

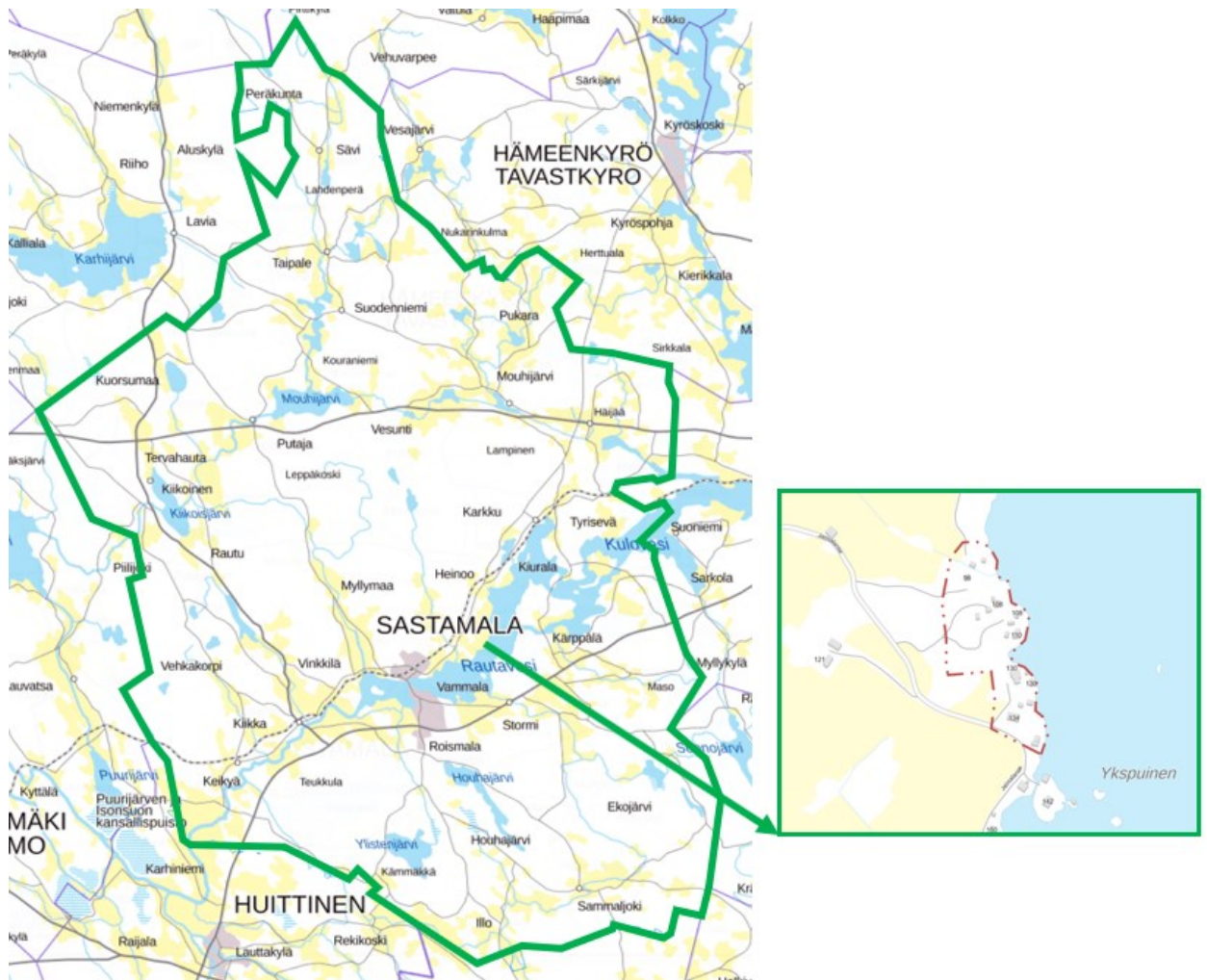


Sastamalan kaupunki

## Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Y\_009 Rautaveden länsirannan osayleiskaavan osan muutos  
Jassalantien rantakiinteistöillä

5.9.2023, päivitetty 1.4.2024



Kuva 1: Suunnittelualan sijainti

# Sisällysluettelo

## Sisällys

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.....	1
2. Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet.....	2
2.1. Vireilletulo .....	2
2.2. Suunnittelualue .....	2
2.3. Vaikutusalue .....	3
2.4. Nykytilanne ja voimassa olevat kaavat.....	3
Maakuntakaava .....	3
Yleiskaava .....	5
Sastamalan kaupunkirakennesuunnitelma .....	9
Asemakaava.....	9
2.5. Selvitykset.....	9
2.6. Maanomistus.....	9
2.7. Tavoitteet .....	10
3. Osallistuminen ja vuorovaikutus .....	10
3.1. Osalliset .....	10
3.2. Tiedottaminen .....	11
3.3. Viranomaisyhteistyö .....	11
4. Kaavan vaikutusten arviointi .....	11
5. Kaavoituksen kulku, osallistuminen, aikataulu ja päätöksenteko .....	12
6. Yhteystiedot.....	13

## 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

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

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

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

## **2. Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet**

### **2.1. Vireilletulo**

Yleiskaavan osan muutos on päätetty käynnistää kaupunginhallituksen päätöksellä.

Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa vakituisen asunnon rakentaminen olemassa olevan ja rakennusrekisterin mukaan 1900 rakennetun vapaa-ajan asunnon rantaan rajoittuvalle rakennuspaikalle. Voimassa olevassa kaavassa paikalle on määritelty rs-merkintä eli rakennuspaikka rantasaunalle. Ranta-alue on rakennuspaikan molemmin puolin rakennettu ja eteläpuolelle sijoittuvat vakituisen asumisen mahdollistavat rakennuspaikat ja pohjoispuolella on yksi vapaa-ajan asunnolle tarkoitettu paikka. Muutoksella tutkitaan samalla yhtenäisemmän ja toteutuneiden kiinteistönrajojen mukaisen vakituisen asumisen mahdollistavan alueen muodostamista.

### **2.2. Suunnittelualue**

Osayleiskaavan osan muutos laaditaan Sastamalan kaupungin työnä. Suunnittelualue käsittää Jassalantie 96–134 kiinteistöt sekä Raipiontie 121 osoitteessa sijaitsevan kiinteistön. Lisäksi suunnittelualue käsittää vähäisissä määrin ympäröiviä alueita.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin n. 3,11 ha.



Kuva 2: Ortoilmakuva, suunnittelualue rajattu punaisella

### 2.3. Vaikutusalue

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

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

### 2.4. Nykytilanne ja voimassa olevat kaavat

#### Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040.

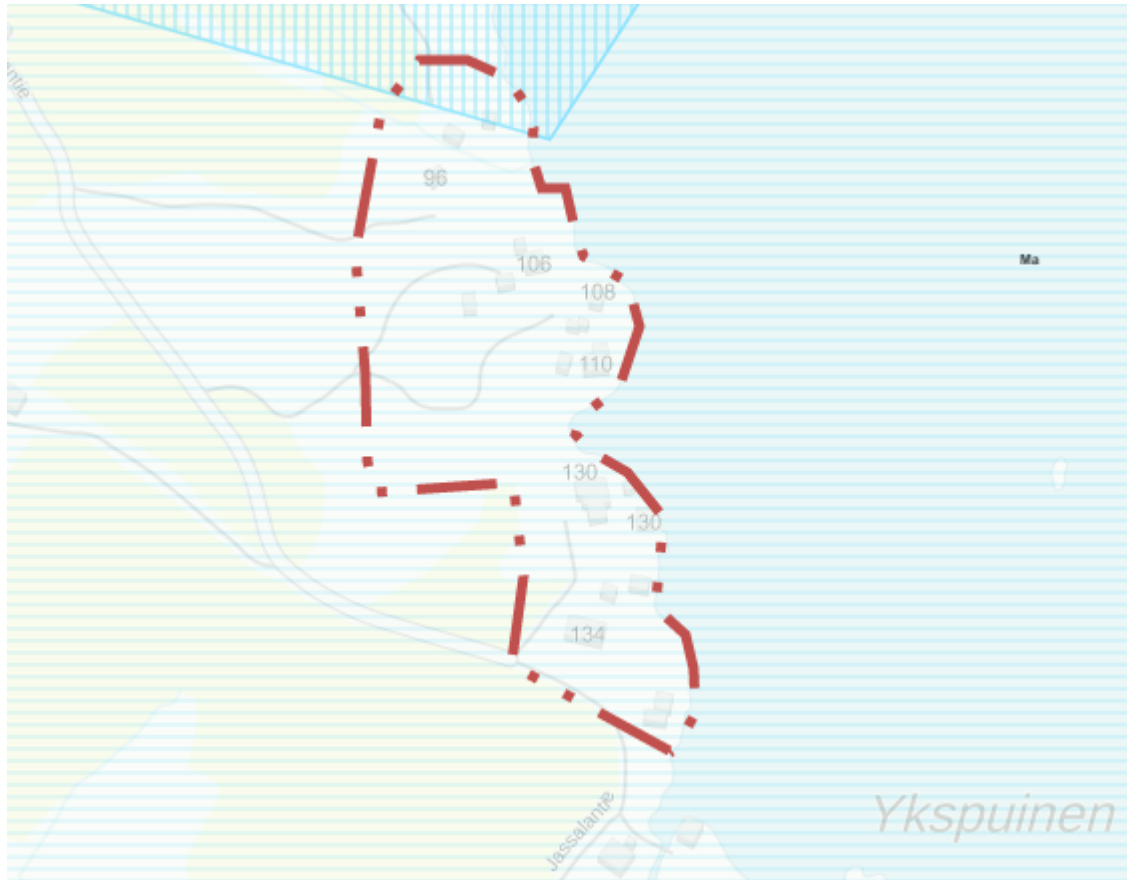
Maakuntahallitus määräsi kokouksessaan 29.5.2017 maakuntakaavan 2040 tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 § mukaisesti ennen kuin se on saanut lainvoiman. Voimaantulosta on kuulutettu 8.6.2017. Pirkanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 kokouksessaan 27.3. Hyväksymispäätöksestä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

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

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

Suunnittelualue sijoittuu pohjoisosastaan valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön arvot. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen arvot säilyvät. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen.

Suunnittelualue sijoittuu kokonaisuudessaan valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Avointen maisematilojen säilymiseen ja uusien rakennuspaikkojen sijaintiin on kiinnitettävä erityistä huomiota. Maisema-alueiden kanssa päällekkäiset maakunnallisesti arvokkaat kulttuurimaisemat on esitetty kaavaselostuksen liitekartalla ”Kulttuurimaisemat”.



Kuva 3: Ote maakuntakaavasta, suunnittelualue rajattu punaisella

### **Yleiskaava**

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

Suunnittelualuetta koskevat seuraavat merkinnät ja määräykset:

#### **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 venevajaan 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**

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. 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**

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**

Alueella sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä sekä haja-asutusluonteinen rakentaminen. Alueen ranta-alueella ei sallita rakentamista (MRL 43.2 §). Rantarakennusoikeus on siirretty emätilan kaavassa osoitetuille rantarakennuspaikoille. Asuinkäyttöön tulevan rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 5000 m<sup>2</sup>.

### **Maatalousalue**

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 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 osoitetuille rantarakennuspaikoille.

### **Ranta-alue**

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

### **Yleismääräykset**

Maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:n perusteella määrätään, että maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa



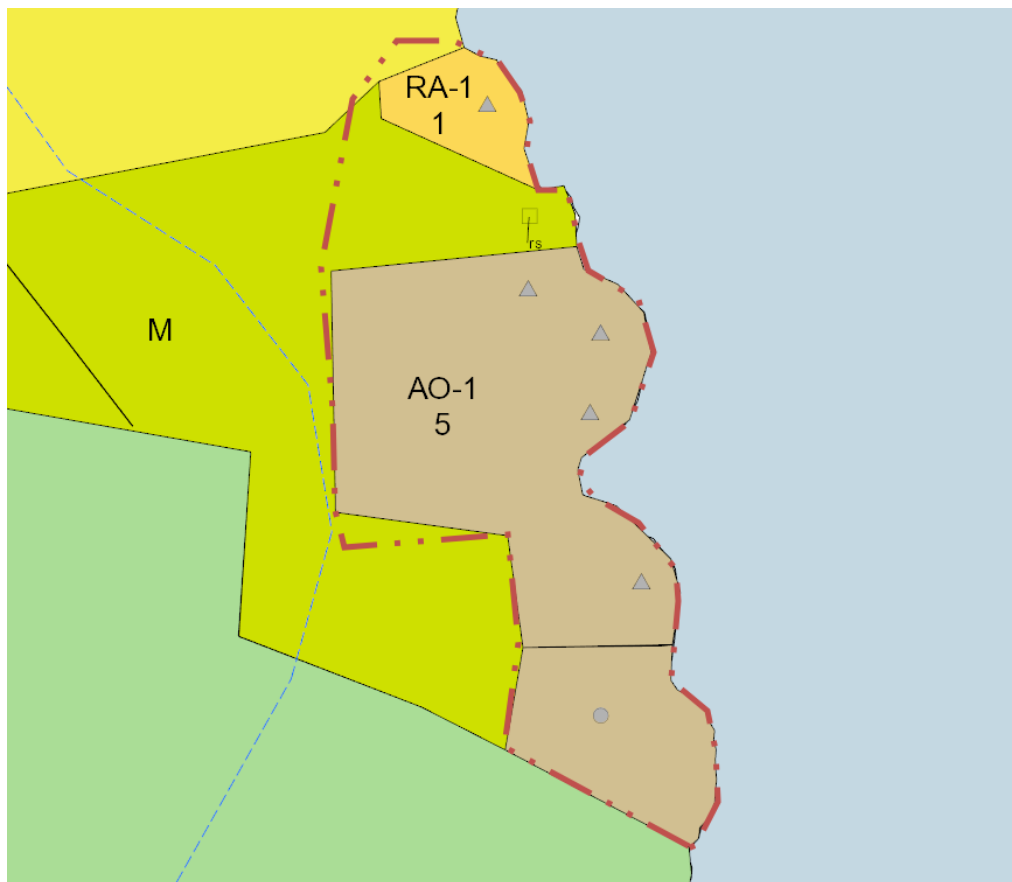
suorittaa ilman maisematyölupaa VL-, SM-, MA-, MY- ja /s -alueilla eikä luonnonmonimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeillä alueilla.

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

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

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

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



Kuva 4: Ote keskustan rakenneosayleiskaavasta, suunnittelualue rajattu punaisella

## **Sastamalan kaupunkirakennesuunnitelma**

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

Suunnitelmassa on esitetty rakentamisen, liikennejärjestelmän ja infrastruktuurin kehittämisen painopisteitä ja se ohjaa kaavoitusta sekä julkisten ja kaupallisten palveluiden sijoittamista. Kaupunkirakennesuunnitelma tähtää vuoteen 2030.

Kaupunkirakennesuunnitelma on päivitetty viimeksi 2019.

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

Suunnittelualueelle ei sijoitu erityisiä merkintöjä kaupunkirakennesuunnitelmassa.

## **Asemakaava**

Alueella ei ole asemakaavaa.

## **2.5. Selvitykset**

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

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

## **2.6. Maanomistus**

Suunnittelualueen maat ovat yksityisomistuksessa.

## 2.7. Tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on osoittaa vakituista asumista rs- ja RA-1-rakennuspaikoille ja yhtenäistää siten kaavamääräyksiä alueella. Rs eli saunarakennuksen rakennuspaikalla on olemassa oleva rakennus, joka on merkitty rakennusrekisteriin vapaa-ajan asuinrakennukseksi.

## 3. Osallistuminen ja vuorovaikutus

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

### 3.1. Osalliset

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

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

Viranomaiset:

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

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

Viranomaisilta pyydetään kommentit kaavaluonnoksesta ja lausunnot kaavaehdotuksesta.

### **3.2. Tiedottaminen**

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

Kaavoituksen eri vaiheisiin voi tutustua myös Internetissä [www.sastamala.fi](http://www.sastamala.fi).

### **3.3. Viranomaisyhteistyö**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään viranomaisosaisille tiedoksi.

Viranomaisilta pyydetään kommentit kaavaluonnoksesta ja lausunnot kaavaehdotuksesta.

## **4. Kaavan vaikutusten arviointi**

Kaavan vaikutuksia arvioidaan ainakin seuraavien ominaisuuksien osalta:

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

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

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

## 5. Kaavoituksen kulku, osallistuminen, aikataulu ja päätöksenteko

Työvaihe	Suoritus, tiedottaminen, osallistuminen	Ajankohta	Tekijät Viranomaisen Päätös
Kaavoituksen käynnistäminen	OAS:n laadinta MRL 63 § ja 64 § Vireilletulon kuulutus ja OAS nähtäville ilmoitustaululle ja kaupungin kotisivulle	09/ 2023	Ympäristölautakunta
Selvitykset ja tavoitteet		2023	
Suunnittelu	Vaikutusten arviointi	2023	
Kaavaluonnos	Kaavaluonnos nähtäville yhdyskuntasuunnitteluun sekä <a href="http://www.sastamalankaupunki.fi">www.sastamalankaupunki.fi</a>  Viranomaisille luonnos kommentoitavaksi  Osalliset voivat jättää mielipiteensä ja huomautuksia luonnoksesta MRL 62 §, MRL 30 §	syksy/talvi 2023	Ympäristölautakunta  Viranomaisten kommentit
Kaavaehdotus	Kaavan tarkistaminen / täydentäminen / muuttaminen ehdotukseksi  Ehdotus nähtäville 30 päivän ajaksi MRA 27 § ja lausuntojen pyytäminen MRA 28 §  Osalliset voivat jättää muistutuksen, muistutusten vastineiden laadinta MRL 65 §	talvi/kevät 2024	Ympäristölautakunta Kaupunginhallitus  Viranomaisten lausunnot  Tarvittaessa viranomaisneuvottelu MRA 26§
Hyväksyminen	Kaavan hyväksymisestä tiedotetaan kuulutuksella ja tarvittaessa osallisia, MRL 67 §	kesä 2024	Kaupunginhallitus Kaupunginvaltuusto MRL 37 §

## 6. Yhteystiedot

Lisätietoja kaavamutostyöstä:

Sastamalan kaupunki,

Maankäyttö

sähköposti: [etunimi.sukunimi@sastamala.fi](mailto:etunimi.sukunimi@sastamala.fi)

Kaavoitusarkkitehti

Pinja Ahola

p. 040 506 2520

Maankäyttöjohtaja

Ilmari Mattila

p. 040 637 2321

Kaavavalmistelijä

Merja Juntunen

p. 040 826 8417

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