

SASTAMALAN KAUPUNKI

KOUHIN PYÖRSÖNPÄÄN JA JÄNESSAAREN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAVAEHDOTUS (16.4.2026)

PALAUTERAPORTTI 20.8.2026

Saapuneet lausunnot:

Palautteen antaja	Pvm
Lupa- ja valvontavirasto	23.06.2026
Sisä-Suomen elinvoimakeskus (email)	24.06.2026
Lounais-Suomen elinvoimakeskus	5.8.2026

Saapuneet muistutukset:

Palautteen antaja	Pvm

Sisä-Suomen elinvoimakeskuksen liikenneosasto ilmoitti sähköpostitse, että se ei ole osallinen tässä ranta-asemakaavassa, joten se ei anna lausuntoa.

LAUSUNTO	
Lupa- ja valvontavirasto: Alueella ei ole voimassa yleiskaavaa. Kaavan laadinnan yhteydessä on tarkasteltu yleiskaavan sisältövaatimusten huomioon ottaminen kaavaselostuksessa. Lupa- ja valvontavirasto huomauttaa, että tarkastelua tulisi täydentää ja vakituista asumista sijoitettaessa tulisi huomioida asumisen tarpeet ja palvelujen saatavuus. Kaavaselostuksen mukaan vakituisen asunnon rakennuspaikka sijoittuu alueelle, jolla on jo sekä vakituista asumista että loma-asumista. Lupa- ja valvontavirasto toteaa, että alueen vakituinen asuminen sijoittuu pääosin ranta-alueiden ulkopuolelle. Kaavamuutoksessa esitetty vakituinen asuminen sijoittuu alueelle, jolla on voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaista loma-asutusta.	VASTINE Yleiskaavallista tarkastelua täydennetään asumisen tarpeiden ja palvelujen saatavuuden tarkastelulla.
Ranta-asemakaavan muutosehdotuksessa esitetyt rakentamisen etäisyydet perustuvat alueella voimassa olevan ranta-asemakaavan määräyksiin. Voimassa olevassa ranta-asemakaavassa osoitetaan alueelle loma-asuntoja ja niiden rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus 150-180 kerrosneliömetriä. Ranta-asemakaavamuutoksessa kaava-alueelle osoitetaan AO-korttelialue ja sille vakituisen asuinrakennuksen ja saunan rakennusoikeus, yhteensä 300 kerrosneliömetriä.	Kaavaehdotuksen vaikutusten arviointia täydennetään kaavan mahdollistaman rakentamisen maisemallisten vaikutusten arvioinnilla. Asemakaavaehdotuksessa uuden vakituisen asunnon rakennuspaikan sijainti on valittu siten, että rakentaminen sijoittuu maisemallisesti suojaiseen paikkaan. Rakennuspaikka näkyy hyvin rajoitetusti vesistön suuntaan.

Kaavaehdotuksessa esitetyn rakentamisen vaikutukset maisemaan ja ympäristöön voidaan arvioida olevan em. lomarakentamista suuremmat. Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että rakentamisen etäisyyden määrittäminen tulisi perustua rakentamisen vaikutusten arviointiin. Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että etäisyyksiä tulisi tarkastaa sekä sopeuttaa uudisrakentamista ympäristöön ja maisemaan. Lupa- ja valvontavirasto toteaa, että Sastamalan kaupungin rakennusjärjestyksessä yli 80 neliömetriä oleva rakennus on määrätty sijoitettavaksi 30 metrin etäisyydelle ja sauna 15 metrin etäisyydelle rantaviivasta.	Ranta-asetmakaavassa rakennusoikeuden ja -alojen osoittaminen on perustunut rakennusjärjestyksestä tarkempaan suunnitteluun, jossa on huomioitu rakennuspaikan paikalliset olosuhteet, maisemalliset vaikutukset, rakennuspaikan rakennettavuus ja mahdollisuudet ohjata kaavalla rakentamista ja muuta maankäyttöä tontilla. Rakennusalojen rantaviivaetäisyyksillä 25 m ja 10 m (talousrakennus) on arvioitu, että rakentamisen sovittaminen maisemaan kyseisellä rakennuspaikalla on mahdollista.
Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että kaavaselostuksessa tulisi kuvata kaavan vaikutusalueelle sijoittuvaa rakennettua ympäristöä, sen rakennuskantaa ja ominaispiirteitä. Kaavalla tulisi ohjata rakentamista maisemaan ja ympäristöön sopivaksi materiaalien ja värien osalta. Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että maisemaan vaikuttavien rakennusten kattopintojen osalta määräystä; <i>tulee välttää kiiltäviä kateaineita</i>, tulisi tarkentaa.	Kaavaselostusta täydennetään kaavan vaikutusalueelle sijoittuvan rakennetun ympäristön kuvauksella. Kaavamääräys <i>"Kiiltäviä kateaineita tulee välttää."</i> on voimassa olevan ranta-asetmakaavan mukainen määräys. Lisäksi on määrätty: <i>"Rakennukset tulee sijoittaa niin, että suurilta leikkauksilta vältytään. Rakennusten päärakennusaineena tulee käyttää puuta ja rakennukset tulee maalata maisemaan soveltuvilla väreillä. Kiiltäviä kateaineita tulee välttää. Rinteessä rakennukset on sijoitettava kasvillisuuden suojaan niin, että luonnonmukaiset ääriviivat säilyvät. Rakennusten ympäriltä ei saa hakata paljaaksi suuria alueita ja rannassa oleva suojapuusto tulee säilyttää."</i> Alueidenkäyttölain 57 §:n mukaan: <i>"Asemakaavassa annetaan määräyksiä, joita kaavan tarkoitus ja sen sisällölle asetettavat vaatimukset huomioon ottaen tarvitaan asemakaava-alueella rakennettaessa tai muutoin käytettäessä"</i>. Koska kaavan vaikutusalueen rakennukset eivät edusta mitään tiettyä yhtenäistä rakentamisajankohtaa, rakentamistapaa tai tyyliä, eikä rakennuspaikka sijaitse maisemallisesti erityisen herkässä paikassa, tarvetta rakentamistavan tarkempaan ohjaamiseen ei ole tunnistettu tai nähty tarpeelliseksi.
Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että vaikka kaavaehdotuksen mitoitus perustuu voimassa olevan ranta-asetmakaavan emätilalaskelmaan, tulee muutoksen vaikutus rakentamisesta vapaaseen rantaviivan pituuteen esittää ja tältä osin täydentää kaavan vaikutusten arviointia.	Tiedot kaavan vaikutuksesta vapaaseen rantaviivaan on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa "Ranta-asetmakaavan erityisten sisältövaatimusten huomioiminen".
Jänessaari on osa maakuntakaavassa osoitettua siniviherluonnon monimuotoisuuden ydinaluetta ja rakennusoikeuden poistaminen saaresta edistää sen luontoarvojen säilymistä. Lupa- ja valvontavi-	Kaavan vaikutusten arviointia täydennetään Jänessaaresta virkistyskäyttöön vapautuvan alueen saavutettavuuden arvioinnilla.

rasto toteaa, että virkistyskäytön kannalta saarossa sijaitseva rakentamaton ranta-alue on vaikeammin saavutettavissa ja sikäli muutos vaikuttaa alueen virkistyskäyttöön.	
Kaavaehdotuksessa on annettu yleismääräys rannassa olevan suoja puuston säilyttämiseksi. Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että rakennusten etäisyys rantaan tulee olla riittävä, jotta rannan suoja puusto on mahdollista säilyttää.	Ranta-asetmakaavassa on annettu yleismääräykset: Rinteessä rakennukset on sijoitettava kasvillisuuden suojaan niin, että luonnonmukaiset ääri viivat säilyvät. Rakennusten ympäriltä ei saa hakata paljaaksi suuria alueita ja rannassa oleva suoja puusto tulee säilyttää. Rakennusalojen rantaviiva- etäisyyksillä 25 m ja 10 m (talousrakennus) suoja puuston säilyttäminen on mahdollista.
Kuloveden vesi on sameahko ja lievästi ruskeaa, mutta happamuustaso on normaali. Lievä rehevyys aiheuttaa levä samennusta ja ajoittain sinileväkukintoja. Kokonaisarvioksi vedenlaadun voidaan sanoa olevan tyydyttävää. (Lähde: Kokemäenjoen vesistön vesiensuojeluyhdistys ry). Lupa- ja valvontavirasto kehottaa lisäämään kaavaselostukseen kuvauksen pintavesistä.	Kaavaselostukseen lisätään kuvaus alueen pintavesistä.
Suunniteltu vakituisen asunnon rakennuspaikka sijaitsee alle 100 metrin päässä Kulovedestä ja vesihuolto sekä jätevesien käsittely on suunniteltava siten, että ne eivät aiheuta ympäristön tai vesistöjen pilaantumista. Lupa- ja valvontavirasto huomauttaa, että kaavassa tulee antaa riittävät määräykset jätevesien käsittelystä ranta-alueella perustuen ajantasaiseen lainsäädäntöön ja kunnan ympäristönsuojelumääräyksiin.	Jätevesien käsittelystä säädetään ympäristönsuojelulaissa, valtioneuvoston asetuksessa talousvesien käsittelystä viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla, kunnan rakennusjärjestyksessä ja kunnan ympäristönsuojelumääräyksissä. Tarvetta muualla lainsäädännössä olevien säädösten kopioimiseksi sellaisenaan osaksi kaavamääräyksiä ei ole tarvetta.
Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että pintavesien suojelemiseksi ranta-asetmakaavassa tulisi antaa määräykset hulevesien käsittelystä ja imeyttämisestä kaava-alueelle. Kaavassa voidaan myös edellyttää esitettäväksi rakennusluvan yhteydessä suunnitelma hulevesien käsittelystä ja imeyttämisestä.	Kaavaan lisätään hulevesien käsittelyä koskeva kaavamääräys: <i>"Katoille ja pihamaalle sekä salaojiin kertyvä vesi tulee ensisijaisesti imeyttää omalla tontilla. Tontin rakentamattomilla alueilla tulee käyttää vettä läpäiseviä pintamateriaaleja."</i>
Alimman suositeltavan rakentamiskorkeuden sekä rakentamisen tulva-alueille ja hulevesien tulvariskien osalta lausunnonantaja on Lounais-Suomen elinvoimakeskus.	Lounais-Suomen elinvoimakeskukselta on pyydetty asiasta lausunto.
Kaavan ilmastovaikutukset on arvioitu sanallisesti kaavaselostuksessa. Lupa- ja valvontavirasto pyytää täydentämään ilmastovaikutusten arviointia ja toteaa, että ilmastovaikutusten arvioinnin tulee sisältää ilmastomuutoksen hillintä sekä sopeutumisen tarpeet. Lisäksi on arvioitava, miten kielteisiä ilmastovaikutuksia vähennetään ja miten myönteisiä vaikutuksia vahvistetaan.	Kaavan ilmastovaikutusten arviointia täydennetään.

Liikennejärjestelmän ja maanteiden osalta lausunnonantaja on Sisä-Suomen Elinvoimakeskus.	Sisä-Suomen elinvoimakeskukselta on pyydetty asiasta lausunto.
LAUSUNTO	
Lounais-Suomen elinvoimakeskus:	VASTINE
Lounais-Suomen elinvoimakeskuksen vesitalousosasto muistuttaa, että Kulovedelle on määritelty alin suositeltu rakentamiskorkeus, joka tulee käydä ilmi kaavasta. Kulovedellä alin suositeltava rakentamiskorkeus saadaan lisäämällä korkeuteen N2000+59,30 m paikkakohtainen aaltoiluvara, joka riippuu mm. rannan muodosta ja tuulen pyyhkäisymatkasta. Mikäli alueelle sijoitetaan kriittisiä toimintoja, riskikohteita tai vaikeasti evakuoitavia rakennuksia, on syytä harkita näiden sijoittamista vielä edellä mainittua korkeammalle tai näiden suojaamista muilla tavoin. Aaltoiluvaran arviointiin voi käyttää esimerkiksi Tulviin varautuminen rakentamisessa -opasta (2014).	Kaavaan lisätään alinta rakentamiskorkeutta koskeva kaavamääräys.