

KANGASALAN KAUPUNKI

LOMARINTEEN JA VAINIO-MATTILAN RANTA-ASEMAKAAVA

KOSKEE OSAA KIINTEISTÖSTÄ LOMARINNE 211-437-1-94 JA OSAA KIINTEISTÖSTÄ
VAINIO-MATTILA 211-420-2-34

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA 17.11.2020 28.9.2021



Suunnittelualan sijainnit.

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA JA SEN TARKOITUS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on kaavahankkeen yleisesite, jossa kerrotaan, miksi kaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan täydentää hankkeen aikana.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) tarkoitus on määritelty maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:ssä mm. seuraavasti:

”Kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Kaavoituksen vireilletulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista ja osallistumis- ja arviointimenettelystä.”

YHTEYSTIEDOT

Hankkeen nettisivut:
www.kangasala.fi → Asuminen ja ympäristö → Kaupunkisuunnittelu →
Asemakaavoitus → Nähtävillä ja vireillä olevia asemakaavoja

Kangasalan kaupunki
Osoite: Urheilutie 13-15, 36200 Kangasala

Kaavan laatija:



Arkkitehtitoimisto
Helena Väisänen
Puh. 040 5576 086

arkkitehtitoimisto@helenavaisanen.fi

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI JA MAANOMISTUS

Ranta-asemakaavan alue on kaksiosainen. Ranta-asemakaava käsittää osan kiinteistön Vainio-Mattila 211-420-2-34 alueesta Haikansaassa Vesijärvellä ja osan kiinteistöstä Lomarinne 211-437-1-94 Längelmäveden itärannalla.

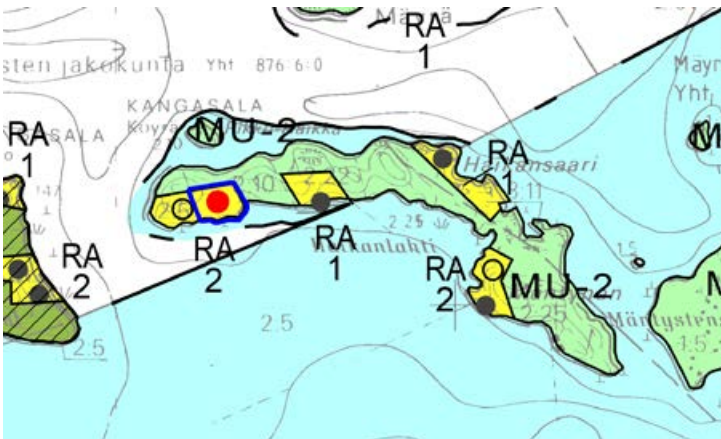
Alueet ovat yksityisessä omistuksessa. Molemmat kaava-alueen osat ovat saman maanomistajan omistuksessa.

Kaava-alueen pinta-ala Haikansaassa on noin 7000 m² ja Lomarinteessä vähintään 3000 m².

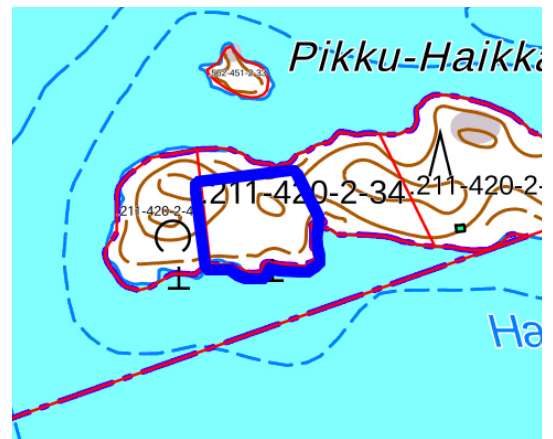
SUUNNITTELUN TAVOITE

Ranta-asemakaavan tavoitteena on siirtää rantayleiskaavan mukainen rakennuspaikka Vesijärven pohjoisosasta Haikansaasta Längelmäveden itärannalle Heponiemeen.

Kaava-alueen ensimmäinen osa käsittää rakentamattoman rakennuspaikan rantaosayleiskaavan loma-asuntoalueella (RA) Haikansaassa. Ranta-asemakaavan tavoitteena on poistaa kyseinen rakennuspaikka Haikansaasta osoittamalla alue maa- ja metsätalousalueeksi.

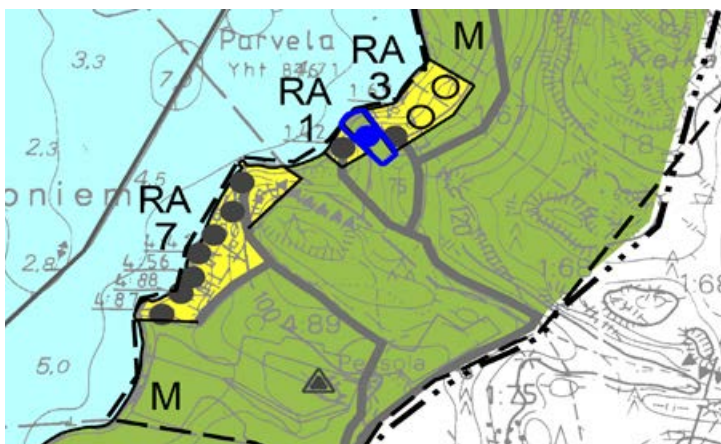


Ote voimassa olevasta rantaosayleiskaavasta. Poistettava rakennuspaikka on osoitettu punaisella ympyrällä ja rajausta sinisellä viivalla.



Kiinteistön Vainio-Mattila 211-420-2-34 alueelle sijoittuva ranta-asemakaava-alueen likimääräinen rajausta on osoitettu sinisellä viivalla.

Kaava-alueen toinen osa käsittää alueen Längelmäveden itärannalla. Ranta-asemakaavan tavoitteena on osoittaa uusi rakennuspaikka kiinteistön Lomarinne 211-437-1-94 alueelle. Rakennuspaikan pinta-ala on vähintään 3000 m².



Ote voimassa olevasta rantaosayleiskaavasta. Ranta-asemakaavan tavoitteen mukainen uusi rakennuspaikka on osoitettu sinisellä ympyrällä ja likimääräinen rajausta sinisellä viivalla.



Kiinteistön Lomarinne 211-437-1-94 alueelle sijoittuva ranta-asemakaava-alueen likimääräinen rajausta on osoitettu sinisellä viivalla.

SUUNNITTELUN ALOITE

Aloitteen asemakaavan laatimisesta on tehnyt maanomistaja.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Ympäristö

Molemmat suunnittelualueet ovat rakentamattomia.

Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Pirkanmaan 1.maakuntakaava. Haikansaareen alueelle ei ole osoitettu varauksia tai rajauksia. Lomarinteen alue rajautuu valtakunnallisesti arvokkaaseen kallioalueeseen (Keikanvuori-Lietisvuori). Alue kuuluu maakuntakaavassa osoitettuun kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeeseen. Maakuntakaavassa alueelle ei ole osoitettu muita varauksia eikä rajauksia.

Yleiskaava

Ranta-asemakaavan laadinnassa lähtökohtana on alueella voimassa oleva Kangasalan rantaosayleiskaava vuodelta 2001, jossa Haikansaareen on osoitettu yksi omantainen loma-asunnon rakennuspaikka (RA) ja Lomarinteen alue on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M).

Kangasalla on vireillä Maaseutualueiden osayleiskaava, joka on ollut luonnoksena nähtävänä 11.3.-9.4.2019 välisenä aikana ja edennyt kaavaehdotusvaiheeseen. Vireillä olevat ja hyväksytyt ranta-asemakaavat huomioidaan Maaseutualueiden osayleiskaavaa laadittaessa.

Asemakaava

Alueelle ei ole laadittu ranta-asemakaavoja.

VAIKUTUSTEN ARVIOINTI JA SELVITYKSET

Lomarinteen ja Vainio-Mattilan ranta-asemakaavaa laadittaessa keskeisiä asioita vaikutuksia arvioitaessa ovat:

- Vaikutukset maisemaan
- Vaikutukset luontoon
- Maaomistajien tasapuolinen kohtelu

Asemakaavoitusta varten alueelle on tehty maastokäynti syksyllä 2020. Maastokäynnillä alueet valokuvattiin ja tarkasteltiin, onko alueella viitteitä sellaisista luontoarvoista, joita tulisi selvittää tarkemmin kaavan laatimista varten ja jotka tulisi ottaa huomioon suunnittelussa.

Ranta-asemakaavan pohjakartan käytetään maanmittauslaitoksen ajantasaista maastotietokantaa ja kiinteistörajaineistoa.

VAIKUTUSALUE

Asemakaavalla on vaikutusta eniten alueen maanomistajiin sekä alueeseen rajautuvien alueiden maanomistajiin ja asukkaisiin.

Yleiskaavan kaavamääräykset (Kaava-alueita koskevilta osin):

RA: LOMA-ASUNTOALUE. Alue on tarkoitettu omarantaista loma-asutusta varten. Rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 3000 m². Alueelle saa rakentaa kullekin rakennuspaikalle yhden yksiasuntoisen loma-asunnon ja kaksi erillistä saunarakennusta. Näiden rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 100 m². Lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa makuuaitan, talousrakennuksen ja erillisen käymälän. Erillisen saunan kerrosala saa olla enintään 20 m² ja erillisen vierasmajan enintään 15 m². Rakennuspaikan kokonaiskerrosala saa olla enintään 140 m². Rakennukset tulee sijoittaa vähintään 30 m:n päähän keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta lukuun ottamatta kerrosalaltaan enintään 20 m²:n suurista saunaa, jonka saa sijoittaa vähintään 15 m:n päähän keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta. Mikäli 30 metriä lähemmäksi keskivedenkorkeuden mukaista rantaviivaa rakennetaan kaksi erillistä saunarakennusta saa niiden yhteenlaskettu kerrosala olla enintään 20 m². Rakennuspaikan puusto ja muu kasvillisuus on säilytettävä mahdollisimman luonnonmukaisena erityisesti rakennusten ja rantaviivan välisellä vyöhykkeellä. Vesikäymälän rakentaminen alueelle on kielletty. Numero RA-merkinnän alapuolella osoittaa alueen rakennuspaikkojen enimmäismäärän.

M: MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE. Alueelle sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen sekä haja-asutuksen muodostaminen. Asutusta ei saa sijoittaa 200 m lähemmäksi keskiveden mukaista rantaviivaa lukuun ottamatta talouskeskuksen yhteyteen sijoitettavaa maanviljelystilaan kuuluvaa toista asuinrakennusta, jota ei kuitenkaan saa sijoittaa 50 metriä lähemmäksi keskiveden korkeuden mukaista rantaviivaa.

Ranta-asemakaavaa laadittaessa arvioidaan sen toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset:

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Asemakaavoitus perustuu alueelle tehtäviin riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Selvityksiä tarvitaan myös arvioitaessa kaavan vaikutuksia.

OSALLISET

Lomarinteen ja Vainio-Mattilan ranta-asemakaavoituksen yhteydessä osallisia ovat:

- Suunnittelualueen maanomistajat
- Suunnittelualueeseen rajautuvien kiinteistöjen maanomistajat ja asukkaat
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Oriveden kaupunki
- Kangasalan kaupungin elinympäristölautakunta
- Kangasalan kaupungin ympäristö- ja rakennusvalvonta

Lisäksi edellä olevan määrittelyn mukaan osallisiksi voivat itsensä katsoa kaikki, jotka uskovat hankkeella olevan vaikutusta oloihinsa.

Kaavoituksessa osallisia ovat suunnittelualueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työnteekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Hankkeen nettisivut:
www.kangasala.fi
 → Asuminen ja ympäristö
 → Kaupunkisuunnittelu
 → Asemakaavoitus
 → Nähtävillä ja vireillä olevia asemakaavoja

OSALLISTUMINEN

Kaikissa kaavaprosessin vaiheissa osallistuminen on mahdollista esittämällä mielipiteitä nähtävänä olevista aineistoista.

Palautetta on mahdollista antaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, kaavan valmisteluaineistosta ja asemakaavaehdotuksesta. Kaava-aineistoihin voi tutustua koko kaava-hankkeen ajan kaavan nettisivuilla ja Kangasalan kaupungin teknisessä keskuksessa, Urheilutie 13.

Kaavaluonnoksesta annettuihin mielipiteisiin ja kaavaehdotuksesta jätettyihin muistutuksiin sekä saatuihin lausuntoihin laaditaan vastineet. Ehdotusvaiheessa niille muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, lähetetään kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen.

Hyväksymispäätöksestä voi valittaa Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen, valitusaika on 30 päivää. Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan kirjeitse vain sitä erikseen kaavaehdotuksen nähtävänä ollessa pyytäneille ja osoitteensa ilmoittaneille.

VIRANOMAISYHTEISTYÖ

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään viranomaisille ja järjestetään tarvittaessa viranomaisneuvottelu, jossa on mahdollista tarkemmin määrittää suunnittelun reunaehdot.

Kaavaluonnoksesta pyydetään viranomaisilta kommentteja ja kaavaehdotuksesta lausuntoja. Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen järjestetään tarvittaessa toinen viranomaisneuvottelu. Tarvittaessa viranomaisten kanssa järjestetään hankkeen edetessä työneuvotteluja ja tehdään muuta yhteistyötä.

Mikäli hyväksymispäätöksestä ei valiteta, asemakaava tulee voimaan kuulutuksella Kangasalan Saanomissa ja kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla.

TIEDOTTAMINEN

Kaavan nähtävillä pitämisestä tiedotetaan kaupungin verkkosivuilla. Valmisteluvaiheessa lähetetään kirjeitse tiedote maanomistajille ja lähinaapureille. Asemakaavaehdotuksesta voidaan lisäksi tiedottaa kirjeitse niitä, jotka ovat sitä erikseen pyytäneet. Kaavan valmisteluaineisto ja kaavaehdotus tulevat nähtäville kunnan kotisivuille www.kangasala.fi.

Kaavahankkeen vaiheista on mahdollista saada tietoa suoraan omaan sähköpostiosoitteeseen ilmoittautumalla sähköpostituslistalle kaavan laatijalle.

Ilmoittaudu hankkeen sähköpostituslistalle!
 Saat ajankohtaista tietoa hankkeen vaiheista:
helena.vaisanen@arkkitehtihv.fi



Näkymä Haikansaaresta.



Näkymä Lomarinteen rannasta Villikan-selälle.



Näkymä Lomarinteen kaava-alueelta.

KAVAHANKKEEN KULKU

Tehtävät ja kaupungille toimitettava materiaali	Tavoitteellinen aikataulu Osallistuminen ja vuorovaikutus
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) laatiminen.	Syksy 2020 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua kunnanvirastossa ja kunnan nettisivuilla. Siitä voi antaa palautetta vapaamuotoisesti.
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettaminen. OAS lähetetään postitse rajanaapureille.	Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydetään kommentteja viranomaisilta ja lautakunnilta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan täydentää hankkeen aikana.

Vaihe 2: Valmisteluvaihe, kaavaluonnos

Tehtävät ja kaupungille toimitettava materiaali	Tavoitteellinen aikataulu Osallistuminen ja vuorovaikutus
Kaavaluonnoksen laatiminen. Kaavaselostus liitteineen.	Syksy 2020
Kaavaluonnoksen nähtäville asettaminen. (Kaavaluonnos ja OAS voidaan asettaa nähtäville yhtä aikaa.)	Aineistoihin voi tutustua kunnan nettisivuilla ja kunnanvirastolla. Aineistosta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja lautakunnilta. Osalliset ja kunnan jäsenet voivat esittää aineistosta mielipiteensä.
(Kaavaluonnoksen tarkistaminen uudelleen nähtäville asetettavaksi)	

Vaihe 3: Ehdotusvaihe, kaavaehdotus

Tehtävät ja kaupungille toimitettava materiaali	Tavoitteellinen aikataulu Osallistuminen ja vuorovaikutus
Kaavaehdotuksen laatiminen luonnoksen ja siitä saadun palautteen pohjalta.	2021
Kaavaselostuksen täydentäminen	Ehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja lautakunnilta.
Kaavaehdotuksen nähtäville asettaminen 30 pv.	Osalliset ja kunnan jäsenet voivat tehdä kaavaehdotuksesta muistutuksia, jotka tulee toimittaa kunnalle ennen nähtävänä olon päättymistä.
Yhteenveto saaduista mielipiteistä ja lausunnoista sekä vastineet niihin.	
(Kaavaehdotuksen tarkistaminen uudelleen nähtäville asetettavaksi)	
Kaavaehdotuksen mahdollinen tarkistaminen ja lopullisten hyväksyttävien asiakirjojen laatiminen.	
Kaavan hyväksyminen. Kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan.	Kaavasta on mahdollista valittaa 30 pv:n sisällä päätöksestä.

KANGASALAN KAUPUNKI

LOMARINTEEN JA VAINIO-MATTILAN RANTA-ASEMAKAAVA

PALAUTERAPORTTI 25.05.2021

KAAVALUONNOS (17.11.2020)

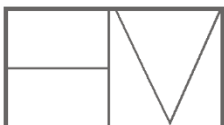
Saapuneet lausunnot:

Palautteen antaja	Pvm
Pirkanmaan ELY-keskus, kommentti	21.12.2020

Oriveden kaupunki ilmoitti, että se ei anna ranta-asemakaavasta lausuntoa tässä vaiheessa.

Saapuneet mielipiteet:

Mielipide #1	07.01.2021
--------------	------------



Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen

KOMMENTTI	VASTINE
<p>Pirkanmaan ELY-keskus:</p> <p>Heponiemen ranta-alueelle muodostettava uusi rakennuspaikka sijoittuu olemassa olevien lomarakennuksien väliselle ranta-alueelle, jotten suunniteltu rakentaminen ei oleellisesti vähennä vapaan ranta-alueen määrää. Uudis-/ lisärakentamisessa, rakennusten sijoittelussa sekä korkeusasemissa tulee kiinnittää erityistä huomiota ympäristöarvoihin sekä rakentamisen soveltuvuuteen maisemaan ja naapuritilojen rakennuskantaan.</p> <p>ELY-keskus pitää hyvänä ja tärkeänä, että voimassa olevaan rantaosayleiskaavaan merkitty loma-asunnon rakennuspaikka siirretään maisemallisesti keskeiseltä paikalta tiiviisti rakennetusta Haikansaaresta mantereen puolelle.</p>	<p>Kaavan laatijan vastine:</p> <p>Laaditussa kaavaluonnoksessa rantaan on osoitettu alueen osa, jolla on maisema-arvoja (my). Alue tulee säilyttää puustoisena. Avohakkuu alueella on kielletty. Alueella sallitaan metsänhoidolliset toimenpiteet, jotka eivät merkittävästi muuta rantamaisemaa. my-alueen leveys on 15 metriä.</p> <p>Kaavaluonnoksessa on annettu yleismääräys, jonka mukaan suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennusten sovittamisessa maisemaan. Rakennusten ja ympäristön rakennustavassa tulee välttää tarpeetonta maanmuokkausta ja pengerryksiä.</p>
<p>Tällaisissa tapauksissa, missä poistetaan/siirretään rakennuspaikkoja ranta-asemakaavalla rantaosayleiskaavasta poiketen, tulisi yleiskaava myös päivittää rakennusoikeuksien siirtojen osalta.</p>	<p>Lomarinteen alueella on vireillä Maaseutualueiden osayleiskaava. Vireillä olevat ja hyväksytyt ranta-asemakaavat huomioidaan yleiskaavaa laadittaessa.</p> <p>Lomarinteen alueella ja Haikansaaresta on voimassa Kangasalan rantaosayleiskaava.</p>
MIELIPIDE	
Mielipide #1:	
<p>Vuonna 2001 vahvistetussa Rantayleiskaavassa kiinteistö 211-437-1-94 on merkitty M-alueeksi, ei siis asumiskäyttöön niin kuin nyt kaavan muutoksella on tarkoitus tehdä. Tämä aiottu M-kiinteistö ei sovellu ollenkaan asutuskäyttöön jyrkän ja kallioisen maaston, sekä Geologisesti arvokkaan kalliomuodostelman säilyttämisen vuoksi.</p> <p>Rantaosayleiskaavaa laadittaessa on maanomistajien tasapuolinen kohtelu arvioitu ja toteutettu kantatiloittain oikeudenmukaisesti. Nyt esitetyssä muutoksessa maanomistajien kohtelua ei ole tarkasteltu meidän lähinaapureiden kannalta, joiden asema oleellisesti muuttuu ja heikkenee.</p> <p>Nyt on aikomus tämä tasapuolisuus mitätöidä, kun rantaosayleiskaavan vahvistumisesta on kulunut alle 20 vuotta. Kuntien maankäyttöpolitiikallahan on tavoite saada jäntevää pitkän aikavälin kestävä kaupunkirakennetta, joka tässä aiotussa kaavan muutos yrityksessä ei toteudu.</p> <p>Esitetty lomarakennuspaikan siirto Vesijärveltä Längelmävedelle meidän tilojemme väliin on vielä eri järvi-alueeltakin ja kantatiloiltakin, joissa yksityiskohtaiset mitoitustarkastelut on tehty.</p> <p>Hakija. Lomarinne 211-437-1-94 kiinteistön omistaja on kiinteistöään ostaessa ollut täysin tietoinen kiinteistön M-merkinnästä maa- ja metsätalousvaltainen alue ei ole tarkoitettu loma-asumiskäyttöön. vaan ainoastaan maa- ja metsätaloustalouteen. Tästä huolimatta kaupat syntyivät. Luovuttomat rakennustyöt alkoivat kaupan synnyttyä. Työt alkoivat maankaivuutöillä ja ovat jatkuneet jo useita vuosia Kangasalan rakennusvalvonnan toimenpiteistä huolimatta. Osallisille toimituksessa aineistossa kerrotaan Lomarinnekiinteistön olevan rakentamaton. Kiinteistöllä on kuitenkin tehty maankaivuuta tehty vähäistä enemmän ja maamassoilla on tehty penger rannan tuntumaan. Tämä on erityisen huono esimerkki siitä, että kun lupaa töille ei ole. tehdään ilman lupaa ja haetaan lupia jälkepäin. Tällaisen katsomme olevan jo rakentamista. vaan ei talonrakentamista.</p>	

Mitkään näistä toimenpiteistä ei ole maa- tai metsätalouden hoitoa vaan herkän maisemallisen arvokkaan ranta-alueen ympäristön raikausta. Nyt ranta-asemakaavan kaikki tällaiset edellä mainitut toimenpiteet luonnonympäristön säilyttämisestä esitetäänkin täysin kielletyksi, ei voi kuin ihmetellä ja syvästi paheksua hakijan menettelyä.

Nyt kyseessä olevan Lomarinne kiinteistön (211-437-1-94) molemmin puolin rajanaapureina olevien kesäasuntojemme kaupat tehtiin muutama vuosi sitten. Kaavoituksen tilannetta kysyttäessä Kangasalan teknisestä toimistosta meille kerrottiin ja vakuutettiin, että nyt puheena olevan kiinteistön kaavamerkinnän pysyvän muuttumattomana siis merkinnällä M eikä sitä voida muuttaa. Asia varmennettiin vielä rantaosayleiskaavasta otetulla jäljennöksellä.

MRL 74 §:n mukaan maanomistaja voi huolehtia ranta-asemakaavaa koskevan ehdotuksen laatimisesta omistamalleen maalle. Laadittavan asemakaavan alueen tulee muodostaa tarkoituksemukainen kokonaisuus. Näin ei tässä tapauksessa ole sillä yksi rakennuspaikka ei muodosta tarkoituksenmukaista lain tarkoittamaa kokonaisuutta.

Tämä ranta-asemakaavan hanke ei myöskään toteuta vahvistetun rantaosayleiskaavaan ohjaavaa vaikutusta alempiasteiseen kaavoitukseen. Kaupungin tehtävänä on arvioida muutoshakemuksen yleiset vaikutukset kaupungin kaavoituksen uskottavuuteen, sekä erityisesti vaikutukset naapurien asemaan olennaiseen heikkenemiseen.

Nyt tunnemme itsemme petetyksi ja toivottavasti tämän asian käsittely päättyy ensi tilassa. Mikäli tämä kaavahanke jostain käsittämättömästä syystä kuitenkin etenee asemakaavaehdotukseksi, vaadimme, että meille tiedotetaan siitä kirjeitse muistutuksen tekoamme varten.

VASTINE MIELIPITEESEEN

Kaavan laatijan vastine:

Valtakunnallisesti arvokas kallioalue, Keikanvuori-Lietisvuori, sijaitsee suunnittelualueen pohjoispuolella, ei kaava-alueella. Ranta-asemakaavalla ei ole vaikutusta kallioalueen säilymiseen.

Ranta-asemakaavan laatimisen edellytyksenä on, että molemmat ranta-asemakaavassa mukana olevat alueet ovat saman maanomistajan omistuksessa. Ranta-asemakaava ei heikennä, lisää tai muuta emätilan tai kenenkään maanomistajan osalta Kangasalan ranta-osayleiskaavassa osoitetun rakennusoikeuden määrää. Kokonaisuutena arvioituna rantaosayleiskaavassa esitetty mitoitus ja rakennuspaikkamäärä eivät muutu. Kaavamuuotos ei muuta emätilan mitoitusta. Kaava ei aseta samaan emätilaan kuuluvia tai saman järvialueen maanomistajia huonompaan asemaan.

Lähinaapureiden osalta muutos tarkoittaa, että kiinteistöjen väliin sijoittuvasta metsätalousalueesta tulee rakennettu alue ja 51 metriä rakentamatonta rantaviivaa muuttuu rakennetuksi. Ranta-asemakaavan muutos ei estä tai olennaisesti heikennä lähinaapureiden mahdollisuuksia käyttää omistamiaan kiinteistöjä niille osayleiskaavassa osoitettuun käyttötarkoitukseen loma-asumiseen. Ranta-asemakaavan muutoksella ei ole olennaista merkitystä rannan saavutettavuuteen eikä mahdollisuuteen virkistäytyä ympäröivillä maa- ja metsätalousalueilla.

Arvioitaessa, onko kaavoitettava alue rakentamaton vai rakennettu, arvioidaan, onko alueella maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia lupaa edellyttäviä rakennuksia, rakennelmia tai toimenpiteitä. Vastaanotettuaan ilmoituksen luvattomista rakennustoista ja luvattomista toimenpiteistä Kangasalan kaupungin rakennusvalvonta on ryhtynyt toimenpiteisiin. Saatujen selvitysten ja rakennusvalvonnan tekemän tarkastuskäynnin perusteella kiinteistöllä on luvaton suurehko laiturin, mutta ei rakennuslupaa vaativia rakennuksia. Maanomistaja on hakenut laiturista MRL 126 a §:n mukaista toimenpidelupaa. Hakemuksen käsittely odottaa kaavan ratkaisua.

Kaavalla ei voida päättää minkään alueen säilymisestä muuttumattomana. Maankäyttö- ja rakennuslaki mahdollistaa kaavojen muuttamisen ja maanomistajalle oikeuden ranta-asemakaavan laatimiseen. Lomarinteen alueella on tämän ranta-asemakaavahankkeen lisäksi vireillä maaseutualueiden osayleiskaava.

Kaavan tarkoituksena on siirtää Haikansaassa sijaitseva rakennuspaikka Heponiemeen Lomarinteen kiinteistöön. Haikansaassa oleva rakennuspaikan alue ja Heponiemessä oleva maa- ja metsätalousalue muodostavat tätä tarkoitusta palvelevan kokonaisuuden. Muita ympäröiviä alueita ei ole tarkoituksenmukaista ottaa mukaan ranta-asemakaavaan, koska niiden rakentamista ohjaa riittävästi alueella voimassa oleva Kangasalan rantaosayleiskaava eikä niiden maankäytön muuttamiseksi ole tullut esille tarpeita. Kaavan laatimisen yhteydessä arvioidaan sen vaikutuksia myös kaava-alueen ulkopuolelle siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Yksittäisen rakennuspaikan siirtäminen on vaihtoehtoisesti mahdollista toteuttaa muuttamalla rantaosayleiskaavaa tai laatimalla alueelle ranta-asemakaava. Tapauskohtaisesti on arvioitava, mikä kaavamuoto kussakin tapauksessa on tarpeellinen. Lomarinteen ja Vainio-Mattilan ranta-asemakaavaa laadittaessa on arvioitu, että rantaosayleiskaavan kokonaisuuteen peilaten yhden rakennuspaikan siirtäminen ei ole niin merkittävä asia, että se vaatisi yleiskaavan muuttamista. Lomarinteen alueella on vireillä Maaseutualueiden osayleiskaava, jossa vireillä olevat ja hyväksytyt ranta-asemakaavat huomioidaan.

KANGASALAN KAUPUNKI

LOMARINTEEN JA VAINIO-MATTILAN RANTA-ASEMAKAAVA

PALAUTERAPORTTI 28.09.2021

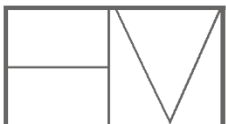
KAVAEHDOTUS (25.05.2021)

Saapuneet lausunnot:

Palautteen antaja	Pvm
Pirkanmaan ELY-keskus, kommentti	11.08.2021

Saapuneet muistutukset:

Muistutus #1	02.08.2021
Muistutus #2	04.08.2021



Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen

KOMMENTTI	VASTINE
Pirkanmaan ELY-keskus: Pääsääntöisesti rantaosayleiskaavassa maa- ja metsätalousalueeksi merkitylle alueelle ei tule osoittaa uudisrakentamista ranta-asemakaavalla. Heponiemen ranta-alueelle suunniteltu uusi rakennuspaikka sijoittuu kuitenkin olemassa olevien lomarakennusten väliselle ranta-alueelle, joten suunniteltu rakentaminen ei oleellisesti vähennä vapaan ranta-alueen määrää. Uudis-/lisärakentamisessa, rakennusten sijoittelussa sekä korkeusasemissa tulee kiinnittää erityistä huomiota ympäristöarvoihin sekä rakentamisen soveltuvuuteen maisemaan ja naapuritilojen rakennuskantaan.	Kaavan laatijan vastine: Ranta-asemakaavassa on kiinnitetty erityistä huomiota ympäristöarvoihin mm. kaavamääräyksellä puustoisena säilytettävästä ranta-vyöhykkeestä ja yleismääräyksellä, jonka mukaan suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennusten sovittamisessa maisemaan. Rakennusten sijoittelua ja korkeusaseimia on ohjattu rakennusaloin sekä yleismääräyksellä, jonka mukaan rakennusten ja ympäristön rakennustavassa tulee välttää tarpeetonta maanmuokkausta ja pengerryksiä.
Yleiskaava on ohjeena laadittaessa tai muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Yleiskaavasta poikkeaminen ranta-asemakaavalla tai ranta-asemakaavan muutoksella edellyttää lähtökohtaisesti myös yleiskaavan muuttamista. Tällaisissa tapauksissa, missä poistetaan/siirretään rakennuspaikkoja ranta-asemakaavalla rantaosayleiskaavasta poiketen, tulisi yleiskaava myös väärinkäsitysten välttämiseksi päivittää rakennusoikeuksien siirtojen osalta. Nyt laadittavana olevan ranta-asemakaavaluonnoksen mielipiteistä annetun palauteraportin mukaan Lomarinteen alueella on vireillä Maaseutualueiden osayleiskaava ja vireillä olevat ja hyväksytyt ranta-asemakaavat huomioidaan yleiskaavaa laadittaessa. Maaseutualueiden osayleiskaavaluonnoksen selostuksen mukaan ranta-asemakaava-alueet on kuitenkin rajattu pois maaseutualueiden osayleiskaavasta, sillä lain mukaan maanomistaja voi laatia maalleen ranta-asemakaavan, joka soveltuu pääasiassa loma-asutuksen suunnitteluun.	Ranta-asemakaavan alueella on voimassa Kangasalan rantaosayleiskaava. Vireillä olevat ja hyväksytyt ranta-asemakaavat huomioidaan vireillä olevaa Maaseutualueiden osayleiskaavaa laadittaessa. Tiedot rantaosayleiskaavan emätilatarkastelusta ja rakennusoikeuslaskelmasta liitetään kaavaselostukseen. Kaavaselostusta täydennetään arviolla yleiskaavan sisältövaatimusten täyttymisen osalta.
MUISTUTUS	
Muistutus #1 ja muistutus # (keskenään samansisältöiset)	
Ranta-asemakaavaehdotus tulee hylätä tai muuttaa siten, että tilojemme 211-437-1-42 ja 211-437-1-95 väli säilytetään Kangasalan oikeusvaikutteisen rantaosayleiskaavan mukaisena M maa- ja metsätalousalueena. Perustelut: Toistamme kaikki aiemmin jo 17.12.2020 antamassamme kielteisessä mielipiteessä, Lomarinteen ja Vainio-Mattilan ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä ranta-asemakaavaluonnoksesta. Tähän esittämäämme asiakirjaan on hakija todennut lähes ylimielisesti "Saapuneen kommentin ja mielipiteen johdosta ei todettu olevan tarvetta tarkistaa kaavaluonnosta."	

Lausuma on täysin perustelematon ja näin ainoastaan subjektiivinen näkemys. Kielteisessä mielipiteessämme on tuotu esille useita MRL:n ja maaomistajien tasapuolisen kohtelun vastaisia asiakokonaisuuksia.

Vuonna 2001 vahvistetussa Rantaosayleiskaavassa on omistamiemme kahden jo silloin rakennetun lomarakennuspaikan välinen osa ollut kiinteistöä 1 :70 ja merkitty M-alueeksi, nykyisin kiinteistö on Lomarinne 211-43 7-1-94, ei siis loma-asumiskäyttöön, mutta nyt ranta-asemakaavalla se pyritään sellaiseksi muuttaa.

Rantaosayleiskaavaa laadittaessa on maanomistajien tasapuolinen kohtelu toteutettu mm. järvi-kohtaisesti tarkastellen sekä kukin emätila erikseen oikeudenmukaisesti lähtökohtana rakennuslain ja rantakaavalainsäädännön voimaantuloajankohdat. Tällöin kantatilan 1 :70 rantaviivasta oli käytetty ja rakennettu lomarakennuskäyttöön yli puolet eli tilamme 1 :42 ja 1 :95. Täten 1 :70 tilan rantarakennusoikeus oli jo kokonaan käytetty, jopa mitoitusarvoihin nähden selvästi ylitetty, joten mitoituslaskemien mukaan ei tälle tilalle enää voida lisätä lomarakentamista maaomistajien tasapuolisen kohtelustakaan johtuen. Siksi 1 :70 tilan loppu rakentamaton ranta-alue on merkitty maa- ja metsätalousalueeksi, jolloin turvataan varmasti sen rakentamattomuus ja sellaisena se tulee myös säilyttää sekä asiallisesti hoitaa metsätaloukskäytössä.

Rantaosayleiskaavaa laadittaessa on maanomistajien tasapuolisen kohtelun lisäksi toteutettu nimenomaan järvi-kohtaisesti mitoitus- ja tarkastelut sekä mantereelle että saariinkin sijoitettavien rakennuspaikkojen osata. Nyt esitetty rakennuspaikan siirto kokonaan toisesta Vesijärven järvioltaan saaresta Oriveden rajalta yli viidentoista kilometrin päähän Längelmäveden rannalle on täysin keksitty ja käsittämättömän virheellinen kuvitelma oikeudenmukaisesta tavasta ja pyrkimyksestä haetulla kaavoitusratkaisulla toteuttaa tasapuolista ja käyttöarvoltaan toisensa korvaavan lomarakennuspaikan ja maa- ja metsätalousalueen sijaintien keskinäisellä vaihdolla.

Tästä kaikesta tietäen, hakija, Lomarinne 211-43 7-1-94 kiinteistön nykyinen omistaja on jo kiinteistöään ostaessa ollut täysin tietoinen kiinteistön M-merkinnästä maa- ja metsätalousvaltainen alue ei ole tarkoitettu loma-asumiskäyttöön, vaan ainoastaan maa- ja metsätaloukskäyttöön. Tästä huolimatta kaupat syntyivät. MRL:n 43 §:ssä Haittaa arvioitaessa ei oteta huomioon omistussuhteissa yleiskaavan hyväksymisen jälkeinen tapahtuneita muutoksia, ellei niitä ole tehty yleiskaavan toteuttamista varten. Lomarinne 1-94 tilan kiinteistön kauppa ja lohkominen 21.12.2016 ei siis tapahtunut yleiskaavan M-alueen toteuttamista varten, koska nyt haetaan sille käyttötarkoituksen muutosta lomarakentamisen RA rakennusoikeutta. Luvattomat rakentelutyöt sen sijaan alkoivat kaupan synnyttyä lähes välittömästi. Työt alkoivat luvattomilla maankaivuu- töillä sekä erilaisilla rakenteluilla ja ovat jatkuneet jo viitisen vuotta eikä Kangasalan rakennusvalvonnan toimenpiteistä huolimatta ole kyennyt niitä jostain kumman syystä pysäyttämään, - miksi ei sanktioida luvattomuutta? Tämä on erityisen selvä esimerkki siitä, että kun lupaa töille ei ole, tehdään töitä siten ilman sanktioita ja pyritään hakemaan niitä jälkepäin lupia erilaisia konsteja käyttäen.

Kuntien maankäyttöpolitiikalla on tavoite tehdä järkevää pitkän aikavälin kestäväää suunnittelua erityisesti ranta-alueilla, jonka suunnitteluperiaatteet eivät ole muuttuneet viime vuosinakaan. Kaupungin tehtävänä on päättää Kangasalan vain 20 vuotiaan oikeusvaikutteisen rantaosayleiskaavan vastaisen ranta-asemakaavahakemuksen vaikutukset kaupungin kaavoituksen uskottavuus, sekä vaikutukset erityisesti naapurien aseman olennaiseen heikentämiseen. Nämä molemmat periaateratkaisut ovat tässä ranta-asemakaavaehdotuksen hyväksymisen yrityksessä nyt kysymyksessä

RANTA-ASEMAKAAVAN LAATIMINEN

MRL 54 ja 73 § on esitetty asemakaavan ja ranta-alueiden loma-asutusta koskevan yleis- ja asemakaavan erityiset sisältövaatimukset. MR.L:n 54 § :n mukaan Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon. MRL:n 74 § :n mukaan maanomistajalla on toisin kuin muiden asemakaavojen osalta oikeus ranta-asemakaavan laatimiseen. Maanomistajan toimesta laadittavan asemakaavan alueen tulee muodostaa tarkoituksenmukainen kokonaisuus.

Lauri Jääskeläinen Olavi Syrjänen, Maankäyttö- ja rakennuslaki selityksineen v.2010 toteavat 74§ :n sisältövaatimuksista mm. seuraavaa:

Maanomistajalla ei ole subjektiivista oikeutta saada laatimaansa ranta-asemakaavaa hyväksytyksi. Maanomistajalla ei ole oikeutta saada laatimaansa ranta-asemakaavaa hyväksytyksi, vaikka se olisi laadittu MRL:n säännösten mukaisesti. Vaikka asemakaavan aina tulee muodostaa tarkoituksenmukainen kokonaisuus, maanomistajan laatiman ranta-asemakaavan osalta asiaa on sen tärkeyden vuoksi katsottu tarpeelliseksi erityisesti korostaa. Nimenomainen tarve on, ettei ranta-asemakaavaa ryhdyttäisi laatimaan "postimerkkikaavana" yhden maanomistajan pienelle, maa-alueelle, vaan että alue olisi riittävän suuri sisältövaatimuksen arvioimiseksi. Ehdottomana oikeudellisena edellytyksenä on, ettei ranta-asemakaava saa olla alueen maankäyttöä ohjaavan oikeusvaikutteisen yleiskaavan tai maakuntakaavan vastainen.

Tässä tapauksessa eri järviolueen ja eri emätilan lomarakennuspaikka ja sen vaihtaminen toiselle järviolueelle kaavoitetulle M-alueelle uudeksi lomarakennuspaikaksi ei muodosta tarkoituksenmukaista lain tarkoittamaa kokonaisuutta ja on lisäksi täysin Kangasalan oikeusvaikutteisen rantaosayleiskaavan vastainen tilan Lomarinne osalta.

54 §:ssä Asemakaavan sisältövaatimuksissa todetaan mm: Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon. Esitetty ranta-asemakaavaehdotus ei ota Kangasalan oikeusvaikutteista rantaosayleiskaavaa huomioon.

... Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajille tai muulle oikeudenhaltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Esitetty ranta-asemakaavaehdotus aiheuttaa meille elinympäristön laadun heikkenemistä sekä maanomistajilla kohtuutonta haittaa, eikä haettu toimenpide ole yleisesti etua koskeva välttämättömyys, sijoittaa juuri tilojemme väliin ja on siksi lain vastainen.

KAVAEHDOTUKSEN VAIKUTUKSET:

Esitämme tässä kohdin eri näkemyksiä kaavaehdotuksen selostuksesta

1. Esitetty Kokonaismäärältään vapaan rantaviivan määrä kasvaa 91 metrillä verrattuna rantaosayleiskaavaan.

Rantaosayleiskaavassa RA LOMA-ASUNTOALUE ja merkintä sen alapuolella oleva numero alueen rakennuspaikkojen enimmäismäärän. Kaavassa määritellään lomarakennuspaikan vähimmäiskoko 3000 m² ja rantaviivan vähimmäispituus on rakennus järjestyksen mukaan oltava vähintään 50 m. Osa Vainio-Marttila2:34 tilasta on esitetty LOMA-ASUNTOALUEENA, jonka osan kaavoittaja on oletanut tilastoissa kokonaan olevan rakennuspaikka, vaikka sitä ei ole lohkoituja jolle rantaviivaksi riittäisikin vain 50 m. On kuitenkin huomattava, että mantereella vastaavasti menetetään yksi kokonainen rantaosayleiskaavan suunnitteluperiaatteen mukainen rakentamaton vapaa-alue sen sijaan Haikansaaressa se vain hieman kasvaa. Tämä on yksi esimerkki miksi mm. saarialueet ja niiden rantapaikat mitoituksineen aikoinaan tarkasteltiin erikseen. Viime aikoina onkin saarista mantereelle siirrettävien lomarakennuspaikkojen eri tilastointilukuja saatu tällaisilla keinoilla näyttämään kauniimmilta.

Kaavaehdotuksessa todetaan että, Lomarinteen alueella on maastoa muokattu ja puustoa kaadettu siten, että suunnittelualueella on luonnontilaista aluetta hyvin vähän jäljellä. Maisemallisesti suunnittelualue sijaitsee keskellä tiivistä rakennettua ranta-aluetta. Tämä on sinänsä kovin lievä ilmaisu Lomarinteessä tehdyistä maaston raiskauksesta sen luonnontilan muutoksista, rakennelmista ja puiden kaadoista. Luvattomat rakennustyöt alkoivat maankaivuutöillä lähes välittömästi kiinteistön siirryttyä nykyiselle omistajalle. Lomarinteessä tehdyt työt eivät kuulu miltei osin normaaliin maa- ja metsätalouden hoitoon. (kuva).

Nyt kaavoittaja kuitenkin kauniisti kirjoittaa rantamaiseman säilyttämisestä antamassaan ranta-asemakaavan ehdotuksessa määräyksessä: Rantaan on osoitettu alueen osa, jolla on maisemiarvoja (my). Alue tulee säilyttää puustoisena. Avohakkuu alueella on kielletty. Alueella sallitaan metsänhoidolliset toimenpiteet, jotka eivät merkittävästi muuta rantamaisemaa. my-alueen leveys on 15 metriä. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennusten sovittamisessa

maisemaan. Rakennusten ja ympäristön rakennustavassa tulee välttää tarpeetonta maanmuok-
kausta ja pengerryksiä.

Tämä kaikki järveltäkin näkyvä rantamaiseman pilaaminen on myös jatkuvasti silmissämme ei
voi kuin ihmetellä omistajan menettelyä. Kun jo tällaista maaston raiskausta omistaja harjoittaa
rantaosayleiskaavan M alueella niin mitä se sitten olisikaan naapureita kohtaan lomarakennus-
paikkana.

2. Ranta-asemakaava lisää ja tiivistää Heponiemen loma-asumista.

Yhdyskuntarakenteen kannalta on järkevää, että loma-asumista täydennetään alueelle, jossa on
olemassa olevaa rakentamista ja tiestö. Loma-asuntoaikan siirtäminen Haikansaaresta Loma-
rinteeseen parantaa sen saavutettavuutta ja käytettävyyttä.

Esitetty rakennuspaikan siirto tiivistäisi todella Heponiemen loma-asumista juuri omistamimme
lomarakennuspaikkojen välissä, samalla tilanne vastaavasti kuitenkin harvenisi lomarakentami-
sesta Haikansaaresta, juuri hakijan omistamalla alueella. Kuitenkin myös Haikansaaresta on jo
olevaa loma-asutusta ja jota rantaosayleiskaavakin mahdollistaa uusilla rakennuspaikoilla lisät-
tävän ja tiivistettävän eikä vähennettävän. Haikansaari ei siksi myöskään ole mikään veneilijöi-
den eikä retkeilijöiden vapaa-ajanviettopaikka Vesijärvellä. Myös liikenne Köyränlahden veneval-
kamaan onnistuu jo olevaa tietä pitkin ja siitä edelleen veneellä saareen on todella vanha ja pe-
rinteinen liikennemuoto, jos sitä vain halutaan käyttää. Siksi emme pidä tätä oikeutettuna ja pe-
rusteltuna väitteenä sillä: Nyt kyseessä olevan Lomarinne kiinteistön (211-43 7-1-94) molemmin
puolin rajanaapureina olevien kesä asuntojemme kaupat tehtiin muutama vuosi sitten. Kaavoit-
uksen tilannetta kysyttäessä Kangasalan teknisestä toimistosta meille kerrottiin ja vakuutettiin,
että nyt puheena olevan kiinteistön oikeusvaikutteisen rantaosayleiskaavan kaavamerkinnän py-
syvän muuttumattomana, siis merkintää M, eikä sitä voida muuttaa. Asia varmennettiin vielä
meille rantaosayleiskaavasta otetulla jäljennöksellä. Samalla asiasta viitattiin rantaosayleiskaav-
an emätilatarkasteluun, jossa ko. maanomistaja oli käyttänyt jo rantarakennusoikeutensa. Kaa-
vaselostuksen toteamus, että lomarakennuspaikan siirto Lomarinteeseen parantaa alueen saa-
vutettavuutta ja käytettävyyttä pitää kyllä paikkansa. Niin on jo nyt valitettavasti tapahtunut,
vaikka ei se olekaan omarakennuspaikka. Liikenne Lomarannantiellä on todella lisääntynyt hu-
omattavasti sekä autoilla että erilaisilla koneilla Lomarinteen jatkuvista maastotöistä ja rakentelu-
virityksistä johtuen. Siksi toisaalla kaavaselostuksen liikennekohdassa esitetty täysin päinvastai-
nen teksti ei voi pitää siis paikkaansa. "Yhden uuden rakennuspaikan lisäyksellä ei ole vaiku-
tusta liikenteen määrään alueella.

Rakennuspaikan poistuessa Haikansaaresta vähenee myös yhteisen venevalkaman käyttötarve
Köyränlahdella. Venevalkaman käyttöoikeus Köyränlahdella on kiinteistöön todennäköisesti 2:34
kuuluva oikeus eikä poistu tilalta kuin maanmittaustoimenpiteellä ja sitä tarvitaan varmasti siellä
edelleenkin, koska onhan saarelle päästävä.

3. Maanomistajien tasapuolinen kohtelu.

Tästä asiasta olemme kaavoittajan kanssa täysin eri mieltä ja osaltaan viittaamme aiempaan
emätila- ja mitoitusarkasteluun. Lomarakennuspaikan RA siirtäminen saaresta maa- ja metsäta-
lousalueeksi kaavoitetulle mantereelle tilojemme 1 :42 ja 1 :95 väliin Lomarannantien varteen ei
ole oikeudenmukaista meitä viereisiä lomarakennuspaikan omistajia kohtaan. Hankkeen kaavoit-
usratkaisu ei toteuta eikä täytä korvausmenettelyn tasapuolisuutta eivätkä alueet ole käyttöar-
voltaan toisensa korvaavia sijaintien keskenäisellä vaihdolla.

Kuten aiemmin totesimme, selvitimme itse ostaessamme nämä kiinteistöt myös tämän välialu-
een käytön ja sen säilymisen todella vapaana maa- ja metsätalousalueena kaupungilta. Nimen-
omaan tämä maa- ja metsätalousalue takasi meille riittävän rauhallisen yksityisyyden suojan va-
paa-ajan vietoillemme myös ulkona piha-alueellakin ilman, että naapurit olisivat aivan lähietäisyy-
dellä meitä tarkastelemassa. Halusimme todella rauhaa. Tämä asia näkyi myös ostaessamme
lomakiinteistöt huomattavan korkeana hintana.

Kun arvioidaan lomarakennuspaikan hinta olevan Haikansaaresta esim. x euroa on se varmasti
Lomarannassa nyt yli kymmenkertainen ja koituisi kokonaisuudessaan Lomaranta tilan uudelle
omistajalle. Vastaavasti ranta-asemakaavaehdotuksen toteuttaminen lomarakennuspaikkana
menetetäisiin mantereelta yksi kokonainen rantaosayleiskaavan suunnitteluperiaatteen mukai-
nen rakentamaton vapaa-alue samalla kun se myös alentaisi olennaisesti meidän naapurien
kiinteistöjen arvoa.

Edellä oleviin erityisiin perusteluihin ja selvityksiin viitaten sekä asian kokonaisharkintaan perustuen, katson että esitetty ranta-asemakaavaehdotus ei täytä :MRL:ssa edellytetyjä vaatimuksia. Ranta-asemakaavaehdotus tulee hylätä tai muuttaa siten, että tilojemme 211-437-1-42 ja 211-437-1-95 väli säilytetään Kangasalan oikeusvaikutteisen rantaosayleiskaavan mukaisena M maa- ja metsätalousalueena

VASTINE MUISTUTUKSEEN

Kaavan laatijan vastine:

Kaavan valmisteluvaiheessa saatuihin mielipiteisiin on laadittu perustellut vastineet, jotka on kirjattu luonnosvaiheen palauteraporttiin. Palauteraportti on kaavaselostuksen liitteenä.

Tiedot rantaosayleiskaavan emätilatarkastelusta ja rakennusoikeuslaskelmasta liitetään kaavaselostukseen. Rantaosayleiskaavassa on osoitettu kaksi toteutunutta lomarakenuspaikkaa, 211-437-1-42 ja 211-437-1-95 (aiemmin 211-437-1-69 (x)). Rantaosayleiskaavan mitoituslaskelman mukaan emätilan alueelle ei ole ollut mahdollista osoittaa osayleiskaavassa uusia rakennuspaikkoja. Uuden lomarakenuspaikan toteuttaminen Heponiemeen edellyttää joko yleiskaavan muuttamista tai ranta-asemakaavan laatimista.

Kaavalla ei voida päättää minkään alueen säilymisestä muuttumattomana. Maankäyttö- ja rakennuslaki mahdollistaa kaavojen muuttamisen ja maanomistajalle oikeuden ranta-asemakaavan laatimiseen. Lomarinteen alueella on tämän ranta-asemakaavahankkeen lisäksi vireillä maaseutualueiden osayleiskaava, joka on ollut luonnoksena nähtävänä 11.3.-9.4.2019 välisenä aikana ja edennyt kaavaehdotusvaiheeseen. Kaikki vireillä olevat ja voimassa olevat ranta-asemakaavat, mukaan lukien rakennusoikeuksien siirrot, huomioidaan yleiskaavan laatimisessa.

Rantaosayleiskaavassa Haikansaari ja Heponiemen ranta-alue kuuluvat samaan Kangasalan rantaosayleiskaavaan ja samaan mitoitusluokkaan III: 6-8 rakennuspaikka/ rantaviivakilometri ja saarissa 1 rakennuspaikka/ 2 ha.

Saman maanomistajan omistuksessa olevat ja saman rantaosayleiskaavan alueella sijaitsevat Haikansaarella oleva rakennuspaikan alue ja Heponiemessä oleva maa- ja metsätalousalue muodostavat tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden. Vaikka ranta-asemakaava-alue käsittää vain yhden rakennuspaikan, on kaavan vaikutusten arvioinnissa huomioitu vaikutukset koko kaavan vaikutusalueelle.

Ranta-asemakaavan tarkoituksenmukaisesta kokonaisuudesta on kerrottu kaavaselostuksen kohdassa 5.1 Kaavan rakenne ja sisältö/ Tarkoituksenmukainen kokonaisuus:

"Kaavan tarkoituksena on siirtää Haikansaarella sijaitseva rakennuspaikka Heponiemeen. Haikansaarella oleva rakennuspaikan alue ja Heponiemessä oleva maa- ja metsätalousalue muodostavat tätä tarkoitusta palvelevan kokonaisuuden. Muita ympäröiviä alueita ei ole tarkoituksenmukaisesti ottaa mukaan ranta-asemakaavaan, koska niiden rakentamista ohjaa riittävästi alueella voimassa oleva Kangasalan rantaosayleiskaava eikä niiden maankäytön muuttamiseksi ole tullut esille tarpeita. Kaavan laatimisen yhteydessä arvioidaan sen vaikutuksia myös kaava-alueen ulkopuolelle siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia."

Rakennusoikeuden siirron perusteita järviolueelta toiselle voidaan arvioida vertailemalla järviolueiden laajuutta, maiseman ja luonnonolosuhteiden herkkyyttä, toteutunutta rakentamistiheyttä, virkistyskäytön toteutumismahdollisuuksia ja rakennettavuutta. Erityisesti arvioidaan järvioluetta, minne rakennusoikeutta siirretään, sen osalta, kuinka hyvin se soveltuu loma-asumiseen. Sekä Vesijärvi, josta rakennusoikeus siirretään, että Längelmävesi, jonne rakennusoikeus siirretään, ovat rantaosayleiskaavassa luokiteltu suurten järvien alueeksi. Molemmat järviolueet ovat toteutuneen maankäytön osalta samantyyppisiä: alueet ovat maatalousaluetta, joiden ranta-alueilla on runsaasti loma-asumista. Merkittäviä tai laajoja luonnonsuojelualueita ei ole kummallakaan järvellä. Kummallekin järviolueelle kohdistuu samantyyppisiä virkistystarpeita.

Vaikutuksia naapureiden elinoloihin ja elinympäristöön on arvioitu kaavaselostuksen kohdassa 5.2 Kaavan vaikutukset/ Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön:

” Ranta-asemakaava vähentää vapaan rantaviivan osuutta Heponiemessä ja sitä kautta heikentää rannan yleisiä virkistyskäyttömahdollisuuksia. Lähinaapureiden osalta muutos tarkoittaa, että kiinteistöjen väliin sijoittuvasta metsätalousalueesta tulee rakennettu alue ja 51 metriä rakentamatonta rantaviivaa muuttuu rakennetuksi. Ranta-asemakaavan muutos ei estä tai olennaisesti heikennä lähinaapureiden mahdollisuuksia käyttää omistamiaan kiinteistöjä niille osayleiskaavassa osoitettuun käyttötarkoitukseen loma-asumiseen. Ranta-asemakaavan muutoksella ei ole olennaista merkitystä rannan saavutettavuuteen eikä mahdollisuuteen virkistäytyä ympäröivillä maa- ja metsätalousalueilla.”

Vapaan rantaviivan muutoksen laskemisen periaatteena on, että verrataan kaavassa eri käyttötarkoituksiin varattuja alueita toisiinsa. Haikansaassa voimassa oleva rantaosayleiskaava mahdollistaa, että alueelta lohkotaan lomarakennuspaikka, jossa on rantaviivaa 142 metriä.

Haikansaari on rantaosayleiskaavassa osoitettu muilta kuin loma-asuntojen rakennuspaikkojen alueelta maa- ja metsätaloalueeksi, jolla on ympäristöarvoja. Kaavamääräyksen mukaan alueella suoritettavissa toimenpiteissä tulee erityisesti ottaa huomioon alueen arvokkaat luonnonolosuhteet. Rakennuspaikkojen määrän väheneminen kuudesta rakennuspaikasta viiteen rakennuspaikkaan parantaa saaren luontoarvojen säilymismahdollisuuksia. Kaavan vaikutusten arvioinnissa on arvioitu, että yhteisen venevalkaman käyttötarve Köyränlahdella vähenee, ei lopu kaava-alueen tarpeen osalta. Venevalkaman käyttöoikeus säilyy maa- ja metsätalousalueella, jonka osalta liikennöintitarpeen arvioidaan olevan pienempi kuin lomarakennuspaikan liikennöintitarpeen.

Kaavan vaikutusta Heponiemen alueen liikenteeseen tarkistetaan muotoon: **”Yhden uuden rakennuspaikan lisäyksellä on vähäistä vaikutusta liikenteen määrään alueella.”**

Kangasalan kaupungin rakennusvalvonta on vastaanottanut ilmoituksen luvattomista rakennustoista ja luvattomista toimenpiteistä. Saatujen selvitysten ja rakennusvalvonnan tekemän tarkastuskäynnin perusteella kiinteistöllä on luvaton suurehko laiturirakennus, mutta ei rakennuslupaa vaativia rakennuksia. Maanomistaja on hakenut laiturista MRL 126 a §:n mukaista toimenpidelupaa. Hakemuksen käsittely odottaa kaavan ratkaisua.

Ranta-asemakaavaa laadittaessa tulee arvioitavaksi erityisesti maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyt ranta-alueiden loma-asutusta koskevan asemakaavan erityiset sisältövaatimukset. Lisäksi on huomioitava asemakaavan sisältövaatimukset.

Koska poiketaan voimassa olevasta yleiskaavasta, tulee arvioitavaksi myös yleiskaavan sisältövaatimusten täyttyminen. **Kaavaselostusta täydennetään arviolla yleiskaavan sisältövaatimusten täyttymisen osalta.**

Yhteenvedo tehtävistä tarkistuksista

Tiedot rantaosayleiskaavan emätilatarkastelusta ja rakennusoikeuslaskelmasta liitetään kaavaselostukseen.

Kaavan vaikutusten arviointia Heponiemen alueen liikenteeseen tarkistetaan muotoon: **”Yhden uuden rakennuspaikan lisäyksellä on vähäistä vaikutusta liikenteen määrään alueella.”**

Kaavaselostusta täydennetään arviolla yleiskaavan sisältövaatimusten täyttymisen osalta.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	211 Kangasala	Täyttämispvm	09.09.2021
Kaavan nimi	Lomarinteen ja Vainio-Mattilan ranta-asemakaava		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,9590	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,9590
Maanalaisien tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km] 0,19

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset 1 Ei-omarantaiset

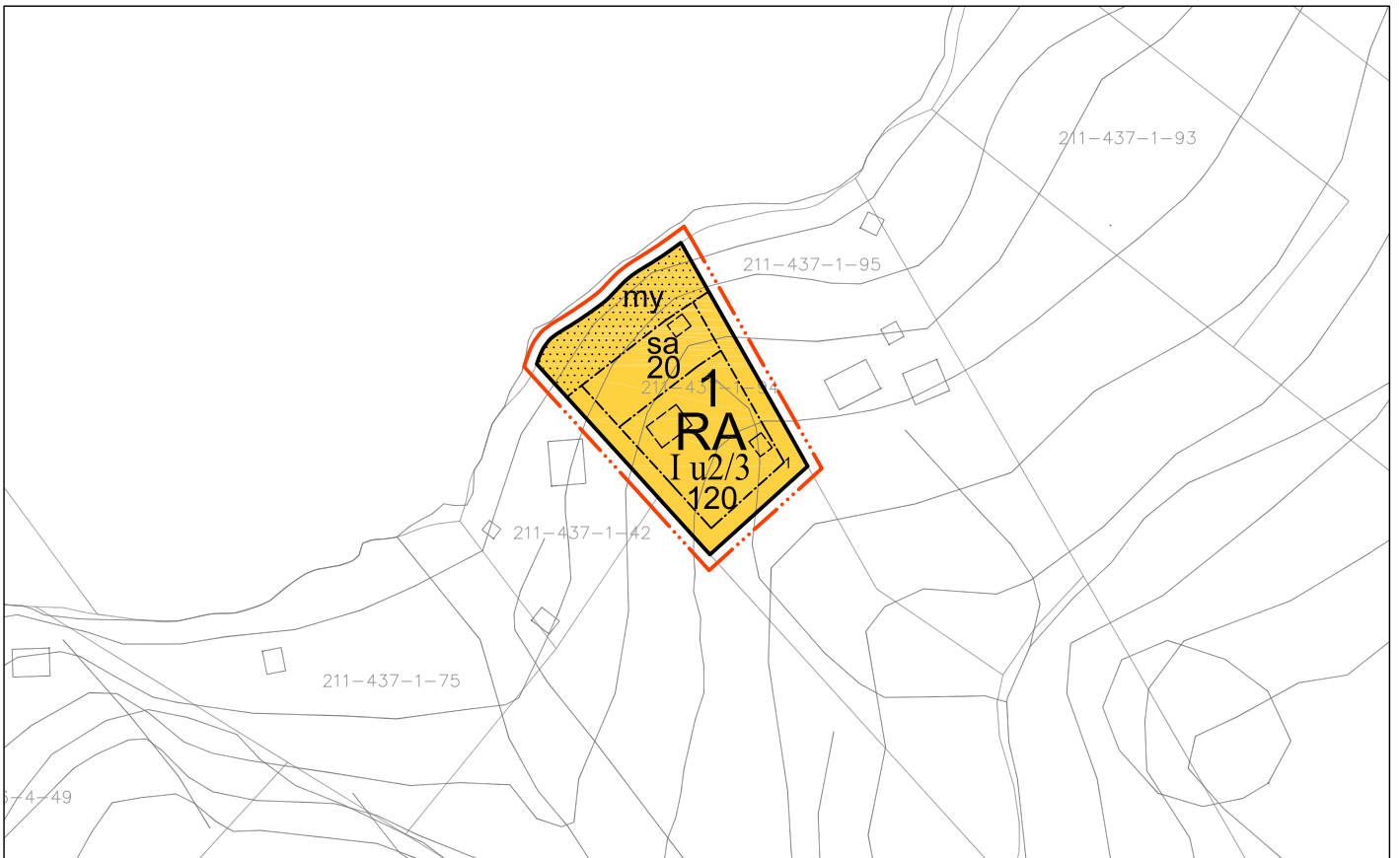
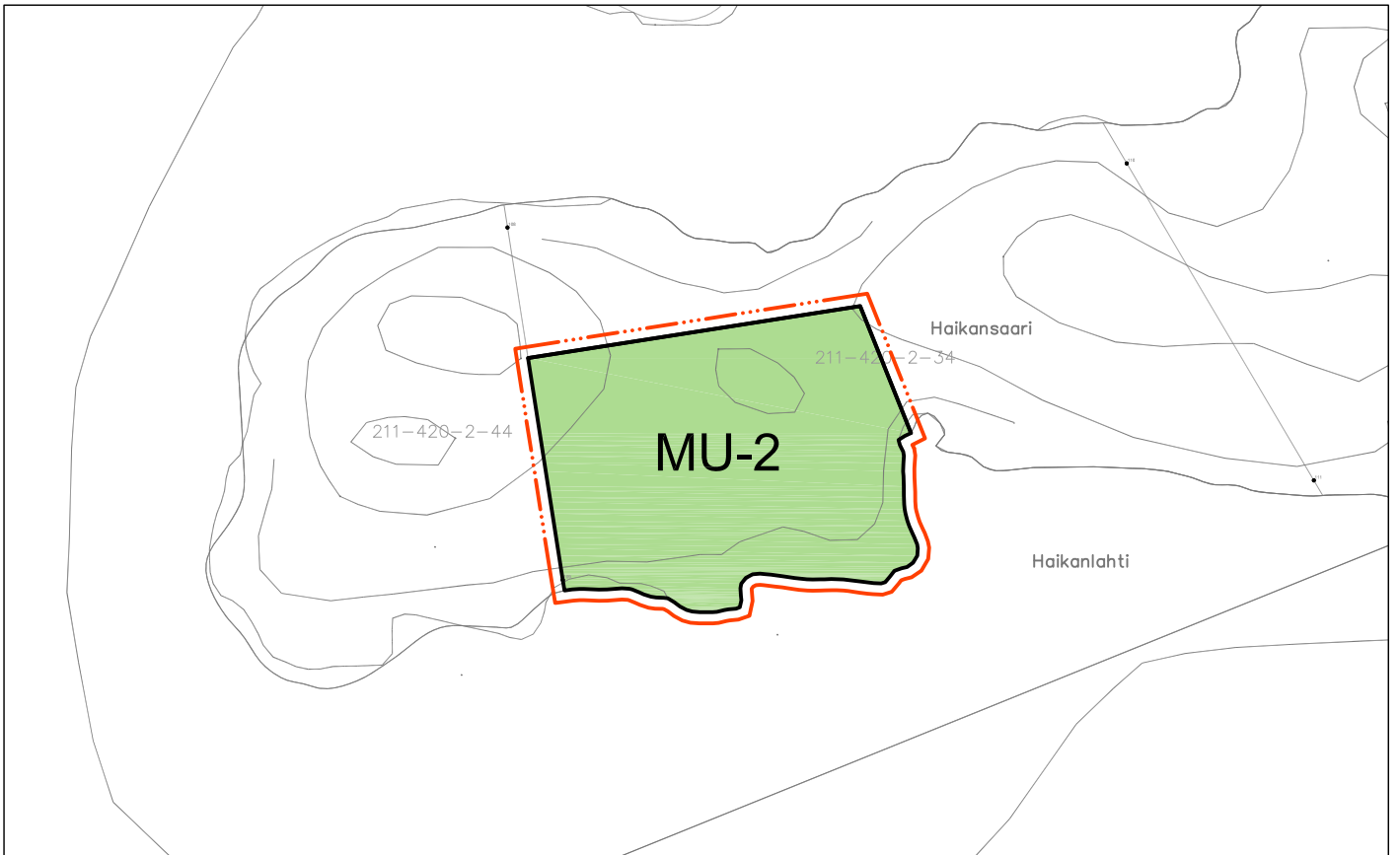
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,9590	100,0	140	0,01	0,9590	140
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	0,3004	31,3	140	0,05	0,3004	140
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	0,6586	68,7			0,6586	
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,9590	100,0	140	0,01	0,9590	140
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	0,3004	31,3	140	0,05	0,3004	140
RA	0,3004	100,0	140	0,05	0,3004	140
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	0,6586	68,7			0,6586	
MU-2	0,6586	100,0			0,6586	
W yhteensä						



KANGASALAN KAUPUNKI

LOMARINTEEN JA VAINIO-MATTILAN RANTA-ASEMAKAAVA 1:2000


ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

RA

Loma-asuntojen korttelialue.

MU-2

Maa- ja metsätalousalue, jolla on ympäristöarvoja. Alueella suoritettavissa toimenpiteissä tulee erityisesti ottaa huomioon alueen virkistyskäyttöarvot sekä maisema ja luonnonolosuhteet. Rakennusoikeus alueelta on siirretty loma-asuntojen korttelialueelle.

 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

 Korttelin raja.

1

Korttelin numero.

1

Ohjeellisen tontin numero.

I

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen suurimman osan sallitun kerrosluvun.

I u1/2

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

120

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.


 Rakennusala.

sa

Rakennusala, jolle saa sijoittaa yksikerroksisen saunan.

 Ohjeellinen rakennusala.

my

 Alueen osa, jolla on maisema-arvoja. Alue tulee säilyttää puustoisena. Avohakkuu alueella on kielletty. Alueella sallitaan metsänhoidolliset toimenpiteet, jotka eivät merkittävästi muuta rantamaisemaa.

Yleismääräykset:

Kullekin rakennuspaikalle voidaan rakentaa korkeintaan yksi loma-asunto.

Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennusten sovittamisessa maisemaan. Rakennusten ja ympäristön rakennustavassa tulee välttää tarpeetonta maanmuokkausta ja pengerryksiä.

Alueella edellytetään kiinteistökohtaista hulevesien käsittelyä.


Yleisten alueiden toteuttamisesta, hoidosta ja kunnossapidosta ovat vastuussa kiinteistönomistajat.

Autopaikkoja on rakennettava yksi kutakin loma-asuntoa kohti.

RANTA-ASEMAKAAVA LOMARINNE JA VAINIO-MATTILA

KUNTA	KANGASALA
OSA-ALUE	PARVELA KÖYRÄ
TILA:	LOMARINNE 211-437-1-94 VAINIO-MATTILA 211-420-2-34
KORTTELIT:	1
MITTAKAAVA	1:2000
NUMERO	70

POHJAKARTTA TÄYTTÄÄ KAAVOITUSMITTAUSASETUKSEN (1284/1999) MÄÄRÄYKSET.


SIMO VEIJALAINEN
MAANMITTAUSINSINÖÖRI
27.05.2021

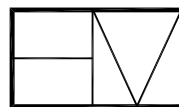
01.01.2012 ALKAEN KÄYTÄMME SUUNNITTELUYÖSSÄ EUREF-FIN GK24 TASOKOORDINAATTIJÄRJESTELMÄÄ.



KANGASALAN KAUPUNKI TEKNINEN KESKUS KAAVOITUS

SUUNNITTELU:


Helena Väisänen
Arkkitehti, SAFA



Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen

LTK 28.9.2021
LTK 25.5.2021
LTK 17.11.2020


MARI SEPPÄ
KAUPUNGINARKKITEHTI