

KANGASALAN KAUPUNKI KUHMALAHDEN KIVISALON RANTA-ASEMAKAAVA

KAAVA NUMERO 73, KLA/2042/53.02/2022

Ranta-asetmakaava koskee osaa kiinteistöstä Markkula 211-491-5-23 Kuhmalahden Kivisalmessa Längelmäveden rannalla.

Ranta-asetmakaavalla muodostuvat korttelialueet 1 ja 2 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

KAAVASELOSTUS, 17.09.2024



Näkymä Kivisalon alueelle kohti Mattilanniemeä.

Elinympäristölautakunta: 14.2.2023 § 29, 12.3.2024 § 46, 17.9.2024

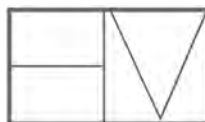
Kaupunginhallitus:

Kaupunginvaltuusto:

Kaavan voimaan tulo:

Kaavaselostuksen liitteet:

- | | |
|---------|---|
| Liite 1 | Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 11.6.2024 |
| Liite 2 | Liito-oravaselvitys, Kangasalan Kuhmalahden Kiviniemi, Kivisalon ranta-asetmakaavan alue 9.5.2023. Miljösuunnittelu Henna Koskinen. |
| Liite 3 | Luontoselvitys, Kangasalan Kuhmalahden Kiviniemi, Kivisalon ranta-asetmakaavan alue 30.6.2023. Miljösuunnittelu Henna Koskinen. |
| Liite 4 | Asemakaavan seurantalomake |
| Liite 5 | Kaavakartta määräyksineen 1:2000 |



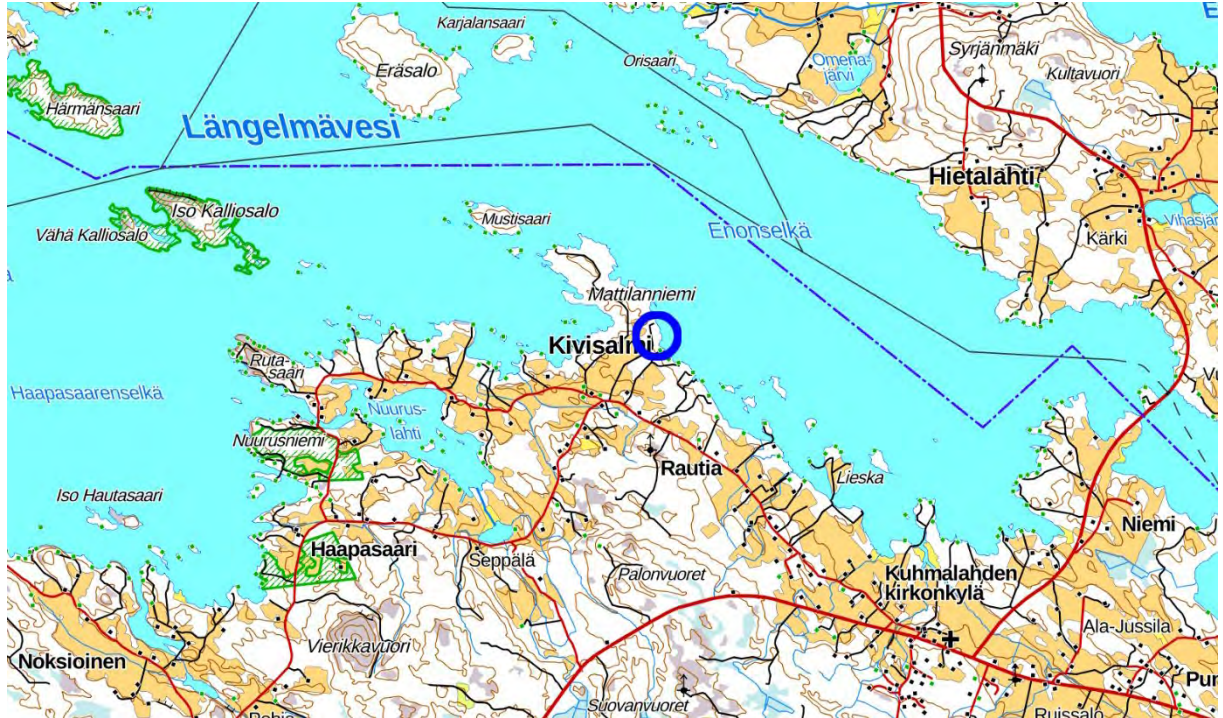
Arkkititehtimisto Helena Väisänen

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

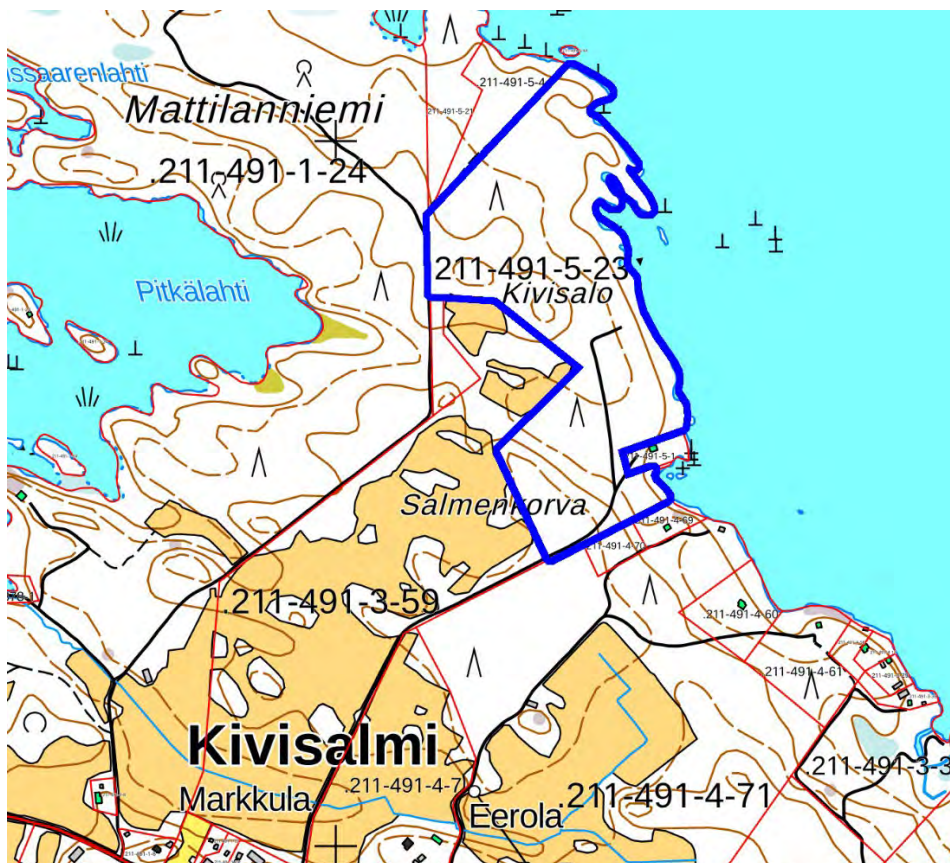
2 TIIVISTELMÄ

2.1. Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kuhmalahden Kivisalmissa Mattilanniemen itärannalla.



Kaava-alueen sijainti.



Kaava-alueen rajaus.

2.2. Kaavaprosessin vaiheet

Aloitteen asemakaavan laatimisesta on tehnyt maanomistaja. Kaava on tullut vireille elinympäristölautakunnan päätöksellä 14.2.2023 § 29. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävänä 9.3.–11.4.2023 välisenä aikana. Kaavan valmisteluaineisto oli nähtävänä 28.3.–26.4.2024 välisenä aikana. Kaavaehdotus oli nähtävänä 27.-28.6.2024 ja 29.7.-26.8.2024 välisenä aikana.

2.3. Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on osoittaa ranta-asemakaava-alueelle kolme rakennuspaikkaa Kuhmalahden rantaosayleiskaavaehdotuksen mukaisesti.

2.4. Suunnittelualueen laajuus

Kaava-alueen pinta-ala on 12,5 ha.

2.5. Rakennusoikeus

Rakennusoikeutta kaavassa on yhteensä 640 kem². Kaavassa on osoitettu 2 lomarakennuspaikkaa, yksi erillispientalojen rakennuspaikka ja rakennusoikeutta kalatalouden kannalta tarpeellista rakentamista varten.

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 Kuhmalahden Kiviniemi, Kivisalon ranta-asemakaavan alue 9.5.2023. Miljöösuunnittelu Henna Koskinen.*
- *Luontoselvitys, Kangasalan Kuhmalahden Kiviniemi, Kivisalon ranta-asemakaavan alue 30.6.2023. Miljöösuunnittelu Henna Koskinen.*
- *Kuhmalahden rantaosayleiskaavaehdotuksen aineistot. Kangasalan kaupunki.*
- *Sensitiivisen lajitiedon piiriin kuuluvan havainnon selvitysaineisto ja kaavan vaikutusten arviointi. Ei julkinen.*

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Yleistä

Kivisalo sijaitsee Kangasalan Kuhmalahdella Kivisalmessa Mattilanniemen itärannalla. Alue on melko tasaista metsäistä aluetta.

Ranta on kivikkoista ja matalaa. Kaava-alueen pohjois- ja eteläosissa on alavia ja kosteita rantaluhtia. Keskiosa kaava-alueesta on mäntyvaltaista kangasmaastoa.

Ranta-asemakaava-alueelle on rakenteilla vakituinen asunto, jonka paikalla on ollut vanhaan yksi lomarakennuspaikka. Kivisalon rannalla on yksi toteutunut lomarakennuspaikka, joka ei ole mukana ranta-asemakaavassa.

Kaava-alueeseen sisältyy rantaviivaa 1,0 km.

Alue on yksityisessä omistuksessa.



Näkymä Kivisaloon pohjoisen suunnasta.



Kivisalon rantaa.



Kivisaloon johtava tie.



Kaava-alueen keskiosan mäntyvaltaista kangasmetsää.



Kaava-alueen pohjoisosan rantaluhta.

Kulttuuriympäristö

Alueelta ei ole tiedossa muinaisjäännöksiä eikä muita rakennetun kulttuuriympäristön kohteita.

Luonnonympäristö ja maisema

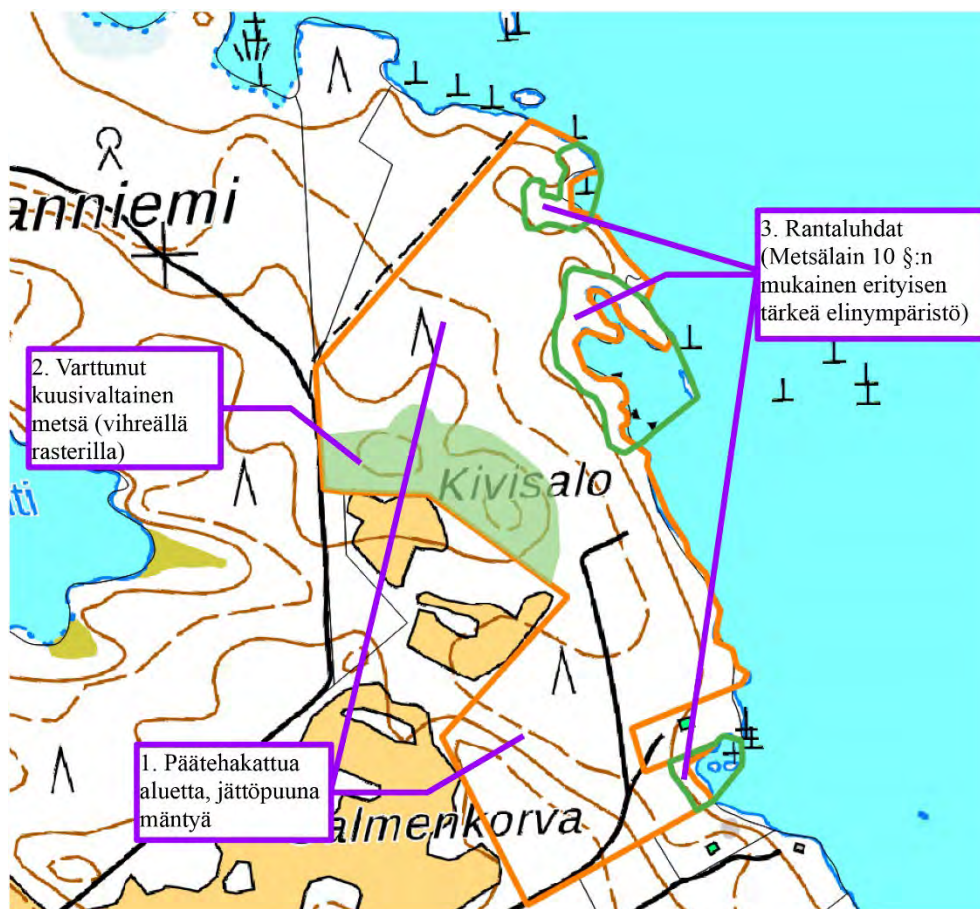
Ranta-asemakaava-alueelle on tehty liito-oravaselvitys ja luontoselvitys. Selvitykset ovat kaavaselostuksen liitteinä.

Selvitysalueelta havaittiin papanahavaintoihin perustuen liito-oravan elinalue. Liito-oravalla on alueelta kulkuyhteys pohjoispuolella olevaa hakkuuaukeaa ja eteläpuolella sijaitsevia peltoja lukuun ottamatta jokaiseen ilmansuuntaan, mutta lajille hyvin soveltuvaan elinalueeseen alue rajautuu vain lännessä. Liito-oravaselvityksen mukaan suositeltavaa on jättää selvityksessä liito-oravalle rajattu elinalue kokonaan metsän- ja maankäytön ulkopuolelle.

Luontoselvityksen mukaan alueella on havaittavissa ominaispiirteiltään kolme osa-aluetta: 1) pääosin alue on päätehakattua talousmetsää, 2) liito-oravaselvityksen mukainen liito-oravan elinalue on varttunutta kuusivaltaista metsää ja 3) rannassa sijaitsee kolme metsälain 10 §:n mukaiset ominaispiirteet täyttävää rantaluhtaa. 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. Luontoselvityksessä esitetty rantaluhtien aluerajaus ulottuu kaava-alueen ulkopuolelle vesialueelle.



Ilmakuva, jossa liito-oravan elinalue on esitetty punaisella karttarajauksella. Keltainen nuoli osoittaa kulkuyhteyttä lajille hyvin soveltuvaan elinalueeseen. Papanahavainnot on esitetty vihreillä palloilla. Kaava-alueen raja on esitetty sinisellä viivalla. Kuva: Liito-oravaselvitys, Kangasalan Kuhmalahden Kiviniemi, Kivisalon ranta-
 asemakaavan alue 9.5.2023. Miljöosuunnittelu Henna Koskinen.



Luontoselvityksessä esitetty kartta, jossa on rajattu alueen kolme ominaispiirteiltään erilaista osa-alueita. Kuva: Luontoselvitys, Kangasalan Kuhmalahden Kiviniemi, Kivisalon ranta-
 asemakaavan alue 30.6.2023. Miljöosuunnittelu Henna Koskinen.

Kaavan vaikutusalueella sijaitsee sensitiivisen lajitiedon piiriin kuuluva havainto. Havaintoa koskee sensitiivisen lajitiedon ohjeistus, minkä vuoksi lajia koskevaa selvitysaineistoa ei ole liitetty kaavan julkisesti nähtävälle asetettaviin aineistoihin. Lajia koskeva selvitysaineisto on toimitettu Kangasalan kaupungille ja Pirkanmaan ELY-keskukselle.

Maisemallisesti Kivisalo sijaitsee luode – kaakko -suunnaisella rantajaksolla, joka alkaa Mattilanniemestä ja päättyy Kuhmalahden kirkonkylälle. Maisemallisesti merkittäviä ovat rannan edustalla oleva saaret sekä muutamat pienemmät niemet. Kalliorantoja, jyrkkiä rantoja ja maisemassa erottuvia korkeita mäkiä ei ole.

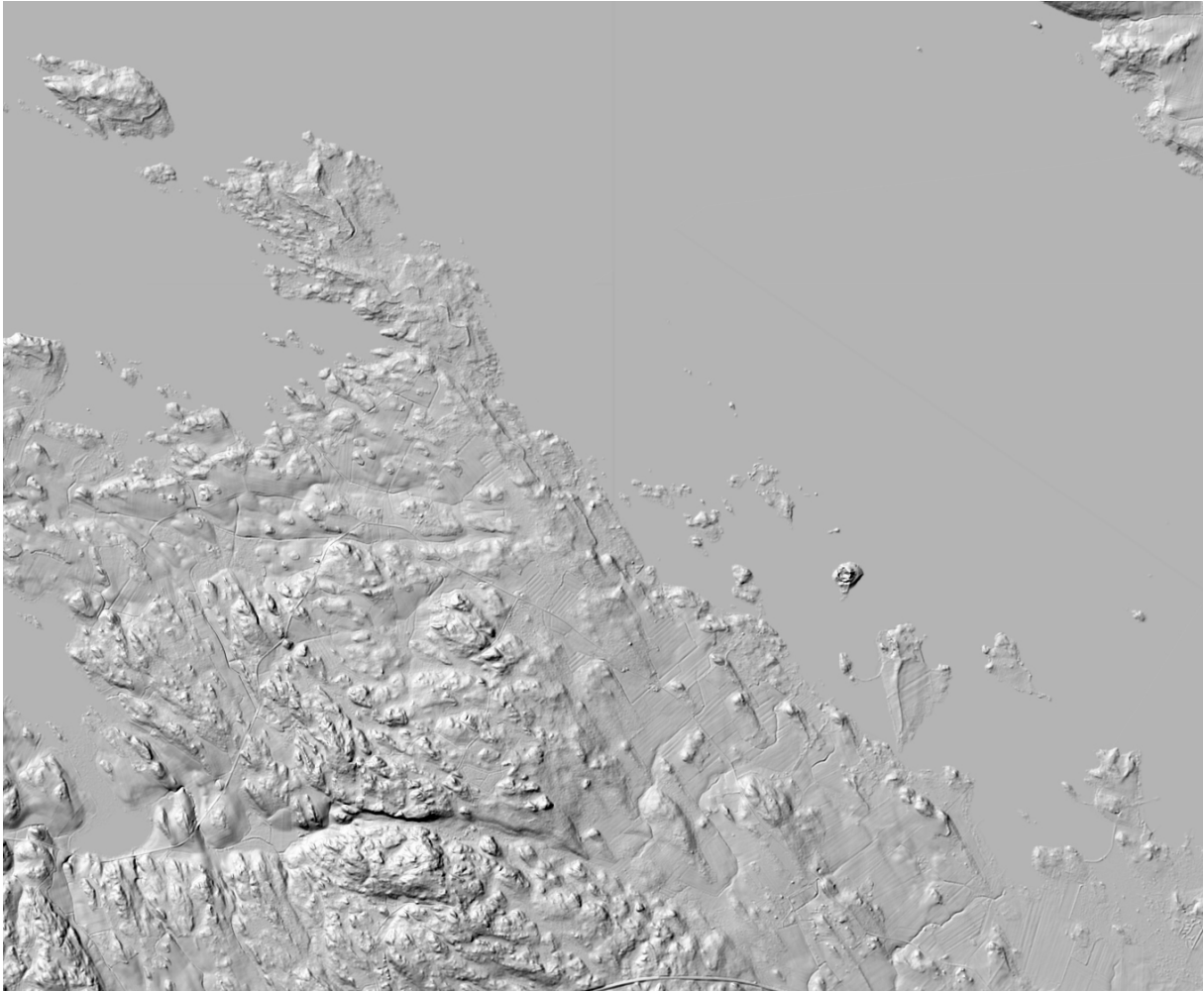
Kivisalosta pohjoiseen oleva ranta-alue Mattilanniemen kärkeen saakka on rakentamatonta. Kivisalosta etelään olevalla ranta-alueella on runsaasti loma-asumista.

Maisema on järven suunnasta nähtynä kivikkoinen ja metsäinen. Maatilojen pellot sijaitsevat sisemmällä rannasta siten, että ranta-alueet ovat puustoisia. Alueella on runsaasti loma-asumista, mutta runsas rantapuusto suojaa tehokkaasti rakennusten näkymistä maisemassa.

Maaperältään Kivisalons alue on moreenia.



Näkymä Kivisalosta.



Rinnevalovarjostus alueelta. Lähde: Maanmittauslaitos.

Kunnallistekniikka ja liikenne

1,0 kilometrin etäisyydellä kaava-alueelta sijaitsee Kangasalan päävesi- ja viemärijohto, johon kaava-alueen rakennukset on liitettävissä. Ennen viemäriverkon rakentamista kaava-alueelle saakka jätevedet johdetaan umpisäiliöön ja harmaat vedet johdetaan puhdistamoon. Talousvesi otetaan omasta porakaivosta. Rakennuspaikalla on sähkölinja valmiina. Jatkossa tontille on tarkoitus asentaa maalämpökaivo.

Ranta-asemakaava-alueelle on tieyhteys Kivisalmentieltä. Tieoikeuden leveys on 7 metriä.

Kivisalosta on matkaa Kuhmalahden kirkonkylälle noin 5 kilometriä.

3.2 Suunnittelutilanne

Asemakaava

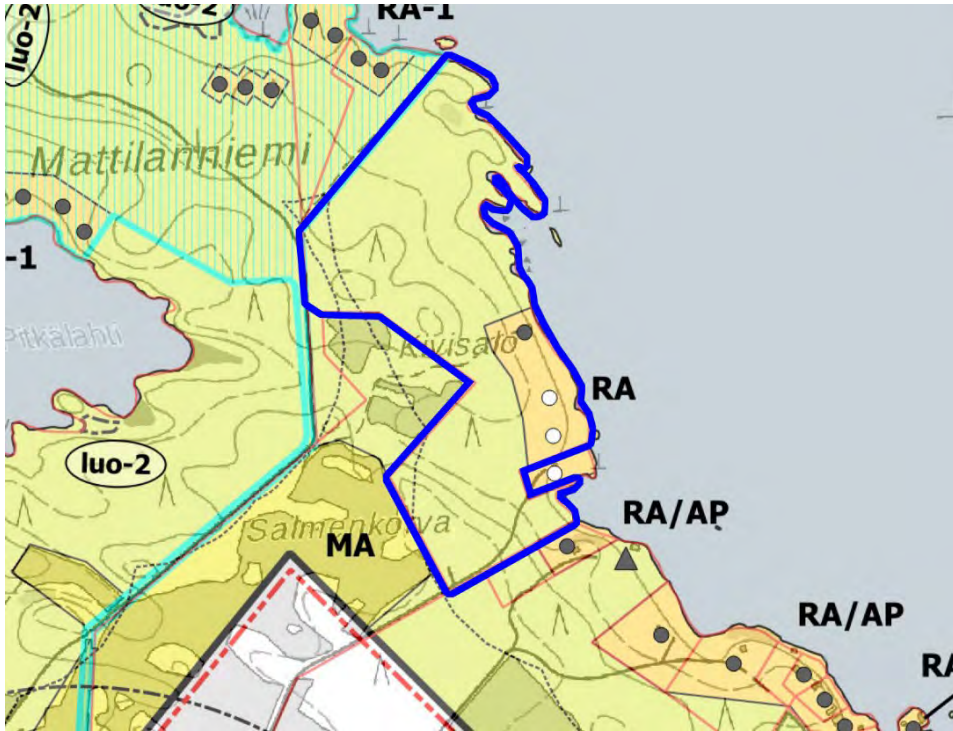
Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

Yleiskaava

Alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

Alueella on vireillä Kuhmalahden rantaosayleiskaava. Rantaosayleiskaavaehdotus on päivätty 22.9.2020.

Kuhmalahden rantaosayleiskaavaehdotuksessa alueelle on osoitettu loma-asuntoalue (RA), jolle on osoitettu kolme rakennuspaikkaa. Muu osa kaava-alueesta on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi.



Ote Kuhmalahden rantayleiskaavaehdotuksesta 22.9.2020. Ranta-asemakaava-alue on esitetty sinisellä rajauksella.

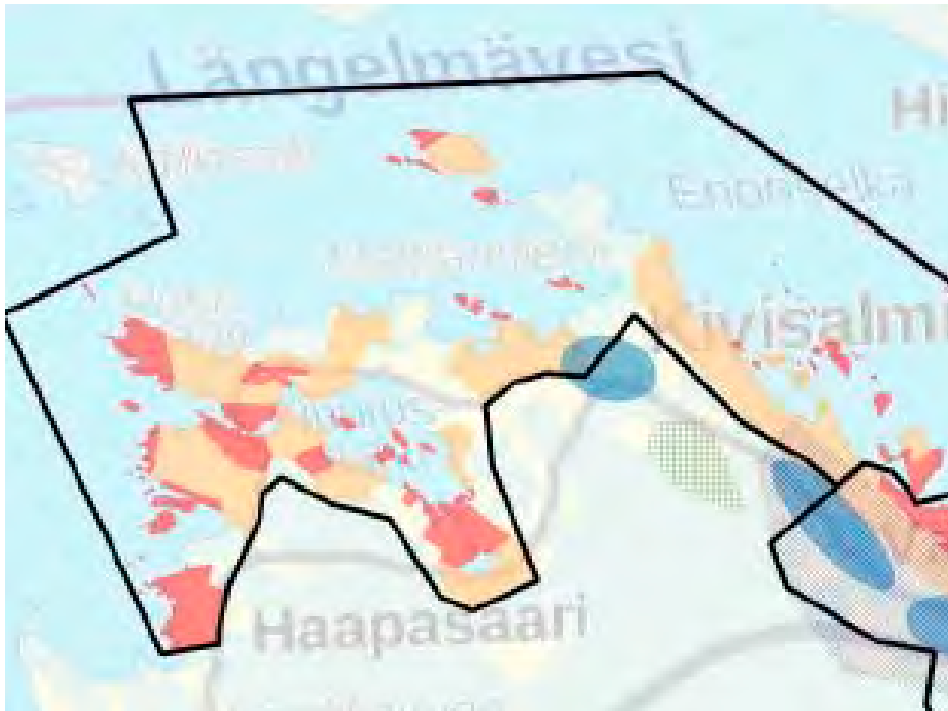
Kuhmalahden rantaosayleiskaavaehdotuksessa alueella on ehdotettu käytettäväksi mitoituslukua 6 rakennuspaikkaa/ rantaviivakilometri. Mitoitusvyöhykkeiden määrittelyssä on huomioitu laaja-alaiset tekijät. Rantaosayleiskaavan mitoituksessa esimerkiksi yksittäiset luontoarvokohteet eivät vaikuta vyöhykejakoon, vaan niiden muodostamat laajemmät kokonaisuudet. Luonto- ja maisemaselvityksen maisemaekologinen luokitus luo perustan mitoitusvyöhykkeille. Lisäksi on huomioitu mahdolliset laaja-alaiset kulttuurihistorialliset arvot sekä vesistöjen suuruus. Rakentamisen tiheys eri alueilla perustuu näin ollen lähistöllä oleviin luonto-, maisema- ja muihin ympäristöarvoihin sekä vesistön tai saaren kokoon.

Maisemaekologinen luokitus perustuu ranta-alueiden maisemaekologiseen kapasiteettiin. Maisemaekologiseen kapasiteettiin vaikuttavat edustava ranta-, metsä-, suo- ja vesikasvillisuus sekä luonnonsuojelullisesti arvokkaiden luontotyyppien ja eliölaajien esiintyminen. Nämä tekijät alentavat maisemaekologista kapasiteettia. Myös mm. rannan kallioisuus, rantavyöhykkeen jyrkkyys, rannan soistuneisuus, rantapuuston harvuus ja kalliokasvillisuuden heikko kulutuskestävyys vaikuttavat maisemakapasiteettia alentavasti. Luokituksessa alueet on jaettu kolmeen luokkaan: 1) Rakentamista ei suositeta, 2) Alueet, joilla rakentamis- ja muut toimenpiteet ovat mahdollisia tietyin rajoituksin ja 3) Erilaiseen maankäyttöön luonnon kannalta hyvin soveltuvat alueet. Kivisalo on määritetty luokkaan 2.

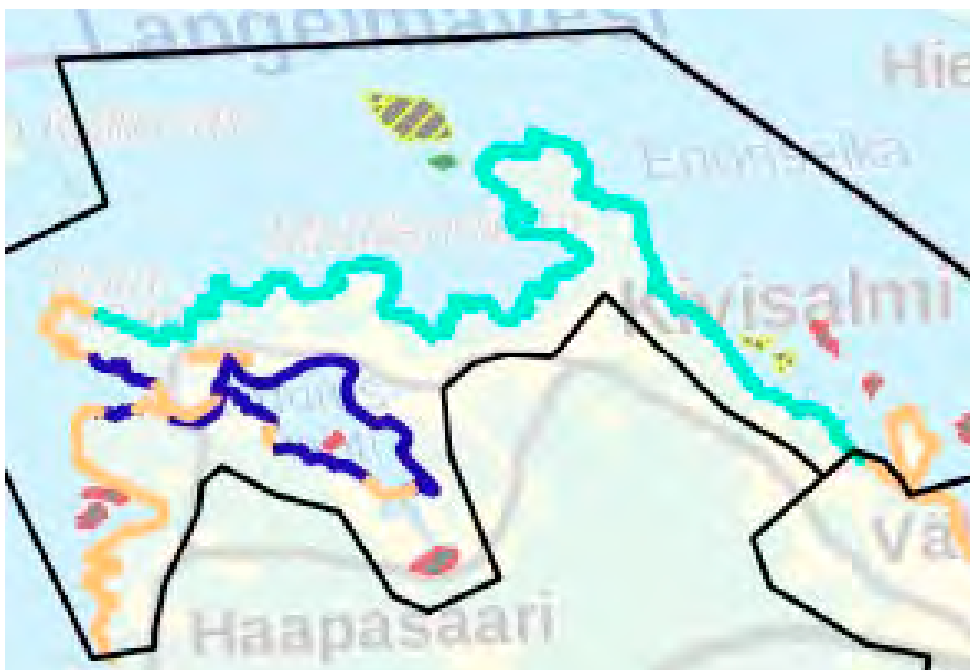
Kuhmalahden rantaosayleiskaavan ehdotuksessa käytetty rantaluokitus on seuraava:

- 1) Rakentamista ei suositeta.
Näillä rannoilla on huomattavia ekologisia tai maisemallisia arvoja. Maisemakapasiteetti on erittäin heikko tai heikko. Rakentamisen seurauksena alueiden luonne muuttuisi merkittävästi. Ympäristövaikutukset ovat merkittäviä. Ryhmään kuuluvat luonnon- ja maisemansuojelun kannalta merkittävät kohteet kuten Natura-alueet ja suojelualueet, linnustollisesti arvokkaat alueet, rantaluhdat, puronotkelmat, laajat avokalliot, kalliiojyrkänteet ja lehdot sekä uhanalaisten lajien esiintymät.

- 2) Alueet, joilla rakentamis- ja muut toimenpiteet ovat mahdollisia tietyin rajoituksin. Tähän kuuluvat rannat, joilla on ympäristöllisiä tai maisemallisia erityispiirteitä. Erityispiirteitä ovat esimerkiksi soinen ranta, kallioisuus, harva mäntypuusto tai luonnon monimuotoisuus. Ympäristövaikutukset voivat olla merkittäviä. Maisemakapasiteetti on jokseenkin heikko tai kohtalainen.
- 3) Erilaiseen maankäyttöön luonnon kannalta hyvin soveltuvat alueet. Ympäristöltään nämä rannat ovat tavanomaista rantaa. Ympäristövaikutukset ovat vähäiset. Maisemakapasiteetti on hyvä tai kohtalainen. Soveltuvat parhaiten rantarakentamiseen ja muuhun maankäyttöön.



Kuhmalahden rantaosayleiskaavaehdotuksen luontoselvityksessä esitetty maisemaekologinen luokitus. Punainen = luokka 1, rakentamista ei suositella, oranssi = alueet, joilla rakentamis- ja muut toimenpiteet ovat mahdollisia tietyin rajoituksin; vihreä (ei ole ranta-asemakaavan alueella) = erilaiseen maankäyttöön luonnon kannalta hyvin soveltuvat alueet.



Kuhmalahden rantaosayleiskaavaehdotuksen luontoselvityksessä esitetyt mitoitusvyöhykkeet. Ranta-asemakaavan alue on luokkaa II, 6 rp/mrvkm (turkoosi).

Kuhmalahden rantaosayleiskaavaehdotuksessa käytetyt mitoitusvyöhykkeet:

Vyöhyke	Kuvaus	Perustelu	Rakennustiheys (rp/mrvkm)
I	Suurten vesistöjen alueet, joilla ei ole erityisiä luonto-, maisema- tai kulttuurihistoriallisia - arvoja ja jotka soveltuvat hyvin rakentamiseen	Alueella ei ole tarpeen rajoittaa rakentamista ympäristöarvoista johtuen ja alueet soveltuvat hyvin rakentamiseen	7
II	Suurten vesistöjen alueet, jotka maisemaekologisen luokituksen "rakentaminen mahdollista" - alueilla Tai pienemmät yli 50 ha vesistöt	Ympäristöarvojen säilyminen edellyttää vähentämään rakentamistiheyttä hieman Pienemmillä vesistöillä aiheutuu enemmän vesistökuormitusta	6
III	Suurten vesistöjen alueet, jotka maisemaekologisen luokituksen "rakentaminen mahdollista" -alueilla ja kulttuurihistoriallisia/ muita maisemallisia arvoja Tai pienemmät yli 50 ha vesistöt, joilla joitain ympäristöllisiä arvoja	Päällekkäiset ympäristöarvot edellyttävät edelleen rajoittamaan rakentamistiheyttä. Pienemmillä vesistöillä aiheutuu enemmän vesistökuormitusta	5
IV	Suurten vesistöjen alueet, jotka maisemaekologisen luokituksen "rakentamista ei suositella" -alueilla Tai pienemmät yli 50 ha vesistöt, joilla erityisiä ympäristöllisiä arvoja tai maa alavaa	Maisemaekologisen luokituksen suositus rajoittaa merkittävästi rakentamistiheyttä	4
V	Alueet, jotka maisemaekologisen luokituksen "rakentamista ei suositella" -alueilla ja kulttuurihistoriallisia/ muita maisemallisia arvoja Kaikki luonnonsuojelualueet	Herkimmillä alueilla rakentamista pyritään rajoittamaan merkittävästi ja muodostunut rakennusoikeus mahdollisesti korvataan maanomistajalle	3
VI	Alle 1 ha saaret ja vesistö sekä muutoin rakennuskelvottomiksi tulkitut alueet		0

Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040.

Pirkanmaan voimassa olevassa 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 kiinteistöraja-aineistoa. Pohjakartan on tarkastanut ja hyväksynyt maanmittausinsinööri Simo Veijalainen, Kangasalan kaupunki.

Rakennusjärjestys

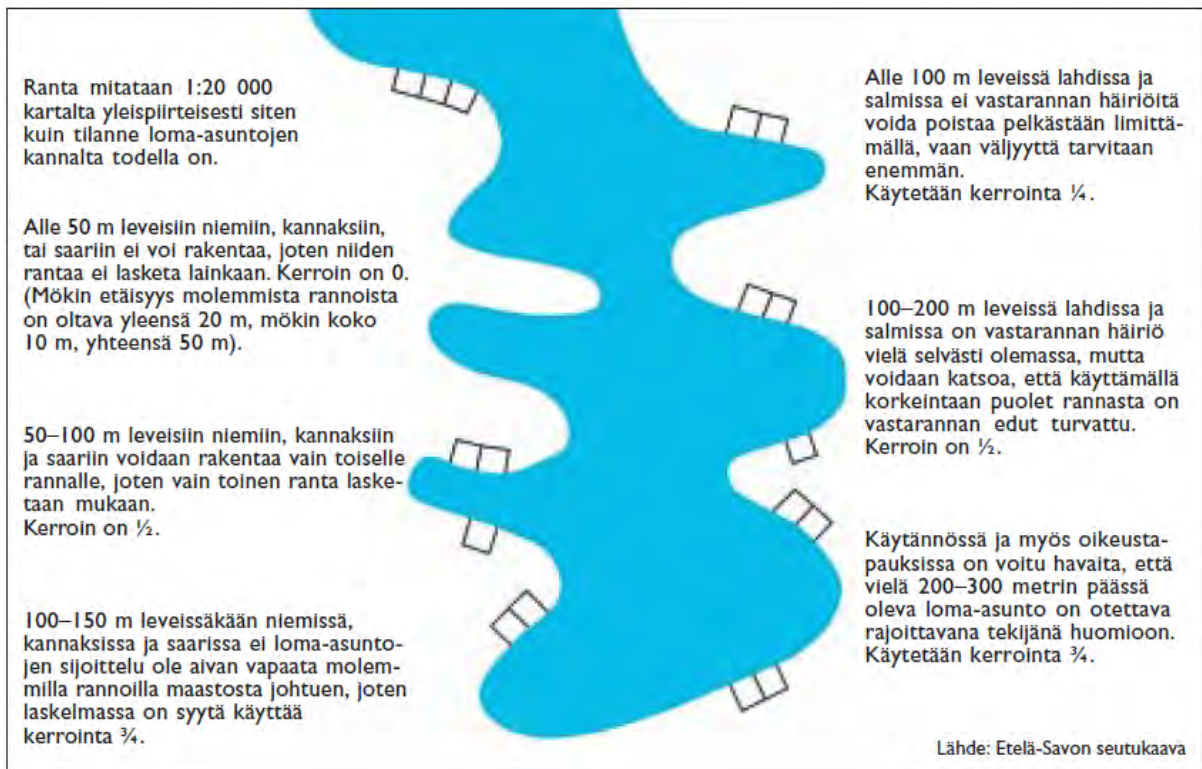
Kangasalan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 10.8.2018. Rakennusjärjestyksen mukaan rannalla olevan lomarakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 3000 m² ja rantaan rajoittuvan rakennuspaikan rantaa kohti suuntautuvien rajojen rannanpuoleisten rajapisteiden välimatkan tulee olla vähintään 50 metriä.

Alin rakentamiskorkeus

ELY-keskus on tarkistanut vuonna 2021 Längelmäveden rannalle soveltuvat alimmat asuinrakennusten perustamistasot ja suosittaa, että asuinrakennuksen alimpien tulvaherkkien rakenteiden taso Längelmäveden rannalla on N2000 + 85,95 m.

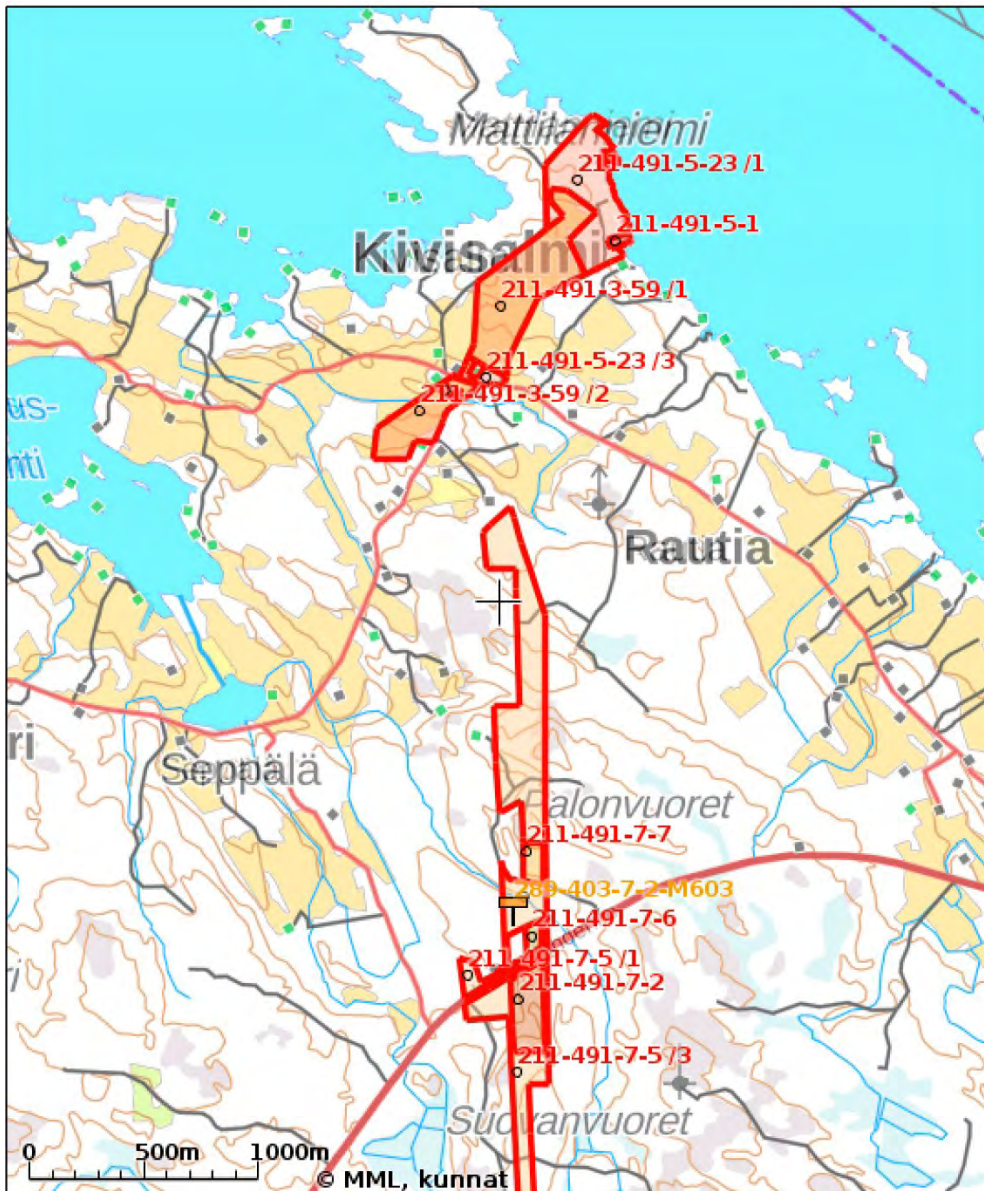
Emätilatarkastelu, muunnettu rantaviiva ja mitoitus

Kiinteistön Markkula 211-491-5-23 emätila on Markkula 289-403-5-23 (x), 7.2.1951. Muuntamattoman rantaviivan pituus on 1,0 kilometriä. Muunnetun rantaviivan pituus on 0,7 kilometriä.



Muunnetun rantaviivan laskennasta käytetty muuntomenetelmä. Muuntamisessa on käytetty maanmittauslaitoksen maastotietokannan rantaviivaa kuvaavaa viivaa. Emätilan Markkula alueella muunnetun rantaviivan tarkastelussa käytettäviksi tulivat muuntokertoimet 0%, 25% ja 100%.

Emätilasta lohkotuista kiinteistöistä rannalla sijaitsevat Markkula 211-491-5-23 ja Latvaranta 211-491-5-1. Kiinteistön Markkula alueella on aiemmin sijainnut loma-asunto ja paikalle on rakenteilla vakituinen asunto. Kiinteistön Latvaranta alueelle on rakennettu loma-asunto.



Emätilan Markkula alue ja emätilasta vuoden 1951 jälkeen lohkotut kiinteistöt. Emätilassa on kaksi rantaan rajoittuvaa kiinteistöä.

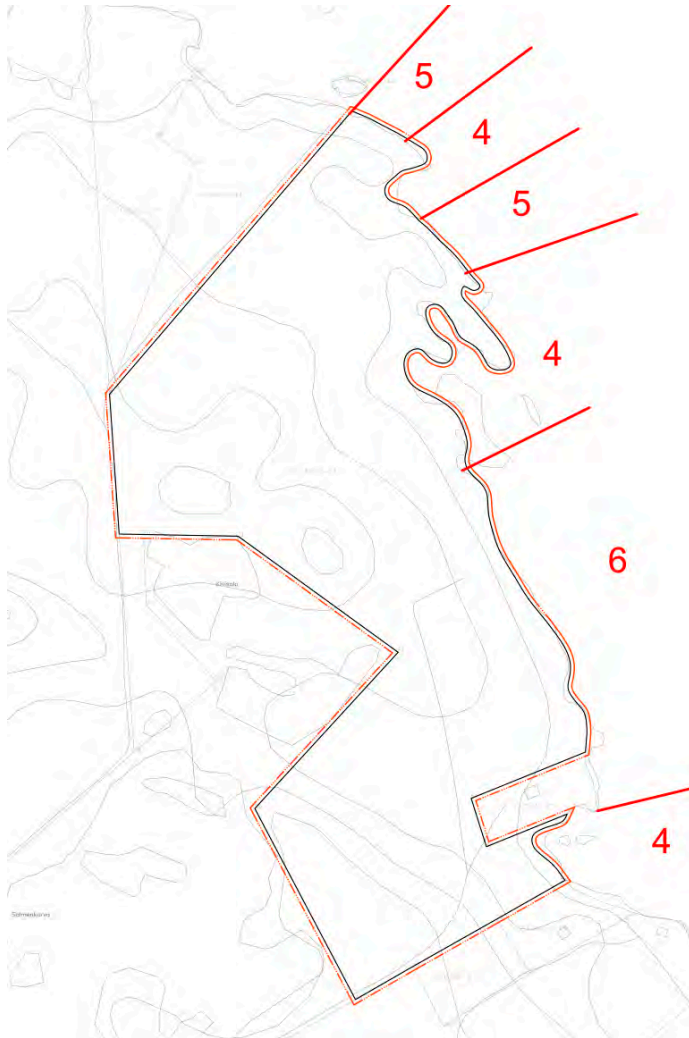
Kivisalon ranta-asemakaavan mitoitus perustuu Kuhmalahden rantaosayleiskaavaehdotuksessa esitettyihin mitoitusluokkien perusteisiin. Mitoitusta on tarkennettu asemakaavatasolle asemakaavaa varten laadittujen selvitysten ja asemakaavoituksen pohjatietojen perusteella.

Kuhmalahden rantaosayleiskaavaehdotuksen perusteluissa kerrotaan, että sen mitoituksessa on huomioitu laaja-alaiset tekijät ja esimerkiksi yksittäiset luontoarvokohteet eivät ole vaikuttaneet sen mitoitukseen. Rantaosayleiskaavaehdotuksessa on esitetty Markkulan emätilan alueelle mitoitusluvultaan 6 rakennuspaikkaa/ muunnettu rantaviivakilometri oleva mitoitusvyöhyke, joka käsittää kokonaisuudessaan noin 10 km pitkän rantaviivajakson.

Ranta-asemakaavaa varten laadittujen selvitysten ja toteutuneen rakentamisen perusteella emätilan rantajaksolla ei ole perusteltua käyttää yhtä laaja-alaista ja yhtenäistä mitoitusta kuin rantaosayleiskaavaehdotuksessa.

Rantaosayleiskaavaehdotuksessa käytetty laajemmista kokonaisuuksista muodostuva mitoitusvyöhyke 6 rakennuspaikkaa/ muunnettu rantaviivakilometri on ranta-asemakaavan tarkemmassa suunnittelussa jaettu vyöhykkeisiin 4, 5 ja 6 rakennuspaikkaa/ muunnettu rantaviivakilometri. Ranta-asemakaavan mitoituksen keskiarvo on 5,2 rakennuspaikkaa/ muunnettu

rantaviivakilometri. Ranta-asetymäkaavassa käytetty mitoitus on paikallisten luontoarvojen vuoksi pienempi kuin rantaosayleiskaavaehdotuksen mitoitus. Ranta-asetymäkaavan mitoitusvyöhykkeet tarkentuvat asetymäkaavan laatimisessa käytetyistä, rantaosayleiskaavaehdotuksen pohjatietoja tarkemmista selvityksistä johtuen.



Emätilan Markkula ranta-alueella käytetyt mitoitusluokat.

Ranta-asetymäkaavan mitoituksen määrittely perustuu Kuhmalahden rantaosayleiskaavaehdotuksessa esitettyihin maisemaekologisen tarkastelun perusteluihin, joissa on muodostettu emätilan ranta-alueen luonto-, ympäristö- ja maisema-arvojen pohjalta yhtenäisiä arvo-aluekokonaisuuksia, 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 rakentamistiheyttä.

Ranta-asetymäkaavan laatimisessa emätilan Markkula ranta-alueella käytetyt mitoitusluokat ovat seuraavat:

Mitoitus 4 rakennuspaikkaa/ muunnettu rantaviivakilometri

Emätilan Markkula ranta-alueella on metsälain 10 §:n mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä, rantaluhtia, jotka on otettu huomioon mitoituksessa. Lisäksi mitoitukseen vaikuttaa rantaluhtien alueella emätilan ranta-alueen vaikutusalueella sijaitseva sensitiivisen lajitiedon piiriin kuuluva havainto.

Näillä rannoilla on huomattavia luontoarvoja, joiden perustana ovat metsälaki ja luonnonsuojelulaki. Rakentamisen seurauksena alueiden luonne muuttuisi merkittävästi. Ympäristövaikutukset ovat merkittäviä.

Emätilan Markkula ranta-alueella mitoitusluokan 4 rakennuspaikkaa/ muunnettu rantaviivakilometri mitoitusvyöhykkeisiin kuuluvat luontoselvityksen mukaiset rantaluhdat (Metsälain 10 §:n mukainen erityisen tärkeä elinympäristö).

Mitoitus 5 rakennuspaikkaa/ muunnettu rantaviivakilometri

Mitoituksessa on otettu huomioon emätilan ranta-alueen vaikutusalueella sijaitseva sensitiivisen lajitiedon piiriin kuuluva havainto, jonka perustana on luonnonsuojelulaki.

Emätilan Markkula ranta-alueella mitoitusluokan 5 rakennuspaikkaa/ muunnettu rantaviivakilometri mitoitusvyöhykkeisiin kuuluvat luontoselvityksen mukaisten rantaluhtien väliset alueet kaava-alueen pohjoisosassa.

Mitoitus 6 rakennuspaikkaa/ muunnettu rantaviivakilometri

Emätilan Markkula ranta-alueen keskiosassa on nykyisin rakentamiseen varattu rantajakso, jolla sijaitsee toteutunut loma-asunto ja rakenteilla oleva vakituinen asunto. Näiden rakennuspaikkojen rajaama ranta-alue on pääosin rakennettua rantaa, jolla ei ole erityisiä luonto-, maisema- tai kulttuurihistoriallisia arvoja ja jolla rakentaminen on mahdollista. Tällä rantajaksolla ei ole tarpeen rajoittaa rakentamista ympäristöarvoista johtuen.

Rantajaksolla ei sijaitse selvitysaineistoissa esiin tulleita luontoarvoja tai muita mitoitusta alentavia tekijöitä. Mahdollisen rakentamisen ympäristövaikutukset ovat vähäiset. Maisemakapasiteetti on hyvä. Alue on jo nykyisin varattu pääosin rakentamiseen. Uudet rakennuspaikat on mahdollista sijoittaa siten, että rakentaminen ei pirsto yhtenäistä rakentamatonta rantaviivaa.

Emätilan Markkula ranta-alueella mitoitusluokkaan 6 rakennuspaikkaa/ muunnettu rantaviivakilometri kuuluva mitoitusvyöhyke ulottuu toteutuneen loma-asunnon tontin eteläosasta rakenteilla olevan vakituisen asunnon tontin pohjoisrajalle.

Rakennusoikeuslaskelman mukaan emätilan kokonaisrakennusoikeus ranta-alueella on 4 rakennuspaikkaa (3,51). Toteutuneita rakennuspaikkoja on 2 (toinen on rakenteilla oleva). Rakennusoikeutta on jäljellä 2 rakennuspaikkaa.

Koko emätilan alueella laskettuna mitoituksen keskiarvo on 5,2.

Emätila	Lohkotut kiinteistöt	Rv 100%	Mitoitusluku	Rak.oikeus	Rv 25%	Mitoitusluku	Rak.oikeus	Rv 0%	Mitoitusluku	Rak.oikeus	Rak. oikeus yhteensä	Rantaviiva todellinen	Rantaviiva muunnettu
289-403-5-23(x) Markkula 7.2.1951													
	211-491-5-23 Markkula 1.1.2011	50	5	0,25	72	4	0,072	309	4	0	3,18	1001	624
		30	4	0,12	61	4	0,061						
		57	5	0,285	72	4	0,072						
		23	5	0,115									
		22	4	0,088									
		41	4	0,164									
		73	4	0,292									
		277	6	1,662									
	211-491-5-1 Latvaranta 17.6.2015	50	6	0,3	26	4	0,026				0,33	76	57
	289-403-3-59(x) Kivisalo 26.1.2007 211-491-3-59 Kivisalo 1.1.2011	ei rv											
	289-403-7-5(x) Hallavaara II 23.4.2009 211-491-7-5 Hallavaara II 1.1.2011	ei rv											
	211-491-7-2 Haukkaavaara 27.11.2015	ei rv											
	211-491-7-6 14.10.2011	ei rv											
	211-491-7-7 Terminaali 16.8.2016	ei rv											
											Rak. oikeus yhteensä	Rantaviiva todellinen	Rantaviiva muunnettu
											3,51	1077	681
										Rp lkm	4		
													Mitoitus ka.
													5,2

Emätilatarkastelu sekä rantaviiva-, mitoitus- ja rakennusoikeuslaskelma.

Poikkeamispäätös, rakennuslupa ja käyttötarkoituksen muutos

Kiinteistön Markkula 211-491-5-23 alueelle on myönnetty poikkeamispäätös 14.12.2021 § 166/ Kangasalan kaupungin viranomaislautakunta, rakennuslupa 12.8.2022 § 268/ Kangasalan kaupungin rakennusvalvonta ja rakennuksen käyttötarkoituksen muutos 19.4.2023 § 151Kangasalan kaupungin rakennusvalvonta.

Poikkeamispäätökseen on sisällytetty seuraavat ehdot:

1. loma-asunnon kerrosala on enintään 105 m² ja rakennuksen etäisyys terasseineen keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta on vähintään 30 metriä
2. autokatos-varaston kerrosala on enintään 25 m² ja etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta on vähintään 30 metriä
3. rantasauna-vierasmajarakennuksen kerrosala on enintään 30 m² ja rakennuksen sekä siihen liittyvien terrassien etäisyys keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta on vähintään 20 metriä. Vierasmajakäyttöön tarkoitettujen tilojen laajuus kerrosalasta on enintään 15 m²
4. rakennuspaikan kokonaiskerrosala on enintään 160 m² . Rakennukset ja niihin liittyvä piha-alue sijoitetaan asemapiirroksessa esitetyn periaatteen mukaisesti määräälan eteläosaan
5. rakennuspaikalle aiemmin rakennettu noin 15-20 m²:n suuruinen saunamökki puretaan uudisrakentamisen yhteydessä

6. loma-asunto liitetään vesijohtoverkkoon. Jätevesijärjestelmän sijoituksessa huomioidaan Kangasalan rakennusjärjestyksessä ja 1.3.2021 voimaan tulleissa Kangasalan ympäristönsuojelumääräyksissä asetetut määräykset
7. puusto ja muu kasvillisuus säilytetään luonnonmukaisena rakennusten ja rantaviivan välisellä vyöhykkeellä niin, että luonnonmukainen maisemakuva säilyy
8. määräalan pohjoisen puoleisella osalla puusto ja muu kasvillisuus säilytetään luonnonmukaisena.

Rakennuslupa on myönnetty seuraaville rakennuksille:

- Loma-asunto: kerrosala 109 m²
- Sauna-vierasmaja: kerrosala 30m²
- Varasto-autokatos: kerrosala 25 m²

Rakennuslupaa koskevat seuraavat ehdot/ lisätiedot:

- Rakennuspaikkana on 6000 m² määräala tilasta 211-491-5-23.
- Sauna- vierasmaja sijoitetaan vähintään 20 metriä rannasta.
- Vaja-autokatosrakennuksen etäisyys rannasta on oltava vähintään 30 m sekä lomarakennuksen terasseineen etäisyys vähintään 30 m.
- Lisäksi rakennuspaikalle toteutetaan kesäkeittiö 20 m² rakennusjärjestyksen 6§:n toisen kohdan mukaisena kevyenä rakennelmana, jonka etäisyys rannasta on vähintään 15 m.

Päätös rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksesta koskee loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttamista vakituiseksi asunnoksi. Päätöksen lisäselvityksessä kerrotaan, että loma-asunto sijaitsee rakennusjärjestyksen §:n 22a määrittelemällä alueella, jolla käyttötarkoituksen muutos loma-asunnosta vakituiseksi asunnoksi voidaan myöntää suoraan rakennusluvalla.

Käyttötarkoituksen muutosta koskevaan päätöksessä on annettu seuraavat lupaehdot:

- Jätevesijärjestelmästä tulee olla talousjätevesiasetuksen 157/2017 mukainen selvitys kiinteistöllä. Jätevesijärjestelmää on käytettävä ja huollettava asetuksen ja valmistajan ohjeiden mukaisesti.
- Rakennukselle on laadittava maankäyttö- ja rakennuslain 117 i §:n tarkoittama käyttö- ja huolto-ohje.
- Rakennuspaikalle on oltava pelastusajoneuvoille soveltuva tie.
- Jätevedet on käsiteltävä jätevesien rakennustapaselostuksessa esitetyn jätevesijärjestelmän mukaisesti, kunnes kiinteistö on mahdollista liittää Kangasalan kaupungin vesi- ja viemäriverkkoon.
- Sakokaivolietteen tyhjennyksiä suorittava ajoneuvo pääsee riittävän lähelle lokasäiliötä ja Biorami 600 puhdistamo.
- Rakennukseen ja/tai tulo tieltä näkyvään paikkaan on laitettava talon osoitenumero.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Aloite

Asemakaava on tullut vireille maanomistajan aloitteesta.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Kivisalons ranta-asemakaavan yhteydessä osallisia ovat:

- Suunnittelalueen maanomistajat
- Suunnittelalueeseen rajautuvien kiinteistöjenmaanomistajat 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.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävänä 9.3.–11.4.2023 välisenä aikana. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei saatu palautteita tai lausuntoja.

Kaavaluonnos

Kaavan valmisteluvaiheessa 19.2.2024 järjestettiin viranomaistyöneuvottelu Kangasalan kunnan, Pirkanmaan ELY-keskuksen, maaomistajan ja kaavan laatijan kesken.

Kaavan valmisteluaineisto oli nähtävänä 28.3.–26.4.2024 välisenä aikana.

Kaavaluonnoksesta ei saatu lausuntoja eikä mielipiteitä.

Pirkanmaan liitto pyysi teknisluonteisena täydennyksenä tarkistamaan kaavaselostusta tiedolla Pirkanmaan vaihemaakuntakaavan laadinnan etenemisestä. Pirkanmaan vaihemaakuntakaava (Elonkirjo ja energia) on edennyt ehdotusvaiheeseen.

Kaavaehdotus

Ranta-asemakaavaehdotus oli yleisesti nähtävillä 27.–28.6.2024 ja 29.7.–26.8.2024.

Pirkanmaan liitto ilmoitti, että se ei anna lausuntoa Kivisalons ranta-asemakaavan ehdotuksesta.

Kangasalan kaupungin ympäristönsuojelu ilmoitti, että sillä ei ole lausuttavaa Kivisalons ranta-asemakaavaehdotuksesta.

Kaavaehdotuksesta ei saatu muita lausuntoja eikä muistutuksia.

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 oikaisu-ehdotuksen, 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 kaupungin verkkosivuilla.

