

Kangasalan kunta

Kuhmalahden kirkonkylän osayleiskaava

1:10 000

19.6.2017

YLEISKAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET

- OLEMASSA OLEVA RAKENNUSPAIKKA
- UUDEN RAKENNUSPAIKAN LIKIMÄÄRÄINEN SIJAINTI

AT

KYLÄALUEEN ERILLISPIENTALOJEN RAKENNUSPAIKAT

Rakennuspaikalle on sallittua rakentaa yksi korkeintaan kerrosluvultaan I ¾ -korkeinen asuinrakennus, työtiloja sekä yksikerroksisia talousrakennuksia.

Rakennuspaikan koko on oltava vähintään 2000 m².

Rakennuspaikalle yhteensä rakennettavaksi sallittu kerrosala saa olla enintään 15 % rakennuspaikan pinta-alasta, enintään kuitenkin 300 kem².

Rakennuspaikkapisteiden lukumäärä osoittaa tilakohtaisesti rakennuspaikkojen lukumäärän.

AP

ERILLISPIENTALOJEN RAKENNUSPAIKAT RANTAVYÖHYKKEELLÄ

Rakennuspaikan koko on oltava vähintään 5000 m².

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asuinrakennuksen, jonka kerrosala on enintään 180 m² sekä talous- ja saunarakennuksia, joiden kerrosala on yhteensä enintään 70 m².

Asuinrakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 50m. Kiinteistön kaikkien rakennusten alimman lattiatason tulee olla vähintään 1 m ylävesirajaa korkeammalla. Yhden saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 25 m², saa rakentaa lähemmäksi rantaa siten, että sen etäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta on vähintään 15 m.

Rakennuspaikkapisteiden lukumäärä osoittaa tilakohtaisesti rakennuspaikkojen lukumäärän.

AM

MAATILOJEN TALOUSKESKUSTEN ALUE

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.

Rakennuspaikkapisteiden lukumäärä osoittaa tilakohtaisesti rakennuspaikkojen lukumäärän.

RA/AP

LOMA-ASUNTOALUE, JOLLA LOMA-ASUNTOJEN MUUTTAMINEN YMPÄRIVUOTISEKSI ON SUOTUISAA

Rakennuspaikan tulee olla kooltaan vähintään 3000 m², ja rakennuspaikalla tulee olla vähintään 50 m rantaviivaa.

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa päärakennuksen ja kaksi saunarakennusta, joiden kerrosala saa olla yhteensä enintään 120 m². Lisäksi voidaan rakentaa yksi

kerrosaltaan enintään 15 m²:n suuruinen vierasmaja ja talousrakennuksia. Saunarakennuksen kerrosala saa olla enintään 20 m² ja rakennuspaikan kokonaiskerrosala enintään 160 m².

Rakennuspaikan ollessa yli 10000 m², ja rakennusten ollessa sijoitettavissa vähintään 50 metrin päähän rantaviivasta saunaa lukuun ottamatta, rakennuspaikalle saa rakentaa päärakennuksen ja saunarakennuksen, joiden kerrosala saa olla yhteensä enintään 180 m². Lisäksi voidaan rakentaa talousrakennuksia. Saunarakennuksen kerrosala saa olla enintään 20 m² ja rakennuspaikan kokonaiskerrosala enintään 250 m².

RA-4

LOMA-ASUNTOALUE

Alue on tarkoitettu omarantaista loma-asutusta varten sellaisilla saarilla, joiden pinta-ala on alle 1 ha. Uusien rakennuspaikkojen muodostaminen alueelle on kielletty. Alueelle saa rakentaa kullekin rakennuspaikalle yhden yksiasuntoisen loma-asunnon ja yhden erillisen saunarakennuksen. Näiden rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 50 m². Lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa kerrosalaltaan enintään 15 m²:n suuruisen talousrakennuksen. Erillisen saunan kerrosala saa olla enintään 20 m². Rakennuspaikan kokonaiskerrosala saa olla enintään 65 m².

Rakennukset tulee sijoittaa vähintään 25 m:n päähän keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta lukuun ottamatta kerrosalaltaan enintään 20 m²:n suuruista saunaa, jonka saa sijoittaa vähintään 15 m:n päähän keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta. Rakennukset voidaan kuitenkin sijoittaa lähemmäksi rantaviivaa, mikäli maiseman luonnonmukaisuus siten paremmin säilyy. Rakennuspaikan puusto ja muu kasvillisuus on säilytettävä mahdollisimman luonnonmukaisena erityisesti rakennusten ja rantaviivan välisellä vyöhykkeellä. Vesikäymälän rakentaminen alueelle on kielletty.

ME

KOTIELÄINTALouden SUURYKSIKKÖ

Alueella on kotieläintalouden suuryksikkö tai toimintaa voidaan laajentaa kotieläintalouden suuryksiköksi.

Kotieläintalouden suuryksikön alueelle saa rakentaa sallitun rakennusoikeuden puitteissa kaksi asuinrakennusta, eläinsuojia ja talousrakennuksia sekä työntekijöille tarkoitettuja asuntoja. Asunnot tulee sijoittaa olemassa olevan pihapiirin yhteyteen.

P

PALVELUJEN ALUE

PLA

LÄHIPALVELUJEN JA ASUMISEN ALUE

Merkinnällä osoitetaan pääasiassa päivittäiskäytössä olevien ja asuntojen välittömässä läheisyydessä sijaitsevien julkisten tai yksityisten palvelutoimintojen alueita. Alueelle voi sijoittaa myös asumista. Lähipalvelujen alueet on sijoitettu niin, että ne ovat hyvin saavutettavissa. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

PY

JULKISTEN PALVELUJEN ALUE

Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.



KIRKKOJEN JA HAUTAUSMAAN ALUE



LÄHIVIRKISTYSALUE

Alue varataan päivittäiseen ja yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön. Alueella sallitaan yleistä virkistystoimintaa palveleva rakentaminen. Alueella on voimassa lainvoimainen asemakaava tai alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.



URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUJEN ALUE



UIMARANTA-ALUE

Alueelle saa rakentaa ainoastaan vähäisiä alueen pääkäyttötarkoitusta palvelevia rakennuksia ja rakennelmia.



MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE

Alueella sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen. Rakennusoikeus alueelta on siirretty RA/AP-, RA-4, AT-, AP-, AM- ja ME –alueille.

Rakennukset tulee sijoittaa vähintään 20 metrin etäisyydelle MA –alueen reunasta.



MAISEMALLISESTI ARVOKAS PELTOALUE

Alueella sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen. Rakennusoikeus alueelta on siirretty AT-, AP-, AM- ja ME-alueille.

Alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas viljelymaisemakokonaisuus tulee säilyttää. Peltoalueiden ja metsäsaarekkeiden säilymisellä on erityistä merkitystä alueen maisema-arvojen säilymisen kannalta.



VENEVALKAMA-ALUE



VESIALUE



MAAKUNNALLISESTI ARVOKAS RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ

Kaikessa alueen suunnittelussa, maankäytössä ja rakentamisessa tulee lähtökohtana olla arvokaaseen kulttuuriympäristöön kuuluvien avoimen peltomaiseman, kylärakenteen ja rakennettujen aluekokonaisuuksien, kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden yksittäisten rakennusten, pihapiirien, muinaisjäännöksen ja historiallisten kyläteiden aseman ja ominaispiirteiden säilyttäminen.

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja toteuttamisessa on sovittava rakentamisen ja maatalouden tarpeet ympäristöön sen ominaispiirteitä kunnioittaen.

Merkittävistä rakennushankkeista tulee olla yhteydessä museoviranomaisiin.



KIINTEÄ MUINAISJÄÄNNÖS

Muinaismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäännös. Muinaisjäännöksen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Kohteiden ja niiden lähialueiden maankäyttöä, rakentamista ja hoitoa suunniteltaessa on kiinteiden muinaisjäännösten lisäksi otettava huomioon muinaisjäännösten 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.



MUINAISMUISTOKOHDE

Ennen kohteen tai sen lähialueen maanmuokkaustoimiin ryhtymistä on museoviranomaisilta pyydetty lausunto.



HISTORIALLINEN KYLÄNPAIKKA

Historiallisen kyläpaikan alue. Alueella saattaa sijaita muinaismuistolain rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Aluetta koskevista maankäyttösuunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Vallitseva maankäyttö on sallittu.



RAKENNETUN YMPÄRISTÖN ARVOALUE

Alueen rakennukset ja pihapiirit muodostavat yhdessä maiseman ja muun kulttuuriperinnön kanssa paikallisesti arvokkaan rakennetun ympäristön kokonaisuuden. Uudisrakentaminen tulee sovitaa kunkin alueen arvokkaisiin piirteisiin ja olevan rakennuskannan mittakaavaan siten, että alueen ilme ja historialliset piirteet säilytetään. Alueiden arvokkaat piirteet on kuvattu Kuhmalahden rantayleiskaavan ja kirkonkylä sekä Pohjan kyläyleiskaavojen kulttuuriympäristöselvityksessä.

Uudisrakentamisen tulisi noudatella alueen vallitsevaa rakentamisen tapaa ja mittakaavaa, ja siten olla pientalovaltaista, korkeintaan kaksikerroksista, perinteistä puurakentamista. Uudisrakentamisesta ei tule sijoittaa inventoinnissa arvokkaiksi todettujen rakennusten, tai pihapiirin läheisyyteen siten että ne kilpailevat vanhan rakennuksen tai pihapiirin aseman ja luonteen kanssa. Uudisrakentamisella ei myöskään tule peittää arvokkaiksi todettuja rakennuksia tai pihapiirejä tai avoimia peltonäkymiä.



RAKENNUSTAITTEELLISIN, KULTTUURIHISTORIALLISIN TAI MAISEMALLISIN PERUSTEIN SUOJELTEVA RAKENNUS TAI RAKENNUSRYHMÄ

Maankäyttö- ja rakennuslain 127 § 1. momentin nojalla määrätään, että rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa ilman lupaa (purkamislupa). Maankäyttö- ja rakennuslain 41 §:n 2. momentin nojalla määrätään, että alueen arvokas rakennuskanta ja lähiympäristö tulee säilyttää. Rakennuksissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennusten rakennustaiteellisesti ja kyläkuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Ympäristön uudisrakentaminen tulee sopeuttaa kohteen maisemallisiin ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin.

Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen suojelukohteita koskevien lupahakemusten ratkaisemista. Merkintään liittyvä numeroindeksi viittaa kohdeluetteloon. Kohdeluettelossa on kerrottu tarkemmin kunkin kohteen ominaispiirteistä, jotka tulee erityisesti huomioida.

oida.

PAIKALLISESTI MERKITTÄVÄ HISTORIALLINEN TIELINJAUS

Kohteet on kuvattu tarkemmin Kuhmalahden rantayleiskaavan ja kirkonkylän sekä Pohjan kyläyleiskaavojen kulttuuriympäristöselvityksessä.

Merkinnällä osoitetaan vuoden 1855 ja/tai 1899 kartoille merkityt säilyneet tielinjat. Tien historiallinen luonne eli sen historiallinen linjaus, korkeusasema ja tienvarsimaisema tulee pyrkiä säilyttämään muutostöissä.

LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA ERITYISEN TÄRKEÄ ALUE

luo-1

Kohteet on kuvattu tarkemmin Kuhmalahden kirkonkylän osayleiskaavan luontonselvityksessä.

Alueella tai osalla siitä on luonnonsuojellista arvoa. Aluetta koskevat luonnonsuojelulain, 47 §:n, 49 §:n tai metsälain 10 §:n määräykset. Alueiden rajaukset ja suojelun tapa määritetään ko. laeissa.

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

LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA TÄRKEÄ ALUE

luo-2

Kohteet on kuvattu tarkemmin Kuhmalahden kirkonkylän osayleiskaavan luontonselvityksessä.

Alueella on paikallisesti arvokkaita luontokohteita. Alueelle kohdistuvissa toimenpiteissä suositellaan alueen arvojen säilyttäminen.

LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA TÄRKEÄ ALUE

luo-3

Kohteet on kuvattu tarkemmin Kuhmalahden kirkonkylän osayleiskaavan luontonselvityksessä.

Alue on maakunnallisesti arvokas linnustoalue. Alueella ei tule suorittaa ruoppauksia.

EKOLOGINEN YHTEYS

Yhteyden kulkiessa purouomissa, tulee uomissa ja sen ympäristöön kohdistuvissa toimissa turvata vesieläimistön ekologinen yhteys. Veden padottaminen on kielletty. Maatalouselinkeinon harjoittamisen edellytykset tulee turvata.

Yhteyden kulkiessa muualla, on merkintä ohjeellinen osoittaen yhden potentiaalisen metsäisen kulkuyhteyden.

st**SEUTUTIE****yt/kk****YHDYSTIE/KOKOOJAKATU****— — —****OHJEELLINEN KULKUYHTEYS/TONTTITIE**

Merkinnällä osoitetaan ohjeelliset kulkuyhteydet alueille, joille on osoitettu vähintään kolme uutta rakennuspaikkaa.

-----**MRL:N 72 §:N 2 MOM. TARKOITTAMAN RANTA-ALUEEN OHJEELLINEN RAJA****— · · · —****15 M KAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA OLEVA VIIVA**

YLEISMÄÄRÄYKSET

Yleiskaavaa voidaan käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena AT –alueilla maankäyttö- ja rakennuslain 44§:n mukaisesti sekä RA- ja AP- alueilla maankäyttö- ja rakennuslain 72§:n mukaisesti.

Kaikki uudet asuin-, ja lomarakennukset, maatilat ja kotieläintalouden suuryksiköt tulee liittää vesi- ja viemäriverkkoon.

Uudis- ja täydennysrakennusten sijoittamisessa sekä rakennusten koon, muodon ja väriyksen osalta on erityisesti huomioitava sopivuus maisemaan, ympäröiviin rakennuksiin ja olemassa oleviin pihapiireihin.

Vesistöjen ja ojien rannoilla toteutettavien toimenpiteiden tulee täyttää vesilain mukaiset vaatimukset eivätkä ne saa heikentää vesistöjen tilaa.

ASEMAKAAVOITETTUIJEN ALUEIDEN KAAVAMERKINNÄT

Voimassa olevien asemakaavojen maankäyttöratkaisu on esitetty osayleiskaavassa ainoastaan informatiivisesti.

Asemakaava-alueiden kaavamerkintöjen selitykset esitetään osayleiskaavassa informatiivisesti ainoastaan rakentamisa-alueiden aluevarausten osalta. Asemakaavojen kaavamerkintöjen selitykset tulee tarkistaa kaikilta osin alkuperäisestä kaavasta.



ASUINPIENTALOJEN ALUE

Alueella on voimassa lainvoimainen asemakaava tai alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Alueen rakentamisessa tulee noudattaa asemakaavan määräyksiä.



ASEMAKAAVA -ALUE