvityksissä löytynyt jälkiä liito-oravien lisääntymis- ja pesimispaikoista tai merkittäviä jälkiä lepakoiden levähdyspaikoista. Rantakasvillisuuden vyöhykkeen voidaan katsoa toimivan eri eläinlajien kauttakulkureittinä pitkin rantaviivaa.



Kuva 6 Pohjoisosan maastonmuokkaustöitä kiinteistöllä 790-415-3-0. Työt jatkuvat rantaan asti, jossa on vaihdettu maata, kaadettu puita ja tehty mm. laituri. Alueelle on laadittu istutussuunnitelmat. Eteläpuolen naapurikiinteistö jää kuvassa oikealle. Elokuu 2025.



Kuva 7 Kesän 2024 aikana tehty laituri ja rannanmuokkaustyöt. (Ranta-alueen vihersuunnitelma)

Kulttuurimaisema

Suunnittelualue sijoittuu Rautaveden kulttuurimaisemaan, joka on yksi Suomen 27:stä kansallismaisemasta. Suunnittelualue on osa Rautaveden länsirannan maisema-aluetta. Tarkastelualueesta pohjoiseen jää valtakunnallisesti merkittävä Sastamalan kirkkomaiseman rakennettu kulttuuriympäristö (RKY), joka koostuu Pyhän Marian kirkon pihapiiristä, pappilan rakennuksista sekä näitä ympäröivistä peltonäkymistä. Maisemallisesti arvokkaat pellot jatkuvat kaavoitusalueen pohjoispuolelle asti. Suunnittelualueen ja kirkon pihapiirin välillä ei ole suoraa näköyhteyttä.

Rautaveden kulttuurimaisema edustaa maaseutumaisemaa, minkä kulttuuriset kerrostumat vievät esihistorialliseen aikaan asti. Alueen viljelykset sijoittuvat laajoille savikkoalangoille, joita kallioiset moreeniselänteet ja -mäet halkovat. Kaavoitusalueen pohjoispuolelta avautuu pitkä näkymälinja peltojen yli kohti Heinoontietä (kuva 3).

Peltoalueen pisimmät näkymälinjat kulkevat luoteiskaakon suuntaisesti kohti Rautavettä, joka kuitenkin jää pääasiassa puiden ja rantakasvillisuuden taakse piiloon. Peltoa rytmittävät luoteiskaakon suuntaiset metsäsaarekkeet. Pohjoispuolen peltomaisema yhdessä metsäsaarekkeiden kanssa muodostaa hyvin säilyneen edustavan kulttuurimaisemakokonaisuuden.

Kaavoitusalueen pohjoisosassa tehdyt maaston muokkaustyöt eivät näy suuresti pitkiin peltomaisemanäkymiin, sillä maasto viettää loivasti kohti rantaviivaa ja pellon sekä pihojen väliin on jätetty puustoa.

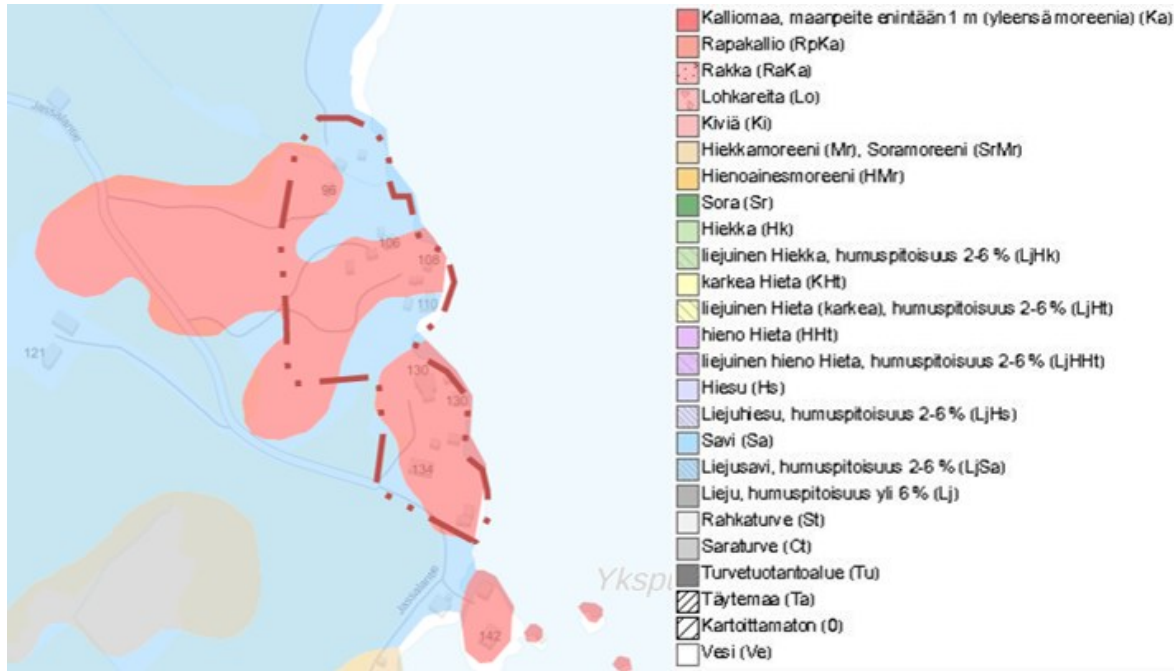


Kuva 8 Näkymä kaavoitusalueen pohjoispuolelta kohti maisemallisesti arvokasta peltoa ja Heinoontietä. Elokuu 2025.

Maaperä ja pohjavesi

Maaperältään alue on kallioista sekä savimaata. Alue ei kuulu pohjavesialueeseen.

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.



Kuva 9 Kaava-alueen likimääräinen raja-alue punaisella katkoviivalla (GTK 2024).

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestö

Suunnittelualue on haja-asutusaluetta. Alueelle sijoittuu yksi vakituksessa käytössä oleva rakennuspaikka. Loput rakennuspaikoista ovat vapaa-ajan käytössä, vaikka neljällä olemassa olevalla kiinteistöllä olisi voimassa olevan kaavan perusteella mahdollisuus muuttaa käyttötarkoitus vakituiseksi.

Suunnittelualueen lähialueilla sijaitsee jonkin verran muuta asutusta ja loma-asuntoja. Noin kilometrin päähän on kaavassa osoitettu kyläaluetta vakitukselle asumiselle.

Palvelut

Alueella ei ole julkisten palvelujen rakennuksia. Lähimmät kunnan ylläpitämät palvelut löytyvät Sastamalan ydinkeskustasta, jonne matkaa on n. 8 kilometriä. Yksityisyrittäjien palveluja sijoittuu hieman lähemmäksi. Lähimmälle kirkolle on matkaa hieman reilu kilometri.

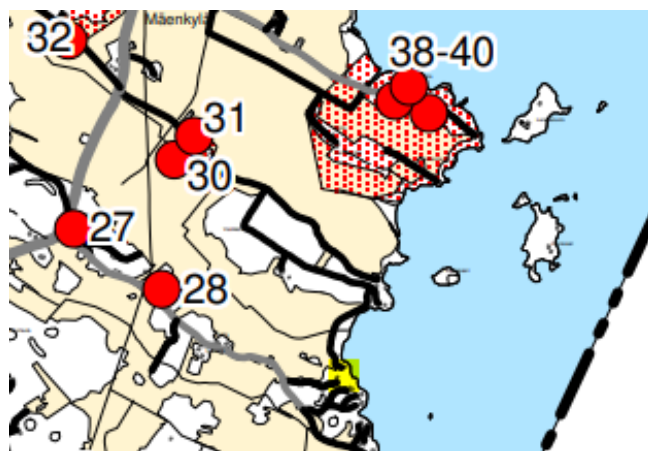
Rakennettu kulttuuriympäristö

Rautaveden länsirantaa on asutettu jo kivikaudella ja maisemaa jaksottavat vanhat asuinpaikat, viljelysalueet sekä metsäsaarekkeet. Laajempaa aluetta tarkasteltaessa Rautaveden länsirannalle sijoittuu runsaasti muinaisjäännöksiä, minkä vuoksi suunnittelualueelta laadittiin arkeologinen tarkkuusinventointi. Inventoinnissa alueelta ei löytynyt arkeologisia kohteita.

Suunnittelualueesta pohjoiseen sijaitsee noin 800 metrin päässä Pyhän Marian kirkkona tunnettu Sastamalan vanha kirkko. Kirkon rakentaminen ajoittuu 1400-luvulle. Pyhän Marian kirkko jäi pois kirkollisesta käytöstä 1900-luvun alussa, minkä jälkeen kirkkoa käytettiin muun muassa heinävarastona. Kirkkoa restauroitiin vuosina 1960–1962, ja nykyään se muodostaa edustavan maisemakokonaisuuden Sastamalan vanhan pappilan kanssa. Alueeseen kuuluvat kirkon pihapiiri ja sitä ympäröivät laajat peltoalueet näkymineen.

Kirkon alue ja sitä ympäröivä peltomaisema on määritelty valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristön alueeksi (RKY). Samassa yleiskaavassa ympäröivää peltoaluetta on laajemmin osoitettu maisemaltaan arvokkaaksi peltoalueeksi, jonka pitkistä näkymälinjoista tulee huolehtia. Peltoalueella sijaitsee useampi inventoitu rakennuskohde, jotka jäävät kuitenkin kauemmaksi kaavoitusalueesta.

Kaavamuutosalueelta ei ole suoraa näköyhteyttä arvokkaalle kirkolle tai sen pihalle, koska väliin jää useampi sivusuuntainen metsäkaistale. Kaavamuutosalueen pohjoinen osa rajautuu osittain yleiskaavassa esitettyyn maisemaltaan arvokkaaseen peltoalueeseen, joka puolestaan yhdistyy pohjoisessa aikaisemmin mainitun Marian kirkon pihapiiriin.



Kuva 10 Ote Rautaveden länsirannan osayleiskaavan teemakartasta, jossa esitetty alueen arvokas rakennuskanta. Kartalla esitetty Pyhän Marian kirkon pihapiirin rakennuksia (kohteet 38-40) ja Pappilan rakennetun ympäristön arvoalue punapiilkullisella rajauksella. Kaavamuutosalueen paikka esitetty ohjeellisesti keltaisella.

Rakennuskanta

Suunnittelualueen rakennukset ovat eri ikäisiä yksikerroksisia vapaa-ajan asuntoja, jotka ovat rakennusrekisterin mukaan olleet rakennettu 1950-luvulta 1980-luvulle aikajakson aikana. Rakennusrekisterin mukaan 1900 rakennettu vapaa-ajan asunto onkin osoittautunut 1960- tai 1970-luvulla rakennetuksi jalasmökiksi, joka on siirretty paikalleen Salosjärveltä 1970- tai 1980-luvulla. Rakennusrekisterin tieto kiinteistön iästä on näin ollen väärä.

Jassalantie 96 kuvia



Kuva 11 Jassalantie 96 kiinteistöllä sijaitseva jalasmökki etualalla. Kesä 2024.



Kuva 12 Jassalantie 96 kiinteistöllä sijaitseva jalasmökki toisesta suunnasta. Kesä 2024.



Kuva 13 Jassalantie 96 eteläpuolen naapurikiinteistöä näkyy juuri kasatun kiviaidan takana. Kesä 2024.

3.1.4 Maanomistus

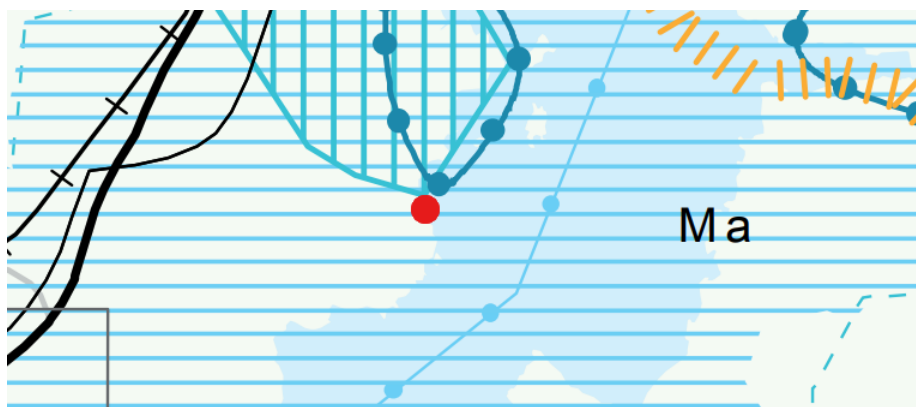
Kaikki suunnittelualueelle sijoittuvat kiinteistöt ovat yksityisomisteisia.

3.1.5 Tekninen huolto

Suunnittelualueen vedestä huolehtii Illon vesihuolto-osuuskunta. Kiinteistöillä on mahdollisuus kunnallisteknisten palveluiden käyttöön.

3.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

3.2.1 Maakuntakaava



Kuva 14 Ote maakuntakaavasta. Suunnittelualueen sijainti osoitettu punaisella pisteellä.

Suunnittelualueella on voimassa **Pirkanmaan maakuntakaava 2040** (Maakuntavaltuusto hyväksyi 27.3.2025) ja **Pirkanmaan elonkirjon ja energian vaihemaakuntakaava**

(Maakuntavaltuusto hyväksyi 7.4.2025). Vaihemaakuntakaavassa korvaantuvat kaavamerkinnot mm. valtakunnallisesti arvokkaista maisema-alueista. Kokonaan uutena merkintänä on tunnistettu sinivihherluonnon monimuotoisuuden ydinalueita.

Maakuntakaavassa kaavoitusalueelle osoitetaan seuraavat voimassa olevat kaavamerkinnot ja -määräykset:

Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö.



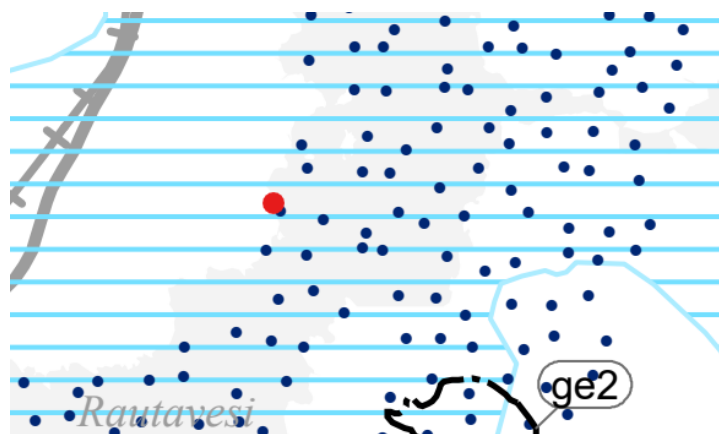
eli Sastamalan kirkkomaisema

Merkinnöillä osoitetaan valtakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön alueet (RKY 2009).

Kohdemerkinnällä osoitetaan sellaiset alueet, joiden osoittamiseen ei maakuntakaavan mittakaavan vuoksi ole tarkoituksenmukaista käyttää aluevarausmerkintää. RK-merkinnällä osoitetaan karttateknisistä syistä erillisillä kartoilla esitetyt arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt. Valtakunnallisesti merkittävät historialliset tienlinjaukset osoitetaan vht-viivamerkinnällä

Suunnittelumääräys:

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen arvot säilyvät. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen.

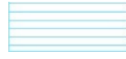


Kuva 15 Ote vaihemaakuntakaavan kartalta 1: Uudet ja päivitetyt merkinnät (MKH 17.3.2025).

Tarkastelualueen sijainti osoitettu punaisella pisteellä.

Vaihemaakuntakaavassa kaavoitusalueelle osoitetaan seuraavat voimassa olevat kaavamerkinnot ja -määräykset:

Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue.



eli nro. 44 Rautaveden kulttuurimaisema

Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (VAMA 2021).

Maakunnallisesti arvokkaita kulttuurimaisemia ei osoiteta kaavakartalla silloin, kun ne sijoittuvat valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaille maisema-alueille.

Maakunnallisesti arvokkaat kulttuurimaisemat on esitetty kaavaselostuksen liitekartalla "Kulttuurimaisemat".

Suunnittelumääräys:

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



Siniviherluonnon monimuotoisuuden ydinalue.

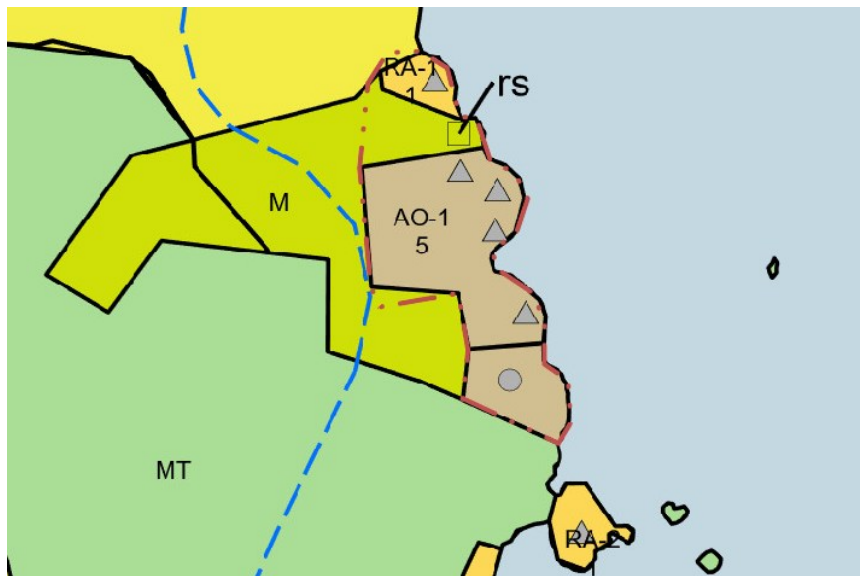
Merkinnällä osoitetaan luontoarvoiltaan maakunnallisesti merkittäviksi tunnistetut alueet vesistöissä, virtavesissä sekä niiden läheisyydessä. Alueet ovat osa maakunnan ekologista verkostoa, ja niillä on merkitystä myös ekologisina yhteyksinä. Merkintä ei estä alueen maa- ja metsätalouskäyttöä tai vesistöjen käyttöä. Merkintä ei estä alueen käyttöä haja-asutusluonteiseen rakentamiseen tai loma-asumiseen.

Taajamaluonteinen rakentaminen on mahdollista niillä alueilla, jotka todetaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa siihen soveltuviksi.

Kehittämissuositus:

Maankäytön suunnittelussa ja toteuttamisessa tulee ottaa huomioon luonnon monimuotoisuuden ja muiden luontoarvojen säilyminen sekä välttää luonnonympäristöjen pirstoutumista. Aluetta koskevissa suunnitelmissa ja päätöksissä tulee ottaa huomioon alueen luontoarvot. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon myös valtioneuvoston vahvistama vesienhoitosuunnitelma

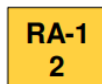
3.2.2 Yleiskaava



Kuva 16 Ote Rautaveden länsirannan rakenneosayleiskaavasta. Suunnittelualue rajattu punaisella.

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:

Loma-asuntoalue (RA-1)



Luku RA-1 -merkinnän alapuolella osoittaa alueen sallittujen rakennuspaikkojen enimmäismäärän.

Rakennuspaikan rakennusoikeus on enintään 180 m², kuitenkin enintään 8 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Enintään 25 m² rantasaunan etäisyyden rantaviivasta tulee olla vähintään 10 m ja muun enintään 80 m² rakennuksen venevajaan lukuun ottamatta vähintään 20 m. Yli 80 m² rakennuksen etäisyyden rantaviivasta tulee olla vähintään 30 m.

Rakennuksen kerrosala saa olla enintään 120 m².

Rantaviiva ja -kasvillisuus tulee säilyttää luonnontilaisena. 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.

Erillispientalojen alue (AO-1)

AO-1
3

Luku AO-1 -merkinnän alapuolella osoittaa alueen sallittujen rakennuspaikkojen enimmäismäärän.

Rakennuspaikan rakennusoikeus on enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta. Rakennuksen kerrosala saa olla enintään 200 m². Enintään 25 m² rantasaunan etäisyyden rantaviivasta tulee olla vähintään 10 m ja muun enintään 80 m² rakennuksen venevajaa lukuun ottamatta vähintään 20 m. Yli 80 m² rakennuksen etäisyyden rantaviivasta tulee olla vähintään 30 m.

Rantaviiva ja -kasvillisuus tulee säilyttää luonnontilaisena. Rakennuslupa maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n mukaiseen rantarakentamiseen voidaan myöntää tämän yleiskaavan perusteella.

Vakituisen asuinkäyttöön tulevan rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 5000 m². Mikäli rakennukset kytketään keskitettyyn viemärijärjestelmään, rakennuspaikan pinta-ala voi olla pienempi, kuitenkin vähintään 2000 m².

Merkinnällä on osoitettu rantavyöhykkeellä tutkitut pysyvään asumiseen tarkoitetut alueet.

Maisemallisesti arvokas peltoalue (MA)

MA

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 kyläkuvaa.

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 (M)

M

Alueella sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä sekä haja-asutusluonteinen rakentaminen. Alueen ranta-alueella ei sallita rakentamista (MRL 43.2 §). Rantarakennusoikeus on siirretty emätilan kaavassa osoitetuilla rantarakennuspaikoille.

Asuinkäyttöön tulevan rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 5000 m².

Maatalousalue (MT)

MT

Alue on tarkoitettu maatalouden harjoittamiseen. Alueella sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä sekä haja-asutusluonteinen rakentaminen. Tavoitteena on säilyttää alueen pellot ja nurminiityt avoimena maisematilana.

Rakennuksen kerrosala saa olla enintään 400 m². Rakennusvalvontaviranomainen voi erityisistä syistä myöntää luvan myös suuremmalle rakennukselle, mikäli se soveltuu alueen rakennusperintöön eikä turmele maisemaa tai kyläkuvaa.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on selvitettävä rakennuksen maisemalliset vaikutukset rakennusluvan hakemisen yhteydessä, mikäli lupaa haetaan enimmäiskerrosalaa suuremmalle rakennukselle.

Asuinkäyttöön tulevan rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 10 000 m².

Alueen ranta-alueella ei sallita rakentamista (MRL 43.2 §). Rantarakennusoikeus on siirretty emätilan kaavassa osoitetuillerantarakennuspaikoille.

Ranta-alue.

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

- ▲ **Olemassa oleva loma-asunto.**
- **Olemassa oleva maatilan talouskeskus tai muu pysyvä asunto.**

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.

3.2.3 Asemakaava

Alueella ei ole asemakaavaa.

3.2.4 Rakennusjärjestys

Alueella on voimassa Sastamalan kaupungin rakennusjärjestys (KVALT 10.11.2014).

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

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

Rakennusjärjestyksessä ohjataan tarkemmin muun muassa rannan rakentamisesta, hulevesien järjestämisestä ja perustamisesta.

3.2.5 Pohjakartta

Kaavan pohjakarttana käytetään kaupungin ajan tasalla pitämää 1:1000 mittakaavaan laadittua numeerista vektorikarttaa.

3.2.6 Muut aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja ohjelmat

Sastamalan kaupungin valtuuston hyväksymä Sastamalan kaupunkirakennussuunnitelma 2030. Suunnittelualueelle ei sijoitu erityisiä merkintöjä kaupunkirakennesuunnitelmassa.

Alueella on sitova tonttijako ja rekisterinpitäjänä on Maanmittauslaitos.

Suunnittelualueella ja lähiympäristössä ei ole voimassa rakennuskieltoalueita.

3.2.7 Alueesta tehdyt selvitykset

Rautaveden länsirannan osayleiskaavan osan muutosta koskevat osin samat selvitykset kuin voimassa olevaa osayleiskaavaakin. Suunnittelualueelta on lisäksi laadittu kesällä 2024 arkeologinen tarkkuusinventointi, sillä lähialueille sijoittuu runsaasti muinaisjäännöksiä ja Pirkanmaan maakuntamuseo on näin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta lausueessaan edellyttänyt. Inventoinnissa alueelta ei löytynyt arkeologisia kohteita.

Kevään 2025 aikana Aallokas Oy laati alueesta liito-oravaselvityksen ja lepakkoarvion. Selvityksessä todetaan, että alueen metsät eivät ole liito-oravalle sopivia, mutta laji käyttää puustoista rantavyöhykettä kulkureittinään. Rantavyöhyke toimii kulkuyhteytenä myös muille lajeille, sillä lähiseutu on muuten vähäpuustoista. Jotta rantavyöhyke säilyisi sopivana kulkureittinä sekä liito-oravalle että muille lajeille, kehoitetaan vyöhyke säilyttämään yhtenäisesti puustoisena.

Lepakkoarviossa todetaan, että lepakoista ei alueella havaittu varmoja merkkejä, mutta räystäidenalusten voidaan katsoa olleen todennäköisesti ainakin toisinaan käytössä. Jotta varmistutaan, että lepakoita ei häiritä, rakennusten siirto kehoitetaan tekemään talviaikaan, aikaisin keväällä tai myöhään syksyllä. Mikäli siirto tehdään kesäaikaan, lepakkojen esiintyminen on hyvä selvittää tarkemmin. Tällöin lepakoiden tilannetta voi helpottaa asentamalla alueelle lepakonpönttöjä.

3.3 Kaavamuutoksen tavoitteet

Kaavamuutoksen tarkoitus on mahdollistaa vakituisen asunnon rakentaminen olemassa olevan vapaa-ajan asunnon rantaan rajoittuvalle rakennuspaikalle. Muutoksella tutkitaan samalla yhtenäisemmän ja toteutuneiden kiinteistönrajojen mukaisen vakituisen asumisen mahdollistavan alueen muodostamista.

Kaavamuutoksessa hyödynnetään voimassa olevan osayleiskaavan ja viereisten kaavoitettujen ranta-alueiden yleismääräyksiä ja merkintöjä. Osayleiskaavan tavoitteet on tarkoitus jättää sellaisiksi kuin ne ovat nyt voimassa olevassa kaavassa esitetty.

3.3.1 Lähtökohta-aineiston asettamat tavoitteet

Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 mukaisesti suunnittelussa huomioidaan erityisesti alueen kuuluminen osaksi valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta ja merkittävää rakennuskulttuuriympäristöä. Tarkastelualueella tämä näkyy esimerkiksi järven vastaisten metsäalueiden säilyttämisenä osana maisemaa.

3.3.2 Suunnittelun aikana syntyneet tavoitteet

Kaavoituksessa huomioidaan alueesta eri vaiheiden aikana saadut lausunnot ja palautteet (liite 2) sekä alueesta teetätetyt selvitykset (liitteet 4 ja 5). Näiden lisäksi tavoitteena on kaavamääräyksillä korjata alueella tehtyjen maaston muutostöiden seurauksena syntynyttä luonnon olojen heikkenemistä etenkin rannan tuntumassa.

4 Suunnittelun vaiheet

4.1 Suunnittelun tarve

Yleiskaavan osan muutos on käynnistetty maanomistajan aloitteesta ja kaupunginhallituksen päätöksellä.

Tarve kaavamuutokselle on syntynyt maanomistajan tahdosta rakentaa kiinteistölle omakotitalo. On katsottu tarkoituksenmukaiseksi mahdollistaa kaikille olemassa oleville kiinteistöille sama käyttötarkoitus eli ympärivuotinen asuminen.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja seuraavat vaiheet

Käsittelyt ja päätökset

Kaupunginhallitus päätti kaavan käynnistämisestä sekä hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) kokouksessaan 25.9.2023 § 188. Kaava kuulutettiin vireille viikolla 40/2023.

Luonnosta varten saatiin viranomaisten kommentit OAS:sta ja tehtävistä selvityksistä. Ympäristölautakunta päätti asettaa kaavaluonnoksen nähtäville kokouksessaan 6.8.2024 § 94. Luonnos oli nähtävillä 14.8.-16.9.2024. Nähtävillä olon aikana vastaanotettiin yhteensä 4 palautetta: Caruna Oy:ltä, Pirkanmaan museolta ja ELY-keskukselta sekä mielipide kaavoitusalueen asukailta. Nämä koottuna vastineraportissa (liite 2).

Kaavaehdotusta työstettiin luonnosvaiheen palautteen mukaisesti. Ehdotusvaiheessa täydennettiin alueesta tehtyjä selvityksiä, kaavakarttaa, -selostusta ja OAS:aa.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Kaavoituksen kulku, osallistuminen, päätöksenteko ja aikataulu ilmenevät osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. OAS on nähtävillä kaupungin kaavoituksen verkkosivuilla koko kaavoitusprosessin ajan.

Kaavoituksen eri vaiheista tiedotetaan Sastamalan kaupungin julkisten kuulutusten ilmoitustaululla kaupungin internetsivuilla sekä virallisissa kaupungin päättämissä ilmoituslehdissä (Tyrvään Sanomat, Alueviesti).

Valmisteluvaihe ja OAS

Kaupunki vastaanotti yksityisen maanomistajan kaavoitusaloitteen, jossa alueelle haluttiin

rakentaa vapaa-ajan rakennuspaikan tilalle ympärivuotisesti asuttava rakennus. On katsottu tarkoituksenmukaisena mahdollistaa kaikille kaavarajauksessa esitetyille ja olemassa oleville kiinteistöille sama käyttötarkoitus eli ympärivuotinen asuminen.

Kaavaa alettiin valmistella 2023 ja saman vuoden aikana kaava kuulutettiin vireille ja OAS asetettiin nähtäville kaupungin julkisten kuulutusten ilmoitustaululle kaupungin internetsivuilla sekä Tyrvään Sanomissa ja Alueviestissä viikolla 40.

Erillisiä viranomaisneuvotteluja ei järjestetty. OAS:sta pyydettiin viranomaisilta lausunnot.

Valmisteluvaiheen palaute

Lausunto vastaanotettiin Pirkanmaan maakuntamuseolta. Lausunnossa todettiin, että alueen rakennukset tulisi inventoida, mutta rakennusten nuoren iän (60-70-luvulla rakennetut kohteet) takia katsottiin, että inventointi ei ole tarpeenmukaista.

Luonnosvaihe

Luonnosta varten alueelta kartoitettiin alueen liito-oravat liito-oravaselvityksessä. Tämän yhteydessä toteutettiin myös lepakkoarvio. Alueella ei tehty liito-orava- eikä lepakkohavaintoja, mutta selvityksen pohjalta tarkennettiin alueen kaavamääräyksiä ja tunnistettiin rannan kasvillisuusvyöhyke tärkeäksi etenkin alueen ekosysteemeille, mutta sillä on myös kulttuurimaisemallista arvoa Rautaveden rantamaisemassa.

Alueelle laadittiin arkeologinen tarkkuusinventointi kesällä 2024. Selvityksessä alueelta ei löytynyt kohteita.

Selvitysten pohjalta laadittiin alueesta kaavaluonnos, jonka ympäristölautakunta asetti päätöksellään nähtäville vuonna 2024.

Luonnosvaiheen palaute

Nähtävillä olon aikana saatiin lausunnot Caruna Oy:ltä, Pirkanmaan museolta ja ELY-keskukselta sekä mielipide kaavoitusalueen asukailta.

Caruna Oy kommentoi, että vaikutukset sähkönjakeluun ovat vähäisiä, mutta on mahdollista, että alueelle on rakennettava tulevaisuudessa uusia pienjännitekaapeleita ja jakokaappeja. Lausunnossa ei esitetä aluevarauksia.

Pirkanmaan maakuntamuseo kiinnittää lausunnossaan huomiota kaavoitusalueen rannassa tehtyihin maastonmuokkaustöihin, jotka ovat voimassa olevan yleiskaavan määäysten vastaisia. Merkintöjä selkeyttämään ja täydentämään mm. korvaavan puuston istuttamisella.

Lisäksi muistutetaan alueen kuulumisesta valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen sekä rakennetun kulttuuriympäristön arvoalueeseen, mistä syystä maisemaa koskevia määräyksiä ja vaikutusten arviointia pyydetään tarkentamaan. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta Pirkanmaan maakuntamuseolla ei ole kaavaluonnoksesta huomautettavaa.

Pirkanmaan lausunnon pohjalta tarkennettiin selostukseen alueen yleiskuvausta ja vaikutusten arviointia kyläkuvan, maiseman ja kulttuuriperinnön sekä rakennusympäristön osalta. Kaavakarttaan täydennettiin sanamuotoa maisematyöluvasta, joka koskettaa nyt selkeämmin ranta-aluetta, jota tulee tarpeen mukaan istuttaa lisää alueelle tyypillisin puu- ja kasvilajein.

ELY-keskus lausunnossa käydään läpi kohdat kulttuuriympäristöstä, luontoarvoista, rantarakentamisen periaatteista, kaavamerkinnöistä, hulevesistä, alimmasta rakentamiskorkeudesta ja vesihuollosta. Näihin kaikkiin kohtiin tehtiin kaavaselostuksessa täydennyksiä. Kaavakartalle tehtiin lausunnon pohjalta muutoksia yleismääräyksiin, aluemarkintoihin ja aluerajauksiin. Muutoksia tehtiin etenkin maisemavaurioiden korjaamisesta rannassa, alueen sijoittumisesta arvokkaaseen kulttuurimaisemaan, maisematyöluvan tarpeesta ja MA-alueeseen eli maisemallisesti arvokkaaseen peltoalueen palauttamiseen kaavakartalle.

Kaavoitusalueen osalliset, joilla on alueella kiinteistö omistuksessaan, jättivät mielipiteensä kaavasta. Mielipiteessä vastustettiin alueen raskasta lisärakentamista, oltiin huolissaan rakentamisen vaikutuksista tämän hetken hillittyyn rakentamislinjaan, luontoon ja kulttuurimaisemaan. Esiin nostettiin myös rannassa tapahtuneet maisemavauriot. Ehdotusvaiheen kaavassa otettiin mielipiteessä esitetyt asiat huomioon. Kaavoituksen mielestä lisärakentamisen määrä on pieni ja alueella toteutettiin luontoselvityksiä. Maisemavaikutusten analyysiä tarkennettiin ja maisemavaurioiden korjaamiseksi kaavassa esitetään ehdotusvaiheen versiossa yleismääräyksiä rantaan ja kasvillisuuteen liittyen.

Kaavakartalle merkitään alueen pohjoisosaan voimassa olevan yleiskaavan mukainen aluemarkinta maisemallisesti tärkeästä peltoalueesta (MA) ja tarkennetaan yleismääräyksiä maisema- ja kulttuurihistoriallisesti tärkeistä alueista. Lisäksi yleismääräyksissä esitetään tarkennuksia rannan rakentamiseen, perustamiseen ja kasvillisuuteen. Selostukseen kirjattiin kaavakartan muutoksista, minkä lisäksi täydennettiin keväällä hyväksytystä 2. vaihemaakuntakaavasta, kaavoitus alueen yleiskuvausta, hulevesistä, kaavan tavoitteista ja vaikutusten arvioinnista. OAS:aa päivitettiin keväällä hyväksytystä Pirkanmaan elonkirjon ja

energian vaihemaakuntakaavasta.

Ehdotusvaihe

Kaavaehdotusta työstettiin saatujen kommenttien perusteella. Muutoksia ja tarkennuksia tehtiin kaavakartan aluemarkintoihin ja yleismääräyksiin. Kaavaehdotus viedään toimielinten käsiteltäväksi ja nähtäville asetettavaksi lokakuussa 2025.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Kaava koostuu pääasiassa ympärivuotisen asumisen mahdollistavasta erillispientalojen korttelialueesta ja pienistä osista maa- ja metsätalousvaltaista aluetta sekä maatalousaluetta. Kaavamuutoksessa käytetään hyödyksi voimassa olevan kaavan määräyksiä, joita tarkennetaan rantarakentamisen ja maisemakuvaa hoitavien yleismääräysten osalta.

5.2 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavakartan alueita koskevat kaavamääräykset ovat seuraavia:

Erillispientalojen korttelialue (AO-1)

Luku AO-1 merkinnän alapuolella osoittaa alueen sallittujen rakennuspaikkojen enimmäismäärän. Rakennuspaikan rakennusoikeus on enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta. Rakennuksen kerrosala saa olla enintään 200 m².

Enintään 25 m² rantasaunan etäisyyden rantaviivasta tulee olla vähintään 10 m ja muun enintään 80 m² rakennuksen venevajaa lukuun ottamatta vähintään 20 m. Yli 80 m² rakennuksen etäisyyden rantaviivasta tulee olla vähintään 30 m.

Rantaviiva ja -kasvillisuus tulee säilyttää luonnontilaisena.

Rakennuslupa maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n mukaiseen rantarakentamiseen voidaan myöntää tämän yleiskaavan perusteella.

Vakituiseen asuinkäyttöön tulevan rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 5000 m². Mikäli rakennukset kytketään keskitettyyn viemärijärjestelmään, rakennuspaikan pinta-ala voi olla pienempi, kuitenkin vähintään 2000 m².

Merkinnällä on osoitettu rantavyöhykkeellä tutkitut pysyvään asumiseen tarkoitetut alueet.

Maisemallisesti arvokas peltoalue (MA)

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.

Maa- ja metsätalousvaltainen alue (M)

Alueella sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä sekä haja-asutusluonteinen rakentaminen.

Alueen ranta-alueella ei sallita rakentamista (MRL 43.2 §). Rantarakennusoikeus on siirretty emätilan kaavassa osoitetulle rantarakennuspaikoille.

Asuinkäyttöön tulevan rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 5000m².

Maatalousalue (MT)

Alue on tarkoitettu maatalouden harjoittamiseen. Alueella sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä sekä haja-asutusluonteinen rakentaminen. Tavoitteena on säilyttää alueen pellot ja nurminiityt avoimena maisematilana. Rakennuksen kerrosala saa olla enintään 400 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.

Asuinkäyttöön tulevan rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 10 000 m². Alueen ranta-alueella ei sallita rakentamista (MRL 43.2 §). Rantarakennusoikeus on siirretty emätilan kaavassa osoitetuille rantarakennuspaikoille.

Yleismääräykset

Rakentamisessa ja muussa maankäytön suunnittelussa on otettava huomioon sijainti valtakunnallisesti arvokkaalla Rautaveden kulttuurimaiseman alueella sekä huomioitava

sijainti kirkkomaiseman valtakunnallisesti merkittävässä kulttuuriympäristössä. Kaava-alueelle rakennettaessa ja alueen metsiä hoidettaessa tulee erityisesti kiinnittää huomiota siihen, että toimenpide sopeutuu arvokkaisiin kaukonäkyymiin ja avoimiin peltomaisemiin.

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 luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeillä alueilla kuten ranta-alueilla.

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

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

Rantarakentaminen

Rakennusten, rakenteiden ja laitureiden tulee olla muodoltaan, materiaaliltaan ja väriltään luontoon ja ympäristöön soveltuvia. Kiiltäviä kateaineita ja isoja yhtenäisiä lasipintoja tulee välttää. Rakennuspaikkojen rakentamattomat osat, joita ei käytetä teinä, leikkipaikkoina tai istutusalueina, on istutettava tai säilytettävä luonnonmukaisessa huolitellussa kunnossa.

Rakennusten ympäriltä ei saa hakata paljaaksi suuria alueita. Rakennus- ja maastonmuokkaustoimenpiteiden jälkeen pihaa tulee istuttaa alueelle ominaisilla puu- ja pensaslajikkeilla.

Rantaviivassa on säilytettävä suojapuuvyöhyke, jota tulee tarpeen mukaan istuttaa lisää alueelle ominaisilla puu- ja pensaslajikkeilla.

Rakennuksia ei saa sijoittaa 5 m lähemmäksi rakennuspaikan rajaa. Naapurin suostumuksella rakennusvalvontaviranomainen voi sallia rakentamisen 2 metrin päähän rakennuspaikan rajasta.

Rakennusten alimman lattiatason korkeuden tulee olla vähintään N2000 + 58,70 m.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on n. 3,11 ha.

Erillispientalojen korttelialue (AO-1)	2,9934 ha
Maa- ja metsätalousvaltainen alue (M)	0,0706 ha
Maatalousalue (MT)	0,01447 ha
Maisemallisesti arvokas peltoalue (MA)	0,0298 ha
Yhteensä	3,1083 ha

Kaava-alueen vakituisten asuinpaikkojen määrä nousee viidestä seitsemään eli kaavamuutos mahdollistaa kaksi uutta taloutta. Sastamalan rakennusjärjestyksen mukaan asuinkiinteistöjen tulee olla yli 2 000 m² ja tonteilla tulee olla pääsy vesijohdon ja jäteveden toiminta-alueeseen. Lisäksi rannassa on oltava vähintään 40 metriä vapaata rantaviivaa. Uusien vakituisten rakennuspaikkojen ehdot näiden uusien rakennuspaikkojen kohdalla täyttyvät. Mitoituksessa seurataan kaupungin linjaa rannan ympärivuotisten asuinrakennuspaikkojen mitoittamisesta.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavamuutos mahdollistaa kaksi uutta vakituista asuinkuntaa Sastamalaan. Kiinteistöjen käyttöaste kasvaa paikkojen muuttuessa vakituisiksi. Kaksi vakituiseksi muutettavaa rakennuspaikkaa tiivistää aluetta vakituisten asumisen mahdollisuuksien osalta.

5.3.2 Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Kahden vapaa-ajan asunnon muuttaminen vakituisiksi aiheuttaa pienen hiilipiikin rakennus- ja remontointitöiden aikana. Kaavoitusalue on kooltaan keskikokoinen ja sille esitetty rakentaminen ei ole mittakaavaltaan merkittävää.

Vaikutukset maa- ja kallioperään tai ilmanlaatuun kaavamuutoksella eivät ole merkittävät. Ilmaston kannalta yhdyskuntarakenne hieman hajoaa, mutta toisaalta saadaan lisää vakituista asumista kohtuulliselle etäisyydelle Sastamalan keskustan palveluista.

5.3.3 Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Vaikutukset luontoon ovat pääasiassa paikallisia. Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei sijaitse tunnettuja suojeltuja luontokohteita, joihin kaavamuutoksella on vaikutusta. Kaavan toteutuessa kasvillisuutta ja puustoa palautuu alueelle, mikä korjaa rannassa tehtyjen maaston muokkaustöiden vaikutuksia, jotka ovat jonkin verran heikentäneet alueen luonnon olosuhteita.

Ehdotusvaiheen kaavassa on tarkennettu maisematyöluvan koskevan myös rannan aluetta. Asia on sanottu selkeämmin, joten väärinymmärryksen todennäköisyys on jatkossa pienempi. Kaavassa annetaan määräyksiä rannan ja kiinteistöjen istuttamisesta puin ja pensain paikallisia lajeja suosimalla. Erikseen mainitaan rantaviivan suojapuuvyöhyke, joka tulee myös täydentää tarvittaessa. Lisäksi rakennusten ympäriltä kielletään suurten alueiden paljaaksi hakkaaminen.

Kaavamääräyksillä pyritään varmistamaan, että rakentamisesta huolimatta ranta pysyy kasvillisuudeltaan monipuolisena ja rantaviiva puilla istutettuna. Tällä suojataan ranta-alueen ja järven ekologista tasapainoa sekä eläinten käyttämää kauttakulkureittiä, jollaisena rantavyöhyke toimii.

5.3.4 Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Vaikutukset yleiskaavatasolla yhdyskuntarakenteeseen ovat pienet, mutta käytännössä kaksi vakituiseksi muutettavaa rakennuspaikkaa tiivistää aluetta vakituisen asumisen mahdollisuuksien osalta. Suunnittelualue sijoittuu n. 8 kilometrin päähän Sastamalan ydinkeskustasta, mutta palveluita ja kauppa sijoittuu tätä lähemmäksi. Vaikka muutos vähäisesti hajauttaa yhdyskuntarakennetta, se ei suhteessa olemassa olevaan vakituisen rakentamisen mahdollisuuksiin ole vaikutuksiltaan huomattavaa. Suunnittelualueen kiinteistöt soveltuvat hyvin vakituisen asumiseen, sillä ne ovat kooltaan yli 2 000 m² ja kuuluvat vesijohdon ja jäteveden osalta jo vesihuollon toiminta-alueisiin.

On energiatehokkaampaa, mikäli pitää vain vakituista asuinpaikkaa eikä omista sen lisäksi vapaa-ajan asuntoa, vaikka alussa tuleekin remontoida/rakentaa energiatehokkaampia ratkaisuja asumista varten. Matka Sastamalan palveluihin on melko lyhyt ja kiinteistöille tulee jo valmiiksi toimivat yksityistiet. Koko osayleiskaavan mittakaavassa kaavamuutoksen vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen ovat vähäisiä.

Kahden vapaa-ajan asunnon muuttaminen vakituiseksi lisää hieman liikennettä. Liikenteen lisääntyminen on suuremmassa kuvassa vähäistä.

5.3.5 Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kyläkuva

Vaikutukset kyläkuvaan ovat vähäisiä, sillä rakennuspaikat ovat jo olemassa ja uusi rakentaminen keskittyy jo olemassa oleviin pihapiireihin. Kahden vapaa-ajan asunnon muuttaminen vakituiseksi taikka uudisrakentaminen lisää hieman rakentamisen määrää ja massaa näillä kiinteistöillä, mutta muutokset ovat laajuudeltaan maltillisia. Ympärivuotisen asumisen mahdollistaminen tukee alueen pysymistä aktiivisessa käytössä.

Vaikutukset kyläkuvaan eivät ole merkittäviä. Rakentuvat alueet jäävät puuston ympäröimiksi. Rannan ja alueen istuttamisesta annetaan tarkennettuja yleismääräyksiä.

Maisema ja kulttuuriperintö

Kaavan toteutuessa rakennukset jäävät jatkossakin puuston suojaamaksi, joten vaikutukset kaukonäkymiin ovat maltilliset. Kaavamääräyksissä muistutetaan alueen sijainnista valtakunnallisesti arvokkaalla Rautaveden kulttuurimaiseman alueella ja valtakunnallisesti merkittävässä kirkkomaiseman kulttuuriympäristössä, mikä tulee ottaa huomioon kaikessa rakentamisessa ja maankäytön suunnittelussa.

Arvokkaiden maisemapeltojen suhdetta puustoiseen kaavoitusalueeseen ylläpidetään yleismääräyksillä, jotka vaativat rannassa toimiessa maisematyölupaa. Aikaisemminkin alueella on edellytetty lupaa, mutta kaavaehdotuksessa asia on nyt muotoiltu selkeämmin. Tämä vähentää väärintulkittamisen riskiä.

Rantaa ja rakentamista koskevilla yleismääräyksillä ohjataan säilyttämään olemassa olevaa puustoa ja kasvillisuutta ja istuttamaan tarpeen vaatiessa sitä lisää. Rannan istuttamisesta ja suojapuuvyöhykkeen säilyttämisestä annetaan määräyksiä, jotka toteutuessaan pitävät rannan näkymät järven suunnalta suojaisina. Toteutuessaan määräykset korjaavat rannassa tapahtuneita maisemavaurioita, joista on myös alueen omistajan kanssa keskusteltu.

Suunnittelualueella ei ole arvokkaaksi rakennusperinnöksi katsottavaa rakennuskantaa, joten merkittäviä vaikutuksia rakennettuun kulttuuriperintöön ei ole. Mahdolliset uudet rakennukset luovat alueelle uutta ajallista kerrostumaa, mutta niidenkin toteuttamisesta ja maisemaan sopeuttamisesta annetaan tarkennettuja määräyksiä.

Rakennettu ympäristö

Rakennetun ympäristön osalta suunnittelualueelle tai sen välittömään läheisyyteen ei sijoitu arvokkaita kulttuuriperinnön kohteita, joihin kaavalla olisi vaikutusta. Kauempana pohjoisessa sijaitsee Pyhän Marian kirkko eli Sastamalan vanha kirkko, jolle ei ole kaavoitusalueelta suoraa näköyhteyttä. Kaavamääräyksillä ohjataan uuden rakentamisen sovittamista vanhan kanssa niin että alueen yleisilme pysyy väreiltään ja materiaaleiltaan hillittynä. Mahdolliset uudet rakennukset luovat alueelle uutta ajallista kerrostumaa.

5.3.6 Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Vaikutukset toimivan kilpailun kehittymiseen ovat vähäiset, mutta positiiviset. Kaksi uutta asuinkuntaa Rautaveden itärannalla tarkoittaisi lisää mahdollisia vakituksia asiakkaita Sastamalan pohjoispuolen yrityksille.

5.4 Nimistö

Alueella säilyy nykyinen kadunnimi.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutuminen ja ajoitus

Kaavan toteuttaminen on mahdollista heti, kun osayleiskaavan osan muutos on kuulutettu lainvoimaiseksi.

6.2 Toteutuksen seuranta

Rakennusvalvonta seuraa, että rakennuslupasuunnitelmat, asiakirjat ja toteutus ovat kaavanmuutoksen ja kaavamääräysten mukaiset.

Sastamalassa 7.10.2025

Lisätietoja asemakaavatyöstä:

Kaavoitusarkkitehti

Jasmin Broman

p. 040506 2520

Maankäyttöjohtaja

Ilmari Mattila

p. 040 637 2321

Sastamalan kaupunki, Yhdyskunta ja ympäristö, Yhdyskuntasuunnittelu

sähköposti: etunimi.sukunimi@sastamala.fi

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