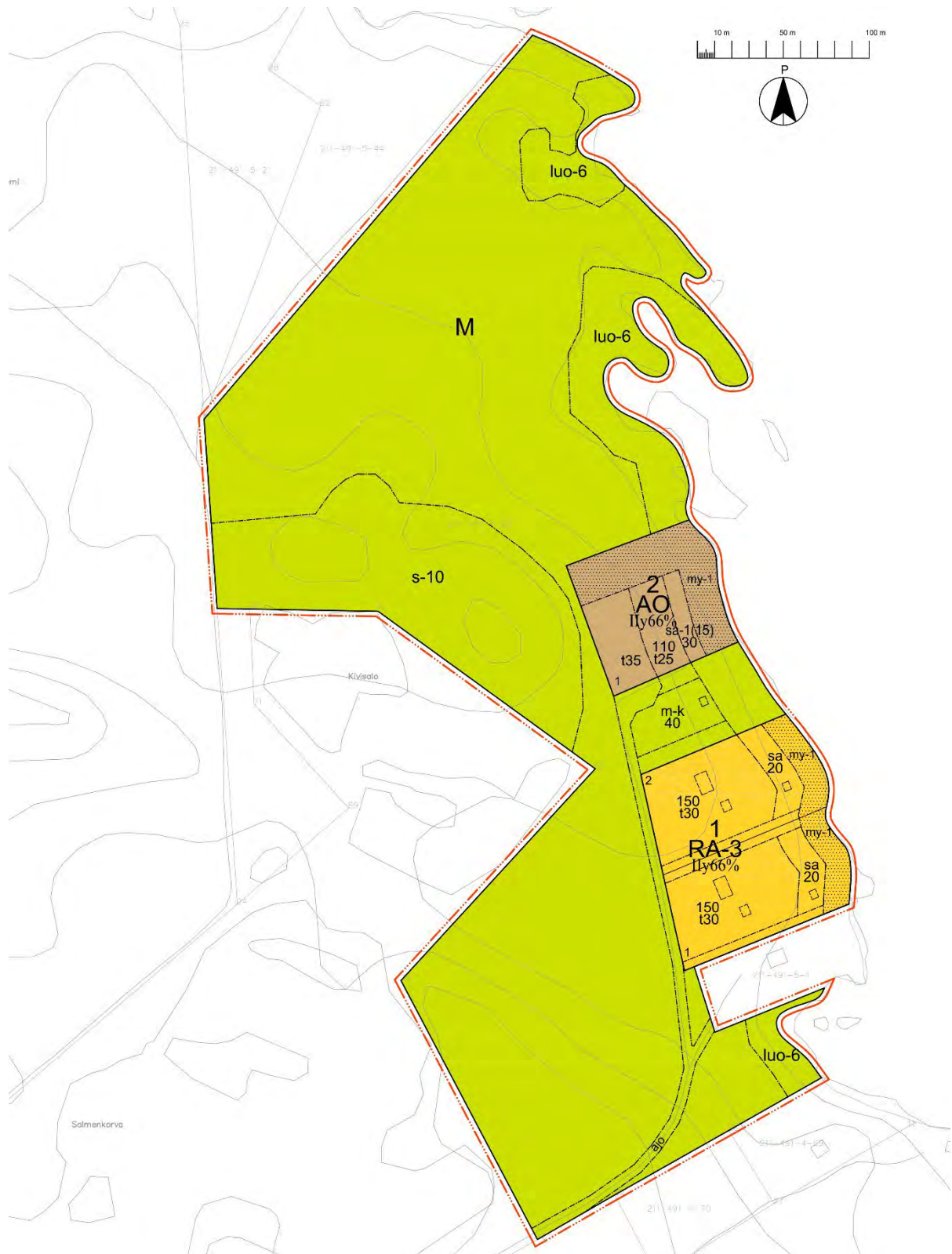
4.4 Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on osoittaa ranta-asemakaava-alueelle kolme rakennuspaikkaa Kuhmalahden rantaosayleiskaavaehdotuksen mukaisesti.

Tavoitteena on huomioida tarve sijoittaa ammattikalastusta palveleva talousrakennus maa- ja metsätalousalueelle siten, että rakennus on liitettävissä samaan vesi- ja viemäriverkon liittymään loma-asunnon kanssa.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS JA PERUSTELUT

5.1 Kaavan rakenne ja sisältö



Mitoitus

Ranta-asemakaavan mitoitus on määritetty perustuen Kuhmalahden rantaosayleiskaavaehdotuksen mitoitukseen, alueelle myönnettyyn poikkeamispäätökseen ja rakennuslupa- ja Kangasalan rakennusjärjestykseen sekä ranta-asemakaavaa varten laadittuihin selvityksiin.

Laaditun emätilan mitoitustarkastelun perusteella ranta-asemakaavassa on käytetty mitoitusvyöhykkeitä 4, 5 ja 6 rakennuspaikkaa/ muunnettu rantaviivakilometri. Rakennusoikeuslaskelman mukaan emätilan kokonaisrakennusoikeus ranta-alueella on 4 rakennuspaikkaa (3,51). Toteutuneita rakennuspaikkoja on 2 (toinen on rakenteilla oleva). Rakennusoikeutta on jäljellä 2 rakennuspaikkaa.

Korttelialueet

Ranta-asemakaavaan on osoitettu loma-asuntojen korttelialue (1, RA-3) ja erillispientalojen korttelialue (2, AO). Kortteliin 1 on osoitettu kaksi rakennuspaikkaa ja kortteliin 2 yksi rakennuspaikka. Korttelin 1 rakennuspaikan 1 pinta-ala on 6015 m², rakennuspaikan 2 pinta-ala on 6012 m² ja korttelin 2 rakennuspaikan 1 pinta-ala on 6281 m². Korttelin 1 rakennuspaikan 1 rantaviivan pituus 61 metriä, rakennuspaikan 2 rantaviivan pituus on 62 metriä ja korttelin 2 rakennuspaikan 1 rantaviivan pituus on 79 m.

Kummallekin loma-asuntojen korttelialueen (RA-3) rakennuspaikalle saa rakentaa korkeintaan yhden loma-asunnon. Rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä kullekin rakennuspaikalle 200 kerrosalaneliömetriä. Saunarakennusta lukuun ottamatta rakennusten etäisyyden tulee olla vähintään 50 m keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Mikäli rakennukset lukuun ottamatta saunarakennusta sijoitetaan alle 50 m etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta, loma-asunnon kerrosala saa olla enintään 120 m² ja rakennuspaikan kokonaiskerrosala on enintään 160 m².

Erillispientalojen korttelialueen (AO) rakennuspaikalle saa rakentaa korkeintaan yhden vakituisen asunnon. Rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 200 kerrosalaneliömetriä. Rakennusala, jolle saa sijoittaa yksikerroksisen sauna-vierasmajarakennuksen (sa-1(15)), on osoitettu 20 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Vierasmajan kerrosala saa olla enintään 15 kerrosalaneliömetriä. Talusrakennuksista 25 kerrosalaneliömetriä on osoitettu rakennusalueelle, joka on osoitettu 30 metrin etäisyydelle rantaviivasta ja 35 kerrosalaneliömetriä 50 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

Korttelissa 1 rakennusalojen sisään on osoitettu ohjeelliset rakennusalat havainnollistamaan osoitetun rakennusoikeuden toteuttamista. Korttelissa 1 rakennusalan raja on osoitettu 5 metrin etäisyydelle tonttien välisestä rajasta ja korttelin etelärajasta.

Suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on määrätty 1,66%. Rakennuksen ylimmässä kerroksessa saa enintään prosenttiluvun osoittaman määrän alemman kerroksen pinta-alasta käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Sen yläpuolelle ei saa rakentaa ullakkoa.

Muu osa kaava-alueesta on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M). Alueella sallitaan maa- ja metsätaloutta palveleva tarpeellinen rakentaminen. Maa- ja metsätalousalueelle on osoitettu rakennusala, jolla sallitaan kalatalouden kannalta tarpeellinen rakentaminen (m-k). Rakennusoikeutta on osoitettu 40 kerrosalaneliömetriä. Rakennusala sijaitsee 30 metrin etäisyydellä rannasta ja 10 metrin etäisyydellä tonttien rajoista.

Korttelialueiden rantaan ja korttelin 2 pohjoisosaan on osoitettu alueen osat, joilla on maisema-arvoja (my-1). Alue tulee säilyttää puustoisena. Avohakkuu alueella on kielletty. Alueelle saa rakentaa yksittäisen rakennelman (rakennuskohteen), joka ei merkittävästi muuta rantamaisemaa. my-1-alueen leveys korttelissa 1 on 15 metriä, korttelissa 2 20 metriä rannasta ja 25 metriä korttelin pohjoisrajasta.

Korttelialueille on osoitettu ajoyhteys (ajo), jonka sijainti noudattaa alueelle toteutunutta tielin-
jausta.

Luontoselvityksen mukaiset metsälain 10 §:n mukaiset erityisen tärkeät elinympäristöt, ranta-
luhdet, on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeiksi alueiksi, joiden
ominaispiirteet tulee säilyttää (luo-6). Alueen rantaluhtien on katsottu täyttävän metsälain 10
§:n mukaisen erityisen tärkeän elinympäristön ominaispiirteet. Metsälain mukaisen erityisen
tärkeän elinympäristön ominaispiirteet tulee säilyttää. Erityisen tärkeissä elinympäristöissä ei
saa tehdä uudistushakkuuta, metsätietä, kasvupaikalle ominaista kasvillisuutta vahingoitta-
vaa maanpinnan käsittelyä, ojitusta, purojen ja norojen perkausta eikä käyttää kemiallisia tor-
junta-aineita.

Ranta-asemakaavan länsiosaan on osoitettu suojeltava -alueen osa, jolla on todettu luon-
nonsojelulain 78 §:n tarkoittamia liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja (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.

Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennusten sovittamiseen maisemaan. Ra-
kennusten ja ympäristön rakennustavassa tulee välttää tarpeetonta maanmuokkausta ja pen-
gerryksiä.

Alueella edellytetään kiinteistökohtaista hulevesien käsittelyä.

Autopaikkoja on rakennettava yksi kutakin loma-asuntoa kohti ja kaksi kutakin vakituista
asuntoa kohti.

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

5.2 Kaavan vaikutukset

Ihmisten elinoloihin ja elinympä- ristöön	Ranta-asemakaava mahdollistaa loma-asumisen ja va- kituisen asumisen toteuttamisen Kivisaloon. Ranta-ase- makaava mahdollistaa lomarakennuspaikkojen lohko- misen. Kaava mahdollistaa rakentamisen kiinteistön 211-491- 5-1 naapuriin.
Maa- ja kallioperään, veteen, il- maan ja ilmastoon	Ranta-asemakaava noudattaa Kangasalan kaupungin rakennusjärjestyksen ja alueelle annetun poikkeamis- ja rakennusluvan määräyksiä koskien rakentamisen etäi- syyksiä rantaviivasta. Alueen maaperä on lähtökohtaisesti moreenia, joka so- veltuu hyvin rakentamiseen eikä rakentaminen edellytä suuria massanvaihtoja tai maan merkittävää muokka- amista. Ranta-asemakaava mahdollistaa rakentamisen sijoitu- misen korkeustasolle N2000 85-88 m. Rakentaminen on mahdollista toteuttaa siten, että asuinrakennuksen alimpien tulvaherkkien rakenteiden taso on suositeltua tasoa N2000 + 85,95 m ylempänä.

