

# MUISTIO

Projekti **Kuhmalahden rantaosayleiskaava sekä kirkonkylän ja Pohjan osayleiskaavat**  
Asiakas **Kangasalan kunta**  
Muistio nro **1. Viranomaisneuvottelu**  
Päivämäärä **24/11/2016**  
Lähtettäjä **Annu Tulonen**  
Läsnä **Leena Stranden, Pirkanmaan ELY-keskus**  
**Reijo Honkanen, Pirkanmaan ELY-keskus**  
**Hanna Djupsjöbacka, Pirkanmaan liitto**  
**Anna-Maria Niilo-Rämä, Tampereen kaupunki**  
**Ari Lähteenmäki, Suomen Metsäkeskus, läntinen palvelualue**  
**Arto Kummala, Kuhmoisten kunta**  
**Tuomo Antila, Kangasalan kunta**  
**Susanna Virjo, Kangasalan kunta**  
**Jenni Joensuu-Partanen, Kangasalan kunta**  
**Annu Tulonen, Ramboll**  
**Markus Hytönen, Ramboll**  
Tiedoksi **Pirkanmaan maakuntamuseo**

Päivämäärä 20/12/2016

Ramboll  
Niemenkatu 73  
15140 LAHTI

P +358 20 755 611  
F +358 20 755 6201  
www.ramboll.fi

## 1. Kokouksen järjestäytyminen ja osanottajat

Leena Stranden avasi neuvottelun ja toimi puheenjohtajana. Muistion laatijaksi sovittiin konsultti.

## 2. Viranomaisneuvottelun tarkoitus

Todettiin, että läsnäolijat edustavat hyvin ja kattavasti MRL:n mukaisen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelun osallisia. Kyseessä on kaava, jonka suunnittelualueella on merkittäviä seudullisia tai maakunnallisia arvokysymyksiä. Vuorovaikutus neuvottelusta poissa olevan museoviranomaisen kanssa hoidetaan suunnittelun jatkueksa eri yhteyksissä.

## 3.

### 3.1 Lähtökohdat ja selvitykset

Konsultti esitteli työn lähtökohdat ja tavoitteet (liite 1). Tehtävä sisältää kolme kaavaa, jotka alueena muodostavat kokonaisuuden: rantaosayleiskaava ja kaksi kyläyleiskaavaa. Kaikille on tehty yhteinen Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja aluetta suunnitellaan valmisteluvaiheessa kokonaisuutena samanaikaisesti. Luonnosvaiheessa kaavat mahdollisesti eriytyvät suunnittelutilanteen ja sen hetkisen lainsäädännön mukaan. Tarkoitus on, että mahdolliset yksittäiset suunnittelukysymykset tai valitukset eivät hidasta kaavien kaavan osa-alueiden voimaatuloa. Prosessin etenemistapaa pidettiin tarkoituksenmukaisena.

Alueelle aiemmin laadittu rantaosayleiskaava kaatui oikeuskäsittelyssä liian korkeaan mitoitukseen ja jääviyteen päätöksen teossa. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan ko. kaavan mitoitus ja ratkaisut eivät olisi enää sellaisenaan hyväksyttäviä, joten niitä ei voida käyttää lähtöaineistona.

Selvityksistä saatiin seuraavia kommentteja:

Pirkanmaan maakuntaliiton edustaja mainitsi tämän hetkistä maakuntakaavaehdotusta varten tehdyt selvitykset ja niistä erityisesti kulttuurimaisemiin liittyvät selvitykset ja arvokkaat geologiset alueet (POSKI-hanke). Maakuntakaavan hyväksymiskäsittely on valtuustossa keväällä 2017. Päivitetään maakuntakaavan tilanne lähtötietoihin ja otetaan uuden selvityksen mukaiset geologiset arvot ja aluerajaukset huomioon suunnittelussa.

ELY-keskuksen edustaja korosti maisemakysymysten ja maisemakuvan merkitystä luonnon ja kulttuuriympäristön rinnalla mitoituksen ja suunnittelun lähtökohtana. Maisemakuva ja arvomaisemat vaikuttavat myös mitoitussyöhykkeiden määrittelyyn. Todettiin, että luontoselvitykseen sisältyy myös maisemaekologinen tarkastelu. Kulttuuriympäristöselvityksessä käsitellään myös kulttuurimaisemia. Luontoselvityksen nimen olisi hyvä olla maisema- ja luontoselvitys. Keskeistä on yhdistää selvitysten, mukaan lukien POSKI-hanke, tiedot karttatarkasteluna päällekkäin ja tehdä niistä analyysi mitoitussyöhykkeiden lähtökohdaksi. Hyvä esimerkki on Rambollin laatima Ruoveden rantaosayleiskaava ja siihen alueen arvojen perusteella laadittu ympäristöarvokartta.

MMM:n kanssa tehtävä pilotointihanke "Metsätalous Kuhmalahden kaavoissa" lisää selvitysluetteloon. Tarkoitus on saada riittävä tieto metsätaloudesta jotta voidaan arvioida kaavan vaikutukset metsätalouteen ymmärrettävästi ja mahdollisimman monipuolisesti myös metsätalouden näkökulmasta. Suunnittelun edetessä otetaan huomioon mahdolliset MRL:n muutokset mm. maisematyölupeaan ei enää voitaisi velvoittaa yleiskaavoissa.

Vesien tila olisi hyvä kuvata lähtötiedoissa ja arvioida kaavan vaikutukset myös siihen.

Luonnosvaiheessa esitettävän rakentamisen sijoittumisen perusteella nähdään alustavasti vaikutukset Naturaan ja arvioidaan varsinaisen Natura selvityksen tarve.

Selvityskartan liito-oravahavainnot vaikuttavat laajemmilta kuin metsäkeskuksen tiedoissa. Liito-orava selvityksen havainnot perustuvat ELY:n tietoihin ja kesän 2016 maastokäynteihin. Kartalla on esitetty mahdollisesti myös muita luontoarvoja. Mikäli selvityksessä on esim. vanhojen metsien alueita mahdollistaa se maanomistajalle vaihtoehtoja metsänhoitoon. ELY-keskus ottaa luontoselvitykseen tarkemmin kantaa kun selvitys kokonaisuudessaan valmistuu.

### 3.2 Tavoitteet ja mitoituseriaatteet

Palvelut ovat jakautuneet Kuhmalahden kunnan aikana molempiin kyliin. Kangasala n kunta on strategisessa yleiskaavassa linjaamassa, että asutuksen painopiste ja palvelut pyrittäisiin kokoamaan, että suunnittelualueella asutuksen painopiste ja palvelut pyritään kokoamaan Kuhmalahden kirkonkylään. Myös varaus koululle sijoitetaan kirkonkylään.

Kunnan tavoitteena on myös tukea loma-asumiseen pohjautuvaa yrittäjyyttä. Tällä hetkellä alueella ei ole yrittäjyyden kannalta sellaisia merkittäviä hankkeita, joihin tulisi varautua kaavassa. Matkailupalveluiden kannalta oleellista on vesistöjen läheisyys ja Laipanmaan matkailu- ja retkeilyalue. Keskustelussa korostettiin myös vapaa-ajan asukkaiden merkitystä palveluiden ja elinkeinojen turvaajina, maatalouselinkeinojen kehittämisen mahdollistamista samalla kun tavoitellaan uutta asutusta sekä maatila-, kalastus- tms. matkailun huomioon ottamista. Erityisesti ylimaakunnallisten reitistöjen muodostamien yhteyksien kehittäminen naapurimaakuntien virkistysalueille sekä Laipanmaan kehittäminen ja hyödyntäminen alueellisena vahvuutena on maakunnan näkökulmasta tärkeää. Reitistöjen kannalta on oleellista, että ne ovat riittävän pitkiä ja yhtenäisiä. Todettiin reitistöjen muuttamisen elinkeinotoiminnaksi olevan vaikeaa, mutta välillisesti vapaa-ajan asukkaiden ja retkeilijöiden kautta ne tukevat alueen elinvoimaa.

Konsultti esitteli luonnoksen mitoitusperiaatteiksi. Mitoitusperiaatteista keskusteltaessa kiinnitettiin huomiota seuraaviin asioihin:

Osayleiskaavojen kanssa samaan aikaan valmistellaan kunnan strategista yleiskaavaa, joka valmistuu tällä valtuustokaudella. Strategisesta yleiskaavasta johdetaan perusteita rantojen ja kylien mitoitukselle.

Rantarakennusoikeus käytetään lähtökohtaisesti sillä järvellä, jolta rakennusoikeus kertyy. Tapauskohtaisesti siirtoa järveltä toiselle voidaan harkita, jos sille on erityiset suunnittelulliset ja perustellut syyt. Siirto ei mm. saa tasapuolisuuden kohtelun perusteella johtaa ylimitoitukseen yksittäisellä alueella suurimmillakaan järvillä. Yli 7 rakennuspaikkaa/muunnettu rantaviivakilometri on liian korkea.

Jos emätila on jaettu kahdeksi laajaksi tilaksi, ja toinen tila on käyttänyt alkuperäisen emätilan kaiken rantarakennusoikeuden, ja toinen ei lainkaan, voidaan rakentamattomalle tilalle mitoitusperiaatteista poiketen harkita uusia rakennuspaikkoja vain erityisestä syystä ja jos se emätilatarkastelusta poiketen on kohtuullista. Tarkistetaan mahdolliset poikkeustapaukset emätilatarkastelun valmistuttua.

Kaava-alueen rajauksesta todettiin, että sen tulee rannoilla olla vähintään ranta-alueen laajuinen (>200 m). Kaava-alue on osittain laajempikin ja rajattu maaston ja maiseman mukaan siten, että mukana olevien alueiden rakentaminen perustuisi rannan ja vesistön läheisyyteen. Kaava-aluetta voidaan selvitysten valmistuttua tarvittaessa tarkistaa ja pienentää. Kaavasta tulee yksiselitteisesti näkyä, mikä alue on mitoituksen perusteena olevaa ranta-aluetta. Tarkistetaan rantavyöhyke – ranta-alue terminologia ja laajuuden määrittely mitoitusperiaatteiden tekstiin.

Kylien mitoitukseen suhtauduttiin kriittisesti, mikäli se johtaa ylimitoitukseen tai suunnittelullisesti huonoon ratkaisuun. Esitetyllä mitoituksella 0,5 ha/rakennuspaikka näyttäisi vesihuoltokynnys ylittyvän. Todettiin, että mitoitusta tarkasteltaessa yksi kysymys on myös nykyisen vesihuollon toiminta-alueen laajuus, jota voidaan supistaa tai laajentaa. Kaavatyön yhteydessä selvitetään mille alueille asemakaava on jatkossa oikea suunnitteluväline ja millä alueilla rakentamista voidaan ohjata yleiskaavalla.

MRL:n todennäköinen muutos vuonna 2017 vaikuttaa kyläalueen rannan käsittelyyn kaavassa. Luonnoksen valmistuessa ennen MRL:n muutoksen voimaan tuloa voidaan ranta-alue käsitellä luonnosmaisena ja tarkastella esim. vapaana säilytettävän rannan määrää ja sijaintia ottamatta vielä kantaa käytetäänkö kaavaehdotuksessa alueella ranta- vai kyläalueen mitoitus- ja suunnitteluperiaatteita.

Mitoitusluokkiin esitettiin lisättäväksi 0-luokka niille alueille, joilla rakennusoikeudet on jo korvattu (kuten toteutuneet Natura-alueet). Muilta alueilta mahdollisuus korvauksiin poistetaan, koska muu mitoitus perustuu alueen olosuhteisiin eikä aiheuta korvausvelvollisuutta.

Todettiin tarkoituksenmukaiseksi lisätä kaava-alueeseen 1-3 pientä järveä alueen pohjoisosassa, joka on osittain naapurikunnan puolella.

Rantaviivan pituus ei ole juridinen peruste rakennusoikeuden poistoon emätilalta, mutta MRL:n mukaisen rakennuspaikan (2000 m<sup>2</sup>) koon alittuminen on. Rakennusoikeuden määrää voidaan porrastaa esim. rakennuspaikan koon perusteella, ja rakennuksen etäisyyttä rannasta rakennuksen koon ja perusteella. Käyttötarkoitus ei suoraan määrittele mitoitus-erilaisiksi vakituksille ja vapaa-ajan asunnoille, mutta vakitukselle asumiselle rannalla suositellaan suurempaa rakennuspaikkaa kuin loma-asunnolle.

Niissä tapauksissa, joissa maanomistaja ei halua mitoitukseen perustuvia rakennuspaikkoja osoitettavaksi kaavakartalla, voidaan rakennusoikeus todeta mitoitusluokassa ja mainita selostuksessa sen olemassa olo ja mahdollisuus osoittaa se erillisessä ranta-asemakavassa myöhemmin.

Yksittäiset saunat varaavat rannasta rakennuspaikan ja ne merkitään kokonaisina RA-rakennuspaikkoina. Vain, jos kohtuullinen mitoitus joillain alueilla on ylittynyt, voidaan olemassa olevia maatilojen saunoja merkitä erikseen.

Rakennuspaikkakohtaisessa rakennusoikeudessa lähtökohtana on kunnan voimassa oleva rakennusjärjestys.

#### **4. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

Päivitetään seuraavan nähtävillä olon yhteydessä:

- maakuntakaavan tilanne ja valtuustokäsittely kevät 2017
- selvitykset (Metsätalousselvitys, muut täydennykset ja muutokset)

#### **5. Jatkotoimenpiteet**

Metsätalousselvityksen laatimisen yhteydessä käydään keskustelua metsäkeskuksen kanssa. Seurataan MRL-muutosesityksen etenemistä eduskunnassa ja mahdollista voimaatuloa 1.4.2017.

Puheenjohtaja kiitti ja päätti neuvottelun.  
MH, AT

LIITE: Kaavahankkeen yleisesittely