




# KANGASALA

## POHJAN OSAYLEISKAAVA

Kaavakartta numero 34

VAL 23.1.2023  
Mittakaava 1:10 000

 Alue, joka ei tullut voimaan 10.5.2023

### YLEISKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

- **OLEMASSA OLEVA RAKENNUSPAIKKA**
- **UUDEN RAKENNUSPAIKAN LIKIMÄÄRÄINEN SIJAINTI**

**AT**

#### **KYLÄALUEEN ERILLISPIENTALOJEN RAKENNUSPAIKAT**

Rakennuspaikalle on sallittua rakentaa yksi korkeintaan kerrosluvultaan I ¾ -korkeinen asuinrakennus, työtiloja sekä yksikerroksisia talusrakennuksia.

Rakennuspaikan koko on oltava vähintään 2000 m<sup>2</sup>.

Rakennuspaikalle yhteensä rakennettavaksi sallittu kerrosala saa olla enintään 15 % rakennuspaikan pinta-alasta, enintään kuitenkin 300 kem<sup>2</sup>.

Rakennuspaikkapisteiden lukumäärä osoittaa tilakohtaisesti rakennuspaikkojen lukumäärän.

**AP**

#### **ERILLISPIENTALOJEN RAKENNUSPAIKAT RANTAVYÖHYKKEELLÄ**

Rakennuspaikan koko on oltava vähintään 5000 m<sup>2</sup>.

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asuinrakennuksen, jonka kerrosala on enintään 180 m<sup>2</sup> sekä talous- ja saunarakennuksia, joiden kerrosala on yhteensä enintään 70 m<sup>2</sup>.

Asuinrakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 50m. Kiinteistön kaikkien rakennusten alimman lattiatasen tulee olla vähintään 1 m ylävesirajaa korkeammalla. Yhden saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 20 m<sup>2</sup>, 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 talusrakennuksia. Talouskeskukseen saa rakentaa korkeintaan kaksi asuinrakennusta, joiden kerrosala on yhteensä enintään 400 m<sup>2</sup>. Asunnot tulee sijoittaa olemassa olevan pihapiirin yhteyteen. 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. Lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa vierasmajan, talousrakennuksen ja erillisen käymälän. Erillisen saunan kerrosala saa olla enintään 20 m<sup>2</sup> ja erillisen vierasmajan enintään 15 m<sup>2</sup>. Rakennuspaikan kokonaiskerrosala saa olla enintään 160 m<sup>2</sup>.

Rakennukset tulee sijoittaa vähintään 30 m:n päähän keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta lukuun ottamatta kerrosaltaan enintään 20 m<sup>2</sup>: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 m<sup>2</sup>. Rakennuspaikan puusto ja muu kasvillisuus on säilytettävä mahdollisimman luonnonmukaisena erityisesti rakennusten ja rantaviivan välillä 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 m<sup>2</sup>
- rakennuspaikka liitetään keskitettyyn jätevesiverkostoon tai jätevesien käsittelyjärjestelmää 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 m<sup>2</sup>:n kokoista ja pääosin rakennettua rakennuspaikkaa koskeva määräys:

Rakennuspaikan pinta-ala voi olla vähintään 2000 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>.

**P****PALVELUJEN JA ASUMISEN 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 kem<sup>2</sup>. Lisäksi on sallittua rakentaa yksi korkeintaan kerrosluvultaan I ¾ -koruinen asuinrakennus ja yksikerroksinen talousrakennus, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 250 kem<sup>2</sup>. Rakennukset on huolellisesti sovitettava maisemaan ja kyläkuvaan kooltaan, muodoiltaan, mittasuhteiltaan ja väritykseltään. Rakennuspaikan koon on oltava vähintään 6000 m<sup>2</sup>. 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****M****MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE**

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

Maa- ja metsätalouden harjoittamiseen liittyvä rakentaminen on ranta-alueella mahdollista tilakeskuksen yhteydessä.

Rakennukset tulee sijoittaa vähintään 20 metrin etäisyydelle MA -alueen reunasta.

**MA****MAISEMALLISESTI ARVOKAS PELTOALUE**

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

Maa- ja metsätalouden harjoittamiseen liittyvä rakentaminen on ranta-alueella mahdollista tilakeskuksen yhteydessä.

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

**ME****KOTIELÄINTALOUDEN SUURYKSIKKÖ**

Alueella on kotieläintalouden suuryksikkö tai toimintaa voidaan laajentaa kotieläintalouden suuryksiköksi.

Maatilalle saa rakentaa korkeintaan kaksi asuinrakennusta, joiden kerrosala on yhteensä enintään 400 m<sup>2</sup>. Lisäksi maatilalle saa rakentaa maatilamatkailua palvelevia rakennuksia, eläinsuojia ja muita tarpeellisia maatilalan talousrakennuksia. Asunnot tulee sijoittaa olemassa olevan pihapiirin yhteyteen. Rakennuspaikkapisteiden lukumäärä osoittaa tilakohtaisesti rakennuspaikkojen lukumäärän.



#### **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**



#### **MAKUNNALLISESTI 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.

sm 

#### **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 sovittaa kunkin alueen arvokkaisiin piirteisiin ja olevan rakennuskannan mittakaavaan siten, että alueen ilme ja historialliset piirteet säilytetään. Alueiden arvokkaat piirteet on kuvattu Kuhmalahden rantaosayleiskaavaa, Kuhmalahden kirkonkylän osayleiskaavaa ja Pohjan osayleiskaavaa var-ten laaditussa 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.

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 merkittävä luonne säilyy. Ympäristön uudisrakentaminen tulee sopeuttaa kohteen maisemallisiin ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin.

Alueelliselle vastuumuseolle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen suojelukohteita koskevien lupahakemusten ratkaisemista. Sr-1 –kohteet on lueteltu kaavaselostuksen liitteessä 6. Kunkin kohteen ominaispiirteet, jotka erityisesti tulee huomioida, on kuvattu tarkemmin kaavaa varten laaditussa Kuhmalahden kulttuuriympäristön selvityksessä.

sr-2



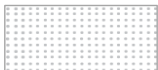
### **RAKENNUSTAITEELLISIN, KULTTUURIHISTORIALLINEN TAI MAISEMALLISIN PERUSTEIN EDUSTAVA RAKENNUS TAI RAKENNUSRYHMÄ**

Rakennuksella on erityisiä arvoja, jotka tulee pyrkiä säilyttämään. Rakennuksissa suoritettavat korjaus- ja muutostöissä sekä ympäristön uudisrakentamisessa on otettava huomioon rakennuksissa todetut arvot. Sr-2 –kohteet on lueteltu kaavaselostuksen liitteessä 6. Kohteiden ominaispiirteet, jotka erityisesti tulee huomioida, on kuvattu tarkemmin kaavaa varten laaditussa Kuhmalahden kulttuuriympäristön selvityksessä.

### **PAIKALLISESTI MERKITTÄVÄ HISTORIALLINEN TIELINJAUS**

Kohteet on kuvattu tarkemmin Kuhmalahden rantaosayleiskaavaa, Kuhmalahden kirkonkylän osayleiskaavaa ja Pohjan osayleiskaavaa varten laaditussa 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 MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA ERITYISEN TÄRKEÄ ALUE**

luo-1

Kohteet on kuvattu tarkemmin Pohjan osayleiskaavan 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.

luo-2

### **LUONNON MONIMUOTOISUUDEN 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 Pohjan osayleiskaavan luontoselvityksissä. Alueelle kohdistuvissa toimenpiteissä suositellaan alueen arvojen säilyttämistä.



### **LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA TÄRKEÄ ALUE**

Kohteet on kuvattu tarkemmin Pohjan osayleiskaavan luontoselvityksissä. Alue on maakunnallisesti arvokas linnustoalue. Aluetta voidaan hoitaa linnustoarvot huomioiden.



### **EKOLOGINEN YHTEYS**

Ekologinen yhteys kuvastaa merkittävimpiä luonnonarvoalueita yhdistäviä viheryhteyksiä. 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 metsäisillä alueilla on merkintä ohjeellinen ja osoittaa yhden potentiaalisen metsäisen ekologisen yhteyden.



### **YHDYSKUNTATEKNISEN HUOLLON KOHDE**

Merkinnällä osoitetaan nykyinen jätevedenpuhdistamo.



### **MAHDOLLINEN TERVEYSHAITAN POISTAMISTARVE**



### **YHDYSVESIJOHTO**



### **KÄVELY- JA PYÖRÄILYREITTI**



### **ULKOILUREITTI**



### **UUSI OHJEELLINEN ULKOILUREITTI**



st

### **SEUTUTIE**

Tien läheisyyteen rakennettaessa tulee huomioida liikenteestä aiheutuva melu.



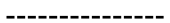
yt/kk

### **YHDYSTIE/KOKOOJAKATU**



### **OHJEELLINEN KULKUYHTEYS/TONTTITIE**

Merkinnällä osoitetaan ohjeelliset kulkuyhteydet alueille, joille on osoitettu vähintään kolme uutta rakennuspaikkaa.



### **MRL:N 72 §:N 2 MOM. TARCOITTAMAN 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 väriyksen 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.

Alin suositeltava asuinrakennuksen alimpien tulvaherkkien rakenteiden taso (N2000-järjestelmän mukaisesti) on Länngelmäveden (Tervaniemenlahden) rannalla N2000 +85,95 m ja Kuhmajärven rannalla N2000 +103,24 m. Alimpia suositeltavia tulvaherkkien rakenteiden tasoja voidaan tarkistaa tulvasuojelusta vastaavan viranomaisen toimesta.

### Maisematyö lupa

Maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:n mukaan määrätään, että maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä tai muuta siihen verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman maisematyölupaa (toimenpiderajoitus) SL, SM, luo-1 ja sk-1 -alueilla.

Puiden kaatamista ei saa ei saa suorittaa ilman maisematyölupaa (toimenpiderajoitus) SL ja SM-alueilla.

## 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**



Kangasalan valtuusto on 23.1.2023 § 3 hyväksynyt tämän osayleiskaavan määräyksineen.

Jonna Sillman-Solan käsikirjoitus.

Jonna Sillman-Sola  
Hallintojohtaja

Anna-Leena Lehtiniemen käsikirjoitus.

Anna-Leena Lehtiniemi  
Kaupunginarkkitehti

Suunnittelu

Ramboll Finland Oy  
Markus Hytönen  
Henna Leppänen



Kangasalan kaupunki  
Jenni Joensuu-Partanen  
Suunnitteluarkkitehti