

# KANGASALAN KAUPUNKI

## LOMARINTEEN JA VAINIO-MATTILAN RANTA-ASEMA- KAAVA

Ranta-asetakaava koskee osaa kiinteistöstä Lomarinne 211-437-1-94 Parvelan kylässä Längelmävedellä ja osaa kiinteistöstä Vainio-Mattila 211-420-2-34 Köyrän kylässä Vesijärven Haikansaarella.

Ranta-asetakaavalla muodostuvat loma-asuntojen korttelialue 1 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

### KAAVASELOSTUS, 28.09.2021



Elinympäristölautakunta: 17.11.2020 §171, 25.5.2021 §88, 28.09.2021

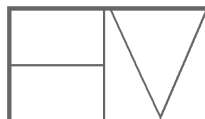
Kaupunginhallitus:

Kaupunginvaltuusto:

Kaavan voimaan tulo:

Kaavaselostuksen liitteet:

- Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 17.11.2020
- Liite 2 Kaavaluonnosvaiheen palauteraportti
- Liite 3 Kaavaehdotusvaiheen palauteraportti
- Liite 4 Asemakaavan seurantalomake
- Liite 5 Kaavakartta määräyksineen 1:2000



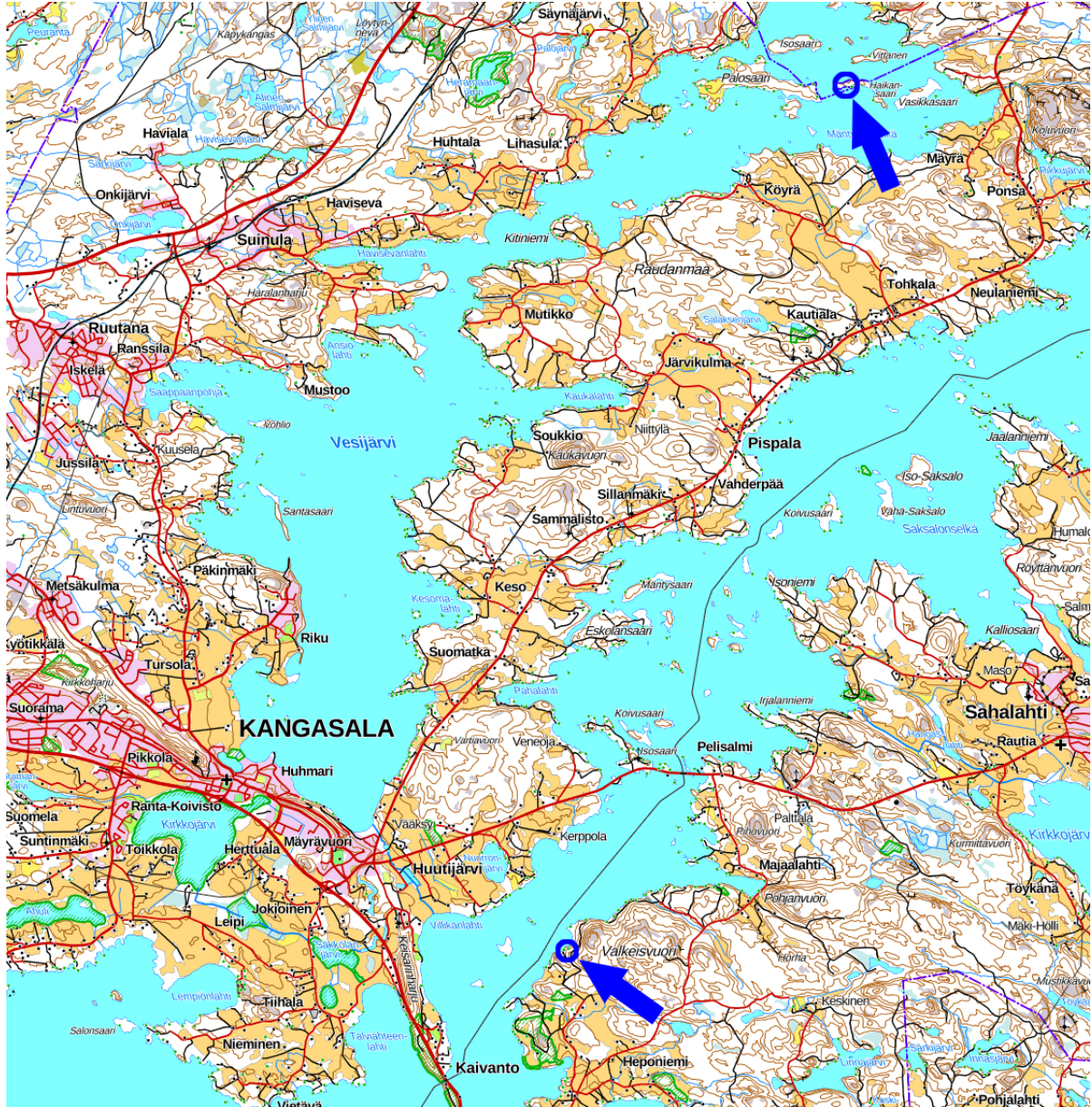
Arkitehtitoimisto Helena Väisänen

Jokipolventie 15,37130 Nokia Puh (03)2651 050, gsm 040 5576086

# TIIVISTELMÄ

## 2.1. Sijainti

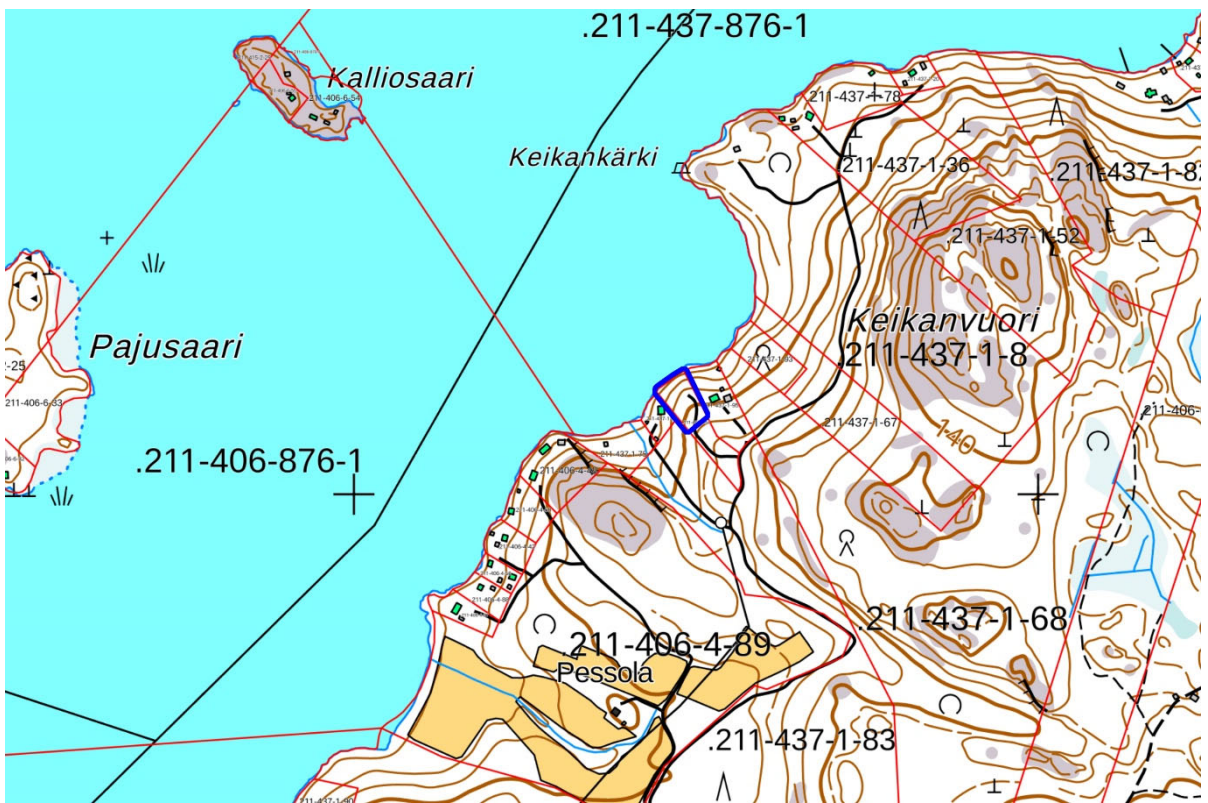
Ranta-asemakaavan alue on kaksiosainen. Ranta-asemakaava käsittää osan kiinteistön Vainio-Mattila 211-420-2-34 alueesta Haikansaassa Vesijärvellä ja osan kiinteistöstä Lomarinne 211-437-1-94 Längelmäveden itärannalla.



Kaava-alueen sijainti.



Kiinteistön Vainio-Mattila 211-420-2-34 alueelle sijoittuva ranta-asetmakaava-alueen likimääräinen raja on osoitettu sinisellä viivalla.



Kiinteistön Lomarinne 211-437-1-94 alueelle sijoittuva ranta-asetmakaava-alueen likimääräinen raja on osoitettu sinisellä viivalla.

## 2.2. Kaavaprosessin vaiheet

Aloitteen asemakaavan laatimisesta on tehnyt maanomistaja. Ranta-asemakaavan valmisteluaineisto oli nähtävänä 10.–22.12.2020 ja 4.–20.1.2021. Kaavaehdotus oli nähtävänä 17.6.–2.7.2021 ja 26.7.–9.8.2021 välisinä aikoina.

## 2.3. Asemakaavan tavoitteet

Ranta-asemakaavan tavoitteena on siirtää rantayleiskaavan mukainen rakennuspaikka Vesijärven pohjoisosasta Haikansaaresta Längelmäveden itärannalle Heponiemeen.

Ranta-asemakaavan tavoitteena on poistaa Haikansaaresta oleva rakentamaton rakennuspaikka osoittamalla alue maa- ja metsätalousalueeksi.

Ranta-asemakaavan tavoitteena on osoittaa uusi rakennuspaikka kiinteistön Lomarinne 211-437-1-94 alueelle.

## 2.4. Suunnittelualueen laajuus

Kaava-alueen pinta-ala Haikansaaresta on noin 6586 m<sup>2</sup> ja Lomarinteessä 3004 m<sup>2</sup>.

## 2.5. Rakennusoikeus

Rakennusoikeutta kaavassa on yhteensä 140 kem<sup>2</sup>. Kaavassa on osoitettu 1 lomarakennuspaikka.

## 2.6. Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava voidaan toteuttaa välittömästi, kun se on tullut lainvoimaiseksi. Asemakaavan toteuttaminen edellyttää, että rantavyöhyke säilytetään puustoisena.

## 2.7. Lähtöaineisto ja laaditut selvitykset

- Husa, J., Kontula, T. & Heikkinen R. (1996). Hämeen läänin luonnon- ja maisemasuojelun kannalta arvokkaat kallioalueet. Osa I ja Osa II. Suomen ympäristökeskus, luonto- ja maankäyttöyksikkö.

# 3 LÄHTÖKOHDAT

## 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

### *Yleistä*

Molemmat suunnittelualueet ovat rakentamattomia.

Haikansaari on noin 1 km mittainen ja 60-250 metriä leveä saari, jossa on yhteensä kolme toteutunutta lomarakennuspaikkaa. Haikansaari sijaitsee Vesijärvellä, jonka pinta-ala on 39,5 km<sup>2</sup> ja keskisyvyys 6,0 metriä.

Heponiemi Längelmäveden itärannalla on tiivisti rakennettua aluetta. Längelmäveden pinta-ala on 133 km<sup>2</sup> ja keskisyvyys 6,8 metriä.

Kaava-alueeseen sisältyy rantaviivaa Haikansaaresta 142 metriä ja Längelmäveden rannalla 51 metriä.

Alueet ovat yksityisessä omistuksessa.



Näkymä Haikansaaresta lähestyttäessä saarta etelän suunnasta.



Haikansaaren maastoa.



Näkymä Lomarinteestä.



Näkymä Lomarinteestä.

### ***Kulttuuriympäristö***

Alueelta ei ole tiedossa muinaisjäännöksiä eikä muita rakennetun kulttuuriympäristön kohteita.

### ***Luonnonympäristö ja maisema***

Suunnittelualueille tehtiin maastokäynti 14.9.2020, jonka yhteydessä arvioitiin, onko alueilla viitteitä sellaisista luontoarvoista, joita tulisi selvittää tarkemmin kaavan laatimista varten ja jotka tulisi ottaa huomioon suunnittelussa. Arvion teki Miljösuunnittelu Henna Koskinen/ miljöösuunnittelija Henna Koskinen. Maastokäynnin yhteydessä arvioitiin, että molemmat suunnittelualueet ovat mustikkatyyppin kangasta. Suunnittelualueilta ei tehty havaintoja, jotka viittaisivat sellaisiin luontoarvoihin, joiden vuoksi kaavan laatimisen perustaksi tai kaavan vaikutusten arviointia varten olisi tarvetta selvittää tarkemmin alueiden luontoarvoja.

Haikansaaressa rannassa oli myös hieman rehevämpiä kohtia. Suunnittelualan ulkopuolella saaren länsipäässä oli kalasääsken pesä männyn latvassa. Maisemallisesti suunnittelualue sijaitsee keskeisellä paikalla keskellä Vesijärven pohjoisosan Mäntysenselkää.

Lomarinteen alueella on maastoa muokattu ja puustoa kaadettu siten, että suunnittelualueella on luonnontilaista aluetta hyvin vähän jäljellä. Maisemallisesti suunnittelualue sijaitsee keskellä tiivistä rakennettua ranta-alueita.

Maaperältään sekä Haikansaaren että Lomarinteen alue on moreenia.

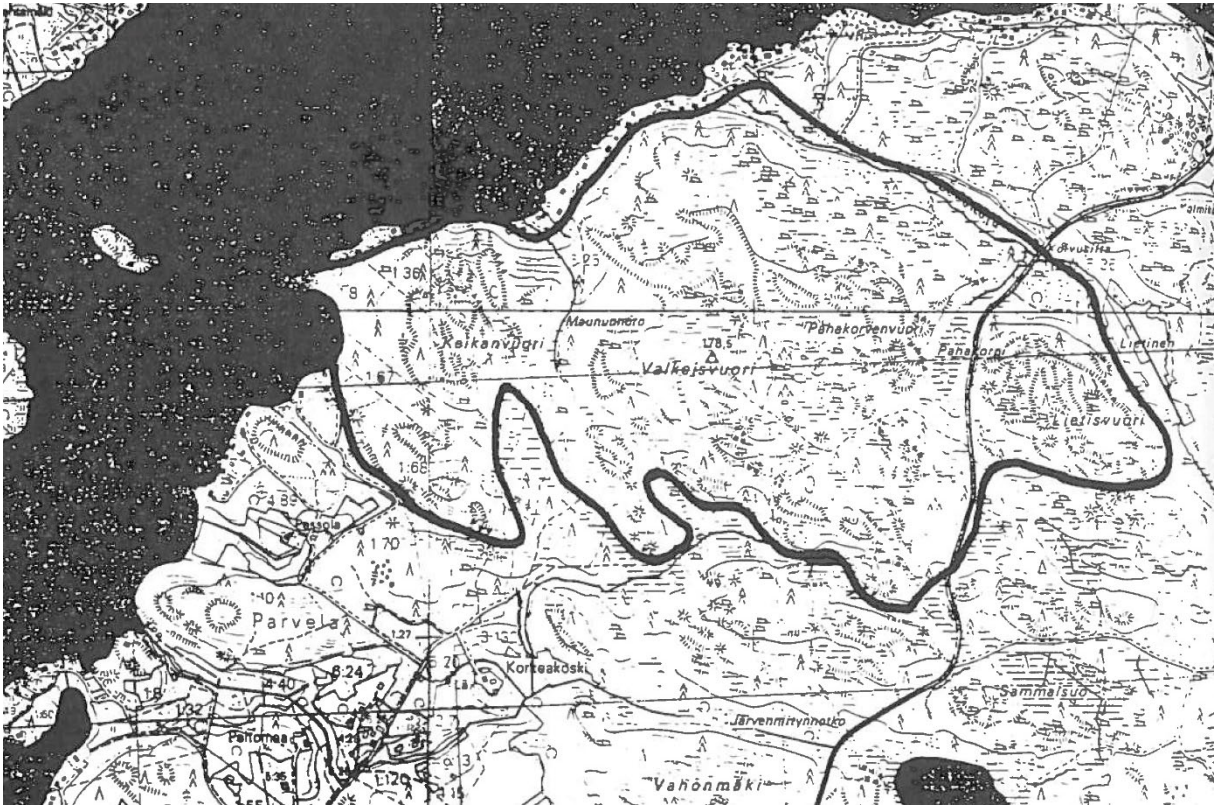
Suunnittelualan pohjoispuolella sijaitseva valtakunnallisesti arvokas kallioalue, Keikanvuori-Lietisvuori. Kallioalue on arvoluokkaa 4.

Pirkanmaan 1. maakuntakaavan tausta-aineistossa kallioalueesta kerrotaan seuraavaa: (Husa, J., Kontula, T. & Heikkinen R. (1996). Hämeen läänin luonnon- ja maisemansuojelun

kannalta arvokkaat kallioalueet. Osa I ja Osa II. Suomen ympäristökeskus, luonto- ja maankäyttöyksikkö.)

*Längelmäveden rannalla kohoava hyvin laaja kalliyselännealue, jonka korkein kohta sijaitsee yli 90 metriä järven pintaa korkeammalla. Alue hahmottuu ulkoapäin katsottuna korkeiden metsäisten selänteiden kokonaisuutena. Keikanvuori ja Valkeisvuori rajaavat kaunista järvimaisemaa ja hallitsevat ympäristöään. Paras näköalapaikka on Lietisvuori, jolta näkyy Längelmävedelle sekä kauas metsäalueille. Myös sisäinen maisema on parhaimmillaan Lietisvuorella, jonka laella on edustavinta ja maisemaltaan avarinta silokallioista kalliomännikköä. Jyrkänteet ovat kallioalueella melko vaatimattomia ja porrasmaisia. Alueen kallioperä on pääasiassa karkearakeista porfyryigraniittia ja keski-karkearakeista porfyyrista granodioriittia (Matista 1964).*

*Alue on biologisesti merkittävä lähinnä linnustoltaan sekä lehtokasvilajistoltaan. Varsinainen kalliokasvillisuus ei ole kovin laaja-alaista ja vaatimattomilla jyrkännepinnoilla vallitsee karujen varjoseinämien tavanomainen sammallajisto. Keikanvuorella kasvaa hieman kalliokohokkia, joka on seudulla jokseenkin harvinainen. Lehtokasvillisuus on kehittynyt rehevimmäksi ja monilajisimmaksi Lietisvuoren jyrkänten juurella, mutta se on osittain hakattu. Pohjoisreunalla Levonojan puron varressa kasvaa lisäksi kotkansiipeä ja lehtopalsamia. Rinteillä on melko laajoilla aloilla taimikoita.*



Valtakunnallisesti arvokkaan kallioalueen rajaus.

### **Kunnallistekniikka ja liikenne**

Lomarinteen alueella on sähköverkko. Alueella ei ole vesijohtoa eikä viemäröintiä.

Lomarinteen alueelle on yksityistie, Lomarannantie.

Lomarinteen alueelta on matkaa sekä Kangasalan keskusta että Pälkäneen keskusta noin 16 km.

Vainio-Mattilan kiinteistöllä on oikeus yhteiseen venevalkama-alueeseen Köyränlahdella (Yhteinen venevalkama 211-420-878-2).

## 3.2 Suunnittelutilanne

### **Asemakaava**

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

### **Yleiskaava**

Alueella on voimassa Kangasalan rantaosayleiskaava vuodelta 2001.

Osayleiskaavassa Haikansaareen on osoitettu loma-asunnon rakennuspaikka (RA). Loma-asuntoaluetta (RA) koskee seuraava kaavamääräys:

*Alue on tarkoitettu omarantaista loma-asutusta varten. Rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 3000 m<sup>2</sup>. Alueelle saa rakentaa kullekin rakennuspaikalle yhden yksiasuntoisen loma-asunnon ja kaksi erillistä saunarakennusta. Näiden rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 100 m<sup>2</sup>. Lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa makuuaitan, talousrakennuksen ja erillisen käymälän. Erillisen saunan kerrosala saa olla enintään 20 m<sup>2</sup> ja erillisen vierasmajan enintään 15 m<sup>2</sup>. Rakennuspaikan kokonaiskerrosala saa olla enintään 140 m<sup>2</sup>.*

*Rakennukset tulee sijoittaa vähintään 30 m:n päähän keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta lukuun ottamatta kerrosaltaan enintään 20 m<sup>2</sup> suuruista saunaa, jonka saa sijoittaa vähintään 15 m:n päähän keskiveden mukaisesta rantaviivasta. Mikäli 30 metriä lähemmäksi keskivedenkorkeuden mukaista rantaviivaa rakennetaan kaksi erillistä saunarakennusta saa niiden yhteenlaskettu kerrosala olla enintään 20 m<sup>2</sup>. Rakennuspaikan puusto ja muu kasvillisuus on säilytettävä mahdollisimman luonnonmukaisena erityisesti rakennusten ja rantaviivan välisellä vyöhykkeellä. Vesikäymälän rakentaminen alueelle on kielletty.*

*Numero RA-merkinnän alapuolella osoittaa alueen rakennuspaikkojen enimmäismäärän.*

Muu osa Haikansaaresta on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on ympäristöarvoja (MU-2). Aluetta koskee M-alueita koskevien määräysten lisäksi kaavamääräys:

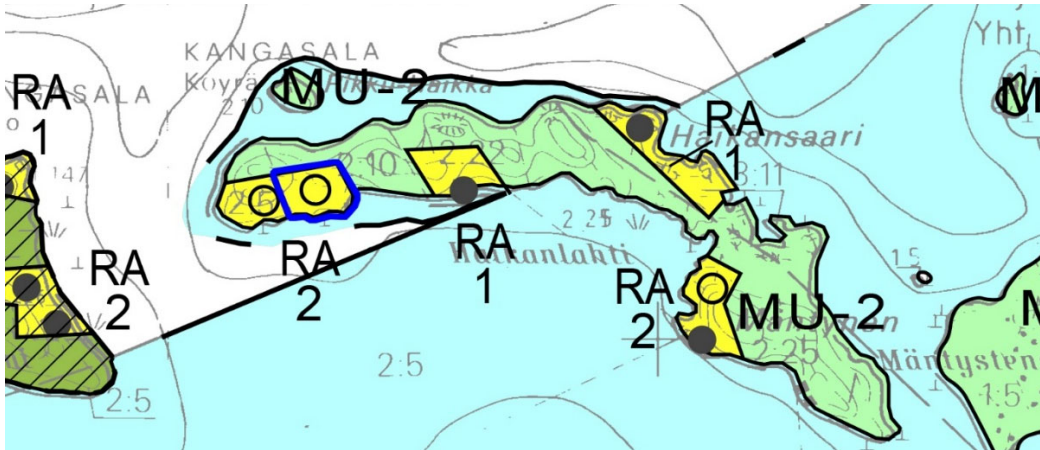
*Alueella suoritettavissa toimenpiteissä tulee erityisesti ottaa huomioon alueen arvokkaat luonnonolosuhteet.*

Lomarinteen alue on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Alueella sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen. Asutuksen sijoittamista 200 metriä lähemmäksi keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta ei sallita lukuun ottamatta mahdollista talouskeskuksen yhteyteen sijoittuvaa maanviljelystilaan kuuluvaa toista asuinrakennusta ja talouskeskukseen liittyvää saunaa.

### **Rantaosayleiskaavan emätilatarkastelu ja rakennusoikeuslaskelma ranta-asemakaavan kiinteistöjen Lomarinne 211-437-1-94 ja kiinteistön Vainio-Mattila 211-420-2-34 osalta**

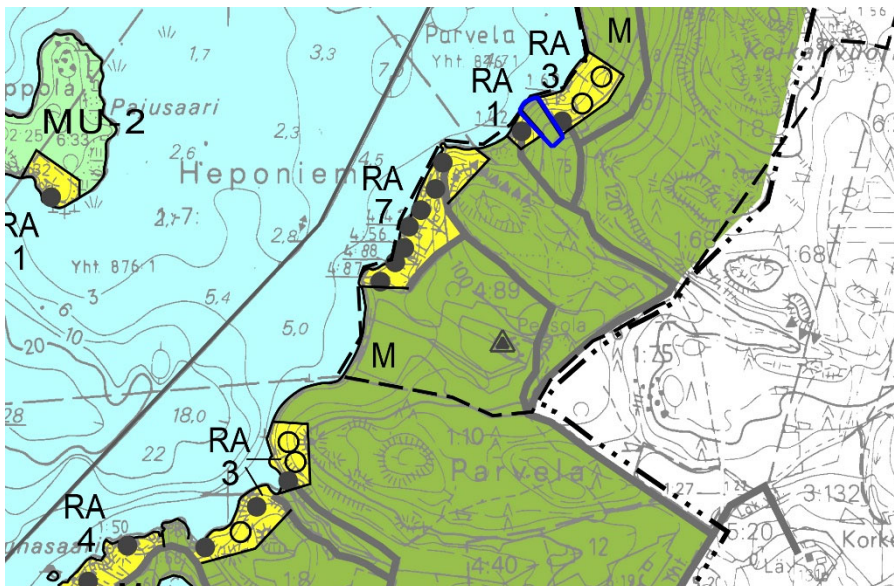
Kiinteistön Vainio-Mattila 211-420-2-31 (8.11.2000) emätila on Vainio-Mattila 211-420-2-10 (x) (19.2.1923). Emätilan alue käsittää Haikansaaressa ja sen pohjoispuolella Pikku-Haikan saaressa sijaitsevat kiinteistöt. Pikku-Haikan saaressa sijaitseva alue on lohkottu vuonna 2000 omaksi kiinteistöksi. Rantaosayleiskaavan mitoituskäytännön mukaan emätilan alueelle Haikansaareen on rantaosayleiskaavassa osoitettu 1 uusi rakennuspaikka. Lomarakennuspaikka ei ole toteutunut.





Ote Kangasalan rantaosayleiskaavasta. Ranta-asemakaavan alue Haikansaarella on rajattu sinisellä.

Kiinteistön Lomarinne (21.12.2016) emätila on Pessola 211-437-1-11 (x) (17.9.1951). Rantaosayleiskaavassa on osoitettu kaksi toteutunutta lomarakennuspaikkaa, 211-437-1-42 ja 211-437-1-95 (aiemmin 211-437-1-69 (x)). Rantaosayleiskaavan mitoituskäytön mukaan emätilan alueelle ei ole ollut mahdollista osoittaa osayleiskaavassa uusia rakennuspaikkoja.



Ote Kangasalan rantaosayleiskaavasta. Ranta-asemakaavan alue Lomarinteella on rajattu sinisellä.

Rantaosayleiskaavassa Haikansaari ja Heponiemen ranta-alue kuuluvat samaan mitoituskäyttöluokkaan III: 6-8 rakennuspaikkaa/ rantaviivakilometri ja saarissa 1 rakennuspaikka/ 2 ha.

Kangasalla on vireillä Maaseutualueiden osayleiskaava, joka on ollut luonnoksena nähtävänä 11.3.-9.4.2019 välisenä aikana ja edennyt kaavaehdotusvaiheeseen. Vireillä olevat ja hyväksytyt ranta-asemakaavat huomioidaan Maaseutualueiden osayleiskaavaa laadittaessa.

### **Maakuntakaava**

Suunnittelualueella on voimassa Pirkanmaan 1.maakuntakaava. Haikansaarella alueelle ei ole osoitettu varauksia tai rajoituksia. Lomarinteella alue rajoittuu valtakunnallisesti arvokkaaseen kallioalueeseen (Keikanvuori-Lietisvuori). Alue kuuluu maakuntakaavassa osoitettuun kasvutalouden kehittämisvyöhykkeeseen. Maakuntakaavassa alueelle ei ole osoitettu muita varauksia eikä rajoituksia.

### **Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet välittyvät yksittäiseen ranta-asemakaavahankkeeseen maankäyttö- ja rakennuslaissa säädettyjen kaavan sisältövaatimusten kautta. Huomioitava on erityisesti valtakunnallinen alueidenkäyttötavoite koskien elinvoimaista luonto- ja kulttuuriympäristöä.

### **Pohjakartta**

Ranta-asemakaavan pohjakarttana käytetään maanmittauslaitoksen ajantasaista maastotietokantaa ja kiinteistöraja-aineistoa.

### **Rakennusjärjestys**

Kangasalan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 10.8.2018. Rakennusjärjestyksen mukaan rannalla olevan lomarakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 3000 m<sup>2</sup> ja rantaan rajoittuvan rakennuspaikan rantaa kohti suuntautuvien rajojen rannanpuoleisten rajapisteiden välimatkan tulee olla vähintään 50 metriä.

## **4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **4.1 Aloite**

Asemakaava on tullut vireille maanomistajan aloitteesta.

### **4.2 Osallistuminen ja yhteistyö**

#### **4.2.1 Osalliset**

Lomarinteen ja Vainio-Mattilan ranta-asemakaavoituksen yhteydessä osallisia ovat:

- Suunnittelualueen maanomistajat
- Suunnittelualueeseen rajautuvien kiinteistöjen maanomistajat ja asukkaat
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Oriveden kaupunki
- Kangasalan kaupungin elinympäristölautakunta
- Kangasalan kaupungin ympäristö- ja rakennusvalvonta

Lisäksi edellä olevan määrittelyn mukaan osallisiksi voivat itsensä katsoa kaikki, jotka uskovat hankkeella olevan vaikutusta oloihinsa.

#### **Tiedottaminen**

Kaavan nähtävillä pitämisestä tiedotetaan kaupungin verkkosivuilla. Valmisteluvaiheessa lähetetään kirjeitse tiedote maanomistajille ja lähinaapureille. Asemakaavaehdotuksesta voidaan lisäksi tiedottaa kirjeitse niitä, jotka ovat sitä erikseen pyytäneet. Kaavan valmisteluaineisto ja kaavaehdotus tulevat nähtäville kunnan kotisivuille [www.kangasala.fi](http://www.kangasala.fi).

#### **Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville. Kaava-alueeseen rajautuville maanomistajille lähetetään tieto kirjeitse. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollista antaa palautetta.

Alueella ei ole sellaisia maakunnallisia tai valtakunnallisia intressejä, joiden takia viranomaisneuvottelu olisi tarpeen.

#### **Kaavaluonnos**

Kaavakarttaluonnos ja muu valmisteluaineisto asetettiin nähtäville 10.–22.12.2020 ja 4.–20.1.2021 väliseksi ajaksi. Aineistosta pyydettiin Pirkanmaan ELY-keskukselta, Oriveden

kaupungilta ja lautakunnilta. Valmisteluaineistosta oli mahdollista kertoa mielipide. Valmisteluaineistosta saatiin Pirkanmaan ELY-keskukselta kommentti ja yksi yksityishenkilön jättämä mielipide. Oriveden kaupunki ilmoitti, että ei anna lausuntoa asiassa tässä vaiheessa. Valmisteluvaiheen palauteraportti on kaavaselostuksen liitteenä. Saapuneen kommentin ja mielipiteen johdosta ei todettu olevan tarvetta tarkistaa kaavaluonnosta.

### ***Kaavaehdotus***

Kaavaehdotus oli nähtävänä 17.6.–2.7.2021 ja 26.7.–9.8.2021 välisinä aikoina.

Kaavaehdotuksesta saatiin Pirkanmaan ELY-keskuksen kommentti ja kaksi yksityistä muistutusta. Ehdotusvaiheen palauteraportti on kaavaselostuksen liitteenä.

Kaavaehdotusvaiheessa Pirkanmaan ELY-keskuksen kanssa pidettiin työneuvottelu.

ELY-keskuksen kommentin, saapuneiden muistutusten ja työneuvottelun johdosta kaava-aineistoa tarkistettiin seuraavasti:

- Kaavaselostusta täydennettiin tiedoilla rantaosayleiskaavan emätilatarkastelusta ja rakennusoikeuslaskelmasta.
- Kaavaselostusta täydennettiin arviolla yleiskaavan sisältövaatimusten täyttymisen osalta.
- Kaavan vaikutusten arviointia Heponiemen alueen liikenteeseen tarkistettiin muotoon: ”Yhden uuden rakennuspaikan lisäyksellä on vähäistä vaikutusta liikenteen määrään alueella.”

### ***Kaavan hyväksyminen***

Kaupunginhallitus esittää valtuustolle asemakaavan hyväksymistä ja kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan. Hyväksymispäätöksestä voi valittaa Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen, valitusaika on 30 päivää.

Pirkanmaan ELY-keskus voi valitusajan kuluessa tehdä hyväksymispäätöksestä oikaisukehotuksen, jolloin päätöksen täytäntöönpano keskeytyy, kunnes kaupunki tekee uuden päätöksen.

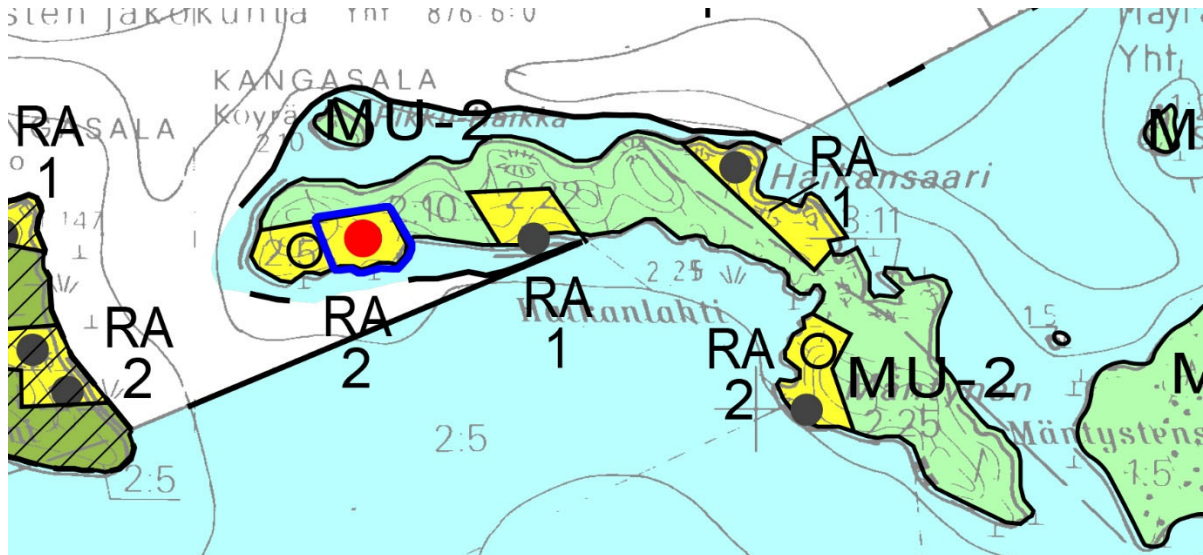
Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan kirjeitse vain sitä erikseen kaavaehdotuksen nähtävänä ollessa pyytäneille.

Mikäli hyväksymispäätöksestä ei valiteta, asemakaava tulee voimaan kuulutuksella Kangasalan Sanomissa ja kaupungin verkkosivuilla.

## **4.4 Asemakaavan tavoitteet**

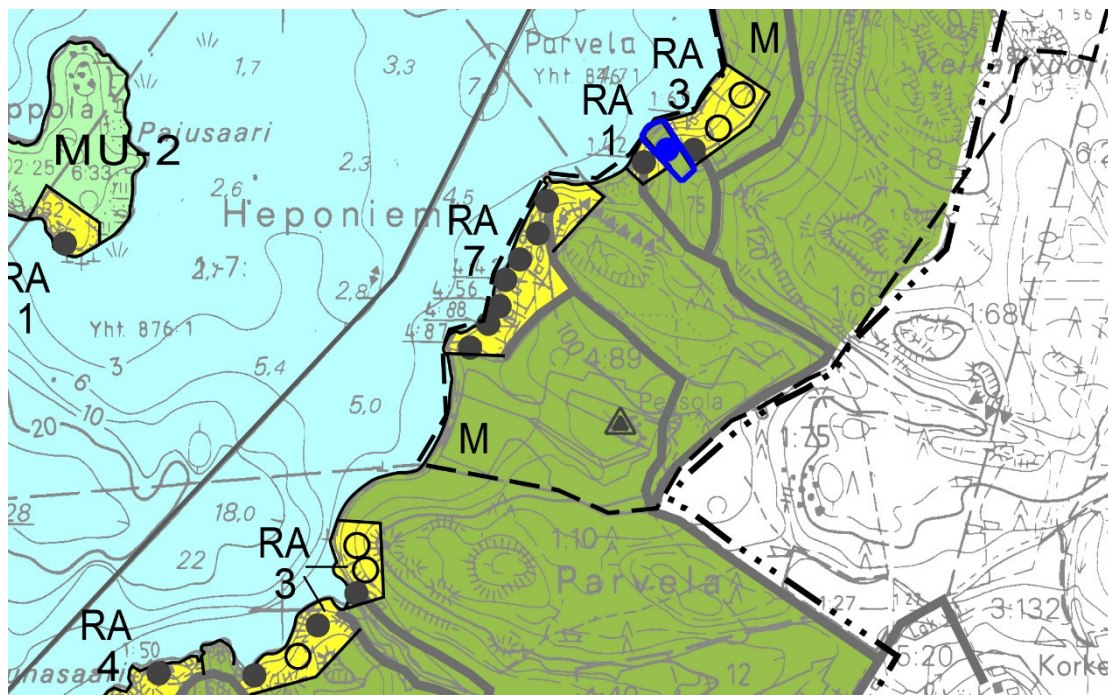
Ranta-asemakaavan tavoitteena on siirtää rantayleiskaavan mukainen rakennuspaikka Vesijärven pohjoisosasta Haikansaaresta Längelmäveden itärannalle Heponiemeeseen.

Ranta-asemakaavan tavoitteena on poistaa Haikansaaresta oleva rakentamaton rakennuspaikka osoittamalla alue maa- ja metsätalousalueeksi.



Ote Kangasalan rantaosayleiskaavasta. Haikansaaresta siirrettävä rakennuspaikka on esitetty punaisella ympyrällä ja kaava-alueen likimääräinen raja sinisellä viivalla.

Ranta-asemakaavan tavoitteena on osoittaa uusi rakennuspaikka kiinteistön Lomarinne 211-437-1-94 alueelle.



Ote Kangasalan rantaosayleiskaavasta. Lomarinteeseen osoitettava uusi rakennuspaikka on esitetty sinisellä ympyrällä ja kaava-alueen likimääräinen raja sinisellä viivalla.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS JA PERUSTELUT

### 5.1 Kaavan rakenne ja sisältö

#### **Mitoitus**

Ranta-asemakaavan mitoitus vastaa voimassa olevan rantaosayleiskaavan mitoitusta. Rakennuspaikkojen määrä säilyy samana. Rakennusoikeuden määrä kerrosalaneliömetreinä säilyy samana.

Vapaan rantaviivan pituus kasvaa 91 metrillä verrattuna rantaosayleiskaavaan: Haikansaaressa 142 metriä yleiskaavan RA-aluetta osoitetaan MU-alueeksi ja Lomarinteessä 51 metriä yleiskaavan M-aluetta osoitetaan RA-alueeksi.

### **Rakennusoikeuden osoittaminen ranta-asemakaavassa**

Rakennusoikeuden määrittämisen lähtökohtana on Kangasalan rantaosayleiskaava, jonka mukaan lomarakennuspaikan kokonaiskerrosala saa olla enintään 140 m<sup>2</sup>.

Rantaosayleiskaavan ja Kangasalan kaupungin rakennusjärjestyksen mukaisesti saunarakennuksen rakennusalan etäisyydeksi rantaviivasta osoitetaan 15 metriä ja muiden rakennusten 30 metriä.

Kangasalan rakennusjärjestyksen määräysten mukaisesti rakennuspaikan pinta-alaksi määritetään 3004 m<sup>2</sup> (rakennusjärjestys: vähintään 3000 m<sup>2</sup>) ja rannan puoleisten rajapisteiden välimatkaksi 51 metriä (rakennusjärjestys: vähintään 50 m).

### **Tarkoituksenmukainen kokonaisuus**

Maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n mukaan maanomistajan toimesta laadittavan asemakaavan alueen tulee muodostaa tarkoituksenmukainen kokonaisuus. Kaavan tarkoituksena on siirtää Haikansaaressa sijaitseva rakennuspaikka Heponiemeen. Haikansaaressa oleva rakennuspaikan alue ja Heponiemessä oleva maa- ja metsätalousalue muodostavat tätä tarkoitusta palvelevan kokonaisuuden. Muita ympäröiviä alueita ei ole tarkoituksenmukaista ottaa mukaan ranta-asemakaavaan, koska niiden rakentamista ohjaa riittävästi alueella voimassa oleva Kangasalan rantaosayleiskaava eikä niiden maankäytön muuttamiseksi ole tullut esille tarpeita. Kaavan laatimisen yhteydessä arvioidaan sen vaikutuksia myös kaava-alueen ulkopuolelle siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Molemmat ranta-asemakaavassa mukana olevat alueet sijaitsevat saman rantaosayleiskaavan alueella eri järviolueilla, Vesijärvellä ja Längelmävedellä. Molemmat järviolueet ovat mitoitukseltaan samanlaisia ns. suurten järvien alueita, jotka maisemallisesti ja luontosuhteiltaan soveltuvat hyvin lomarakentamiseen. Vesijärvellä ja Längelmävedellä ei ole merkittäviä eroja maiseman, luontoarvojen tai toteutuneen maankäytön suhteen. Molemmille järviolueille kohdistuu samantyyppisiä virkistyskäyttötarpeita.

### **Korttelialueet**



Lomarinteeseen on osoitettu yksi loma-asuntojen korttelialue (RA), jossa on yksi rakennuspaikka. Rakennuspaikan pinta-ala on 3004 m<sup>2</sup> ja rantaviivan pituus 51 metriä. Rakennuspaikalle saa rakentaa korkeintaan yhden loma-asunnon.

Rakennusten rakennusalat on osoitettu vähintään 30 metrin etäisyydelle rannasta. Saunan rakennusala on osoitettu vähintään 15 metrin etäisyydelle rannasta. Rakennusalojen sisään on osoitettu ohjeelliset rakennusalat havainnollistamaan osoitetun rakennusoikeuden toteuttamista. Rakennusalan raja on osoitettu 5 metrin etäisyydelle rakennuspaikan rajoista.

Suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on määrätty I u2/3. Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Rantaan on osoitettu alueen osa, jolla on maisema-arvoja (my). Alue tulee säilyttää puustoisena. Avohakkuu alueella on kielletty. Alueella sallitaan metsänhoidolliset toimenpiteet, jotka eivät merkittävästi muuta rantamaisemaa. my-alueen leveys on 15 metriä.

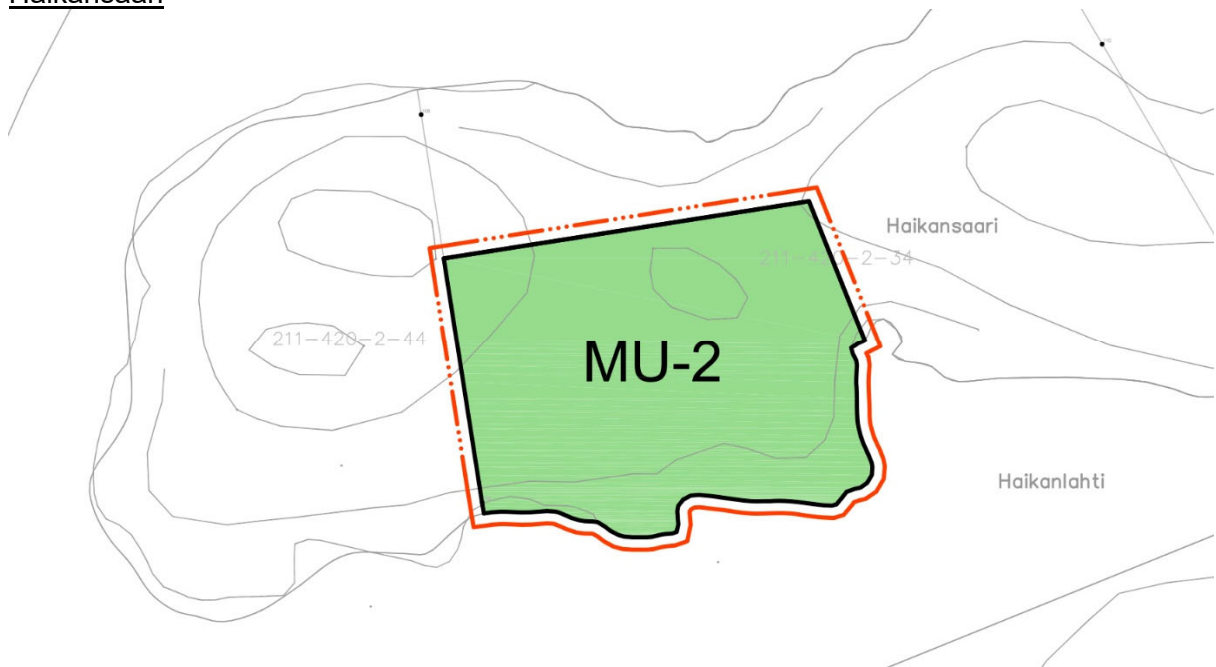
Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennusten sovittamisessa maisemaan. Rakennusten ja ympäristön rakennustavassa tulee välttää tarpeetonta maanmuokkausta ja pengerryksiä.

Alueella edellytetään kiinteistökohtaista hulevesien käsittelyä.

Yleisten alueiden toteuttamisesta, hoidosta ja kunnossapidosta ovat vastuussa kiinteistönomistajat.

Autopaikkoja on rakennettava yksi kutakin loma-asuntoa kohti.

### Haikansaari



Haikansaarella rantaosayleiskaavan mukainen loma-asunnon rakennuspaikan alue on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on ympäristöarvoja. Alueella suoritettavissa toimenpiteissä tulee erityisesti ottaa huomioon alueen virkistyskäyttöarvot sekä maisema ja luonnonolosuhteet (MU-2).

## 5.2 Kaavan vaikutukset

Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	<p>Ranta-asemakaava lisää vapaan rantaviivan osuutta Haikansaareissa ja sitä kautta parantaa rannan yleisiä virkistyskäyttömahdollisuuksia.</p> <p>Kokonaismäärältään vapaan rantaviivan määrä kasvaa 91 metrillä verrattuna rantaosayleiskaavaan.</p> <p>Ranta-asemakaava vähentää vapaan rantaviivan osuutta Heponiemessä ja sitä kautta heikentää rannan yleisiä virkistyskäyttömahdollisuuksia.</p> <p>Lähinaapureiden osalta muutos tarkoittaa, että kiinteistöjen väliin sijoittuvasta metsätalousalueesta tulee rakennettu alue ja 51 metriä rakentamatonta rantaviivaa muuttuu rakennetuksi. Ranta-asemakaavan muutos ei estä tai olennaisesti heikennä lähinaapureiden mahdollisuuksia käyttää omistamiaan kiinteistöjä niille osayleiskaavassa osoitettuun käyttötarkoitukseen loma-asumiseen. Ranta-asemakaavan muutoksella ei ole olennaista merkitystä rannan saavutettavuuteen eikä mahdollisuuteen virkistäytyä ympäröivillä maa- ja metsätalousalueilla.</p> <p>Haikansaareissa annettu kaavamääräys virkistyskäyttöarvojen huomioimisesta metsänhoitoa koskevissa toimenpiteissä parantaa alueen virkistyskäytön mahdollisuuksia.</p>
Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	<p>Ranta-asemakaava noudattaa Kangasalan kaupungin rakennusjärjestyksen määräyksiä koskien rakentamisen etäisyyksiä rantaviivasta.</p> <p>Lomarinteen maaperä on lähtökohtaisesti moreenia, joka soveltuu hyvin rakentamiseen eikä rakentaminen edellytä suuria massanvaihtoja tai maan merkittävää muokkaamista.</p>
Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	<p>Ranta-asemakaavalla siirretään rakennusoikeutta pois luonnonoloiltaan herkemältä alueelta Haikansaaresta rakentamista paremmiin kestäville alueille Heponiemeen.</p> <p>Alueelta ei ole tiedossa eikä siellä havaittu maastokäynnin aikana viitteitä sellaisista luontoarvoista, jotka tulisi erityisesti huomioida kaavaa laadittaessa ja joihin kaavan vaikutuksia tulisi erityisesti arvioida.</p> <p>Lomarinteen ranta-alueelle annettu kaavamääräys alueen säilyttämisestä puustoisena parantaa kasvi- ja eläinlajien elinympäristöjen säilymismahdollisuuksia.</p> <p>Haikansaareissa rakennuspaikkojen määrä vähenee kuudesta rakennuspaikasta viiteen rakennuspaikkaan,</p>

	<p>mikä parantaa saaren luontoarvojen säilymismahdollisuuksia.</p> <p>Haikansaaressa annettu kaavamääräys luonnonolosuhteiden huomioimisesta metsänhoitoa koskevissa toimenpiteissä parantaa luontoarvojen huomioimista.</p>
Alue- ja yhdyskuntarakentamiseen, yhdyskuntatalouteen	<p>Ranta-asemakaava lisää ja tiivistää Heponiemen loma-asumista.</p> <p>Yhdyskuntarakenteen kannalta on järkevää, että loma-asumista täydennetään alueelle, jossa on olemassa olevaa rakentamista ja tiestö.</p> <p>Loma-asunto paikan siirtäminen Haikansaaresta Lomarinteeseen parantaa sen saavutettavuutta ja käytettävyyttä.</p>
Maanomistajien tasapuolinen kohtelu	<p>Ranta-asemakaavan laatimisen edellytyksenä on, että molemmat ranta-asemakaavassa mukana olevat alueet ovat saman maanomistajan omistuksessa. Ranta-asemakaava ei heikennä, lisää tai muuta emätilan tai kenenkään maanomistajan osalta Kangasalan ranta-osayleiskaavassa osoitetun rakennusoikeuden määrää. Kokonaisuutena arvioituna rantaosayleiskaavassa esitetty mitoitus ja rakennuspaikkamäärä eivät muutu. Kaavamuutos ei muuta emätilan mitoitusta. Kaava ei aseta samaan emätilaan kuuluvia tai saman järvi alueen maanomistajia huonompaan asemaan.</p> <p>Ranta-asemakaava huomioidaan vireillä olevassa Maa-seutualueiden osayleiskaavassa.</p>
Liikenteeseen	<p>RA-kortteliin on olemassa tieyhteys. Kaavalla ei ole vaikutusta Heponiemen alueen liikennöinnin järjestämiseen. Yhden uuden rakennuspaikan lisäyksellä on vähäistä vaikutusta liikenteen määrään alueella.</p> <p>Rakennuspaikan poistuessa Haikansaaresta vähenee myös yhteisen venevalkaman käyttötarve Köyränlahdella.</p>
Maisemaan	<p>Ranta-asemakaavalla siirretään rakennusoikeutta pois maisemaltaan herkemältä alueelta Haikansaaresta rakentamista paremmin kestäväälle alueelle Heponiemeen.</p> <p>Kaavamääräys puustoisena säilytettävästä rantavyöhykkeestä säilyttää rantamaisemaa ja parantaa mahdollisuuksia sovittaa rakentaminen maisemaan.</p> <p>Haikansaaressa rakennuspaikan poistaminen edesauttaa järvimaiseman säilymistä. Haikansaaressa annettu kaavamääräys maiseman huomioimisesta metsänhoitoa koskevissa toimenpiteissä parantaa maiseman säilymismahdollisuuksia.</p>



Muuhun kaavoitukseen	Kangasalla on vireillä Maaseutualueiden osayleiskaava, jossa vireillä olevat ja hyväksytyt ranta-asemakaavat huomioidaan.
----------------------	---

***Ranta-alueiden loma-asutusta koskevan asemakaavan erityisten sisältövaatimusten huomioiminen (MRL 73 §) ja asemakaavan sisältövaatimusten huomioiminen (MRL 54 §)***

Suunnitellun rakentamisen ja muun maankäyttö sopeutuminen rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön, maisema-arvojen huomioon ottaminen

- Ranta-asemakaavalla siirretään rakennusoikeutta pois maisemaltaan herkemältä alueelta Haikansaaresta rakentamista paremmin kestäväälle alueelle Heponiemeen.
- Kaavamääräys puustoisena säilytettävästä rantavyöhykkeestä säilyttää rantamaisemaa ja parantaa mahdollisuuksia sovittaa rakentaminen maisemaan.
- Kaavassa on annettu rakennusten maisemaan sovittamista koskeva yleismääräys.

Luonnonsuojelu ja luonnon ominaispiirteiden huomioon ottaminen, luonnonympäristön vaaliminen

- Ranta-asemakaavalla siirretään rakennusoikeutta pois luonnonoloiltaan herkemältä alueelta Haikansaaresta rakentamista paremmin kestäväälle alueelle Heponiemeen.
- Alueelta ei ole tiedossa eikä siellä havaittu maastokäynnin aikana viitteitä sellaisista luontoarvoista, jotka tulisi erityisesti huomioida kaavaa laadittaessa ja joihin kaavan vaikutuksia tulisi erityisesti arvioida.
- Heponiemen ranta-alueelle annettu kaavamääräys alueen säilyttämisestä puustoisena parantaa kasvi- ja eläinlajien elinympäristöjen säilymismahdollisuuksia.
- Haikansaareissa rakennuspaikkojen määrä vähenee kuudesta rakennuspaikasta viiteen rakennuspaikkaan, mikä parantaa saaren luontoarvojen säilymismahdollisuuksia.
- Haikansaareissa annettu kaavamääräys luonnonolosuhteiden huomioimisesta metsänhoitoa koskevissa toimenpiteissä parantaa luontoarvojen huomioimista.

Virkistystarpeiden huomioon ottaminen, riittävä yhtenäinen rakentamaton ranta-alue, lähivirkistykseen soveltuvat alueet

- Ranta-asemakaava lisää vapaan rantaviivan osuutta Haikansaareissa ja sitä kautta parantaa saaren yleisiä virkistyskäyttömahdollisuuksia.
- Haikansaareen rantaosayleiskaavassa osoitetuista uusista lomarakennuspaikoista ei ole toteutunut yhtään. Saaren länsipää on kokonaan rakentamatonta virkistykseen soveltuvaa aluetta niin kauan kuin saaren päässä olevaa yksittäistä lomarakennuspaikkaa ei toteuteta.
- Heponiemessä, jonne uusi rakennuspaikka osoitetaan, on rannan saavutettavuus hyvä ja hyvät mahdollisuudet virkistäytyä ympäröivillä maa- ja metsätalousalueilla.

Vesiensuojelun ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön ja maaston huomioon ottaminen

- Ranta-asemakaava noudattaa Kangasalan kaupungin rakennusjärjestyksen määräyksiä koskien rakentamisen etäisyyksiä rantaviivasta.
- Heponiemen maaperä on lähtökohtaisesti moreenia, joka soveltuu hyvin rakentamiseen eikä rakentaminen edellytä suuria massanvaihtoja tai maan merkittävää muokkaamista.

Kohtuuton rajoitus ja kohtuuton haitta maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle

- Ranta-asemakaava ei estä tai olennaisesti heikennä lähinaapureiden mahdollisuuksia käyttää omistamiaan kiinteistöjä niille osayleiskaavassa osoitettuun käyttötarkoitukseen loma-asumiseen.

- Ranta-asemakaavalla ei ole olennaista merkitystä rannan saavutettavuuteen eikä mahdollisuuteen virkistäytyä ympäröivillä maa- ja metsätalousalueilla.
- Ranta-asemakaavalla ei rajoiteta kenenkään lähialueen loma-asukkaiden elinoloja.

Edellytykset liikenteen järjestämiselle

- Kaavalla ei ole vaikutusta Heponiemen alueen liikennöinnin järjestämiseen. Alueelle on olemassa tieyhteys.

### **MRL 39 § yleiskaavan sisältövaatimusten huomioiminen**

Ranta-asemakaava poikkeaa yleiskaavasta. Yleiskaavassa Haikansaareen osoitettu lomarakennuspaikka on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi. Vastaavasti Heponiemessä maa- ja metsätalousalueelle on osoitettu lomarakennuspaikka.

Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioon ottaminen ranta-asemakaavassa arvioidaan ranta-asemakaavassa mukana olevien alueiden ja niiden alueiden osalta, joihin ranta-asemakaavalla on vaikutuksia. Arvioinnissa huomioidaan, miten ranta-asemakaava sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen, sen tavoitteisiin sekä sen mitoitus- ja suunnitteluperiaatteisiin.

Rakennusoikeuden siirron perusteita voidaan arvioida vertailemalla maiseman ja luonnonolosuhteiden herkkyyttä, toteutunutta rakentamistiheyttä, virkistyskäytön toteutumismahdollisuuksia ja rakennettavuutta. Erityisesti arvioidaan paikkaa, minne rakennusoikeutta siirretään, sen osalta, kuinka hyvin se soveltuu loma-asumiseen.

Koska maakuntakaava on laadittu yleiskaavan jälkeen, tulee tarkasteltavaksi myös maakuntakaavan ohjausvaikutus sen osalta, mikäli maakuntakaava poikkeaa yleiskaavan sisällöstä ja tavoitteista.

Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys

- Uusi lomarakennuspaikka sijoittuu olemassa olevan loma-asuntoalueen yhteyteen. Uusi lomarakennuspaikka ei pirstaloi rantaosayleiskaavan rakennetta.
- Sekä Vesijärvi, josta rakennusoikeus siirretään, että Längelmävesi, jonne rakennusoikeus siirretään, ovat rantaosayleiskaavassa luokiteltu suurten järvien alueeksi. Molemmat järviolueet ovat toteutuneen maankäytön osalta samantyyppisiä: alueet ovat maatalousaluetta, joiden ranta-alueilla on runsaasti loma-asumista. Merkittäviä tai laajoja luonnonsuojelualueita ei ole kummallakaan järvellä. Kummallekin järviolueelle kohdistuu samantyyppisiä virkistystarpeita.
- Yhdellä uudella rakennuspaikalla ei ole merkittävää vaikutusta Längelmäveden järviolueen kuormitukseen. Längelmävesi, josta rakennuspaikka siirretään pois, on pinta-alaltaan suurempi (133 km<sup>2</sup>) järviolue kuin Vesijärvi (39,5 km<sup>2</sup>). Pinta-alansa puolesta isompi järviolue eli Längelmävesi kestää paremmin loma-asumisen vaikutuksia.
- Kangasalan rantayleiskaavassa saaret on määritetty mitoitusvyöhykkeeltään manner-rantoja pienemmän mitoituksen alueiksi muun muassa yhdyskuntarakenteen ja ympäristön kestävyysperustuen. Rakennusoikeuden siirtäminen saaresta manner-rannalle keventää Haikansaaren mitoitusta tukien rantaosayleiskaavan suunnitteluperiaatetta.
- Uusi lomarakennuspaikka on osoitettu alueelle, jolla on jo loma-asumista ja jolle on tieyhteys.

Maiseman vaaliminen

- Rantaosayleiskaavoituksen yleisiä suunnitteluperiaatteita tukevaa on siirtää yksittäinen rakennuspaikka maiseman kannalta herkemmästä Haikansaaresta Heponiemen alueelle, jossa on jo runsaasti loma-asumista.

#### Luonnonarvojen vaalimien

- Ranta-asemakaavalla siirretään rakennusoikeutta pois luonnonoloiltaan herkemmltä alueelta Haikansaaresta rakentamista paremmin kestäväälle alueelle Heponiemeen.

#### Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

- Kokonaisuudessaan virkistykseen soveltuvien alueiden määrä kasvaa yleiskaavan alueella.
- Heponiemen ranta-alue kuuluu Kangasalan rantaosayleiskaavan mitoitusluokkaan III (6-8 rp/km). Emätila- ja mitoituslaskelmassa Heponiemen mitoitus on 7,0 rakennuspaikkaa/ muunnettu rantaviivakilometri. Ranta-asemakaava kasvattaa Heponiemen mitoitusta 8,0 rakennuspaikkaan/muunnettu rantaviivakilometri, mikä on rantaosayleiskaavan mitoitusluokan raja-arvon mukainen määrä.
- Kangasalan rantaosayleiskaavan suunnittelutavoitteena on ollut, että rantaviivasta 50% pyritään jättämään rakentamattomaksi ja että kilometrin pituisella rantajaksolla rakentamattomaksi jäävään osaan pyritään sisällyttämään vähintään 250 m pituinen yhtenäinen vapaan rantaviivan osuus tai vaihtoehtoisesti kahden kilometrin jaksolla vähintään 500 m osuus. Ranta-asemakaava vähentää yhtenäisen rakentamattoman rantaviivan pituutta Heponiemessä, mutta Haikansaaresta rakennuspaikan poistumisen myötä saareen muodostuu uusi noin 200 metriä pitkä rakentamaton alue.
- Yleiskaavan alueella säilyy riittävästi vapaata yhtenäistä ranta-aluetta niin, että vapaa rantaan pääsy säilyy. Rakennuspaikaksi ranta-asemakaavalla muuttuva rakentamaton ranta-alue ei ole lähialueen ainoa virkistykseen soveltuva alue. Kapeutensa ja sijaintinsa vuoksi sen käytettävyys yleiseen virkistykseen on heikko. Alue palvelee lähinnä siihen rajoittuvien loma-asuntojen rakennuspaikkojen asukkaita. Alle 1000 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta sijaitsee rantaosayleiskaavassa 4 muuta, ranta-asemakaavassa olevaa ranta-aluetta leveämpää rantaan rajoittuvaa maa- ja metsätalousalueeksi osoitettua aluetta, jotka soveltuvat virkistykseen.

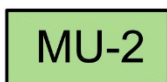
#### Kohtuuton haitta

- Ranta-asemakaavan vaikutusalueilla kaava ei estä tai olennaisesti heikennä lähinaapureiden mahdollisuuksia käyttää omistamiaan kiinteistöjä niille osayleiskaavassa osoitettuun käyttötarkoitukseen loma-asumiseen.

## 5.4 Kaavamerkinntät ja -määräykset



Loma-asuntojen korttelialue.



Maa- ja metsätalousalue, jolla on ympäristöarvoja. Alueella suoritettavissa toimenpiteissä tulee erityisesti ottaa huomioon alueen virkistyskäyttöarvot sekä maisema ja luonnonolosuhteet. Rakennusoikeus alueelta on siirretty loma-asuntojen korttelialueelle.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin raja.

1

Korttelin numero.

1

Ohjeellisen tontin numero.

I

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen suurimman osan sallitun kerrosluvun.

I u1/2

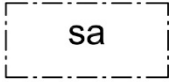
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

120

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.



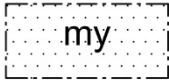
Rakennusala.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa yksikerroksisen saunan.



Ohjeellinen rakennusala.



Alueen osa, jolla on maisema-arvoja. Alue tulee säilyttää puustoisena. Avohakkuu alueella on kielletty. Alueella sallitaan metsänhoidolliset toimenpiteet, jotka eivät merkittävästi muuta rantamaisemaa.

Yleismääräykset:

Kullekin rakennuspaikalle voidaan rakentaa korkeintaan yksi loma-asunto.

Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennusten sovittamisessa maisemaan. Rakennusten ja ympäristön rakennustavassa tulee välttää tarpeetonta maanmuokkausta ja pengerryksiä.

Alueella edellytetään kiinteistökohtaista hulevesien käsittelyä.

Yleisten alueiden toteuttamisesta, hoidosta ja kunnossapidosta ovat vastuussa kiinteistönomistajat.

Autopaikkoja on rakennettava yksi kutakin loma-asuntoa kohti.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

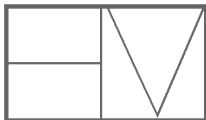
Asemakaavan toteuttaminen edellyttää, että lomarakennuspaikan rantavyöhyke säilytetään puustoisena.

Haikansaareissa oleva lomarakennuspaikka lakkaa olemasta kaavan tultua voimaan.

Alueen vesihuolto on järjestettävä kiinteistökohtaisesti. Kiinteistöjen jätevesien johtamisessa on noudatettava Kangasalan kaupungin rakennusjärjestyksen määräyksiä ja Kangasalan ympäristönsuojelumääräyksiä.

28.09.2021

Helena Väisänen  
Arkkitehti SAFA  
Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen



Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen