



**Kangasala**

OKSALLA YLIMMÄLLÄ

Kuhmalahden yleiskaavaehdotukset

# **Etäyleisötilaisuus 16.12.2020**

## **Kysymykset ja vastaukset**

Kangasalan kaupunki, kaavoitus 13.1.2021, täydennetty 14.1.2021

# Etäyleisötilaisuus 16.12.2020

- Kaavaehdotuksia koskeva etäyleisötilaisuus pidettiin keskiviikkona 16.12.2020
- Tilaisuuteen oli mahdollista lähettää ennakkokysymyksiä. Lisäksi tilaisuuden aikana keskustelupalstalla oli mahdollista esittää kysymyksiä
- Tässä koosteessa on kaikki edellä mainitut kysymykset/kommentit ja niihin annetut vastaukset

# Ennakkokysymykset

## Uimamahdollisuudet Kivisalmella

### Kysymys

Kivisalmen kylällä ei nykyisellään ole uimapaikkaa asukkaille. Onko mahdollista saada Kivisalmen kylään uimapaikka?

Kiinteistölle 211-491-878-1 on kaavassa merkitty venevalkama/uimapaikka. Ranta on kuitenkin kaislikkoinen ja siinä on mutapohja ja siksi se on ilman rakennus- ja kunnostustoimenpiteitä uimapaikaksi kelpaamaton. Voisiko kiinteistöä 211-491-1-24 harkita kylän uimapaikaksi? Rannassa on uimapaikaksi soveltuva silokallio. Rantaan pääsyn helpottamiseksi tulisi olemassa olevalta autotieltä rakentaa uimapaikalle vievä kevyen liikenteen väylä.

### Vastaus

*Kaupungilla ei ole maanomistusta Kivisalmen alueella, jota olisi mahdollista varata yleiseen käyttöön. Rantaosayleiskaavaehdotuksessa on kaupungin omistamia kiinteistöjä osoitettu yleiseen käyttöön: Korkeaisaari karttalehdellä 1 osoitetaan yleiseksi virkistys ja retkikohteeksi (VR) ja Siuronsalmen uimaranta-alue yleiseksi uimapaikaksi (VV).*

*Kiinteistö 211-491-878-1 YHTEISET MAA-ALUEET on tarkoitettu kylän kiinteistöjen yhteiseen käyttöön. Nämä ns. kylien yhteisrannat on merkitty LV-1 – merkinnällä.*

*Lisäksi rakentamattomilla ranta-alueilla on mahdollista liikkua jokamiehenoikeuksien perusteella. Jokaisen on mahdollista käyttää luontoa siitä riippumatta, kuka alueen omistaa. On mahdollista liikkua luonnossa, metsissä ja vesistöissä jalan, pyöräillen, veneillä ja uida sekä oleskella tilapäisesti. Tällöin ei kuitenkaan saa haitata maanomistajan maankäyttöä, kulkea pihamailla, viljelyksillä yms (esim. <https://www.luontoon.fi/jokamiehenoikeudet>). Kaupunki kannustaa luonnossa liikkumiseen jokamiehenoikeuksia hyödyntämällä.*

*Kaupungin panostukset kohdistuvat ensisijaisesti kirkonkylälle ja Pohjaan, joissa asutus on tiiviimpää ja vapaita, rakentamattomia rantoja on vähemmän. Kaupungin hoidossa oleva uimaranta Kuhmalahdella on Siuronsalmella, ks. <https://www.kangasala.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaupunkiymparisto-ja-liikenne/viheralueet-ja-liikuntapaikat/uimarannat/>. Kiinteistö 211-491-1-24 on yksityisessä omistuksessa.*

# AM-merkinnän ja sr-merkinnän suhde toisiinsa

## Kysymys

Miten kaavamerkinnot sr-1 ja AM suhtautuvat toisiinsa?

Saako molemmilla em. merkinnöillä merkitylle paikalle rakentaa esim. ilman erillistä suunnittelutarveratkaisua?

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 m<sup>2</sup>.

Rakennuspaikkapisteiden lukumäärä osoittaa tilakohtaisesti rakennuspaikkojen lukumäärän. Rakennuspaikkapisteiden lukumäärä osoittaa tilakohtaisesti rakennuspaikkojen lukumäärän.

sr-1

### RAKENNUSTAITEELLISIN, KULTTUURIHISTORIALLINEN 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 merkittävät 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.

## Vastaus

Suunnittelutarveratkaisua/poikkeamispäätöstä ei AM-alueella lähtökohtaisesti tarvita, kun rakentaminen tapahtuu AM-määräyksen mukaisesti (tosin esim. eläintuotannon mittava laajennus voi tarvita suunnittelutarveratkaisun)

Rakennuslupakäsittelyssä sovitetaan yhteen kaavassa asetetut määräykset eli tässä tapauksessa AM- ja sr-1 –merkintöjä koskevat määräykset niin, että maataloustoimintaa voidaan kehittää ja samalla turvata rakennetun ympäristön arvoja koskevat tavoitteet. Sr-kohteiden (rakennuksen/pihapiirin) arvot on kuvattu rakennetun ympäristön selvityksen liitteessä 1, [https://www.kangasala.fi/wp-content/uploads/2019/10/32\\_Liite-1.pdf](https://www.kangasala.fi/wp-content/uploads/2019/10/32_Liite-1.pdf).

Sr-1 –kohteita koskevista rakennus-, toimenpide- tai purkamislupahakemuksista pyydetään pyydetään Pirkanmaan maakuntamuseon lausunto. Pirkanmaan maakuntamuseo on rakennettua ympäristöä koskevissa asioissa alueellinen vastuuviranomainen.

# Mitä ovat rakennuspaikkapisteet?

## Kysymys

Mitä tarkoittaa kaavamääräyksen teksti **Rakennuspaikkapisteiden lukumäärä osoittaa tilakohtaisesti rakennuspaikkojen lukumäärän?** Koskeeko tämä myös maataloja?

## Vastaus

Tämä sanamuoto löytyy kaikista vakituisen asunnon tai loma-asunnon rakennuspaikkaa koskevista määräyksistä (RA, RA-4, RA/AP, AP, AT, AM, ME) ja se koskee myös maatalon talouskeskusta, kun talouskeskuksessa on asuinrakennus.

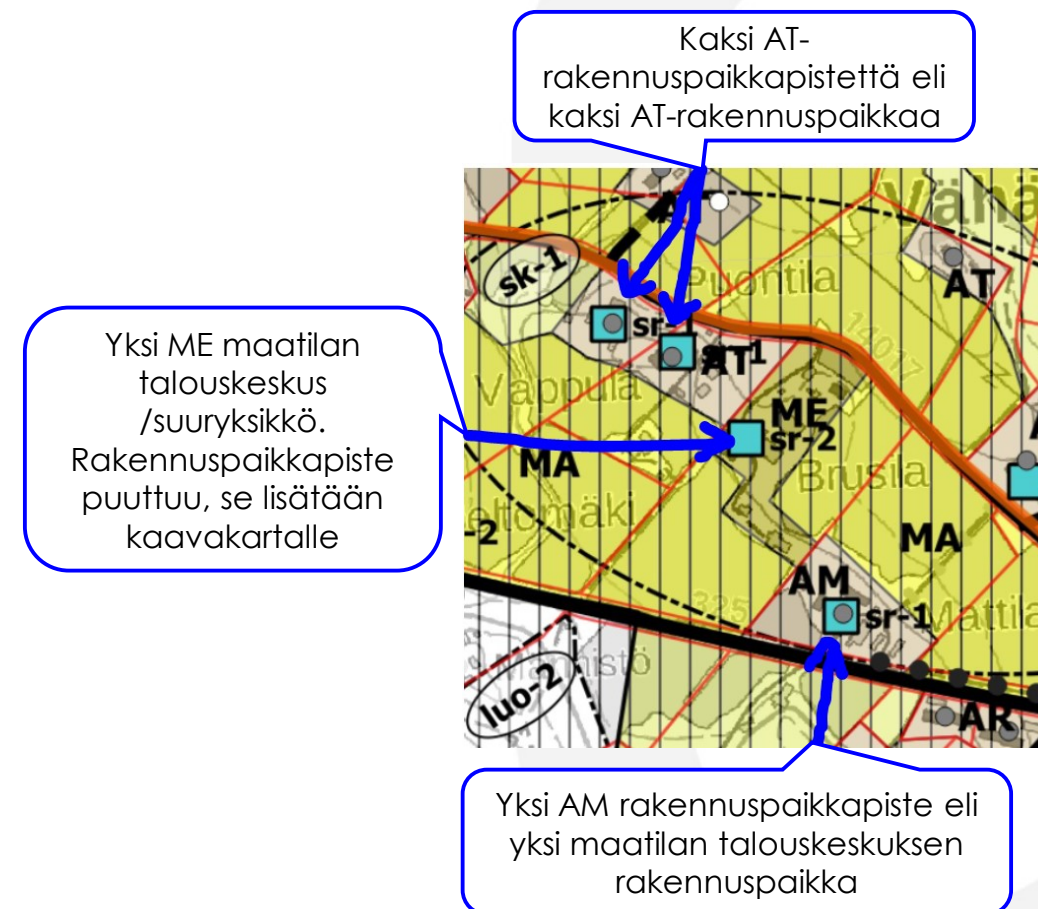
### YLEISKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Rakennuspaikkapiste



OLEMASSA OLEVA RAKENNUSPAIKKA

UUDEN RAKENNUSPAIKAN LIKIMÄÄRÄINEN SIJAINTI



# AT-alueella loma-asunnon muuttaminen vakituiseksi

## Kysymys

Onko AT-merkinnällä merkityllä kiinteistöllä mahdollista muuttaa loma-asunto vakituiseksi asunnoksi?

## Vastaus

*Kirkonkylän ja Pohjan kaava-alueilla on muutamia rakennuspaikkoja, joilla on olemassa oleva kuivan maan loma-asunto eikä olemassa olevaa vakituista asuntoa.*

*Nämäkin rakennuspaikat on osoitettu AT-merkinnällä, jolloin niihin on mahdollista joko rakentaa uusi vakituinen asuinrakennus tai muuttaa olemassa oleva loma-asunto vakituiseksi. Vakituiseksi muutettavan mökin tulee täyttää vakituisen asuinrakennuksen tekniset vaatimukset. Vesihuoltoverkkoon tulee tällöinkin liittyä.*

*Mikäli rakennetaan uusi asuinrakennus, olisi toivottavaa, että varsinkin ns. mummonmökki-tyyppiset vanhat lomarakennukset voitaisiin säilyttää talousrakennuksena.*

# Tilaisuudessa esitetyt kysymykset

## Kirkonkylän kaava-alueen rajausta

### Kysymys

Miksi Kirkonkylän kaava-alueen rajausta on laajennettu kaavoituksen loppuvaiheessa?

### Vastaus

Kaavaluonnos oli nähtävillä 2017. Sen jälkeen kaupunki luovutti aluetta teollisuuskäyttöön. Kaava-aluetta laajennettiin, että teollisuustoiminnalle varattu alue voidaan sisällyttää kaavaan ja huomioida ympäristön maankäytössä. Lisäksi maatalouden harjoittamiseen varattava eläintuotannon suuryksikön alue sijoittui niin lähelle olemassa olevaa asutusta, että toiminta ei käytännössä voisi olla kovin laajamittaista. Suuryksikölle kaavaehdotuksessa varattu ME-alue sijoittuu nyt yli 300 metrin päähän asutuksesta ja laajamittaisempi eläintuotanto on paikalla mahdollista.

## Venerannan venevajat

### Kysymys

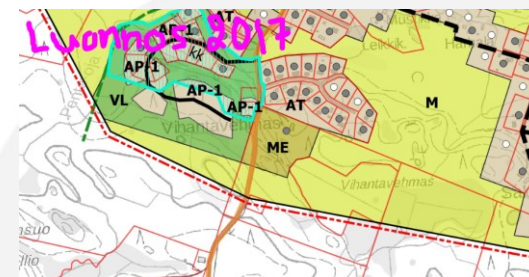
Saako Kirkonkylän Paskoluodon rantaan rakentaa lisää venevajoja ja millä ehdoilla?

### Vastaus

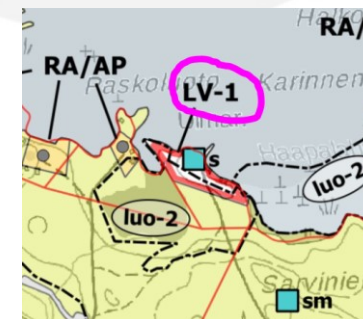
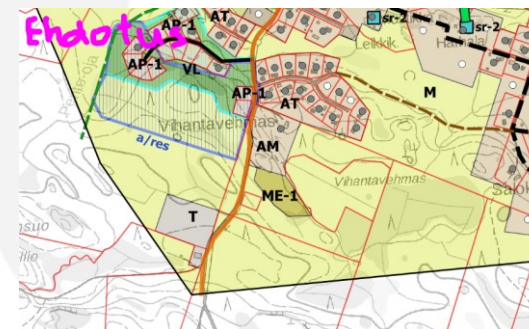
LV-1 -alueelle (kiinteistö 211-490-878-1 YHTEINEN RANTAPALSTA) on mahdollista rakentaa venevaja tai -vajoja tai muita veneiden säilytykseen tarpeellisia rakennuksia tai rakennelmia. Rakennusten määrät ja koot ratkaistaan tarkemmin rakennuslupakäsittelyssä.

Rakennusten sijoittelussa ja ulkoasussa tulee ottaa huomioon myös mahdolliset luontoarvot (luo-2 -alue) sekä vanhojen venevajojen historiallinen arvo.

Luonnos 2017



Ehdotus 2020



LV-1

### 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.

# Luo-merkinnän vaikutus rakentamiseen

## Kysymys

Miten luo-1 tai luo-2 –merkintä vaikuttaa rantarakentamiseen?

## Vastaus

Luo-1 –merkinnällä on osoitettu suojeltavat luontotyytit tai todetut uhanalaisten eläinlajien elinympäristöt, joiden suojelu toteutetaan suoraan luonnonsuojelulain 47 §:n tai 49 §:n perusteella. Viereisessä karttapalassa luo-1 –alue ulottuu osittain RA/AP-rakennuspaikoille. Rakennuspaikoilla rakennusten ja piha-alueen rakentaminen tulee toteuttaa niin, että luonnonsuojelulain mukaista arvoa ei heikennetä tai hävitetä.

Luo-2 –merkinnällä on osoitettu alueet, jotka saattavat olla luonnonsuojelulain 47 §:n tai 49 §:n nojalla suojeltuja tai joilla on todettu metsälain 10 §:n mukainen kohde. Mikäli luo-2 –alue sijoittuu rakennuspaikalle, tehdään tarvittaessa lisäselvitys luontoarvon selvittämiseksi. Mikäli todettuja arvoja on, tulee ne ottaa huomioon luo-1 –alueella. Muutoin suositellaan luo-2 –alueen säilyttämistä luonnontilaisena.

## Kiinteistövero

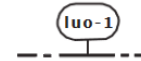
## Kysymys

Tuleeko Kirkonkylän ja Pohjan tonteille kiinteistövero jatkossa ja paljonko tuo vero tulee olemaan?

## Vastaus

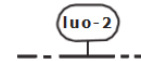
Asiaa on selvitetty Verohallinnosta. Maatilaverotuksen piiriin kuuluvia kiinteistöjä käsitellään omana verotuksenaan. Maatilaverotuksessa kiinteistövero alkaa siitä, kun ensimmäinen kaavassa osoitettu rakennuspaikka myydään. Tavallisen kiinteistöveron piiriin kuuluville rakennuspaikoille kohdistuu kiinteistövero.

Rakentamattomille yleiskaavan rakennuspaikoille ei tule korotettua kiinteistöveroa, se koskee vain rakentamattomia asemakaavatontteja.



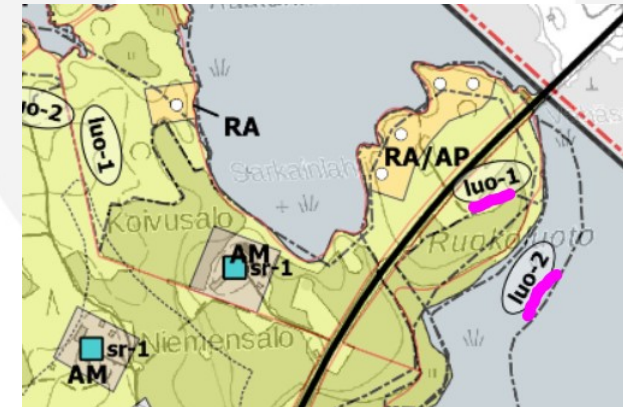
### LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KÄNNALTA ERITYISEN TÄRKEÄ ALUE

Kohteet on kuvattu tarkemmin Kuhmalahden rantaosayleiskaavan luontoselvityksissä. Alueella tai osalla siitä on luonnonsuojellista 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 luonnonsuojellisia arvoja.



### LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KÄNNALTA 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.





# Eri aikoina tehdyt kaavat

## Kysymys

Kuhmalahden alueilla on voimassa eri aikoihin tehtyjä kaavoja, jotka asettavat maanomistajat osittain eriarvoiseen asemaan. Voiko aiemmin voimaan tulleiden kaavojen linjauksiin saada perusteluja?

## Vastaus

Maanomistaja on voinut jo aiemmin ratkaista oman kiinteistönsä rakennuspaikkamäärän laatimalla ranta-asemakaavan omalla kustannuksellaan. Kuhmalahdella on voimassa 23 ranta-asemakaavaa (ks. <https://www.kangasala.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaupunkisuunnittelu/asemakaavoitus/ranta-asemakaava/>), joista ensimmäinen on tullut voimaan 1974. Kaikki kaavat on tehty kulloinkin voimassa olevan lain mukaisesti. Nykyinen maankäyttö- ja rakennuslaki on tullut voimaan vuonna 2000. Lakia hyväksyttäessä on päätetty, että aiemmin laaditut ranta-asemakaavat jäävät sellaisenaan voimaan.

# Emätilatarkastelu ja rakennusoikeuslaskelmat

## Kysymys

Kuka on tehnyt rakennusoikeuslaskelmat ja kantatilatarkastelun? Onko varmistettu, että laskelmat ovat oikein?

## Vastaus

Kunkin kaavan rakennusoikeuslaskelmat perustuvat kaavan mitoitusvyöhykkeisiin, emäkiinteistöselvitykseen ja ranta-alueilla lisäksi muunnetun rantaviivan määrittelyyn. Emäkiinteistöselvitykset ja rakennusoikeuslaskelmat on laatinut kaavakonsultti Ramboll Finland Oy yhteistyössä Kangasalan kaavoituksen kanssa. Laskelmien oikeellisuutta on varmistettu ja muutama todettu virhe korjattu. Mikäli maanomistajalla on epäselvyyttä oman kiinteistönsä rakennusoikeuslaskelmasta, kannustamme olemaan matalalla kynnyksellä yhteydessä kaavoitukseen!

# Rakennuspaikkojen siirto

## Kysymys

Mikäli kantatilan rakennuspaikat on ylitetty, voidaanko sille siirtää rakennuspaikkoja muualta saman järven rannalta?

## Vastaus

Mikäli maanomistajalla on omistuksessaan useita kiinteistöjä ja uusi rakennuspaikka voidaan jollekin niistä osoittaa, voidaan maanomistajan rakennuspaikkoja tarkastella kokonaisuutena. Pääsääntöisesti uusi rakennuspaikka sijoitetaan sille rantajaksolle, josta rakennusoikeus muodostuu, mutta myös siirtäminen esim. luonnonojen kannalta parempaan paikkaan voi olla tarkoituksenmukaista.

# Kaupungin metsänhoitotoimet Kirkonkylällä

## Kysymys

Miksi kaupunki hakkaa virkistyskäyttöön soveltuvia metsiä kirkonkylällä ja samaan aikaan pyrkii lunastamaan virkistyskäyttöön yksityisiltä?

## Vastaus

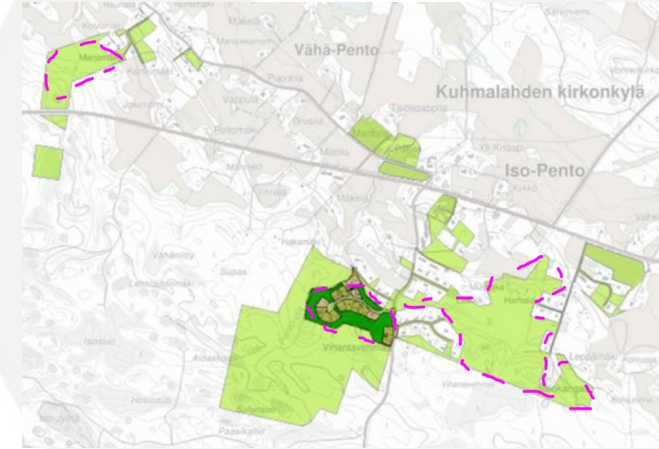
*Metsänhoidosta ja maanhankinnasta kysytty maankäyttöinsinööri Mikko Kakkoselta: Maanhankintaa ei ole ollut viime vuosina.*

*Metsänhoidosta: Marjamäen ympäristössä on tehty taimikonharvennusta.*

*Haavelinnan VL-alueella on tehty läpipääsemättömien taimikoiden ja risukoiden harvennusta/raivausta ja harvennushakkuita talvella 2017. 2020 kesällä kantovesat on raivattu uudelleen. Alueen hoito on tehty pidemmän tähtäimen virkistyskäyttöä ajatellen, vaikka väliaikaisesti hakkuu ja raivaustähteet virkistyskäyttöä heikentävätkin. Rahallisesti Haavelinnan metsänhoidossa ei ole ollut tulotavoitteita ja kaupunki on käyttänyt toimenpiteisiin rahaa. Rakentamattomilta tonteilta on samalla poistettu suurimmat puut valmiiksi rakentamista varten. Hakkuutähteitä ei kerätty, sillä pienpuuston hoito toteutettiin miestyönä ja koneella korjattavat alueet olivat pieniä ja hajanaisia. Alueen asukkaat saivat kerätä niistä polttopuuta.*

*Harhalan alueen työt aloitettiin yli vuosi sitten ja keskeytettiin viime talven märkyden vuoksi, ettei maastoon jäisi painumia. Käsiteltäviin alueisiin rajoittuvilta naapureilta pyydettiin mielipiteet naapurikiinteistöön rajoittuvan puuston käsittelystä. Mielipiteissä esiin nousseet kaksi paljon käytettyä polkua pyritään pitämään siisteinä hakkuutähteistä ja olemaan rikkomatta. Suurella osalla aluetta läpipääsemättömän puuston vuoksi virkistyskäyttö on jäänyt vähiin. Nahkurintien tiealueella olevat puut poistetaan.*

Kaupungin omistamat kiinteistöt merkitty vihreällä. Haavelinnan, Marjamäen ja Harhalan alueet rajattu punaisella:



# RA-rakennuspaikan rakennusoikeus

## Kysymys

Onko kaikilla RA-rakennuspaikoilla sama rakennusoikeus neliömetreinä vai kuinka rakennusoikeus määräytyy?

## Vastaus

*Kyllä näin on, kaikilla RA-rakennuspaikoilla on sama rakennusoikeus. Rakennusoikeus määritellään kerrosalaneliömetreinä. RA-rakennuspaikan rakennusoikeus on lomarakennus+enintään 2 sauna yhteensä enintään 120 m<sup>2</sup> sekä talusrakennukset (sis. Mm. vierasmaja) enintään 40 m<sup>2</sup>. Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on enintään 160 m<sup>2</sup>.*

*Mikäli muita kaavamääräyksen ehtoja, esimerkiksi rakennuksen vähimmäisetäisyys rantaviivasta, ei pystytä toteuttamaan, on kyseessä poikkeaminen kaavasta. Vähäinen poikkeaminen kaavamääräyksestä on mahdollista käsitellä rakennuslupakäsittelyn yhteydessä. Merkittävä poikkeaminen edellyttää erillisen poikkeusluvan hakemista.*

## Paperiset kaavamateriaalit

### **Kysymys**

Saako kaupungilta pyytämällä värillisen kaavakarttatulosteen?

### **Vastaus**

*Kaavan osallisen eli maanomistajan, asukkaan, yrittäjän, yhdistyksen on tarvittaessa mahdollista saada paperinen karttatuloste esim. oman kiinteistön kohdalta. Tuloste on kaavoituksen yhteydessä osalliselle maksuton.*

## Maastokäynti

### **Kysymys**

Onko mahdollista katsoa epäselviä tai kiistanalaisia kohteita kaavakuulemisen aikana kaavoittajan kanssa maastossa, jotta osallinen voi saada tarkempia perusteluja kaavaratkaisuihin paikan päällä?

### **Vastaus**

*Harkinnan mukaan maastokäynti saattaa olla mahdollinen, mikäli sen avulla voidaan saavuttaa selkeä lisäarvo verrattuna tapaamiseen liveinä tai etänä Teamsilla.*



# Kangasala

OKSALLA YLIMMÄLLÄ

## Kiitos!

- Etäyleisötilaisuus tallennettiin kysymys-vastaus –koontia varten
- Kaikki kysymykset ja vastaukset on julkaistu tilaisuuden jälkeen kaavojen nettisivulla  
[www.kangasala.fi/kuhmalahdenosayleiskaavat](http://www.kangasala.fi/kuhmalahdenosayleiskaavat)