	<p>Kalataloutta palveleva rakentaminen on osoitettu sijoitettavaksi vähintään 30 metrin etäisyydelle rannasta siten, että rakennus on mahdollista liittää vesi- ja viemäriverkkoon.</p>
<p>Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin</p>	<p>Ranta-asemakaavassa on huomioitu liito-oravan elinympäristö ja metsälain 10 §:n mukaiset rantaluhdat.</p> <p>Rakentaminen keskittyy rakennuspaikoille. Lähtökohtaisesti alavat ja rehevät rantaluhdat eivät ole ulkoiluun hyvin soveltuvaa ympäristöä, joten niihin ei todennäköisesti kohdistu virkistyskäyttöä, joka heikentäisi niiden luontoarvoja. Rantaluhtien ympäristön käsittelyä koskien on annettu erillinen kaavamääräys, joka täydentää metsälaissa säädettyä erityisen tärkeiden elinympäristöjen käsittelyä ja kiellettyjä toimenpiteitä koskevaa säädöstä.</p> <p>Korttelialueiden sijainti, raja- ja laajuus, rakennusalojen rajaukset, my-1 -alueen rajaukset, laajuus ja kaavamääräys tukevat liito-oravan suojelua ja mahdollistavat lajin elinympäristön säilymisen alueella. Ranta-asemakaavan määräykset täydentävät liito-oravan suojelua muussa lainsäädännössä. Liito-orava kuuluu luontodirektiivin lajiliitteessä IV(a) mainittuihin eläinlajeihin, koskee luonnonsuojelulain 78 §:n EU:n edellyttämä tiukka suojelu, jossa kielletään lisääntymis- ja levähdyspaikkojen tuhoaminen. Luontodirektiivi, luonnonsuojelulaki ja metsälaki suojaavat tiukasti uhanalaisen liito-oravan elinympäristön.</p> <p>Ranta-asemakaavalla ei ole vaikutusta liito-oravien luontaiseen kulkusuuntaan, joka on mantereeseen sisäosiin päin. Liito-oravien elinympäristö sijaitsee kaava-alueen länsiosassa, josta niiden pääasiallinen kulkuyhteys suuntautuu lännen suuntaan. Tie kaava-alueelle tulee etelän suunnasta, joten liikenteellä ei ole vaikutusta liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikkoihin.</p> <p>Kaavan vaikutusalueella sijaitsee sensitiivisen lajitiedon piiriin kuuluva havainto. Havaintoa koskee sensitiivisen lajitiedon ohjeistus, minkä vuoksi lajia koskevaa kaavan vaikutusten arviointia ei ole liitetty kaavan julkisesti nähtäville asetettaviin aineistoihin. Lajia koskeva kaavan vaikutusten arviointi on toimitettu Kangasalan kaupungille ja Pirkanmaan ELY-keskukselle.</p>
<p>Alue- ja yhdyskuntarakentamiseen, yhdyskuntatalouteen</p>	<p>Kaksi uutta lomarakennuspaikkaa on osoitettu olemassa olevan lomarakennuksen ja rakenteilla olevan asuinrakennuksen väliin.</p> <p>Yhdyskuntarakenteen kannalta on järkevää, että rakentamista täydennetään alueelle, jossa on olemassa olevaa rakentamista ja tieyhteys sekä mahdollisuus liittyä vesi- ja viemäriverkkoon.</p>

<p>Maanomistajien tasapuolinen kohteluun</p>	<p>Ranta-asetakaavan mitoituksen lähtökohtana on emätilatarkastelu ja muunnetun rantaviivan laskelma sekä maisemaekologinen tarkastelu.</p> <p>Ranta-asetakaavan mitoituksella ei ole vaikutusta saman rantajakson tai saman vesialueen maanomistajien rakennusoikeuteen.</p> <p>Ranta-asetakaavalla ei ole vaikutusta vireillä olevan Kuhmalahden rantaosayleiskaavan mitoitukseen. Ranta-asetakaavassa esitetty rakennuspaikkojen määrä on sama kuin Kuhmalahden rantaosayleiskaavaehdotuksessa.</p>
<p>Liikenteeseen</p>	<p>Kaava-alueelle on olemassa tieyhteys. Kaavalla ei ole vaikutusta alueen liikennöintiin.</p>
<p>Maisemaan</p>	<p>Ranta-asetakaavalla osoitetaan rakentamista jo rakennetulle rantajaksole, jossa ei ole maiseman kannalta erityisen herkkiä ominaisuuksia. Rakennuspaikat varavat rantaviivaa yhteensä 202 metriä. Korttelialueiden pohjoispuolelle jää yhtenäistä rakentamatonta rantaviivaa noin 300 metrin matkalle.</p> <p>Kaavamääräys puustoisena säilytettävästä rantavyöhykkeestä 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>



Asemakaava yhdistettynä voimassa olevan rakennusluvan asemapiirrokseen.

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.

Kivisalon 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 yleiskaavaa ja asemakaavaa.

Mitoitus ja maanomistajien tasapuolinen kohtelu

- Ranta-asemakaavan perusteena olevat mitoitusvyöhykkeet ottavat huomioon ranta-osayleiskaavaehdotuksen mitoitusvyöhykkeet ja sopeutuvat yleiskaavan kokonaisuuteen.
- Ranta-asemakaavassa esitetyllä mitoituksella ei ole vaikutusta rantaosayleiskaavaehdotuksen mitoitukseen.

Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys

- Ranta-asemakaava sijoittuu alueelle, jolla on jo rakentamista.
- Rakennuspaikalle on olemassa tieoikeus ja rakennettu tieyhteys, joka soveltuu pelastusajoneuvoille.
- Lomarakennukset on mahdollista liittää vesi- ja viemäriverkkoon.

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 Kuhmalahden rantaosayleiskaavaehdotuksen luontoselvitykset ja niiden huomioiminen yleiskaavaehdotuksessa.
- Luontoselvityksessä esitettyjen rantaluhtien rajaukset ulottuvat ranta-asemakaavan ulkopuolelle vesialueelle. Rajaukset eivät ole ristiriidassa rantaosayleiskaavaehdotuksen kanssa ja ne on mahdollista huomioida rantaosayleiskaavassa.

Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

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

Kohtuuton haitta

- Ranta-asemakaava ei estä tai olennaisesti heikennä naapurikiinteistön mahdollisuuksia käyttää kiinteistöä sen nykyiseen käyttötarkoitukseensa loma-asumiseen.
- Ranta-asemakaavalla ei ole vaikutusta yleiskaavassa esitettyyn emätilan, järviolueen tai rantaviivan mitoittamiseen.

5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset



Erillispientalojen korttelialue.



Loma-asuntojen korttelialue. Saunarakennusta lukuun ottamatta rakennusten etäisyyden tulee olla vähintään 50 m keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Mikäli rakennukset lukuun ottamatta saunarakennusta sijoitetaan alle 50 m etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta, loma-asunnon kerrosala saa olla enintään 120 m² ja rakennuspaikan kokonaiskerrosala on enintään 160 m².



Maa- ja metsätalousalue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin raja.



Rakennuspaikan raja.

1

Korttelin numero.

1

Ohjeellisen tontin numero.

I

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

Ily66%	Rakennuksen ylimmässä kerroksessa saa enintään prosenttiluvun osoittaman määrän alemman kerroksen pinta-alasta käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Sen yläpuolelle ei saa rakentaa ullakkoa.
110	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
t35	Talousrakennuksen rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
	Rakennusala.
sa	Rakennusala, jolle saa sijoittaa yksikerroksisen saunan.
sa-1(15)	Rakennusala, jolle saa sijoittaa yksikerroksisen sauna-vierasmajarakennuksen. Rakennusala-alueesta vierasmajan kerrosala saa olla enintään suluissa esitetty kerrosalaneliömetrimäärä.
m-k	Rakennusala, jolla sallitaan kalatalouden kannalta tarpeellinen rakentaminen.
	Ohjeellinen rakennusala.
ajo	Ajoyhteys.
my-1	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.
s-10	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.
luo-6	Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alueen rantaluhtien on katsottu täyttävän metsälain 10 §:n mukaisen erityisen tärkeän elinympäristön ominaispiirteet. Metsälain mukaisen erityisen tärkeän elinympäristön ominaispiirteet tulee säilyttää. Erityisen tärkeissä elinympäristöissä ei saa tehdä uudistushakkuuta, metsätietä, kasvupaikalle ominaista kasvillisuutta vahingoittavaa maanpinnan käsittelyä, ojitusta, purojen ja norojen perkausta eikä käyttää kemiallisia torjunta-aineita.

Yleismääräykset:

Loma-asuntojen korttelialueen kummallekin rakennuspaikalle voidaan rakentaa korkeintaan yksi loma-asunto. Erillispientalojen korttelialueen rakennuspaikalle voidaan rakentaa yksi vakituinen asunto.

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

Autopaikkoja on rakennettava yksi kutakin loma-asuntoa kohti ja kaksi kutakin vakituista asuntoa kohti.

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

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 mukaisten rantaluhtien ominaispiirteitä.

Liito-orava-alueella Suomen ympäristökeskuksen hoitosuositusten mukaan maankäytön ja metsähakkuiden suunnittelussa ja toteutuksessa reviirille on jätettävä riittävästi lajille soveltuvaa puustoa, kolopuita sekä kulkuyhteydet muihin metsäalueisiin.

Rantaluhtien 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. Rantaluhtien alue ulottuu kaava-alueen ulkopuolelle vesialueelle. Ranta-asemakaavan oikeusvaikutukset koskevat kaavan mukaista aluetta. Koko rantaluhtien alueella tulee huomioida metsälain säädökset.

Kiinteistöt suositellaan liitettäväksi vesi- ja viemäriverkkoon, kun se on mahdollista. Alueen vesihuolto on järjestettävä kiinteistökohtaisesti ennen niiden liittämistä vesi- ja viemäriverkkoon.

Nokiolla 17.09.2024

Helena Väisänen
Arkkitehti SAFA
Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen



Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen