

KANGASALAN KAUPUNKI

Pohjan kylän osayleiskaava

1:10 000

22.9.2020

Laatija Markus Hytönen, Henna Leppänen

Tarkastaja Markus Hytönen

YLEISKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

- OLEMASSA OLEVA RAKENNUSPAIKKA
- UUDEN RAKENNUSPAIKAN LIKIMÄÄRÄINEN SIJAINTI

AT

KYLÄALUEEN ERI LLISPIENTALOJEN 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 20 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 korkeintaan kaksi asuinrakennusta, maataloutta ja maatilamatkailua palvelevia rakennuksia ja muita tarpeellisia talousrakennuksia. Talouskeskukseen sijoittuvan toisen asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 120 m². Rakennuspaikkapisteiden lukumäärä osoittaa tilakohtaisesti rakennuspaikkojen lukumäärän.

AR

RIVITALO- JA PIENTALOVALTAINEN ASUINALUE

RA/AP

LOMA-ASUNTOALUE, JOLLA LOMA-ASUNNON VOI MUUTTAA VAKITUISEKSI ASUNNOKSI

Alue on tarkoitettu loma-asutusta tai vakituista asutusta varten. Uuden rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 3000 m² ja rakennuspaikan rannan puoleisten rajapisteiden välisen etäisyyden tulee olla vähintään 50 metriä. Rakennuspaikkapisteiden lukumäärä osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän.

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen loma-asunnon ja kaksi erillistä saunarakennusta. Näiden rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 120 m². Lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa vierasmajan, talousrakennuksen ja erillisen käymälän. Erillisen saunan kerrosala saa olla enintään 20 m² ja erillisen vierasmajan enintään 15 m². Rakennuspaikan kokonaiskerrosala saa olla enintään 160 m².

Rakennukset tulee sijoittaa vähintään 30 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. Mikäli 30 metriä lähemmäksi keskiveden korkeuden mukaista rantaviivaa rakennetaan kaksi erillistä saunarakennusta, saa niiden yhteenlaskettu kerrosala olla enintään 30 m². Rakennuspaikan puusto ja muu kasvillisuus on säilytettävä mahdollisimman luonnonmukaisena erityisesti rakennusten ja rantaviivan välisellä vyöhykkeellä. Erityistä huomiota on kiinnitettävä rakennusten sopeutumiseen rantamaisemaan. Vakituinen asunto ei saa muodoltaan tai mittasuhteiltaan olennaisesti poiketa alueelle rakennetuista loma-asunnoista.

Loma-asunnon käyttötarkoituksen voi muuttaa vakituiseksi asunnoksi, mikäli rakennuspaikka ja asuinrakennus täyttävät vakituista asumista koskevat määräykset:

- rakennuspaikan pinta-ala on vähintään 2000 m²
- rakennuspaikka liitetään keskitettyyn jätevesiverkostoon tai jätevesien käsittelyjärjestelmä täyttää rakennusjärjestyksessä ja ympäristönsuojelumääräyksissä asetetut ehdot
- rakennuspaikalle on olemassa pelastusajoneuvoille soveltuva tieyhteys
- asunto on rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukainen ennen käyttötarkoituksen muutosta.

Alle 3000 m²:n kokoista ja pääosin rakennettua rakennuspaikkaa koskeva määräys: Rakennuspaikan pinta-ala voi olla vähintään 2000 m², mikäli kiinteistö on ennen kaavan saatua lainvoiman maanmittaustoimituksessa muodostettu rakennuspaikaksi ja pääosin rakennettu. Mikäli loma-asuntoa tai vakituista asuntoa ei voida sijoittaa vähintään 30 metrin etäisyydelle keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta tai rakennuspaikan rannan puoleisten rajapisteiden välinen etäisyys on alle 50 metriä, saa loma-asunnon/vakituisen asunnon ja saunarakennusten yhteenlaskettu kerrosala olla enintään 100 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 lähemmäksikin 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.

R400

LOMA- JA MATKAILUALUE

Alue on varattu lomailua ja matkailua palveleville toiminnoille. Luku ilmoittaa alueen rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreissä. Alueella ei saa muodostaa uusia rakennuspaikkoja.

ME

KOTIELÄINTALouden SUURYKSIKKÖ

Alueella on kotieläintalouden suuryksikkö tai toimintaa voidaan laajentaa kotieläintalouden suuryksiköksi.

Maatilalle saa rakentaa korkeintaan kaksi asuinrakennusta, joiden kerrosala on yhteensä enintään esimerkiksi 400 m². Lisäksi maatilalle saa rakentaa maatilamatkailua palvelevia rakennuksia, eläinsuojia ja muita tarpeellisia maatilan talousrakennuksia. Asunnot tulee sijoittaa olemassa olevan pihapiirin yhteyteen.

P

PALVELUJEN ALUE

PTY

PALVELUJEN TAI YMPÄRISTÖHÄIRIÖTÄ AIHEUTTAMATTOMAN YRITYSTOIMINNAN ALUE

TYA

YMPÄRISTÖHÄIRIÖTÄ AIHEUTTAMATTOMAN YRITYSTOIMINNAN JA ASUMISEN ALUE

Rakennuspaikalle on sallittua rakentaa yritystoimintaan liittyviä rakennuksia, joiden kerrosala on enintään 1000 kem². Lisäksi on sallittua rakentaa yksi korkeintaan kerrosluvultaan 1 ¼ -korkeinen asuinrakennus ja yksikerroksinen talousrakennus, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 250 kem². Rakennukset on huolellisesti sovitettava maisemaan ja kyläkuvaan kooltaan, muodoltaan, mittasuhteiltaan ja väriykseltään. Rakennuspaikan koon on oltava vähintään 6000 m². Numero TYA-merkinnän alapuolella osoittaa alueen rakennuspaikkojen enimmäismäärän.

VL

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.

VU

URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUJEN ALUE

VV

UIMAPAIKKA- JA VENEVALKAMA-ALUE

Alueelle saa rakentaa vähäisiä alueen käyttötarkoitusta palvelevia rakennuksia ja rakennelmia.

M

MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE

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

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



LUONNONSUOJELUALUE TAI -KOHDE

Luonnonsuojelulain nojalla suojeltu alue.



VENEVALKAMA- JA UIMAPAIKKA-ALUE

Alue varataan määrättyjen tilojen yhteistä venevalkamaa varten sekä mahdollisuuksien mukaan uimapaikaksi. Alueelle saa rakentaa ainoastaan vähäisiä, alueen käyttötarkoitusta palvelevia rakennuksia ja rakennelmia.



VESIALUE



MAAKUNNALLISESTI ARVOKAS KULTTUURIMAISEMA

Alueen suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä tulee turvata ja edistää maakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön ominaispiirteiden ja arvojen säilymistä. Alueen rakentaminen ja ympäristönhoito tulee sopeuttaa avoimen peltomaiseman, kylärakenteen ja rakennettujen aluekokonaisuuksien, arvokkaiden rakennusten, pihapiirien ja historiallisten kyläteiden asemaan ja ominaispiirteiden säilyttämiseen. Maatalouden harjoittamisen tarpeet tulisi sovittaa ympäristöön sen ominaispiirteitä kunnioittaen.

Tervaniemen alue muodostaa rakennushistoriallisesti arvokkaan kokonaisuuden ja edustaa talonpoikaista viljelymaisemaa. Pohjan kylä edustaa hämäläistä viljelys- ja kylämaisemaa.



MUINAISMUISTOKOHDE

Muinaismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäänös. Muinaisjäänöksen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Kohteiden ja niiden lähialueiden maankäyttöä, rakentamista ja hoitoa suunniteltaessa on kiinteiden muinaisjäänösten lisäksi otettava huomioon muinaisjäänösten suoja-alueet, maisemallinen sijainti ja mahdollinen liittyminen maisema-alueisiin ja/tai kulttuuriympäristöihin. Kohteen laajuus tulee selvittää museoviranomaiselta. Kohteen tai sen lähialueen maankäyttöä, rakentamista tai hoitoa suunniteltaessa on pyydettävä alueellisen vastuumuseon lausunto.



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. Uudisrakentamista ei tule sijoittaa inventoinnissa arvokkaiksi todettujen rakennusten, tai pihapiirien 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.



RAKENNUSTAI TEELLISIN, 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.

Alueelliselle vastuumuseolle 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.



RAKENNUSTAI TEELLISIN, KULTTUURIHISTORIALLISIN TAI MAISEMALLISIN PERUSTEIN EDUSTAVA RAKENNUS TAI RAKENNUSRYHMÄ

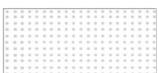
Rakennuksella on erityisiä arvoja, jotka tulee pyrkiä säilyttämään. Rakennuksissa suoritettavat korjaus- ja muutostöissä sekä ympäristön uudisrakentamisessa on otettava huomioon rakennuksissa todetut arvot. Merkintään liittyvä numeroindeksi viittaa kohdeluetteloon. Kohdeluettelossa on kerrottu tarkemmin kunkin kohteen ominaispiirteistä, jotka tulee erityisesti huomioida.



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.



NATURA 2000 -VERKOSTOON KUULUVA TAI SIIHEN EHDOTETTU ALUE

LUONNON MONI MUOTOI SUUDEN KANNALTA ERITYISEN TÄRKEÄ ALUE

Kohteet on kuvattu tarkemmin Kuhmalahden rantaosayleiskaavan luontoselvityksissä. Alueella tai osalla siitä on luonnonsuojelullista arvoa. Aluetta koskevat luonnonsuojelulain 47 §:n tai 49 §:n määräykset. Alueen rajaukset ja suojelun tapa määritetään ko. laissa. Alueen maanrakennus- tai hoitotoimenpiteillä ei saa heikentää alueen luonnonsuojelullisia arvoja.

LUONNON MONI MUOTOI SUUDEN KANNALTA TÄRKEÄ ALUE

Alueella on paikallisesti arvokkaita luontokohteita. Alueella tai sen osalla saattaa olla myös paikallisesti arvokkaita luontokohteita, joita saattavat koskea luonnonsuojelulain 47 §:n tai 49 §:n tai metsälain 10 §:n mukaiset määräykset. Kohteet on kuvattu tarkemmin Kuhmalahden rantaosayleiskaavan luontoselvityksissä. Alueelle kohdistuvissa toimenpiteissä suositellaan alueen arvojen säilyttämistä.

LUONNON MONI MUOTOI SUUDEN KANNALTA TÄRKEÄ ALUE

Kohteet on kuvattu tarkemmin Kuhmalahden rantaosayleiskaavan luontoselvityksissä. Alue on maakunnallisesti arvokas linnustoalue. Aluetta voidaan hoitaa linnustoarvot huomioiden.

EKOLOGINEN YHTEYS

Yhteyden kulkiessa purouomissa, tulee uomissa ja sen ympäristöön kohdistuvissa toimissa turvata vesieläimistön ekologinen yhteys. Purouomassa kulkevan yhteyden sijoituessa M-alueelle on lisäksi huomioitava metsälain 10 §:n määräykset.

Veden padottaminen on kielletty. Maatalouselinkeinon harjoittamisen edellytykset tulee turvata.

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

YHDYSKUNTATEKNISEN HUOLLON KOHDE

Merkinnällä osoitetaan nykyinen jätevedenpuhdistamo.

MAHDOLLINEN TERVEYSHAITAN POISTAMISTARVE

KÄVELY- JA PYÖRÄILYREITTI

ULKOILUREITTI

UUSI OHJEELLINEN ULKOLUREITTI

SEUTUTIE

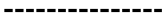
Tien läheisyyteen rakennettaessa tulee huomioida liikenteestä aiheutuva melu.

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, sekä loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttamiseen vakituiseksi asuinrakennukseksi RA/AP-alueella osoitetuille rakennuspaikalle, mikäli rakennuspaikka ja asuinrakennus täyttävät RA/AP -määräyksessä esitetyt ehdot.

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

Uudis- ja täydennysrakennusten sijoittamisessa sekä rakennusten koon, muodon ja väriytyksen 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.

Alue kuuluu pohjaveden fluoridi-/rautariskialueeseen sekä arseeniriskialueeseen. Rakennuspaikan vesihuolto on järjestettävä siten, ettei siitä aiheudu vaaraa tai haittaa terveydelle.

Maisematyölupa

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, VV, SM, luo-1 ja sk-1 -alueilla. Maisematyölupapalveloite puiden kaatamisen osalta ei kuitenkaan koske metsätalousalueiksi osoitettuja alueita.

ASEMAKAAVOITETTUIJEN ALUEIDEN KAAVAMERKINNÄT

Voimassa olevien asemakaavojen maankäyttöratkaisu on esitetty osayleiskaavassa ainoastaan informatiivisesti.

Asemakaava-alueiden kaavamerkintöjen selitykset esitetään osayleiskaavassa informatiivisesti ainoastaan rakentamisalueiden (AP-1) 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