



Sastamalan kaupunki

# Y\_009 Rautaveden länsirannan oikeusvaikutteisen osayleiskaavan osan muutos Jassalantien rantakiinteistöillä

**Osayleiskaavamuutoksen selostus**

**7.10.2025, tarkastettu 13.3.2026**

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 § 92
Ehdotus kaupunginhallitus	27.10.2025 § 243
Ehdotus nähtävillä	5.11.-5.12.2025
Hyväksyminen kaupunginhallitus	13.4.2026 § x
Hyväksyminen kunnanvaltuusto	20.4.2026 § x
Voimaantulo	x.x.2026

**SASTAMALA**  
sopivasti sykettä

# Sisällysluettelo

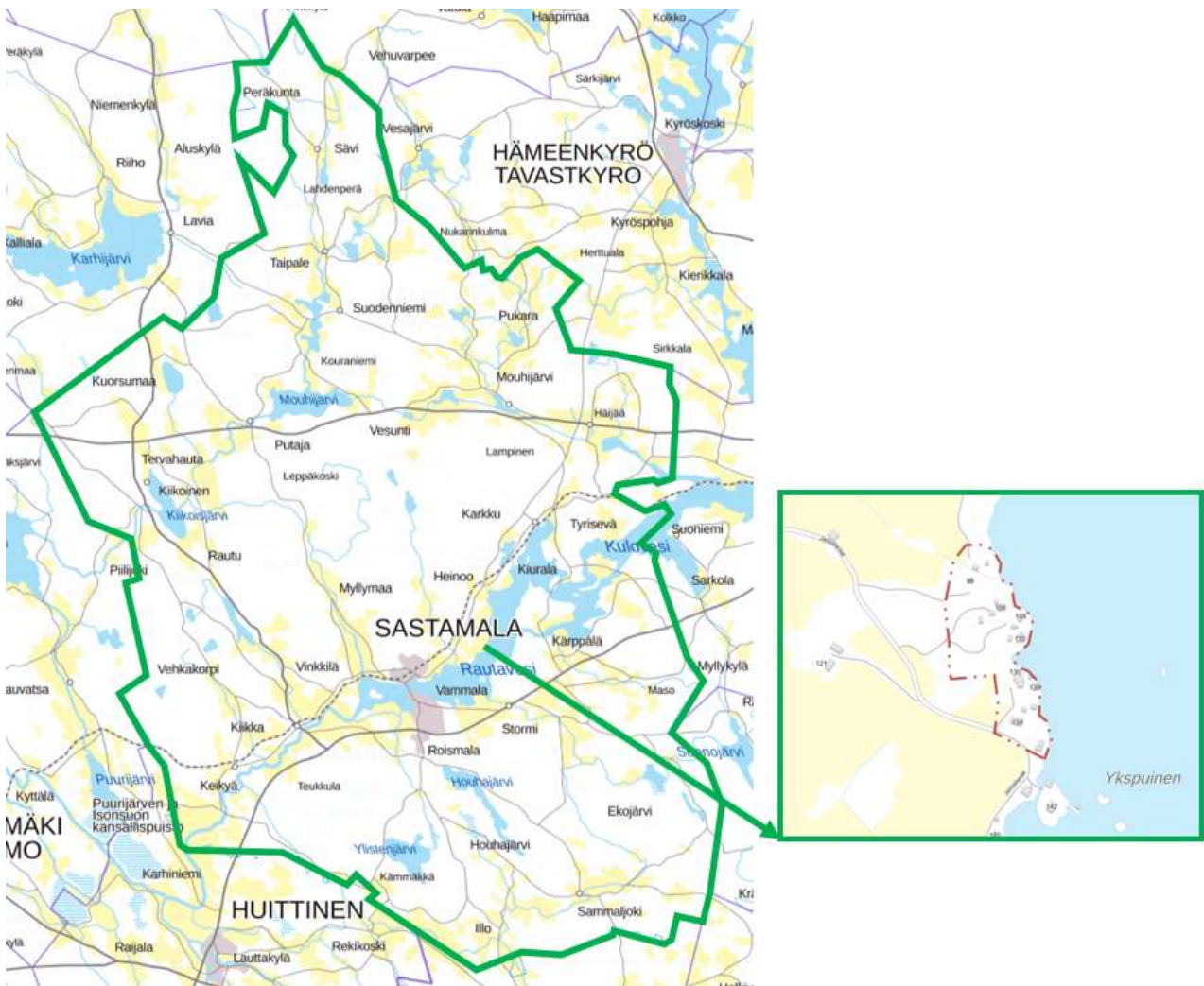
1. Perus- ja tunnistetiedot.....	1
1.1 Kaavan nimi ja tarkoitus.....	1
1.2 Kaava-alueen sijainti .....	1
2. Tiivistelmä .....	3
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	3
2.2 Osayleiskaavan osan muutos .....	3
2.3 Kaavan toteuttaminen.....	3
3 Lähtökohdat ja tavoitteet .....	4
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista .....	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 .....	12
3.2.1 Maakuntakaava .....	12
3.2.2 Yleiskaava .....	14
3.2.3 Asemakaava.....	18
3.2.4 Rakennusjärjestys .....	18
3.2.5 Pohjakartta .....	18
3.2.6 Muut aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja ohjelmat.....	18
3.2.7 Alueella tehdyt selvitykset.....	18
3.3 Kaavamutoksen tavoitteet .....	19
3.3.1 Lähtökohta-aineiston asettamat tavoitteet.....	20
3.3.2 Suunnittelun aikana syntyneet tavoitteet.....	20
4 Suunnittelun vaiheet.....	21
4.1 Suunnittelun tarve.....	21
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja seuraavat vaiheet .....	21
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö .....	22
5. Asemakaavan kuvaus .....	26
5.1 Kaavan rakenne .....	26
5.2 Kaavamerkinnot ja -määräykset .....	26
5.1.1 Mitoitus .....	30
5.3 Kaavan vaikutukset .....	30
5.3.1 Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	30
5.3.2 Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon.....	31
5.3.3 Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin .....	31
5.3.4 Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen .....	32
5.3.5 Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön .....	32
5.3.6 Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.....	33
5.4 Nimistö .....	34
6 Asemakaavan toteutus .....	35
6.1 Toteutuminen ja ajoitus .....	35
6.2 Toteutuksen seuranta .....	35

## Liiteasiakirjat

LIITE 1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), 13.3.2026
LIITE 2	Rautaveden länsirannan osayleiskaava
LIITE 3	Vastineraportti, 13.3.2026
LIITE 4	Arkeologinen tarkkuusinventointi 2024
LIITE 5	Liito-oravaselvitys ja lepakkoarvio 2025
LIITE 6	Ranta-alueen vihersuunnitelma (kiinteistö 790-415-3-0)

## 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 ja 13.3.2026 tarkastettua 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 vakituisen asumisen mahdollistavia rakennuspaikkoja. Muutoksessa tutkitaan yhtenäisemmän vakituisen 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 tarkoituksena 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 § 92
Ehdotus kaupunginhallitus	27.10.2025 § 243
Ehdotus nähtävillä	5.11.- 5.12.2025

### 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. Suunnittelualan eteläpuolelle sijoittuu vakituisen asumisen mahdollistava erillispientaloalue rakennuspaikkoineen. Muutoksessa tutkitaan yhden yhtenäisen ympärivuotisen asumisen mahdollistavan erillispientaloalueen muodostaminen. Samalla päivitetään alueen rajautumista olemassa olevien kiinteistörajojen mukaiseksi.

Yleiskaavan muutos koskee kiinteistöjä 790-437-1-1, 790-415-3-0, 790-415-2-47, 790-415-2-27, 790-415-2-30, 790-415-2-42, 790-415-2-46, 790-415-2-51, 790-415-2-33, 790-415-2-25, 790-415-2-33 ja 790-415-2-54.

### 2.3 Kaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa ja rakennusluvut myöntää sen jälkeen, kun asemakaavan lainvoimaisuudesta on kuulutettu.

## 3 Lähtökohdat ja tavoitteet

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Rautaveden länsirannalla Jassalantien ympäristössä. Kaavamuuotosalueelle 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 pesimapaikoista 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.

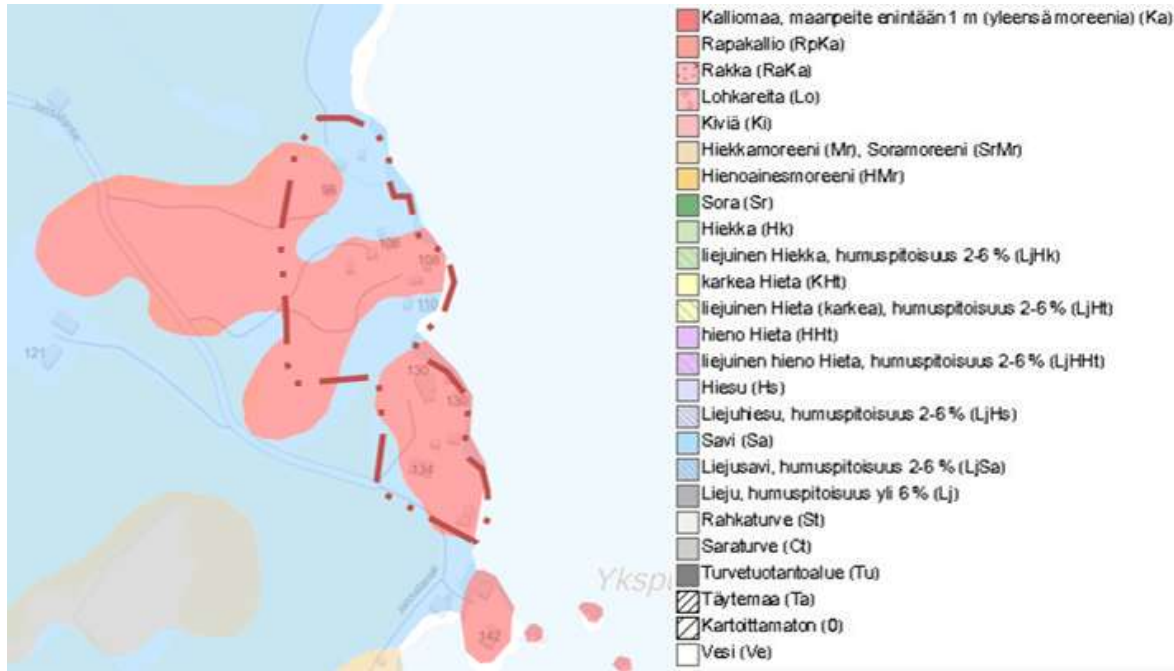


*Kuva 8 Näkymä kaavoitusalueen pohjoispuolelta kohti maisemallisesti arvokasta peltoa ja Heinoontietä. Elokuu 2025.*

## 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. Aaltoiluvара huomioidaan rakennusten rakentamisella tarpeeksi kauas rantaviivasta, josta kaavakartalla annetaan määräyksiä.



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

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

#### Väestö

Suunnittelualue on haja-asutusalueetta. 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 punapiikkulisella 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.

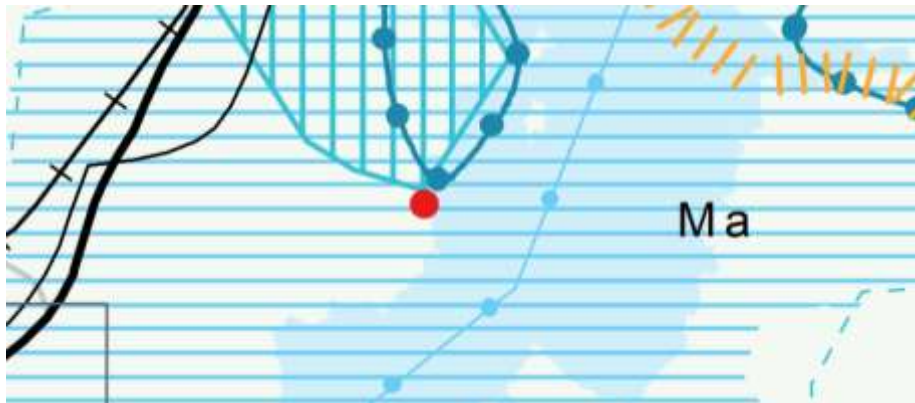
### **3.1.5 Tekninen huolto**

Suunnittelualan vedestä huolehtii Ilon vesihuolto-osuuskunta. Kiinteistöillä on mahdollisuus kunnallisteknisten palveluiden käyttöön.

Kiinteistöillä on vesihuoltolain (119/2001) mukaisesti velvollisuus liittyä laitoksen vesihuoltoverkkoihin ja laitoksella velvollisuus huolehtia alueen vesihuollosta. Nykyiset vesihuoltolain (119/2001) mukaiset taajaman ulkopuolisia kiinteistöjä koskevat poikkeukset liittymisvelvollisuudesta ovat poistumassa lakimuutoksen myötä 1.1.2026. Muutos ei koske kiinteistöjä, joilla ei ole vesikäymälää.

## 3.2 Kaava-alueita 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:

#### **Maaseutualue.**

Merkinnällä osoitetaan alueet, jotka on ensisijaisesti tarkoitettu maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien elinkeinojen käyttöön.

#### Suunnittelumääräys:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan alueelle osoittaa vaikutuksiltaan paikallisesti merkittävää maankäyttöä.

#### **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.

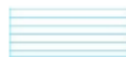


Kuva 15 Ote vaihemaakuntakaavan kartalta 1: Uudet ja päivitettyt merkinnät (MKH 17.3.2025).

Tarkastelualueen sijainti osoitettu punaisella pisteellä.

Vaihemaakuntakaavassa kaavoitusalueelle osoitetaan seuraavat voimassa olevat kaavamerkinnät 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 rakentamistapaan on kiinnitettävä erityistä huomiota.

### Siniviherluonnon monimuotoisuuden ydinalue.



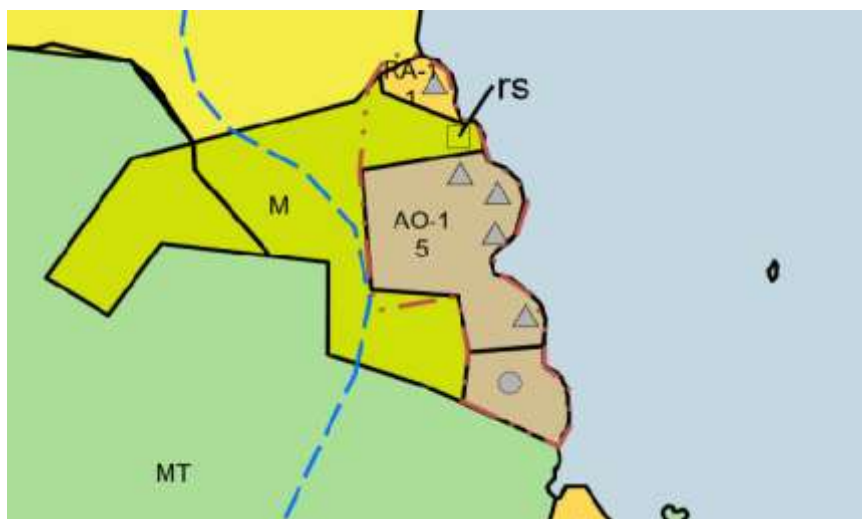
Merkinnällä osoitetaan luontoarvoiltaan maakunnallisesti merkittäviksi tunnistetut alueet vesistöissä, virtavesissä sekä niiden läheisyydessä. Alueet ovat osa maakunnan ekologista verkostoa, ja niillä on merkitystä myös ekologisina yhteyksinä. Merkintä ei estä alueen maa- ja metsätalouskäyttöä tai vesistöjen 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 m<sup>2</sup>, kuitenkin enintään 8 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Enintään 25 m<sup>2</sup> rantasaunan etäisyyden rantaviivasta tulee olla vähintään 10 m ja muun enintään 80 m<sup>2</sup> rakennuksen venevaja lukuun ottamatta vähintään 20 m. Yli 80 m<sup>2</sup> rakennuksen etäisyyden rantaviivasta tulee olla vähintään 30 m.

Rakennuksen kerrosala saa olla enintään 120 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> 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)



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

Rakennuspaikan rakennusoikeus on enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Rakennuksen kerrosala saa olla enintään 200 m<sup>2</sup>. Enintään 25 m<sup>2</sup> rantasaunan etäisyyden rantaviivasta tulee olla vähintään 10 m ja muun enintään 80 m<sup>2</sup> rakennuksen venevajaa lukuun ottamatta vähintään 20 m. Yli 80 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. Mikäli rakennukset kytketään keskitettyyn viemärijärjestelmään, rakennuspaikan pinta-ala voi olla pienempi, kuitenkin vähintään 2000 m<sup>2</sup>.

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 sovittava huolellisesti maisemaan, kyläkuvaan ja paikalliseen rakennusperintöön eikä niillä saa sulkea avoimia näkymiä.

Rakennuksen kerrosala saa olla enintään 250 m<sup>2</sup>. 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)**

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 osoitetuillerantarakennuspaikoille.

Asuinkäyttöön tulevan rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 5000 m<sup>2</sup>.

## **Maatalousalue (MT)**

MT

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

Rakennuksen kerrosala saa olla enintään 400 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>.

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

- ▲ **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 sijoittaa maisemaan istutuksiin.

Rakennuspaikan vähimmäiskokoa koskevaa vaatimusta ei sovelleta kiinteistöön, joka on ennen kaavan saatua lainvoiman maanmittaustoimituksella muodostettu rakennuspaikaksi tai määräälaan, 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 Alueella 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.

ELY-keskus kommentoi lepakkoarviosta, että saunarakennusta voidaan pitää lepakoiden vähintään satunnaisena päiväpiilona. Säännöllisesti lepakoiden päiväpiilona toimiva rakennus on tulkittavissa lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikaksi, jota ei saa hävittää tai heikentää (luonnonsuojelulaji 78 §). Mikäli rakennus aiotaan siirtää tai purkaa, tulisi rakennuksen merkitys lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikaksi selvittää tarkemmin ultraäänidetektoritutkimusten avulla. Mikäli rakennus on lepakoiden säännöllisessä käytössä ja siten tulkittavissa lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikaksi, tulee rakennuksen siirtämiselle hakea poikkeuslupaa.

Mikäli rakennus ei ole lepakoiden säännöllisessä käytössä, ei rakennuksen siirtämiselle ole estettä. Tällöinkin, jotta vältytään lepakoiden häiritsemiseltä, tulisi saunarakennus siirtää 1.11.–31.3. välisenä aikana, jolloin lepakot horrostavat eivätkä käytä rakennusta. Jos siirto-, korjaus- tai purkutyöt ovat pakottavan syyn takia tehtävä tämän ajan ulkopuolella, tulisi lepakoiden järjestää alueelle kiinteistökohtainen lepakkopönttö.

### 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 3) sekä alueesta teetetyt selvitykset (liitteet 4 ja 5). Arkeologisessa inventoinnissa alueelta ei löytynyt kohteita.

Liito-oravaselvityksessä ja lepakkoarviossa todetaan, että rannan pitäminen puustoisena on etenkin liito-oravien kannalta tärkeää. Kaava-alueella sijaitseva saunarakennus voi toimia lepakoiden päiväpiilona vähintään satunnaisesti, joten rakennuksen mahdollisen siirtämisen tai purkutöiden yhteydessä tulee tutkia lepakoiden majoittumista tarkemmin ultraäänidetektoritutkimuksen avulla. Jos rakennus on lepakoiden asuttama, tulee sen siirtämiselle hakea poikkeuslupaa. Vaikka saunarakennus ei olisi lepakoiden säännöllisessä käytössä, tulisi se siirtää 1.11. – 31.3. välisenä aikana, jolloin lepakot eivät käytä rakennusta.

Kaavoituksen aikana on todettu rannan luonnontilan heikentyneen puiden kaatamisen ja maastonmuokkaustöiden seurauksen. Uusilla kaavamääräyksillä ja kaavoituksen aikaisella yhteistyöllä alueen osallisten kanssa halutaan korjata ja tukea ranta-alueen luonnon olojen ennallistamista ja palautumista.

## 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:lta, Pirkanmaan museolta ja ELY-keskukselta sekä mielipide kaavoitusalueen asukkailta. Nämä koottuna vastineraportti-liitteessä.

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

Ehdotusvaiheen kaava vietiin nähtäville kaupunginhallituksen päätöksellä 27.10.2025 § 243. Ehdotus oli nähtävillä 5.11.-5.12.2025 välisen ajan, jonka aikana saatiin lausunnot Pirkanmaan liitolta, Pirkanmaan maakuntamuseolta, Caruna Oy:lta, Pirkanmaan ELY-keskukselta ja yhdeltä kaavamuutosalueen maanomistajalta. Lausunnot ja muistutukset koottuna vastineraportissa.

Kaavaa työstettiin ehdotusvaiheen palautteen mukaisesti täydentäen kaavakartan yleismääräyksiä ja kaavaselistusta.

### **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 liitolta, Pirkanmaan museolta ja ELY-keskukselta sekä mielipide kaavoitusalueen asukkailta.

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 maastonmuokkauksiin, jotka ovat voimassa olevan yleiskaavan määräysten 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.

Maakuntamuseo 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.

Pirkanmaan liitto toteaa, että rakennetun ympäristön ja maisema-alueen arvoalueiden tulee ilmetä kaavakartasta, ja kaavamääräyksiin tulee ohjata rakentamisen sovittamista ympäristöönsä siten, että valtakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön säilyvät. Liitto pitää lisäksi kaavamuutoksen suunnittelussa keskeisenä lähtökohtana, että suunnitelma tulee perustumaan maanomistajia tasapuolisesti kohtelevaan emätilatarkasteluun sekä perusteltuun rantarakentamisen mitoitukseen.

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, maisematyöluvun 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 aluemerkinä maisemallisesti tärkeästä peltoalueesta (MA) ja tarkennetaan yleismääräyksiä maisema- ja kulttuurihistoriallisesti tärkeitä 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 aluemerkinöihin ja yleismääräyksiin.

Kaavaehdotus asetettiin nähtäville kaupunginhallituksen päätöksellä talvella 2025.

### **Ehdotusvaiheen palaute**

Lausunnot saatiin Pirkanmaan liitolta, Pirkanmaan maakuntamuseolta, Caruna Oy:lta, Pirkanmaan ELY-keskukselta ja yhdeltä kaavamuutosalueen asukkaalta. Lausunnoissa kiinnitettiin huomiota erityisesti kulttuuriympäristön, ranta-alueiden käsittelyyn, vesihuollon sekä oikeudellisten määräysten täsmennyksen tarpeista.

Pirkanmaan liitto pyytää huomioimaan luonnosvaiheessa lähettämänsä lausunnon, jota ei ehdotusvaiheen selostuksessa ja vastineraportissa esitetty. Teknisenä tarkistuksena pyydetään täydentämään kaavaselostukseen maaseutualuetta koskevan maakuntakaavamerkinnän osalta. Luonnosvaiheessa saadun lausunnon sisältö, maisema- ja kulttuuriympäristöalueista sekä mitoitus- ja yhdenvertaisuusperiaatteista, on huomioitu kaavaehdotuksessa. Puuttuva lausunto ja kaavamerkinä lisättiin mukaan vastineraporttiin ja selostukseen.

Pirkanmaan maakuntamuseo ja Caruna Oy toteavat, että niillä ei ole ehdotusvaiheen aineistosta huomautettavaa.

Pirkanmaan ELY-keskus toteaa, että ranta-alueen kaavamääräyksissä puustosta ja maisemavaikutuksista tulisi korostaa erityisesti puuston säilyttämistä, lisäämistä ja latvusyhteyttä, mikä palvelee mm. liito-oravien liikkumista. Maisematyölupaa koskevaa kaavamääräystä tulee tarkastaa vastaamaan voimassa olevaa lainsäädäntöä M-alkuisten aluumerkintöjen osalta.

ELY-keskus toteaa lisäksi alueella tehdystä lepakkoselvityksestä, että siirrettäväksi tarkoitettu saunarakennus voi toimia lepakoiden päiväpiilona vähintään satunnaisesti. Säännöllisesti lepakoiden päiväpiilona toimiva rakennus on tulkittavissa lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikaksi, jota ei saa luonnonsuojelulain § 78 mukaan hävittää tai heikentää. Jos rakennus aiotaan siirtää tai purkaa, tulisi rakennuksen merkitys lepakoille selvittää tarkemmin ultraäänidetektoritutkimusten avulla. Mikäli rakennus on lepakoiden säännöllisessä käytössä ja siten tulkittavissa lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikaksi, tulee rakennuksen siirtämiselle hakea poikkeuslupaa. Mikäli rakennus ei ole lepakoiden säännöllisessä käytössä, ei rakennuksen siirtämiselle ole estettä. Tällöinkin, jotta välttyään lepakoiden häiritsemiseltä, tulisi saunarakennus siirtää 1.11.– 31.3. välisenä aikana, jolloin lepakot horrostavat eivätkä käytä rakennusta.

Lepakoista kirjattiin kaavakartalle niitä koskeva yleismääräys, joiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja ei saa heikentää. Lausunnossa todetaan, että jos rakennusta aiotaan siirtää, korjata tai purkaa, tulee rakennuksen merkitys lepakoille selvittää ja siirto suorittaa 1.11.– 31.3. välisenä aikana.

Ely-keskus huomauttaa vesihuoltolain muutoksesta, jossa taajaman ulkopuolisia kiinteistöjä koskevat poikkeukset liittymisvelvollisuudesta ovat poistumassa lakimuutoksen myötä 1.1.2026 sekä alueen hulevesien hallinnasta, joka tulee suunniteltaessa ja vaikutusten arvioinnissa huomioida niin, että pintavesien tila ei heikkene. Näistä päivitettiin kirjaukset kaavaselosteeseen ja hulevesimääräys kaavakartalle.

Eräältä kaavoitusalueen maanomistajalta saatiin suullinen sekä kirjallinen muistutus kaavasta. Muistutuksessa kiinnitettiin huomiota vakituisen asutuksen etäisyyteen suhteessa olemassa oleviin loma-asuntoihin ja rantaan. Lisäksi kiinnitetään huomiota alueella tapahtuneeseen rannan muokkaamiseen ja pengertämiseen sekä vihersuunnitelman kasvilajivalintoihin ja alueen aitaamiseen.

## Hyväksymisvaihe

Kaavaa tarkastettiin saatujen kommenttien perusteella hyväksymiskäsittelyyn vietäväksi.

Tarkastettua kaavaa ja sen liitteenä olevaa vastineraporttia ehdotetaan hyväksyttäväksi kaupunginhallitukselle ja tästä valtuustolle.

## 5. Asemakaavan kuvaus

### 5.1 Kaavan rakenne

Kaava mahdollistaa pääasiassa ympärivuotisen asumisen erillispientalojen korttelialueella, minkä lisäksi kaava-alue koostuu pienistä osista maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, maisemallisesti arvokasta peltoaluetta sekä maatalousaluetta. Kaavamuutoksessa käytetään hyödyksi voimassa olevan kaavan määräyksiä, joita tarkennetaan rantarakentamisen ja maisemakuvaa hoitavien yleismääräysten osalta.

### 5.2 Kaavamerkinnot 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 m<sup>2</sup>.

Enintään 25 m<sup>2</sup> rantasaunan etäisyyden rantaviivasta tulee olla vähintään 10 m ja muun enintään 80 m<sup>2</sup> rakennuksen venevaja lukuun ottamatta vähintään 20 m. Yli 80 m<sup>2</sup> rakennuksen etäisyyden rantaviivasta tulee olla vähintään 30 m.

Rantaviiva ja -kasvillisuus tulee säilyttää luonnontilaisena.

Rakennuslupa alueidenkäyttölain 72 §:n mukaiseen rantarakentamiseen voidaan myöntää tämän yleiskaavan perusteella.

Vakituiseen asuinkäyttöön tulevan rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 5000 m<sup>2</sup>.

Mikäli rakennukset kytketään keskitettyyn viemärijärjestelmään, rakennuspaikan pinta-ala voi olla pienempi, kuitenkin vähintään 2000 m<sup>2</sup>.

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 sovittava huolellisesti maisemaan, kyläkuvaan ja paikalliseen rakennusperintöön eikä niillä saa sulkea avoimia näkymiä. Rakennuksen kerrosala saa olla enintään 250 m<sup>2</sup>. 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 (AKL 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 (AKL 43.2 §). Rantarakennusoikeus on siirretty emätilan kaavassa osoitetulle rantarakennuspaikoille.

Asuinkäyttöön tulevan rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 5000m<sup>2</sup>.

### **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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>. Alueen ranta-alueella ei sallita rakentamista (AKL 43.2 §). Rantarakennusoikeus on siirretty emätilan kaavassa osoitetuille rantarakennuspaikoille.

### Yleismääräykset

Rakentamisessa ja muussa maankäytön suunnittelussa on otettava huomioon sijainti valtakunnallisesti arvokkaalla Rautaveden kulttuurimaiseman alueella ja kirkkomaiseman valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön alueella. Kaava-alueelle rakennettaessa ja alueen metsiä hoidettaessa tulee erityisesti kiinnittää huomiota siihen, että toimenpide sopeutuu arvokkaisiin kaukonäkymiin ja avoimiin peltomaisemiin.

Rakennuslain 53 §:n perusteella määrätään, että maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman maisematyölupaa luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeällä ranta-alueella, jolla on kulttuurimaisemallista arvoa sekä liito-oravia ja lepakoita.

Rantaviiva on säilytettävä puustoisena sekä pensailta ja muulla aluskasvillisuudella istutettuna. Rantaviivaa muokkaavia töitä, joissa poistetaan hyvin kasvanutta puustoa tai muokataan olemassa olevaa rantaviivaa, tulee välttää. Puuvyöhykettä tulee tarpeen mukaan istuttaa lisää alueelle ominaisilla puu- ja pensaslajikkeilla, jotka kasvavat suuriksi. Mahdollisten muutostöiden yhteydessä poistettujen puiden tilalle tulee istuttaa uutta puustoa. Rakentamis- ja toimenpideluvan yhteydessä tulee esittää piha-/istutussuunnitelma. Erityistä huomiota tulee kiinnittää puiden latvustiheyteen.

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

### RAKENTAMINEN

Rakennusten, rakenteiden ja laitureiden tulee olla muodoltaan, materiaaleiltaan ja väriltään luontoon sekä ympäristöön soveltuvia. Kiiltäviä kateaineita ja isoja yhtenäisiä lasipintoja tulee välttää.

Rakennuksia ei saa sijoittaa 4 m lähemmäksi rakennuspaikan rajasta. Naapurin suostumuksella rakennusvalvontaviranomainen voi sallia rakentamisen 2 metrin päähän rakennuspaikan rajasta.

Jos kiinteistölle rakennetaan vesikäymälä, tulee kiinteistön liittyä osaksi alueellista vesihuoltoverkostoa.

#### PIHAT

Rakennuspaikkojen rakentamattomat osat, joita ei käytetä teinä, leikkipaikkoina tai istutusalueina, on istutettava tai säilytettävä luonnonmukaisessa huolitellussa kunnossa. Rakennusten ympäriltä ja ei saa hakata suuria alueita puustoltaan paljaaksi. Rakennus- ja maastonmuokkaustoimenpiteiden jälkeen pihaa tulee uudelleen istuttaa puilla ja muulla monikerroksisella kasvillisuudella. Istutuksissa tulee suosia alueelle ominaisia puu- ja pensaslajeja. Rannan muutostöissä tulee hakea maisematyöluva rakennusvalvonnasta.

#### LEPAKOT

Koska alueella on tehty lepakkohavaintoja, tulee siirrettäviksi ja purettavaksi suunnitellut rakennukset tutkia lepakoiden osalta. Jos rakennus on lepakoiden käytössä, tulee rakennuksen siirtämiselle hakea poikkeuslupaa rakennusvalvonnasta.

Rakennukset tulee purkaa ja/tai siirtää 1.11.- 31.3. välisenä aikana.

#### HULEVEDET

Hulevedet eivät saa aiheuttaa kuormitusta vesistölle tai heikentää pintavesien tilaa.

Hulevedet tulee imeyttää kiinteistöllä myös rakentamisen aikana. Hulevesien järjestämisestä tulee esittää suunnitelma rakennusluvan yhteydessä.

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

Vesihuoltoon liittyvä kiinteistötekniikka, kuten jätevedenpumppaamot, tulee asentaa lattiatasoa alemmaksi.

## 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
<b>Yhteensä</b>	<b>3,1083 ha</b>

Kaava-alueen vakituisten asuinpaikkojen määrä nousee viidestä seitsemään eli kaavamuutos mahdollistaa kaksi uutta taloutta. Sastamalan rakennusjärjestyksen mukaan asuinkiinteistöjen tulee olla yli 2 000 m<sup>2</sup> ja tonteilla tulee olla pääsy vesijohdon ja jäteveden toiminta-alueeseen, mitä kaavassakin noudatetaan. 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.

Vakituisen asuinpaikan osoittaminen kiinteistölle 790-415-3-0 perustuu maanomistajien tasapuoliseen kohteluun. Kiinteistölle on aikaisemmin myönnetty rantaan vapaa-ajan asuinrakennuksen rakennuslupa. Kiinteistön eteläpuolella oleville viidelle rantaan sijoittuvalla vapaa-ajan asunnolle on yleiskaavassa osoitettu vakituisen asumisen rakennuspaikat AO-1 aluevarauksella, joka mahdollistaa näillä tonteilla ympärivuotisen asumisen. Koska kiinteistön 790-415-3-0 osalta kyseessä täysin vastaavasta tilanteesta, on maanomistajien tasapuolisen kohtelun kannalta oikeutettua osoittaa kyseiselle kiinteistölle vastaava vakituisen asumisen rakennuspaikka.

## 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 vakituisen asumisen mahdollisuuksien osalta.

### 5.3.2 Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Kahden vapaa-ajan asunnon muuttaminen vakituiseksi 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 kaavamuuoksella eivät ole merkittävät. Ilmaston kannalta yhdyskuntarakenne hieman hajoaa, mutta toisaalta saadaan lisää vakituista asumista kohtuulliselle etäisyydelle Sastamalan keskustan palveluista.

Veteen kohdistuvia vaikutuksia lievennetään myös kaavamääräyksillä siitä, että vesien tilaa ei saa heikentää ja kiinteistöjen tulee liittyä paikalliseen vesihuoltoverkkoon, jos niillä on vesikäymälä. Lisäksi rakennuksien etäisyyksistä suhteessa rantaviivaan annetaan suunnittelumääräys, millä on veden kuormitustekijöihin alentava vaikutus. Kiinteistöjä ja rantaviivaa koskevilla määräyksillä, joilla määrätään mm. tontin pitämisestä paikallisilla lajeilla istutettuina ja riittävällä monikerroksisella kasvillisuudella, on myös vesistöä ja paikallisen luonnon tasapainoa ylläpitävä vaikutus.

### 5.3.3 Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kaavan toteutuessa vaikutukset luontoon ovat pääasiassa paikallisia ja kohtalaisia. Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei sijaitse tunnettuja suojeltuja luontokohteita, joihin kaavamuuoksella on vaikutusta. Kaavan toteutuessa kasvillisuutta ja puustoa palautuu alueelle, mikä korjaa rannassa tehtyjen maaston muokkaustöiden vaikutuksia, jotka ovat jonkin verran heikentäneet alueen luonnon olosuhteita. Kaavamuuoksen tarkoituksena ei ole jatkossakaan sallia rantaviivan muokkaamista.

Kaavassa esitetty maisematyöluvan tarve koskee myös rannan aluetta ja tätä on kaavamääräyksissä nyt korotettu. Väärinymmärtämisen todennäköisyys on jatkossa pienempi. Kaavassa annetaan määräyksiä rannan ja kiinteistöjen istuttamisesta monikerroksellisesti puin ja pensain paikallisia lajeja suosimalla. Erikseen mainitaan rantaviivan suojapuuvyöhyke, joka tulee myös täydentää tarvittaessa. Lisäksi rakennusten ympäriltä kielletään suurten alueiden paljaaksi hakkaaminen.

Määräyksiä tarkoituksena on turvata rantavyöhykkeen ekologinen toimivuus, maisemallinen laatu, rantojen eroosion esto, vedenlaadun suojelu sekä monimuotoisuuden ylläpito. Määräyksillä suojataan ranta-alueen ja järven ekologista tasapainoa sekä eläinten käyttämää kauttakulkureittiä, jollaisena rantavyöhyke toimii. Etenkin liito-oravien kannalta on

tärkeää, että ranta säilyy tarpeeksi puustoisena, mistä syystä kaavakartalla on määräys latvustiheydestä. Lisäksi kaavassa kiinnitetään huomiota aluetta käyttäviin mahdollisiin lepakoihin, jotka tulee huomioida rakentamistoimissa. Rannan tarpeeksi tiheä kasvillisuusvyöhyke auttaa lisäksi suodattamaan valumavesiä.

### **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 m<sup>2</sup> 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 pienimuotoisia ja paikallisia, koska rakennuspaikat ovat jo olemassa ja uusi rakentaminen keskittyy jo olemassa oleviin pihapiireihin. Kahden vapaa-ajan asunnon muuttuminen 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 suojaavuusohyksen 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. Kaavan toteutuessa rakentuvat 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 13.3.2026

#### 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](mailto:etunimi.sukunimi@sastamala.fi)

Työhön liittyvää materiaalia pidetään esillä kaupungin internetsivuilla osoitteessa [www.sastamala.fi](http://www.sastamala.fi).