

KANGASALAN KAUPUNKI

LAHDENPOHJAN JA KANERVAN RANTA-ASEMAKAAVA

Ranta-asemakaava koskee osaa kiinteistöstä Lahdenpohja 211-455-58-0 Tiihalan kylässä Roineella ja osaa kiinteistöä Kanerva 211-466-4-27 Vänninsalon kylässä Roineen Kaukalosaassa.

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

KAAVASELOSTUS, 28.09.2021



Elinympäristölautakunta: 17.11.2020 §169, 23.3.2021 §38, 28.9.2021

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 |



Arkkititehtimisto Helena Väisänen

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

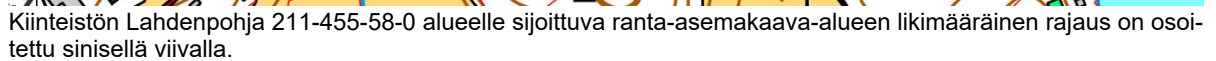
TIIVISTELMÄ

2.1. Sijainti

Ranta-asemakaavan alue on kaksiosainen. Ranta-asemakaava käsittää osan kiinteistön Lahdenpohja 211-455-58-0 alueesta Karpinlahdella Roineen länsirannalla ja kiinteistön Karna 211-466-4-27 Kaukalosaassa Roineella.



Kaava-alueen sijainti.



2.2. Kaavaprosessin vaiheet

Aloitteen asemakaavan laatimisesta on tehnyt maanomistaja. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos olivat nähtävänä 10.–22.12.2020 ja 4.–20.1.2021 välisenä aikana. Kaavaehdotus oli nähtävänä 15.4.–14.5.2021 välisenä aikana.

2.3. Asemakaavan tavoitteet

Ranta-asemakaavan tavoitteena on siirtää rantayleiskaavan mukainen rakennuspaikka Kaukalosaaresta Karpinlahteen.

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

Ranta-asemakaavan tavoitteena on osoittaa uusi rakennuspaikka kiinteistön Lahdenpohja 211-455-58-0 alueelle. Tavoitteena on lisäksi huomioida toteutunut maatilantantasauna, jota ei ole osoitettu rantayleiskaavassa.

2.4. Suunnittelualueen laajuus

Kaava-alueen pinta-ala Kaukalosaarella on 8639 m² ja Lahdenpohjassa 8726 m².

2.5. Rakennusoikeus

Rakennusoikeutta kaavassa on yhteensä 170 kem². Kaavassa on osoitettu 1 lomarakennuspaikka ja yksi maa- ja metsätalousalueelle sijoittuva saunan rakennusoikeus, jonka alueelle ei saa muodostaa erillistä rakennuspaikkaa.

2.6. Asemakaavan toteuttaminen

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

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Yleistä

Kaukalosaari on noin 550 m pitkä ja 60-250 metriä leveä saari, jossa on yhteensä kahdeksan toteutunutta rakennuspaikkaa. Kiinteistön Kanerva 211-466-4-27 alueella Kaukalosaarella on loma-asunto, aitta ja huussirakennus.

Karpinlahti-Kokonniemen alueella on noin 700 m:n rantaviivan osuudella viisi toteutunutta loma-asuntoa. Kiinteistön Lahdenpohja 211-455-58-0 alueella on Lahdenpohjan talouskeskuksen rantasauna.

Kaava-alueeseen sisältyy rantaviivaa Kaukalosaarella 406 metriä ja Karpinlahdessa 137 metriä.

Alueet ovat yksityisessä omistuksessa. Molemmat kaava-alueen osat ovat saman maanomistajan omistuksessa.



Näkymä Kaukalosaaresta lähestyttäessä saarta lounaan suunnasta.



Kaukalosaaresta oleva lomarakennus.



Kaukalosaaresta oleva lomarakennus.



Kaukalosaaresta oleva aitta.



Kaukalosaaresta oleva huussirakennus.



Karpinlahden rantaa.



Karpinlahden suunnittelualue.

Kulttuuriympäristö

Alueelta ei ole tiedossa muinaisjäänöksiä eikä muita rakennetun kulttuuriympäristön kohteita.

Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualueille tehtiin maastokäynti 28.9.2020, 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 havaittiin, että kiinteistön Kanerva alue on mustikkatyypin kangasta ja kuusivaltaista metsää, mutta myös männystä ja koivusta koostuvaa talousmetsää. Karpinlahdessa havaittiin, että alueen puusto oli hiljattain hakattu eikä viitteitä luontoarvoihin havaittu. Suunnittelualueilta ei tehty havaintoja, jotka viittaisivat sellaisiin luontoarvoihin, joiden vuoksi kaavan laatimisen perustaksi tai kaavan vaikutusten arviointia varten olisi tarvetta selvittää tarkemmin alueiden luontoarvoja.

Maisemallisesti Kaukalosaari sijaitsee keskeisellä paikalla keskellä Roinetta.

Karpinlahti sijaitsee keskellä keskellä melko tiivistä rakennettua ranta-aluetta eikä ole siten maisemallisesti kovin herkkää.

Maaperältään sekä Kaukalosaaren että Karpinlahden alue on moreenia.

Kunnallistekniikka ja liikenne

Karpinlahdessa on sähköverkko. Alueella ei ole vesijohtoa eikä viemärintiä.

Karpinlahden ja Kokkonniemen alueelle on yksityistie, Kokkonniemen yksityistie. Yksitystie kulkee suunnittelualueen itäosan kautta. Tien leveydeksi on kiinteistörekisterissä määritetty 7,0 m. Tieoikeuteen on oikeutettu naapurikiinteistö Kokkonkontu 211-455-8-15.



Ote kiinteistörekisterin karttaotteesta. Tieoikeudet on osoitettu vihreällä. Tieoikeus (000-2006-K27089), Kokkonniemen yksityistie. Tieoikeus /1 Leveys: 7 m. Lähde: Maanmittauslaitos.

Karpinlahdesta on matkaa Kangasalan keskusta noin 16 km ja Valkeakosken keskusta noin 14 km.

Kanervan kiinteistöllä on oikeus yhteiseen venevalkama-alueeseen Vänninsalossa (Yhteinen venevalkama 211-466-878-1).

3.2 Suunnittelutilanne

Asemakaava

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Kangasalan rantaosayleiskaava vuodelta 2001.

Osayleiskaavassa Kaukalosaareen 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 m². Alueelle saa rakentaa kullekin rakennuspaikalle yhden yksiasuntoisen loma-asunnon ja kaksi erillistä saunarakennusta. Näiden rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 100 m². Lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa makuuaitan, talousrakennuksen ja erillisen käymälän. Erillisen saunan kerrosala saa olla enintään 20 m² ja erillisen vierasmajan enintään 15 m². Rakennuspaikan kokonaiskerrosala saa olla enintään 140 m².

Rakennukset tulee sijoittaa vähintään 30 m:n päähän keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta lukuun ottamatta kerrosalaltaan enintään 20 m² suuruisia 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 m². 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.

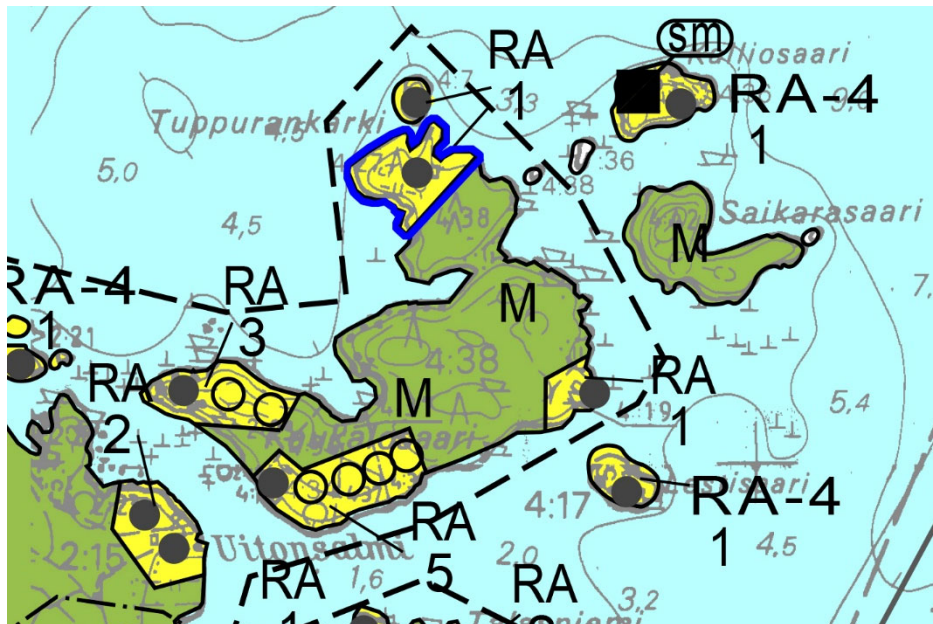
Karpinlahden alue on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Alueella sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen. Asutuksen sijoittamista 200 metriä lähemmäksi keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta ei sallita lukuun ottamatta mahdollista talouskeskuksen yhteyteen sijoittuvaa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

Talouskeskukseen liittyvän kerrosalaltaan enintään 20 m²:n suuruisen saunan saa sijoittaa vähintään 15 m:n päähän keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta. Mikäli sauna sijoitetaan yli 30 m:n päähän keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta, saa sen kerrosala olla enintään 50 m².

Molemmat alueet on rantaosayleiskaavassa osoitettu rantakaavan tarpeellisuuspäätösalueiksi.

Rantaosayleiskaavan emätilatarkastelu ja rakennusoikeuslaskelma ranta-asemakaavan kiinteistöjen Lahdenpohja 211-455-58-0 ja Kanerva 211-466-4-27 osalta

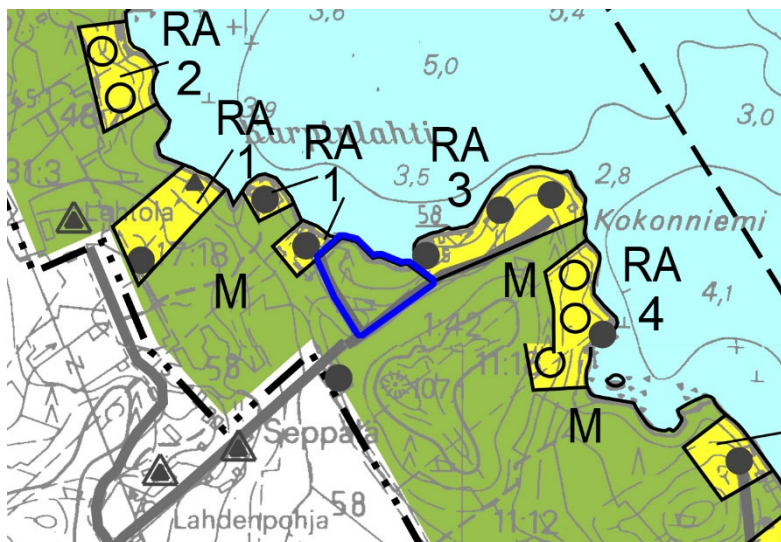
Kiinteistön Kanerva 211-466-4-27 (26.2.1979) emätila on Uusi Yrjölä 211-466-4-3 (x) (29.7.1957). Rantaosayleiskaavan mitoituslaskelman mukaan emätilan alueelle on rantaosayleiskaavassa osoitettu 5 uutta rakennuspaikkaa. Kiinteistö Kanerva 211-466-4-27 on osoitettu rantaosayleiskaavaan toteutuneena lomarakennuspaikkana.



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

Kiinteistön Lahdenpohja 211-455-58-0 (17.2.1993) emätila on Lahdenpohja 211-455-8-14 (X) (29.11.1950). Rantaosayleiskaavan mitoitustietojen mukaan emätilan alueelle ei ole ollut mahdollista osoittaa osayleiskaavassa uusia rakennuspaikkoja. Rantaosayleiskaavassa on osoitettu kaksi toteutunutta lomarakennuspaikkaa, 211-455-8-23 ja 211-455-8-15.

Ennen osayleiskaavan hyväksymistä kiinteistön Lahdenpohja 211-455-58-0 alueelle toteutunut maatalon rantasauna ei ole huomioitu osayleiskaavan mitoitustietojen mukaan eikä sille ole osoitettu rakennusoikeutta kaavassa. Maatalon rantasaunan rakennuslupa on myönnetty vuonna 1996, jolloin rantaosayleiskaavan valmistelu on ollut ehdotusvaiheessa.



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

Kaukalosaaren mitoitus rantaosayleiskaavassa on 1,7 as/km, mu. Lahdenpohjan mitoitus rantaosayleiskaavassa on 7,0 as/km, mu.

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. Kaukalosaari on osoitettu osaksi maakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta. Karpinlahteen maakuntakaavassa alueelle ei ole osoitettu varauksia eikä rajoituksia.

Maakuntakaavan maakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta koskee suunnittelumääräys: *Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Avointen maisematiilojen säilymiseen ja uusien rakennuspaikkojen sijaintiin on kiinnitettävä erityistä huomiota.*

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 m² 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

Lahdenpohjan ja Kanervan ranta-asemakaavoituksen 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

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.

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.

Valmisteluvaihe (kaavaluonnos)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos olivat nähtävänä 10.–22.12.2020 ja 4.–20.1.2021 välisenä aikana. Valmisteluaineistosta saatiin Pirkanmaan ELY-keskukselta kommentti ja yksi yksityinen mielipide. Luonnosvaiheen palauteraportti on kaavaselostuksen liitteenä. Saapuneen palautteen perusteella kaavaluonnosta tarkistettiin seuraavasti:

- Olemassa olevan saunan rakennusala ja rakennusoikeus tarkistettiin vastamaan toteutunutta tilannetta.
- Saapuneen mielipiteen perusteella Kokonniemen yksityistien tielinjaus tarkistettiin voimassa olevan kiinteistörekisterin mukaisen tieoikeuden mukaisesti.

