

# KANGASALAN KAUPUNKI

## SAHALAHDEN VAARINNIEMEN RANTA-ASEMAKAAVA

KAAVA NUMERO 72, KLA/1847/53.02/2022

Ranta-asemakaava koskee kiinteistöjä Ylitalo 211-474-1-77, Vaarinniemi 211-474-1-75 ja Vaarila 211-474-1-76 Sahalahden Isoniemessä Längelmäveden rannalla.

Ranta-asemakaavalla muodostuvat loma-asuntojen korttelialueet 1 ja 2 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

### KAAVASELOSTUS, 20.08.2024



Näkymä Vaarinniemen ranta-asemakaavan alueelle pohjoisen suunnasta nähtynä.

Elinympäristölautakunta: 4.4.2023 § 59, 12.12.2023 § 72

Kaupunginhallitus:

Kaupunginvaltuusto:

Kaavan voimaan tulo:

Kaavaselostuksen liitteet:

Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 9.7.2024

Liite 2 Liito-oravaselvitys, Kangasalan Sahalahden Vaarinlahti, Vaarinniemen ranta-asemakaavan alue 10.5.2023 ja liito-oravaselvityksen päivitykset 17.4.2024 ja 2.7.2024. Miljöosuunnittelu Henna Koskinen.

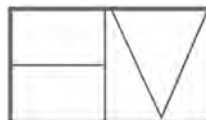
Liite 3 Luontoselvitys, Kangasalan Sahalahden Vaarinlahti, Vaarinniemen ranta-asemakaavan alue 20.6.2023. Miljöosuunnittelu Henna Koskinen.

Liite 4 Emättila-, rantaviiva- ja mitoitustarkastelu 9.7.2024

Liite 5 Kaavaehdotusvaiheen palauteraportti

Liite 6 Asemakaavan seurantalomake

Liite 7 Kaavakartta määräyksineen 1:2000



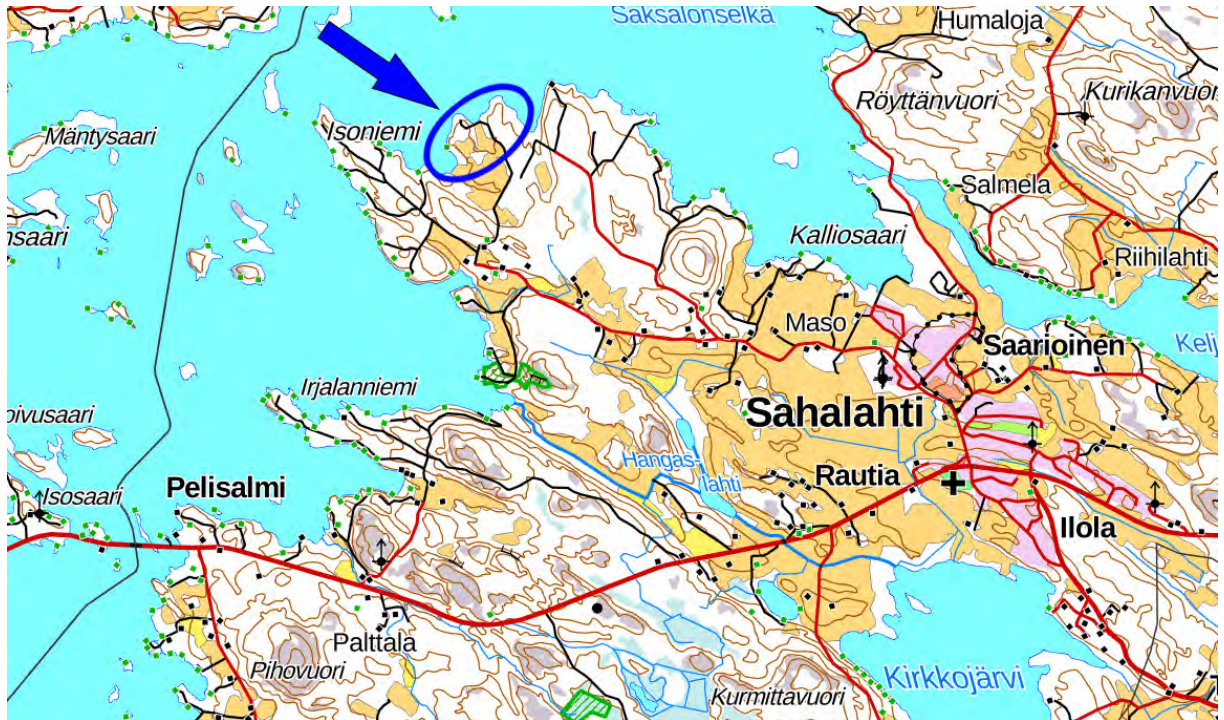
Arkkittehtitoimisto Helena Väisänen

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

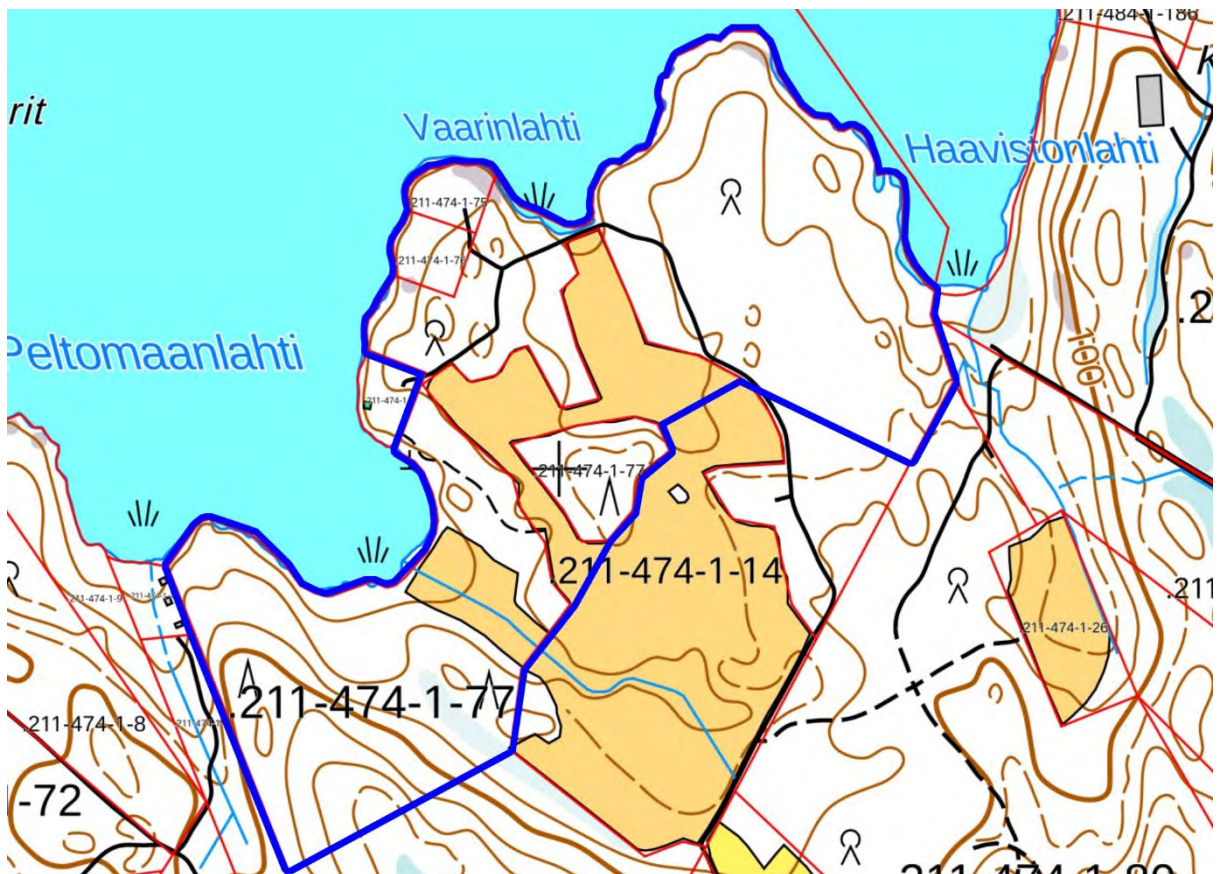
## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1. Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Sahalahden Isoniemen alueella Längelmäveden rannalla.



Kaava-alueen sijainti.



Kaava-alueen rajaus.

## 2.2. Kaavaprosessin vaiheet

Aloitteen asemakaavan laatimisesta on tehnyt maanomistaja.

Kaava on tullut vireille elinympäristölautakunnan päätöksellä 4.4.2023 § 59. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävänä 27.4.–26.5.2023 välisenä aikana. Kaavan valmisteluaineisto oli nähtävänä 18.1.–16.2.2024 välisenä aikana.

## 2.3. Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on osoittaa ranta-asemakaava-alueelle loma-asumista.

## 2.4. Suunnittelualan laajuus

Kaava-alueen pinta-ala on 29,5 ha.

## 2.5. Rakennusoikeus

Rakennusoikeutta kaavassa on yhteensä 320 kem<sup>2</sup>. Kaavassa on osoitettu 2 lomarakennuspaikkaa ja maa- ja metsätalousaluetta.

## 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

- *Liito-oravaselvitys, Kangasalan Sahalahden Vaarinlahti, Vaarinniemen ranta-asemakaavan alue 10.5.2023. Miljösuunnittelu Henna Koskinen.*
- *Liito-oravaselvityksen päivitys. 17.4.2024. Miljösuunnittelu Henna Koskinen.*
- *Kolopuun tarkistus 2.7.2024. Miljösuunnittelu Henna Koskinen.*
- *Luontoselvitys, Kangasalan Sahalahden Vaarinlahti, Vaarinniemen ranta-asemakaavan alue 20.6.2023. Miljösuunnittelu Henna Koskinen.*
- *Sahalahden rantaosayleiskaavaluonnoksen aineistot. Kangasalan kaupunki.*

# 3 LÄHTÖKOHDAT

## 3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

### *Yleistä*

Vaarinniemen ranta-asemakaavan alue sijaitsee Kangasalan Sahalahdessa Isoniemen pohjoisrannalla. Kaava-alue sijoittuu kahdelle niemialueelle, joiden välisellä Vaarinlahden alavalla alueella pelto ulottuu rantaan saakka. Idässä kaava-alue ulottuu Haavistonlahteen saakka ja lännessä Peltomaanlahteen saakka. Niemialueet ovat pääosin loivarinteistä havupuuvaltaista sekametsää. Riuttantien eteläpuolella on nuorta lehtipuuvaltaista taimikkoa. Moilempien niemien koilliskulmassa on pieni avokallio. Ranta on kivikkoista ja matalaa.

Ranta-asemakaava-alueen länsipuolella rannalla on yksi toteutunut lomarakennuspaikka, joka ei ole mukana ranta-asemakaavassa.

Kaava-alueeseen sisältyy rantaviivaa 1,7 km.

Alue on yksityisessä omistuksessa.



Ilmakuva, jossa kaava-alueen rajaus on esitetty sinisellä ja kiinteistörajat punaisella.



Näkymä Vaarinniemeen pohjoisen suunnasta.



Kaava-alueen länsiosan niemi ja oikealla Peltomaanlahti.



Kaava-alueen itäosan niemi.



Näkymä idänpuoleisen niemen kärjestä.



Näkymä lännenpuoleisen niemen rannasta kohti idänpuoleista niemeä.



Riuttantie. Kuva on otettu ranta-asemakaava-alueen keskiosasta länteen päin.

### ***Kulttuuriympäristö***

Alueelta ei ole tiedossa muinaisjäännöksiä eikä muita rakennetun kulttuuriympäristön kohteita.

### ***Luonnonympäristö***

Ranta-asemakaava-alueelle on tehty liito-oravaselvitys ja luontoselvitys vuonna 2023, liito-oravaselvityksen täydennys huhtikuussa 2024 ja kolopuun tarkistus heinäkuussa 2024. Selvitykset ovat kaavaselostuksen liitteinä.

Selvitysalueelta havaittiin papana- ja kolopuuhavaintoihin perustuen kaksi liito-oravan elinaluetta. Myös kaksi mahdollista pesää (risupesä) havaittiin. Liito-oravalla on alueelta kulkuyhteys jokaiseen ilmansuuntaan.

Luontoselvityksen mukaan alueella on havaittavissa ominaispiirteiltään seitsemän osaluuetta: 1) kuusivaltainen talousmetsä, 2) lehtipuuvaltainen nuori taimikko, 3) koivuvaltainen taimikko, 4) lehtipuuvaltainen taimikko, 5) kuusivaltainen nuorehko talousmetsä, 6) kuusivaltainen varttunut talousmetsä ja 7) metsälain 10 §:n mukaiset ominaispiirteet täyttävä rantaluhta.

Metsälain mukaisten erityisen tärkeiden elinympäristöjen ominaispiirteet tulee säilyttää. Alueet on lain mukaan säästettävä muun muassa uudistushakkuilta ja kasvillisuutta vahingoittavalta maanpinnan käsittelyltä. Rantaluhdat ovat linnustolle tärkeitä pesimis- ja suojapaikkoja, eikä niiden välittömään läheisyyteen siksi suositella rakentamista.



Ilmakuva, jossa liito-oravan elinalue on esitetty punaisella karttarajauksella. Keltainen nuoli osoittaa kulkuyhteyttä lajille hyvin soveltuvaan elinalueeseen. Papanahavainnot on esitetty vihreillä palloilla. Sinisillä ympyröillä esitettyinä puustoisten kulkuyhteyksien katkeaminen metsäalueiden välillä.. Kuva: Liito-oravaselvitys, Kangasalan Sahalahden Vaarinlahti, Vaarinniemen ranta-asemakaavan alue 10.5.2023. Miljöösunnittelu Henna Koskinen.



Huhtikuussa 2024 tehdyn liito-oravaselvityksen täydennyksen rajaus havaintoineen. Kuva: Liito-oravaselvityksen päivitys, Kangasalan Sahalahden Vaarinlahti. Miljöösunnittelu Henna Koskinen.





Heinäkuussa 2024 tehdyn kolopuun tarkistuksen yhteydessä tehdyt havainnot. Kuva: Liito-oravan kolopuun tarkistus 2.7.2024. Miljöosuunnittelu Henna Koskinen.



Liito-oravien mahdollisten kulkuyhteyksien tarkastelu. Liito-oravaselvityksissä havaitut liito-oravien elinympäristöt on esitetty yhtenäisellä magentalla viivalla. Liito-oravien mahdolliset kulkuyhteydet peltoalueiden yli on esitetty magentalla katkoviivalla. Pohjakartta: Maanmittauslaitos. Metsäalueet: maaluokka 2021 (1-3), Luonnonvarakeskus.



Luontoselvityksessä esitetty kartta, jossa on esitetty ominaispiirteiltään seitsemän eri osa-alueita. Kuva: Luontoselvitys, Kangasalan Sahalahden Vaarinlahti, Vaarinniemen ranta-asemakaavan alue 20.6.2023. Miljöosuunnittelu Henna Koskinen.

Kaavan vaikutusalueella on aiemmin sijainnut sääksen pesäpuu. Sääksisäätiön edustajan 26.10.2023 tekemässä maastokatselmuksessa alueella Haavistonlahti- Vaarinlahti – Peltomaanlahti ei havaittu sääksen pesää. Maastokatselmuksessa alueelta todettiin tyhjä pesäpuu.

### **Maisema**

Maisemallisesti ranta-asemakaava-alue sijaitsee Isoniemen pohjoisrannalla, jossa rantaviiva on poimuileva. Koko Isoniemen aluetta tarkasteltaessa maisemallisesti merkittäviä ovat keskellä järven selkää olevat saaret sekä maisemassa erottuvat pitkät niemialueet. Isoniemen eteläosassa on jyrkkiä rantoja ja kallioita, pohjoisosan ollessa maastoltaan tasaisempaa ja vähemmän kallioista. Korkein maastonkohta on Isoniemen pohjoisrannalla sijaitsevalla Pappilanvuorella, noin 50 metriä järven pintaa ylempänä.

Erityisesti Isoniemen etelärannalla on runsaasti loma-asumista. Vaarinlahden ja Peltomaanlahden alueella maisemassa on merkittävää rantaan saakka ulottuvat pellot, jota niiden vierellä olevat niemet kehystävät.

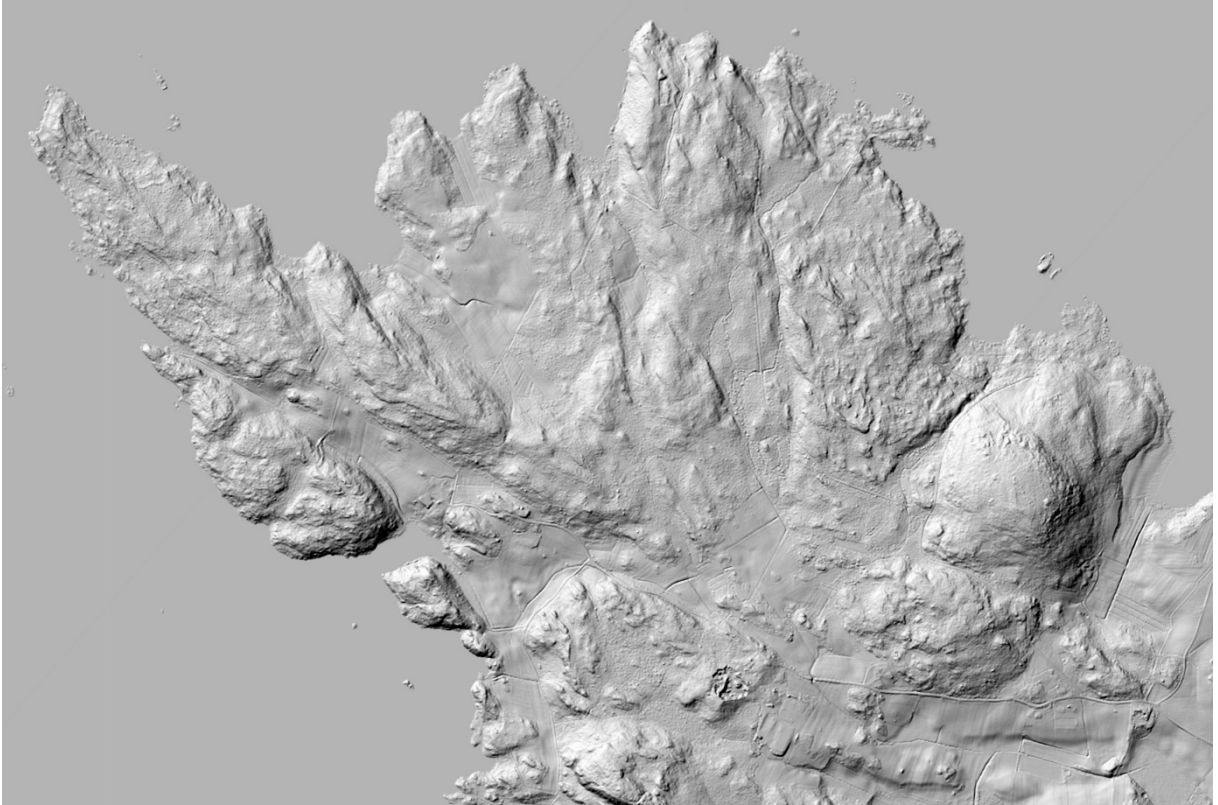


Niemien välissä oleva lahti, jossa pelto ulottuu rantaan saakka.

Maaperältään niemien alueet ovat moreenia. Niemien koilliskulmissa on pienet kallioalueet. Peltoalue niemien välissä on savea.



Ote yleispiirteisestä maaperäkartasta. Ruskea=moreeni, punainen=kallio, sininen=savi. Lähde: Geologian tutkimuskeskus.



Rinnevalovarjostus Isoniemen alueelta. Lähde: Maanmittauslaitos.

### ***Kunnallistekniikka ja liikenne***

Kaava-alue on liitettävissä sähköverkkoon.

Alueella ei ole vesi- tai viemäriverkkoa.

Ranta-asemakaava-alueelle on tieyhteys Isoniementieltä Riuttantien kautta. Tieoikeuden leveys on 6 metriä.

Vaarinniemenstä on matkaa Sahalahden kirkonkylälle noin 6 kilometriä.

## **3.2 Suunnittelutilanne**

### ***Asemakaava***

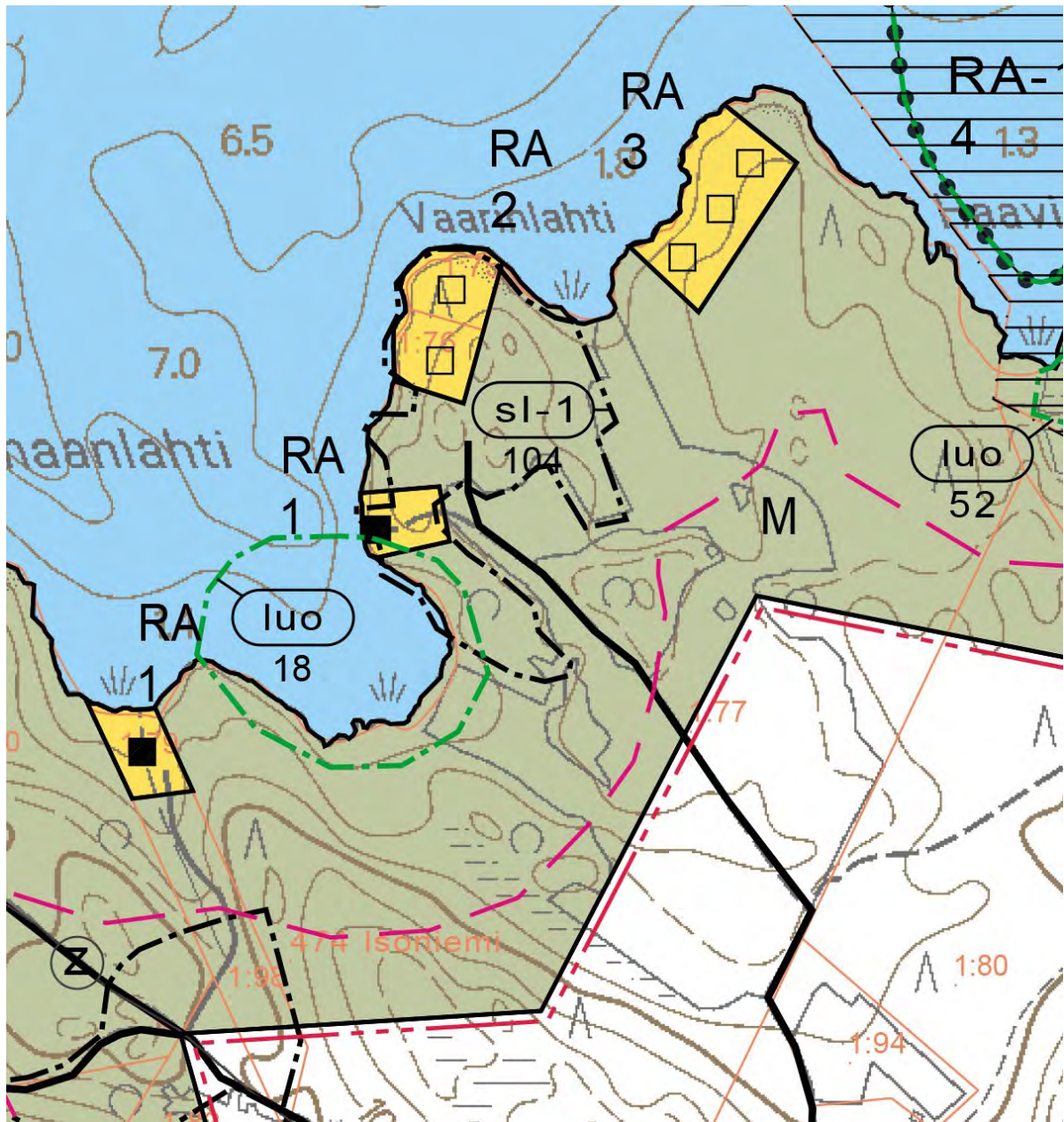
Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

### ***Yleiskaava***

Alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

Alueella on vireillä Sahalahden rantaosayleiskaava. Rantaosayleiskaavaluonnos on päivätty 20.5.2014.

Sahalahden rantaosayleiskaavaluonnoksessa alueelle on osoitettu loma-asuntoalue (RA), jolle on osoitettu yhteensä viisi rakennuspaikkaa, ja maa- ja metsätalousaluetta (M). Alueelle on osoitettu EU:n luontodirektiivin liitteen IV (a) eliölajin esiintymisalue (sl-1, Vaarinniemen liito-oravaesiintymä). Alueen länsiosaan Peltomaanlahden alueelle on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo 18).



Ote Sahalahden rantayleiskaava-alueesta 20.5.2014.

Sahalahden rantaosayleiskaava-alueen esitettyjen suurten järvien mitoitusluokkien mitoitusluvut 0, 3, 4-6 ja 7 rakennuspaikkaa/ muunnettu rantaviivakilometri.

Sahalahden rantaosayleiskaava-alueen Vaarinlahden lännenpuoleisella niemialueella on ehdotettu käytettäväksi mitoituslukua 3 rakennuspaikkaa/ muunnettu rantaviivakilometri ja idänpuoleisella niemialueella mitoituslukua 7 rakennuspaikkaa/ muunnettu rantaviivakilometri. Rantaosayleiskaava-alueen käytetyt mitoitusluokkien perusteet ovat seuraavat:

3 las/m-km: huonosti rakentamiseen soveltuvat, erityisiä arvoja sisältävät rannat

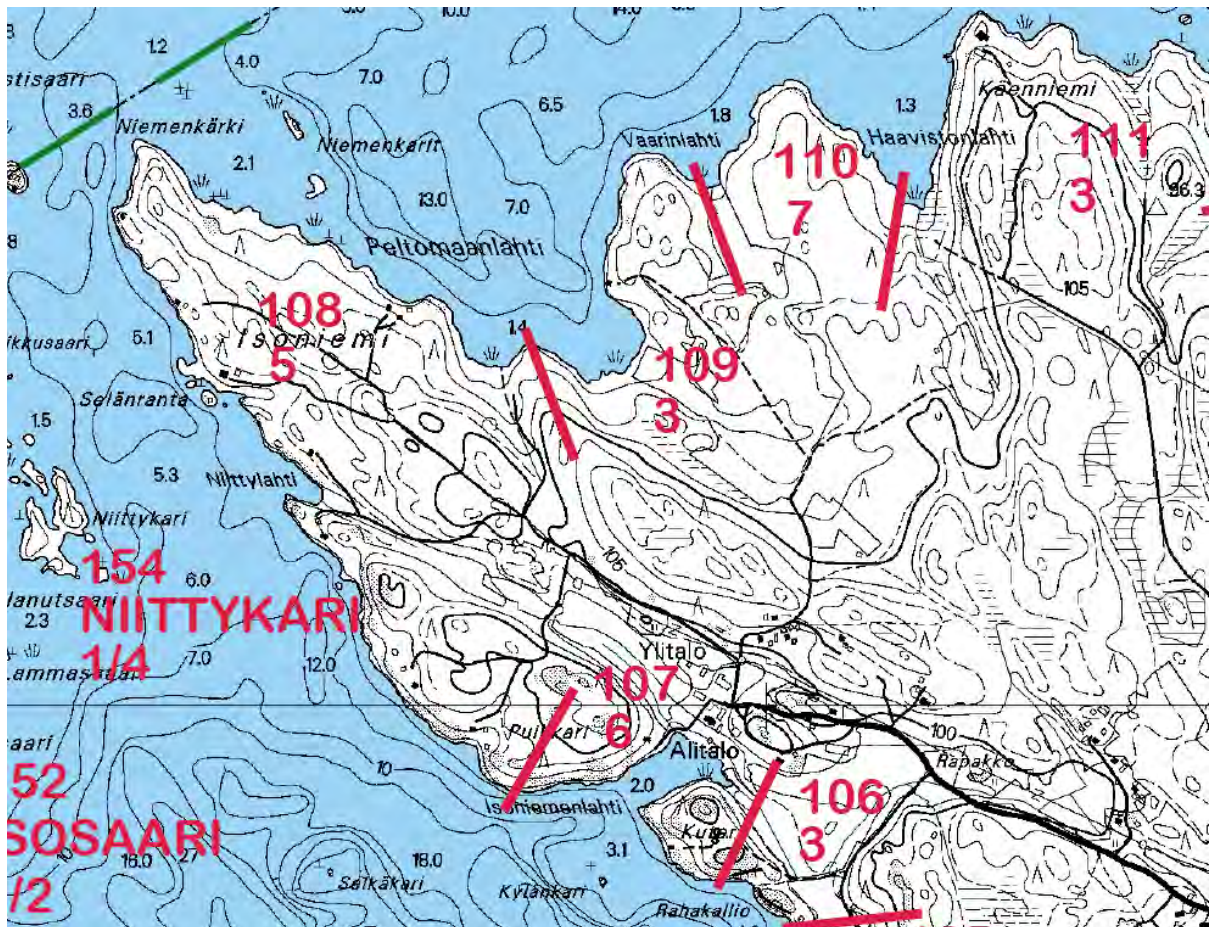
- ekologisilta ominaisuuksiltaan heikot alueet: avoimuus, puuttomuus ja mataluus, matala sietokyky
- lähes rakentamiskelvottomat rannat; suuri kaltevuus esim. >20 %
- ympäristönsuojelun, arvokkaan maiseman ja yleisen virkistysalueen kannalta erityisen arvokkaat alueet: vaihekaavan suojelu- ja virkistysalueet, valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaiksi todetut rantajaksot.

4-6 las/m-km: rannat, jotka erilaisista syistä johtuen eivät sovellu hyvin loma-asumiseen

- rannanosat, jotka sisältävät kulttuurihistoriallisia arvoja tai yleisiä virkistysarvoja
- yleiset virkistysalueet, uimarannat, venerannat ja muut yhteiskäyttöalueet, esimerkiksi seutukaavaan merkityt yleiset alueet
- maisemallisesti arat alueet, kuten viljelyaukeat, avoimet luonnonkauniit niemet, lahdet tai kapeikot tai muut maisemakohtat
- luontosuhteiltaan arvokkaat ja sietokyvyltään heikot alueet
- maaperältään huonosti rakentamiseen soveltuvat alueet, esimerkiksi suurten kaltevuuserojen alueet, pehmeiköt, jne.

7-8 las/m-km: loma-asumiseen hyvin soveltuvat rannat

- maiseman, luontosuhteiden ja kulttuurin kannalta rakentamiseen hyvin soveltuvat alueet suurten vesistöjen rannoilla
- ranta-alueet, joiden läheisyyteen ei sijoitu sellaista taajaa asutusta, joka aiheuttaisi yleistä virkistyskäyttötarvetta



Ote Sahalahden rantaosayleiskaava-alueen mitoitus suunnitelma.

### **Maakuntakaava**

Suunnittelualueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040. Maakuntakaavassa alue on osoitettu maaseutualueeksi, joka on ensisijaisesti tarkoitettu maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien elinkeinojen käyttöön.

#### *Suunnittelumääräys:*

*Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan alueelle osoittaa vaikutuksiltaan paikallisesti merkittävää maankäyttöä.*

Alueelle ei ole osoitettu maakuntakaavassa muita varauksia.

Pirkanmaalla on lisäksi vireillä vaihemaakuntakaava ”Elonkirjo ja energia”, jonka teemoina ovat luonnon monimuotoisuus ja kestävä energiantuotanto. Vaihemaakuntakaava on kaavaehdotusvaiheessa.

### **Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**

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

### **Pohjakartta**

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

### **Rakennusjärjestys**

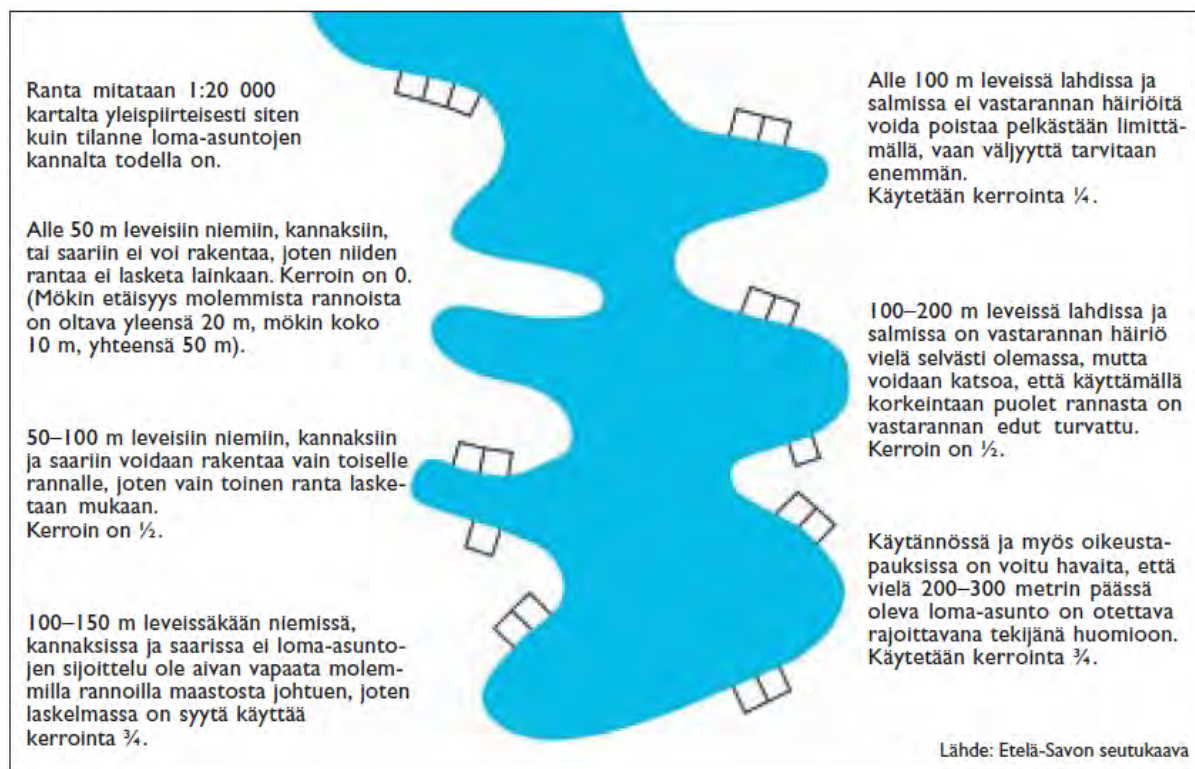
Kangasalan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 10.8.2018. Rakennusjärjestyksen mukaan rannalla olevan lomarakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 3000 m<sup>2</sup> ja rantaan rajoittuvan rakennuspaikan rantaa kohti suuntautuvien rajojen rannanpuoleisten rajapisteiden välimatkan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

### **Emätilatarkastelu, muunnettu rantaviiva ja mitoitus**

Kiinteistöjen Ylitalo 211-474-1-77, Vaarinniemi 211-474-1-75 ja Vaarila 211-474-1-76 emätila on Ylitalo 730-405-1-21 (x) 18.8.1953. Emätilan muuntamattoman rantaviivan pituus on 4,2 kilometriä. Muunnetun rantaviivan pituus on 2,3 kilometriä. Emätilaan kuuluu myös alueita kahdessa saarella, Isosaarella ja Ykspuisessa. Emätilan pinta-ala saarissa on 4,4 hehtaaria.

Emätila-, rantaviiva- ja rakennusoikeustarkastelu on kaavaselostuksen liitteenä.

Emätilan ranta-alueella sijaitsee Ylitalon talouskeskus, yksi vakituinen asuinrakennus ja yhteensä 7 loma-asuntoa.



Muunnetun rantaviivan laskennasta käytetty muuntomenetelmä. Muuntamisessa on käytetty maanmittauslaitoksen maastotietokannan rantaviivaa kuvaavaa viivaa.

Vaarinniemen ranta-asemakaavan mitoitus perustuu maisemaekologiseen tarkasteluun, jossa on muodostettu emätilan ranta-alueen luonto-, ympäristö- ja maisema-arvojen pohjalta yhtenäisiä arvoaluekokonaisuuksia, joille on määritetty alueelle sopiva mitoitus. Periaatteena on, että mahdolliset luonto- ja maisema-arvot sekä kulttuuriympäristöön liittyvät arvot sekä maaperältään rakentamiseen huonosti soveltuvat alueet alentavat mahdollista rakentamistehyettä. Maisemaekologisen tarkastelun on laatinut Kangasalan kaupunki.

Maisemaekologiseen tarkasteluun perustuva mitoitus poikkeaa vireillä olevasta Sahalahden rantaosayleiskaavaaluonnoksen mitoituksesta. Kangasalan kaupunki on todennut, että rantaosayleiskaavaaluonnoksessa käytettyä mitoitusta on tarpeen tarkastella uudelleen ja tarkistettua mitoituksen vaikutus tulee tarkastella koko Ylitalon emätilan alueella.

Sahalahden rantaosayleiskaavaaluonnokseen mitoitukseen verrattuna erot ovat seuraavat:

- Rantaosayleiskaavaaluonnoksessa esitettyä mitoitusta 7 ei käytetä Längelmäveden rannoilla, mikä vastaa saman vesistön rannalle laaditun Kuhmalahden rantaosayleiskaavan periaatteita. Suurin käytettävä mitoitusluku Längelmäveden rannalla on 6.
- Mitoituksessa on huomioitu alueella havaitut luontoarvot ja laaditut luontoselvitykset pienentämällä rantaosayleiskaavaaluonnoksen mitoitusta 6 paikoin lukuun 4 ja 5.
- Rantaosayleiskaavaaluonnoksessa esitettyä mitoitusta 3 käytetään vain alueilla, joilla on luonnonsuojelun tarpeiden lisäksi erityisiä maisema-arvoja. Jos maisema-arvoja ei ole, käytetään mitoitusta 4.
- Rantaosayleiskaavaaluonnoksessa esitettyä mitoitusta saarissa 1 rakennuspaikka/2 ha on laskettu lukuun 1 rakennuspaikka/3 ha.

Maisemaekologisen tarkastelun mukaiset mitoitusluokat ovat seuraavat:

#### Mitoitus 3 rakennuspaikkaa/ muunnettu rantaviivakilometri

Luonnonsuojelualueet ja alueet, joilla on lisäksi erityisiä maiseman arvoja. Rakentamisen seurauksena alueiden luonne muuttuisi merkittävästi. Ympäristövaikutukset ovat merkittäviä.

#### Mitoitus 4 rakennuspaikkaa/ muunnettu rantaviivakilometri

Näillä rannoilla on huomattavia luontoarvoja, mutta ei erityisiä maisema- tai kulttuuriympäristöarvoja. Rakentamisen seurauksena alueiden luonne muuttuisi merkittävästi. Ympäristövaikutukset ovat merkittäviä.

#### Mitoitus 5 rakennuspaikkaa/ muunnettu rantaviivakilometri

Näillä rannoilla ei ole erityisiä luontoarvoja, mutta maisema- tai kulttuuriympäristöarvoja, joiden vuoksi rakentamista on tarvetta rajoittaa/ohjata. Runsaan rakentamisen seurauksena alueiden luonne muuttuisi.

#### Mitoitus 6 rakennuspaikkaa/ muunnettu rantaviivakilometri

Näillä rannoilla ei ole erityisiä luontoarvoja eikä maisema- tai kulttuuriympäristöarvoja, joiden vuoksi rakentamista on tarvetta rajoittaa/ohjata.

#### Mitoitus 7 rakennuspaikkaa/ muunnettu rantaviivakilometri

Näillä rannoilla ei ole erityisiä luontoarvoja eikä maisema- tai kulttuuriympäristöarvoja. Alueet soveltuvat hyvin rakentamiseen ja niillä on hyvä rakennettavuus.

#### Saarten mitoitus

Saarissa on käytetty mitoitusta 1 rakennuspaikka/ 3 hehtaaria.

Vaarinniemen ranta-asemakaavan alueella mitoituksessa on huomioitu ranta-asemakaavaa varten laaditut liito-oravaselvitykset ja luontoselvitykset.



Haavistonlahden puoleinen ranta-alue ja Vaarinlahden lännen puolelle oleva niemialue, joilla havaittiin liito-oravan elinalueet, on osoitettu mitoitusluvulla 4. Muu osa kaava-alueesta on osoitettu yhtenäisesti mitoitusluvulla 5. Perusteena mitoitusluonnitelmaan on alueelle laadittu luontoselvitys ja maisemallinen tarkastelu.

Muilta osin niemialueet ovat laaditun luontoselvityksen mukaan kuusivaltaista talousmetsää ja lehtipuutaimikkoa. Alueella ei myöskään havaittu kalasääksen pesää. Niemialueilla ei havaittu muita erityisiä luontoarvoja.

Maisemallisesti molemmat niemialueet ovat samankaltaisia. Kummallakaan niemialueella ei ole maisemallisesti merkittäviä kohteita eikä maiseman kannalta erityisen herkkiä alueita. Maiseman kannalta merkittävä on kuitenkin rantaan saakka ulottuvat peltoalueet.

Rakennusoikeuslaskelman mukaan emätilan kokonaisrakennusoikeus ranta-alueella on 13 rakennuspaikkaa. Toteutuneita rakennuspaikkoja on 9. Rakennusoikeutta on jäljellä emätilan alueella 4 rakennuspaikkaa. Koko emätilan alueella laskettuna mitoituksen keskiarvo on 5,5.

## **4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **4.1 Aloite**

Asemakaava on tullut vireille maanomistajan aloitteesta.

### **4.2 Osallistuminen ja yhteistyö**

#### **4.2.1 Osalliset**

Vaarinniemen ranta-asemakaavan yhteydessä osallisia ovat:

- Suunnittelualueen maanomistajat
- Suunnittelualueeseen rajautuvien kiinteistöjen maanomistajat ja asukkaat
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Pirkanmaan liitto
- 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 ja osallistuminen***

Kaavan nähtävillä pitämisestä tiedotetaan kaupungin verkkosivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olon yhteydessä lähetetään kirjeitse tiedote maanomistajille ja naapureille. Kaavaluonnoksesta, kaavaehdotuksesta ja kaavan hyväksymispäätöksestä voidaan lisäksi tiedottaa kirjeellä/sähköpostilla niitä, jotka ovat sitä erikseen pyytäneet ja yhteystietonsa jättäneet. Kaavan valmisteluaineisto ja kaavaehdotus tulevat nähtäville kunnan kotisivuille [www.kangasala.fi](http://www.kangasala.fi).

#### ***Osallistumis- ja arviointisuunnitelma***

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävänä 27.4.–26.5.2023 välisenä aikana. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei saatu palautteita tai lausuntoja.

#### ***Kaavaluonnos***

Kaavakarttaluonnos ja muu valmisteluaineisto oli nähtävänä 18.1.–16.2.2024 välisenä aikana.

Kaavaluonnoksesta saatiin lausunto Pirkanmaan ELY-keskukselta. Lausunnossaan ELY-keskus esitti seuraavaa:

- Kaavoitettavien RA-rakentamisvarausten alueelle tulee tehdä vielä täydentävä liito-oravaselvitys, jossa kaavan RA-varausten alueelta kartoitetaan metsikössä mahdollisesti olevat liito-oravalle soveltuvat pesäpuut (kolopuut, isossa kuusessa sijaitseva risupesä). Samalla kuvio olisi syytä inventoida uudelleen liito-oravan papanoiden varalta.
- Yleisen rantojen suunnitteluperiaatteen mukaan rakennuspaikat tulisi ryhmitellä riviin olemassa olevien jo muodostettujen rakennuspaikkojen kanssa siten, että vapaata rantaa säästyisi mahdollisimman paljon. Nyt lausunnolla olevan asemakaavan mitoituspäätökset eroavat jonkin verran vireillä olevan yleiskaavan mitoituspäätöksistä. ELY-keskus toteaa, että mitoituspäätökset voivat tarkentua siirryttäessä tarkempaan kaavatasoon, mutta kaavaselvityksestä olisi hyvä käydä ilmi erojen syy.
- Rakennuspaikkojen sijoituksessa ranta-alueelle, tulisi kaavamääräyksissä huomioida alin rakentamiskorkeus. Alimmalla suositeltavalla rakentamiskorkeudella tarkoitetaan korkeustasoa, jonka alapuolelle ei tulisi sijoittaa kastuessa vaurioituvia rakenteita.

Pirkanmaan ELY-keskuksen lausunnon perusteella kaava-aineistoon tehtiin seuraavat tarkistukset:

- Alueelle laadittiin liito-oravaselvityksen täydennys keväällä ja kesällä 2024.
- Kaavan mitoituspäätökset täydennettiin ja tarkistettiin kaavaselvitykseen.
- Kaavaan lisättiin yleismääräys koskien alinta rakentamiskorkeutta.

### ***Kaavaehdotus***

Kaavaehdotuksen käsittelee elinympäristölautakunta ja asettaa sen nähtäville.

Osalliset ja kaupungin jäsenet voivat tehdä kaavaehdotuksesta muistutuksia, jotka tulee toimittaa ennen nähtävillä olon päättymistä.

Osalliset ja kunnan jäsenet voivat tehdä kaavaehdotuksesta muistutuksia, jotka tulee toimittaa kunnalle ennen nähtävillä olon päättymistä.

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausuntoja asian kannalta oleellisilta viranomaistahoilta.

Kaavaehdotuksesta jätettyihin muistutuksiin ja lausuntoihin laaditaan vastineet, ja mikäli ne antavat aihetta, kaavaehdotusta tarkistetaan. Tarvittaessa järjestetään toinen viranomaisneuvottelu, tehdään tarkistuksia kaavaehdotukseen ja asetetaan se uudelleen nähtäville.

### ***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

Tavoitteena on osoittaa ranta-asemakaava-alueelle loma-asumista. Tavoitteena on osoittaa ranta-asemakaava-alueelle 2 loma-asuntopaikkaa emätilan kokonaisrakennusoikeudesta, joka on 4 loma-rakennuspaikkaa.

# 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS JA PERUSTELUT

## 5.1 Kaavan rakenne ja sisältö

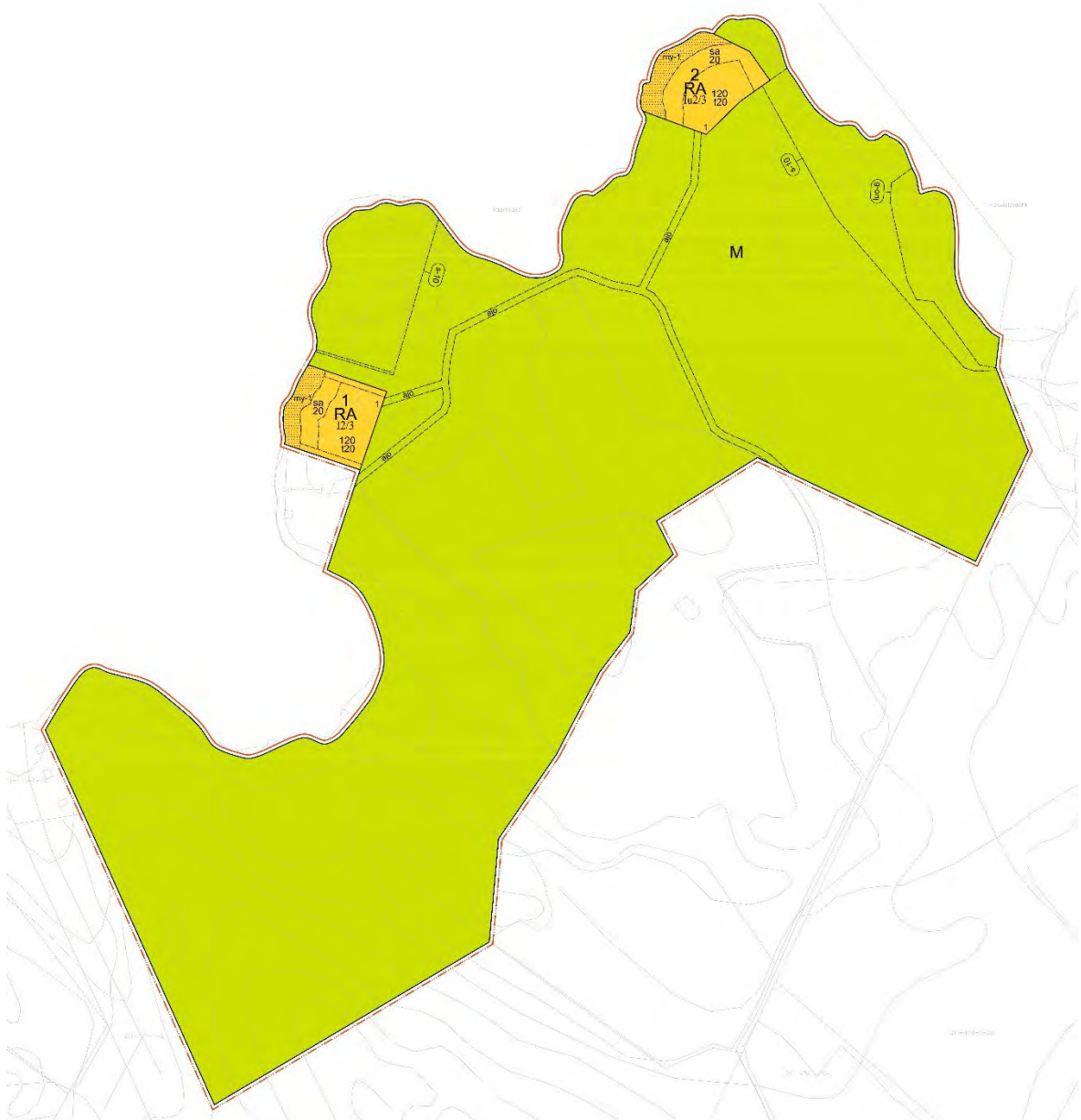
### ***Rakennusoikeuden osoittaminen ranta-asemakaavassa***

Periaatteena ranta-asemakaava-alueen rajauksessa on se, että kaava laaditaan niin laajalle alueelle, jolta tavoiteltu rakennusoikeus emätilaselvityksen ja rakennusoikeustarkastelun mukaan muodostuu. Ranta-asemakaava laaditaan kiinteistöjen Ylitalo, Vaarinniemen ja Vaarila Isoniemen pohjoisen puoleisella ranta-alueella sijaitsevalle alueelle, jolla rakennusoikeutta on jäljellä 2 rakennuspaikkaa.

Rakennusoikeuden määrittämisen lähtökohtana on Sahalahden rantaosayleiskaavaluonnos, jonka mukaan lomarakennuspaikan kokonaiskerrosala saa olla enintään 160 m<sup>2</sup>. Vastaavaa rakennusoikeutta on käytetty myös Pohjan osayleiskaavassa (lainvoimainen 10.5.2023), Kuhmalahden kirkonkylän osayleiskaavaehdotuksessa (hyväksytty 12.6.2023) ja Kuhmalahden rantaosayleiskaavaehdotuksessa (päiväty 22.9.2020).

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

## Korttelialueet



Ranta-asemakaavaan on osoitettu kaksi loma-asuntojen korttelialuetta (1, RA ja 2, RA). Kumpaankin kortteliin on osoitettu yksi rakennuspaikka. Korttelin 1 pinta-ala on 4581 m<sup>2</sup> ja korttelin 2 pinta-ala on 5895 m<sup>2</sup>. Korttelin 1 rantaviivan pituus 73 metriä ja korttelin 2 rantaviivan pituus on 105 metriä.

Korttelialueiden sijainnissa on huomioitu alueelle tehdyssä liito-oravaselvityksessä havainnoidut papanapuut, kolopuut ja mahdolliset pesäpuut.

Kummallekin rakennuspaikalle saa rakentaa korkeintaan yhden loma-asunnon. Rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä kummallekin rakennuspaikalle 160 kerrosalaneliömetriä. Rakennusoikeus on jaettu siten, että rakennuspaikoille saa rakentaa vähintään 15 metrin etäisyydelle rannasta yksikerroksisen saunan, jonka rakennusoikeus on enintään 20 kerrosalaneliömetriä ja vähintään 30 metrin etäisyydelle rannasta enintään 120 kerrosalaneliömetriä pääkäyttötarkoituksen mukaisia rakennuksia sekä lisäksi talousrakennuksen, jonka rakennusoikeus on enintään 20 kerrosalaneliömetriä.

Korttelissa 1 rakennusalojen rajat on osoitettu 5 metrin etäisyydelle tontin pohjois- ja etelärajoista.

Suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on määrätty 1/2/3. Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

Rantaan RA- korttelialueille on osoitettu alueen osa, jolla on maisema-arvoja (my-1). Alue tulee säilyttää puustoisena. Avohakkuu alueella on kielletty. Alueella sallitaan metsänhoidolliset toimenpiteet, jotka eivät merkittävästi muuta rantamaisemaa. Alueelle saa rakentaa yksittäisen rakennelman (rakennuskohteen), joka ei merkittävästi muuta rantamaisemaa. my-alueen leveys on 15 metriä.

Muu osa kaava-alueesta on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M). Alueella sallitaan maa- ja metsätaloutta palveleva tarpeellinen rakentaminen.

Korttelialueille on osoitettu ajoyhteys (ajo). Korttelin 1 ajoyhteyden sijainti noudattaa alueelle toteutunutta tielinjausta, Riuttantietä. Kortteliin 2 osoitettu ajoyhteyden sijainti edellyttää uuden tien rakentamista.

Luontoselvityksen mukainen rantaluhta Haavistonlahden rannalla on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi, jolla sijaitsee metsälain 10 §:n mukainen erityisen tärkeä elinympäristö, rantaluhta (luo-6). Alueen ominaispiirteet tulee säilyttää. Alueella ei saa suorittaa ilman maisematyölupaa maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä.

Ranta-asemakaavaan on osoitettu suojeltavat alueen osat, joilla sijaitsee luonnonsuojelulain 78 §:n perusteella suojeltuja liito-oravien lisääntymis- tai levähdyspaikkoja, joita ei saa hävittää eikä heikentää (s-10). Alueen puustoa tulee säilyttää ja hoitaa niin, että liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat ja niitä suojaava puusto säilyy. Myös liito-oravan liikkumisen kannalta riittävä puusto tulee säilyttää. Alueella ei saa suorittaa ilman maisematyölupaa maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä.

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

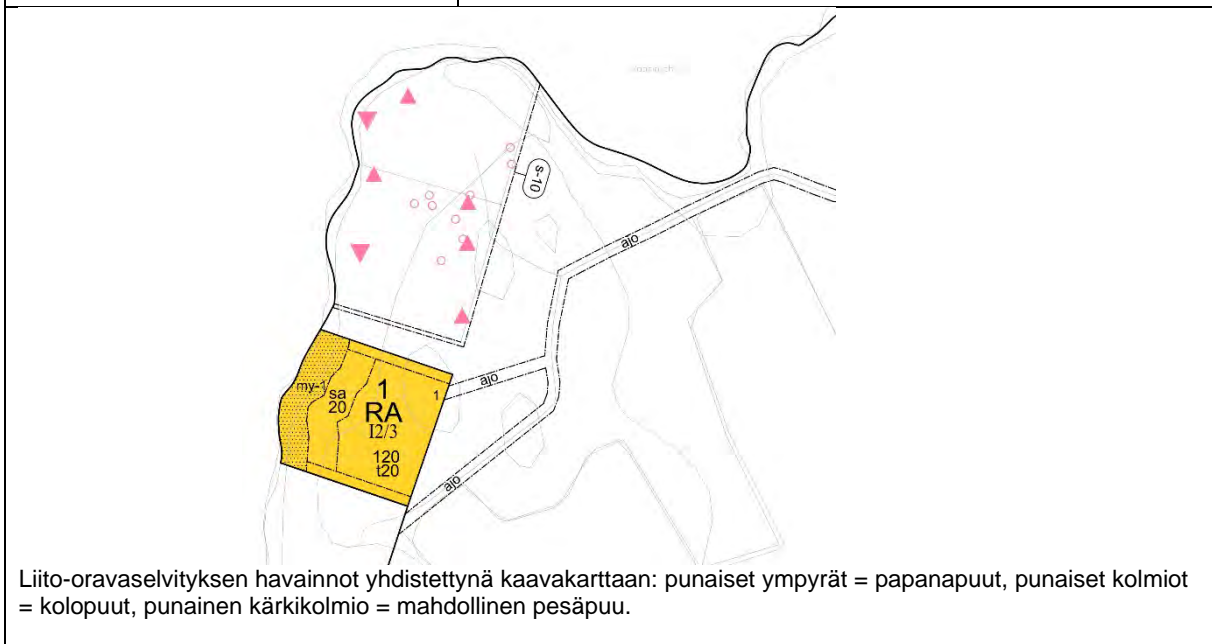
Ennen rakentamisen suunnittelua tulee tarkistaa alin suositeltava tulvaherkkien rakenteiden taso kunnan rakennusvalvontaviranomaiselta.

Autopaikkoja on rakennettava vähintään yksi kutakin loma-asuntoa kohti.

## 5.2 Kaavan vaikutukset

Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	Ranta-asemakaava mahdollistaa loma-asumisen toteuttamisen Vaarinlahden alueelle. Ranta-asemakaava mahdollistaa lomarakennuspaikkojen lohkominen.
Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	Ranta-asemakaava noudattaa Kangasalan kaupungin rakennusjärjestyksen määräyksiä koskien rakentamisen etäisyyksiä rantaviivasta.  Alueen maaperä on lähtökohtaisesti moreenia, joka soveltuu hyvin rakentamiseen eikä rakentaminen edellytä suuria massanvaihtoja tai maan merkittävää muokkaamista.

<p>Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnon-varoihin</p>	<p>Ranta-asemakaavassa on huomioitu liito-oravan elinympäristöt ja metsälain 10 §:n mukainen rantaluhta. Korttelialueiden sekä niiden väliin jäävän maa- ja metsätalousalueen sijainti, rajausta ja laajuus, rakennusalojen rajaukset, my-1 -alueen rajaukset, laajuus ja kaavamääräys sekä määräys maisematyöluvasta tukevat liito-oravan suojelua ja mahdollistavat lajin elinympäristön säilymisen alueella.</p> <p>Rakentaminen ei sijoitu liito-oravaselvityksessä havaittujen papanapuiden, kolopuiden ja mahdollisen pesäpuun alueelle.</p> <p>Ranta-asemakaavalla ei ole vaikutusta liito-oravien luontaiseen kulkusuuntaan, joka on mantereen sisäosiin päin.</p> <p>Rantaluhta sijaitsee Haavistonlahden rannassa. Lähtökohtaisesti alava ja rehevä Haavistonlahti ei ole ulkoiluun hyvin soveltuvaa ympäristöä, joten sinne ei todennäköisesti kohdistu merkittävästi virkistyskäyttöä, joka heikentäisi alueen luontoarvoja.</p>
---	--



<p>Alue- ja yhdyskuntarakentamiseen, yhdyskuntatalouteen</p>	<p>Yhdyskuntarakenteen kannalta on järkevää, että loma-asumista täydennetään alueelle, jossa on olemassa olevaa rakentamista, joka soveltuu hyvin loma-asumiseen ja jonne on valmis tieyhteys.</p>
<p>Maanomistajien tasapuolinen kohteluun</p>	<p>Ranta-asemakaavan mitoituksen lähtökohtana on emätilatarkastelu ja muunnetun rantaviivan laskelma sekä mitoitustarkastelu.</p> <p>Ranta-asemakaavan mitoituksella ei ole vaikutusta saman rantajakson tai saman vesialueen maanomistajien rakennusoikeuteen.</p>

	Ranta-asemakaavan laatimisen jälkeen emättille jää käyttämätöntä rakennusoikeutta jäljelle 2 rakennuspaikkaa. Jäljelle jäävä rakennusoikeus on mahdollista huomioida alueella vireillä olevassa Sahalahden ranta-osayleiskaavassa.
Liikenteeseen	Kaava-alueelle on olemassa tieyhteys. Kaavalla ei ole vaikutusta alueen liikennöintiin.
Maisemaan	<p>Ranta-asemakaavalla osoitetaan rakentamista rantajaksoille, jossa ei ole maiseman kannalta erityisen herkkiä ominaisuuksia. Rakennuspaikat varaavat rantaviivaa yhteensä 178 metriä. Korttelialueiden ulkopuolelle jää rakentamatonta rantaviivaa yhteensä noin 1,5 kilometriä.</p> <p>Korttelialueiden sijainnissa on huomioitu rantaan saakka oleva peltomaisema siten, että sen molemmin puolin on jätetty maa- ja metsätalousaluetta.</p> <p>Kaavamääräys puustoisena säilytettävästä ranta-vyöhykkeestä säilyttää rantamaisemaa ja parantaa mahdollisuuksia sovittaa rakentaminen maisemaan.</p> <p>Kaavassa on annettu yleismääräys, jonka mukaan suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennusten sovittamiseen maisemaan. Rakennusten ja ympäristön rakennustavassa tulee välttää tarpeetonta maanmuokkausta ja pengerryksiä.</p>

### **MRL 39 § Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioon ottaminen**

MRL 54§:n mukaan, jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään.

Vaarinniemen alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa.

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 sopeutuisi mahdollisen yleiskaavan kokonaisuuteen, sen tavoitteisiin sekä sen mitoitus- ja suunnitteluperiaatteisiin. Huomioitavaksi tulee myös maakuntakaava, joka on ohjeena laadittaessa asemakaavaa.

Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys

- Ranta-asemakaava sijoittuu alueelle, jolla on jo lomarakentamista.
- Kaava-alueelle on olemassa tieoikeus ja rakennettu tieyhteys.

Maiseman vaaliminen

- Maisema on huomioitu rakennuspaikkojen sijainnissa ja kaavamääräyksissä.
- Ranta-asemakaava ei sijoitu alueelle, jolla on seudullisesti merkittäviä maisema-arvoja.

Luonnonarvojen vaalimien

- Alueelle on laadittu luontoselvitys ja liito-oravaselvitys, joihin ranta-asemakaavan laatiminen on perustunut.
- Kaavaa laatiessa on huomioitu myös Sahalahden rantaosayleiskaavaluonnoksen luontoselvitykset.

Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

- Virkistyminen alueella kohdistuu järviolueelle ja jokaisenoikeudella metsäalueille. Ranta-asemakaava ei rajoita virkistyskäyttöä.

Kohtuuton haitta

- Ranta-asemakaava ei estä tai olennaisesti heikennä naapurikiinteistöjen mahdollisuuksia käyttää kiinteistöjä niiden nykyiseen käyttötarkoitukseensa.

## 5.4 Kaavamerkinnät ja -määräykset



Loma-asuntojen korttelialue.



Maa- ja metsätalousalue.



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.

12/3

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

120

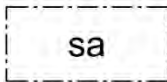
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

t20

Talousrakennuksen rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.



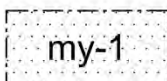
Rakennusala.



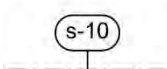
Rakennusala, jolle saa sijoittaa yksikerroksisen saunan.



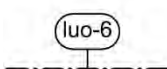
Ajoyhteys.



Alueen osa, jolla on maisema-arvoja. Alue tulee säilyttää puustoisena. Avohakkuu alueella on kielletty. Alueelle saa rakentaa yksittäisen rakennelman (rakennuskohteen), joka ei merkittävästi muuta rantamaisemaa.



Suojeltava alueen osa. Alueella on todettu luonnonsuojelulain 78 §:n tarkoittamia liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Alueen puustoa tulee säilyttää ja hoitaa niin, että liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat ja niitä suojaava puusto säilyy. Myös liito-oravan liikkumisen kannalta riittävä puusto tulee säilyttää.



Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alueen ominaispiirteet tulee säilyttää.



Yleismääräykset:

Kullekin rakennuspaikalle voidaan rakentaa korkeintaan yksi loma-asunto.

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

Ennen rakentamisen suunnittelua tulee tarkistaa alin suositeltava tulvaherkkien rakenteiden taso kunnan rakennusvalvontaviranomaiselta.

Autopaikkoja on rakennettava vähintään yksi kutakin loma-asuntoa kohti.

Kaavamääräyksillä s-10 ja luo-6 rajatuilla alueilla ei saa suorittaa ilman maisematyölupaa maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteuttaminen edellyttää, että rantavyöhyke säilytetään puustoisena.

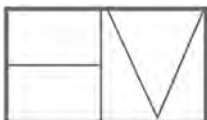
Asemakaava toteutettaessa tulee huolehtia, että rakentamisella tai toiminnalla ei hävitetä tai heikennetä liito-oravien lisääntymis- tai levähdyspaikkoja eikä tuhota metsälain 10 §:n mukaisen rantaluhdan ominaispiirteitä. Liito-orava-alueella Suomen ympäristökeskuksen hoitosuosituksen mukaan maankäytön ja metsähakkuiden suunnittelussa ja toteutuksessa reviirille on jätettävä riittävästi lajille soveltuvaa puustoa, kolopuita sekä kulkuyhteydet muihin metsäalueisiin.

Rantaluhdan alueella voidaan tehdä varovaisia hoito- ja käyttötoimenpiteitä, joissa elinympäristöjen ominaispiirteet säilytetään tai niitä vahvistetaan. Toimenpiteissä on säilytettävä elinympäristölle erityinen vesitalous, puuston rakenne, vanhat ylispuut, kuolleet ja lahot puut sekä otettava huomioon kasvillisuus, maaston vaihtelevaisuus ja maaperä. Ominaispiirteitä vahvistavia hoito- ja käyttötoimenpiteitä ovat suunnitelmalliset luonnonhoitotoimet ja luonnon-tilan ennallistamistoimet. Ominaispiirteet säilyttäviä hoito- ja käyttötoimenpiteitä ovat varovaiset, poimintaluonteiset hakkuut, yksittäisten kuokkalaikkujen tekeminen sekä Suomen luontaiseen lajistoon kuuluvien puiden taimien istuttaminen ja niiden siementen kylväminen. Erityisen tärkeissä elinympäristöissä voidaan erityistä varovaisuutta noudattaen kuljettaa puutavaraa ja ylittää puron uoma, mikäli se ei vaaranna ominaispiirteiden säilyttämistä. Erityisen tärkeissä elinympäristöissä ei saa tehdä uudistushakkuuta, metsätietä, kasvupaikalle ominaista kasvillisuutta vahingoittavaa maanpinnan käsittelyä, ojitusta, purojen ja norojen perkausta eikä käyttää kemiallisia torjunta-aineita.

Alueen vesihuolto on järjestettävä kiinteistökohtaisesti.

Nokiolla 20.8.2024

Helena Väisänen  
Arkkitehti SAFA  
Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen



Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen