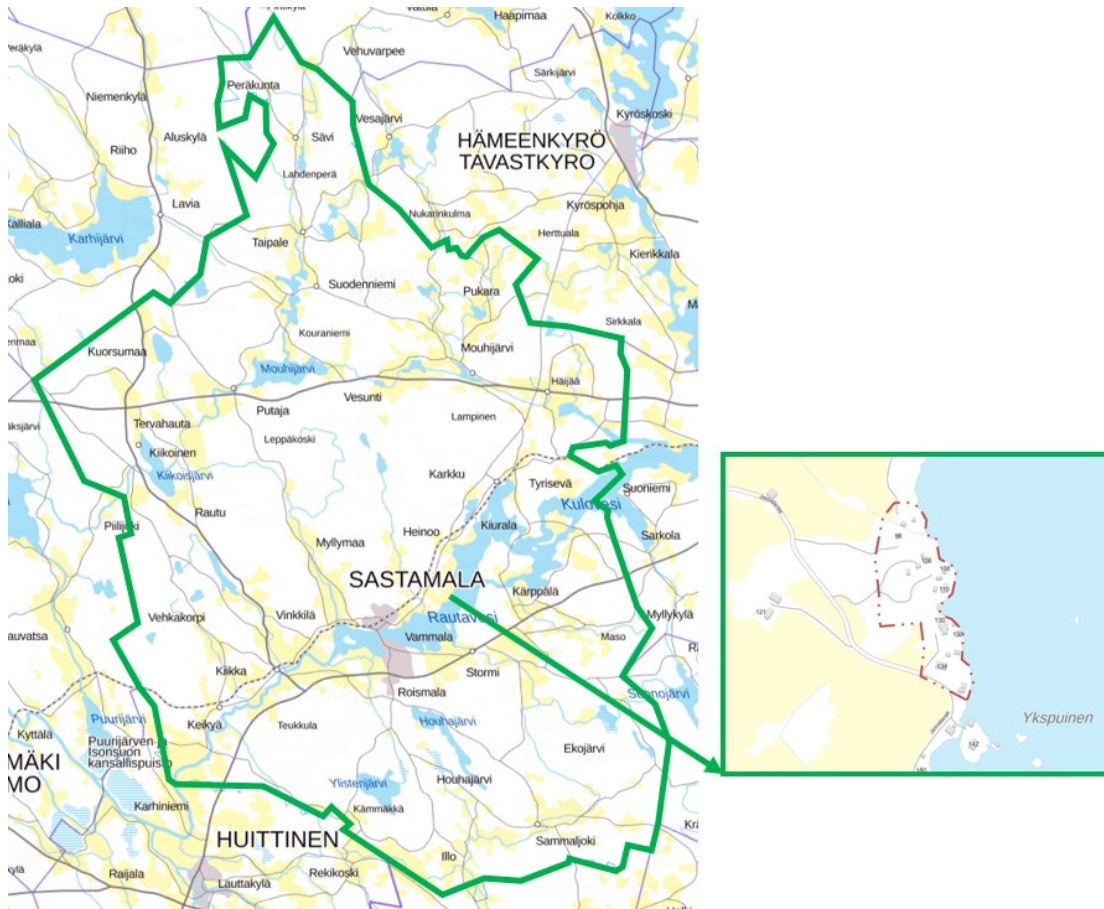




## Sastamalan kaupunki

# Rautaveden länsirannan osayleiskaavan osan muutos Jassalantien rantakiinteistöillä

Y\_009



Kuva 1: Yleiskaavan osan muutoksen sijainti kartalla.

## Osayleiskaavan selostus 29.7.2024 Luonnos

OAS ympäristölautakunta	12.9.2023 § 90
OAS kaupunginhallitus	25.9.2023 § 188
Vireille tulosta kuulutettu	vko 40 / 2023
Luonnos ympäristölautakunta	6.8.2024 § xx
Luonnos nähtävillä	x.x. - x.x.202x
Ehdotus ympäristölautakunta	x.x.202x § xx
Ehdotus Kaupunginhallitus	x.x.202x § xx
Ehdotus nähtävillä	x.x. - x.x.202x
Hyväksyminen Kaupunginhallitus	x.x.202x § xx
Hyväksyminen Kaupunginvaltuusto	x.x.202x § xx
Voimaantulo	x.x.202x



# 1. Perus- ja tunnistetiedot

## 1.1 Tunnistetiedot

Yleiskaavan osan muutos koskee n. 3,11 ha suuruista aluetta Rautaveden länsirannalla Sastamalassa.

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

Selostus koskee 29.7.2024 päivättyä yleiskaavakarttaa.

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Rautaveden länsirannalla Jassalantien ympäristössä Vammalan ja Karkun välisellä alueella. Kaavamuutos käsittää Jassalantie 96-134 kiinteistöt sekä Raipontie 121 osoitteessa sijaitsevan kiinteistön. Lisäksi suunnittelualue käsittää vähäisissä määrin ympäröiviä alueita.



Kuva 2: Yleiskaavan osan muutoksen sijainti ilmakuvassa.

### 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Yleiskaavamuutoksen nimi on Rautaveden länsirannan osayleiskaavan osan muutos Jassalantien rantakiinteistöillä 2023.

Kaavan työnumero on Y\_009/2023.

Kaavamuutoksen tarkoitus on mahdollistaa vakituisen asunnon rakentaminen olemassa olevan vapaa-ajan asunnon rantaan rajoittuvalla rakennuspaikalla. Voimassa olevassa kaavassa paikalle on määritetty 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.

Tarkoitus on kohdistaa muutos vain suunnittelualueelle ja kaavamuutoksen vaikutuksiin. Kaavamuutoksen tavoitteena on toteutua sen tullessa voimaan. Osayleiskaavan tavoitteet on tarkoitus jättää sellaisiksi kuin ne ovat nyt ja kaavamuutoksessa on tarkoitus käyttää samoja määräyksiä ja merkintöjä kuin voimassa olevassa kaavassa.

## 1.4 Selostuksen sisällysluettelo

Sastamalan kaupunki.....	1
Rautaveden länsirannan osayleiskaavan osan muutos Jassalantien rantakiinteistöillä.....	1
Y_009 .....	1
1. Perus- ja tunnistetiedot.....	1
1.1 Tunnistetiedot.....	1
1.2 Kaava-alueen sijainti .....	1
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus .....	2
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista .....	4
1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista .....	4
2. Tiivistelmä .....	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet .....	5
2.2 Rakennesosayleiskaavan osan muutos -tiivistelmä.....	5
2.3 Rakennesosayleiskaavan toteuttaminen .....	5
3 Lähtökohdat .....	6
3.1 Osayleiskaavan yleistavoitteet.....	6
3.2.1 Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) tavoitteet .....	6
3.2.2 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet .....	7
3.2 Selvitys suunnittelualueen oloista .....	9
3.2.1 Alueen yleiskuvaus .....	9
3.2.2 Luonnonympäristö .....	9
3.2.3 Rakennettu ympäristö.....	10
3.2.5 Maanomistus .....	12
3.3 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset .....	12
3.3.1 Maakuntakaava .....	12
3.3.2 Yleiskaava .....	14
3.3.3 Sastamalan kaupunkirakennesuunnitelma.....	17
3.3.4 Asemakaava.....	18
3.3.5 Rakennusjärjestys .....	18
3.3.6 Rakennuskiellot .....	18
3.4 Kaava-aluetta koskevat selvitykset.....	18
4 Suunnitteluprosessi.....	19
4.1 Suunnittelun tarve .....	19
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....	19
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö ja vuorovaikutus.....	19
4.4 Kaavaratkaisu.....	19
5. kaavamuutoksen kuvaus .....	21
5.1 Kaavan rakenne .....	21
5.2. Kaavamerkinnot ja -määräykset .....	21
5.3 Kaavan vaikutukset .....	21
5.3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	21
5.3.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen ilmaan ja ilmastoon .....	21
5.3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.....	22
5.3.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen .....	22
5.3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	23
5.3.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen .....	23

5.5. Rakenneosayleiskaavan oikeusvaikutukset.....	23
6 Kaavan toteutus .....	28
6.2 Toteutuminen ja ajoitus .....	28
6.3 Toteutuksen seuranta.....	28

## 1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

LIITE 1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
LIITE 2	Keskustaajaman rakenneosayleiskaava
LIITE 3	Vastineraportti

## 1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Pirkanmaan valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitysinventointi, ehdotus valtakunnallisiksi maisema-alueiksi 2013-14 (Katriina Koski, ELY-keskus, raportteja 48/2014)
- Kulttuurimaisemat – kohdekortti Sastamala (Pirkanmaan maakuntakaava 2040 valmisteluaineisto)

## **2. Tiivistelmä**

### **2.1 Kaavaprosessin vaiheet**

Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 25.9.2023 § 188 käynnistää osayleiskaavan osan muutoksen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on hyväksytty kaupunginhallituksessa 25.9.2023 § 188 ja kaava on kuulutettu vireille viikolla 40 vuonna 2023.

### **2.2 Rakenneosayleiskaavan osan muutos -tiivistelmä**

Kaavamuutoksen tarkoitus on mahdollistaa vakituisen asunnon rakentaminen olemassa olevan 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 kiinteistörajojen mukaisen vakituisen asumisen mahdollistavan alueen muodostamista.

### **2.3 Rakenneosayleiskaavan toteuttaminen**

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

## 3 Lähtökohdat

### 3.1 Osayleiskaavan yleistavoitteet

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

#### 3.2.1 Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) tavoitteet

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

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

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

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

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

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

### **3.2.2 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**

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

#### **Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen**

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

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

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

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

#### **Tehokas liikennejärjestelmä**

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



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

### **Terveellinen ja turvallinen elinympäristö**

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

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

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

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

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

### **Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat**

Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

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

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

### **Uusiutumiskykyinen energiahuolto**

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

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

## **3.2 Selvitys suunnittelualan oloista**

### **3.2.1 Alueen yleiskuvaus**

Suunnittelualue sijaitsee Rautaveden länsirannalla Jassalantien ympäristössä Vammalan ja Karkun välisellä alueella. Kaavamuutos käsittää Jassalantie 96-134 kiinteistöt sekä Raipiontie 121 osoitteessa sijaitsevan kiinteistön. Lisäksi suunnittelualue käsittää vähäisissä määrin ympäröiviä alueita kuten maa- ja metsätalousvaltaisat aluetta. Suunnittelualue on laajuudeltaan n. 3,11 ha ja se koostuu suurimmaksi osaksi rakennetuista rakennuspaikoista. Suunnittelualueelta on laadittu kesällä 2024 arkeologinen tarkkuusinventointi. Suunnittelualueen läheisyydessä ei ole muinaismuisto- tai erityisiä luontoalueita.

### **3.2.2 Luonnonympäristö**

#### **Maisema ja luonnonolot**

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

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

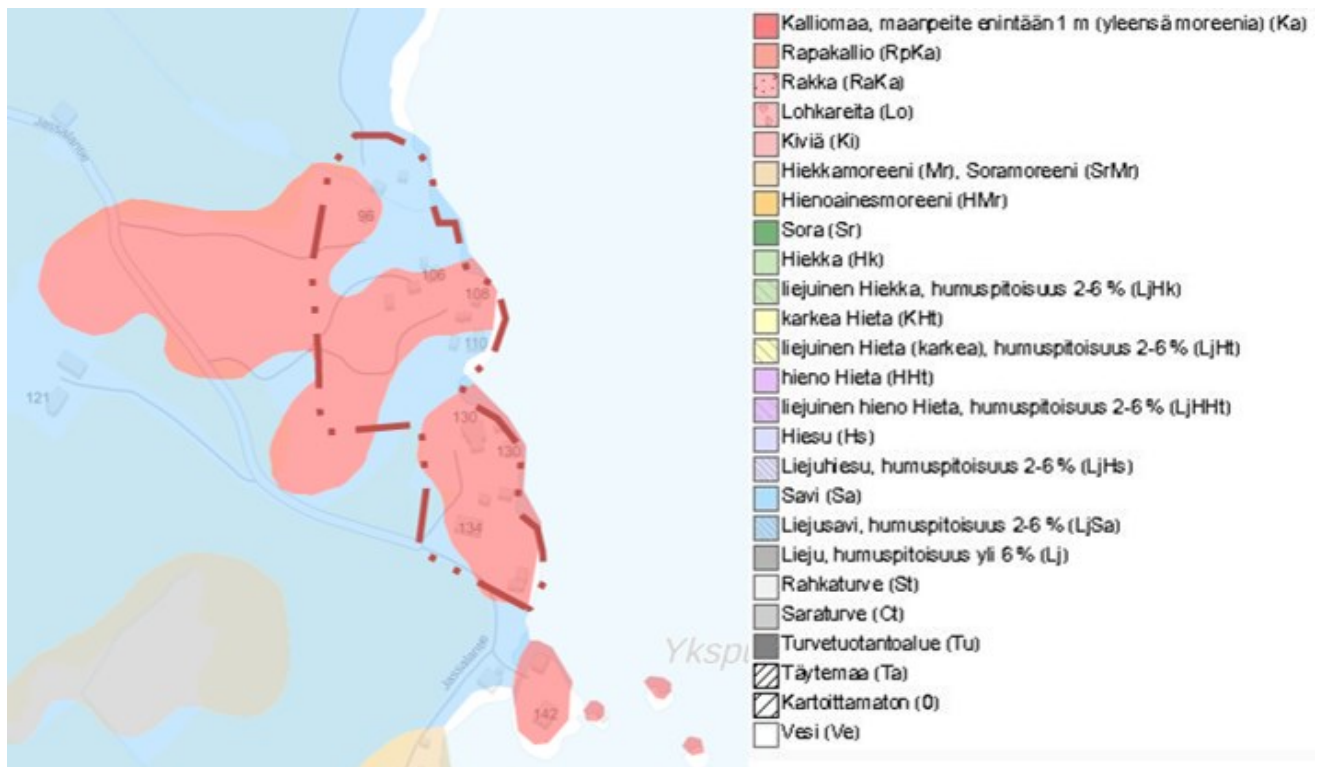
Luonnonoloiltaan alue on osin vakituisen ja osin vapaa-ajan kiinteistöjen piha- ja kiinteistön reuna-alueita, joilla kasvaa jonkin verran puustoa. Rannat on säilytetty melko luonnonmukaisina eikä järein keinoin muokattu. Kaavamääräyksillä määrätään, että ranta on

säilytettävä luonnontilaisena. Vaikka osa kiinteistöistä liitetään kaavallisesti vakituisen asumisen rakenteeseen, muutosta rannan käyttöön tai muokkausmahdollisuuksiin ei tule.

Alue ei kuulu pohjavesialueeseen.

## Maaperä

Maaperältään alue on kallioista sekä savimaata.



Kuva 3: Maaperä (GTK 2021). Kaava-alueen likimääräinen rajaus punaisella.

## 3.2.3 Rakennettu ympäristö

### Väestö

Suunnittelualueelle sijoittuu yksi vakituisessa käytössä oleva rakennuspaikka. Loput rakennuspaikoista ovat vapaa-ajan käytössä, vaikka neljällä olemassa olevalla kiinteistöllä olisi mahdollisuus muuttaa voimassa olevan kaavan perusteella käyttötarkoitus vakituiseksi. Kaavan tarkoituksena on, että kaikki suunnittelualueen seitsemän rakennuspaikkaa mahdollistaisivat tasa-arvoisesti vakituisen asumisen. Suunnittelualueen lähialueilla sijaitsee jonkin verran asutusta ja loma-asuntoja. Noin kilometrin päähän on kaavalla osoitettu kyläaluetta vakituiselle asumiselle.

## Palvelut

Sastamalan ydinkeskustaan tulee matkaa n. 8 kilometriä, mutta palveluita sijoittuu hieman lähemmäskin.

## Alueen rakennettu kulttuuriympäristö

Vaikka juuri suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse rakennetun kulttuuriympäristön kohteita, sijoittuu se laajemmassa kuvassa rakennetun kulttuuriperinnön alueelle. Rautaveden länsirannalle sijoittuu runsaasti tärkeitä rakennetun kulttuuriperinnön kohteita kuten vanhat Kivikirkot sekä vanhat talollisten pihapiirit rakennuksineen.

## Alueen historiaa

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

Suunnittelualan rakennukset ovat eri ikäisiä vapaa-ajan asuntoja, jotka olisivat rakennusrekisterin mukaan rakennettu 1950-luvulta 1980-luvulle olevan aikajakson aikana. Rakennusrekisterin mukaan 1900 rakennettu vapaa-ajan asunto onkin 1960- tai 1970-luvulla rakennettu jalasmökki, joka on siirretty Saloisjärveltä 1970- tai 1980-luvulla. Rakennusrekisterin tieto kiinteistön iästä on näin ollen väärä.

## Jassalantie 96 kuvia



Kuvat 4 ja 5: Jassalantie 96 kiinteistöllä sijaitseva jalasmökki.



Kuva 6: Jassalantie 96 eteläpuolista kiinteistöä näkyy juuri kasatun kiviaidan takana.

### 3.2.5 Maanomistus

Kaikki suunnittelualueelle sijoittuvat kiinteistöt ovat yksityisomisteisia.

## 3.3 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset

### 3.3.1 Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040.

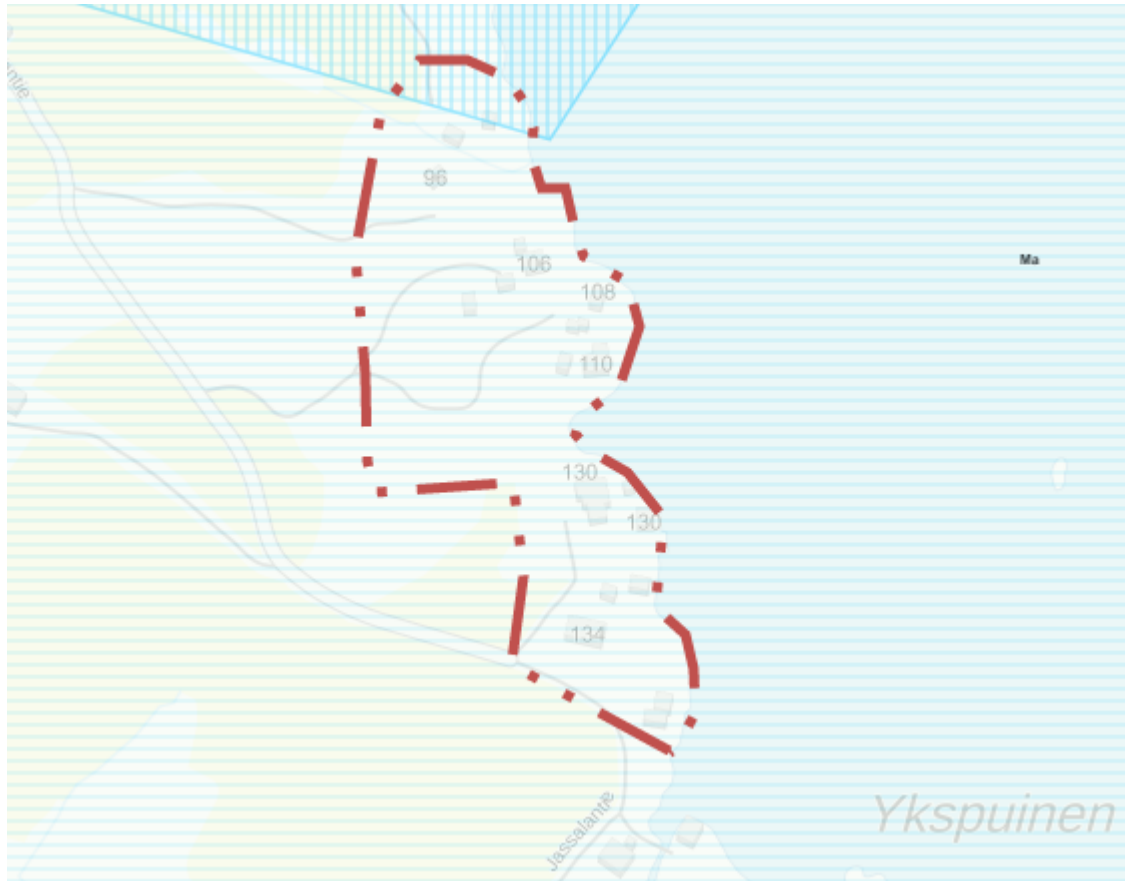
Maakuntahallitus määräsi kokouksessaan 29.5.2017 maakuntakaavan 2040 tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 § mukaisesti ennen kuin se on saanut lainvoiman. Voimaantulosta on kuulutettu 8.6.2017. Pirkanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 kokouksessaan 27.3. Hyväksymispäätöksestä 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 7: Ote maakuntakaavasta, suunnittelualue rajattu punaisella

### 3.3.2 Yleiskaava

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

Suunnittelualueetta koskevat seuraavat merkinnät ja määräykset:

#### **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 venevajaa 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 venevajaan 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 kytetään 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 sovitettava 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 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**

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**

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 osoitetuillerantarakennuspaikoille.

### **Ranta-alue**

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

### **Yleismääräykset**

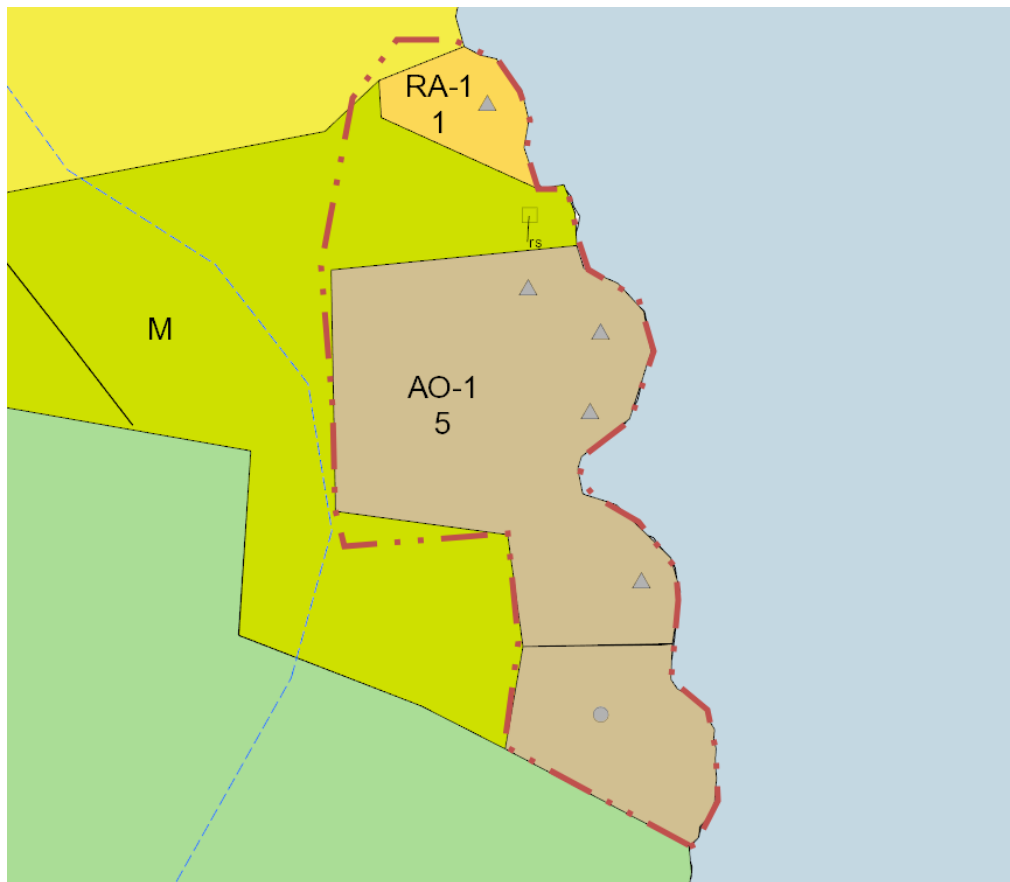
Maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:n perusteella määrätään, että maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman maisematyölupaa VL-, SM-, MA-, MY- ja /s -alueilla eikä luonnonmonimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeillä alueilla.

Kaava-alueelle rakennettaessa ja alueen metsiä hoidettaessa tulee erityisesti kiinnittää huomiota siihen, että toimenpide sopeutuu arvokkaisiin kaukonäkyisiin 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 määräalaksi, 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 arvotettava erityisesti huomioon ja vältettävä uusien mastojen rakentamista maisemallisesti hallitseviin ja näkyviin paikkoihin.



Kuva 8: Ote keskustan rakenneosayleiskaavasta, suunnittelualue rajattu punaisella

### 3.3.3 Sastamalan kaupunkirakennesuunnitelma

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

Suunnitelmassa on esitetty rakentamisen, liikennejärjestelmän ja infrastruktuurin kehittämisen painopisteitä ja se ohjaa kaavoitusta sekä julkisten ja kaupallisten palveluiden

sijoittamista. Kaupunkirakennesuunnitelma tähtää vuoteen 2030.

Kaupunkirakennesuunnitelma on päivitetty viimeksi 2019.

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

Suunnittelualueelle ei sijoitu erityisiä merkintöjä kaupunkirakennesuunnitelmassa.

### **3.3.4 Asemakaava**

Alueella ei ole asemakaavaa.

### **3.3.5 Rakennusjärjestys**

Sastamalan kaupungin rakennusjärjestyksen on kaupunginvaltuusto hyväksynyt 10.11.2014.

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

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

### **3.3.6 Rakennuskiellot**

Suunnittelualueella ei ole voimassa rakennuskieltoalueita.

## **3.4 Kaava-alueita koskevat 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 muinaisjäänöksiä ja Pirkanmaan maakuntamuseo on näin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta lausueessaan edellyttänyt.

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

## 4 Suunnitteluprosessi

### 4.1 Suunnittelun tarve

Yleiskaavan osan muutos on käynnistetty kaupunginhallituksen päätöksellä.

Kaavamuutoksen tarve on syntynyt maanomistajan tarpeesta rakentaa kiinteistölle omakotitalo. On katsottu tarkoituksenmukaiseksi osoittaa kaikille olemassa oleville kiinteistöille sama käyttötarkoitus.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

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

Kaavamuutos on tullut vireille nimellä ”Rautaveden länsirannan osayleiskaavan osan muutos Jassalantien rantakiinteistöillä”.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö ja vuorovaikutus

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

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

### 4.4 Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu on syntynyt tarpeesta mahdollistaa vakituinen asuminen rantasaunalle kaavoitetulle paikalle, jolla kuitenkin sijaitsee rakennusrekisterin mukaan vapaa-ajan asunto. Viereiset rakennuspaikat on osoitettu vakituiselle asumiselle ja yhdyskuntasuunnittelun näkemyksen mukaan koko rakennuspaikkariville on mahdollista osoittaa tasa-arvoisesti vakituista asumista.

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

## 5. kaavamuutoksen kuvaus

### 5.1 Kaavan rakenne

Kaavamuutoksessa pidetään ennallaan vähäisissä määrin suunnittelualueelle tulevat muut alueet siltä osin kuin ne sijoittuvat asuinkiinteistöjen ulkopuolelle ja tarkistetaan rakennuspaikkojen rajaukset kiinteistönrajojen mukaisiksi. Kaikille rakennuspaikoille tulee sama kaavamääräys vakituisesta asuinrakentamisesta.

### 5.2. Kaavamerkinnot ja -määräykset

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

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

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

### 5.3 Kaavan vaikutukset

#### 5.3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavamuutos mahdollistaa kaksi uutta vakituista asuinkuntaa Sastamalaan ja kiinteistöjen käyttöaste kasvaa niiden muuttuessa vakituisiksi.

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

Kahden vapaa-ajan asunnon muuttaminen vakituisiksi aiheuttaa pienen hiilipiikin, kun rakennukset remontoidaan tai rakennetaan uusi energiatehokkaampi. Vaikutuksia

maa- ja kallioperään tai ilman laatuun kaavamutoksella ei varsinaisesti ole. Ilmaston kannalta yhdyskuntarakenne hieman hajoaa, mutta toisaalta saadaan lisää vakituista asumista kohtuulliselle etäisyydelle Sastamalan keskustan palveluista.

### **5.3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin**

Kaavamutoksen vaikutukset luontoon ovat vähäiset. Suunnittelualueen kiinteistöt ovat jo rakennettuja piha-alueineen. Remontointi ja uudisrakentaminen kuluttavat luonnonvaroja, mutta niillä saadaan energiatehokkaampia vakituiseen asumiseen tarkoitettuja asuintaloja. Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei sijaitse tunnettuja luontokohteita. Kaavamääräyksellä varmistetaan, että ranta pysyy luonnonmukaisena.

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

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

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

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

### **5.3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön**

Vaikutukset maisemaan ovat vähäisiä, sillä rakennuspaikat ovat jo olemassa. Suunnittelualueella ei ole arvokkaaksi rakennusperinnöksi katsottavaa rakennuskantaa, joten vaikutuksia rakennettuun kulttuuriperintöön ei suunnittelualueella ole. Kahden vapaa-ajan asunnon muuttuminen/uudisrakentaminen vakituiseksi lisää hieman rakentamisen määrää ja massaa näillä kiinteistöillä. Rantaviiva määrätään kaavassa AO-1-alueella jättämään luonnonmukaiseksi. Rakennetun ympäristön osalta suunnittelualueelle tai sen välittömään läheisyyteen ei sijoitu arvokkaita kohteita. Hieman kauempana pohjoisessa sijaitsee Pyhän Marian kirkkona tunnettu Sastamalan vanha kirkko. Kivikirkon alue ja sitä ympäröivä peltomaisema on määritelty RKY-alueeksi eli valtakunnallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi. Tämä rajaus ulottuu hieman kaavamuutoksen pohjoisimmalle kiinteistölle. Kaavamuutoksella ei kuitenkaan ole erityisesti vaikutuksia tähän alueeseen. Myöskään arkeologisessa tarkkuusinventoinnissa alueelta ei löytynyt huomioon otettavia kohteita.

### **5.3.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen**

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

## **5.5. Rakennesosayleiskaavan oikeusvaikutukset**

Rautaveden länsirannan osayleiskaavan osan muutos Jassalantien rantakiinteistöissä laaditaan oikeusvaikutteisena. Maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:ssä määrätään yleiskaavan oikeusvaikutuksista muuhun suunnitteluun ja viranomaistoimintaan:

Yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi (MRL 42.1 §). Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteutumista



(MRL 42.2 §). Yleiskaava korvaa samaa aluetta koskevan, aikaisemmin hyväksytyyn yleiskaavan, jollei kaavassa toisin määrätä. Yleiskaava ei ole asemakaava-alueella voimassa muutoin kuin 1 momentissa tarkoitetun asemakaavan muuttamista koskevan vaikutuksen osalta (MRL 42.3 §). Jos yleiskaava on ilmeisen vanhentunut, asemakaava voidaan perustellusta syystä laatia tai muuttaa sisällöltään 1 momentissa säädetystä poiketen. Tällöin on kuitenkin huolehdittava siitä, että asemakaava sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen ja otettava huomioon, mitä 39 §:ssä säädetään yleiskaavan sisältövaatimuksista. (21.4.2017/230)

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

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

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

#### Rakentamis- ja toimenpiderajoitukset

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

Yleiskaavassa voidaan määrätä, ettei yleiskaava-alueella tai sen osalla saa rakentaa niin, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista (rakentamisrajoitus). Tällöin ei

sovelleta, mitä 1 momentissa säädetään (MRL 43.2 §). Yleiskaavassa voidaan myös määrätä, ettei maisemaa muuttavaa toimenpidettä saa suorittaa ilman 128 §:ssä tarkoitettua lupaa (toimenpiderajoitus) (MRL 43.2 §).

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

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

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

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

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

### **Yleiskaavan ja muun lainsäädännön mukaisen päätöksenteon suhde**

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset suunnitelmat on otettava huomioon suunniteltaessa ja päätettäessä muun lainsäädännön nojalla ympäristön käytön järjestämisestä siten kuin erityislaeissa säädetään. muussa lainsäädännössä on

vastaavasti säännöksiä, jotka yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon. Tässä suhteessa keskeisimpiä lakeja ovat ympäristönsuojelulaki, rakennussuojelulaki, tielait, vesilaki, metsälaki, maa-aineslaki, kaivoslaki ja jätelaki. Luonnonsuojelulain ja muinaismuistolain huomioon ottamisesta säädetään vielä tarkemmin MRL 197 §:ssä.

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

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

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

Rakennussuojelulain nojalla suojellaan sellaisia kansallisen kulttuuriperinnön säilyttämisen kannalta arvokkaita rakennuksia, rakennusryhmiä ja rakennettuja alueita, joilla on kulttuurihistoriallista merkitystä. Laki rakennusperinnön suojelemisesta turvaa rakennetun kulttuuriympäristön ajallista ja alueellista monimuotoisuutta, vaalii sen ominaisuutta ja erityispiirteitä sekä edistää sen kulttuurisesti kestävää hoitoa ja käyttöä. Asemakaava-alueella rakennussuojelu toteutuu pääsääntöisesti kaavasuojeluna asemakaavoituksen yhteydessä. Kirkolliset rakennukset on suojeltu kirkkolain nojalla sekä ortodoksisesta kirkosta annetussa laissa.

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

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

Ympäristönsuojelulain 6.1 §:n mukaan ympäristön pilaantumisen vaaraa aiheuttava

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

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

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

Yleiskaavan toteuttamisesta johtuvasta korvauksesta määrätään MRL 14 luvussa.

## 6 Kaavan toteutus

### 6.2 Toteutuminen ja ajoitus

Yksityisen maanomistajan intresseissä on päästä suunnittelemaan ja rakentamaan heti kun osayleiskaavan osan muutos on tullut lainvoimaiseksi. Kaava toteutuu kun maanomistajat remontoivat/rakentavat energiatehokkuusmääräykset täyttävät asuinrakennukset vakituiseen asumiseen.

### 6.3 Toteutuksen seuranta

Rakenneosayleiskaavan toteutumisesta vastaavat Sastamalan kaupunki ja alueen maanomistajat.

Sastamalassa 1.4.2024

Kaavoitusarkkitehti Pinja Ahola

Maankäyttöjohtaja Ilmari Mattila

Lisätietoja kaavatyöstä:

Sastamalan kaupunki, Yhdyskunta ja ympäristö  
Yhdyskuntasuunnittelu  
sähköposti: etunimi.sukunimi@sastamala.fi

Kaavoitusarkkitehti  
Pinja Ahola  
p. 040 506 2520

Maankäyttöjohtaja  
Ilmari Mattila  
p. 040 637 2321

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