Kaavaehdotus

Kaavaehdotus olin nähtävänä 15.4.–14.5.2021 välisenä aikana.

Kaavaehdotuksesta saatiin Pirkanmaan ELY-keskuksen kommentti ja yksi yksityinen muistutus. Ehdotusvaiheen palauteraportti on kaavaselostuksen liitteenä.

Kaavaehdotusvaiheessa Pirkanmaan ELY-keskuksen kanssa pidettiin työneuvottelu.

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

- Maa- ja metsätalousalueelle osoitettua saunan rakennusalan kaavamääräystä täydennettiin kaavamääräyksellä, jonka mukaan alueelle ei saa muodostaa erillistä rakennuspaikkaa.
- Kaukalosaareen osoitettua kaavamääräystä täydennettiin muotoon: "Maa- ja metsätalousalue, jolta rakennusoikeus on siirretty loma-asuntojen korttelialueelle" (M-1).
- Kaavaselostusta täydennettiin tiedoilla rantaosayleiskaavan emätilatarkastelusta ja rakennusoikeuslaskelmasta.
- Kaavaselostusta täydennettiin arviolla yleiskaavan sisältövaatimusten täyttymisen osalta.

Kaavan hyväksyminen

Kaupunginhallitus esittää valtuustolle asemakaavan hyväksymistä ja kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan. Hyväksymispäätöksestä voi valittaa Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen, valitusajaksi 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.

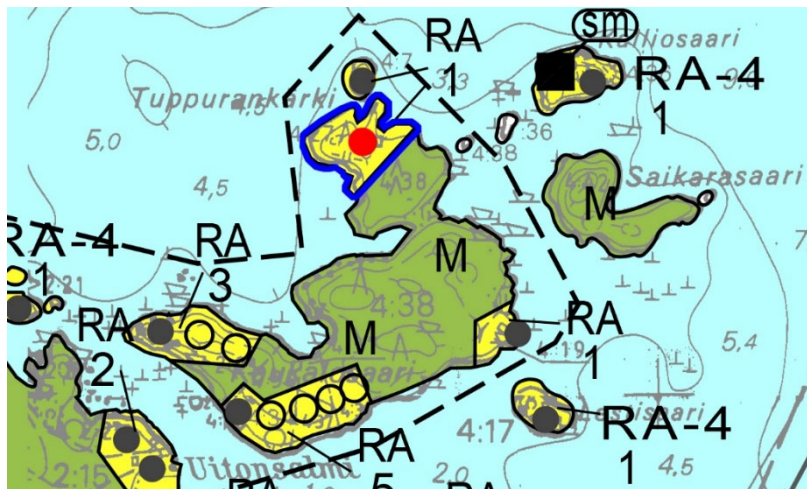
4.4 Asemakaavan tavoitteet

Ranta-asemakaavan tavoitteena on siirtää rantayleiskaavan mukainen rakennuspaikka Kaukalosaaresta Karpinlahteen.

Ranta-asemakaavan tavoitteena on poistaa Kaukalosaaresta sijaitseva rakennuspaikka osoittamalla alue maa- ja metsätalousalueeksi.

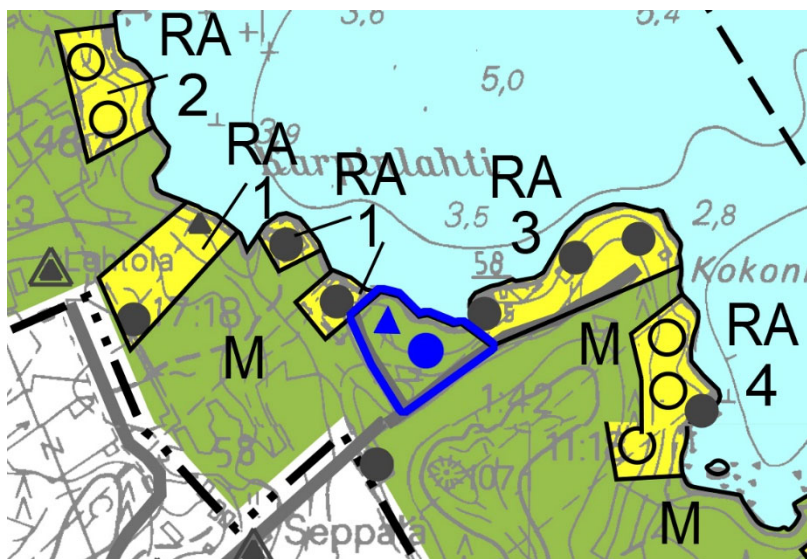
Ranta-asemakaavan tavoitteena on osoittaa uusi rakennuspaikka kiinteistön Lahdenpohja 211-455-58-0 alueelle. Uuden rakennuspaikan pinta-alaksi osoitetaan vähintään 3000 m². Muu osa ranta-alueesta osoitetaan maa- ja metsätalousalueeksi.

Olemassa olevalle Lahdenpohjan talouskeskuksen rantasaunalle on tavoitteena osoittaa rakennusoikeus maa- ja metsätalousalueelle.



Ote Kangasalan rantaosayleiskaavasta. Kaukalosaaresta siirrettävä rakennuspaikka on esitetty punaisella ympyrällä ja kaava-alueen rajausta sinisellä viivalla.

Ranta-asemakaavan tavoitteena on osoittaa uusi rakennuspaikka kiinteistön Lahdenpohja 211-455-58-0 alueelle.



Ote Kangasalan rantaosayleiskaavasta. Ranta-asemakaavan tavoitteen mukainen uusi rakennuspaikka on osoitettu sinisellä ympyrällä, talouskeskuksen toteutunut rantasauna sinisellä kolmiolla ja kaava-alueen likimääräinen rajausta sinisellä viivalla.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS JA PERUSTELUT

5.1 Kaavan rakenne ja sisältö

Mitoitus

Ranta-asemakaavan mitoitus lomarakentamisen osalta vastaa voimassa olevan ranta-osayleiskaavan mitoitusta. Lomarakennuspaikkojen määrä ja rakennusoikeus säilyvät samana. Rakennusoikeudessa huomioidaan lisäksi rantaosayleiskaavasta puuttuva talouskeskuksen saunaa koskeva rakennusoikeus.

Vapaan rantaviivan pituus kasvaa 327 metrillä verrattuna rantaosayleiskaavaan: Kaukalosaassa 406 metriä yleiskaavan RA-aluetta osoitetaan M-alueeksi ja Karpinlahdessa 137 metriä yleiskaavan M-alueesta osoitetaan RA-alueeksi 79 metriä ja M-alueeksi 58 metriä.

Molemmat ranta-asemakaavan alueet sijaitsevat samalla järviolueella, joten järviolueen mitoitus säilyy ennallaan.

Rakennusoikeuden osoittaminen ranta-asemakaavassa

Rakennusoikeuden määrittämisen lähtökohtana on Kangasalan rantaosayleiskaava, jonka mukaan lomarakennuspaikan kokonaiskerrosala saa olla enintään 140 m².

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

Rantaosayleiskaavassa on jäänyt huomioimatta Lahdenpohjan talouskeskukseen toteutunut rantasauna. Saunan rakennusoikeuden puuttuminen huomioidaan osoittamalla maa- ja metsätalousalueelle talouskeskuksen saunalle rakennusoikeus toteutuneen tilanteen mukaisesti.

Kangasalan rakennusjärjestyksen määräysten mukaisesti rakennuspaikan pinta-alaksi määritetään 6008 m² (rakennusjärjestys: vähintään 3000 m²) ja rannan puoleisten rajapisteiden välimatkaksi 79 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 Kaukalosaassa sijaitseva rakennuspaikka Karpinlahteen. Kaukalosaassa oleva rakennuspaikan alue ja Karpinlahdessa 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 tulut esille tarpeita. Kaavan laatimisen yhteydessä arvioidaan sen vaikutuksia myös kaava-alueen ulkopuolelle siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

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.

Muu osa kaava-alueesta Karpinlahdessa on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M). Maa- ja metsätalousalueelle on osoitettu maatilan talouskeskukseen liittyvän rantasaunan rakennusala (sa-mt). Saunan rakennusoikeudeksi on osoitettu toteutuneen tilanteen mukaisesti 30 kerrosalaneliömetriä. Alueelle ei saa muodostaa erillistä rakennuspaikkaa.

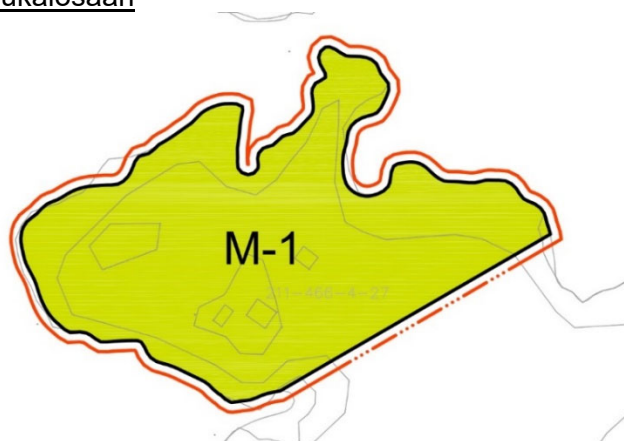
Kortteliin 1 on osoitettu kiinteistörekisterin mukainen tieoikeus ajoyhteytenä (ajo). Ajoyhteyden leveydeksi on osoitettu 7,0 m. Ajoyhteys vastaa sijainniltaan ja leveydeltään kiinteistörekisterin mukaista ajo-oikeutta: Kokkonniemen yksityistie.

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

Yleisten alueiden toteuttamisesta, hoidosta ja kunnossapidosta ovat vastuussa kiinteistönomistajat.

14

Kaukalosaari



Kaukalosaarella rantaosayleiskaavan mukainen loma-asunnon rakennuspaikan alue on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, jolta rakennusoikeus on siirretty loma-asuntojen korttelialueelle (M-1).

5.2 Kaavan vaikutukset

Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	Ranta-asemakaava lisää vapaan rantaviivan osuutta Kaukalosaarella ja sitä kautta parantaa saaren yleisiä virkistyskäyttömahdollisuuksia. Kokonaismäärältään vapaan rantaviivan määrä kasvaa 327 metrillä verrattuna rantaosayleiskaavaan. Ranta-asemakaava vähentää vapaan rantaviivan osuutta Karpinlahdessa ja sitä kautta heikentää rannan yleisiä virkistyskäyttömahdollisuuksia. Kiinteistön Kanerva osoittaminen maa- ja metsätalousalueeksi tarkoittaa, että rakennuspaikka sieltä poistuu ja rakennusoikeus on siirretty loma-asuntojen korttelialueelle. Rakennuspaikan siirrolla ei ole vaikutusta järvialueen virkistyskäytön määrään, koska paikka, josta rakennuspaikka siirretään, ja paikka, johon rakennuspaikka siirretään, sijaitsevat samalla järvialueella.
Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	Ranta-asemakaava noudattaa Kangasalan kaupungin rakennusjärjestyksen määräyksiä koskien rakentamisen etäisyyksiä rantaviivasta. Karpinlahden maaperä on lähtökohtaisesti moreenia, joka soveltuu hyvin rakentamiseen eikä rakentaminen edellytä suuria massanvaihtoja tai maan merkittävää muokkaamista. Rakennuspaikan siirrolla ei ole vaikutusta järvialueen kuormitukseen, koska paikka, josta rakennuspaikka siirretään, ja paikka, johon rakennuspaikka siirretään, sijaitsevat samalla järvialueella.

Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnon-varoihin	Ranta-asetemakaavalla siirretään rakennusoikeutta pois luonnonoloiltaan herkemmältä alueelta Kaukalosaa-resta rakentamista paremmin kestäväälle alueelle Kar-pinlahteen. Alueelta ei ole tiedossa eikä siellä havaittu maastokäyn-nin aikana viitteitä sellaisista luontoarvoista, jotka tulisi erityisesti huomioida kaavaa laadittaessa ja joihin kaa-van vaikutuksia tulisi erityisesti arvioida. Karpinlahden ranta-alueelle annettu kaavamääräys alu-een säilyttämisestä puustoisena parantaa kasvi- ja eläinlajien elinympäristöjen säilymismahdollisuuksia. Kaukalosaaressa rakennuspaikkojen määrä vähenee kymmenestä rakennuspaikasta yhdeksään rakennus-paikkaan, mikä parantaa saaren luontoarvojen säilymis-mahdollisuuksia.
Alue- ja yhdyskuntarakentee- seen, yhdyskuntatalouteen	Ranta-asetemakaava lisää ja tiivistää Karpinlahden ja Ko-konniemen alueen loma-asumista. Yhdyskuntarakenteen kannalta on järkevää, että loma-asumista täydennetään alueelle, jossa on olemassa olevaa rakentamista ja tiestö. Loma-asutopaikan siirtäminen Kaukalosaaressa Kar-pinlahteen parantaa sen saavutettavuutta ja käytettä-vyyttä.
Maanomistajien tasapuolinen kohteluun	Ranta-asetemakaava ei heikennä, lisää tai muuta emäti-lan tai kenenkään maanomistajan osalta Kangasalan rantaosayleiskaavassa osoitetun rakennusoikeuden määrää. Kaavamuutos ei muuta emätilan mitoitusta. Kaava ei aseta samaan emätilaan kuuluvia tai saman järviolueen maanomistajia huonompaan asemaan. Jär-vialueen kokonaismitoitus säilyy ennallaan. Ranta-asetemakaavassa on huomioitu Lahdenpohjan ta-louskeskukseen liittyvä rantasauna, joka puuttuu ranta-osayleiskaavasta. Sauna on osoitettu maa- ja metsäta-lousalueelle ja sitä ei ole mahdollista lohkoa omaksi ra-kennuspaikaksi. Ranta-asetemakaava huomioidaan vireillä olevassa Maa-seutualueiden osayleiskaavassa.
Liikenteeseen	RA-kortteliin on olemassa tieyhteys. Kaavalla ei ole vai-kutusta Karpinlahden alueen liikennöintiin. Kiinteistöre-kisterin mukainen tieoikeus on huomioitu kaavassa. Yh-den uuden rakennuspaikan lisäyksellä on vähäistä vai-kutusta liikenteen määrään alueella. Rakennuspaikan poistuessa Kaukalosaaressa vähenee myös yhteisen venevalkaman käyttötarve Vännin-salosta.

Maisemaan	Ranta-asetakaavalla siirretään rakennusoikeutta pois maisemaltaan herkemältä alueelta Kaukalosaaresta rakentamista paremmin kestäväälle alueelle Karpinlahteen. Kaavamääräys puustoisena säilytettävästä rantavyöhykkeestä säilyttää rantamaisemaa ja parantaa mahdollisuuksia sovittaa rakentaminen maisemaan. Kaukalosaassa rakennuspaikan poistaminen edesauttaa maakuntakaavassa osoitetun maakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen säilymistä.
Muuhun kaavoitukseen	Kangasalla on vireillä Maaseutualueiden osayleiskaava, jossa vireillä olevat ja hyväksytyt ranta-asetakaavat 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-asetakaavalla siirretään rakennusoikeutta pois maisemaltaan herkemältä alueelta Kaukalosaaresta rakentamista paremmin kestäväälle alueelle Karpinlahteen.
- 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-asetakaavalla siirretään rakennusoikeutta pois luonnonoloiltaan herkemältä alueelta Kaukalosaaresta rakentamista paremmin kestäväälle alueelle Karpinlahteen.
- 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.
- Karpinlahden ranta-alueelle annettu kaavamääräys alueen säilyttämisestä puustoisena parantaa kasvi- ja eläinlajien elinympäristöjen säilymismahdollisuuksia.
- Kaukalosaassa rakennuspaikkojen määrä vähenee kymmenestä rakennuspaikasta yhdeksään rakennuspaikkaan, mikä parantaa saaren luontoarvojen säilymismahdollisuuksia.

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

- Ranta-asetakaava lisää vapaan rantaviivan osuutta Kaukalosaassa ja sitä kautta parantaa saaren yleisiä virkistyskäyttämahdollisuuksia.
- Karpinlahdessa osa ranta-asetakaava-alueesta on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, joka on lähivirkistykseen soveltuvaa aluetta, ja jonka kautta ranta on yleisesti saavutettavissa.

Vesiensuojelun ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön ja maaston huomioon ottaminen

- Ranta-asetakaava noudattaa Kangasalan kaupungin rakennusjärjestyksen määräyksiä koskien rakentamisen etäisyyksiä rantaviivasta.

- Karpinlahden 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-asetakaava ei estä tai olennaisesti heikennä lähinaapureiden mahdollisuuksia käyttää omistamiaan kiinteistöjä niille osayleiskaavassa osoitettuun käyttötarkoitukseen loma-asumiseen.
- Ranta-asetakaavalla ei ole olennaista merkitystä rannan saavutettavuuteen eikä mahdollisuuteen virkistäytyä ympäröivillä maa- ja metsätalousalueilla.
- Ranta-asetakaavalla ei rajoiteta kenenkään lähialueen loma-asukkaiden elinoloja.

Edellytykset liikenteen järjestämiselle

- Kaavalla ei ole vaikutusta Karpinlahden alueen liikennöintiin. Alueelle on olemassa tieyhteys.
- Kiinteistörekisterin mukainen tieoikeus on huomioitu kaavassa.

MRL 39 § yleiskaavan sisältövaatimusten huomioiminen

Ranta-asetakaava poikkeaa yleiskaavasta. Yleiskaavassa Kaukalosaaren osoitettu lomarakennuspaikka on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi. Vastaavasti Karpinlahdessa maa- ja metsätalousalueelle on osoitettu lomarakennuspaikka.

Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioon ottaminen ranta-asetakaavassa arvioidaan ranta-asetakaavassa mukana olevien alueiden ja niiden alueiden osalta, joihin ranta-asetakaavalla on vaikutuksia. Arvioinnissa huomioidaan, miten ranta-asetakaava 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.
- Kangasalan rantayleiskaavassa saaret on määritetty mitoitusvyöhykkeeltään manner-rantoja pienemmän mitoituksen alueiksi muun muassa yhdyskuntarakenteen ja ympäristön kestävyysperustuen. Rakennusoikeuden siirtäminen saaresta manner-rannalle keventää Kaukalosaaren mitoitusta tukien rantaosayleiskaavan suunnitteluperiaatetta.
- Rakennuspaikan siirrolla ei ole vaikutusta järviolueen kuormitukseen, koska paikka, josta rakennuspaikka siirretään, ja paikka, johon rakennuspaikka siirretään, sijaitsevat samalla järviolueella.
- Uusi lomarakennuspaikka on osoitettu alueelle, jolla on jo loma-asumista ja jolle on tieyhteys.

Maiseman vaaliminen

- Kaukalosaari on osoitettu osaksi maakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta. Karpinlahteen maakuntakaavassa alueelle ei ole osoitettu varauksia eikä rajoituksia.

- On maakuntakaavan ohjausvaikutuksen mukaista siirtää rakentamista maakunnallisesti arvokkaalta alueelta pois.

Luonnonarvojen vaalimien

- Ranta-asetakaavalla siirretään rakennusoikeutta pois luonnonoloiltaan herkemmltä alueelta Kaukalosaaresta rakentamista paremmin kestävälle alueelle Karpinlahteen.

Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

- Kokonaisuudessaan virkistykseen soveltuvien alueiden määrä kasvaa yleiskaavan alueella.
- Karpinlahden ranta-alue kuuluu Kangasalan rantaosayleiskaavan mitoitusluokkaan III (6-8 rp/km). Emätila- ja mitoituslaskelmassa Karpinlahden mitoitus on 7,0 rakennuspaikkaa/ muunnettu rantaviivakilometri. Ranta-asetakaava kasvattaa Karpinlahdessa 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-asetakaava vähentää yhtenäisen rakentamattoman rantaviivan pituutta Karpinlahdessa, mutta Kaukalosaaresta rakennuspaikan poistumisen myötä koko saaren pohjoisosa muodostuu rakentamattomaksi alueeksi, jolla on yhtenäistä rakentamatonta rantaviivaa yhteensä yli 1 km.
- Yleiskaavan alueella säilyy riittävästi vapaata yhtenäistä ranta- aluetta niin, että vapaa rantaan pääsy säilyy. Alle 500 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta sijaitsee rantaosayleiskaavassa 5 muuta rantaan rajoittuvaa maa- ja metsätalousalueeksi osoitettua aluetta, jotka soveltuvat virkistykseen.

Kohtuuton haitta

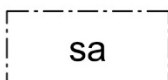
- Ranta-asetakaavan vaikutusalueilla kaava ei estä tai olennaisesti heikennä lähinaapureiden mahdollisuuksia käyttää omistamiaan kiinteistöjä niille osayleiskaavassa osoitettuun käyttötarkoitukseen loma-asumiseen.

5.4 Kaavamerkinnt ja -määräykset

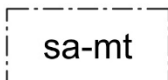
RA	Loma-asuntojen korttelialue.
M	Maa- ja metsätalousalue.
M-1	Maa- ja metsätalousalue, jolta rakennusoikeus on siirretty loma-asuntojen korttelialueelle.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin raja.
1	Korttelin numero.
1	Ohjeellisen tontin numero.
I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen suurimman osan sallitun kerrosluvun.
I u2/3	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
120	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.



Rakennusala.



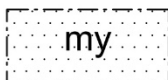
Saunan rakennusala.



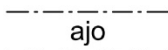
Maatilan talouskeskukseen liittyvän rantasaunan rakennusala. Aluetta ei saa lohkoa omaksi kiinteistöksi.



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.



Ajoyhteys.

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 Lahdenpohjan rantavyöhyke säilytetään puustoisena. Maa- ja metsätalousalueelle osoitetun saunan rakennusalan alueelle ei saa muodostaa erillistä rakennuspaikkaa.

Kaukalosaarella oleva lomarakennuspaikka lakkaa olemasta kaavan tultua voimaan.

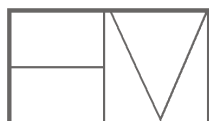
Alueen vesihuolto on järjestettävä kiinteistökohtaisesti. Kiinteistöjen jätevesien johtamisessa on noudatettava Kangasalan kaupungin rakennusjärjestyksen määräyksiä ja Kangasalan ympäristönsuojelumääräyksiä.

28.09.2021

Helena Väisänen

Arkkitehti SAFA

Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen



Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen