

KANGASALAN KUNTA

SAHALAHDEN RANTAOSAYLEISKAAVA 2014

KAAVASELOSTUS
Kaavaluonnos 20.5.2014



KANGASALAN KUNTA



KANGASALA

SAHALAHDEN RANTAOSAYLEISKAAVA 2014

SISÄLLYSLUETTELO

1 JOHDANTO	5
1.1 Taustaa	5
1.2 Hallinto-oikeuden päätös	6
2 PERUSTIEDOT	6
3 YLEISKAAVAN OSALLISTUMISMENETTELY	6
4 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	7
4.1 Suunnittelualue	7
4.2 Suunnittelutilanne	7
4.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	7
4.2.2 Maakuntakaava	8
4.2.3 Yleiskaava	8
4.2.4 Asema- ja ranta-asemakaavat	9
4.2.5 Rakennusjärjestys	9
4.2.6 Rakennuskiellot	9
4.2.7 Pohjakartta	9
4.2.8 Muut suunnitelmat ja selvitykset.....	9
4.3 Maanomistus.....	10
4.4 Väestö ja työpaikat.....	11
4.5 Rakennettu ympäristö.....	11
4.5.1 Kokonaisrakenne.....	11
4.5.2 Maankäyttö	11
4.5.3 Palvelut.....	11
4.5.4 Tekninen huolto	12
4.6 Luonnonympäristö	13
4.6.1 Luonnonsuojelualueet	13
4.6.2 Natura 2000-alueet.....	14
4.6.3 Luontoselvitys.....	14
4.6.4 Perinnemaisema-alueet	16
4.6.5 Geologiset muodostumat	16
4.6.6 Pohjavesialueet	16
4.7 Kulttuuriympäristö	16
4.7.1 Valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt.....	16
4.7.2 Valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet.....	17
4.7.3 Rakennetun ympäristön selvitys.....	17
4.7.4 Kiinteät muinaisjäännökset.....	19
4.7.5 Historialliset tiet	19
5 TAVOITTEET	20
5.1 Ohjausvaikutus.....	20
5.2 Yleistavoitteet.....	20

5.3 Valtakunnalliset ja maakunnalliset tavoitteet	21
5.4 Yleiskaavan selvitysaineistojen asettamat tavoitteet.....	21
5.5 Liikenne.....	22
5.6 Vesihuolto	22
5.7 Eri maankäyttömuotojen tavoitteet	22
6 RANTA-ALUEIDEN SUUNNITTELU- JA MITOITUSPERUSTEET	24
6.1 Suunnitteluperiaatteiden vertailu.....	24
6.1.1 Emätilaperiaate.....	25
6.1.2 Muunnetun rantaviivan periaate	26
6.1.3 Saman maanomistajan kiinteistöt ja rakennusoikeuden siirtäminen	27
6.1.4 Olemassa olevat rakennusyksiköt	27
6.1.5 Uudet rakennuspaikat.....	28
6.1.6 Ranta-asemakaavojen alueet	28
7 RANTA-ALUEIDEN MITOITUSMENETELMÄ JA MITOITUSVYÖHYKKEET	28
7.1 Mitoituksen yleiset lähtökohdat	28
7.2 Mitoitusvyöhykkeet.....	29
8 RANTAOSAYLEISKAAVA JA SEN PERUSTELUT	31
8.1 Yleisperustelu ja -kuvaus	31
8.2 Kokonaismitoitus	32
8.3 Suunnitelma ja sen perustelut.....	33
8.3.1 Pysyvä asuminen	34
8.3.2 Loma-asutus ja matkailu	35
8.3.3 Virkistysalueet	36
8.3.4 Liikennealueet	36
8.3.6 Maa- ja metsätalous	37
8.3.7 Erityisalueet	38
8.3.8 Muut alueet.....	38
8.3.9 Muut määräykset.....	41
8.4 Luonnonympäristö	42
9 KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI	42
9.1 Luonnonympäristö	42
9.2 Rakennettu kulttuuriympäristö ja kiinteät muinaisjäännökset	43
9.3 Yhdyskuntatalous.....	43
9.4 Sosiaaliset vaikutukset.....	44
9.5 Yhdyskuntarakenne	44
10 TOTEUTTAMINEN	44
10.1 Rantaosayleiskaavan oikeusvaikutukset	44
10.2 Yksityiskohtainen suunnittelu.....	45
10.2.1 Loma-asuntoalueet.....	45
10.2.2 Pysyvä asuminen	45
10.2.3 Virkistysalueet	45
10.2.4 Venesatama-alueet	45
10.2.5 Suojelualueet.....	45

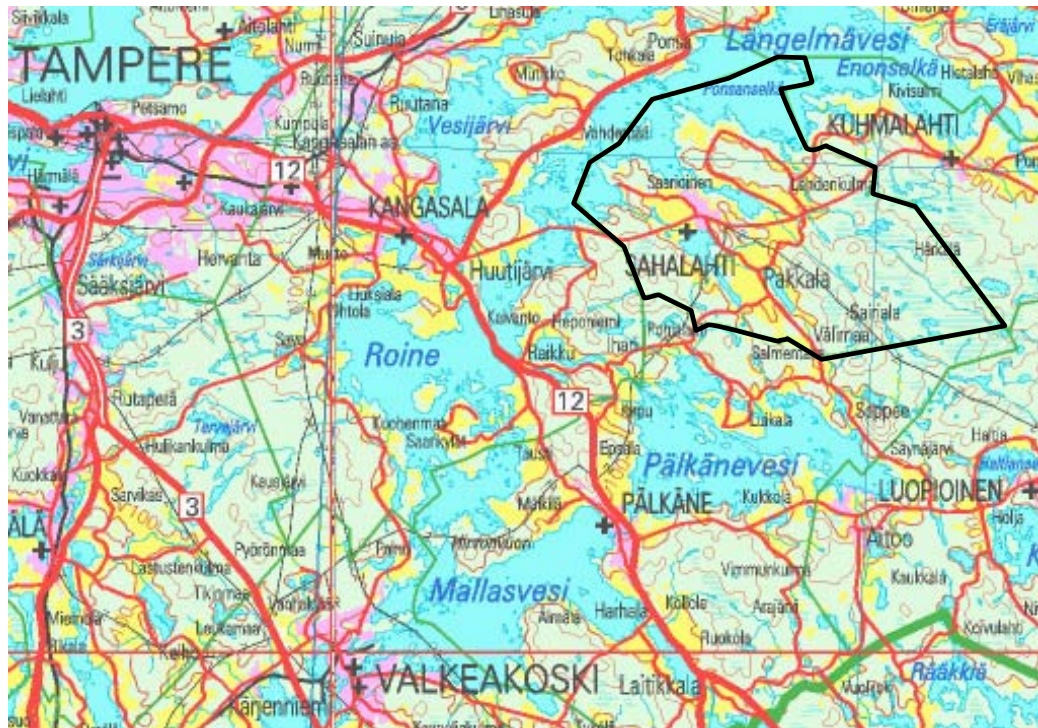
11 SUUNNITTELUVAIHEET	46
11.1 Suunnitteluorganisaatio	46
11.2 Suunnitteluvaiheet	46

LIITTEET

1. Suunnittelualueen rajaus
2. Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta
3. Kalliosaaren asemapiirros
4. Vesistökohtaiset rakennuspaikkatilastot
5. Aluetehokkuus

Erilliset liitteet:

- o Tavoitteet ja mitoituseriaatteet (Ympäristösuunnittelu Oy)
- o Alueellinen mitoitussuunnitelma (Ympäristösuunnittelu Oy)
- o Emätilatarkastelu ja maanomistajakohtainen rakennusoikeustarkastelu (Ympäristösuunnittelu Oy)
- o Sahalahden rantaosayleiskaavan luontoselvitys (FCG Finnish Consulting Group Oy, 2012)
- o Kangasala, Sahalahti, Muinaisjäynnösinventointi 2011 (Mikroliitti Oy)
- o Sahalahden rantaosayleiskaava-alueen rakennetun ympäristön selvitys 2011 (Arkinor Oy / Outi Palttala)



KANGASALAN KUNTA

SAHALAHDEN RANTAOSAYLEISKAAVA

OSAYLEISKAAVAN SELOSTUS KOSKEE 20.5.2014 PÄIVÄTYÄ OSAYLEISKAAVALUONNOSTA

1 JOHDANTO

1.1 Taustaa

Sahalahden rantaosayleiskaavaa ryhdyttiin laatimaan vuonna 1997. Tavoite- ja mitoituserusteet hyväksyttiin Sahalahden kunnanvaltuustossa 26.11.1998. Alueellinen mitoitussuunnitelma valmistui 15.3.1999 ja tämän jälkeen kantatilatarkastelu samana vuonna. Rantaosayleiskaava hyväksyttiin Sahalahden kunnanvaltuuston päätöksellä 27.06.2002 / § 46, jonka jälkeen Hämeenlinnan hallinto-oikeus kumosi 24.6.2003 kunnanvaltuuston hyväksymispäätöksen valmisteluvaiheessa todetun virheen johdosta.

.....

Rantaosayleiskaava käynnistettiin uudelleen syyskesällä 2003. Uuden kaavoituksen lähtökohdista päätettiin hyödyntää aikaisemmissa vaiheissa valmistunutta perustieto- ja suunnitteluaineistoa. Valtaosa kaavan valmistelemiseen liittyvästä aineistosta on joko kiinteistöjen muodostumiseen liittyvää rekisteritietoa tai laskennallista mitoitustietoa, joita on tarpeen mukaan ajantasaistettu kaavoituksen kuluessa.

Mitoituserusteiden käyttökelpoisuus on tarkistettu viranomaisneuvotteluissa. Aikaisemmin laaditut maisema- ja luontoselvitykset päivitettiin muuttuneen lainsäädännön johdosta. Päivitetystä luontoselvityksestä huomioitiin ympäristölainsäädännön muutokset ja uudet alueelliset uhanalaisuusluokitukset. Luontoraporttia täydennettiin rakentamisen vaikutusten osalta arvokkaiksi luokiteltuihin luontokohteisiin.

Hallintomenettelylain muuttumisen johdosta laadittiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma, pvm. 4.11.2003.

Osayleiskaava päätettiin laatia siten, että kaavoituksen eri vaiheista ja sisällöstä tiedotetaan osallisille ja kuntalaisille jo valmisteluvaiheesta lähtien riittävästi. Tavoitteeksi asetettiin kuntalaisten näkemysten huomioiminen huomattavan laajasti. Laatimisvaiheen luonnoksen nähtävilläolon aikana mm. järjestettiin kuntalaisille 2 erillistä kuulemistilaisuutta.

Rantaosayleiskaava hyväksyttiin 25.11.2004 / § 61 Sahalahden kunnanvaltuuston päätöksellä, jonka Hämeenlinnan hallinto-oikeus kumosi 30.11.2006. Korkein hallinto-oikeus päätti 17.4.2008 pitää hallinto-oikeuden päätöksen voimassa.

.....

Rantaosayleiskaava käynnistettiin uudelleen alkuvuodesta 2010. Osayleiskaava laaditaan oikeusvaikutteiseksi sisältäen sitovia, rakentamista ohjaavia tai rajoittavia määräyksiä. Osayleiskaavalla määritetään rakentamisen määrä ja laatu sekä sijoittuminen suunnittelualueella.

26.4.2013 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä kunnassa 17.6-5.7.2013 ja 29.7.-30.8.2013 välisen ajan. Seuraavassa vaiheessa 20.5.2014 valmistunut osayleiskaavaluonnos on tarkoitus asettaa nähtäville.

1.2 Hallinto-oikeuden päätös

Hämeenlinnan hallinto-oikeus on 30.11.2006 tekemällään päätöksellä todennut osayleiskaavan lainvastaiseksi ja siten kumonnut Sahalahden kunnanvaltuuston 25.11.2004 päätöksen rantaosayleiskaavan hyväksymisestä. Korkein hallinto-oikeus on sittemmin 17.4.2008 tekemällään päätöksellä pitänyt hallinto-oikeuden päätöksen voimassa.

Hallinto-oikeuden päätöksen perusteluista ilmenee, että yleiskaavan kumoamispäätös perustuu seuraaviin seikkoihin:

- useiden emätilojen alueelle on osoitettu enemmän rakennusoikeutta, kuin niille mitoitusperusteiden mukaan olisi kuulunut
 - o osayleiskaava ei toteuta näiltä osin maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimuksia
 - o rakennuspaikkojen määrällä on vaikutusta erityisesti vesiensuojelun ja vesistöjen ja luonnon ominaispiirteiden kannalta ja vapaan rannan määrään
 - o rakennusoikeuden määrästä aiheuttaa maanomistajille kohtuutonta haittaa ja
 - o kaava ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:n ja 73 §:n sisältövaatimuksia
- Keljonjärven luonnonolosuhteita, virkistystarpeita ja luonnon ominaispiirteitä ei ole kaavaa laadittaessa otettu riittävästi huomioon.

Rantaosayleiskaavaa laadittaessa näiden seikat tulee korjata.

2 PERUSTIEDOT

Sahalahden rantaosayleiskaava käsittää kaikki entisen Sahalahden kunnan ranta-alueet kirkonkylän taajaman kaava-alueetta, Pakkalan kyläyleiskaava-alueetta ja Kirkkojärven Holmansaaren aluetta lukuun ottamatta. Vesistöjen rantaviivapituus on kaikkiaan n. 130 km. Suunnittelualueen syvyys rantaviivasta vaihtelee alueittain olleen kuitenkin vähintään 200 m.

Rantaosayleiskaavoituksen käytännön suoritusta varten on asetettu rantaosayleiskaavatyölle tavoitteet ja laadittu mitoitusperusteet sekä alueellinen mitoitusuunnitelma ja emätilatarkastelu. Suunnitelmat perustuvat kaavan valmisteluvaiheessa koottuihin tai laadittuihin esiselvityksiin sekä suunnitteluvaiheen johdosta viranomaistahoilta ja kunnasta saatuihin kommentteihin. Rantaosayleiskaavan on laatinut Ympäristönsuunnittelu Oy Pirkanmaa niminen suunnittelutoimisto Tampereella.

Rantaosayleiskaavalla määritellään ranta-alueiden rakentamisen määrä ja laatu sekä sijoittuminen tilakohtaisesti. Kaava on laadittu oikeusvaikutteisena siten, että rantaosayleiskaavaa voidaan käyttää loma- ja asuinrakentamisen rakennuslupien myöntämisperusteena. Muun ranta-alueella tapahtuvan rakentamisen osalta osayleiskaava ohjaa poikkeamislupamenettelyä ja yksityiskohtaisempaa kaavoitusta.

3 YLEISKAAVAN OSALLISTUMISMENETTELY

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on tuotu esille osallistumisen ja vuorovaikutuksen kannalta keskeiset kaavoituksen työvaiheet. Suunnitelmassa on kerrottu mm. miten kaavan eri vaiheista tiedotetaan ja miten osalliset pääsevät vaikuttamaan kaavasunnitteluun.

Suunnittelun eri vaiheissa pyritään siihen, että kaikilla kaavan osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua mielipiteensä kirjallisesti tai suullisesti.

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen kannalta keskeiset kaavaprosessin vaiheet on esitetty kaavaselostuksen kohdassa 11.2. suunnitteluvaiheet.

4 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

4.1 Suunnittelualue

Kangasalan Sahalahden alue sijaitsee Pirkanmaan kaakkoisella mäkima-alueella ja rajoittuu Oriveden kaupunkiin ja Pälkäneen kuntaan. Etäisyys Sahalahden keskustasta Tampereelle on noin 35 km.

Sahalahden alueen kokonaispinta-ala on noin 172 km², josta maa-alueita on 138 km² ja vesialuetta 34 km². Vesistöjen rantaviivapituus on n. 130 km. Suunnittelualue käsittää Kangasalan kunnan Sahalahden alueen kaikki ranta-alueet kirkonkylän taajaman kaava-alueita, Pakkalan kyläyleiskaava-alueita ja Kirkkojärven Holmansaaren aluetta lukuun ottamatta.

Längelmäveden vesistön rantaviivan pituus on kaavoitettavalla alueella noin 58 km. Muita suuria vesistöjä ovat Kirkkojärvi n. 14,4 km (kaava-alueella 11,8 km), Keljonjärvi n. 11,5 km, Iso-Saksijärvi n. 6,5 km ja Pakkalanjärvi n. 6 km. Rantaosayleiskaavaan sisältyviä pienempiä vesistöjä on 36, joissa rantaviivan pituus on yhteensä n. 36,5 km ja vesistöjen pinta-ala yhteensä n. 168,6 ha. Yli 1 ha suuruisia saaria on yhteensä 25, joiden rantaviiva on yhteensä n. 23,8 km ja pinta-ala n. 124 ha kaavoitettavalla alueella.

4.2 Suunnittelutilanne

4.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää (MRL 4 §). Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat valtioneuvoston hyväksymiä alueiden käyttöä ja aluerakennetta koskevia tavoitteita. Valtioneuvoston hyväksymät nykyiset tarkistetut tavoitteet tulivat voimaan 1.3.2009.

Alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on

- Varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa.
- Auttaa saavuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys.
- Arvioida ympäristövaikutusten lisäksi taloudelliset, sosiaaliset ja kulttuuriset vaikutukset.
- Toimia kaavoituksen ennako-ohjauksen välineenä valtakunnallisesti merkittävässä alueidenkäytön kysymyksissä ja edistää ennako-ohjauksen johdonmukaisuutta ja yhtenäisyyttä.
- Edistää kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa.
- Luoda alueidenkäyttöllisiä edellytyksiä valtakunnallisten hankkeiden toteuttamiselle.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

4.2.2 Maakuntakaava

Alueella on voimassa Pirkanmaan maakuntavaltuuston 9.3.2005 hyväksymä ja Valtioneuvoston 29.3.2007 vahvistama Pirkanmaan 1. maakuntakaava. Ote Pirkanmaan 1. maakuntakaavasta on selostuksen liitteenä 2.

Maakuntakaavassa on osoitettu suunnittelualueelle seuraavia varauksia ja merkintöjä:

- Natura 2000-alue, Längelmäveden saaret (nat 064)
- Luonnonsuojelualue, Längelmävesi (SL 144)
- Suojelualue, Längelmäveden saaret luonnonsuojelualue (S 145)
- Muinaisjäännösalueet tai -kohteet
 - Holma (SM 453)
 - Seppälä (SM 455)
 - Uotila (SM 459)
 - Lapinkallio (SM 460)
 - Lammassaari (SM 461)
- Maakunnallisesti merkittävä perinnemaisema-alue, Hoivalan laitumet (Pbm 032)
- Valtakunnallisesti arvokkaat kallioalueet
 - Maamonvuori (ge2-099)
 - Kaakkovuori-Holtanmäki (ge2-100)
- Valtakunnallisesti arvokas moreeni muodostuma, Piirilahti ja Ahvenaisjärvi (ge3-020)
- Maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt
 - Korpiniemi-Moltsian kulttuurimaisema (akm030)
 - Pakkalanjärven kulttuurimaisema (akm033)
- Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY)
- Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityistä ulkoilunohjaamistarvetta, Laipanmaa (MU 019)
- Maaseutuelinkeinojen kehittämisen kohdealue (mk1)
- Ulkoilureitti
- Runkoviemäri, ohjeellinen linjaus
- Päävesijohto, ohjeellinen linjaus

Suunnittelualueella on voimassa myös Pirkanmaan 1. vaihemaakuntakaava (turvetuotanto), jonka Ympäristöministeriö on vahvistanut 8.1.2013 sekä Pirkanmaan 2. vaihemaakuntakaava (liikenne ja logistiikka), joka on tullut voimaan ympäristöministeriön päätöksellä 25.11.2013 ja on saanut lainvoiman 28.12.2013. Vaihemaakuntakaavoissa ei ole merkintöjä Sahalahden rantaosayleiskaava-alueella.

4.2.3 Yleiskaava

Suunnittelualueella ei ole voimassaolevaa yleiskaavaa.

Kangasalan kunta on laatimassa koko Sahalahden alueen kattavaa osayleiskaavaa. Sahalahden osayleiskaava ohjaa maankäyttöä rantaosayleiskaava-alueen ulkopuolella ja asemakaavoitettavilla alueilla. Osayleiskaava on ollut ehdotusvaiheessa nähtävänä 20.4.-19.5.2009 ja se on tarkoitus saattaa valmiiksi rantaosayleiskaavan hyväksymisen jälkeen. Osayleiskaavassa tullaan mahdollisesti tarkastelemaan rantaosayleiskaavaa tarkemmin rantojen tuntumaan sijoitettavaa maankäyttöä.

Sahalahden osayleiskaavan ja rantaosayleiskaavan samanaikainen laatiminen mahdollistaa yhtenäisen menettelytavan sekä kaavoituksen suunnitteluperiaatteiden, kaavaratkaisujen että –merkintöjen osalta.

4.2.4 Asema- ja ranta- asemakaavat

Kirkkojärven koillisrannalla sijaitseva kirkonkylän taajama- ja asemakaava-alue eivät sisälly suunnittelualueeseen.

Ranta- asemakaavoja on vahvistettu kaikkiaan 9 kpl 7 eri vesistölle

- Längelmävesi 2 kpl
- Kirkkojärvi 1 kpl
- Keljonjärvi 1 kpl
- Iso-Saksijärvi 1 kpl
- Vähä-Saksijärvi 1 kpl
- Suojärvi 1 kpl
- Verkkojärvi 2 kpl

Kaavan laatimisvelvollisuus käsittää kaikki rannat.

4.2.5 Rakennusjärjestys

Kangasalan kunnan rakennusjärjestys on tullut lainvoimaiseksi 23.3.2010. Ehdotus Kangasalan uudeksi rakennusjärjestykseksi on ollut nähtävillä 18.2.-19.3.2013.

4.2.6 Rakennuskiellot

Aluetta ei ole määrätty rakennuskieltoon eikä alueelle ole määrätty MRL 128 §:n mukaista toimenpiderajoitusta yleiskaavan laatimisen ajaksi.

Kaavoitettavat ranta-alueet kuuluvat MRL 72 §:n mukaisen suunnittelutarpeen piiriin. Rantavyöhykkeen tausta-alue on osittain MRL 16 §:n mukaista suunnittelutarvealuetta, jolla rakentaminen edellyttää tavanomaista lupamenettelyä laajempaa harkintaa. Rakentamisedellytykset tutkitaan MRL 137 § mukaisesti kunnassa.

4.2.7 Pohjakartta

Suunnittelun pohjakarttana on käytetty maanmittauslaitoksen laatimaa numeerista 1:10 000 mittakaavaista peruskartta-aineistoa (rasterimuoto TIF), joka sisältää maastotietokannan ja kiinteistörekisterikartan. Maastokartta-aineisto on valmistunut pääosin vuosina 1996-1999. Kiinteistörekisterielementti on päivitetty vuonna 2014.

4.2.8 Muut suunnitelmat ja selvitykset

Sahalahden rantaosayleiskaavoitusta varten laaditut selvitykset

Rantaosayleiskaavaa varten on tehty vuonna 1997 Sahalahden ranta-alueiden maisema- ja luontoselvitys. Inventoinneissa selvitettiin rakentamattomilla alueilla alueiden luontotyyppejä, maisemaa ja eläimistöä. Erityisesti keskityttiin suojelua vaativien arvokkaiden alueiden kartoittamiseen. Biotoopiltaan vähemmän mielenkiintoisilta

vaikuttavien alueiden tarkastus suoritettiin pintapuolisemmin. Raportti on päivitetty muuttuneiden säädösten osalta vuonna 2003.

Rantaosayleiskaavan lähtökohtana on Sahalahden kunnanvaltuuston 26.11.1998, § 51 hyväksymät rantaosayleiskaavan tavoitteet ja mitoituserusteet sekä alueellinen mitoitussuunnitelma ja emätilatarkastelu, jotka on päivitetty ja täydennetty tarpeellisilta osin.

Lisäksi on laadittu seuraavat selvitykset:

- Sahalahden rantaosayleiskaavan luontoselvitys (FCG Finnish Consulting Group Oy, 2012)
- Kangasala, Sahalahti, Muinaisjäännösinventointi 2011 (Mikroliitti Oy)
- Sahalahden royk-alueen rakennetun ympäristön selvitys 2011 (Arkinor Oy / Outi Palttala)

Sahalahden osayleiskaavoitusta varten kootut lähtötiedot ja tehdyt selvitykset

- Sahalahden luontoselvitys (Suunnittelukeskus Oy / Marja Nuottajärvi, 2005, 2006)
- Arkeologinen inventointi (Tampereen museot, Maakunnallinen yksikkö / Ulla Lähdesmäki, 1997)
- Rakennuskulttuuriselvitys (Rakennuskulttuurityö Kivikenkä / Pauliina Tiusanen, 2005)
- Sahalahden maisemaselvitys (Kangasalan kunta / Sanna Karppinen)
- Sahalahden Pakkalan kylän broilerikasvattamoiden ja sikaloiden hajupäästöjen leviämismallilaskelmat (Ilmatieteenlaitos / Katja Lovén ja Harri Pietarila, 2008)

Suunnittelun lähtökohtana on lisäksi käytetty mm. seuraavia tietoja

- maakuntakaavan sekä maakuntakaavoituksen yhteydessä valmistuneet inventoinnit ja suunnitteluohjeet
- muut luontosuunnitelmat kuten Laipanmaan retkeily- ja ulkoilureittikartta
- Hämeen ympäristökeskuksen päätökset mm. luonnonsuojelualueiden perustamisesta
- Längelmäveden kalastusalueen käyttö- ja hoitosuunnitelmat
- asema- sekä ranta-asemakaavat
- maisema- ja luontotutkimuksia
- perinnebiotooppien inventointi 1995
- numeerinen peruskartta
- kiinteistörekisterit
- lainhuutorekisterit

4.3 Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin yksityisten maanomistajien omistuksessa.

Rakennusoikeuden laskennan pohjana oleva lainhuutorekisteri sisältää maanomistuksen tilanteen 1999/2004 mukaisena. Tuon jälkeen maanomistustilanteessa tapahtuneita muutoksia on tarkoitus vielä päivittää maanomistajarekisteriin.

Maanomistajia alueella on kaikkiaan noin 1000 kpl.

4.4 Väestö ja työpaikat

Suunnittelualueella sijaitsee noin 100 ympärivuotisesti asuttua asuinrakennusta, joista osalla harjoitetaan maa- ja metsätaloutta. Kaava-alueella asuu noin 250 asukasta. Maatilojen talouskeskuksia on 30 kpl, joista osa toimii pelkästään asuinkäytössä ja osa vapaa-ajan asuntoina.

Suunnittelualueella sijaitsee noin 450 vapaa-ajan asuntoa, joissa asuu pääosin kesäaikaan arviolta lähes 1000 vapaa-ajan asukasta. Valtaosa, ehkä jopa 80 % vapaa-ajan asunnoista on ulkopaikkakuntalaisten omistuksessa.

4.5 Rakennettu ympäristö

4.5.1 Kokonaisrakenne

Sahalahden keskustaajaman ja kylien sijoittumiseen sekä haja-asutuksen muodostumiseen on vaikuttanut paljolti järvien, eritoten Längelmäveden, Keljonjärven, Kirkkojärven ja Pakkalanjärven läheisyys. Entisaikaan asutus keskittyi viljaville järvenrantasavikoille ja vesistöjä käytettiin liikkumiseen. Sahalahden viljavat vainiot ulottuvat vielä tänäkin päivänä useilla paikoilla rantaan muodostaen merkittävän hämäläisen kulttuurimaiseman. Tiestö muodostui asutusten välille pikkuhiljaa, ja tiestön risteyskohtiin muodostui uutta asutusta.

Sahalahden alue rajoittuu luoteessa Längelmävedeen. Muita suuria, yli 100 ha suuruisia vesistöjä ovat Kirkkojärvi, Keljonjärvi ja Pakkalanjärvi. Vesistöt ovat luoteiskaakkosuuntaisia. Yli 10 hehtaarin ja alle 100 ha vesistöjä on 6 kpl. Pieniä alle 10 hehtaarin ja yli 1 hehtaarin kokoisia vesistöjä on 31 kpl. Osa vesistöistä sijoittuu naapurikuntien rajalle.

Maantie 325 (Kangasala-Kuhmoinen) kulkee Sahalahden läpi itä-länsisuuntaisena. Maantieltä 325 lähtee maantie 3233 kaakkoon, joka yhdistyy maantielle 322 (Pälkäne-Pohja).

Suunnittelualue on rakenteeltaan pääosin maaseutumaista, valtaosa alueesta metsävaltaista aluetta. Isoimpien vesistöjen rantoja on käytetty paikoitellen melko tehokkaasti loma-asutukseen. Osa pienimmistä järvistä on vielä asumattomia. Iso osa saarista on rakennettuja.

4.5.2 Maankäyttö

Suunnittelualueella on 550 rakennettua rantatonttia, joista 45 ympärivuotisia asuntoja, 29 maatilan talouskeskusta, 458 omarantaista loma-asuntoa sekä 18 erillistä (ei asunnon yhteydessä) rantasaunaa.

Rantaviiva km	Asunnot kpl	Tehokkuus l-as/km	Vapaa rantaviiva %
133	550	4,1	75

4.5.3 Palvelut

Sahalahden keskustassa on päivittäistavarakauppa ja terveysasema. Koulu- ja päivähoitopalvelut ovat Sahalahden keskustassa sekä Lahdenkulman ja Vilpeilän kyläkoulut. Virastopalvelut, mm. rakennusvalvonta, ovat Kangasalan keskustassa.

Ranta-alueilla ei sijaitse vierasvenesatamia. Sen sijaan paikallisia venevalkamia ja vanhastaan yhteisessä käytössä olleita yhteisrantoja on muutamia, esim. Masonlahdella (Kylänlahdella) Längelmäveden rannalla ja Kirkkojärven pohjoisrannalla.

4.5.4 Tekninen huolto

Sahalahdella ei ole enää jätevedenpuhdistamoa, vaan kotitalouksien jätevedet johdetaan Kangasalan veden viemäriverkostoon. Saarioinen Oy:n jätevedet johdetaan Sahalahden esikäsittelylaitoksessa käsiteltyinä Kangasalan Veden viemäriverkostoon. Myös Pakkalan jätevedet johdetaan siirtoviemäriä Sahalahden keskusta ja sieltä keskitettyyn puhdistamoon.

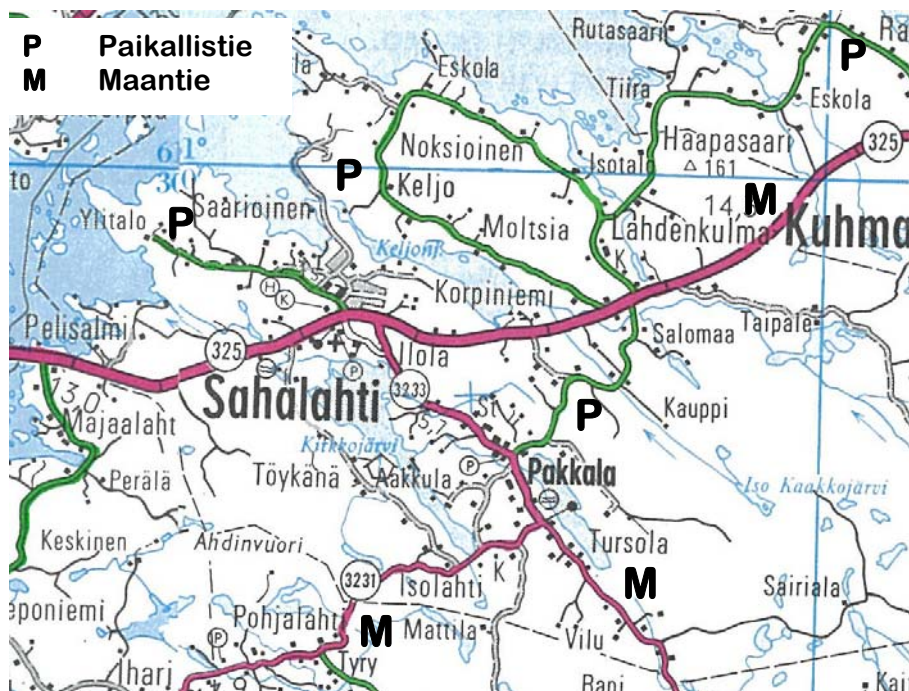
Sahalahden talousvesi johdetaan Vehoniemenharjulta Raikun vedenkäsittelylaitokselta sekä Sahalahden keskusta että Pakkalan alueelle. Masonlahdessa sijaitsee varavesilähteeksi jäänyt pintavedenottamo. Lisäksi Tursolassa toimii Sahalahden Tursolan vesiosuuskunta.

Kangasalan Vesi-liikelaitos huolehtii vesihuollosta. Vesihuoltolain mukaista vesijohtoverkoston toiminta-alueita ei ole määritelty.

Suunnittelualueen muissa osissa yhdyskuntatekninen huolto hoidetaan pääasiassa kiinteistökohtaisesti.

Sahalahdella on kaksi 110 kV pääsähkolinjaa, Sahalahti-Luopioinen ja Pälkäne-Sahalahti.

Maantie 325 kulkee Sahalahden läpi itä-länsisuuntaisena Kangasalta Kuhmoisiin. Maantieltä 325 lähtee maantie 3233 kaakkoon ja yhdistyy maantiehen 322. Paikallistiestö sijoittuu etupäässä Sahalahden pohjoisosaan kulkien Längelmäveden suurten niemi-rannoilla. Tonttitiet ovat pääosin yksityisteitä, useimmiten vielä lyhyitä 2-3 tontille johtavia pistoteitä. Suuremmilla yksityisteillä on tienhoitokunta, pienemmillä ei useinkaan ole järjestettyä hallintoa.



4.6 Luonnonympäristö

Sahalahti kuuluu kaakkoisen Pirkanmaan mäkima-alueeseen lähinnä pinnanmuotojensa vuoksi. Maaperä on moreenia, jonka peittävät vesistöjä myötäilevät savikot. Moreenipeitteen rikkovat kalliopaljastumat ja kivikot.

Mäkima-alue on nimensä mukaisesti pinnanmuodoiltaan mäki- aluetta. Iso Kaakkojärven lounaispuolella sijaitseva Kaakkovuori kohoaa 181 mpy ja on Sahalahden korkein kohta sekä merkittävä maakunnallinen näköalapaikka. Alueen alinta tasoa edustaa Längelmävesi, jonka pinnan taso on 84,2 metriä meren pinnan yläpuolella. Muiden alueen vesistöjen veden pinnan taso vaihtelee 85 - 145 mpy. Pakkalanjärven tuntumassa sijaitsevien laajimpien peltojen pinta on alle 110 mpy.

Salahden alueen kivilajit koostuvat prebotnisista kivilajeista. Kirkkojärven ja kunnan etelärajan välinen alue muodostuu porfyirisestä, vanhemmasta graniitista. Muutoin Sahalahden kallioperä on kiillegneissisiä.

Alueen maapinta-alasta on suurin osa metsätalousmaata. Alavilla hienorakeisten kerrostumien alueilla harjoitetaan maataloutta ja useissa kohdissa pellot ulottuvat rantaan. Laajimmat peltoalueet sijaitsevat Pakkalanjärven ympäristössä.

Salahden järvet jakaantuvat karkeasti soistuneisiin, reheviin ja karuihin järviin. Jaosta on jätetty pois Längelmävesi sen suuren koon ja luontotyyppien moninaisuuden takia.

JÄRVILUETTELO

SOISTUNUT	REHEVÄ	KARU
Ahvenaisjärvi	Hangaslahti	Iso Kaakkojärvi
Hanhijärvi	Iso Jauksa	Iso Kiimajärvi
Hanhiluppo	Iso Saarijärvi	Koiransuoli
Hämejärvi	Iso Saksijärvi	Leppäjärvi
Iso Ahvenaisjärvi	Keljonjärvi	Pentojärvi
Lakeenjärvi	Kirkkojärvi	Sammakkojärvi
Majaajärvi	Lahnajärvi	Suojärvi
Mutajärvi	Ojajärvi	Töykänjärvi
Pikku Kaakkojärvi	Pakkalanjärvi	Valkeajärvi
Taivasjärvi	Perälahti	Vasajärvi
Vennajärvi	Pietijärvi	Vähätjärvet (etel.)
Verkkajärvi	Pohjanlahti	Vähä Kiimajärvi
Vähätjärvet (pohj.)	Urkonjärvi	Vähä Saarijärvi
Vähä Laippa		
Vähä Saksijärvi		

4.6.1 Luonnonsuojelualueet

Suunnittelualueella sijaitsee luonnonsuojelulain nojalla suojellut tai suojeltavaksi tarkoitetut seuraavat kohteet:

- Längelmäveden Kalliosalon ja Liisansaaret (maakuntakaavassa SL 144)
- Längelmäveden Saksalon saaret ja osa Käenniemeä. Kohde sisältyy valtioneuvoston rantojen suojeluohjelman rajaukseen ja on merkitty Pirkanmaan 1. maakuntakaavaan merkinnällä S 145.
- Yksityisen maanomistajan maalla oleva Haapamäen lehmussaa-reke on luonnonsuojelulain 29 §:n mukainen suojeltu luontotyyppi-

pi. Pirkanmaan ympäristökeskus on antanut alueelle rauhoitus-
päätöksen 27.12.2002.

4.6.2 Natura 2000-alueet

Suunnittelualueella on yksi Natura 2000 verkostoon kuuluva kohde:

- Alueen koillisosassa Längelmäveden saaret, Vähä Kalliosalo, Iso Kalliosalo ja Liisansaaret, jotka ovat valtakunnallisesti arvokas karun reittiveden selkäsaarien kokonaisuus (maakuntakaavassa nat064).

4.6.3 Luontoselvitys

Rantaosayleiskaavan johdosta tehtiin vuonna 1997 Sahalahden ranta-alueiden maisema- ja luontoselvitys, jossa kaikki rannat inventoitiin maastossa. Inventoinnissa selvitettiin rakentamattomilla alueilla alueiden luontotyyppi, rantakasvillisuutta, rannan peitteisyyttä, maisemaa, eläimistöä ja linnustoa. Luonnon kannalta arvokkaat alueet inventoitiin muita tarkemmin ja erityisesti keskityttiin suojelua vaativien arvokaiden alueiden kartoittamiseen. Biotoopiltaan vähemmän mielenkiintoisilta vaikuttavien alueiden tarkastus suoritettiin pintapuolisemmin.

Ranta-alueiden maisema- ja luontoselvitystä täydennettiin muuttuneen lainsäädännön johdosta nykypäivän tasalle 3 eri vaiheessa marraskuun 2003 ja elokuun 2004 välisenä aikana. Uudistetussa luontoselvityksessä huomioitiin lainsäädännön lisäksi asiayhteyteen liittyvät oikeustapaukset ja nykypäivän käytäntö. Maastossa tehtiin mm. 2 selvitystä liito-oravan esiintymisestä ranta-alueilla. Kartoituksen johdosta tehtiin eräitä muutoksia maankäyttöratkaisuun. Luontoraporttiin lisättiin uutena asiana arvio rakentamisen vaikutuksista merkittäväksi todettuihin luontokohteisiin.

FCG Finnish Consulting Group Oy on laatinut vuosina 2011-2012 uuden luontoselvityksen.

Inventoinnista laadittu raportti *Sahalahden rantaosayleiskaavan luontoselvitys 10.5.2012* on erillisenä liitteenä.

Luontoselvityksen arvokkaat kohteet

KANSAINVÄLISESTI ARVOKKAAT KOHTEET

KOHDE	KAAVAKARTAN NRO
1 Längelmäveden saarten Natura 2000-alue	2

VALTAKUNNALLISESTI ARVOKKAAT KOHTEET

KOHDE	KAAVAKARTAN NRO
2 Haapamäen lehmussaareke	3
3 Maamonvuori ja Perälähti - Hangaslahti	3
4 Kaakkovuori - Holtanmäki	4
5 Pälkäneen – Kangasalan selkävedet	5
6 Saksalon saaret	1
7 Piirilahden moreenimuodostuma	4
9 Laurianlahti	1
10 Vähä-Laippa	4
11 Lammasoja	4
12 Myllyoja	1,4
13 Iso- Saarijärven metsä	4
14 Vasaoja	4

15	Längelmäveden Hautasaaret	2
16	Selkäsaari	1
17	Virolaislahti	1
18	Peltomaanlahti	1
19	Niittykari	1
20	Vennajärvi ja Aukeakorpi - Puharinsuo	3
21	Hanhiluppo ja räme	4
22	Hiissanlahti	1
101	Latikan liito-oravaesiintymä ja lehto	1
102	Rahakallion liito-oravaesiintymä ja jyrkän- känneet	1
103	Isoniemen liito-oravaesiintymä	1
104	Vaarinlahden liito-oravaesiintymä	1
105	Pappilanvuoren liito-oravaesiintymä	1
106	Rajaniemen liito-oravaesiintymä	1
107	Kylmälahden liito-oravaesiintymä	1
108	Sairialan liito-oravaesiintymä	4
109	Kauppilantien liito-oravaesiintymä	3

MAAKUNNALLISESTI JA SEUDULLISESTI ARVOKKAAT KOHTEET

KOHDE	KAAVAKARTAN NRO	
8	Ahvenaisjärven moreenimuodostuma	4
24	Hoivalan laitumet	1
25	Kirkkojärven pohjoisosa ja Helmikkalan- lahti	3
26	Verkköjärven itäosat	4

PAIKALLISESTI ARVOKKAAT KOHTEET

KOHDE	KAAVAKARTAN NRO	
27	Pakkalanjärvi	3
28	Seppälän haka	1
31	Nikkilän haka	1
33	Yli-Huunan metsälaidun	1
35	Kurmittavuori - Puharinvuori	3
36	Isokalliosalon lehto	2
37	Haanmaanvuoren jyrkänne	1
41	Iso Saksijärvi	4
42	Noksioislahden rantaniitty	2
44	Kulovuori	3
45	Mutasuo	3
47	Taivasjärven metsä	4
48	Korvonsaari	1
49	Lahnajärvi	3
50	Ojajärven jyrkänneet ja vanha metsä	4
51	Ranta-Höllin lehmuryhmä	3
52	Haavistonlahden rantalehto	1

Useat alueista ovat sekä maisemallisesti, kasvistollisesti että linnustollisesti arvokkaita, mikä tulee huomioida additiivisena alueen arvokkuutta arvioitaessa.

4.6.4 Perinnemaisema-alueet

Perinnebiotoopit on kartoitettu Pirkanmaan ympäristökeskuksen toimesta 1995 ja inventointi on valmistunut 1999.

Inventoinnin pohjalta arvokkaiksi on luokiteltu pääasiassa hakamaita, ketoja ja vanhoja laitumia. Arvoon ovat vaikuttaneet maisemallinen merkitys, kasvien monipuolisuus ja historia tai kasvilajien uhanalaisuus:

- Hoivalan laitumet (luontoselvityksen kohde 24)
- Seppälän haka (luontoselvityksen kohde 28)
- Nikkilän haka (luontoselvityksen kohde 31)
- Yli-Huunan metsälaidun (luontoselvityksen kohde 33)

Suositus maankäytölle: Säilytetään rakentamattomana mahdollisuuksien mukaan. Laidunkäytön jatkuminen on edellytys luonnonarvojen säilymiselle.

Kohteiden tarkemmat kuvaukset ovat erillisenä liitteenä olevassa luontoselvityksessä.

4.6.5 Geologiset muodostumat

Suunnittelualueella sijaitsevat maakuntakaavan mukaisesti arvokkaat moreeni- ja kallioalueet:

- Maamonvuori (luontoselvityksen kohde 3)
- Kaakkovuori-Holtanmäki (luontoselvityksen kohde 4)
- Piirilahden moreenimuodostuma (luontoselvityksen kohde 7)
- Ahvenaisjärven moreenimuodostuma (luontoselvityksen kohde 8)

Suositus maankäytölle: Arvokkaat kallioalueet tulee säilyttää rakentamattomina ja mahdollisimman luonnontilaisina. Moreenialueet tulee säilyttää rakentamattomina. Alueilla ei tule suorittaa maa-ainesten ottoa tai muuta voimakasta maaperän muokkausta.

Kohteiden tarkemmat kuvaukset löytyvät erillisenä liitteenä olevasta luontoselvityksestä.

4.6.6 Pohjavesialueet

Urkonjärven suunnittelualueen länsiosa kuuluu III-luokan pohjavesialueeseen. Alueen hyödyntämiskelpoisuuden arviointi vaatii lisätutkimuksia vedensaantiedellytysten, veden laadun tai likaantumisen tai muuttumisuhan selvittämiseksi.

4.7 Kulttuuriympäristö

4.7.1 Valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt

RKY on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston päätöksellä 22.12.2009 otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueiden- käyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta

1.1.2010 alkaen.

Suunnittelualueelle ei sijoitu RKY-kohteita.

Pirkanmaan liiton maakuntakaavan selvitysaineistoksi on laadittu julkaisu ”Pirkanmaan maisema-alueet ja kulttuuriympäristöt” vuonna 2006. Selvityksen perusteella Sahalahden alueella maakunnallisesti arvokkaiksi kulttuuriympäristöiksi on luokiteltu Sahalahden kirkonseudun, Korpiemi-Moltsian ja Pakkalanjärven kulttuuriympäristöt.

Kulttuuriympäristöt rajataan tässä vaiheessa rantaosayleiskaavaan Sahalahden osayleiskaavaehdotuksen perusteella, jolloin Korpiemi-Moltsian kulttuuriympäristö ei aivan ulotu rantaosayleiskaava-alueelle.

Maakuntakaavaa varten on käynnistynyt maakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen inventointi. Kulttuuriympäristöjen aluerajaukset ja kohdekuvaukset tarkistetaan inventoinnin valmistuttua.

4.7.2 Valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet

Suunnittelualueella ei sijaitse valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita.

Lähde: Pirkanmaan maakuntakaavaa 2040 varten tehty *Pirkanmaan maakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitysinventointi, Ehdotus maakunnallisiksi maisema-alueiksi 2013.*

4.7.3 Rakennetun ympäristön selvitys

Arkinor Oy on laatinut vuonna 2011 Sahalahden rantaosayleiskaava-alueelle rakennetun ympäristön selvityksen (erillinen raportti).

Inventoitujen rakennetun ympäristön kohteiden arvoluokat:

I arvoluokka: Vanha rakennuskanta tulee säilyttää ja rakennusten kunnosta huolehtia rakennusperinnön hoidon menetelmillä. Inventointimateriaalin kohdekuvauksissa esitetyt rakennukset tulisi suojella kaavamerkinnällä. Pihapiirien tai lähimaisema-alueille tulisi välttää uudisrakentamista. Elinkeinoon tarvittava ja siihen liittyvä uudisrakentaminen voidaan sallia, mikäli se toteutetaan vanhan rakennuskannan ja maisemarakenteen ehdoilla.

II arvoluokka: Vanha rakennuskanta säilytetään. Uudisrakentaminen tulee sovittaa vanhan rakennuskannan mittakaavaan ja sopeuttaa mm. materiaaleiltaan ja masoituksestaan miljöökuvaa.

III arvoluokka: Vanha rakennuskanta tulisi pyrkiä säilyttämään ja miljöökuvaa tukea noudattamalla kohteiden vanhojen rakennusten mittakaavaa ja materiaaleja.

Rantaosayleiskaavaan merkitään rakennetun ympäristön ja maisemallisten arvojen säilyttämiseksi alueen arvokkaimmat luokkiin I ja II kuuluvat rakennukset ja rakennusryhmät.

Inventoidut kohteet:

Kohdenro ja nimi	Arvoluokitus	Hist.tilatyyppe, kylä	Arvot
2 HAAPASAARI - NOKSIOINEN (LÄNGELMÄVEDEN RANTA-ALUE)			
2.3 Isotalo	II	kantatalo, Haapasaari	P, M, Mk
2.5 Noksiois-Kartano	III	kantatalo, Haapasaari	P, M, Mk
2.8 Vierikka	II	torppa, Haapasaari	P, M, Mk

2.9 Yli-Huuna	II	kantatalo, Haapasaari	P, M, Mk
3 ILOLA (KIRKONSEUTU, KIRKKOJÄRVEN POHJOISOSAN RANTA-ALUE)			
3.1 Ali-Rantala	I	kantatalo, Ilola	P, M, MkM
4 ISOLAHTI (KIRKKOJÄRVEN LOUNAISOSAN RANTA-ALUE)			
4.1 Alatalo	III	kantatalo, Isolahti	P
4.2 Ylitalo	II	kantatalo, Isolahti	P, M, Mk
5 ISONIEMI (LÄNGELMÄVEDEN RANTA-ALUE)			
5.1 Alitalo (Tililä)	II	kantatalo, Isoniemi	P, M, Mk
5.2 Ylitalo	III	kantatalo, Isoniemi	P, M, Mk
6 KELJO (KELJONJÄRVEN POHJOINEN RANTA-ALUE)			
6.1 Nikkilä	II	kantatalo, Keljo	P, M, Mk
6.2 Seppälä	I	kantatalo, Keljo	P, M, Mk
8 KÄRKÄS (KELJONJÄRVEN ETELÄN PUOLEINEN RANTA-ALUE)			
8.1 Sipilä	II	kantatalo, Kärkäs	P, A, M, Mk
11 PAKKALA (PAKKALAN JÄRVEN POHJOISOSAN RANTA-ALUE)			
11.12 Seppälä	II	kantatalo, Pakkala	P, M, MkM
16 TAUSTIALA (KIRKKOJÄRVEN KAAKKOISOSAN RANTA-ALUE)			
16.6 Ranta-Aakkula	III	kantatalo, Taustiala	P, M, Mk
17 TURSOLA (PAKKALAN JÄRVEN LOUNAISOSAN RANTA-ALUE)			
17.1 Hietaharju	II	lohkotila, Tursola	P, M, Mk
17.3 Markkula	II	kantatalo, Tursola	P, M, MkM
17.4 Mäki-Hettula	I	kantatalo, Tursola	P, M, MkM
17.5 Oinas	II	kantatalo, Tursola	P, M, MkM
17.6 Pietilä	II	kantatalo, Tursola	P, M, MkM
17.7 Ranta-Hettula	II	kantatalo, Tursola	P, M, MkM
17.8 Rajalan kämpmä	II	torppa, Tursola	H, P, M
17.10 Luukinmäki	II	mäkitupa-alue, Tursola	H, P, M, MKM
Luukinmäen inventoidut kohteet:			
17.10-1-20 Kalliosyrjä	II	mäkitupa, Tursola	P, Mk
17.10-1-21 Rauhala	II	mäkitupa, Tursola	P, Mk
17.10-1-22 Myllymäki	III	mäkitupa, Tursola	P, Mk
17.10-1-26 Koivula	III	mäkitupa, Tursola	P, Mk
17.10-2-6 Salmela	II	mäkitupa, Tursola	P, Mk
17.10-2-7 Rentala	III	mäkitupa, Tursola	P, Mk
17.10-2-8 Tuomela	III	mäkitupa, Tursola	P, Mk
17.10-3-11 Seppälä	III	mäkitupa, Tursola	P, Mk
17.10-3-12 Alanko	III	mäkitupa, Tursola	P, Mk
17.10-4-15 Sairiola	III	mäkitupa, Tursola	P, Mk
17.10-4-16 Joki	II	mäkitupa, Tursola	P, Mk
17.10-4-22 Huhtanen	III	mäkitupa, Tursola	P, Mk
17.10-4-32 Vesala	II	mäkitupa, Tursola	P, Mk
17.10-4-67 Mäkelä	II	mäkitupa, Tursola	P, Mk
17.10-5-11 Kivelä	II	mäkitupa, Tursola	P, Mk

17.10-5-12 Haa- visto	II	mäkitupa, Tursola	P, Mk
17.10-5-26 Tam- minen	II	mäkitupa, Tursola	P, Mk

Taulukon arvolyhenteiden selitykset:

Kaikki inventoidut kohteet ovat asutushistoriallisesti merkittäviä, eikä sitä ole taulukossa erikseen symbolilla esitetty.

P = rakennusperinteinen

A = arkkitehtoninen

H = historiallinen (muulla kuin asutushistoriallisella tavalla)

T = rakennustekninen

M = rakennusryhmän itsenäinen arvo

Mk = maisemakokonaisuus (paikallisesti merkittävä)

MkM = Maakunnallisesti merkittävä (Pirkanmaan kulttuurihistorialliset kohteet Julkaisu B 174, Pirkanmaan maakuntakaava)

4.7.4 Kiinteät muinaisjäännökset

Mikroliitti Oy on laatinut vuonna 2011 Sahalahden alueelle muinaisjäännösinventoinnin (erillinen raportti).

Kaava-alueella sijaitsevat muinaisjäännösinventoinnin kohteet:

- Kohde 1. Seppälä, kivikautinen asuinpaikka
- Kohde 8. Holma, kivikautinen asuinpaikka
- Kohde 13. Uotila, kivikautinen asuinpaikka
- Kohde 14. Lammassaari, varhaismetallikautinen kiviröykkiö
- Kohde 15. Lapinkallio, ajoittamaton kiviröykkiö
- Kohde 16. Sillansalmi, kivikautinen asuinpaikka
- Kohde 17. Myllynsuu, kivikautinen asuinpaikka
- Kohde 18. Isoniemi, kivikautinen asuinpaikka
- Kohde 24. Eskola, historiallinen kivi
- Kohde 48. Vähäpento Pentojärvi, historiallinen rajamerkki

Kohteet on luokiteltu rauhoitusluokkaan 2 lukuun ottamatta kohdetta 14, joka kuuluu luokkaan 1.

4.7.5 Historialliset tied

Sahalahden historiallisista teistä merkittävin, Pälkäneeltä Sahalahden kautta Kuhmalahdelle kulkenut ”Vanha Laukaantie” on nostettu esiin kaavakartalla. Nykyisin tie tunnetaan Sahalahden alueella Pohjalahdentienä, Pakkalantienä, Moltsiantienä ja Taipaleentienä. Tie on ollut Kangasalan Huutijärven ja Oriveden sekä toisaalta Luopioisten ja Länkipohjan kautta kulkeneiden teiden ohella yksi Hämeenlinnasta Keski-Suomeen ja sieltä edelleen Savoan kulkeneista teistä. Tie mainitaan Hämeen läänin jalkaväkirykmentin ruodutuskartassa vuodelta 1696, jolloin se jo oli iso maantie (Suomen teiden historia I - Pakanuudenajalta Suomen itsenäistymiseen, Tie- ja vesirakennushallitus ja Suomen Tieyhdistys, Mikkeli 1984, s.58).

Tie on edelleen hahmotettavissa vanhaksi, tärkeäksi kulkureitiksi, vaikka osia siitä onkin voimallisesti oiottu. Yhtenäisenä, seudullisena väylänä se ei enää hahmotu, koska 1950-luvulla rakennettu uusi Kangasala-Kuhmalahden-tie katkaisee tielinjauksen ja sen osat ovat nykyisin hierarkialtaan hyvin eriarvoisia. Tien historiallinen luonne eli sen linjaus, korkeusasema ja tienvarsimaisema tulee pyrkiä säilyttämään muutostöissä.

Seudullisesti merkittävän Laukaantien lisäksi kaavaan on merkitty niitä paikallisesti merkittäviä tielinjauksia, joiden urat ovat edelleen nähtävissä maastossa. Nykyään tiet ovat polkumaisia kulkuväyliä. Teitä ei ole kattavasti inventoitu, vaan niitä on jäljitetty vuoden 1899 pitäjänkartoista (214108 ja 214109), joissa näkyvät myös kyliä yhdistävät väylät. Merkinnän tarkoituksena on ennen kaikkea edistää väylien käyttöä esimerkiksi kevyen liikenteen väylinä tai matkailukäytössä, jotta ne säilyisivät olemassa sekä merkkeinä maastossa että ihmisten mielissä. Myös paikallisten väylien muutostöissä tulee luonnollisesti pyrkiä säilyttämään tielinjaus, tien korkeusasema ja tienvarsimaisemaa.

5 TAVOITTEET

5.1 Ohjausvaikutus

Suunnittelutyön tarkoituksena on laatia Sahalahden ranta-alueille oikeusvaikutteinen osayleiskaava.

Kaava laaditaan oikeusvaikutteisena siten, että osayleiskaavaa voidaan käyttää ranta-alueiden tavanomaisen loma- ja asuinrakentamisen rakennuslupien myöntämisperusteena. Muun ranta-alueella tapahtuvan rakentamisen osalta osayleiskaava ohjaa poikkeamislupamenettelyä ja yksityiskohtaisempaa kaavoitusta. Ranta-alueiden suunnittelusyvyyksistä lähtökohtaisesti on noin 200 metriä, joka tarkentuu työn edetessä maasto-olosuhteista ja suunnittelutarpeesta riippuen.

Tavoitteena on, että poikkeamislupien tarve ja ranta-asemakaavojen laatimistarve vähenee merkittävästi osayleiskaavan valmistumisen jälkeen.

5.2 Yleistavoitteet

Osayleiskaavalla pyritään sovittamaan yhteen alueisiin kohdistuvat erilaiset maankäyttötarpeet. Yleiskaavalla mm. selvitetään rakentamismahdollisuudet sekä huomioidaan luonnonympäristön ja koko kulttuuriympäristön arvot laaja-alaisesti maanomistajien tasapuolisen kohtelun lähtökohdista. Yleiskaavassa huomioidaan myös mm. maaseutuelinkeinojen, matkailupalvelujen tarpeet sekä riittävien virkistyskäyttömahdollisuuksien ja vapaiden rantojen säilyminen alueella.

Osayleiskaavalla määritetään rakentamisen määrä ja laatu sekä sijoittuminen suunnittelualueella.

Rantojen suunnittelun eräs keskeisin teema on pyrkimys maanomistajien tasapuoliseen kohteluun rakennusoikeutta jaettaessa olosuhteiltaan samankaltaisilla ranta-alueilla.

Ranta-alueiden yleiset tarpeet liittyvät lähinnä erilaiseen virkistyskäyttöön. Tässä yhteydessä on huomioitava mm. yhtenäisten rakentamisesta vapaiden rantojen järjestäminen, virkistyskäyttöalueet esim. uimapaikat, venevalkamat, vesialueiden yleinen virkistyskäyttö ja ympäristön erityisarvot.

Rantayleiskaavalla pyritään säilyttämään riittävästi vapaita ranta-alueita yleiseen käyttöön. Rakentamattomia rannanosia pyritään osoittamaan siten, että niillä on käytännössä merkitystä rantautumiseen, jokamiehen oikeuden kannalta

Vapaan rannan sijoittelussa pyritään myös siihen, että maisemallisesti arat kohteet jäävät myös rakentamatta. Tällaisia kohteita ovat mm. suojattomat niemi- ja salmi-

alueet sekä ranta-alueille ulottuvat pellot. Tässä on huomattava kuitenkin se yleiskaavan pääperiaate, että olemassa oleva rakennuspaikka huomioidaan ja vahvistetaan kaavassa. Rakennettuja rakennuspaikkoja ei poisteta.

Lyhyesti ranta-alueella kaavan yleistavoitteet voidaan kiteyttää seuraavasti:

Rantayleiskaava sovittaa yhteen ranta-alueisiin kohdistuvat intressit, helpottaa rakentamista koskevaa päätöksentekoa, huolehtii maanomistajien tasapuolisesta kohtelusta ja myös varmistaa sen, etteivät yleiset tarpeet unohdu.

5.3 Valtakunnalliset ja maakunnalliset tavoitteet

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta on tullut voimaan 1.3.2009. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. MRL:n mukaan alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioonottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista.

Alueella on voimassa valtioneuvoston 29.3.2007 vahvistama Pirkanmaan 1. maakuntakaava. Maakuntakaava on ohjeena laadittaessa yleiskaavaa. Yleiskaavassa huomioidaan maakuntakaavan asettamat maankäyttötavoitteet. Yleiskaava tarkentaa maakuntakaavan asettamia maankäyttötavoitteita perustuen yleiskaavan selvitysaineistoihin ja yksityiskohtaisempaan suunnittelutarkkuuteen.

5.4 Yleiskaavan selvitysaineistojen asettamat tavoitteet

Luonnonympäristö

Yleiskaavalla tulee edistää suunnittelualueella sijaitsevien arvokkaiden luonnonympäristöjen arvojen säilymistä. Kaavan luontoselvityksessä arvokkaiksi inventoidut alueet pyritään säilyttämään uuden rakentamisen ulkopuolella, mikäli se on maanomistajien tasapuolisen kohtelun ja yleiskaavan kohtuullisuuden mukaan mahdollista. Arvokkaiden alueiden mahdollinen uusi rakentaminen tulee sijoittaa alueen erityisarvot huomioiden tapauskohtaista harkintaa noudattaen.

Luonnonympäristön ja -maiseman erityisarvot pyritään ensisijaisesti turvaamaan rakentamisen sijoittamisella ja rakennusoikeuksien siirroilla sekä kaavamääräyksillä. Yleiskaavalla voidaan myös tarvittaessa tarkastella mahdollisia rantarakennusoikeuden menetyksen korvauskysymyksiä luonnonsuojelulain nojalla suojeltaviksi tarkoitetuilla ranta-alueilla (Natura 2000- verkostoon kuuluvat alueet tai suojeluohjelmien alueet)

Tarvittaessa luonnonympäristön erityisarvot huomioidaan jo yleiskaavan mitoitusvaiheessa. Uuden rakentamisen määrä mitoitetaan siten, että se on mahdollista sijoittaa alueelle luonnonympäristön arvot huomioiden.

Kulttuuriympäristö

Kulttuuriympäristöä käsitellään kokonaisuutena ja huomioidaan, että sen piiriin kuuluvat rakennetun ympäristön ja arkeologisten kohteiden lisäksi myös kulttuurimaisemat, perinnemaisemat ja perinnebiotoopit. Erityisesti kiinnitetään huomiota alueisiin joihin kohdistuu useita erityyppisiä kulttuuriympäristökohteita.

Yleiskaavan tavoitteena on kulttuuriarvojen vaaliminen. Alueen rakennuskannan arvokkaat kohteet huomioidaan perustuen kaavan rakennetun ympäristön selvitykseen. Rakennuksille / rakennuskokonaisuuksille voidaan osoittaa niiden erityisarvojen säi-

lymisen turvaavia kaavamerkintöjä. Kaavassa voidaan käyttää siten tarpeen mukaan myös suojelumerkintöjä.

Alueelta inventoidut kiinteät muinaisjäännökset ovat muinaismuistolain nojalla suojeltuja. Näille alueille ei voida lähtökohtaisesti osoittaa uusia rakennuspaikkoja tai muuta kiinteää muinaisjäännöstä vaarantavaa maankäyttöä.

Kulttuuriympäristön arvot huomioidaan jo yleiskaavan mitoitusvaiheessa. Uuden rakentamisen määrä mitoitetaan siten, että se on mahdollista sijoittaa alueelle kulttuuriympäristön arvot huomioiden.

Arvokkaiden kulttuuriympäristöjen alueilla uuden rakentamisen sijoittamiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota.

5.5 Liikenne

Uudet rakentamisalueet pyritään osoittamaan tukeutuen jo olemassa olevaan tieverkostoon.

Yleiskaavalla ei tutkita eikä osoiteta kiinteistö- tai rakennuspaikkakohtaisia tieyhteyksiä. Kulkuoikeudet rakennuspaikoille tulevat ratkaistavaksi kiinteistönmuodostamislain perusteella.

5.6 Vesihuolto

Ranta-alueiden rakennuspaikkojen vesihuolto tulee pystyä järjestämään pääosin rakennuspaikkakohtaisesti noudattaen jätevesien käsittelyssä valtioneuvoston asetuksen 209/2011 säädöksiä sekä kunnan ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti. Kaavalla ei tutkita eikä osoiteta rakennuspaikkakohtaisia vesihuoltojärjestelyjä.

5.7 Eri maankäyttömuotojen tavoitteet

Loma- ja asuinrakentaminen

- Rantarakentaminen suunnitellaan lähtökohtaisesti omarantaisina lomarakennuspaikkoina
- Rakennusoikeus voidaan myös siirtää takamaastoon, jos siirtäminen on välttämättömä alueen erityisarvojen turvaamiseksi.
- Pienten saarien (2-15 ha) rakennusoikeus siirretään mahdollisuuksien mukaan saman maanomistajan mantereella sijaitseville ranta-alueille
- Rantarakentaminen pyritään keskittämään useamman rakennuspaikan muodostamiin yhtenäisiin ryhmiin huomioiden ranta-alueille jo muodostunut yhdyskuntarakenne. Riittävien rakentamisesta vapaiden rantojen turvaamiseksi uudet rakennuspaikat ohjataan ensisijaisesti jo rakentamisen piiriin kuuluville rannanosille

Asuinrakentaminen

- Rakennusoikeutta laskettaessa asuinrakennuspaikka ja lomarakennuspaikka ovat mitoituksellisesti samanarvoisia sijainniltaan vastaavilla paikoilla (1 rakennusyksikkö).
- Yleiskaavalla voidaan osoittaa uusia ympärivuotisen asumisen rakennuspaikkoja noudattaen seuraavia yleisperiaatteita :

*asuinrakentamista voidaan osoittaa lähinnä tapauskohtaisesti harkiten kylien läheisille ranta-alueille sekä alueille, joilla rakennuspaikat voidaan liittää olevaan tai suunniteltuun vesihuoltoverkostoon

*pysyvää asutusta ei ohjata saariin tai kulkuyhteyksien kannalta epäedullisiin rannanosiin eikä ennestään yksinomaan loma-asuntokäytössä oleville rannanosille

- Yleiskaavalla voidaan ohjata lomarakennuspaikan käyttötarkoituksen muutosta asuinrakennuspaikaksi, jos edellä esitetyt uuden ympärivuotisen asumisen edellytykset täyttyvät
- Edellä esitettyjä asuinrakentamista ohjaavia yleisperiaatteita pyritään täsmentämään kaavoitustyön aikana

Maatilojen talouskeskusten alueet

- Toimivien maatilojen talouskeskusten alueet osoitetaan talouskeskusten alueina ja niiden kehitystarpeet pyritään huomioimaan yleiskaavoituksen keinoin
- Vanhat maatilojen talouskeskukset, jotka ovat nykyisin vapaa-ajankäytössä, osoitetaan nykyisen käyttötarkoituksen mukaisella kaavamerkinnällä. Yleiskaavamääräykset turvaavat alueen käytetyn rakennusoikeuden

Matkailualueet

Yleiskaavan tavoitteena on tukea alueen matkailuelinkeinotoimintaa ja maatilojen sivuelinkeinona harjoitettavaa matkailupalvelujen tarjoamista. Yleiskaavassa voidaan osoittaa tavanomaisesta lomarakentamista poikkeavia matkailupalvelujen alueita.

Tavanomaisesta rantarakentamisesta merkittävästi poikkeavien matkailupalveluhankkeiden toteuttamiseen osayleiskaavan suunnittelutarkkuus ja ohjausvaikutus ei kuitenkaan ole riittävä. Tällaisten alueiden toteuttamiseen tarvitaan yksityiskohtaisempi ranta-asemakaava.

Virkistysalueet

Suunnittelussa huomioidaan alueelle sijoittuvat valtakunnalliset ja maakunnalliset virkistyskäyttöalueet ja virkistysyhteydet.

Suunnittelussa huomioidaan myös alueella olevat paikalliset uimaranta- ja venevalkama- yms. alueet sekä voidaan tarvittaessa osoittaa uusia yleiseen käyttöön tarkoitettujen virkistysalueita. Uusi rakentaminen pyritään sijoittamaan siten, että vanhojen uimaranta- ja venevalkama-alueiden käyttömahdollisuudet säilyvät.

Koko suunnittelualuetta tarkasteltaessa ranta-alueiden virkistyskäyttö tapahtuu pääasiassa jokamiehenoikeuden perusteella. Kaavoituksen tavoitteena on pyrkiä turvaamaan riittävien rakentamisesta vapaiden rantojen säilyminen, jolla mahdollistetaan ranta-alueiden jokamiehenoikeudella tapahtuva käyttö jatkossakin.

Erityis- ja suojelualueet

Perustetut luonnonsuojelualueet ja Natura 2000- verkostoon kuuluvat luonnonsuojelulain nojalla suojeltaviksi tarkoitetut alueet osoitetaan yleiskaavassa luonnonsuojelualueiksi. Luonnonsuojelualueeksi voidaan osoittaa kohteita myös kaavan luontonselvitykseen perustuen.

Rantaosayleiskaavalla voidaan tarkastella mahdollisia rantarakennusoikeuden mentyksen korvauskysymyksiä luonnonsuojelulain nojalla suojeltaviksi tarkoitetuilla ranta- alueilla (esim. Natura 2000- verkostoon kuuluvilla alueilla ja mahdollisilla kaavan luontonselvitykseen perustuvilla suojelualueilla)

Alueen rakennuskannan arvokkaat kohteet huomioidaan perustuen kaavan rakennetun ympäristön selvitykseen. Rakennuksille / rakennuskokonaisuuksille voidaan osoittaa niiden erityisarvojen säilymistä turvaavia kaavamerkintöjä. Kaavassa voidaan käyttää siten tarpeen mukaan myös suojelumerkintöjä.

Arkeologisen perinnön osalta yleiskaavassa osoitetaan kiinteiden muinaisjäännösten rauhoitusluokkiin 1 ja 2 kuuluvat kohteet. Irtolöytöjä ei merkitä suunnitelmaan.

Muilta osin luonnonympäristön ja -maiseman sekä kulttuuriympäristön erityisarvot pyritään ensisijaisesti huomioimaan uuden rakentamisen sijoittamisessa sekä turvaamaan erityisarvot kaavamääräyksiin.

Maa- ja metsätalousalueet

Kaavassa huomioidaan maa- ja metsätalouselinkeinojen harjoittamisedellytykset. Maa- ja metsätalous säilyy ranta- ja kyläalueiden pääasiallisena maankäyttömuotona.

Rantarakennusoikeus siirretään maa- ja metsätalousalueilta maanomistajakohtaisesti kaavassa osoitettaville rakentamisalueille, ja loma- ja asuinrakentaminen kielletään kaavamääräyksellä yleiskaavan maa- ja metsätalousvaltaisella alueella. Yhtenäisillä maa- ja metsätalousoikeuksissa säilyvillä ranta-alueilla on tärkeä merkitys jokamiehenoikeudella tapahtuvaan liikkumiseen vesistöjen ranta-alueilla sekä rantautumispaikkoina vesilläliikkujille.

Ranta- ja kyläalueille sijoittuu usein leveitä rantapeltouaukeita. Tällöin uudet rakennuspaikat pyritään sijoittamaan peltojen reuna-alueille, metsäsaarekkeisiin sekä olemassa olevien raittien ja rakentamisalueiden läheisyyteen.

6 RANTA-ALUEIDEN SUUNNITTELU- JA MITOITUSPERUSTEET

6.1 Suunnitteluperiaatteiden vertailu

Laadittavan yleiskaavan suunnittelu- ja mitoituserusteiden tulee olla yhteneväinen Kangasalan peruskunnan lainvoimaisen rantayleiskaavan kanssa, jotta kunnan kaikkia rantakiinteistöjä ja rannanomistajia kohdellaan tasavertaisesti. Suunnittelu- ja mitoituserusteita koskeva vertailu on suoritettu suunnittelun valmisteluvaiheessa, eikä suunnittelu- ja mitoituseriaatteiden välille ole jäänyt käytännön eroja. Tekeillä olevalta rantaosayleiskaava-alueelta on käytössä Kangasalan rantayleiskaavaan verrattuna yksityiskohtaisempi ja muuttuneeseen lainsäädäntöön pohjautuva inventointiaineisto. On luultavaa, että vaikka mitoituseriaatteet ovat samat, niin inventointiaineistosta johtuen Sahalahden yleiskaavan alueella rakennusoikeuden määrä jää vähäisemmäksi kuin Kangasalan rantayleiskaavassa.

Sahalahden rantayleiskaava tulisi laatia lähtökohtaisesti mahdollisimman samoilla suunnittelu- ja mitoituseriaatteilla kuin Sahalahden kumoutuneessa yleiskaavassa on käytetty. Sahalahden kunnanvaltuuston hyväksymää rantayleiskaavaa on saatettu käyttää kiinteistökauppojen lähtökohtana, kiinteistöarvojen määrittämisen perusteena tai vaikkapa jakotoimitusten viitteinä. Mikäli tekeillä olevan rantayleiskaavan rakennusoikeus jää tällaisessa tapauksessa alhaisemmaksi, saattaa seurauksena olla toimenpiteen peruminen tai hankala oikaisuprosessi. Sahalahden kunnan aikaisessa rantayleiskaavassa käytettyjä suunnittelu- ja mitoituserusteita on aikoinaan verrattu naapuruskuntien vastaaviin yleiskaavoihin. Suunnittelu- ja mitoituserusteita on tällöin tarkoituksellisesti yhtenäistetty samoihin vesistöihin rajoittuvien kuntien yleiskaavoitusten kanssa. Sahalahden ja Kangasalan kuntien suunnittelu- ja mitoituserusteet vastaavat toisiaan ja ovat hyvin samansisältöisiä.

Suunnittelu- ja mitoituserusteiden johdosta ei Sahalahden kunnanvaltuuston hyväksymä rantayleiskaava tule merkittävästi muuttumaan. Sen sijaan hallinto-oikeuden päätöksessä todetut lainvastaiset rakennusoikeuden ylitykset tullaan poistamaan Sahalahden alueen rantayleiskaavasta. Tämän hetken tiedon mukaan lo-

marakennuspaikkojen lisärakennusoikeuden määrä tulee vähenemään merkittävästi.

6.1.1 Emätilaperiaate

Emätilan määritelmä

Maanomistajien tasapuolisen kohtelun turvaamiseksi tilojen rakennusoikeus määritetään noudattaen emätilaperiaatetta. Osayleiskaavassa emätila on ajankohdan 1.7.1959 mukainen tila. Rantasuunnittelun emätila voi siten olla yksi ennen 1.7.1959 rekisteröity ja edelleen voimassa oleva kiinteistö tai rantasuunnittelun emätila voi muodostua useista nykyisin voimassa olevista 1.7.1959 jälkeen emätilasta erotetuista kiinteistöistä.

Emätilan rakennusoikeus

Kullekin emätilalle määritetään laskennallinen kokonaisrakennusoikeus rakennusyksikköinä perustuen muunnetun rantaviivan pituuteen (km) ja ranta-alueen mitoitusarvoon (rakennusyksikköä / muunnettu ranta-km).

Emätilan rantarakennusoikeus lasketaan siten, että emätilan muunnetun rantaviivan pituus (km) kerrotaan osa-alueen mitoitusluvulla (rakennusyksikköä / muunnettu ranta-km). Saatu luku pyöristetään siten, että jos desimaaliosa on suurempi tai yhtä suuri kuin 0,5, pyöristäminen tapahtuu ylöspäin lähimpään kokonaislukuun. Vastaavasti jos desimaaliosa on pienempi kuin 0,5 pyöristäminen tehdään alaspäin lähimpään kokonaislukuun. Saatu luku kertoo emätilan omarantaisten rakennusyksikköjen enimmäislukumäärän. Eli jos pyöristämätön luku on 2,5, rakennuspaikkojen enimmäislukumääräksi tulee kolme. Mikäli taas rakennusoikeuslaskelman pyöristämätön luku on 2,4 rakennuspaikkojen enimmäislukumääräksi tulee kaksi.

Rakennusoikeuttaan käyttämättömän emätilan rakennusoikeus on kuitenkin yksi rakennusyksikkö (emätilan perusrakennusoikeus) rantarakennusoikeutta mitoittavilla ranta-alueilla, mikäli tila täyttää rakennusjärjestyksen asettamat rantarakennuspaikan vaatimukset, vaikka suunnitteluperusteen mukainen laskennallinen rakennusoikeus jäisi alle yhden rakennusyksikön.

Emätilan hyödyntämä/käytetty rakennusoikeus

Emätilan hyödyntämäksi (käytetyksi) rakennusoikeudeksi katsotaan emätilan nykyinen rakentamistilanne rantaosayleiskaavan ranta-alueella. Käytetyksi rakennusoikeudeksi katsotaan emätilalle tai emätilasta muodostuneille tiloille rakennetut rakennuspaikat sekä voimassa olevat rakennus- ja poikkeamisluvat.

Ranta-asemakaavoihin perustuva rakennusoikeus luetaan sellaisenaan koko emätilan hyödyntämäksi rakennusoikeudeksi.

Rantaetäisyyden ja rakennuspaikan käyttötarkoituksen vaikutus emätilan hyödyntämän rakennusoikeuden laskentaan

Rantaosayleiskaavan alueella sijaitseva loma- tai asuinrakennuspaikka tai maatilan talouskeskuksen alue lasketaan pääsääntöisesti yhtenä (1) rakennusyksikkönä riippumatta rakennuspaikan rantaetäisyydestä.

Taustamaastossa sijaitseva rakennuspaikka voidaan jättää tapauskohtaisen harkinnan perusteella laskematta emätilan käyttämäksi rantarakennusoikeudeksi, jos rakennuspaikalla ei ole esim. kiinteistö- tai maasto-olosuhteista johtuen toiminnallista yhteyttä vesistön rantaan eikä kaavalla tätä yhteyttä muodosteta.

Jos kaava-alueella taustamaastossa sijaitsevaan olemassa olevaan loma- tai asuinrakennuspaikkaan tai maatilan talouskeskukseen liittyy rantasauna, niin saunan ja

rakennuspaikan/maatilan talouskeskuksen muodostama kokonaisuus lasketaan yleiskaavassa yhtenä (1) rakennusyksikkönä.

Kaava-alueen ulkopuolella sijaitsevan maatilan talouskeskuksen tai muun rakennuspaikan rantasauna lasketaan yleiskaavassa yhtenä (1) rakennusyksikkönä ja osoitetaan loma-rakennuspaikkana, mikäli emätilalla on jäljellä olevaa rakennusoikeutta. Mikäli emätilan rakennusoikeus on ylitetty, niin sauna osoitetaan saunan rakennuspaikkana.

Emätilan jäljellä oleva rakennusoikeus

Emätilan jäljellä oleva rakennusoikeus saadaan vähentämällä emätilan ranta-osayleiskaavan alueella käytetty rakennusoikeus emätilan kokonaisrakennusoikeudesta.

Mikäli emätilan rantaosayleiskaavan alueella käytetty rakennusoikeus ylittää mitoitustavusteen mukaisen emätilan kokonaisrakennusoikeuden, ei emätilalle osoiteta uusia rakennusyksiköitä.

Rakennusoikeuttaan käyttämättömän emätilan rakennusoikeus on kuitenkin yksi rakennusyksikkö rantarakennusoikeutta mitoitettavilla ranta-alueilla, mikäli tila täyttää rakennusjärjestyksen asettamat rantarakennuspaikan vaatimukset, vaikka suunnitteluperusteen mukainen laskennallinen rakennusoikeus jäisi alle yhden rakennusyksikön (emätilan perusrakennusoikeus).

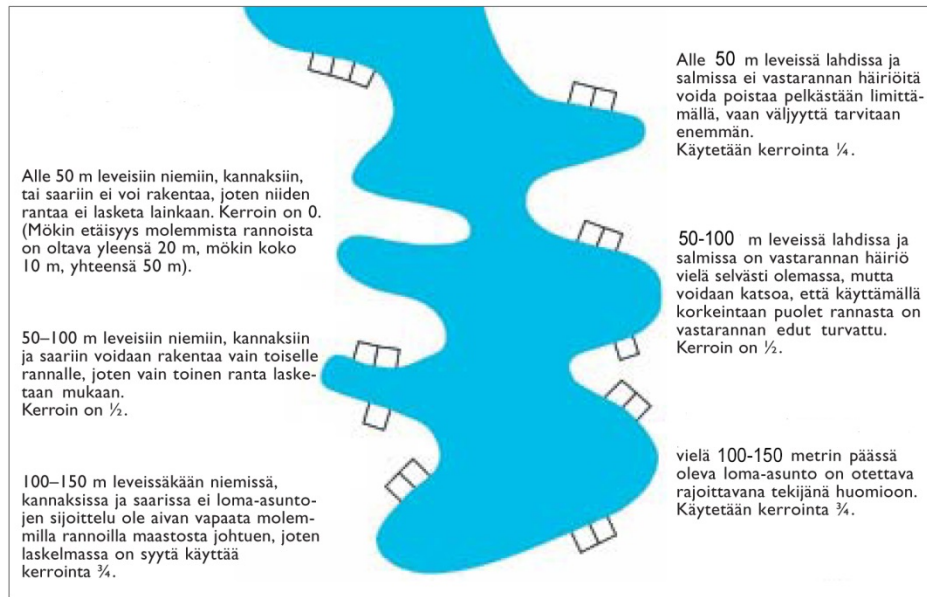
Mikään emätila ei voi käyttää toisen emätilan rakennusoikeutta. Mikäli jonkin emätilan alueella on emätilan kokonaisrakennusoikeus ylitetty, niin naapurina olevan emätilan rakennusoikeus ei siitä vähene.

6.1.2 Muunnetun rantaviivan periaate

Rakennusoikeuden määrittämisessä on lähtökohtana tilan rantaviivan pituus. Mitoitustavassa käytetään ns. muunnettua rantaviivan pituutta, jossa on otettu huomioon kapeikkojen vaikutus sekä ranta-alueen rakentamiskelpoisuus. Rantaviiva mitataan maanmittauslaitoksen kiinteistörekisterikartasta.

Muunnettu rantaviiva saadaan seuraavasti:

- Alle 50 metriä leveisiin niemiin, kannaksiin tai saariin ei voi rakentaa, joten niiden rantaa ei lasketa lainkaan. (niemen kanta lasketaan). Kerroin 0.
- 50–100 metriä leveisiin niemiin, kannaksiin tai saariin voidaan rakentaa vain toiselle rannalle, joten vain toinen ranta lasketaan mukaan. Kerroin $\frac{1}{2}$.
- 100–150 metriä leveissä niemissä, kannaksissa tai saarissa ei loma-asuntojen sijoittelu ole aivan vapaata molemmilla rannoilla maastosta johtuen, joten laskelmasa on syytä käyttää kerrointa $\frac{3}{4}$.
- Alle 50 m leveissä lahdissa tai salmissa ei vastarannan häiriötä voida poistaa pelkästään limittämällä, vaan väljyyttä tarvitaan enemmän. Kerroin $\frac{1}{4}$.
- 50-100 m leveissä lahdissa tai salmissa on vastarannan häiriö vielä selvästi olemassa, mutta voidaan katsoa, että käyttämällä korkeintaan puolet rannasta on vastarannan edut turvattu. Kerroin $\frac{1}{2}$.
- Vielä 100-150 m päässä oleva loma-asunto on otettava rajoittavana tekijänä huomioon. Käytetään kerrointa $\frac{3}{4}$.



Jos vesistössä oleva saari on rakennuskelvoton (alle 2 ha) ja jää kaavassa rakentamattomaksi, niin saari ei aiheuta vastarantaetäisyydestä johtuvaa mantereen rantaviivaan muuntoa. Vastarantaetäisyydestä (< 150 m) aiheutuvaa rantaviivan muuntoa ei tehdä, koska vastarannan rakentamisesta aiheutuvaa häiriövaikutusta ei voi muodostua.

Sellaiset kiinteistönsosat, jotka ovat rannasta laskien syvyydeltään rakentamisen minimirantaetäisyydet huomioiden rakennuskelvottomia, otetaan huomioon muunnetun rantaviivan pituutta laskettaessa vain tapauskohtaisen harkinnan perusteella.

6.1.3 Saman maanomistajan kiinteistöt ja rakennusoikeuden siirtäminen

Samalle maanomistajalle kuuluvia eri kiinteistöjä käsitellään mitoituksellisesti pääsääntöisesti emätilaperiaatteen määräämällä tavalla. Jokaisen kiinteistön rakennusoikeus määräytyy emätilaperiaatteen mukaan.

Samalle maanomistajalle kuuluvia kiinteistöjä voidaan tarkastella yhtenä kokonaisuutena rakennuspaikkoja sijoiteltaessa. Rakennusoikeutta voidaan tarpeen mukaan siirtää tilalta toiselle vain, jos esim. luonto- ja maisema-arvojen huomioiminen tai muu tavoitteiden mukainen maankäyttöratkaisu sitä edellyttää.

6.1.4 Olemassa olevat rakennusyksiköt

Olemassa olevilla rakennusyksiköillä tarkoitetaan luvallisesti rakennettuja tai ennen rakennuslainsäädännön lupamenettelyä rakentuneita sauna-, loma- tai asuinrakennusyksiköitä sekä sellaisia rakentamattomia rakennuspaikkoja, joilla on voimassa oleva rakennuslupa tai poikkeamislupa.

Yleiskaavassa huomioidaan olemassa olevat rakennuspaikat, eli vaikka vanha rakennuspaikka olisi esim. jollain tavoin kaavan pääperiaatteiden vastainen, rakennuspaikka merkitään kaavaan ja huomioidaan tilan mitoituksessa. Yleiskaava ei siis estä vanhojen rakennusten peruskorjausta tai uusimista.

Voimassa olevien ranta-asemakaavojen rakennuspaikat osoitetaan yleiskaavassa informatiivisesti käyttäen yleiskaavan kuvaustekniikkaa.

6.1.5 Uudet rakennuspaikat

Uusien yleiskaavalla osoitettavien rakennuspaikkojen osalta noudatetaan seuraavia rakennuspaikan pinta-alan ja rantaviivapituuden minimivaatimuksia:

- Rakennuspaikan rantaan rajoittuvien rajapisteiden välimatka tulee olla vähintään 50 m
- Uudet lomarakentamisalueet pyritään rajaamaan siten, että alueen rakennuspaikoista voidaan muodostaa pinta-alaltaan vähintään 3000 m²:n suuruisia
- Mikäli kiinteistöllä on mitoituserusteen mukaista rakennusoikeutta, jota ei voida käyttää muualla, niin rakennusoikeus voidaan osoittaa kiinteistölle tapauskohtaisen harkinnan perusteella, vaikka em. rakennuspaikan pinta-alan ja rantaviivapituuden minimivaatimukset eivät täyty.

6.1.6 Ranta-asemakaavojen alueet

Voimassa olevien ranta-asemakaavojen maankäyttöratkaisu esitetään yleiskaavassa informatiivisesti käyttäen yleiskaavan merkintätekniikkaa.

7 RANTA-ALUEIDEN MITOITUSMENETELMÄ JA MITOITUSVYÖHYKKEET

7.1 Mitoituksen yleiset lähtökohdat

Rantayleiskaavalla määritetään loma-asuntojen ja pysyvän asutuksen määrä ja sijoittuminen ranta-alueilla. Rakennusoikeus määritetään ja osoitetaan kiinteistökohtaisesti. Ranta-alueiden suunnittelusyvyys on lähtökohtaisesti noin 200 metriä, joka tarkentuu työn edetessä maasto-olosuhteista ja suunnittelutarpeesta riippuen. Mitoituksessa tarkastellaan lähtökohtaisesti rantaan rajoittuvien kiinteistöjen alueita. Tarkastelu voidaan ulottaa tarvittaessa myös tausta-alueelle.

Rantojen suunnittelun tärkein tehtävä on ranta-alueiden rakentamisen määrän mitoittaminen. Rantayleiskaavan mitoituslaskelma osoittaa suhteellisen mitoitusarvon osa-alueittain (rakennusyksikköä muunnetulle rantaviivan kilometrille).

Rantayleiskaavan mitoitusarvojen määrittämisessä huomioidaan maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:n ja 73 §:n mukaiset ranta-alueiden suunnittelua koskevat erityiset sisältövaatimukset, joiden mukaan laadittaessa yleiskaavaa pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi, on sen lisäksi mitä yleiskaavasta muutoin säädetään, katsottava, että

- 1) Suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön
- 2) Luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet otetaan muutoinkin huomioon
- 3) ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta

Mitoitusarvoihin vaikuttavia tekijöitä ovat mm.

- Vesistön koko, syvyys, veden vaihtuvuus, veden laatu, yhteydet laajempiin vesistöalueisiin
- Rannan ja maaperän laatu, rannan muodot, rakennettavuus
- Riittävien yhtenäisten rakentamisesta vapaiden rantojen turvaaminen / yleisten virkistyskäyttötarpeiden turvaaminen

- Erityisarvot; Luonnonympäristön ja -maiseman erityisarvot, kulttuuriympäristön arvot
- Valtakunnalliset ja maakunnalliset virkistystarpeet

7.2 Mitoitusvyöhykkeet

Suurten järvien mitoitus

Rannat jaetaan suurten yli 50 ha vesistöjen alueella neljään rakennettavuusluokkaan:

- 0 las/m-km: rakentamiskelvottomat rannat

- kooltaan liian pienet saaret
- maasto-olosuhteiltaan rakentamiskelvottomat rannat

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

- ekologisilta ominaisuuksiltaan heikot alueet: avoimuus, puuttomuus ja mataluus, vesistö sietää heikosti asutusta
- lähes rakentamiskelvottomat rannat, suuri kaltevuus esim. > 20 %
- luonnonsuojelun, arvokkaan kulttuuriympäristön ja yleisen virkistykseen kannalta erityisen arvokkaat alueet: vaihekaavan suojelu- ja virkistysalueet, valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaiksi todetut rantajaksot

Tähän luokkaan kuuluvat sellaiset alueet, jotka soveltuvat huonosti loma-asutukseen. Rakennusoikeus pyritään siirtämään maanomistajan muille, rakentamiseen paremmin soveltuville rannanosille ja tähän luokkaan kuuluvat rannanosat pyritään jättämään rakentamattomiksi.

- 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.

Tähän luokkaan luetaan sellaiset alueet, jotka eivät hyvin sovellu loma-asutukseen. Rantaviivasta 50-60 % pyritään jättämään rakentamattomiksi.

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

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

Tähän luokkaan luetaan alueet, jotka sopivat hyvin loma-asumiseen. Rantaviivasta 50 % pyritään jättämään rakentamattomaksi.

Pienten järvien mitoitus

Pienillä alle 50 hehtaarin vesistöillä luonto-olosuhteiden ja ympäristöarvojen lisäksi vesistön koko vaikuttaa rakentamistehokkuuteen. Pienten vesistöjen rannat jaetaan mitoitusluokkiin vastaavalla tavalla kuin suurten järvien rannat:

- 0 las: rakentamiskelvottomat rannat

- kooltaan liian pienet (alle 2 ha) vesistöt
- maasto-olosuhteiltaan rakentamiskelvottomat rannat

- 1 rakennuspaikka / 4 vesi-ha: huonosti rakentamiseen soveltuvat tai erityisiä arvoja sisältävät rannat

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

- 1 rakennuspaikka / 3 vesi-ha: 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 maisemakohdat
- luontosuhteiltaan arvokkaat ja sietokyvyltään heikot alueet
- maaperältään huonosti rakentamiseen soveltuvat alueet, esimerkiksi suurten kaltevuuserojen alueet, pehmeiköt, jne.

Tähän luokkaan luetaan sellaiset alueet, jotka eivät hyvin sovellu loma-asutukseen. Rantaviivasta 50-60 % pyritään jättämään rakentamattomiksi.

- 1 rakennuspaikka / 2 vesi-ha: loma-asumiseen hyvin soveltuvat rannat

- maiseman, luontosuhteiden, rakennetun ympäristön ja vesistön sietokyvyn kannalta rakentamiseen hyvin soveltuvat vesistöt ja rannat
- vesistöt ja ranta-alueet, joiden läheisyyteen ei sijoitu sellaista taajaa asutusta, joka aiheuttaisi yleistä virkistyskäyttötarvetta

Vesistön kokonaisrakennusoikeus jaetaan rantaviivapituuksien suhteessa kiinteistöille.

Alle 4 ha suuruisille vesistöille ei tulisi sijoittaa loma-asutusta ja pienissä vesistöissä yhtä loma-asuntoa kohden tulisi olla noin 2 vesihehtaaria. Ohjetta tulkitaan seuraavasti:

- Mikäli maanomistajalla ei ole muita rakennuskelpoisia rantoja, voidaan 1 loma-asunnon rakennusoikeus myöntää 2-4 vesihehtaarin suuruiselle vesistöille.
- Mikäli maanomistajalla on rakentamiseen hyvin soveltuvia ranta-alueita, siirretään rakennusoikeus alle 4 ha vesistöltä suuremmille vesistöille.

Saarten mitoitus

Suurissa, yli 30 hehtaarin saarissa rakentamistehokkuus määritetään vastaavin perustein, kuin suurten vesistöjen mannerrannoilla. Alle 30 ha suuruisissa saarissa rakentamistehokkuus määritetään luonto-olosuhteiden ja ympäristöarvojen perusteen lisäksi pinta-alan perusteella.

- 0 las: rakentamiskelvottomat saaret

- kooltaan liian pienet (alle 1 ha) saaret
- maasto-olosuhteiltaan rakentamiskelvottomat saaret

- 1 rakennuspaikka / 4 maa-ha: huonosti rakentamiseen soveltuvat tai erityisiä arvoja sisältävät saaret

- ekologisilta ominaisuuksiltaan heikot saaret: avoimuus, puuttomuus ja mataluus, matala sietokyky
- lähes rakentamiskelvottomat saaret, suuri kaltevuus esim. > 20 %
- luonnonsuojelun, arvokkaan kulttuuriympäristön ja yleisen virkistystyksen kannalta erityisen arvokkaat saaret: vaihekaavan suojelu- ja virkistysalueet, valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaiksi todetut saaret

- 1 rakennuspaikka / 3 maa-ha: saaret, jotka erilaisista syistä johtuen eivät sovellu hyvin loma-asumiseen

- saaret, 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 maisemakohdat
- luontosuhteiltaan arvokkaat ja sietokyvyltään heikot alueet
- maaperältään huonosti rakentamiseen soveltuvat alueet, esimerkiksi suurten kaltevuuserojen alueet, pehmeiköt, jne.

- 1 rakennuspaikka / 2 maa-ha: loma-asumiseen hyvin soveltuvat saaret

- maiseman, luontosuhteiden, sietokyvyn ja rakennetun ympäristönkannalta rakentamiseen hyvin soveltuvat saaret
- saaret, joiden läheisyyteen ei sijoitu sellaista taajaa asutusta, joka aiheuttaisi yleistä virkistyskäyttötarvetta

Saarten kokonaisrakennusoikeus jaetaan rantaviivapituuksien suhteessa kiinteistöille.

Alle 1 ha:n saarille ei määritetä laskennallista rakennusoikeutta. Saaret, joiden pinta-ala on pienempi kuin 2 ha, pyritään jättämään rakentamatta. Laskennallinen rakennusoikeus siirretään maanomistajan muille rannoille. Mikäli maanomistajalla ei ole muita rakennuskelpoisia rantoja, voidaan 1 loma-asunnon rakennusoikeus myöntää 1-2 hehtaarin suuruiselle saarelle.

8 RANTAOSAYLEISKAAVA JA SEN PERUSTELUT

8.1 Yleisperustelu ja -kuvaus

Ranta-alueiden osayleiskaava on laadittu suunnittelu- ja mitoitusperiaatteiden mukaisesti siten, että kunta voi myöntää rakennusluvut osayleiskaavan mukaisille rakennuspaikoille AP, RA ja RA-2 alueilla. Muun ranta-alueella tapahtuvan rakentami-

sen osalta osayleiskaava ohjaa poikkeamislupamenettelyä ja yksityiskohtaisempaa kaavoitusta.

Suunnitelman teossa on edetty seuraavasti:

- 1) Alueelle on laadittu perusselvitykset, joista voidaan todeta maiseman, luonnonolojen ja vesistönkäytön asettamat lähtökohdat suunnittelutyölle. Perusselvitykset on laadittu pääasiassa tutustumalla suunnittelualueeseen sekä sitä koskeviin selvityksiin ja päätöksiin.
- 2) Rantaviivalle on tehty alueellinen mitoitusluokitus, joka kertoo kullakin alueella käytettävän mitoituksen.
- 3) Kiinteistökohtaisen rakennusoikeuden määrittämiseksi on laadittu emätilatarkastelu, joka varmistaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun.
- 4) Rakennusoikeus on laskettu ja osoitettu kiinteistökohtaisesti.

8.2 Kokonaismitoitus

Suunnittelualueen keskeiset tilastotiedot ovat seuraavat:

RAKENNUSPAIKAT RANTAAN RAJOITTUVILLA KIINTEISTÖILLÄ

	Nykytilanne	Lisärakennusoikeus	Yhteensä
Loma-asuntopaikat	458	109	567
Asuinrakennuspaikat	45	16	61
Maatilan talouskeskukset	29	0	29
Erilliset saunat ja muut	18	7	25
Yhteensä	550	132	682

RAKENNUSPAIKAT EI OMARANTAISILLA KIINTEISTÖILLÄ

	Nykytilanne
Loma-asuntopaikat	10
Asuinrakennuspaikat	43
Maatilan talouskeskukset	0
Erilliset saunat ja muut	0
Yhteensä	51

Uusia rakennuspaikkoja ei ole osoitettu.

RAKENNUSPAIKAT YHTEENSÄ RANTA-ALUEELLA

NYKYTILANNE	603
LISÄRAKENNUSOIKEUS	132
KAIKKI YHTEENSÄ	735

Todettakoon, että Sahalahden kunnanvaltuuston vuonna 2004 hyväksymässä rantaosayleiskaavassa rakennuspaikkojen kokonaismäärä rantaan rajoittuvilla kiinteistöillä oli 751, kun se nyt tekeillä olevassa rantayleiskaavassa on 682. Lisärakennuspaikkojen määrä on siten vähentynyt 69 kpl.

Rantayleiskaavan RM-matkailupalvelujen alueella on rakennusoikeutta 1000 k-m² loma-asuntojen enimmäismäärän ollessa 10.

Rantayleiskaavaan sisältyy asemakaava-alue, jossa AP-asuinpientalojen alueella on rakennusoikeutta 3300 k-m² asuntojen enimmäismäärän ollessa 20.

ALUETEHOJKUUS

Omarantaiset rakennuspaikat

Rakennuspaikkoja / tod. rantaviivakm

nykyisin	4,1
suunnitelmassa	5,1

Rakennetun rannan osuus (1 rakennuspaikka 60 m kohden)

nykyisin	33,0 km	25 %
suunnitelmassa	40,9 km	31 %

Vapaan rannan osuus

nykyisin	100,0 km	75 %
suunnitelmassa	92,1 km	69 %

Kaikki rakennuspaikat

Rakennuspaikkoja / tod. rantaviivakm

nykyisin	4,5
suunnitelmassa	5,5

Rakennetun rannan osuus (1 rakennuspaikka 60 m kohden)

nykyisin	36,2 km	27 %
suunnitelmassa	44,1 km	33 %

Vapaan rannan osuus

nykyisin	96,8 km	73 %
suunnitelmassa	88,9 km	67 %

8.3 Suunnitelma ja sen perustelut

Vesistökohtaiset rakennusoikeudet esitetään liitetaulukossa.

RAKENNUSOIKEUDEN SIIRROT

Rantayleiskaavan periaatteiden mukaisesti rakennusoikeus pääsääntöisesti merkitään mitoittavalle rannanosalle ja vesistölle. Mikäli merkittävä yleinen etu edellyttää esimerkiksi erityisten luonnonarvojen säilyttämistä, voidaan kaavassa perustella kahden vesistön välillä tai rannanosalta toiselle.

Saksalon saarten rantayleiskaavan mukainen rakennusoikeus on 10 las. Näistä 8 rakennuspaikkaa on siirretty vuonna 1999 valmistuneella ranta-asemakaavalla manteeelle, lähinnä Korentoniemen ja Keljonjärven väliselle rantavyöhykkeelle.

KORVATUT RAKENNUSOIKEUDET

Iso Kalliosalon, Vähä Kalliosalon ja Liisansaarille on perustettu luonnonsuojelualue 10.4.1996 Hämeen ympäristökeskuksen päätöksen perusteella. Maanomistajille on maksettu luonnonsuojelualueen perustamisen johdosta korvaus.

Päätöksessään ympäristökeskus on lisäksi suostunut 2 noin kahden hehtaarin suuruisen lomarakennuspaikan muodostamiseen, jotka on määritelty Iso Kalliosaloon ja Vähä Kalliosaloon. Päätöksen mukaisesti lomarakennuspaikoilla on katsottu olevan mahdollisuus rakentaa olemassa olevien rakennusten lisäksi seuraavasti:

- Iso-Kalliosalon rakennuspaikalla kerrosalaltaan enintään 30 m²:n suuruinen saunarakennus ja enintään 15 m²:n suuruinen varastorakennus.
- Vähä-Kalliosalon rakennuspaikalla kerrosalaltaan enintään 50 m²:n suuruinen loma-asuinrakennus, enintään 30 k-m²:n suuruinen saunarakennus ja enintään 15 k-m²:n suuruinen saunarakennus

8.3.1 Pysyvä asuminen

Pysyvän asumisen rakennusalueet on osoitettu merkinnöillä AP, AP-1, AP-2, ja AM.

Rakennetut kiinteistöt on merkitty umpineliöllä, uudet rakennuspaikat avoimella neliöllä.

AP-merkinnällä osoitetaan asuinpientalojen alue, joka on varattu ympärivuotiseen asutukseen. Kullakin rakennuspaikalla asuinrakennuksen kerrosala on enintään 180 m² sekä talousrakennusten ja saunarakennusten kerrosala yhteensä enintään 70 m². Erillinen saunarakennus saa olla enintään 20 k-m²:n suuruinen. Luku merkinnän AP alla osoittaa alueen rakennuspaikkojen enimmäismäärän.

Rakennettuja omarantaisia AP-rakennuspaikkoja on osoitettu 45 kpl, joista valtaosa on yksittäisiä rakennuspaikkoja Längelmäveden rannalla. Ei omarantaisia rakennuspaikkoja on osoitettu ranta-alueelle 28.

Uusia rakennuspaikkoja on osoitettu vain Kalliosaaren alueelle. Omarantaisia rakennuspaikkoja on osoitettu 4 ja taustamaastoon on merkitty 12 rakennuspaikkaa.

Kalliosaaren alueelle esitetty maankäyttöratkaisu poikkeaa lainvoimaisen ranta-asemakaavan ratkaisusta, mutta on perusteltavissa ranta-asemakaava-alueen las-kennallisen kokonaisrakennusoikeuden johdosta. Rakennusoikeuden suhde kaavassa esitettyyn rakennuspaikkojen määrään on 48/48 lay. Ranta-asemakaava tullaan muuttamaan osayleiskaavan mukaisesti.

Kalliosaaren asemapiirros on liitteenä 3.

AP-1-merkinnällä osoitetaan asemakaavan mukainen asuinpientalojen alue.

Alueen rakentamisessa tulee noudattaa asemakaavan määräyksiä.

AP-1-merkinnällä osoitetaan Keljonjärven lounaisrannalla yli 40 m etäisyydellä rantaviivasta oleva alue. Rakennusoikeutta alueella on 3300 k-m² ja alueelle saa rakentaa enintään 20 asuntoa.

AP-2-merkinnällä osoitetaan kyläasutuksen alue.

Alueella sallitaan ympärivuotinen pientaloasutus, loma-asutus ja lähipalvelut.

Asuinrakennuksen rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 180 m²:n suuruisen asuinrakennuksen sekä talousrakennuksia ja saunarakennuksen, joiden kerrosala saa olla yhteensä enintään 70 m². Erillinen saunarakennus saa olla enintään 20 k-m²:n suuruinen.

Loma-asutuksen rakennuspaikalle saa rakentaa kullekin rakennuspaikalle yhden loma-asunnon ja kaksi saunarakennusta, joiden kerrosala saa olla yhteensä enintään 120 m². Lisäksi voidaan rakentaa yksi kerrosalaltaan enintään 15 m²:n suuruinen vierasmaja ja talousrakennuksia. Rakennuspaikan kokonaiskerrosala saa olla enintään 160 m².

Saunarakennuksen kerrosala saa olla AP-2 –alueen rakennuspaikalla enintään 20 m². Luku merkinnän AP-2 alla osoittaa alueen rakennuspaikkojen lukumäärän. Alueelle ei saa muodostaa uusia rakennuspaikkoja.

AP-2-merkinnällä osoitetaan Tursolan kylän Luukinmäen torppamäkitupa-alue, joka sijaitsee Pakkalanjärven rantamaellä. Alue on vanhastaan tiiviisti rakennettu, eikä alueelle saa muodostaa uusia rakennuspaikkoja. Rakennuspaikkoja on 15.

AM-merkinnällä osoitetaan maatilojen talouskeskusten alueita.

Maatilalle saa rakentaa sallitun rakennusoikeuden puitteissa korkeintaan kaksi asuinrakennusta, maatilamatkailua palvelevia rakennuksia, eläinsuojia ja muita tarpeellisia talousrakennuksia. Talouskeskukseen sijoittuvan toisen asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 100 m².

Nykyisiä tilakeskuksia on 29. Uusia AM-alueita ei ole osoitettu.

8.3.2 Loma-asutus ja matkailu

Loma-asutus on osoitettu RA, RA-1 ja RA-2 -merkinnöillä. Rakennusoikeudesta ja rakennusten sijoittumisesta rakennuspaikalle on annettu kaavamerkinnässä määräyksiä. Uusi lomarakennuspaikka on merkitty avoimella neliöllä ja sauna kolmiolla, rakennettu kiinteistö umpineliöllä tai -kolmiolla.

RA-merkinnällä on osoitettu loma-asuntoalueita.

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon ja kaksi saunarakennusta, joiden kerrosala saa olla yhteensä enintään 120 m². Lisäksi voidaan rakentaa yksi kerrosalaltaan enintään 15 m²:n suuruinen vierasmaja ja talousrakennuksia. Saunarakennuksen kerrosala saa olla enintään 20 m² ja rakennuspaikan kokonaiskerrosala enintään 160 m².

Luku merkinnän RA alla osoittaa alueen rakennuspaikkojen enimmäismäärän. Lukuun sisältyvät uudet ja rakennetut rakennuspaikat.

Rakennettuja omarantaisia loma-asunnon rakennuspaikkoja on 443 ja uusia rakennuspaikkoja on osoitettu 72. Ei omarantaisia rakennuspaikkoja on ranta-alueella 10.

Suojärven ja Verkkojärven rannalle on esitetty Sarkolan 4:56 kiinteistölle 9 uutta rakennuspaikkaa, vaikka alueen lainvoimaisessa ranta-asetuksessa kiinteistöllä on vain 2 rakennuspaikkaa. Lisärakennusoikeus on määritelty yleisten mitoitusperiaatteiden mukaisesti ja todettu, että ko. maanomistajan Sahalahdella sijaitsevien kaikkien rantakiinteistöjen yhteenlaskettu rakennusoikeus on 10,30. Lainvoimainen ranta-asetus tullaan maanomistajan ilmoituksen mukaan esittämään kumottavaksi Verkkojärven ja Suojärven osalta.

RA-1-merkinnällä on osoitettu ranta-asetuksen mukaisia loma-asuntoalueita. Luku merkinnän RA-1 alla osoittaa alueen rakennuspaikkojen enimmäismäärän.

Alueen rakentamisessa tulee noudattaa asemakaavan määräyksiä.

Rakennettuja kaavan mukaisia tontteja on 13, uusia kaavatontteja on osoitettu 36.

RA-2-merkinnällä on osoitettu loma-asuntoalueita, jotka on varattu 10.4.1995 tehdyn rauhoituspäätöksen mukaisesti omarantaisille loma-asunnoille.

RA-2-loma-asuntoalueita on osoitettu Kalliosalon saarille 2 kpl (3 rakennuspaikkaa).

sa-merkinnällä on osoitettu saunan rakennusalat.

Rakennusalalle saa rakentaa enintään 30 k-m²:n suuruisen saunan, jonka etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta on vähintään 20 m.

sa-merkinnällä osoitettuja nykyisiä saunarakennuksia on 18 ja uusia on osoitettu 7.

RM-merkinnällä on osoitettu matkailupalvelujen alue.

Alue on varattu lomakylä ja matkailua palvelevaa majoittamista, ravitsemuspalvelua ja virkistystoimintaa varten.

Alueen rakennusoikeus määritellään erillisellä kaavamerkinnällä.

RM-alue sijaitsee Saarioisten kylän Kalliosaaren pohjoisrannalla. Rakennusoikeutta alueella on 1500 k-m² ja alueelle saa rakentaa enintään 10 asuntoa. Kaavaratkaisu ei ole tältä osin ranta-asemakaavan mukainen, mutta on perusteltavissa ranta-asemakaava-alueen laskennallisen rakennusoikeuden johdosta. Rakennusoikeuden suhde kaavassa esitettyyn rakennuspaikkojen määrään on 48/48 lay. Ranta-asemakaava tullaan muuttamaan osayleiskaavan mukaisesti. Kalliosaaren asemapiirros on liitteenä 3.

8.3.3 Virkistysalueet

VL-merkinnällä on osoitettu lähivirkistysalueita. Alueelle saa rakentaa ainoastaan vähäisiä, alueen pääkäyttötarkoitusta palvelevia rakennuksia ja rakennelmia.

VL-varauksia on Kirkkojärvellä kolme, joista yksi on saarella. Keskustaajaman eteläpuolelle sijoittuvat varaukset palvelevat kirkonkylän asutusta.

VV-merkinnällä on osoitettu uimaranta-alueita. Alueelle saa rakentaa ainoastaan vähäisiä, alueen pääkäyttötarkoitusta palvelevia rakennuksia ja rakennelmia.

VV-alueet on tarkoitettu sekä pysyvän asutuksen että loma-asutuksen tarpeisiin. VV-varauksia on Kirkkojärven eteläosassa 1, Iso-Jauksan länsirannalla 1 ja Keljonjärven itärannalla 1 rantakaavan mukainen. Uimaranta-alueet palvelevat varsin katavasti asutustihentymiä. Haja-asutusta palvelevia uimarantoja voisi olla enemmän kuin kaavassa on esitetty.

8.3.4 Liikennealueet

LH-merkinnällä on osoitettu huoltoasema-alue.

LH-aluevaraus on Iso-Jauksan pohjoispuolella.

LV-merkinnällä on osoitettu venevalkama-alueet tai -kohteet. Alueelle saa rakentaa ainoastaan vähäisiä, alueen pääkäyttötarkoitusta palvelevia rakennuksia ja rakennelmia.

Alueet on tarkoitettu sekä pysyvän asutuksen että loma-asutuksen tarpeisiin. Alueet tulisi pyrkiä hankkimaan kunnan omistukseen.

LV-aluevarauksia on Pakkalanjärvellä 1, Kirkkojärvellä 2 ja Längelmäveden rannalla 3. Virallisia venevalkama-alueita on asutuksen määrään ja sijoittumiseen sekä ranto-

jen pituuteen nähden liian vähän. On todennäköistä, että suullisella luvalla muodostettuja veneenpitopaikkoja on useita.

LV-1-merkinnällä on osoitettu venevalkama/uimaranta-alueet tai -kohteet. Alueelle saa rakentaa ainoastaan vähäisiä, alueen pääkäyttötarkoitusta palvelevia rakennuksia ja rakennelmia.

Alueet on tarkoitettu sekä pysyvän asutuksen että loma-asutuksen tarpeisiin. Längelmäveden Kalliossaessa sijaitsevan LV-1-varaus on tarkoitettu lähinnä taustamaastoon esitetyn ei omarantaisen pysyvän asutuksen tarpeisiin.

8.3.5 Suojelualueet

SL-merkinnällä on osoitettu alueet, jotka on luonnonsuojelulain nojalla suojeltuja.

Kalliosalon saaret on todettu olevan valtakunnallisesti arvokas karun reittiveden selkäsaarien kokonaisuus. Saaret on merkitty SL-alueiksi ja muodostettu luonnonsuojelualueiksi. Suojelun yhteydessä on sovittu saariin merkittyjen loma-asuntoalueiden rakennusoikeudesta.

Kirkkojärven pohjoisrannalla oleva Haapamäen lehmuksaareke on merkitty SL-kohteeksi. Pirkanmaan ympäristökeskus on antanut alueelle rauhoituspäätöksen 27.12.2002.

Natura 2000-verkostoon kuuluva alue.

Kalliosalon saaret ja Liisansaaret kuuluvat Natura 2000 -verkostoon.

SM-merkinnällä on osoitettu muinaismuistolain rauhoittamat kiinteät muinaisjäänneet.

Muinaisjäänneksen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Kohteiden ja niiden lähialueiden maankäyttöä, rakentamista ja hoitoa suunniteltaessa on kiinteiden muinaisjäänneiden lisäksi otettava huomioon muinaisjäänneiden suoja-alueet, maisemallinen sijainti ja mahdollinen liittyminen maisema-alueisiin ja/tai kulttuuriympäristöihin. Kohteen tai sen lähialueen maankäyttöä, rakentamista tai hoitoa suunniteltaessa on pyydettävä lausunto museoviranomaisilta.

Kaavaan on merkitty Sahalahden rantaosayleiskaavan muinaisjäänneinventoinnissa todetut ensimmäisen ja toisen luokan kiinteät muinaisjäänneet.

8.3.6 Maa- ja metsätalous

M -merkinnällä on osoitettu tavanomaiset maa- ja metsätalousalueet.

Alueella sallitaan ranta-alueen ulkopuolella maa- ja metsätaloutta palveleva, maa-seudulle soveltuvan elinkeinonharjoittamisen kannalta tarpeellinen rakentaminen.

Maa- ja metsätalousalueita muodostettaessa on pyritty mahdollisimman pitkiin yhtenäisiin alueisiin ja rantajaksoihin, joilla jokamiehenoikeuksien turvaamisen lisäksi pyritään myös alkuperäisen rantaluonnon säilyttämiseen. Valtaosa Sahalahden vesistöjen rannoista on merkitty M-alueiksi.

ME -merkinnällä on osoitettu kotieläintalouden suuryksikön alueet.

Merkinnällä osoitetaan eläintuotantotilat, joiden eläinmäärä ylittää suuryksikön rajan tai joilla on sijaintinsa puolesta edellytyksiä jotta laajentua suuryksiköksi. Suuryksikön määrittelmä noudattelee Ympäristöministeriön Yleiskaavamääräykset-oppaan määri-

telmää muutoin, paitsi sikojen osalta: jo 500 lihasian tai lannantuotannoltaan vastaavan määrän yksikkö on tulkittu suuryksiköksi.

Alueella on kotieläintalouden suuryksikkö tai toimintaa voidaan laajentaa kotieläintalouden suuryksiköksi. Rakentaminen tulee sovittaa huolellisesti kylämiljööseen: olemassa olevaan rakennuskantaan, pihapiiriin ja maisemaan.

Kaavassa on osoitettu kaksi ME-aluetta. Alueet sijaitsevat Pakkalanjärven lounaispuolella ja Keljonjärven koillisrannalla. Alueet on merkitty rantaosayleiskaavaan Sahalahden osayleiskaavaehdotuksen perusteella.

MA ja MA-2-merkinnöillä on osoitettu maisemallisesti arvokkaat peltoalueet.

MA-merkinnällä osoitetaan maisemallisesti arvokkaimmat ja MA-2-merkinnällä maisemallisesti merkittävät avomaisemat sekä viljelyalueet. Alueet on määritelty Sahalahden osayleiskaavan maisemaselvityksessä.

MA- ja MA-2-alueet ovat maisemallisesti arvokkaita ja ne varataan pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueella sallitaan ranta-alueen ulkopuolella maa- ja metsätaloutta palveleva, maaseudulle soveltuvan elinkeinonharjoittamisen kannalta tarpeellinen rakentaminen.

Uudisrakennukset tulee sijoittaa tiestön tai olevan rakennuskannan yhteyteen, metsän rajaan tai laajoille peltoaareille

Alueiden pellot tulisi säilyttää avoimena maisematilana. Peltoalueita ja peltoaareita rajaavat reunamat tulee säilyttää maisemallisesti ehyinä ja puustoisina.

8.3.7 Erityisalueet

Längelmäveden rantaan Masonlahteen on esitetty **ET- Yhdyskuntateknisen huollon alue**, jolla sijaitsee Sahalahden keskustan varavesilähteeksi jäänyt pintavedenotto.

8.3.8 Muut alueet

Vesialueet on osoitettu W-alueiksi.

ht-1-merkinnällä on osoitettu seudullisesti merkittävä historiallinen tielinjaus. Merkinnällä osoitetaan vähintään 1600-luvulta seudullisena yhdystienä toimineen Vanhan Laukaantien mukainen tielinjaus.

ht-2-merkinnällä on osoitettu paikallisesti merkittävä historiallinen tielinjaus.

Merkinnällä osoitetaan vuoden 1899 pitäjänkartasta jäljitettyjä paikallisteitä.

Teiden historiallinen luonne eli niiden historiallinen linjaus, korkeusasema ja tienvarsimaisema tulee pyrkiä säilyttämään muutostöissä.

Yhdystiet ja pääsytiät on merkitty lähinnä olemassaolevan tilanteen mukaisesti. Yleiskaavan mukaisille uusille rakennuspaikoille on joissakin tapauksissa esitetty uusi pääsytie. Tielinjaukset eivät kaikissa tapauksissa noudattele maastossa parasta mahdollista linjausta, koska näiden osalta maastotutkimusta ei ole suoritettu. Tielinjat ovat ohjeellisia ja sopivista linjauksista voidaan sopia mm. tietoimituksessa.

Verkkojärven ja Suojärven itäpuolelle on osoitettu **ulkoilureitti** Laipanmaan alueen ulkoilureittikartan perusteella.

SR-1-kohdemerkinnällä osoitetaan rakennustaiteellisin, kulttuurihistoriallisin tai maisemallisin perustein suojeltavat rakennukset tai rakennusryhmät.

Merkinnällä osoitetaan rakennusinventoinnin kohteet, jotka kuuluvat arvoluokkaan 1.

Kohdenumerointi viittaa Sahalahden rantaosayleiskaavan rakennetun ympäristön selvityksessä käytettyyn numerointiin.

Maankäyttö- ja rakennuslain 41 §:n 2. momentin nojalla määrätään, että alueen arvokas rakennuskanta ja lähiympäristö tulee säilyttää. Maankäyttö- ja rakennuslain 127 §:n

1. momentin nojalla määrätään, että rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa ilman purkamislupaa. Rakennuksissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä ympäristön uudisrakentamisen tulee olla sellaista, että rakennuskannan rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti ja kyläkuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.

SR-2-kohdemerkinnällä osoitetaan rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti tai maiseman kannalta edustavat rakennukset tai rakennusryhmät.

Merkinnällä osoitetaan rakennusinventoinnin kohteet, jotka kuuluvat arvoluokkaan 2.

Kohdenumerointi viittaa Sahalahden rantaosayleiskaavan rakennetun ympäristön selvityksessä käytettyyn numerointiin.

Rakennus tai rakennusryhmä on rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti tai maisemallisesti paikallisesti arvokas ja sen säilyminen on toivottavaa. Rakennuksissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä ympäristön uudisrakentamisen tulee olla sellaista, että rakennuskannan rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti ja kyläkuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.

akm-merkinnällä on osoitettu maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö.

Alueen suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä tulee säilyttää maakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön ominaispiirteet. Alueen rakentaminen ja ympäristöhoito tulee erityisesti sopeuttaa kunkin alueen rakennetun kulttuurin perintöön ja ympäristöarvoihin.

akm-merkinnällä on osoitettu Kirkonseudun ja Pakkalanjärven kulttuuriympäristöt. Alueet on rajattu rantaosayleiskaavaan Sahalahden osayleiskaavaehdotuksen perusteella.

sl-1-merkinnällä on osoitettu EU:n luontodirektiivin liitteen IV (a) eliölajien (liito-orava, isolampi- sukeltaja, karhu, majava ja saukko) esiintymisalueet.

Kohdenumerointi viittaa Sahalahden rantaosayleiskaavan luontoselvityksessä käytettyyn numerointiin.

Lajien lisääntymis- ja levähdyspaikat ovat luonnonsuojelulain (49 §) nojalla suojeltuja.

Alueen maanrakennus- tai hoitotoimenpiteillä ei saa heikentää alueen luonnonsuojelullisia arvoja. Kohdetta tai sen lähiympäristöä muuttavien toimenpiteiden yhteydessä täytyy tarkistaa alueen soveltuminen direktiivilajin elinympäristöksi.

/s-merkinnällä osoitetaan alueita, joiden ympäristö säilytetään.

Merkinnällä esitetään Sahalahden rantaosayleiskaavan rakennetun ympäristön selvityksessä inventoitu Tursolan kylän Luukinmäen torppamäkitupa-alue, joka sijaitsee Pakkalanjärven rantamäellä. Kyseessä on poikkeuksellisen hyvin säilynyt maa-seudun työväen asuinaluekokonaisuus, jossa arvokaiden pihapiirien ja rakennus-

ten lisäksi painottuvat alueen sijainti rannan ja tienäkymien maisemavyöhykkeellä sekä miljöön kokonaisuus.

Arvokkaan rakennetun ympäristön säilyminen on ensiarvoisen tärkeää myös Tursolan laajemman maisemakokonaisuuden säilymisen kannalta.

luo-merkinnällä on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet.

Kohdenumerointi viittaa Sahalahden rantaosayleiskaavan luontoselvityksessä käytettyyn numerointiin.

Alueella on luonnonsuojelullista arvoa. Aluetta saattavat koskea luonnonsuojelulain 29 §:n, 47 §:n, vesilain 17a §:n tai metsälain 10 §:n määräykset. Alueiden rajaukset ja suojelun tapa määritetään ko. laeissa.

Alueen maanrakennus- tai hoitotoimenpiteillä ei saa heikentää alueen luonnonsuojelullisia arvoja.

ge-merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti arvokkaita kallio- ja moreenialueita.

Kohdenumerointi viittaa Sahalahden rantaosayleiskaavan luontoselvityksessä käytettyyn numerointiin.

Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, jotka saattavat vaarantaa alueen geologista arvoa. Alueen käyttö on suunniteltava siten, ettei aiheuteta maa-aineslaissa tarkoitettua kauniin maisemakuvan turmeltumista, luonnon merkittävien kauneusarvojen tai erikoisten luonnonesiintymien tuhoutumista tai laajalle ulottuvia haitallisia vaikutuksia luonnolle. Maa-ainesten ottoon liittyviltä suunnitelmilta edellytetään erityisen vaativaa suunnittelutasoa. Rakentaminen tai metsänhoito eivät saa heikentää metsäalueen maisema-arvoja kaukomaisemassa.

Perinnemaisema-alueet on osoitettu pb-1- ja pb-2-merkinnöillä.

pb-1-merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti arvokkaat perinnemaisemat.

Kohde varataan maa- ja metsätalouden harjoittamista varten. Kohdetta tulee hoitaa menetelmin, jotka säilyttävät sen maisema- ja luonnonarvot. Kohteen käyttöön merkittävästi vaikuttavissa hankkeissa on pyydettävä lausunto alueelliselta ely-keskukselta.

pb-2-merkinnällä osoitetaan paikallisesti arvokkaat perinnemaisemat.

Kohde varataan maa- ja metsätalouden harjoittamista varten. Kohdetta tulee hoitaa menetelmin, jotka säilyttävät sen maisema- ja luonnonarvot.

Kohdenumerointi viittaa Sahalahden rantaosayleiskaavan luontoselvityksessä käytettyyn numerointiin.

rk-merkinnällä sekä pistekatkoviivalla ja viivarasterilla on merkitty **asema- ja ranta-
asemakaava-alueet.**

**rk-1 merkinnällä esitetään alueita, joilla oleva lainvoimainen ranta-
asemakaava on tarkoitus kumota.**

Rk-1 alueita on esitetty Längelmäveden, Verkkojärven ja Suojärven rannoilla.

pv-merkinnällä on osoitettu III-luokan pohjavesialue, joka sijaitsee osalla Urkonjärven kaava-alueella.

Kaavaan on osoitettu kolmelle eläintuotantotilalle **haju- tai meluhaitan vaikutus-alue**. Alueet sijaitsevat Pakkalanjärven lounaispuolella, Längelmäveden Jaalan alueella ja Keljonjärven koillisrannalla.

Alueet on merkitty rantaosayleiskaavaan Sahalahden osayleiskaavaehdotuksen perusteella.

8.3.9 Muut määräykset

Tämän rantayleiskaavan perusteella saa myöntää rakennusluvan (MRL 72 §) rantayleiskaavan mukaisen tavanomaisen rakennuksen rakentamiseen ilman ranta-asemakaavaa AP, RA ja RA-2-alueilla osoitetuille rakennuspaikoille, ellei aluetta koskevassa kaavamääräyksessä ole toisin määrätty.

Yleiskaava-alueella kielletään rakentamasta siten, että vaikeutetaan alueen käyttämistä yleiskaavassa varattuun tarkoitukseen.

VL, VV, LV, LV-1, SL-alueilla sekä M-, MA ja MA-2 -alueilla MRL:n 72 §:n 2. mom. tarkoittamalla ranta-alueella kiinteistöjen rakennusoikeus on tutkittu kiinteistö- ja maanomistajakohtaisesti ja siirretty AP, AP-1, AP-2, AM, RA, RA-1, RA-2 ja RM-alueille. Alueille osoitettu rakennusoikeus sisältää olemassaolevan ja uuden kerrosalan.

Tämän yleiskaavan määräyksiä rakennuspaikan vähimmäiskoosta ei sovelleta kiinteistöön, joka on ennen kaavan saatua lainvoiman maanmittaustoimituksessa muodostettu rakennuspaikaksi tai määräalaa, joka on pääosin rakennettu.

Tämän yleiskaavan määräyksiä rakennuspaikan kerrosalasta, asuntojen enimmäismäärästä ja rakennusten vähimmäisetäisyydestä rantaviivasta ei sovelleta rakennuksiin, jotka on ennen kaavan saatua lainvoiman asianmukaisella luvalla rakennettu.

Asuinrakennuksen rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 10000 m² ja loma-asunnon rakennuspaikan vähintään 3000 m².

Omarantaisen rakennuspaikan rantaan rajoittuvien rajapisteiden välimatka tulee olla vähintään 50 m.

Asuinrakennuksen etäisyyden tulee olla vähintään 50 m, loma-asuinrakennuksen, talousrakennuksen ja vierasmajan vähintään 30 m ja saunarakennuksen vähintään 15 m keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Rakennusten etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että rantamaiseman luonnonmukaisuus säilyy. Rakennuspaikoille rakennettavien rakennusten, rakenteiden ja laitureiden tulee olla muodoiltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään ympäristöön soveltuvia. Rakennuspaikkojen rakennusten ja rannan välisellä alueella tulee säilyttää tai istuttaa riittävä suojapuusto. Alle 15 metrin etäisyydelle rantaviivasta ei saa rakentaa huvimajoja, grillikatoksia tai muita sellaisia rakennelmia, jotka muuttavat häiritsevästi rantamaisemaa.

Asunnon alimman lattiatason tulee olla vähintään 0,5 metriä tulvarajaa korkeammalla.

Vesihuoltoverkoston ulkopuolisten rakennuspaikkojen jätevesien käsittely tulee järjestää kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön sekä kunnan määräysten mukaisesti.

Kaikki uudet ajoneuvoliittymät yleiselle tielle ja käyttötarkoitusten muuttamiset edellyttävät tiehallinnon lupaa.

Maisematyö lupa

Maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:n mukaan määrätään, että maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman maisematyölupaa (toimenpiderajoitus) SL, SR-1, SR-2, akv, sl-1, luo, ge, pb-1 ja pb-2-alueilla.

8.4 Luonnonympäristö

Ranta-alueiden arvokkaiden luonnonolosuhteiden alueella on kiinnitettävä erityistä huomiota niiden säilymiseen. Merkittävimmät alueet turvataan suojelumerkinnöin tai jättämällä rakentamattomaksi. Rakennusten sijoittelussa ja ulkoasussa tulee ottaa huomioon rantamaisemaan ja ympäröivään luontoon sopeutuminen. Luonnonympäristöön voi rakentamisen oikeaoppisen sijoittamisen lisäksi vaikuttaa myös metsähoidollisilla toimenpiteillä. Metsätaloussuunnitelmissa tulisi pyrkiä joustamaan taloudellisista tehokkuusvaatimuksista varsinkin rantavyöhykkeiden ja karujen saarien yhteydessä.

9 KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

9.1 Luonnonympäristö

Ranta-alueisiin ja vesistöihin liittyvien luonto- ja maisema-arvojen huomioiminen ja turvaaminen on ollut yksi yleiskaavasunnittelun tavoitteista. Luonto- ja maisema-arvot on selvitetty kaavaa varten laadituissa luontoselvityksissä.

Yleiskaavan toteutumisen vaikutus luonnonympäristöön ja maisemaan vaihtelee eri vesistöissä ja niiden osilla. Suurella osalla suunnittelualueen vesistöjä olemassa oleva tehokas lomarakentaminen on jo muuttanut ranta-alueiden luonnonympäristöä. Pääosin suunnittelemattomana tapahtunut rakentaminen ei ole välttämättä huomioinut alueen mahdollisia erityisarvoja. Yleiskaavalla osoitettu uusi rakentaminen jo ennestään rakentuneilla ranta-alueilla on lähinnä nykyistä rantarakennetta täydentävää ja näiden ranta-alueiden luontoarvot on voitu pääosin huomioida rakennuspaikkojen sijoittelun keinoin.

Yleiskaavan toteutumisen vaikutus korostuu jäljellä olevilla rakentamisesta vapailla alueilla sekä erityisesti luonnonympäristöltään ja maisemaltaan arvokkailla ranta-alueilla. Kokonaisuutena uudet rakennuspaikat on pystytty sijoittamaan hyvin luonnonolosuhteiltaan arvokkaiden rannanosien ja arvokkaiden luonnonmaisema-alueiden ulkopuolelle. Osayleiskaavalla on saavutettu paljon luonnonympäristön kannalta hyviä ratkaisuja, eikä merkittäviä kompromisseja ole jouduttu yksittäistapauksissa tekemään eri arvojen ja näkökulmien välillä.

Kalliosalon saaret on perustettu suojelualueeksi. 10.4.1995 tehdyssä päätöksessä on määritelty lomarakennusten sallittu käyttö ja rakentamisen määrä. Yleiskaava on laadittu ko päätöksen mukaisesti, eikä suunniteltu maankäyttö siten uhkaa Natura 2000-verkoston ehdotetun alueen luonnonarvoja.

Saksalon edustalla mantereella ns. Käenniemen alue on pääosin osoitettu rakentamattomaksi rantojensuojelurajauksen johdosta.

Kaavan mukaisen maankäytön toteutuminen ei näin ollen merkittävästi heikennä Natura 2000-verkostoon kuuluvien ranta- ja vesialueiden niitä arvoja, joiden suojelemiseksi alueet on sisällytetty Natura 2000- verkostoon. Luonnonsuojelulain 65 §:n 1 momentin mukaista vaikutusten arviointi ei siten ole katsottu olevan tarpeen laatia.

Arvioidaan, että rantaosayleiskaava huomioi kokonaisuutena hyvin alueen valtakunnalliset, maakunnalliset ja paikalliset luonnonympäristön ja -maiseman erityisarvot ja että kaavalla osaltaan edistetään näiden luonnonympäristön arvojen säilymistä.

Pikku ja Iso Kaakkojärven ympäristöjen valtakunnallisesti arvokkaaksi luokiteltu maisema ja luonnonympäristö on osoitettu Iso Kaakkojärven länsipuolella maa- ja metsätalousalueeksi ja ge-alueeksi (arvokas kallio- tai moreenialue). Ympäristön arvoa vähentävät jonkin verran alueelle merkityt uudet loma-asuntoaluevaraukset, jotka ovat oikeutettuja suunnittelu- ja mitoitusperusteiden nojalla.

Yleiskaavassa on pyritty suojelemaan arkoja ja arvokkaita rantoja ja maisemakokonaisuuksia muun muassa rakennusoikeuden siirroilla arvokkailta rannoilta rakentamiseen paremmin soveltuville rannanosille.

Rantayleiskaava turvaa usean arvokkaan vesistön ja pienvesistön säilymisen rakentamattomana.

Alueellisesti edustavat ja merkittävät maisemakokonaisuudet on pyritty jättämään rakentamiselta vapaiksi. Arvokkaimmat alueet on säästetty ja rakennusoikeus on voitu pääasiassa sijoittaa alueille, joissa rakentaminen ei aiheuta maisemallisia vaurioita.

Yleiskaavassa on myös pyritty jättämään rakentamiselta vapaiksi riittävän laajoja, yhtenäisiä alueita. Alueet on merkitty pääosin maa- ja metsätalousalueiksi.

Vuoden 2004 rantayleiskaavan ratkaisuihin verrattuna yleiskaavan vaikutukset ovat merkittävästi vähäisemmät. Esimerkkinä voidaan mainita Keljonjärvi, jossa uusien rakennuspaikkojen määrä väheni 11 kpl:lla ollen uudessa yleiskaavassa 6. Lisärakennuspaikkojen poistaminen voitiin suorittaa nimenomaan kapeassa salmassa, joissa muutoksen vaikutus on merkittävä ympäristön kannalta.

9.2 Rakennettu kulttuuriympäristö ja kiinteät muinaisjäännökset

Alueen kulttuuriympäristön arvoista on ollut käytettävissä maakunnallista ja valtakunnallista selvitysaineistoa ja osayleiskaavaa varten on laadittu uusi rakennetun ympäristön selvitys. Myös arkeologista selvitysaineistoa on täydennetty yleiskaavaa varten. Ranta-alueille sijoittuvat arvokkaat kulttuuriympäristöt ja -maisemat sekä arkeologiset kohteet on merkitty osayleiskaavaan asianmukaisin kaavamerkinnoin.

Kulttuuriympäristön arvot ja –erityispiirteet on huomioitu kaavassa riittävästi.

Arvioidaan, että rantaosayleiskaavalla osaltaan edistetään alueen rakennetun kulttuuriympäristön ja arkeologisten kohteiden arvojen tiedostamista ja säilymistä.

9.3 Yhdyskuntatalous

Rannoille sijoittuva uusi rakentaminen on haja-asutustyyppistä loma-asutusta. Kunta ei joudu tulevan asutuksen vuoksi rakentamaan uutta kunnallisteknistä verkostoa eikä kaava aiheuta uusia vaatimuksia palveluiden rakentamiseksi. Kaavasta aiheutuu maanomistajille seuraamuksia kiinteistöveron muodossa. Kaavan saatua lainvoiman on kunnalla oikeus periä tonttimaan kiinteistövero ja myöhemmin myös lomarakennuksista.

9.4 Sosiaaliset vaikutukset

Pysyvän asutuksen ja kylien läheisyydessä kaava tukee olemassa olevien palveluiden säilymistä. Kaava edesauttaa uusien sosiaalisten suhteiden muodostumisessa ja pysyvän asutuksen työmahdollisuuksien lisääntymistä. Yleensä pysyvän asutuksen ja uuden loma-asutuksen suhteet ovat varsin hyvin toimivat ja molempia osapuolia hyödyntävät. Sen sijaan olemassaoleva loma-asutus kokee monesti uuden asutuksen kielteisenä ja häiriötä tuottavana.

Yleiskaavassa on varattu pysyvää asutusta palvelevia yhteisiä venevalkama- ja uimaranta-alueita. Varaukset parantavat vakituisen asutuksen virkistysmahdollisuuksia ja lisäävät alueella viihtymistä.

Yleiskaavalla määritellään rantojen tuleva käyttö ja rakennusoikeus pysyvästi, mikä osaltaan vähentää rantojen rakentamismahdollisuuksiin liittyntä epävarmuutta.

9.5 Yhdyskuntarakenne

Yleiskaavassa on kiinnitetty huomioita jo olemassa olevien rakenteiden hyödyntämiseen mm. tukeutumalla olemassa oleviin liikenneyhteyksiin, kunnallistekniikkaan ja yhdyskuntarakenteeseen.

Ranta-alueiden uudet rakennuspaikat on sijoitettu yhtenäisesti jo rakentuneiden rakennuspaikkojen viereen tai yhtenäisinä useamman rakennuspaikan uusina rakentamisalueina, mikäli se on ollut kiinteistö- ja maanomistusolot, maasto-olosuhteet ja rantojen erityisarvot huomioiden mahdollista. Kaavalla on voitu turvata rakennuspaikkojen sijoittelun keinoin myös riittävien yhtenäisten rakentamisesta vapaiden rantojen säilyminen.

10 TOTEUTTAMINEN

10.1 Rantaosayleiskaavan oikeusvaikutukset

Ranta-alueiden osayleiskaava saa lainvoiman kunnanvaltuuston hyväksymisen perusteella. Lainvoimaisen rantaosayleiskaavan asema kaavahierarkiassa on seuraava:

1. Maankäyttö- ja rakennuslaki
2. Maankäyttö- ja rakennusasetus
3. Asema- ja ranta-asemakaava
- 4. Lainvoimainen osayleiskaava**
5. Rakennusjärjestys
6. Maakuntakaava
7. Muut suunnitelmat

Lainvoimaisella osayleiskaavalla on mm. seuraavia oikeusvaikutuksia:

- * Se ohjaa ja sitoo sekä kunnan omia viranomaisia että muita viranomaisia kuten maanmittaus-, tie- ja vesiviranomaisia sekä ympäristökeskusta
- * Lainvoimaisen osayleiskaavan määräykset sivuuttavat rakennusjärjestyksen määräykset. Rakennusjärjestyksen määräykset jää-

vät kuitenkin voimaan mikäli osayleiskaavassa ei ole näiden kanssa ristiriidassa olevia määräyksiä.

- * Korvaus- tai lunastusvelvollisuus hajarakennusoikeuden johdosta voi syntyä vain mikäli kaikki seuraavat ehdot täyttyvät:
 1. Alueella ei ole taaja-asutusta
 2. Alueella ei ole muuta rakennuskieltoa
 3. Rakennuspaikka täyttää rakennusjärjestyksen vaatimukset
 4. Luvan epäämisestä aiheutuu hakijalle huomattavaa haittaa siten että
 - hakija ei voi toteuttaa hanketta muualla omistamallaan maalla
 - hakija ei ole saanut ennestään yleiseen hajarakennusoikeuteen nähden kohtuullista rakennusoikeutta
 5. Tila on lohkottu ennen osayleiskaavan saatua lainvoiman

Osayleiskaava on pyritty laatimaan siten, että edellä kuvattua korvaus- tai lunastusvelvollisuutta ei synny.

10.2 Yksityiskohtainen suunnittelu

10.2.1 Loma-asuntoalueet

Yleiskaava on laadittu siten, että yleiskaavan alueella voi myöntää rakennusluvan yleiskaavan mukaisen tavanomaisen omarantaisen loma-asunnon tai asuinrakennuksen rakentamiseen ilman asemakaavaa muualla kuin suunnittelutarvealueella.

10.2.2 Pysyvä asuminen

Pysyvä asuminen yli 150 m etäisyydellä rantaviivasta voidaan toteuttaa rakennusluvilla. Silloin kun rakentaminen aiheuttaa taaja-asutusta eli alueita, joiden käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi tarvitaan erityisiä, suunnittelua edellyttäviä toimenpiteitä on kysymyksessä maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukainen suunnittelutarvealue. Rakennuslupa suunnittelutarvealueella edellyttää suunnittelutarveratkaisua.

10.2.3 Virkistysalueet

Kangasalan kunnan tarpeisiin osoitetut virkistysalueet kunta pyrkii saamaan omistukseensa vapaaehtoisin kaupoin. Maakuntakaavan virkistysalueet on tarkoitus toteuttaa ja hoitaa yhteiskunnan varoilla. Asema- ja ranta-asemakaava-alueiden yhteiset virkistysalueet toteutetaan kaavaosakkaiden toimesta.

10.2.4 Venesatama-alueet

Venevalkama-alueita voivat muodostaa sekä kunta että yksityiset maanomistajat. Pääsääntöisesti näiden alueiden toteuttajina olisivat yhteisten alueiden osakkaat.

10.2.5 Suojelualueet

SL-luonnonsuojelualueet on suojeltu luonnonsuojelulain nojalla ja SM-muinaisjäännökset muinaismuistolain nojalla.

11 SUUNNITTELUVAIHEET

11.1 Suunnitteluorganisaatio

Kangasalan kunnan seurantaryhmään ovat kuuluneet
- yleiskaavasuunnittelija Jenni Joensuu-Partanen
- kaavoitusarkkitehti Markku Lahtinen

Rantaosayleiskaava on laadittu konsulttityönä Ympäristösuunnittelu Oy:ssä Tampereella, jossa työstä on vastannut di Eero Ritanen.

11.2 Suunnitteluvaiheet

Osayleiskaavan laadinta on aloitettu alkuvuodesta 2010.

Kaavan luontoselvitys, rakennetun ympäristön selvitys ja muinaisjäännösinventointi laadittiin vuosien 2011 ja 2012 aikana.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 17.6.-5.7.2013 ja 29.7.-30.8.2013.

Ympäristösuunnittelu Oy
Pirkanmaa

Tampereella 20.5.2014

Eero Ritanen
dipl.ins