

KANGASALAN RANTAOSA YLEISKAAVA



SELOSTUS

Kangasalan kunta 1997 Suunnittelukeskus Oy

KANGASALA RANTAOSAYLEISKAAVA

1

PERUSTIEDOT

1.1

Suunnittelutilanne

Suunnittelualue käsittää Kangasalan kunnan ranta-alueet lukuun ottamatta seuraavia alueita:

- Vehoniemen harjualueen osayleiskaavan ympäristöministeriössä vahvistetut alueet
- vahvistettujen rakennuskaavojen piirissä olevat alueet ja alueet, joille rakennuskaavan laadinta on vireillä
- rakennuskaava-alueiden ulkopuoliset taajamarannat, joissa rantaosayleiskaavan tavoitteet ja mitoitusperusteet eivät ole luonteva suunnittelun lähtökohta. Näiden alueiden suunnittelu edellyttäisi taajaman maankäytön laajempaa tutkimista

Suunnittelualueen rantaviivan pituus on 475 km. Ns. muunnetun rantaviivan (yleistää rantaviivaa kapeissa niemissä, salmissa yms.) pituus on 305 km. Roineen, Längelmäveden ja Vesijärven (kunkin järven rantaviiva Kangasalan kunnassa runsas 100 km) lisäksi suunnittelun piirissä on 96 pienempää järveä/lampea.

Suunnittelualueen syvyys rannasta vaihtelee alueittain. Syvyys on pääsääntöisesti vähintään 200 m ellei tie tms. rajaa ranta-alueita kapeammaksi.

Suunnittelu on edennyt alla olevan aikataulukaavion mukaisesti:

| | 1993 | | | | 1994 | | | | 1995 | | | | 1996 | | | | 1997 | | | |
|--|------|---|---|----|------|---|---|----|------|---|---|----|------|---|---|----|------|---|---|----|
| | 3 | 6 | 9 | 12 | 3 | 6 | 9 | 12 | 3 | 6 | 9 | 12 | 3 | 6 | 9 | 12 | 3 | 6 | 9 | 12 |
| Perusselvitykset | — | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Luontoselvitys | | | | | — | | | | | | | | | | | | | | | |
| Tavoitteet ja mitoitus- perusteet | | | | | — | | | | | | | | | | | | | | | |
| Maanomistajakysely | | | | | — | | | | | | | | | | | | | | | |
| Mitoitussuunnitelma | | | | | | | | | — | | | | | | | | | | | |
| ROYK-luonnos | | | | | | | | | — | | | | | | | | | | | |
| Laatimisvaiheen kuu- leminen (RakA 154 §) | | | | | | | | | — | | | | | | | | | | | |
| OYK-ehdotus | | | | | | | | | | | | | — | | | | | | | |
| Edotus nähtäville (RakA 29 §) | | | | | | | | | | | | | | | | | — | | | |
| Valtuuston hyväksymi- nen | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

1.11 Seutukaava

Pirkanmaan seutukaavasta on 28.10.1977 vahvistettu sisäasiainministeriössä I vaihe: "Tampereen seutukaava-alueen asutusta ja elinkeinoelämää erityisesti palvelevia tai uhanalaisia maa- ja metsätalous-, virkistys-, loma-asutus- ja suojelualueita koskeva seutukaava". Seutukaavan II vahvistusvaihe, joka koskee taajamatoimintojen, maa- ja metsätalouden, teknisen huollon, yhteysverkon, loma-asutuksen, virkistys- ja suojelun tarvitsemia alueita sekä seutukaavan täydentämistä pohjaveden suojelua koskevalla seutukaavamääräyksellä on vahvistettu sisäasiainministeriössä 14.12.1982.

Maakuntavaltuusto on hyväksynyt Pirkanmaan 3. seutukaavan 22.11.1995. 3. seutukaavassa on tarkistettu aikaisemmat vaihekaavat sekä otettu huomioon uudet tulevaisuuden aluetarpeet. Painopistealueet 3. seutukaavassa ovat olleet:

- * taloudellinen yhdyskuntarakenne
- * Pirkanmaan kehittämisen painopistealueiden tukeminen
- * ympäristökysymykset

Liitteenä 1 on ote Pirkanmaan 3. seutukaavasta.

- 1.12
Yleiskaavat** Kangasalan koko kunnan yleiskaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa 10.12.1976. Tämän jälkeen kunnanvaltuusto on hyväksynyt seuraavat osayleiskaavat:
- * Vehoniemen harjualueen osayleiskaava 1982
 - * Kuohenmaan osayleiskaava 1983
 - * Taajama-alueiden osayleiskaava 1992
 - * Keskustan osayleiskaava 1992
 - * Sorolan osayleiskaava 1992
 - * Taajama-alueiden yleiskaava 1996
- 1.13
Rakennuskaavat** Rakennuskaava-alueet on rajattu rantaosayleiskaavan suunnittelualueen ulkopuolelle.
- 1.14
Rantakaavat** Kangasalalle on vahvistettu 1.9.1995 mennessä 30 rantakaavaa. Rantakaavan tarpeellisuuspäätöksiä on kunnan alueelle annettu 21 kpl. Suunnitteluaikana valmisteilla olevia rantakaavoja on 14 kpl. Vahvistetut rantakaavat, rantakaavan tarpeellisuuspäätökset sekä keskeneräiset rantakaavat on esitetty rantaosayleiskaavaehdotuksen kartoilla.
- 1.15
Rakennusjärjestys** Suunnittelun alkaessa voimassa ollut Kangasalan kunnan rakennusjärjestys oli hyväksytty kunnanvaltuustossa 29.8.1991. Kunnan uusi rakennusjärjestys tuli voimaan 16.7.1996. Rantaosayleiskaavan määräyksiä on kehitetty rakennusjärjestyksen periaatteiden pohjalta ja samalla sen uudistamiseen tähdäten.
- 1.16
Pohjakartta** Rantaosayleiskaavan pohjakarttana on käytetty peruskarttaa 1:10 000, josta on skannaamalla muodostettu rasterimuotoinen numeerinen kuvaruutukartta. Rantaviivamittaukset perustuvat Kangasalan kunnan numeeriseen opaskartta-aineistoon. Suunnittelun apuna on käytetty työn alkuvaiheessa rekisterikarttaa 1:10 000.
- 1.17
Perusselvitykset** Suunnittelun lähtötiedoiksi on Kangasalan kunnassa laadittu seuraavat perusselvityskartat 1:10 000:
- * nykyinen maankäyttö
 - * suunnittelutilanne
- Lisäksi luontoselvitystä varten laadittiin erillinen kartta-aineisto.
- Ranta-alueet viistokuvattiin kesällä 1993 n. 150 metrin korkeudesta. Viistokuvia kertyi n. 1500 kpl ja maastosta otettuja kuvia n. 200 kpl.

Liitteenä 2 on ote kiinteistökohtaisen rakennusoikeuden laskentatulostuksesta. Otteesta selviää kustakin kiinteistöstä selvitettyt lähtötiedot.

1.2

Maanomistus

Rakennusoikeuksien laskentasovelluksen pohjana olevaan kiinteistörekisteriin on kerätty maanomistustiedot tiloista, joilla on laskennallista rakennusoikeutta. Rantakiinteistöjä suunnittelualueella on n. 2 400 kpl. Suunnittelualan kiinteistöt ovat pääosin yksityisten maanomistajien omistuksessa.

1.3

Väestö ja työpaikat

Suunnittelualueella asuu ympärivuotisesti noin 1 200 asukasta. Pääosa suunnittelualueella olevista työpaikoista on maa- ja metsätalouteen liittyviä.

1.4

Rakennettu ympäristö

1.41

Kokonaisrakenne

Kangasalan ranta-alueet voidaan jakaa kolmen suuren järvioltaan mukaisesti Vesijärven, Längelmäveden ja Roineen alueisiin. Näiden lisäksi suunnittelualue käsittää kymmeniä pienempiä järviä. Suunnittelualue on rakenteeltaan pääosin maaseutua. Aluetta halkovat valtatie 9 ja 12. Valtatien 9 läheisyydessä kulkee rautatie Tampere-Jyväskylä.

1.42

Palvelut

Merkittäviä julkisia tai yksityisiä palveluja ei sijoitu suunnittelualueen sisälle. Suunnittelualueella sijaitsevia vanhoja kouluja käytetään mm. kokoontumis-, nuoriso- ja näyttelytiloina.

Veneilijöille suunnatut palvelut sijaitsevat Kesärannan-Kaivannon alueella, joka ei kuulu suunnittelualueeseen.

1.43

Yhdyskuntatekninen huolto

Vesi- ja jätevesihuolto on suunnittelualueella hoidettu kiinteistökohtaisesti, vesi- tai viemäriverkostoa alueella ei ole.

Kunnan länsiosassa pohjois-etelä -suuntaisina ja valtatie 9:n suuntaisina kunnan halki kulkevat 400 kV:n ja 110 kV:n voimalinjat.

1.5

Luonnonympäristö

1.51

Yleiskuvaus

Kangasala kuuluu luonnonmaantieteellisesti Etelä-Hämeeseen ja sen maisemalle on tyypillistä karun harjumaaston, rehevien kulttuurimiljöiden ja vesistöjen vuoroittainen vaihtelu. Kangasalan pohjoisosat ovat luonteeltaan eteläosia karumpia ja mäkisempiä saaden keskisuomalaisen maiseman piirteitä.

Ilmastoltaan Kangasala kuuluu pohjoisen järvi-Suomen ilmasto-työhykkeeseen, jossa on tyypillistä, että haihdunta ylittää sademäärän elokuulle saakka. Tästä johtuen ilmasto-työhykkeellä on vähän soita. Ravinteita huuhtoutuu melko vähän ja ilmasto on lähes optimaalinen havupuiden kasvuille. Lehtomaisia metsiä esiintyy laajasti. Vesistöjen runsas esiintyminen on vaikuttanut suotuisien pienilmastojen syntyyn Kangasalan alueella.

Geologisesti Kangasala kuuluu ns. Tampereen liuskekivialueeseen, joka on sveko-karelidisen poimuvuoriston syvälle kuluneita juuriosia. Valtaosaltaan Kangasalan kallioperä on rapautumisaineeksista koostuneita kiillegneissisiä ja fylliittisiä. Pohjois-Kangasalan kallioperää hallitsevat granitoidiset syväkivet, kuten graniitti ja granodioriitti.

Kallioperän rauhjuöhykkeet ja niiden rajoittamat lohkot ilmenevät selvästi alueen topografiassa notkelmina, syvänteinä ja seinäminä. Suurimmat järvet sijoittuvat yleensä murros- tai siirroslaaksoihin, jotka ovat suuntautuneet vallitsevan viimeisen jäätikön virtaussuunnan mukaisesti luoteesta kaakkoon.

1.54

Luontoselvitys

Rantaosayleiskaavasunnittelun pohjaksi tehtiin kesällä 1994 luontoselvitys. Työn tarkoituksena oli selvittää alueen luonnonympäristön perustekijät sekä maisemaekologisen analyysin perusteella määritellä luonnonolosuhteiltaan ja maisemaltaan edustavimmat, suojelua tarvitsevat alueet ja kohteet sekä esittää ne ranta-alueet, joilla loma-asuntojen rakentaminen on mahdollista ilman, että alueen järviluonto olennaisesti muuttuisi luonteeltaan.

Selvityksen työvaiheet olivat seuraavat:

1. Esiselvitykset
 - perus-, maaperä- ja kallioperäkarttojen tarkastelu
 - haastattelut, kirjallisuuteen tutustuminen
 - viestikuvien tarkastelu

Esiselvitysten perusteella arvioitiin alueet, joiden tutkiminen edellytti tarkempia maastoinventointeja.

2. Maastoinventoinnit

Maastoinventoinnit suoritettiin Roineella, Vesijärvellä ja Längelmävedellä veneellä. Maihinnousupaikat oli arvioitu esiselvitysten perusteella. Pienet järvet inventoitiin mantereen puolelta kävelemällä ne ympäri. Inventoinnissa rakentamattomista rannoista havainnoitiin seuraavat asiat:

- ranta-alueiden kasvillisuus ja rantatyyppi
- eläimistö
- puuston kehitysluokka sekä peittävyys
- maisemallinen arvo

Maihinnousukohteet, kuten mm. rantalehdot ja luhdat inventoitiin tarkasti.

3. Alueiden erottaminen inventoinnin pohjalta

Työssä käytettiin liitteessä 3 esitettyjä arvostuskriteereitä luokittelemaan kohteiden ja alueiden luonnonsuojelullista arvoa.

Kohteet luokiteltiin merkittävyytensä mukaisesti seuraavalla vakiintuneella tavalla:

1. Valtakunnallisesti merkittävät kohteet;
Näihin kuuluvat valtakunnallisiin suojeluohjelmiin kuuluvat sekä suojeluarvoltaan niiden tasoiset kohteet.
2. Maakunnallisesti merkittävät kohteet;
Näihin kuuluvat monipuoliset, arvokkaat luontokohteet, joilla on huomattava alueellinen merkitys kasvillisuuden, eläimistön tai uhanalaisten lajien kannalta.
3. Paikallisesti merkittävät kohteet;
Näillä kohteilla on huomattava paikallinen merkitys kasvillisuutensa, eläimistönsä tai lajistonsa (mm. uhanalaiset tai harvinaiset lajit) kannalta.

4. Raportin laadinta

- luonnonsuojelullisesti arvokkaiden alueiden yksilöinti
- karttaesitys
- rakentamissuosituksukset

1.6

Suojelukohdeet ja erityispiirteet

1.61

Luonnonympäristö

Suunnittelualueella sijaitsee ainoastaan yksi luonnonsuojelulain nojalla rauhoitettu kohde, Suoramanjärven lehto.

Valtakunnalliseen lintuvesien suojeluohjelmaan kuuluvista kohteista Kirkkojärvi, Taivallampi, Säkkölänjärvi, Kyläjärvi ja Ahuli sijaitsevat suunnittelualueella. Suoramanjärven lehto kuuluu valtakunnalliseen lehtojensuojeluohjelmaan.

Rantaosayleiskaavatyötä varten tehdyssä luontoselvityksessä on esitetty luonnonsuojelualueiksi seuraavia:

1. Pohjois-Norojärvi

Suojelulla turvattaisiin saaren linnusto (esim. kaakkuri) ja alueen metsän luontainen kehitys.

2. Kuttusaari ja Majurinsaari

Saaret ovat hyvin edustavia Vesijärven vielä rakentamattomia saaria. Suojelulla taattaisiin saarten linnusto ja kasvillisuus sekä metsien kehittyminen, jolloin saarten lajisto monipuolistuisi.

3. Längelmäveden Mäntysaaren lehto

Mäntysaaren eteläosassa pesii selkälokki ja alueen lehtokasvillisuus edustaa erittäin hyvin parhainta pirkanmaalaista rantaluontoa.

4. Längelmäveden Lapinsaari

Suojelulla taattaisiin saaren linnusto ja kasvillisuus sekä saaren metsien luontainen kehitys.

5. Vesijärven Selkäkari

Suojelulla turvattaisiin alueen linnusto, esim. selkälokki.

6. Kalliosaaret

Suojelulla turvattaisiin saaren linnusto. Lisäksi suojelun avulla saaren metsä voisi kehittyä luonnontilaiseksi, jolloin sen lajisto monipuolistuisi.

7. Vähä-Riutta ja Kivijärvi

Suojelulla turvattaisiin alueiden linnusto (kaakkuri) ja suokasvillisuus.

1.62

Esihistorialliset kohteet

- * Suunnittelualueella sijaitsee 17 muinaismuistolain nojalla suojeltua muinaisjäännöstä. Kohteet on merkitty osayleiskaavakartalle ja lueteltu liitteessä 4.

1.63

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella sijaitsevat valtakunnallisesti merkittävät (Museovirasto ja Ympäristöministeriö: Rakennettu kulttuuriympäristö, 1993) ja maakunnallisesti arvokkaat (Tampereen seutukaavaliitto: Pirkanmaan kulttuurihistorialliset kohteet, julkaisu B174, 1990) kulttuurihistorialliset rakennukset ja maisema-alueet on merkitty osayleiskaavakartalle ja lueteltu liitteessä 5. Näiden kohteiden lisäksi on kartalle merkitty ja liitteessä 5 lueteltu myös Kangasalan kunnan rakennuskulttuuriluettelon (1978, täydennetty myöhemmin) mukaiset suunnittelualueella sijaitsevat kulttuurihistoriallisesti ja -maisemallisesti arvokkaat kohteet.

2 TAVOITTEET JA MITOITUSPERUSTEET

- Kangasalan kunnanvaltuusto on hyväksynyt rantaosayleiskaavan tavoitteet ja mitoitusperusteet 13.6.1994.

2.1 Suunnittelun tavoitteet ja lähtökohdat

Rantaosayleiskaavan laatimisen tarkoituksena on Kangasalan ranta-alueiden saattaminen yhtenäisen ja kokonaisvaltaisen suunnittelun piiriin. Osayleiskaavalla pyritään yhteen sovittamaan rantoihin kohdistuvat eri tahojen tavoitteet mm. seuraavasti:

- * kestävä kehitys huomioon ottaen turvataan Kangasalan ranta-alueiden monipuolinen käyttö (lomiasutus, ympärivuotinen asutus, maa- ja metsätalous, kalastus, yleinen virkistys, luonnonsuojelu)
- * jaetaan rantarakennusoikeus tasapuolisesti maanomistajien kesken ja siten yksinkertaistetaan, nopeutetaan ja yhdenmukaistetaan rakennuslupien käsittelyä ja vähennetään maanomistajien velvollisuutta laatia rantakaavoja ja hakea poikkeuslupia
- * otetaan huomioon ranta-alueiden luontosuhteet ja maisema, vesistöjen sietokyky sekä varmistetaan luontosuhteiltaan ja maisemaltaan arvokkaiden alueiden suojelu ja selvitetään erillisten suojelukohteiden toteuttamismahdollisuudet
- * turvataan yleiset virkistyskäyttötarpeet (veneilyn alueet, retkeilyalueet, uimarannat, yms.) ja jokamiehen-oikeudella tapahtuvan virkistyksen mahdollisuudet ranta-alueilla

Suunnittelualue käsittää kaikki ranta-alueet lukuun ottamatta rakennuskaava-alueita sekä vahvistetun Vehoniemen osayleiskaavan aluetta. Suunnittelualueen tarkka rajaus tehdään suunnittelun kuluessa.

2.2

Mitoitusperusteet

2.21

Suurten järvien mitoitus

Suurten järvien (n. yli 50 ha) rannat jaetaan kolmeen mitoitusluokkaan seuraavasti:

I 3 rakennuspaikkaa/rantaviivakilometri

tähän rakentamistehokkuusluokkaan osoitetaan sellaiset ranta-alueet, jotka eivät sovellu tai soveltuvat hyvin heikosti loma-asutukseen. Laskennallinen rakennusoikeus pyritään siirtämään saman maanomistajan muille rantaosuuksille. Tähän luokkaan osoitetaan seuraavan tyyppisiä rantajaksoja:

- luontosuhteiltaan erityisen arvokkaat ja ekologiselta sietokyvyltään erityisen heikot ranta-alueet
- maisemallisesti erityisen arvokkaat alueet
- rakentamiskelvottomat rannat
- yleisen virkistyksen kannalta erityisen arvokkaat ranta-alueet

II 4-6 rakennuspaikkaa/rantaviivakilometri

tähän mitoitusluokkaan osoitetaan ranta-alueet, jotka maisemallisista syistä, arvokkaista luontosuhteista tai yleisestä virkistyskäyttöpaineesta johtuen eivät sovellu tiiviiseen loma-asutukseen. Tällä merkinnällä osoitettavat alueet voivat käsittää mm. maisemallisesti arkoja rannanosia kuten kallioisia niemiä, avoimia peltoalueita, kapeita lahtia tai salmia, ekologiselta sietokyvyltään heikkoja alueita, maaperältään huonosti rakentamiseen ja jätevesien imeytykseen soveltuvia alueita tai virkistyskäyttöarvoltaan tärkeitä alueita.

Rantaviivasta 60-70% pyritään jättämään rakentamattomaksi. Kilometrin pituisella rantajaksolla rakentamattomaksi pyritään jättämään vähintään 400 m pituinen yhtenäinen vapaan rantaviivan osuus.

III 6-8 rakennuspaikkaa/rantaviivakilometri

Tähän rakentamistehokkuusluokkaan osoitetaan ranta-alueet, jotka maisemallisesti ja luontosuhteiltaan sopivat hyvin lomarakentamiseen. Ranta-alueille ei tule kohdistua yleisiä virkistyskäyttötarpeita. Rakentamistehokkuus vastaa lääninhallituksen vahvistamien tehokkaimpien ns. haja-asutusrantakaavojen mitoitusta.

Rantaviivasta 50% pyritään jättämään rakentamattomaksi. Kilometrin pituisella rantajaksolla rakentamattomaksi jäävään osaan pyritään sisällyttämään vähintään 250 m pituinen yhtenäinen vapaan rantaviivan osuus tai vaihtoehtoisesti kahden kilometrin jaksolla vähintään 500 m osuus.

2.22

Pienten järvien mitoitus

Pienillä järvillä (n. alle 50 ha) ja lammilla rakentamistehokkuus määritetään käyttäen pinta-alanormia. Pienten järvien ja lampien rannat jaetaan mitoitusluokkiin vastaavilla perusteilla kuin suurten järvien rannat (ks. edellä). Eri mitoitusluokkien rakennusoikeuksien laskentaperusteet ovat seuraavat:

| | |
|-----|------------------------------|
| I | 1 rakennuspaikka / 4 vesi-ha |
| II | 1 rakennuspaikka / 3 vesi-ha |
| III | 1 rakennuspaikka / 2 vesi-ha |

Järven edellä mainituin perustein saatu kokonaisrakennusoikeus jaetaan rantaviivapituuksien suhteessa järven kiinteistöille.

2.23

Saarten mitoitus

Suurissa saarissa (n. yli 30 ha) rakentamistehokkuus määritetään vastaavin perustein kuin mannerrannoilla (ks. edellä). Muissa saarissa rakentamistehokkuus määritetään käyttäen pinta-alanormia. Saaret jaetaan eri mitoitusluokkiin vastaavilla perusteilla kuin suurten järvien mannerrannat (ks. edellä). Eri mitoitusluokkien rakennusoikeuksien laskentaperusteet ovat seuraavat:

| | |
|-----|-----------------------------|
| I | 1 rakennuspaikka / 4 maa-ha |
| II | 1 rakennuspaikka / 3 maa-ha |
| III | 1 rakennuspaikka / 2 maa-ha |

Saaren edellä mainituin perustein saatu kokonaisrakennusoikeus jaetaan rantaviivapituuksien suhteessa saaren kiinteistöille.

Alle 1 ha:n saarille ei määritetä laskennallista rakennusoikeutta, koska ne eivät täytä rakennusjärjestyksen mukaista rakennuspaikan minimikokoa. Alle 2 ha:n saaret pyritään jättämään rakentamattomiksi. Laskennallinen rakennusoikeus pyritään siirtämään muille maanomistajan rantajaksoille.

2.24

Kiinteistökohtainen tarkastelu

Rantaosayleiskaavan keskeisenä periaatteena on maanomistajien tasapuolinen kohtelu rakennusoikeuksien jakamisessa. Tähän voidaan päästä ainoastaan kiinteistökohtaisella rakennusoikeustarkastelulla.

Kantatilasta tietyn poikkileikkausvuoden jälkeen erotetut rakennuspaikat tulee ottaa huomioon kantatilan jäljellä olevaa rakennusoikeutta määritettäessä. Laajamittainen lomarakennuspaikkojen myynti Kangasalla on alkanut 1960-luvulla, joten vuosi 1960 soveltuu kantatilatarkastelun lähtökohdaksi. Tällöin (6/1959) on tullut voimaan myös nykyinen rakennuslaki. Erilaiset kohtuullisuuskysymykset (esim. halkomistapauksissa) otetaan huomioon tarkastelussa. Mm. tästä syystä kantatilatarkastelu tehdään myös poikkileikkausvuoteen 1970.

2.25

Rakennusoikeuden laskentaperiaatteita

- Mitoitusta määritettäessä ja rakennusoikeuksia laskettaessa noudatetaan seuraavia periaatteita:
 - * 1 rakennuspaikka = 1 loma-asuntoyksikkö = 1 omarantainen loma-asunnon rakennuspaikka
 - * loma-asuntoyksiköllä tarkoitetaan tavanomaista omarantaista rakennuspaikkaa, jolla voi olla loma-asunnon lisäksi erillinen sauna ja muita talousrakennuksia
 - * ranta-alueella oleva maatilan talouskeskus tai ympärivuotinen asunto vastaa laskennassa yhtä loma-asuntoyksikköä
 - * laskennassa käytetään rantaviivan pituutena ns. muunnettua rantaviivaa, joka yleistää rantaviivan mutkittelua esim. niemissä ja lahdissa. Kapeissa salmissa muunnetussa rantaviivassa otetaan huomioon vain osa todellisesta rantaviivasta. Muunnettu rantaviiva on piirretty rekisterikartalle 1:10 000, mistä se on mitattu.

Edellä mainituin perustein ja kantatilatarkastelu huomioon ottaen määritetään kullekin kiinteistölle laskennallinen rakennusoikeus.

3

RANTAOSAYLEISKAAVA-EHDOTUS JA SEN PERUSTELUT

3.1

Yleisperustelut

Rantaosayleiskaavaehdotus on laadittu Kangasalan kunnanvaltuuston hyväksymien tavoitteiden ja mitoituserusteiden mukaisesti. Pääpaino suunnittelussa on ollut loma-asutuksen mitoituksella ja sijoituksella. Samalla on kuitenkin huolehdittu yleisistä virkistyskäyttötarpeista: uimarannat, virkistysalueet, vene-alkamat ja riittävät jokamiehen oikeudella käytettävät vapaat ranta-alueet.

Luonnonolosuhteiden ja maiseman huomioonottaminen on ollut keskeistä suunnittelussa. Ranta-alueiden rakentamisen mitoitus perustuu luonnonolosuhteisiin ja maisemaan. Rakentaminen on sijoitettu luonnon kulutuskestävyydeltään mahdollisimman hyvin rakentamiseen soveltuville alueille. Luonnonolosuhteiltaan ja maisemaltaan arvokkaimpien alueiden säilyminen on pyritty turvaamaan ja arvokkaimmat alueet on osoitettu suojeltavaksi. Myös arvokkaan rakennetun ympäristön säilymistä pyritään edistämään osayleiskaavalla.

Tavoitteiden mukaisesti maanomistajia on kohdeltu tasapuolisesti rantaosayleiskaavaehdotuksessa. Ennen ehdotuksen laatimista lähetettiin n. 700 maanomistajalle kysely, jossa he voivat esittää toivomuksiaan (ennakkokuuleminen). Liitteenä 6 on maanomistajakyselyn kaavakkeet. Kyselyvastaukset (380 kpl) on otettu mahdollisuuksien mukaan huomioon ehdotuksen laadinnassa.

3.2

Kokonaismitoitus

Keskeiset tilastotiedot suunnittelualueen nykyisestä rakentamislanteesta sekä osayleiskaavan mahdollistamasta rakentamisesta ovat seuraavat:

Rantojen rakennuspaikat

| | | |
|-----------|---|--------------|
| nykyisin: | loma-asuntoja: | 1 740 |
| | maatiloja ja vakinaisia asuntoja: | <u>290</u> |
| | yhteensä | 2 030 |
| | rantaosayleiskaavaehdotuksessa uusia loma-asuntoja: | 480 |
| | | (+24%) |
| | (huom! suuri osa (131 kpl) vahvistettujen rantakaavojen alueilla) | |
| | yhteensä | 2 510 |

Rantojen rakentamistehokkuus

| | |
|---|------------|
| rakennuspaikkoja/todellinen rantaviivakilometri: | |
| nykyisin: | 4,3 |
| rantaosayleiskaavaehdotuksessa: | 5,3 |
| rakennuspaikkoja/muunnettu rantaviivakilometri: | |
| nykyisin: | 6,6 |
| rantaosayleiskaavaehdotuksessa: | 8,2 |
| rakennettua rantaa (1 rakennuspaikka keskim. 80 m): | |
| nykyisin: | 160 km 34% |
| rantaosayleiskaavaehdotuksessa: | 200 km 42% |
| vapaata rantaa: | |
| nykyisin: | 315 km 66% |
| rantaosayleiskaavaehdotuksessa: | 275 km 58% |

Liitteessä 7 on tarkempia aluekohtaisia tilastoja rakentamisesta.

3.3

Perustelut maankäyttöluokittain

3.31

Loma-asutus

Rakennusoikeuden määrä on tutkittu kiinteistökohtaisesti ja sitä määritettäessä on selvitetty kunkin kantatilan alueella tapahtunut rakennuspaikkojen muodostaminen vuoden 1960 jälkeen.

Uusi loma-asutus on osoitettu pääosin omarantaisena loma-asutuksena (**RA**). Rakennuspaikan rakennusoikeuden sekä rakennusten sijaintimääräysten määrittämisessä lähtökohtana on ollut Kangasalan rakennusjärjestys.

Ei-omarantaiset rakennuspaikat on osoitettu merkinnällä **RA-1**. Uusia ei-omarantaisia rakennuspaikkoja ei ole juuri osoitettu. Myöskään maanomistajat eivät ole kyselyvastauksissaan näitä toivoneet.

Pienten järvien, joiden pinta-ala on alle 15 ha, omarantainen loma-asutus on osoitettu merkinnällä **RA-2**. Ko. alueilla rakennusten sijaintimääräykset on annettu rakennusjärjestyksen mukaisesti.

Tiheästi rakennetuilla alueilla loma-asutus on osoitettu merkinnällä **RA-3**. Näillä alueilla on haluttu estää toisen loma-asunnon muodostuminen ennestään rakennetulle rakennuspaikalle.

Alle 1 ha:n suuruisten saarien loma-asutus on osoitettu merkinnällä **RA-4**. Näillä alueilla on niiden maisemallisen sietokyvyn takia esitetty muihin alueisiin verrattuna selvästi pienempi rakennusoikeus.

Erillisiä saunan rakennuspaikkoja, **RA-s**, on osoitettu esim. silloin kun maatilán talouskeskus sijaitsee suunnittelualueen ulkopuolella.

Matkailupalvelujen alueeksi (**RM**) on osoitettu toimivia matkailupalvelualueita (esim. Pyysalon lomakoti).

Loma- ja matkailualueiksi (**R**) on osoitettu yhteisöjen/yhtiöiden loma-alueita. Loma- ja matkailualueen rakennusoikeuden määrä on osoitettu aluekohtaisesti.

Telttailu- ja leirintäalueeksi (**RT**) on osoitettu esim. seurakunnan leirikeskukseen alue.

3.32

Ympärivuotinen asutus

Ympärivuotisten asuntojen rakennuspaikat on osoitettu merkinnällä **AP**. Uutta ympärivuotista asutusta kyläkeskusten ulkopuolelle ei ole osoitettu.

Kyläkeskuksen alueeksi (**AT**) on osoitettu ranta-alueella sijaitsevat kyläalueet (Raikku, Onkijärvi, Haviola ja Suoramánjärvi) sekä muut rakennustiheydeltään kylämáiset alueet.

3.33

Virkistysalueet

Retkeily- ja ulkoilualueiksi (**VR**) on osoitettu ranta-alueita Kangasalan kunnan omistamista Toosilan- ja Amerikanniemiá. Lisäksi Pitkájärven etelärannalle sekä Längelmäveden saarille on osoitettu VR-alueita.

Virkistysalueita (**V**) on osoitettu lähinnä saariin veneilyreittien varten palvelemaan rantautumista. V-alueita on yhteensä 13 kpl.

MU-1-merkinnällä on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaisia alueita, joilla on ulkoilun ohjaamistarvetta. Alueet ovat tärkeitä jokamiehen oikeudella tapahtuvaan virkistuksen kannalta ja alueilla suoritettavissa toimenpiteissä tulee erityisesti ottaa huomioon virkistyskäyttöarvot.

VV- k-merkinnällä on osoitettu yleiseksi tarkoitettut uimaranta-alueet, jotka kunta pyrkii hankkimaan omistukseensa. Alueita on yhteensä 8 kpl.

3.34

Veneilyn alueet

Yleiseksi tarkoitettut venevalkama- ja venesatama-alueet on osoitettu merkinnällä **LV -k**. Nämä alueet kunta pyrkii hankkimaan omistukseensa. Alueita on yhteensä 9 kpl.

Yksityiset ja tiettyjen tilojen yhteiset venevalkamat on osoitettu merkinnällä **LV-1**. Alueita on varattu esim. saarien rakennuspai-koille kulkua varten. Yhteensä LV-1-alueita on 44 kpl.

3.35

Suojelualueet ja -kohteet

Luonnonsuojelulainsäädännön nojalla suojeltu alue, Suoraman-järven lehto, on osoitettu merkinnällä **SL**.

Luonnonsuojelulainsäädännön nojalla suojeltavaksi tarkoitettuja alueita (**SL-1**) on osoitettu yhteensä 24 kpl. Varaukset perustuvat valtakunnallisiin suojeluohjelmiin, seutukaavavarauksiin sekä rantaosayleiskaavan luontoselvitykseen.

Maa- ja metsätalousvaltaiset alueet, joilla on ympäristöarvoja on osoitettu merkinnällä **MU-2**. Arvokkaat luonnonolosuhteet tulee ottaa huomioon alueilla suoritettavissa toimenpiteissä.

Muinaismuistolain rauhoittamat kiinteät muinaisjäännökset on osoitettu kohdemerkinnällä **sm**.

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset/rakennusryhmät on osoitettu kohdemerkinnällä **sr**.

Arvokkaat maisema- ja kulttuuriympäristöaluekokonaisuudet on rajattu merkinnällä **s-ma**. Merkinnällä on osoitettu sekä valtakunnallisesti-, maakunnallisesti että paikallisesti arvokkaita alueita. Alueiden rakentamisessa ja muussa maankäytössä tulee erityisesti ottaa huomioon alueiden arvokas maisemakuva ja välttää sen muuttamista.

3.36

Maa- ja metsätalousalueet

Maa- ja metsätalousalueet, joilla ei ole erityisiä luonnonympäristö-, maisema- tms. arvoja on osoitettu merkinnällä **M**. Maa- ja metsätalousvaltaisilla alueilla haja-asutus on sallittua lukuun ottamatta 200 metrin syvystä rantavyöhykettä. Määräyksellä pyritään säilyttämään rakentamattomiksi tarkoitettut ranta-alueet toiminnallisesti ja visuaalisesti vapaina.

Maatilojen talouskeskusten yhteyteen saa rakentaa ns. vaarinpirtin sekä maatilamatkailua palvelevia rakennuksia (enintään 300 k-m²).

3.4

Yhdyskuntatekninen huolto

Osayleiskaava-alueella loma-asutuksen käymäläksi suositellaan kompostoivaa kuivakäymälää. Vesikäymälän rakentaminen loma-asuntoalueilla (RA, RA-1, RA-2, RA-3, RA-4) on kielletty.

- Muut kuin käymäläjätevedet on joko johdettava umpikaivoon tai niitä varten on tehtävä maasuodatin, jonka kautta jätevedet suodatetaan ja johdetaan maastoon. Imeytysolosuhteiden ollessa erityisen hyvät ne voidaan kuitenkin imeyttää suoraan maaperään.

Vedenhankinnalle tärkeä pohjavesialue Pikonlinnan ympäristössä on osoitettu merkinnällä **pv1**. Alueella rakentamista ja muita toimenpiteitä saattavat rajoittaa vesilain 1 luvun 18§ (pohjaveden ehdollinen muuttamiskielto) ja 22§ (pohjaveden pilaamiskielto).

Vedenhankintaan soveltuvat pohjavesialueet on osoitettu merkinnällä **pv2**. Näidenkin alueiden rakentamista ja muita toimenpiteitä saattavat rajoittaa vesilain 1 luvun 18§ (pohjaveden ehdollinen muuttamiskielto) ja 22§ (pohjaveden pilaamiskielto).

4 YMPÄRISTÖVAIKUTUSTEN ARVIOINTI

- Työn ohjelmointivaiheessa ei päätetty tehdä varsinaista ympäristövaikutusten arviointia. Seuraavassa on yleispiirteinen arviointi osayleiskaavan toteutumisen vaikutuksista. Vaikutuksia on verrattu tilanteeseen, jossa rantaosayleiskaavaa ei olisi (0-vaihtoehto).

4.1

Vaikutusten arviointi

4.11

Vaikutukset luonnonympäristöön

Rantaosayleiskaavatyön lähtöselvityksenä laadittiin luontoselvitys, jossa arvioitiin kasvillisuuden, eläimistön ja maiseman perusteella ranta-alueiden kulutuskestävyyttä ja soveltuvuutta rakentamiseen.

Työlle hyväksytyjen tavoitteiden mukaisesti luontoselvityksen tulokset ja luonnonolosuhteet on otettu huomioon rantaosayleiskaavan mitoitussuunnitelmaa laadittaessa. Luontosuhteisiin perustuvalla mitoituksella varmistetaan rakentamisalueiden soveltuvuus rakentamiseen sekä se, että vapaaksi jääville rantaosuuksille jää esim. jokamiehen oikeudella tapahtuvaan virkistykseen käyttökelpoisia ranta-alueita. Uuden loma-asutuksen ja rannoille jäävien vapaa-alueiden sijoittelussa on noudatettu luontoselvityksen mukaisia suosituksia. Luonnonympäristöltään aroimmat alueet on pääsääntöisesti pystytty jättämään rakentamattomiksi. Samoin kaavassa on mahdollisuuksien mukaan pyritty muodostamaan rakentamiselta vapaita ja riittävän laajoja yhtenäisiä rantajaksoja.

Rantaosayleiskaavan suunnittelun keskeisenä tavoitteena on ollut luonnonympäristöllisten kokonaisuuksien muodostaminen ja toisaalta olemassa olevien kokonaisuuksien säilyttäminen. Kokonaisuuksia muodostettaessa on pyritty suojelemaan arkoja rantaosuuksia ja maisema-alueita sekä vähentämään rantojen ruopoustarvetta siirtämällä rakennusoikeutta sellaisille alueille, joiden luonnonympäristölle rakentaminen ei aiheuta haittaa. Tästä johtuen joidenkin ranta-alueiden rakentamistehokkuus on kasvanut mitoitussuunnitelmassa esitettyä suuremmaksi.

Rantaosayleiskaava turvaa 48 järven/lammen säilymisen täysin rakentamattomana ja siten myös alkuperäisen järviluonnon säilymisen näillä alueilla. Rakennusoikeuksien siirroilla ja luontoselvitykseen perustuvalla mitoituksella on etenkin kunnan lounaisosassa Savontien pohjoispuolella sijaitsevat luonnonympäristöltään arvokkaat pienet järvet, kuten esimerkiksi Pikku-Salmus ja Iso-Salmus, pystytty jättämään rakentamisen ulkopuolelle ja saatu näin aikaiseksi laaja rakentamiselta vapaa kokonaisuus. Myös suunnittelualueen pohjoisosassa, valtatie 9:n

pohjoispuolella olevilta luonnonkauniilta pikkujärviltä (esim. Norojärvet, Joutsenenpesä) on rakennusoikeutta siirretty rakentamiseen paremmin soveltuville alueille.

Alueellisesti edustavat ja merkittävät maisemakokonaisuudet on pyritty jättämään rakentamiselta vapaiksi. Kangasalan järviuonnolle tyypillisiä ruovikkorantoja, luhteja ja korteikkoja on mahdollisuuksien mukaan säästetty ja rakennusoikeutta on siirretty toisaalle. Uuden rakentamisen ulkopuolelle ovat jääneet mm. Ruokojärven luhtarannat kunnan pohjoisosassa, Ponsanlahden kulttuurimaisema ja siihen liittyvä luhta suunnittelualueen koillisosassa sekä Iharin alueen paikallisesti arvokas Kotisaari järvi-ruokorantoinen. Suurten järvien tyypillistä rantamaisemaa, kuten Vesijärven törmärantoja ja Längelmäveden kalliorantoja, on myös jätetty vapaa-alueiksi edustamaan alueille ominaista rantaluontoa.

Rantaosayleiskaavassa on esitetty 24 uutta luonnonsuojelu-alueita. Alueille määrätty rakennuslain 124a §:n mukainen toimenpidekielto turvaa näiden alueiden luonnonarvojen säilymistä. Luonnonsuojelualueiksi on osoitettu pääosin luontoselvityksessä suojeltaviksi osoitetut alueet. Täten pystytään suojelemaan mm. uhanalaisten lintulajien, kuten kaakkurin, kuikan ja selkälökin, luontaiset pesimäalueet sekä luonnonarvoiltaan merkittävien saarten kasvillisuus. Luonnonsuojelualueet turvaavat myös luonnon monimuotoisuuden säilymistä sekä metsän luontaisen kehittymisen.

Rantaosayleiskaava mahdollistaa n. 350 uuden loma-asunnon rakentamisen Kangasalan ranta-alueille. Mm. nykyisestä rakentamistilanteesta riippuen osayleiskaavan toteutumisen aiheuttamat muutokset järviin ja järvenosittain vaihtelevat huomattavasti.

Uusien loma-asuntojen ja muiden rakennusten rakentamisesta aiheutuvat haitalliset vaikutukset luonnonympäristöön vaihtelevat alueittain huomattavasti. Vaikutukset voivat olla esim. seuraavanlaisia:

- * rakennuspaikoilla ja niiden läheisyydessä muokataan luonnonympäristöä (rakennetaan teitä ja rakennuksia, kaadetaan puita, pengerretään maastoa yms.) siten, että alkuperäinen luonto ja maisemakuva muuttavat muotoaan joskus hyvinkin merkittävästi. Vaikutukset voivat ulottua huomattavasti rakennuspaikkojen lähiympäristöä laajemmallekin.
- * lintujen pesimäalueet vähenevät
- * järvien vesistön kuormitus kasvaa, veden laatu heikenee (erityisesti matalat järvet)
- * ranta-alueiden muokkaamisella (esim. ruoppaaminen) muutetaan järvien ekologiaa

Kangasalalla ei ole säilynyt juurikaan täysin rakentamattomia laajoja yhtenäisiä ranta-alueita eli pääosa suurten järvien rannoista on vähintään harvan loma-asutuksen piirissä. Rantaosayleiskaava turvaa suunnittelematonta tilannetta huomattavasti paremmin yhtenäisten rakentamattomien alueiden säilymistä.

Kangasalan alueella vesistöjä uhkaa lähinnä maa- ja metsätaloudesta, haja-asutuksesta, loma-asutuksesta yms. aiheutuva hajakuormitus. Rantaosayleiskaavassa mahdollistettu lisärakentaminen on periaatteessa uhka vesistölle. Toisaalta rantaosayleiskaavattomassa tilanteessa lomarakentaminen saattaisi sijoittua rantaosayleiskaavassa esitettyä enemmän vesistölle aiheutuvien haittavaikutusten kannalta aroille alueille kuten kalliorannoille ja mataliin, ruovikkoisiin lahtiin.

4.12

Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön

Rantaosayleiskaavassa on pyritty säilyttämään Kangasalalle tyypillisiä kulttuurihistoriallisia maisemakokonaisuuksia, kuten vanhat kartanot viljelymaisemineen.

Tyypillisten vanhojen maatilojen ja kartanoalueiden kulttuuri-maisemallinen arvo on suunnittelematoman rantarakentamisen ja rantakaavoituksen myötä osittain vähenemässä. Tässä suhteessa rantaosayleiskaava luo suunnittelematonta tilannetta paremmat edellytykset arvokkaiden kulttuuriympäristöjen suojelulle.

Kaikki kunnan rakennusinventoinnin mukaiset arvokkaat rakennukset ja rakennusryhmät, jotka sijoittuvat osayleiskaava-alueelle, on kaavassa osoitettu suojelumerkinnöillä.

4.13

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kyläalueita lukuun ottamatta ranta-alueiden rakentamisessa lähtökohtana on, että rannoille sijoittuva asutus on pääosin loma-asutusta. Näin ollen kunnallistaloudelliset velvoitteet eivät ole merkittäviä. Kunta saa tuloja loma-asutuksesta etenkin välillisesti, mutta myös suoranaisesti, esim. kiinteistöveron muodossa. Kyläkeskusten läheisyyteen sijoittuva asutus tukee olemassa olevien palveluiden käyttöä.

Rantaosayleiskaavasunnittelussa käsitellään hyvin suurta omaisuusmassaa. Osayleiskaavassa osoitettujen rakennuspaikkojen kokonaisarvo on luokkaa 70-100 mmk. Yksityistaloudelliset vaikutukset ovat siis hyvin suuria. Rantaosayleiskaava selkeyttää myös rantarakennusoikeuteen liittyvät odotukset ja siten helpottaa esim. perinnönjakotilanteita.

4.14

Sosiaaliset vaikutukset

Rantaosayleiskaavassa osoitetun asutuksen toteutuminen edesauttaa kylien säilymistä elinvoimaisina ja sosiaalisesti virikkeellisinä. Kylien läheisyydessä olevalla loma-asutuksella on myös merkittävä vaikutus.

Monilla pienillä järvillä, saarissa ja muilla rajatuilla ranta-alueilla osayleiskaavan toteutuminen muuttaa olennaisesti myös sosiaalista ympäristöä. Nykyiset loma-asukkaat näkevät rakentamisen lisääntymisen yleensä kielteisenä ja lisähäiriötä aiheuttavana asiana.

Rantaosayleiskaavassa on osoitettu loma-asutuksen lisäksi virkistys-, uimaranta- ja venevalkama-alueita. Näiden varausten toteuttaminen parantaa sekä alueen pysyvien asukkaiden, loma-asukkaiden että vierailijoiden (esim. veneilijät ja retkeilijät) viihtyisyyttä. Tämä on rantaosayleiskaavan yksi keskeinen etu verrattaessa suunnittelemaan tilanteeseen. Rantaosayleiskaavan avulla turvataan lisäksi joitain Tampereen kaupunkiseudulla asuvien yleisesti käyttämiä virkistys- ja retkeilyalueita sekä ulkoilureittejä.

Suunnittelun lähtökohtana on ollut maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Näin ollen rantaosayleiskaava vähentää epävarmuutta, joka liittyy suunnittelemaan tilanteeseen.

4.2

Toimenpiteet haitallisten vaikutusten vähentämiseksi

Rantaosayleiskaavan määräyksillä on pyritty vähentämään lähiympäristöön ja maisemaan kohdistuvia haitallisia vaikutuksia (rakentamisetäisyydet, puuston säilyttäminen jne.).

Vesistöjen kuormituksen pitämiseksi mahdollisimman alhaisena on osayleiskaavassa annettu määräyksiä jätevesihuollon järjestämisestä. Kun jätevesihuolto toteutetaan määräysten mukaisesti, ovat vesistöihin kohdistuvat haitalliset vaikutukset vähäisiä.

5

TOTEUTTAMINEN

5.1

Yleiskaavan oikeusvaikutukset

Rantaosayleiskaavaehdotusta on valmisteltu kesäkuussa 1995 voimassa olevan rakennuslain mukaisesti. Rakennuslain mahdollisista muutoksista aiheutuvat tarkistustarpeet arvioidaan tarvittaessa myöhemmin.

Yleiskaavan oikeusvaikutukset riippuvat siitä, onko yleiskaava ympäristökeskuksen vahvistama vai ei. Vahvistetun rantojen osayleiskaavan asema kaavahierarkiassa on seuraava:

1. Rakennuslaki
2. Rakennusasetus
3. Asema-, rakennus-, ja rantakaava
4. **Vahvistettu yleiskaava**
5. Rakennusjärjestys
6. Seutukaava (vahvistettu)
7. Valtuuston hyväksymä yleiskaava
8. Muut suunnitelmat

Vahvistetulla yleiskaavalla on mm. seuraavia oikeusvaikutuksia:

- * vahvistettu yleiskaava ohjaa ja sitoo sekä kunnan omia viranomaisia että muita viranomaisia kuten maanmittaus-, tie-, vesi- ja ympäristöviranomaisia sekä lääninhallitusta.
- * yleiskaavan tulee olla ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yksityiskohtaisempaa kaavaa, kuten rakennuskaavaa ja rantakaavaa.
- * viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteuttamista.
- * edellä kuvatun kaavahierarkian mukaisesti vahvistetun yleiskaavan määräykset sivuuttavat rakennusjärjestyksen määräykset. Rakennusjärjestyksen määräykset jäävät kuitenkin voimaan mikäli yleiskaavassa ei ole näiden kanssa ristiriidassa olevia määräyksiä.
- * kunta voi hakea ympäristöministeriöltä lunastuslupaa kunnan tarpeisiin varatun alueen lunastamiseksi.

- * vahvistetun yleiskaavan vaikutuksesta saattaa korvaus- tai lunastusvelvollisuus rakennusoikeuden menettämisestä 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 lohottu ennen yleiskaavan vahvistamista

Kangasalan rantaosayleiskaava on laadittu siten, että edellä kuvattua korvaus- tai lunastusvelvollisuutta ei synny.

5.2

Yksityiskohtainen suunnittelu

5.21

Rantakaavoitus

Osayleiskaava on pyritty laatimaan siten, että osoitettujen uusien RA-alueiden toteuttamiseksi ei pääsääntöisesti tarvita rantakaavaa. Osayleiskaavan mittakaavasta ja yleispiirteisyydestä johtuen saattaa joidenkin alueiden suunnittelu yksityiskohtaisemmalla rantakaavalla olla tarkoituksenmukaista. Rantakaavan avulla pystytään lisäksi toteuttamaan mm. yhteisrantaista ratkaisuja, joita rantaosayleiskaavassa ei muutamaa poikkeusta lukuun ottamatta ole osoitettu.

Rantakaavan laatiminen on välttämätöntä mikäli halutaan poiketa rantaosayleiskaavan mukaisesta ratkaisusta. Osayleiskaavassa on määritetty maanomistaja- ja kiinteistökohtaisesti maksimaalinen rakennusoikeus. Toisin sanoen osayleiskaavan mukaisesta mitoituksesta ei voida poiketa ilman rantakaavassa esitettyjä erityisiä perusteluita.

5.22

Muut yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät alueet

R-alueet

Alueet ovat varattu mm. maatilamatkailuun ja yhteisöjen loma-asuntorakentamiseen. Aluevaraukset osayleiskaavassa ovat melko suppeita. Alueiden toteuttaminen edellyttää pääsääntöisesti tarkempaa suunnittelua (esim. rantakaava tai rakennus/poikkeuslupahakemukseen liittyvä alueen yleissuunnitelma). Myös jätevesihuollon järjestäminen vaatii normaalia loma-asutusta tarkempaa suunnittelua.

5.3

Rakennus- ja poikkeuslupamenettely

Loma-asunnot

Rakennuslain 123 b §:ään perustuvan kaavamääräyksen mukaan rakennuslupa omantaisen lomarakennuksen rakentamiseen voidaan antaa tämän kaavan nojalla.

Loma- ja matkailualueet

Alueilla tapahtuva rakentaminen voidaan pääsääntöisesti toteuttaa rakennuslupien avulla, mikäli alueista on laadittu kokonaisuunnitelma.

Ympärivuotiset asunnot

Haja-asutuksena tapahtuva rakentaminen yli 100 metrin päässä rantaviivasta voidaan toteuttaa rakennusluvilla. Mikäli rakentamishanke aiheuttaisi taaja-asutusta, vaaditaan normaalikäytännön mukaisesti poikkeuslupaa.

Ranta-alueitten ulkopuolisille kyläkeskusten alueille (AT) kunnanhallitus saa myöntää RakL 5a§:n mukaisesti poikkeusluvan (taaja-asutuskiellosta) yksiasuntoisen asuinrakennuksen rakentamiselle.

5.4

Virkistysalueiden ja -reittien toteuttaminen

Osayleiskaavassa osoitetut virkistysalueet kunta pyrkii saamaan omistukseensa vapaaehtoisin kaupoin. Pääosa virkistysalueista säilytetään luonnontilaisina. VV-k -merkinnällä varatut uimaranta-alueet on tarkoitettu kunnan hankittavaksi yleiseen käyttöön.

Seudullisen ulkoilureitin toteuttaminen vaatii tarkempien ulkoilureittisuunnitelman laatimista. Reitit pyritään toteuttamaan yhteistyössä maanomistajien kanssa. Ulkoilureitteihin liittyvien retkeilyalueiden suunnittelu tulee liittää ulkoilureitin suunnitteluun.

5.5

Venesatamien ja -valkamien toteuttaminen

Suurin osa osayleiskaavan mukaisista LV-varauksista on osoitettu yksityisiksi tai tiettyjen tilojen yhteisiksi alueiksi. Pääsääntöisesti näiden venevalkamien toteuttajina tulisi olla yhteisten alueiden osakkaat. Myös yksityisten maille sijoittuvien venevalkamien toteuttaminen voi pääsääntöisesti tapahtua yksityisin sopimuksin tms. LV-k -merkinnällä varatut venevalkama- ja venesatama-alueet on tarkoitettu kunnan hankittavaksi yleiseen käyttöön. Kunnan rooli venevalkama-alueiden hankkimisessa ja toteuttamisessa tulee olemaan keskeinen.

5.6 Suojelualueiden toteuttaminen

SL-alueet

Alueet on jo suojeltu luonnonsuojelulain perusteella eli alueille on tehty suojelupäätös.

SL-1-alueet

SL-1-varaukset on osayleiskaavassa tehty yksityisten maanomistajien maille. Luonnonsuojelualueiden muodostaminen näille luontosuhteiltaan paikallisesti arvokkaille alueille voi käytännössä tapahtua siten, että maanomistaja hakee lääninhallituksesta alueensa rauhoittamista sillä ehdolla, että hänelle maksetaan korvaus käyttöoikeuksien rajoituksesta aiheutuvasta taloudellisen hyödyn menetyksestä taikka rauhoitusta haetaan korvauksetta.

6 SUUNNITTELUORGANISAATIO JA TYÖVAIHEET

6.1 Suunnitteluorganisaatio

Rantaosayleiskaava on laadittu konsulttityönä Suunnittelukeskus Oy:n Tampereen toimistossa. Työtä on johtanut Kangasalan kunnan ympäristölautakunta. Kangasalan kunnassa työhön ovat lisäksi osallistuneet kaavoitusinsinööri Heikki Lehmusalho (1.2.1995 asti) sekä kaavoitusarkkitehti Markku Lahtinen (1.2.1995 alkaen).

Suunnittelukeskus Oy:n Tampereen toimistossa suunnittelusta on vastannut dipl.ins. Mikko Nurminen. Rantaosayleiskaavan luontoselvityksen on tehnyt fil.kand. Jari Kärkkäinen. Työn loppuun saattamisesta on vastannut dipl.ins. Pertti Tamminen Mikko Nurmisen siirryttyä pois Suunnittelukeskus Oy:n palveluksesta elokuussa 1995.

6.2 Työvaiheet

Kangasalan kunnan ja Suunnittelukeskus Oy:n välinen suunnittelusopimus rantaosayleiskaavan laatimisesta allekirjoitettiin 23.8.1993. Tämän jälkeen rantaosayleiskaavan suunnittelu on edennyt seuraavasti:

- * perusselvitykset koottiin pääosin syksyllä 1993-talvella 1994.
- * tavoitteiden ja mitoituserusteiden asettamisesta järjestettiin kunnanvaltuuston tiedotustilaisuus 20.4.1994.
- * tavoitteet ja mitoituserusteet laadittiin keväällä-kesällä 1994

- * kunnanvaltuusto hyväksyi rantaosayleiskaavan tavoitteet ja mitoitusperusteet kokouksessaan 13.6.1994.
- * luontoselvitys laadittiin kesällä-syksyllä 1994.
- * ympäristölautakunta käsitteli 12.10.1994 kokouksessaan perusselvityksiä ja maanomistajien ennakkokuulemista.
- * Syksyllä-talvella 1994 järjestettiin maanomistajakysely, jolloin 700 maanomistajalle lähetettiin kuulemiskirje. Vastauksia kyselyyn tuli 380 kpl.
- * 29.11.1994 järjestettiin yleisötilaisuus, jossa esiteltiin tehtyjä perusselvityksiä ja tulevia työvaiheita.
- * mitoitusuunnitelmaa laadittiin talvella 1994-1995.
- * 18.1.1995 käsitteli ympäristölautakunta kokouksessaan suunnittelualueella vireillä olevia rantakaavoja.
- * 17.5.1995 ympäristölautakunta käsitteli kokouksessaan rantaosayleiskaavan mitoitusuunnitelmaa.
- * keväällä-kesällä 1995 laadittiin rantaosayleiskaavaluonnosta.
- * 21.6.1995 järjestettiin ympäristölautakunnan ja rakennuslautakunnan informaatiotilaisuus.
- * 28.6.1995 ympäristölautakunta teki päätöksen rantaosayleiskaavaluonnoksen asettamisesta nähtävillä RakA 154 §:n mukaista laatimisvaiheen kuulemista varten.
- * osayleiskaavaluonnos oli nähtävillä 24.7.-25.8.1995 laatimisvaiheen kuulemista (RakA 154 §) varten. Nähtävilläoloaikana 2.8.1995 järjestettiin yleisötilaisuus, jossa esiteltiin osayleiskaavaluonnosta.
- * 20.12.1995 ympäristölautakunta käsitteli kokouksessaan osayleiskaavaluonnoksesta annetut maanomistajien mielipiteet (214 kpl).
- * 27.12.1995 järjestettiin neuvottelu Hämeen ympäristökeskuksen kanssa. Neuvottelun pääaiheita olivat ympäristövaikutusten arviointi ja SL-varausten läpikäynti.
- * 19.2.1996 kunnanhallitus päätti asettaa ROYK-ehdotuksen julkisesti nähtävillä

- * 18.3.-19.4.1996 RakA 29 §:n mukainen nähtävilläolo
- * virallinen neuvottelu Hämeen ympäristökeskuksen johdolla 24.10.1996
- * 5.11.1996 kunnanhallitus päätti asettaa ROYK-ehdotuksen uudelleen julkisesti nähtäville
- * 27.1.-28.2.1997 RakA 29 §:n mukaisesti nähtävillä
- * 9.9.1997 ympäristölautakunta antoi vastineensa saaduista lausunnoista ja muistutuksista kunnanhallitukselle
- * 17.11.1997 kunnanhallitus päätti esittää valtuustolle ROYK:n hyväksymistä
- * 8.12.1997 valtuusto hyväksyi rantaosayleiskaavaehdotuksen

