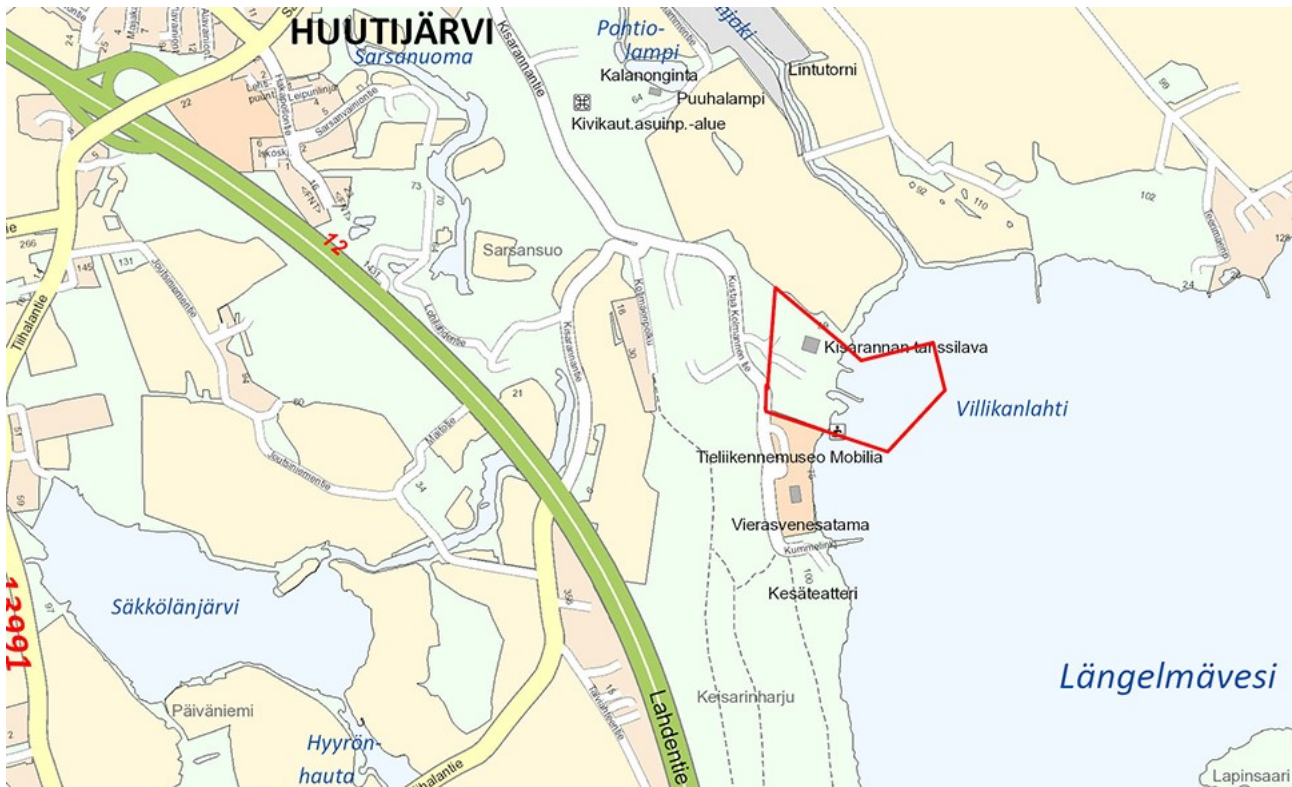


Asemakaava nro 887, Huutijärvi, Kisaranta

1 Perus- ja tunnistetiedot

DIAARINUMERO	KLA/671/53.02/2022
SELOSTUKSEN PÄIVÄYS	4.3.2025
ASEMAKAAVAN NUMERO	887
KAUPUNKI	Kangasala
KAUPUNGINOSA	Huutijärvi / 14
KORTTELI/TILA	211-432-1-49, 211-432-1-60
KAAVA-ALUEEN SIIJAINTI	Keisarinharjun itäranta



VIREILLETULOSTA ILMOITTAMINEN	27.4.2022
ASEMAKAAVALUONNOS	Elinympäristölautakunta 11.3.2025
ASEMAKAAVAN HYVÄKSYMINEN	Kangasalan kaupungin valtuusto
KAAVAN LAATIJA	Kangasalan kaupungin tekninen keskus

SISÄLLYS

1	Perus- ja tunnistetiedot	1
1.1	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	3
1.2	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	3
2	Tiivistelmä	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2	Asemakaava	4
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	5
3	Lähtökohdat	5
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2	Luonnonympäristö	6
3.1.3	Rakennettu ympäristö	7
3.1.4	Alueen saavutettavuus, liikenne ja liikenne-ennusteet	8
3.1.5	Palvelut	8
3.1.6	Maanomistus	9
3.2	Suunnittelutilanne	10
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	10
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	24
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet	24
4.2	Suunnittelun käynnistämien ja sitä koskevat päätökset	24
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	24
4.3.1	Osalliset	24
4.3.2	Vireilletulo	24
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt sekä viranomaisyhteistyö	24
4.4	Asemakaavan tavoitteet	25
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	25
4.5.1	Valmisteluvaiheen luonnosvaihtoehdot	25
5	Asemakaavan kuvaus	31
5.1	Kaavan rakenne	31
5.1.1	Mitoitus	31
5.1.2	Palvelut	31
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	31

5.3	Aluevaraukset	32
5.3.1	Korttelialueet.....	32
5.3.2	Muut alueet.....	32
5.4	Kaavan vaikutukset	32
5.4.1	ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;	32
5.4.2	maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;	33
5.4.3	kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;	33
5.4.4	alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;	34
5.4.5	kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön; 34	
5.4.6	elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.	35
5.5	Ympäristön häiriötekijät	35
5.6	Kaavamerkinnot ja määräykset	35
6	Asemakaavan toteutus	35
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	35
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	37
6.3	Toteutuksen seuranta	37

1.1 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 20.4.2022, tark. 11.3.2025
2. Asemakaavakartta nro 887 vaihtoehto 1, 11.3.2025
3. Asemakaavakartta nro 887 vaihtoehto 2, 11.3.2025
4. Asemakaavan nro 887 havainnekuva vaihtoehto 1, 11.3.2025
5. Asemakaavan nro 887 havainnekuva vaihtoehto 2, 11.3.2025
6. Kisarannan viitasammakkokartoitus, 2022

1.2 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

1. Vääksyn osayleiskaavan luontoselvitys, Kangasalan kaupunki, 2018
2. Vääksyn osayleiskaavan maisemaselvitys, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 2019
3. Vääksyn alueen osayleiskaavan arkeologinen inventointi, Heilu Oy, 2022
4. Kangasalan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma, Ramboll Finland Oy, 2021

5. Kangasalan hulevesiohjelma, Sitowise Oy, 2023

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaproessin vaiheet

Elinympäristölautakunta päätti asemakaavoituksen käynnistämisestä ja hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelman liitteineen nähtäville 12.4.2022. Asemakaavan laatiminen kuulutettiin vireille 31.3.2022 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 5.5.– 3.6.2022 väliseksi ajaksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei saatu mielipiteitä tai lausuntoja.

Valmisteluvaiheessa suunnittelualueella suoritettiin viitasammakkokartoitus keväällä 2022.

Kangasalan kaupunki ja elinkeino- ja matkailuyhtiö Business Kangasala Oy järjestivät toimijahaun Kisarannan alueen kehittämiseksi. Haku päättyi 31.5.2024. Määräaikaan mennessä saatiin kolme ehdotusta, joista valituksi tuli Saunaravintola Viilee. Aiemmin keväällä 2021 Kangasalan kaupunki ja Business Kangasala Oy järjestivät hotelli-, ravitsemus- ja virkistyspalveluita tarjoavan toimijan haun. Valittu toimija kuitenkin vetäytyi hankkeesta, kun alueelta löydettiin viitasammakoita.

Elinympäristölautakunta päättää kokouksessaan 11.3.2025 asemakaavan valmisteluaineiston nähtäville asettamisesta.

Ehdotusvaiheessa suunnittelualueelle tehdään hulevesiselvitys. Vireillä oleva Vääksyn osayleiskaavan valmistelun yhteydessä kesällä 2025 tehdään lepakkokartoitus, joka käsittää myös asemakaavatasoisen selvityksen kaava-alueelle.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa alueen palvelutarjonnan monipuolistuminen ja matkailutoiminnan kehittyminen. Asemakaavalla ohjataan alueen rakentumista ja varataan tarvittavat alueet eri käyttötarkoituksiin.

Asemakaavasta on valmisteltu kaksi luonnosta. Molemmissa luonnoksissa kiinteistöistä 211-432-1-60 osoitetaan 40 m² alue katualueeksi kiinteistön 211-432-1-49 liikenteen järjestämiseksi. Molemmissa luonnoksissa kiinteistö 211-432-1-49 osoitetaan pääosin liikerakennusten ja huvi- sekä viihdepalvelujen korttelialueeksi, ranta-alueelle osoitetaan määräykset viitasammakon elinolosuhteiden turvaamiseksi, vesihuoltoverkostolle

osoitetaan tarvittavat alueet ja pohjavesialueet huomioidaan. Luonnosvaihtoehtojen merkittävimmät eroavaisuudet keskittyvät kelluvaan rakentamiseen ja maalle sijoittuvan rakentamisen laajuuteen.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alue on mahdollista toteuttaa asemakaavan tultua voimaan. Korttelialueiden toteutus tulee vaatimaan kiinteistönmuodostusta ja rasitteiden perustamista.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Huutijärven kaupunginosassa, Keisarinharjun pohjoispään tuntumassa, osoitteessa Kustaa Kolmannen tie 39 ja käsittää kiinteistön 211-432-1-49, vähäisen osan kiinteistöstä 211-432-1-60 sekä Längelmäveden vesialuetta.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 7,6 hehtaaria, josta maapinta-alaa noin 3,7 hehtaaria.



Ilmakuva lähialueesta.

3.1.2 Luonnonympäristö

Kaava-alueen ympäristö on monipuolinen sekoitus Längelmäveden rantaa, metsäisiä harjumaismia sekä peltoja, joita Vääksynjoki halkoo. Lähellä sijaitsee myös lähes kuivunut Sarsanuoma, joka koostuu nykyään muutamista kapeista soistuvista lammista. Sarsan alueella on myös uoman vanhaan lahdelmaan syntynyt Sarsansuo. Kisarannan alue on vanhaa järvenpohjaa. Ranta-alue paljastui Kaivannon kanavan puhjettua vuonna 1830, jolloin Längelmäveden pinta laski yli 2 metriä. Maaperä kaava-alueella on hietaa ja hienoa hietaa.

Kaava-alue sijoittuu aivan Keisarinharjun pohjoispään tuntumaan. Harju on saanut nimensä Aleksanteri I:n poikettua maaseutumatkallaan 1819 sen rinteillä. Aiemmin harjua kutsuttiin Syrjänskorkeaksi. Harjun maisemia ovat ihastelleet myös keisari Aleksanteri II ja Ruotsin kuningas Kustaa III, jonka mukaan alueelle vievä Kustaa Kolmannen tie on nimetty. Keisarinharju on maisemallisesti arvokas, ja siltä avautuu upeita näkymiä sekä Längelmäveden että Roineen suuntaan. Myös Tiihalan ja Vääksyn kulttuurimaisemat ovat osaa näkymää. Pirkanmaan harjumaismat kuuluvat valtakunnallisesti arvokkaisiin maisema-alueisiin. Keisarinharju on maakuntakaavassa valtakunnallisesti arvokkaaksi esitetty ja 2021 valtioneuvoston päätöksellä valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden luetteloon (VAMA2021) liitetty maisema-alue. Keisarinharju määrittelee alueen vesimaisemaa, maaseutua, kulttuurimaisemaa sekä liikenneväyliä.

Alueella tehdyn ilmakuvatarkastelun pohjalta todettiin, että rannassa on potentiaalista viitasammakolle sopivaa elinympäristöä. Vuoden 2022 viitasammakotarkastelussa Kisarannan edustalta tehtiin havaintoja lähes katkeamatta koko asemakaava-alueen edustalta aina Vääksynjoen suulle saakka. Viitasammakko on EU:n luontodirektiivin liitteen IV laji, ja sen lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty.

Lisääntymispaikkoja ovat ne vesialueet, joilla soidin, pariutuminen, kutu ja poikasten kehitys tapahtuu. Levähdyspaikkoja ovat päivälepopaikat kasvillisuuden suojoissa sekä talvehtimispaikat maalla ja vedessä. Alue on Kisarannan lavaa ja sen välitöntä lähiympäristöä lukuun ottamatta paikoin kosteaa ja suojaista, joten se sopii viitasammakon kesäelinympäristöksi. Siksi kutualueiden välittömään lähiympäristöön on ohjeistettu jättämään suojavyöhyke, jolle ei osoiteta rakentamista tai maankäytön muutoksia. Mikäli alueella on tarvetta järvimaisemien avaamiselle, niin yksittäisten kutupaikkoja varjostavien puiden kaatamisella voi lisääntymis- ja levähdyspaikan

läheisyydessä olla mahdollisesti jopa positiivisia vaikutuksia viitasammakolle. Suojaavaa kasvillisuutta lisääntymis- ja levähdyspaikkojen läheisyydestä ei tule poistaa kokonaan, sillä se ylläpitävää kosteaa pienilmastoa. Mahdollinen vähäinen puuston ja pensaikon raivaus tulisi suorittaa viitasammakon lisääntymisajan ulkopuolella. Lisäksi tulee huomioida veden laadun säilyminen kutualueen valuma-alueella.

2018 tehdyssä Vääksyn osayleiskaavan luontoselvityksessä, joka ulottuu tälle kaava-alueelle, ei löydetty kaava-alueelta luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen merkittäviä luontokohteita. Tiira- ja Hertta-tietokantojen mukaan (2018) alueelta on tehty havaintoja lintudirektiivin liitteen 1 mukaisista lajeista sekä erittäin uhanalaisista, vaarantuneista ja silmälläpidettävistä lintulajeista.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaava-alueella on tällä hetkellä 1980-luvun alussa valmistunut tanssilava "Kisaranta" ja toimistorakennus sekä leirintäalue, jolle sijoittuu talousrakennuksia ja rantasauna.

Lähellä sijaitsevat Mobilian tieliikennemuseon rakennukset, museon pysäköintikenttä, venesatama, kesäteatteri sekä niitä palveleva pysäköintialue. Alueelta pääsee helposti Keisarinharjun luontopoluille ja näköalatasanteelle.

Valtakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt Vääksyn kartano ja Keisarinharju sijaitsevat aivan kaava-alueen läheisyydessä. Vääksyn kartano oli 1500-luvun alussa rälssitila, josta muodostui säterikartano, kun kylän muut tilat liitettiin siihen 1520- ja 30-luvuilla. Kartano toimi 1500-luvulla Juhana Herttuan ja Kaarina Hannuntyttären maaseuturesidenssinä, kun tilasta tuli kuninkaan kartano. Vääksyn kartanon nykyiset rakennukset ovat valmistuneet 1900-luvun alkupuoliskolla. Kartanon vanhin rakennus on perimätiedon mukaan Kaarina Hannuntyttären aikana rakennettu kivikellari. Vääksyn jokivarressa on kartanon mylly, sähkölaitos, kartanomeijeri ja 1860-luvulla paikalle siirretty entinen Kuohun kylpylärakennus. Lisäksi kartanoalueella on useita 1920-luvun työväen asuinrakennuksia. Vääksyn kartanon puisto on peräisin 1800-luvun alusta. Kartanossa oli useita myllyjä sekä konepajateollisuutta 1800-luvulla. Tämän mahdollisti tilan halki virtaava Vääksyn joki. Kartanomaiseman kannalta olennaiset elementit eivät sijaitse kaavoitettavan alueen läheisyydessä, mutta asemakaava-alueen pohjoispuolella avautuva avoin viljelymaisema ja Vääksynjoki yhdistävät kartanon aluetta Längelmäveteen.

1604 koettiin Vääksyssä suuri luonnonmullistus. Vääksyn joen virtasuunta muuttui ja Sarsan uoma kuivui. Tämä johtui jääkauden jälkeisestä maan noususta, joka puhkaisi Iharinkosken. Längelmävesi virtasi muutoksen jälkeen Roineeseen Sarsan sijasta Iharin kautta. Sarsan alue kaava-alueen lähistöllä on maamme merkittävimpiä kivikautisia asuinalueita ja sieltä on tehty runsaasti löytöjä. Asutus on 8000–4000 vuotta sitten sijoittunut sittemmin kuivuneen Sarsan uoman varteen. Lähimmät esinelöydöt on tehty Pohtiolammen eteläpuolelta. Kaava-alue on ollut veden alla Sarsan historiallisen asutuksen aikana.

3.1.4 Alueen saavutettavuus, liikenne ja liikenne-ennusteet

Alueen saavutettavuus on hyvä. Lahdentie sijaitsee aivan Keisarinharjun takana. Bussilinja 41 kulkee arkisin noin 15 minuutin välein klo 6-18 Alatieltä Kangasalan keskustan ja Lentolan kautta Kaupin kampukselle. Pysäkillä on matkaa kaava-alueelta noin 2 km. Bussilinja 42 kulkee Mobilian pysäkillä Sorinaukiolle arkisin kolme kertaa päivässä ja viikonloppuisin kaksi kertaa päivässä.

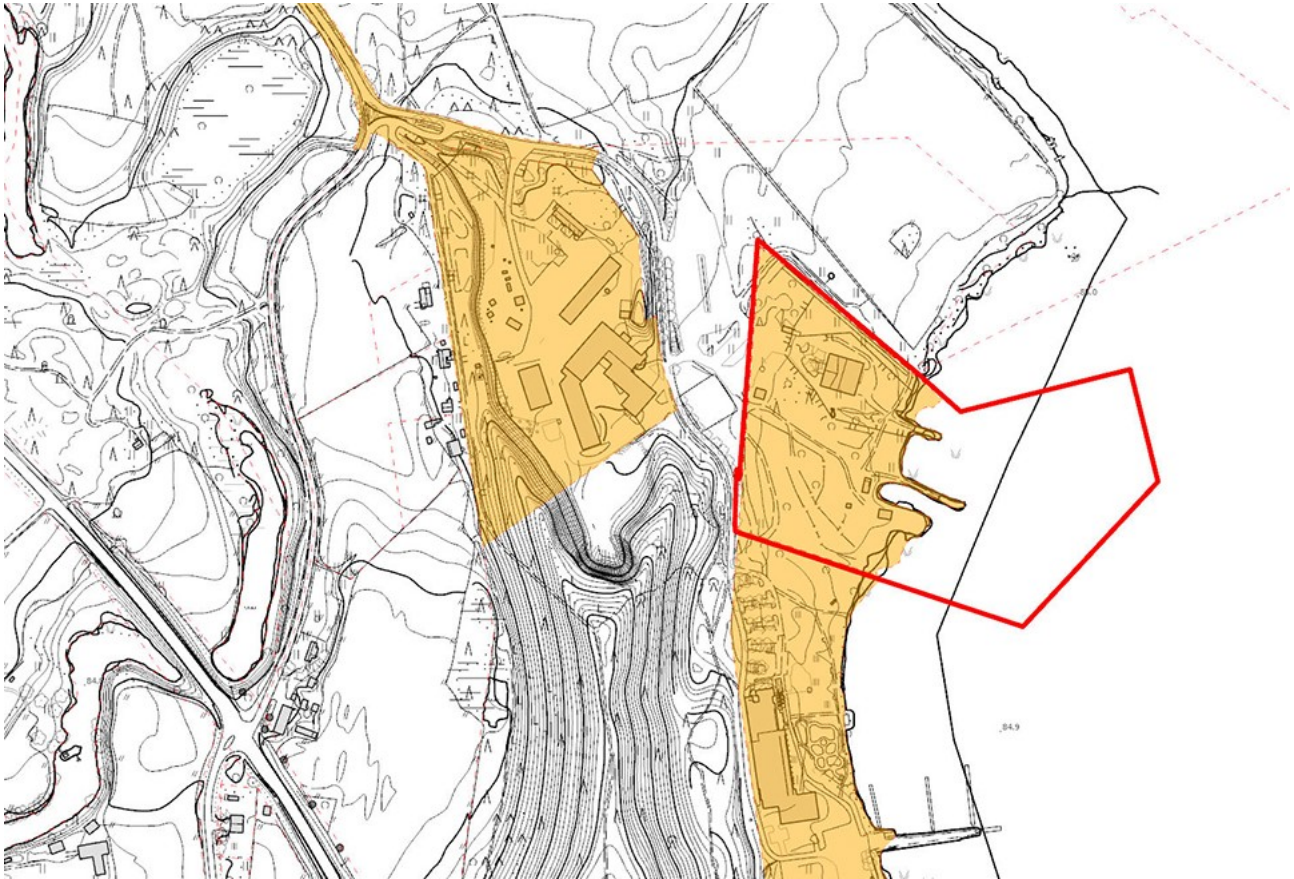
Alueelle saavutaan Kisarannantien kautta Kustaa Kolmannen tietä. Lisäksi kesäteatterille on kulku museorakennuksen viereen sijoittuvan Kummelinkujan kautta. Nopeusrajoitus Kisarannantiellä on 40 km/h. Kaava-alueen ja Kaivannon välillä on myös matkailukohteita yhdistävä virkistysreitti.

3.1.5 Palvelut

Lähialue on varattu matkailutoiminnoille. Kaupalliset palvelut sijaitsevat Huutijärvellä ja Kangasalan keskustassa. Alueella on tieliikennemuseon lisäksi kattava tarjonta matkailupalveluita, kuten vierasvenesatama, kesäteatteri ja tanssilava. Lähellä sijaitsevat myös Kaivannon ja Vehoniemen alueet, jotka kuuluvat samaan matkailun ja virkistyskehittelemisen kohdealueeseen.

3.1.6 Maanomistus

Kiinteistö 211-432-1-49 on kaupungin omistuksessa. Kiinteistö 211-432-1-60 on yksityisessä omistuksessa.

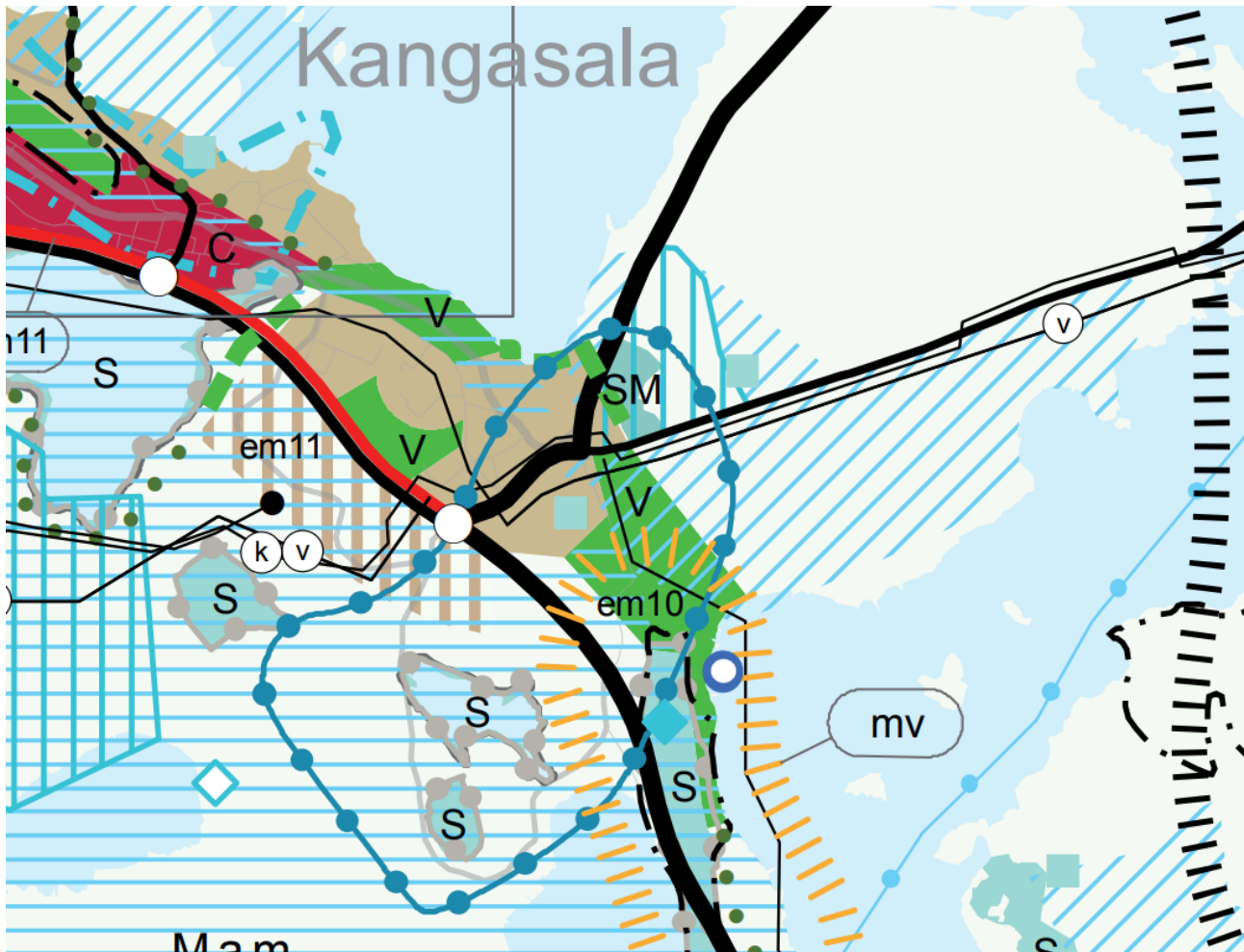


Kuvassa kaupungin maaomistus on osoitettu keltaisella, kaava-alueen rajausta punaisella viivalla.

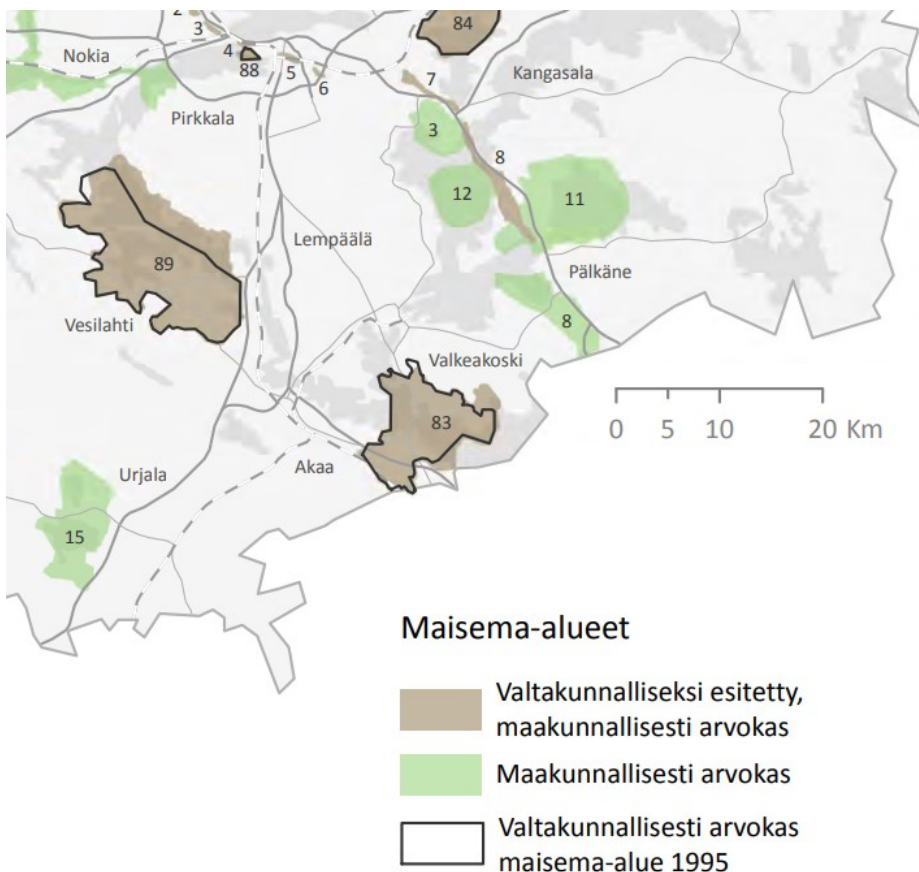
3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava



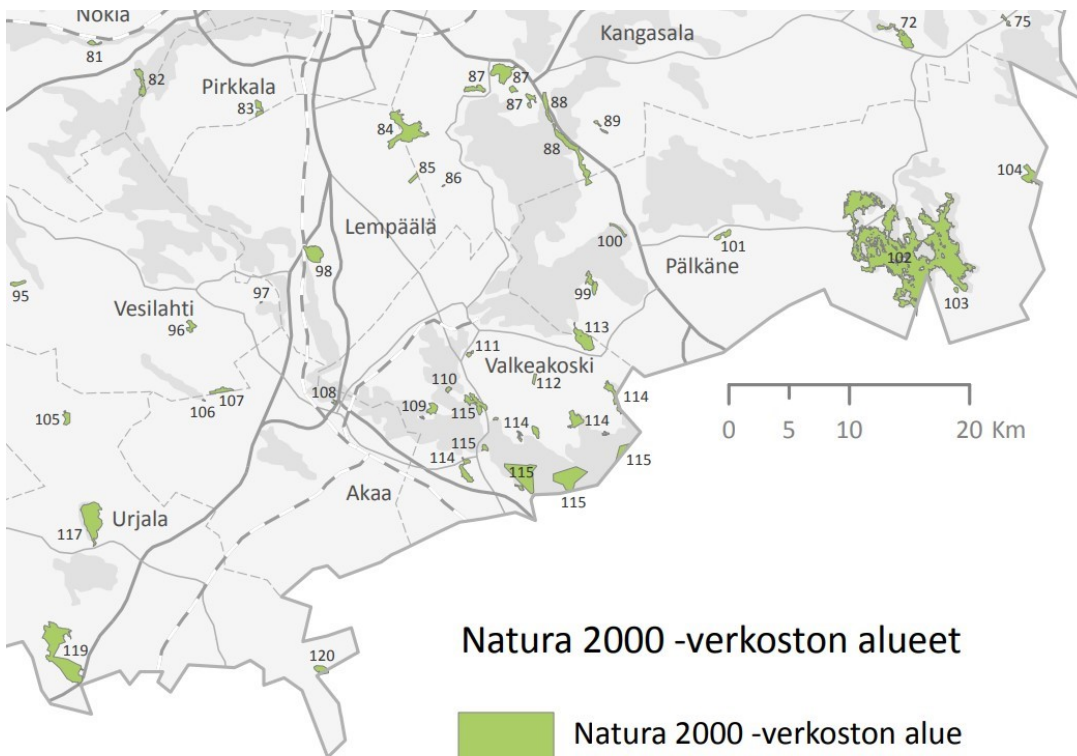
Ote maakuntakaavasta.



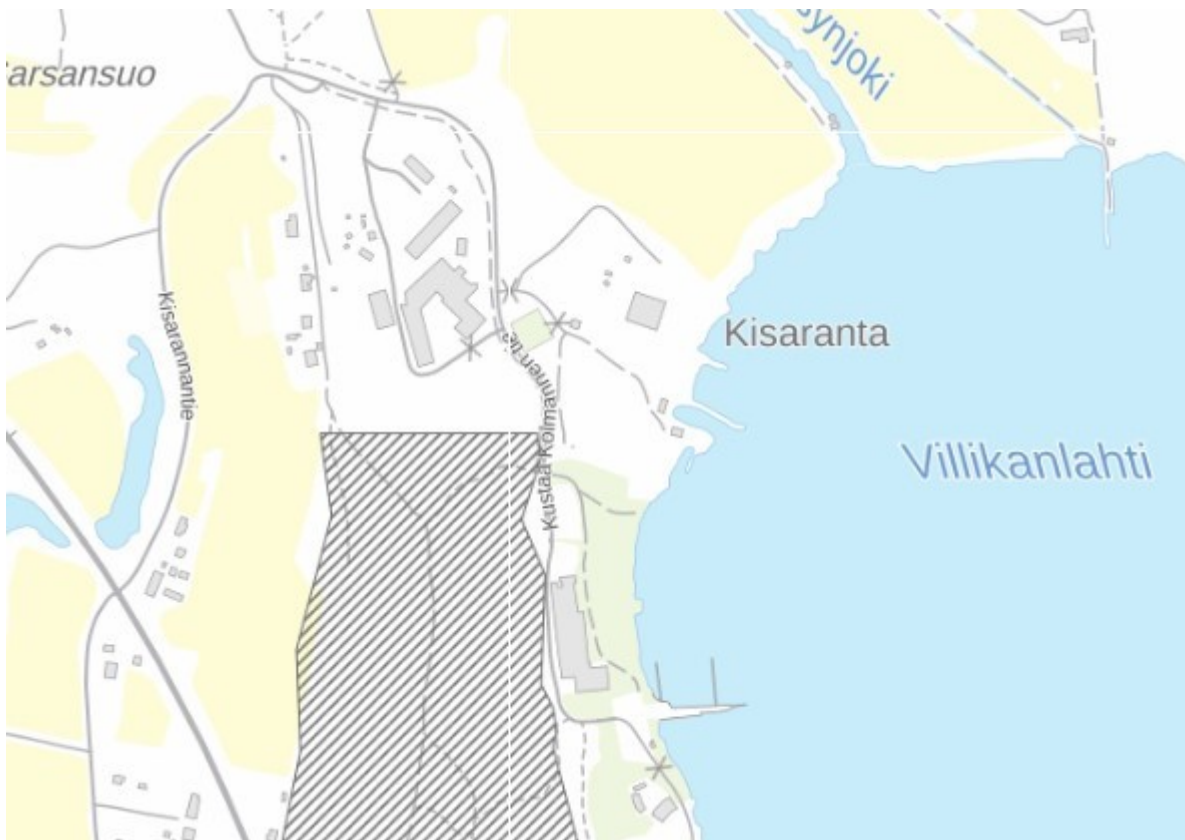
Ote maakuntakaavan liitekartasta Maisema-alueet.



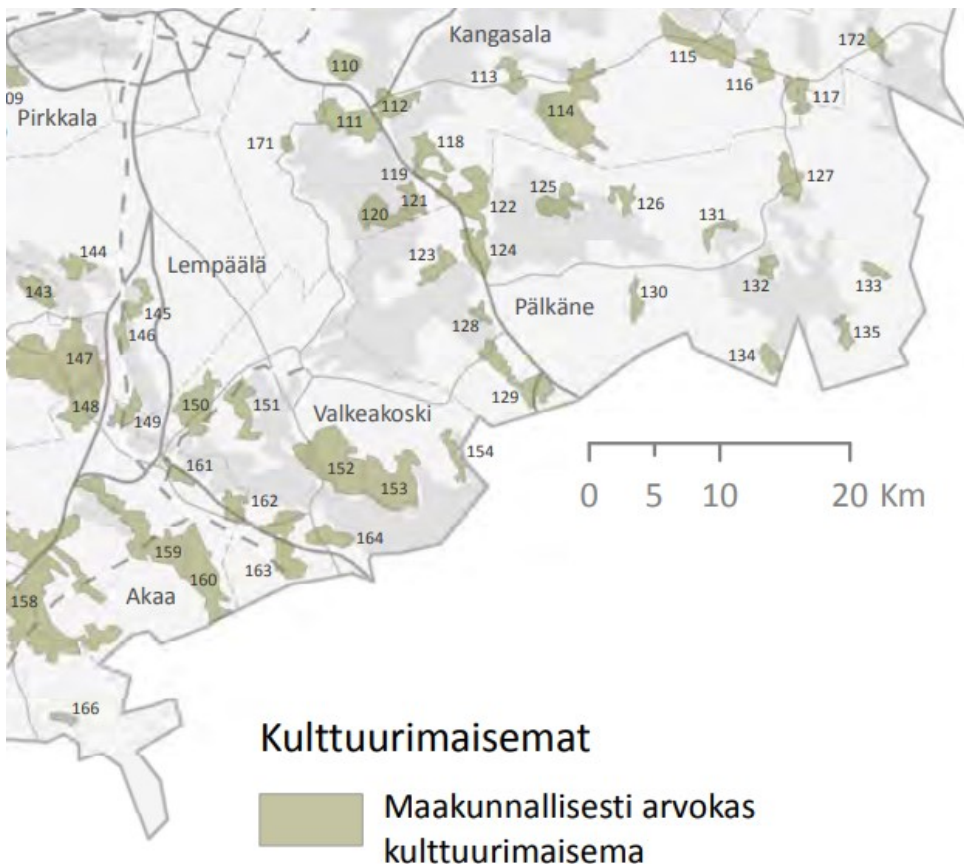
Ote Syke:n Liiteri-karttapalvelusta, kulttuuriympäristö, alueelliset inventoinnit, valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (maisema-alueen raja paksu musta viiva).



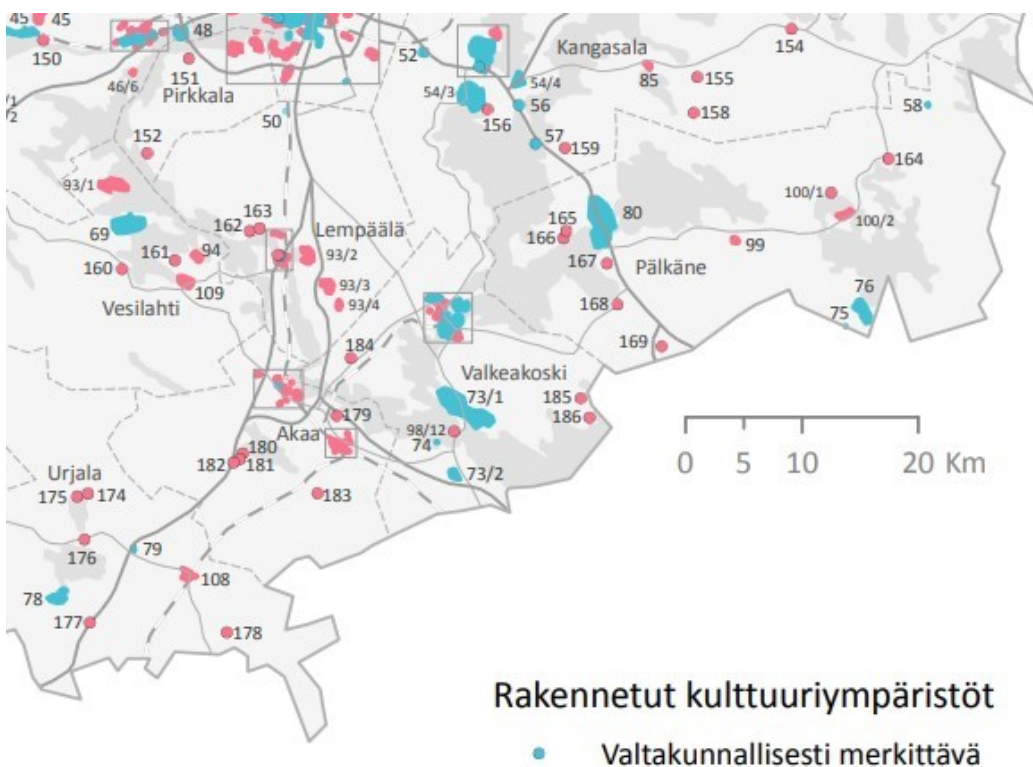
Ote maakuntakaavan liitekartasta, Natura 2000-verkoston alueet.



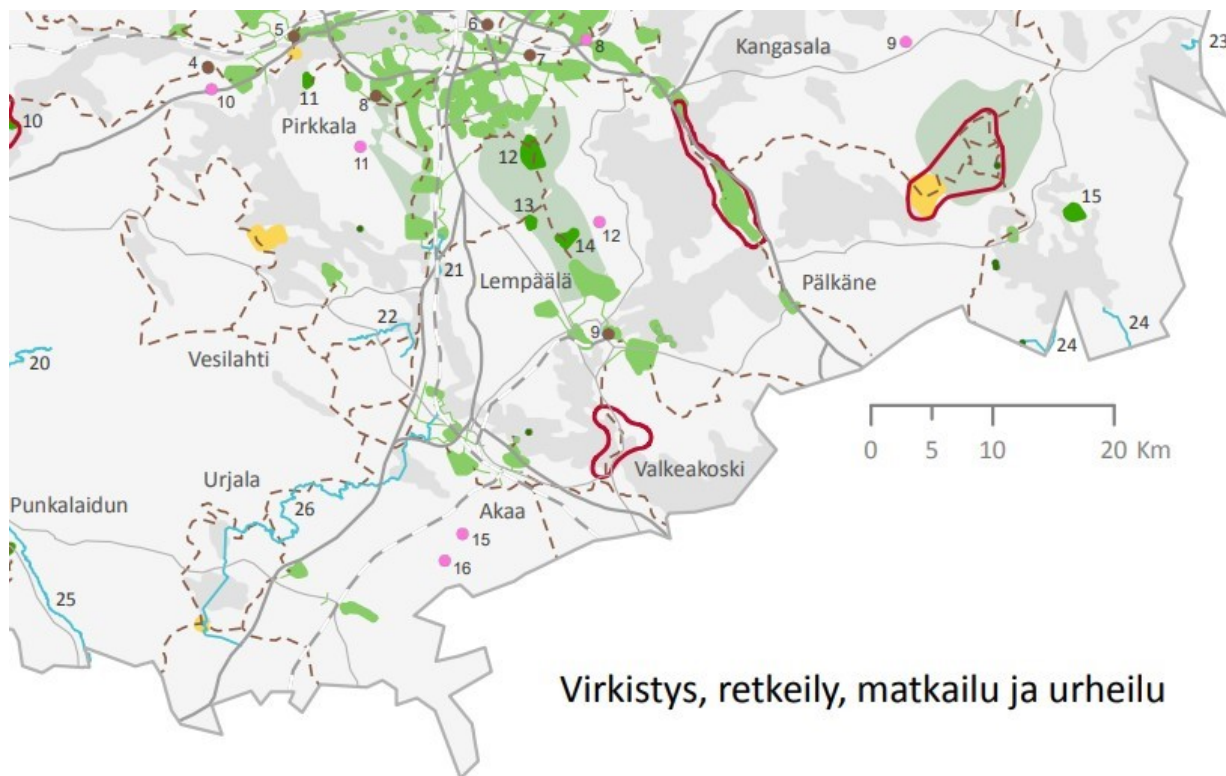
Ote Syke:n Liiteri-karttapalvelusta, luonnonsuojelu, Natura-alueet.



Ote maakuntakaavan liitekartasta, Kulttuurimaisemat.

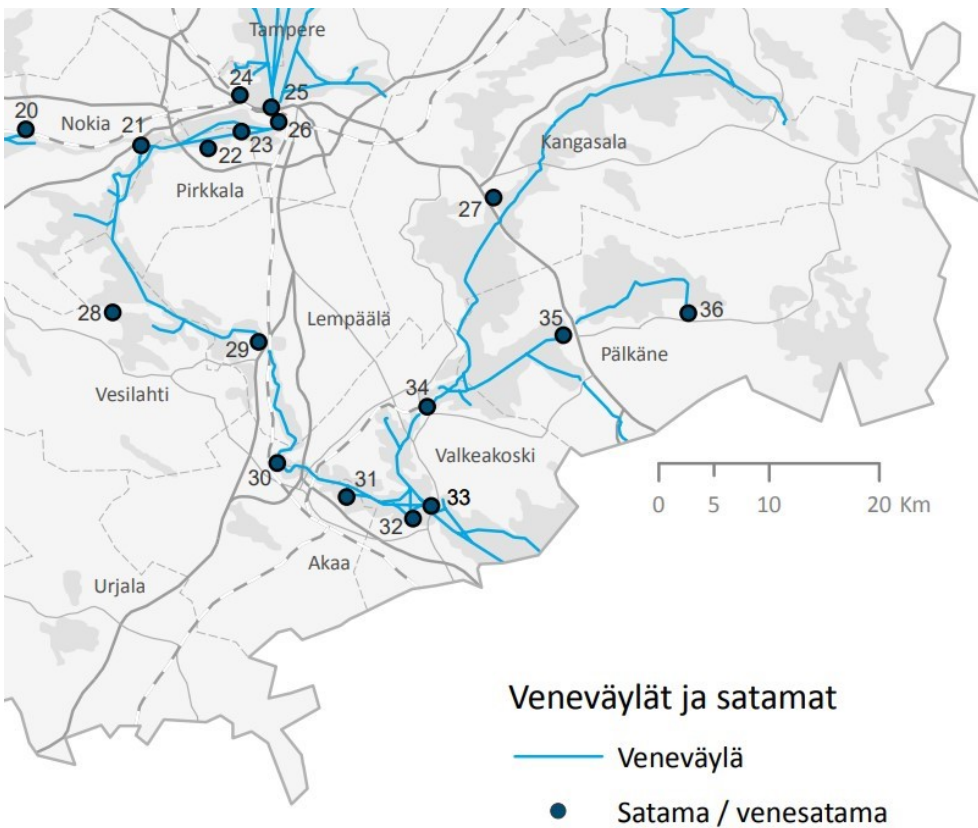


Ote maakuntakaavan liitekartasta, Rakennetut kulttuuriympäristöt



- | | |
|---|--|
| Virkistysalue | Matkailun ja virkistystyksen kehittämisen kohdealue |
| Virkistysalue | Matkailupalvelujen alue |
| Retkeily- ja ulkoilualue | Urheilupalvelujen alue |
| Retkeily- ja ulkoilualue | Ampuma- ja / tai moottorirata-toimintojen alue |
| Kansallispuistot ja Siikaneva | Ulkoilureitti |
| Maa- ja metsätalousvaltainen alue, joka on ekosysteemi-palvelujen kannalta merkittävä | Melontareitti |
| | Viheryhteys |

Ote maakuntakaavan liitekartasta, Virkistys, retkeily, matkailu ja urheilu.



Ote maakuntakaavan liitekartasta Veneväylät ja satamat.

Pirkanmaalla on voimassa Pirkanmaan maakuntavaltuuston 27.3.2017 hyväksymä Pirkanmaan maakuntakaava 2040. Maakuntakaavassa alueelle kohdistuvat merkinnät ovat:

- Kasvutaajamien kehittämisvyöhyke.

Merkinnällä osoitetaan vyöhyke, jonka maaseutualueet sekä maa- ja metsätalousvaltaiset alueet ovat maakuntakaavan tavoitevuoden 2040 jälkeisiä potentiaalisia taajama-alueiden, väyläverkoston ja muun yhdyskuntarakenteen laajenemissuuntia ja joihin kohdistuu hajakentämispainetta. Kasvuvyöhykkeeseen kuuluvat Akaan, Hämeenkyrön, Kangasalan, Lempäälän, Nokian, Pirkkalan, Pälkäneen, Tampereen, Valkeakosken, Vesilahden ja Ylöjärven ne alueet, joiden saavutettavuus, väestökehitys ja aluerakenne täyttävät kasvuvyöhykkeen kriteerit. Merkintä ei rajoita maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien maaseudun elinkeinojen kehittämistä ja näihin liittyvää rakentamista.

Kehittämissuositus: Alueen maaseutualueet sekä maa- ja metsätalousvaltaiset alueet tulee turvata tulevaisuuden yhdyskuntarakenteen laajentumisalueeksi. Alueelle suuntautuvaa asuin- ja työpaikkarakentamista on ensisijaisesti ohjattava taajama-alueille ja kyliin.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee erityistä huomiota kiinnittää liikennejärjestelyihin, erityisesti joukkoliikenteen mahdollistavaan yhdyskuntarakenteeseen, infrastruktuuriin, palvelujen saavutettavuuteen, toimiviin virkistysalueisiin sekä luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen turvaamiseen.

- Virkistysalue, Keisarinharju.

Merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittävät taajamiin liittyvät virkistysalueet ja/tai taajamien ekologisen verkoston kannalta erityisen tärkeit alueet. Alueella voi sijaita olemassa olevia vakituisia tai lomarakennuspaikkoja. Kohdemerkinnällä osoitetaan sellaisia seudullisesti merkittäviä virkistysalueita, joiden osoittamiseen ei maakuntakaavan mittakaavan vuoksi ole tarkoituksenmukaista käyttää aluevarausmerkintää.

Suunnittelumääräys: Alue varataan yleiseen virkistykseen ja ulkoiluun. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava virkistyskäyttöedellytyksien säilyminen ja kehittäminen, alueen hyvä saavutettavuus sekä osoitettava maakuntakaavakartalle merkittyjen ulkoilureittien jatkuvuus virkistysalueella. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota ympäristön laatuun, alueen ominaisuuksiin ekologisen verkoston osana sekä merkitykseen luonnon monimuotoisuuden kannalta

- Erityismääräys 10

Matkailun ja virkistuksen kehittämisen kohdealue: Keisarinharjun, Kaivannon ja Vehoniemenharjun ympäristö.

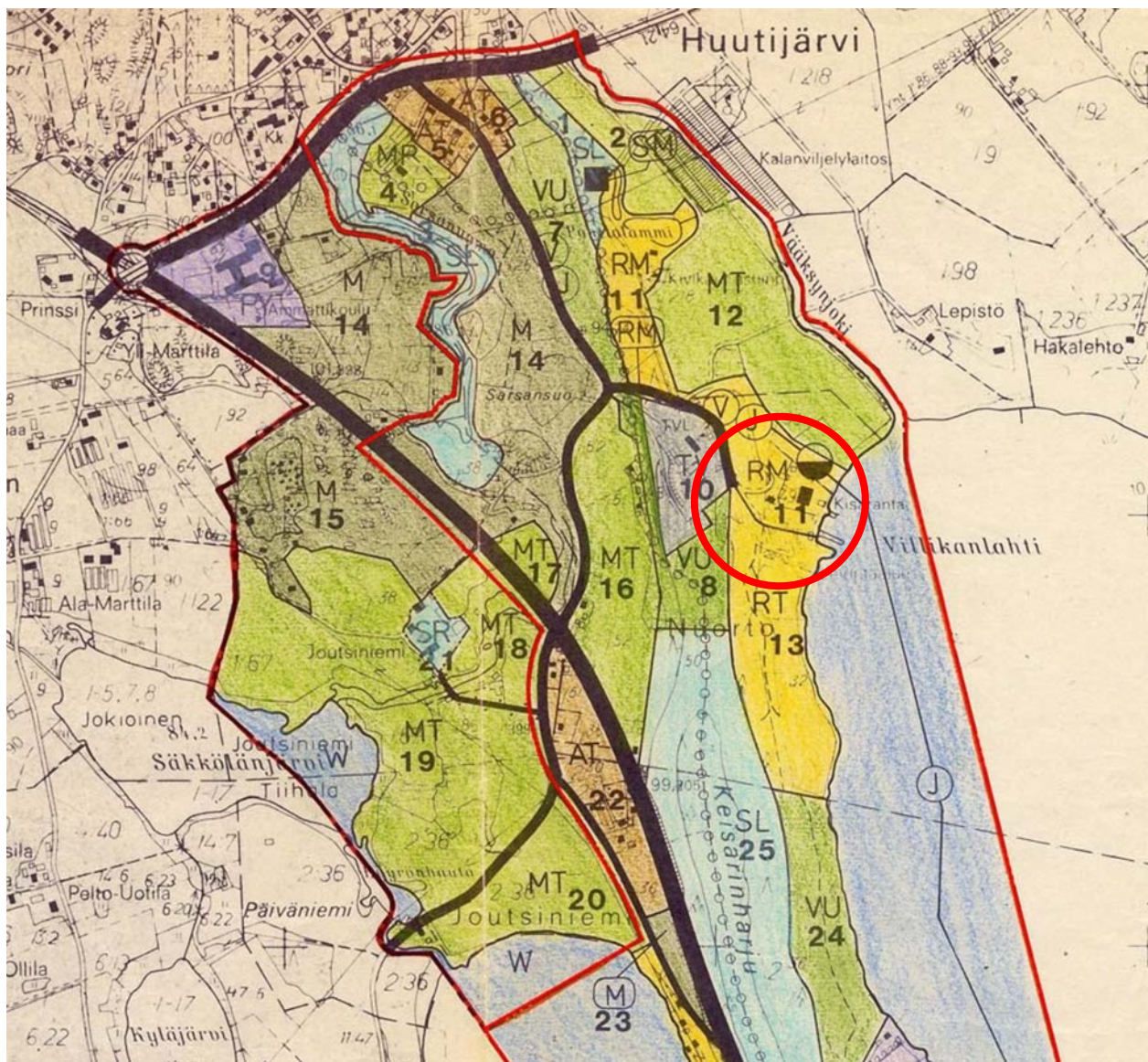
Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti merkittävät matkailuelinkeinojen, kulttuuri-, luonto- ja maisemamatkailun sekä ulkoilun ja virkistyskäytön kehittämisalueet. Kehittämissuositus: Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää matkailuelinkeinojen ja yleisen virkistuksen palvelujen sijoittumista alueelle. Erityistä huomiota tulee kiinnittää palveluiden saavutettavuuteen sekä uusien toimintojen yhteensovittamiseen alueen luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen kanssa. Alueella tulee edistää virkistysreittien toteuttamista ja ylläpitoa.

Pirkanmaan vaihemaakuntakaava – Elonkirjo ja energia

Pirkanmaan maakuntakaavaa 2040 ollaan päivittämässä tiettyjen teemojen osalta Pirkanmaan vaihemaakuntakaavassa – Elonkirjo ja energia. Pirkanmaan vaihemaakuntakaavassa keskitytään kahteen teemaan: tukemaan pirkanmaalaisen luonnon monimuotoisuutta ja elonkirjoa sekä vahvistamaan edellytyksiä kestäväälle

energiantuotannolle maakunnan alueella. Pirkanmaan vaihemaakuntakaavaehdotuksen nähtävilläolo on päättynyt. Tavoitteena on, että maakuntavaltuusto voi hyväksyä valmiin vaihemaakuntakaavan keväällä 2025.

Yleiskaava



Ote osayleiskaavasta.

Vehoniemen osayleiskaavassa (SisM 27.4.1983) alue on osoitettu matkailupalvelujen alueeksi. Alueelle saa rakentaa hotelli-, ravitsemus- ja virkistyspalveluihin liittyviä rakennuksia, rakenteita ja laitteita. Längelmävedestä kiinteistölle johtaa viemäri ja kiinteistölle on sijoitettu jätevedenpumppaamo-merkintä.

[illegible]

Kangasalan strategisessa yleiskaavassa 2040 (val. 29.5.2017) suunnitteluala sijoittuu tiivistyvän nauhataajaman laidalle, luontomatkailun kehittämisalueelle, ja julkiseksi taajaman läheiseksi rannaksi, joiden muodostama kokonaisuutta kehitetään matkailun ja virkistyksen kohteina luonnon ja kulttuuriperinnön arvojen ehdoilla. Lisäksi aluetta sivuaa kulttuuriperinnön ydinalue ja harjua pitkin on merkitty kulkemaan keskeinen ulkoilureitti.

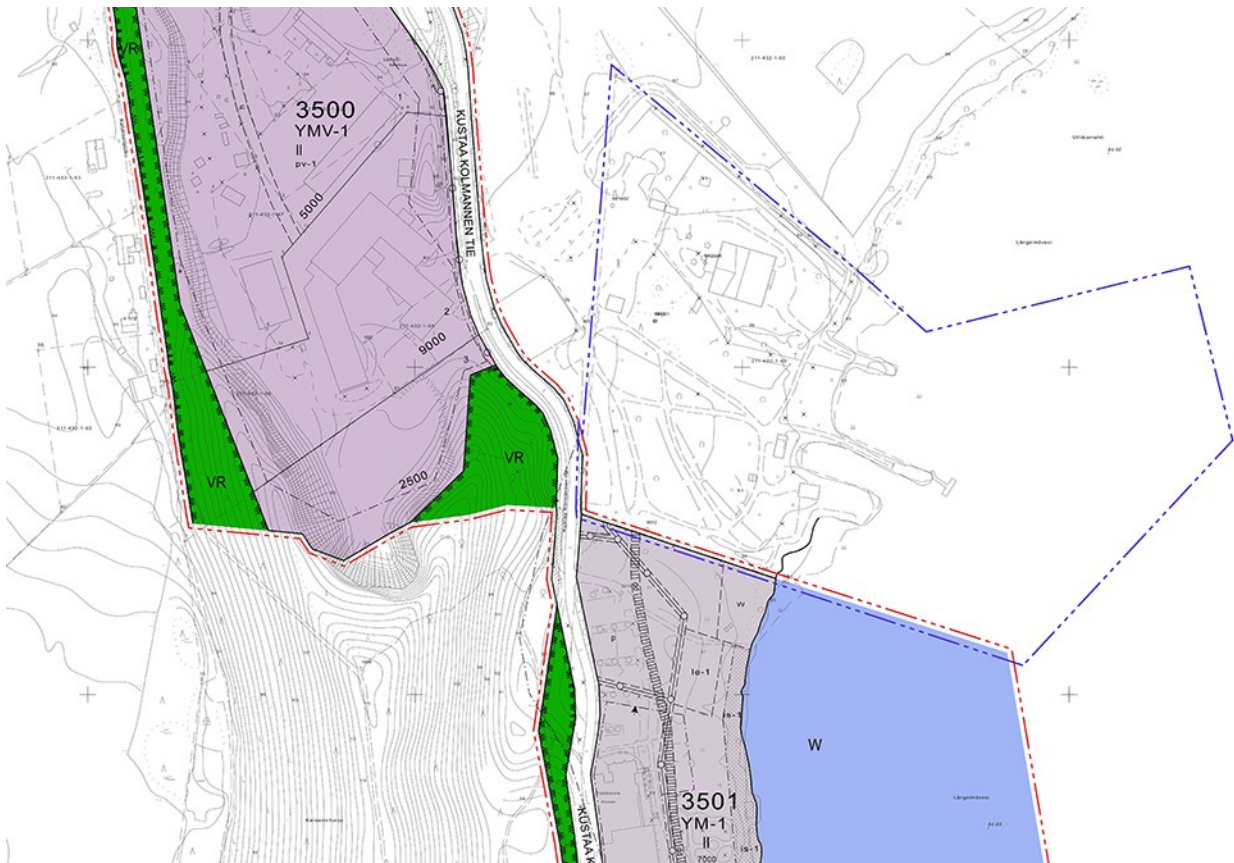
Vääksyn osayleiskaavatyö käynnistyi syksyllä 2017 selvitysten laatimisella. Kaavan tavoitteena on osoittaa valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuurimaisemaan hevosläheistä

asumista sekä kehittää ratsastuskeskusta ja matkailua. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä keväällä 2018. 2022 valmistui kaava-alueen arkeologinen selvitys.

Vuoden 2025 kaavoituskatsauksessa todetaan, että alueelle laaditaan selvityksiä ja tarkistetaan osayleiskaavan aluerajaus ja tavoitteet.

Asemakaavatilanne

Suunnittelualueella ei ole asemakaavaa, mutta sen länsipuolelle sijoittuu vuonna 2001 hyväksytty asemakaava nro 454, jossa on osoitettu Kustaa Kolmannen tien katualue ja Yhdistettyjen museo- ja varastorakennusten korttelialue. Suunnittelualueen eteläpuolelle sijoittuu vuonna 2014 hyväksytty asemakaava nro 695, jossa on osoitettu museorakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa alueen toimintaa palvelevia liiketiloja.



Ote asemakaavayhdistelmäkartasta. Kaavamuutosalueen rajausta sinisellä katkoviivalla.

Kisarannan viitasammakkokartoitus 2022

Kisarannan edustalta tehtiin viitasammakkohavaintoja lähes katkeamatta koko asemakaava-alueen edustalta jatkuen aina Vääksynjoen suulle saakka. Viitasammakko on EU:n luontodirektiivin liitteen IV laji, ja sen lisääntymis- ja levähdyspaikkojen

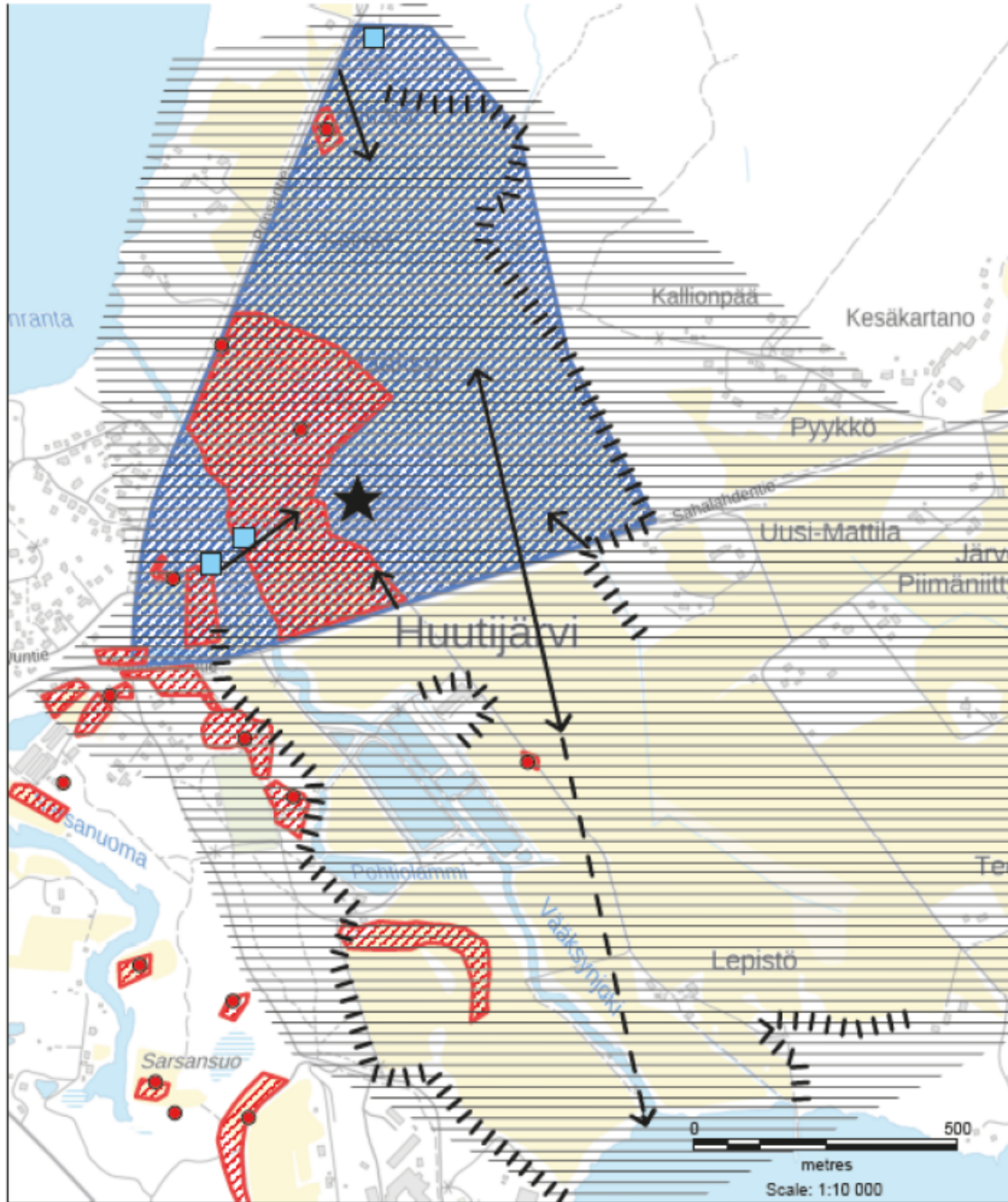
hävittäminen ja heikentäminen on kielletty. Viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikan tuntumassa tehtävistä toimista tulisi pyytää ELY-keskuksen lausunto. Kartoituksen johtopäätöksiä ja suosituksia on käsitelty myös kaavaselostuksen kappaleessa 3.1.1 Luonnonympäristö.

Vääksyn osayleiskaavan luontoselvitys 2018

Alueella ei ole luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen merkittäviä luontokohteita. Tiira- ja Hertta-tietokantojen mukaan (2018) alueelta on tehty havaintoja lintudirektiivin liitteen 1 mukaisista lajeista sekä erittäin uhanalaisista, vaarantuneista ja silmälläpidettävistä lintulajeista.

Vääksyn osayleiskaavan maisemaselvitys 2019

Vääksyn kartanon ja Kerppolan kulttuurimaisema muodostavat kokonaisuuden, joka on maakunnallisesti arvokas. Kartanokokonaisuus lukuisine rakennuksineen, puistokujanteineen ja puutarhoineen kuvastaa seudun vaurasta säätyläiskulttuuria ja sen historiallisia piirteitä ja rakenteita on hyvin säilynyt maisemassa. Keskeisiä näkymiä ovat Sahalahdentieltä avautuvat näkymät kartanoalueelle sekä avoimet pitkät näkymät peltujen yli aina Längelmävedelle saakka. Avotilaa rajaavat metsänreunat ovat tärkeitä maiseman reunoja, joissa muutokset näkyvät herkästi.



- | | |
|--|---|
| ★ Kartanoalue/maamerkki | ■ Maisemakuvallisesti / historiallisesti arvokas rakennus |
| ↔ Tärkeä avoin näkymä /näköyhteys järvelle | ● Pistemäiset muinaisjäänökset |
| → Tärkeä näkymä | ▨ Muinaisjäänösalueet |
| Tärkeä avotilaa rajaava reuna | ▨ RKY |
| == Maakunnallisia arvoja | |
- VÄÄKSYN OYK,
MAISEMASELVITYS
LIITE 2. MAISEMAN ARVOT
15.5.2018 FCG

Ote Vääksyn osayleiskaavan maisemaselvityksestä.

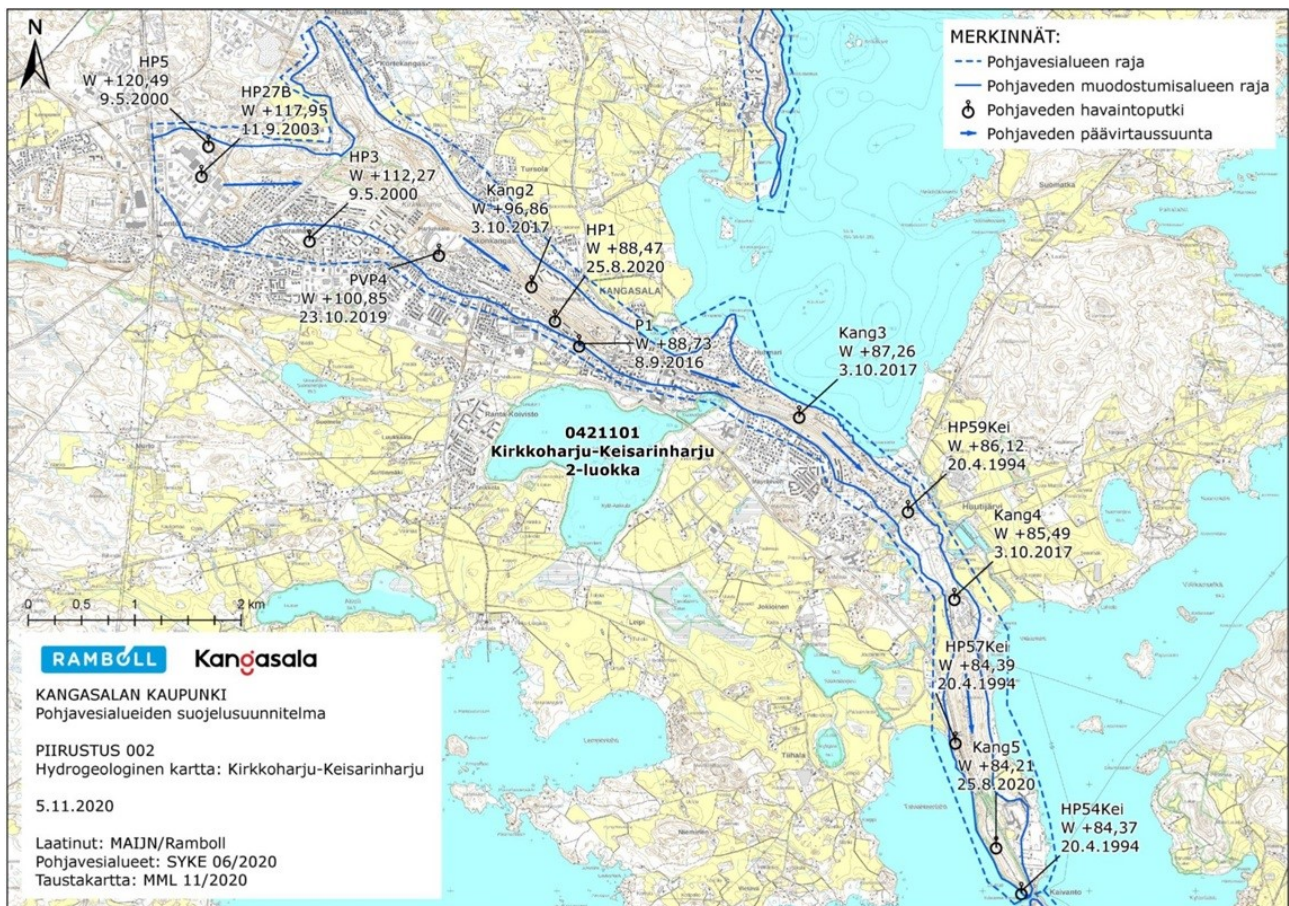
Vääksyn alueen osayleiskaavan arkeologinen inventointi 2022

Alueella ei ole muinaisjäännöksiä.

Kangasalan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma 2021

Kaava-alue sijoittuu Kirkkoharju-Keisarinharjun 2-luokan pohjavesialueelle ja on maapinta-alaltaan kokonaan ja vesialueen osalta pääosin pohjavesialuetta. Pohjaveden muodostumisalue jää juuri kaava-alueen länsipuolelle.

Maalämpöjärjestelmän rakentamiseen tarvitaan pohjavesialueella vesilain mukainen lupa. Maalämpöjärjestelmän rakentamiselle ei nykyisen oikeuskäytännön mukaisesti useinkaan ole mahdollista myöntää vesilain mukaista lupaa.



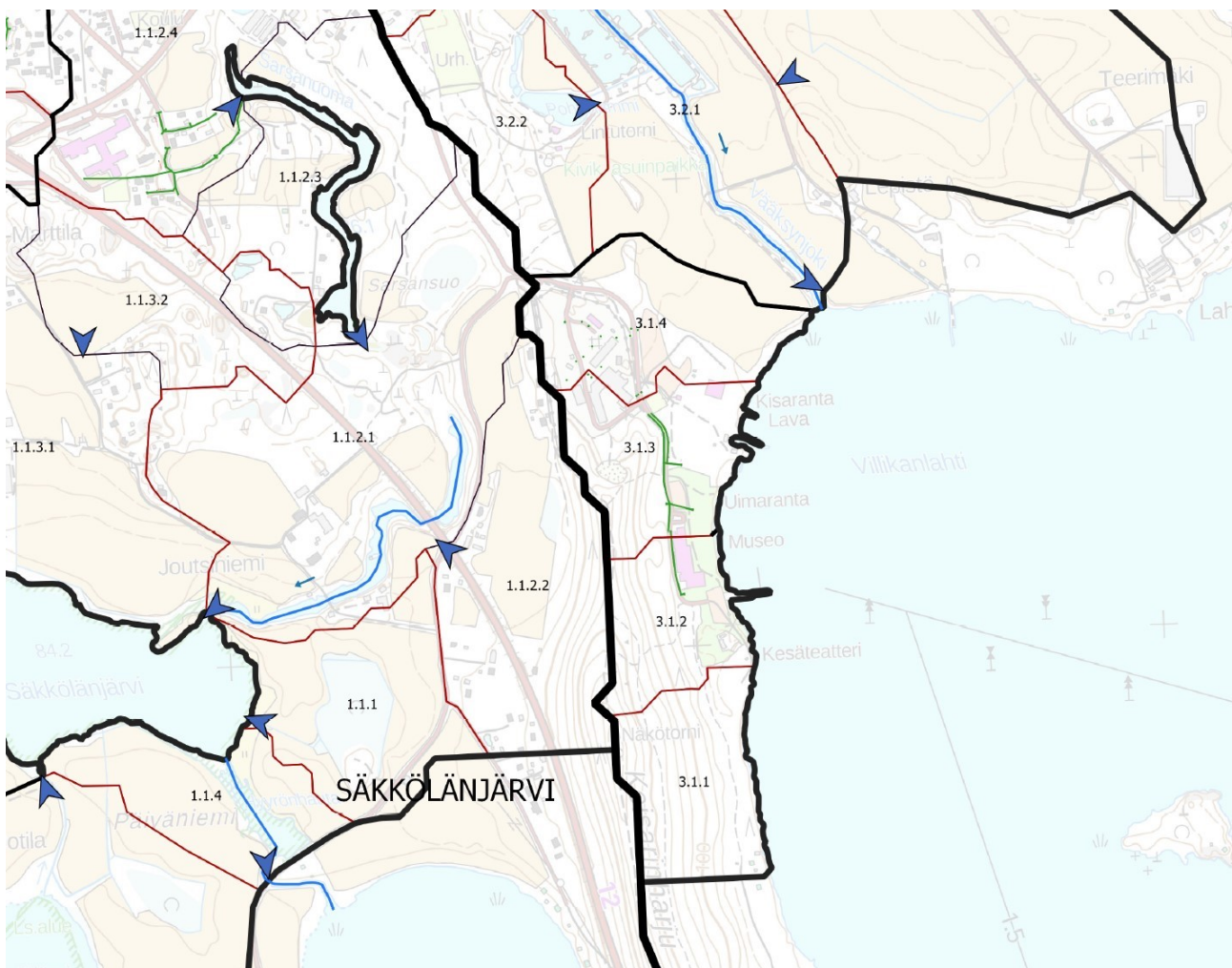
Hydrologinen kartta, ote Kangasalan pohjavesialueiden suojelusuunnitelmasta.

Kangasalan hulevesiohjelma 2023

Kaava-alue sijoittuu hulevesi-ohjelman osa-alueelle A: Sarsanuoma, Pohtiolammi ja ranta-alueet. Hulevedet kulkeutuvat eteläosasta Roineeseen ja pohjoisosasta Vesijärveen. Lämpösiemättömän pinta-alan osuus 17 %. Alueella on hevostalouksia sekä peltoja, jotka

vaikuttavat alueen vesien laatuun, mutta hulevesiolosuhteissa ei ole kuitenkaan merkittäviä haasteita.

Osa-alueella tulee varmistaa pohjaveden määrä ja laatu ja ottaa huomioon laaja pohjavesialue tulevaa maankäyttöä ja hulevesien hallintaa suunniteltaessa. Hulevesien hallinta on tärkeää, jotta pohjavesien laatu ja määrä turvataan, ja hulevesien hallinnassa otetaan huomioon alueen hevosläheisyys sekä peltotalous. Kaavoja laadittaessa tulee tehdä kaavaa koskeva hulevesiselvitys.



Ote hulevesiohjelman valuma-aluekartasta.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa alueen palvelutarjonnan monipuolistuminen ja matkailutoiminnan kehittyminen. Asemakaavalla ohjataan alueen rakentumista ja varataan tarvittavat alueet eri käyttötarkoituksiin.

4.2 Suunnittelun käynnistämien ja sitä koskevat päätökset

Elinympäristölautakunta on päättänyt asemakaavoituksen käynnistämisestä ja hyväksynyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman 12.4.2022.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Alustavan tarkastelun perusteella osallisia ovat:

- Maanomistajat
- Vesialueen osakaskunta
- Lähialueen maanomistajat, elinkeinon harjoittajat ja palvelujen tarjoajat
- Kaupungin palvelut (ympäristönsuojelu, rakentaminen)
- Kangasalan Vesi –liikelaitos, Elenia Oy, Elisa Oyj, Telia Finland Oyj
- ELY-keskus, Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirasto, Pirkanmaan liitto, Pirkanmaan maakuntamuseo
- Business Kangasala Oy, Kangasalan yrittäjät ry
- Pirkanmaan lintutieteellinen yhdistys
- Muut ilmoituksen mukaan

4.3.2 Vireilletulo

Kaavan laatiminen on tullut vireille kaupungin aloitteesta.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt sekä viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 5.5.– 3.6.2022 väliseksi ajaksi ja maanomistajille sekä lähivaikutusalueen asukkaille ja kiinteistönomistajille lähetettiin asiasta kirjeitse tiedote ja OAS.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei jätetty mielipiteitä tai lausuntoja.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa alueen palvelutarjonnan monipuolistuminen ja matkailutoiminnan kehittyminen. Asemakaavalla ohjataan alueen rakentumista ja varataan tarvittavat alueet eri käyttötarkoituksiin.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Alustavissa tarkasteluissa kiinnitettiin huomiota alueen kehittämisen vaikutuksiin harjumasemaan, maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuurimaisemaan, Längelmäveden näkymiin, kaupunkikuvaan ja alueen luontoarvoihin sekä pohdittiin alueen merkitystä osana Kangasalan matkailun kehittämistä sekä alueelle toimijahaussa valitun hankkeen sovittamista suunnittelualueen muuhun maankäyttöön.

Kaavan vireille tullessa esitettyä kaava-alueen rajausta laajennetaan vähäisessä määrin alueen lounaiskulmassa katuliittymän mahdollistamiseksi korttelialueelle ja lisätty alue osoitetaan katualueeksi. Lisäksi kaava-alueeseen liitetään Längelmäveden vesialuetta luontoarvojen huomioimiseksi sekä kelluvan rakentamisen mahdollistamiseksi.

4.5.1 Valmisteluvaiheen luonnosvaihtoehdot

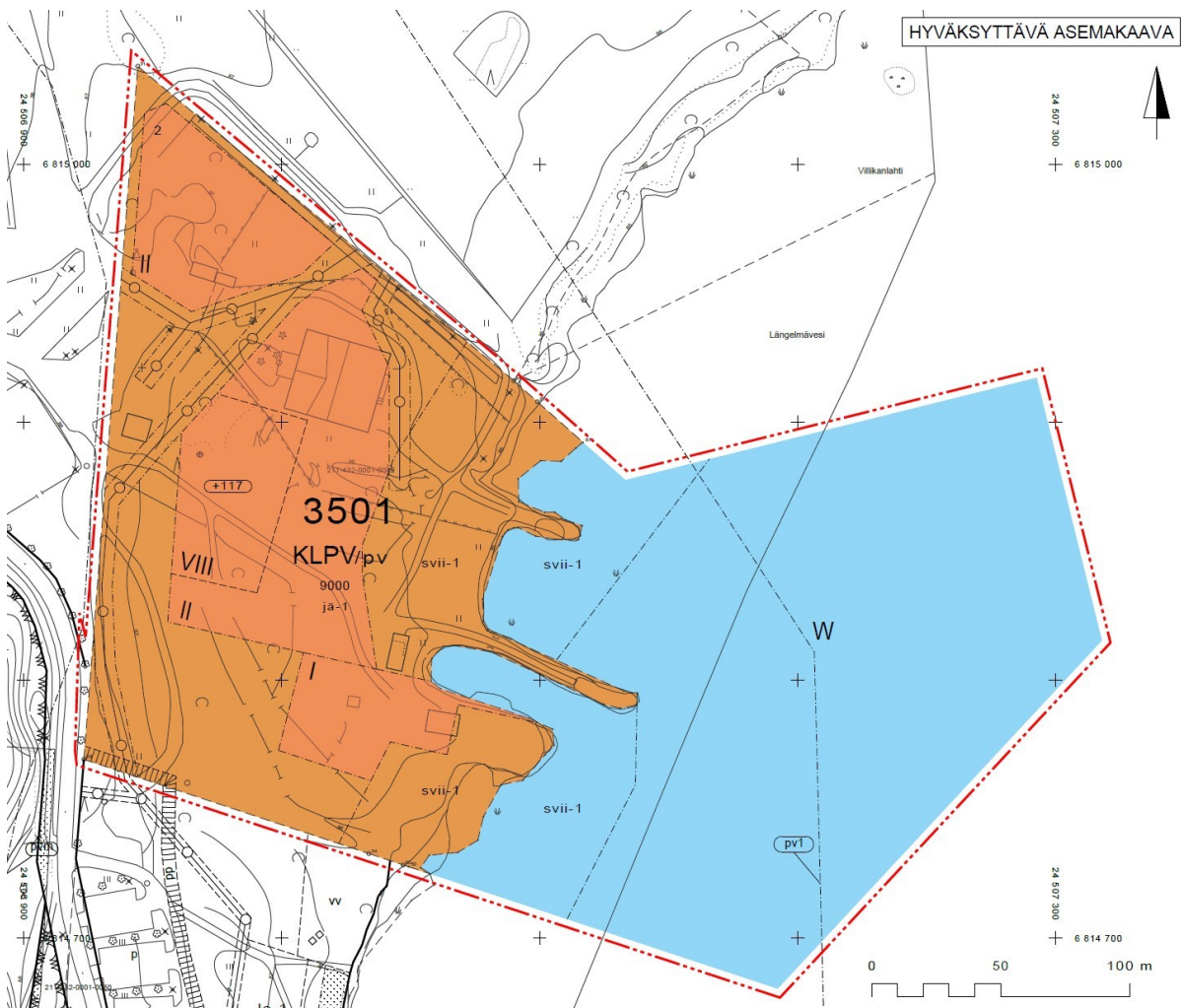
Valmisteluvaiheessa esitetään kaksi vaihtoehtoista kaavaluonnosta, joista vaihtoehto 1 mahdollistaa korkeamman hotellirakennuksen toteuttamisen ja vaihtoehto 2 kelluvaa rakentamista. Vaihtoehtojen maisemallisia vaikutuksia tutkittiin kaupunkimallisovituksilla.

Kummassakin vaihtoehdossa huomioidaan viitasammakoiden elinympäristöt osoittamalla niille aluevaraukset rantaan ja vesialueelle. Kiinteistö 211-432-1-49 osoitetaan pääosin liikerakennusten ja huvi- sekä viihdepalvelujen korttelialueeksi, joka sallii muun muassa sauna- ja ravintolapalvelujen sekä tanssilavan tai yökerhon sijoittamisen sekä majoitustoiminnan sijoittamisen. Vaihtoehdot mahdollistavat olemassa olevan tanssilavarakennuksen säilymisen tai korvaaminen uudisrakennuksella, sekä huomioivat olemassa olevan vesihuollon johdot ja kaava-alueelle etelästä liittyvän ohjeellisen kevyen liikenteen reitin. Kaava-alueen eteläisin osa on alavaa ja hulevettä keräävää aluetta, joka rajataan rakentamisen ulkopuolelle. Alueen toteutukselta edellytetään yhtenäistä rakennustapaa ja jätehuoltoa ohjataan keskitettyihin ratkaisuihin. Vaihtoehtojen rakennusoikeuden määrässä on huomioitu vaadittu pysäköinnin vähimmäismäärä 1

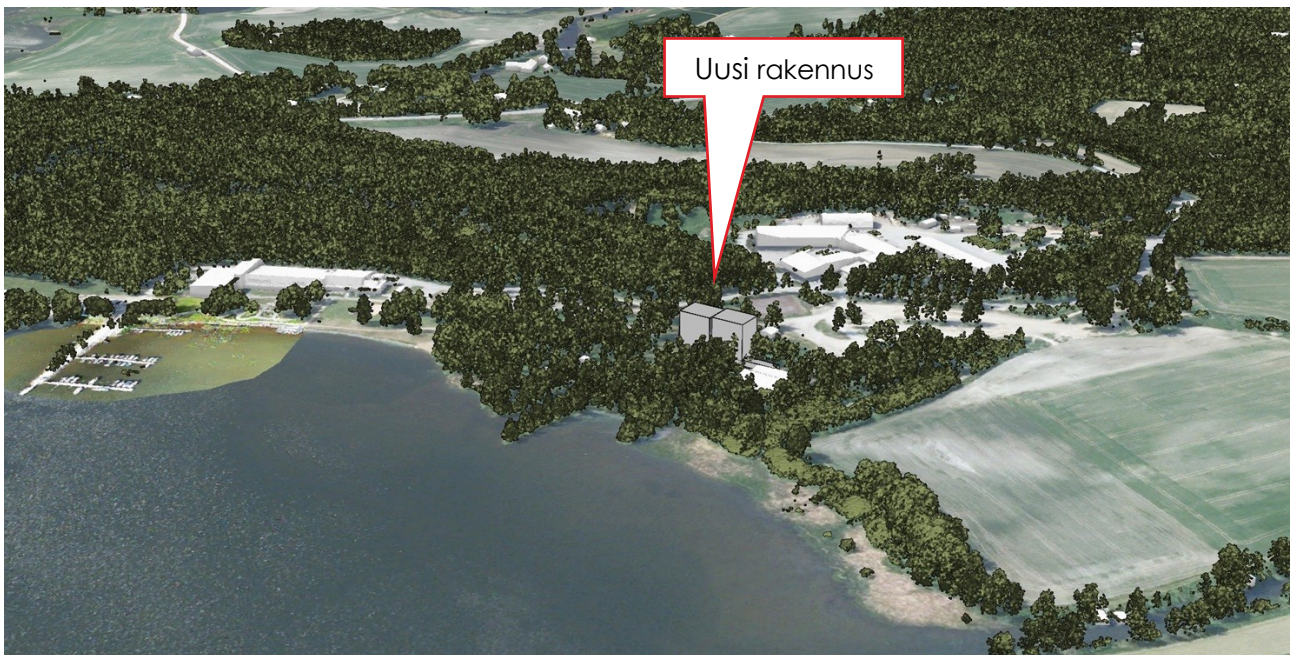
autopaikka rakennusoikeuden 50 kerrosalaneliömetriä kohti ja kaikki autopaikat ovat toteutettavissa kaava-alueelle. Pysäköinnille ei ole kaavaluonnosvaihtoehdoissa osoitettu erityisiä alueita, vaan pysäköintiin voidaan käyttää kaikkia korttelialueiden osia lukuun ottamatta viitasammakoille varattuja alueita, kevyen liikenteen reittejä ja ajoyhteysvarauksia. Mikäli kaava-alueen ja Kustaa Kolmannen tien välinen alue tulee kaavoitettavaksi, sitä voidaan mahdollisesti käyttää myös tämän kaava-alueen pysäköintiin. Hulevesimääräykset laaditaan ehdotusvaiheessa tehtävän hulevesiselvityksen pohjalta.

Vaihtoehto 1 (Ve1)

KLPV-korttelialueelle osoitetaan rakennusoikeutta 9000 kem² koko korttelialueelle yhteensä ja ohjeellinen rakennusala, jolle sallitaan enintään kahdeksan kerroksen korkuinen rakennus. Lisäksi rakennuksen korkeutta rajoitetaan määräämällä sen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema. Kaupunkimallisovituksella varmistuttiin siitä, että rakennusmassa mahdollisine ilmanvaihtokonehuoneineen ei tule nousemaan Keisarinharjun puuston silhuetin yläpuolelle ja tutkittiin rakennusmassan vaikutusta läheisen kulttuurimaiseman ja Längelmäveden näkymiin. Toimijahauulla valitulle saunaravintola-hankkeelle osoitetaan rakennusalla, jolla suurin sallittu kerrosluku on yksi. Rakennusala rajautuu vanhan laituripengermän muodostaman poukaman rantaan ja osittain viitasammakkokartoituksen suojavyöhykkeelle samalla paikalla, jolla sijaitsee jo olemassa oleva rakennus. Lisäksi rakennusala mahdollistaa laiturin rakentamisen poukaman rantaan. Lisäksi osoitetaan laajemmat rakennusalat, joilla suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Nämä rakennusalat mahdollistavat rakennusten sijoittamisen kaava-alueen pohjoiskulmaan ja nykyisen tanssilavan säästämisen tai korvaamisen uudisrakennuksella.



Ote kaavakartasta (Ve1).



Ote kaupunkimallisovituksesta (Ve1), viistokuva.



Ote kaupunkimallisovituksesta (Ve1), näkymä Vääksyn suunnasta Sahalahdentieltä.

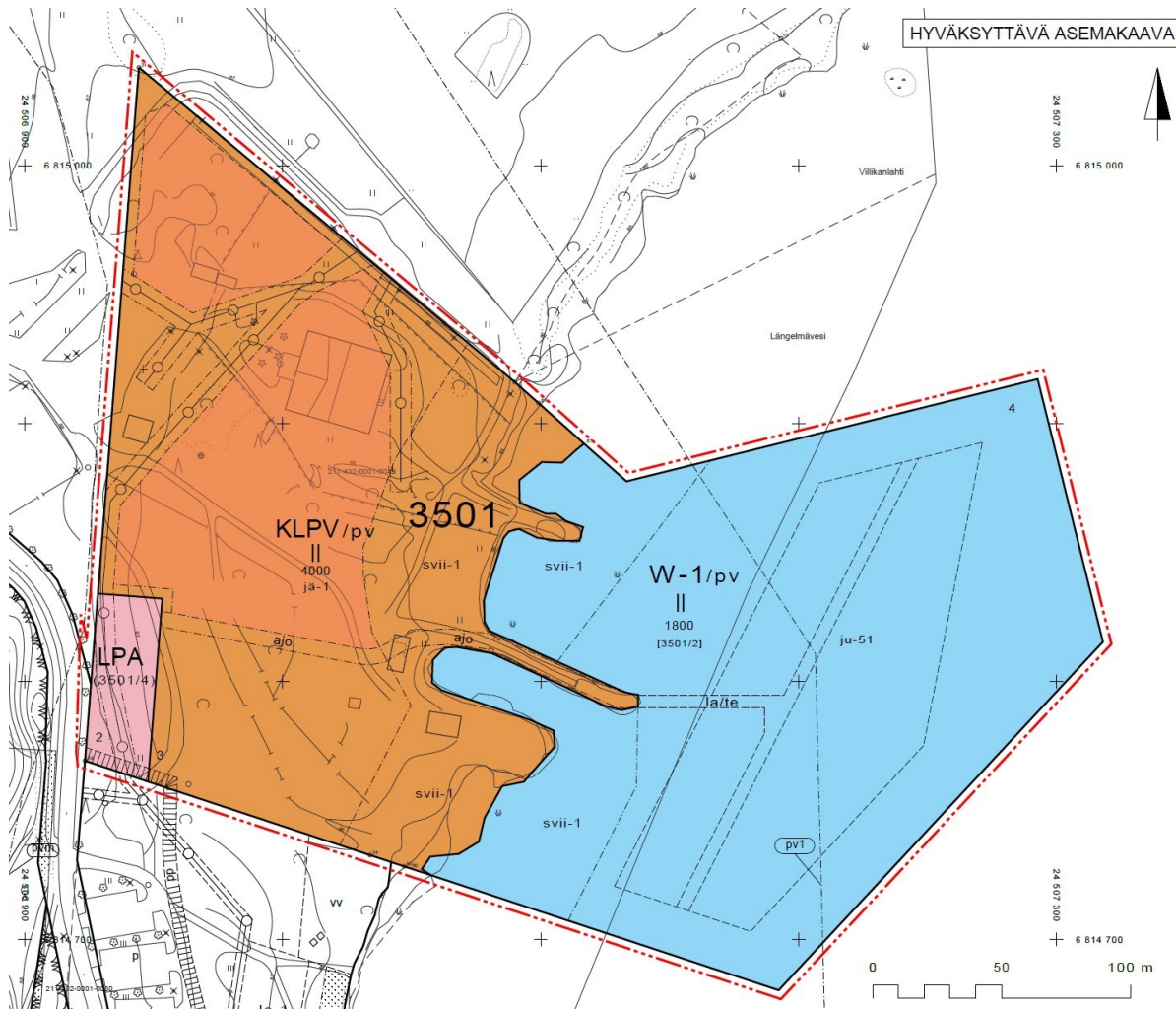


Ote kaupunkimallisovituksesta (Ve1), näkymä Längelmävedeltä.

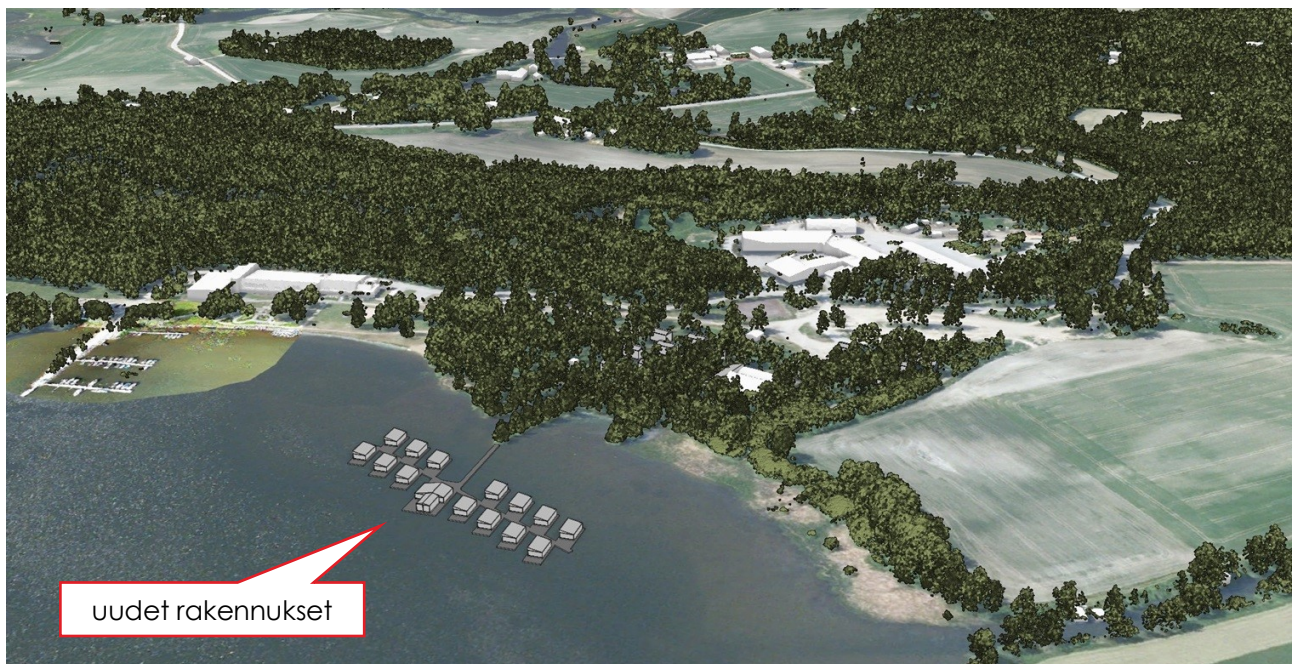
Vaihtoehto 2 (Ve2)

KLPV-korttelialueen lisäksi osoitetaan vesialue, jolle saa sijoittaa ponttoneille rakennettuja kelluvia rakennuksia liike- ja majoitustiloja sekä palveluja varten, sekä niitä palvelevia rakenteita, laitureita, käyntisilloja, laitteita, johtoja ja kiinnitysjärjestelmiä. Alueelle osoitetaan rakennusoikeutta 1800 kem² ja ohjeelliset rakennusalat rakennuksille ja laitureille viitasammakkoalueiden ulkopuolelle. Rakennusten autopaikat ja jätehuolto osoitetaan kaava-alueen lounaiskulmaan sijoittuvalle autopaikkojen korttelialueelle. Alueen kulkuyhteyttä varten osoitetaan KLPV-korttelialueelle ajoyhteysvaraus autopaikkojen korttelialueelle. Kaavavaihtoehtoon yleismääräyksissä osoitetaan yksityiskohtaisempia määräyksiä kelluvien rakennusten toteutuksesta, Julkisivumääräyksellä pyritään sopeuttamaan rakentamista Längelmäveden maisemaan. Toimijahauulla valittu saunaravintola olisi mahdollista sijoittaa tälle vesialueelle kelluvana rakennuksena. Vaihtoehto 1:een verrattuna ratkaisun etuna voidaan arvioida olevan vähäisemmät vaikutukset viitasammakoiden elinolosuhteisiin ja saunapalvelun vahvempi vetovoima sekä erottuvampi brändi sen sijoituessa kelluvaan rakennukseen järven selälle. KLPV-

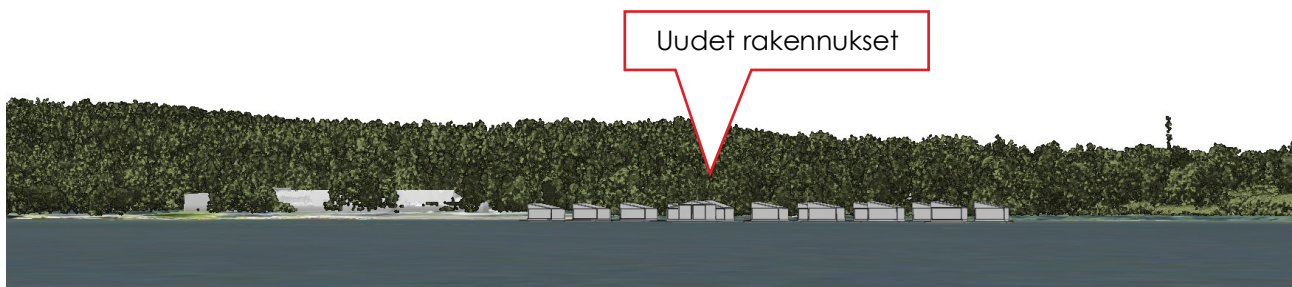
korttelialueelle osoitetaan rakennusoikeutta 4000 kem² ja kaksi laajaa rakennusala, joiden suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Rakennusalat mahdollistavat monipuolisia ratkaisuja alueen toteutukselle. Kaavaluonnosvaihtoehdon havainnekuvassa on esitetty yksi mahdollinen toteutustapa, jossa olemassa oleva tanssilava on säästetty ja laajennettu ja lisäksi on toteutettu kaksikerroksisia, kahden huoneiston majoitusrakennuksia. KLPV alueen kulkuyhteys on järjestetty autopaikkojen korttelialueen kautta.



Ote kaavakartasta (Ve2).



Ote kaupunkimallisovituksesta (Ve2), viistokuva.



Ote kaupunkimallisovituksesta (Ve2), näkymä Längelmävedeltä.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

	Ve 1	Ve 2
KLPV pinta-ala	37410 m ²	35710 m ²
KLPV rakennusoikeus	9000 kem ²	4000 kem ²
KLPV korttelitehokkuus	e=0,24	e=0,11
W / W-1 pinta-ala	38750 m ²	38750 m ²
W-1 rakennusoikeus		1800 kem ²
W-1 korttelitehokkuus		e=0,05
LPA pinta-ala		1700 m ²
Katualueet pinta-ala	40 m ²	40 m ²
Kaava-alue pinta-ala	76200 m ²	76200 m ²
Kaava-alue rakennusoikeus	9000 kem ²	5800 kem ²
Aluetehokkuus	e=0,12	e=0,08

5.1.2 Palvelut

Kaava-aluetta kehitetään matkailun sekä huvi- ja viihdepalvelujen alueena, osana laajempaa Keisarinharjun, Kaivannon ja Vehoniemenharjun ympäristön matkailun ja virkistyksen kehittämisen kohdealuetta. Kummankin vaihtoehdon KLPV-korttelialueelle ja vaihtoehdon 2 W-1 -alueelle on mahdollista sijoittaa liike- ja majoitustiloja sekä huvi- ja viihdepalveluja. Alueella toimii nykyisin Kisarannan tanssilava.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa ympäristön laadun kohentaminen alueelle sijoittuvien uusien toimintojen, uudisrakentamisen, uusien pihajärjestelyjen ja kasvillisuuden hoidon myötä muodostuvasta rakennustavaltaan yhtenäisestä kokonaisuudesta.

Kaavaluonnosvaihtoehtoissa ei ole asetettu yksityiskohtaisesti rakentamisen arkkitehtuuria, rakennusten sijoittumista tai massoitteita, eikä pihatoimintoja ohjaavia määräyksiä.

Ehdotusvaiheessa harkitaan, onko alueella tarvetta tarkemmille maankäyttöä ohjaaville kaavamääräyksille tai rakentamistapaohjeille, erityisesti mikäli päädytään esittämään vesialueelle kelluvaa rakentamista mahdollistavaa kaavaratkaisua.

Alueella olevat viitasammakkoesiintymät on huomioitu rajaamalla ne aluevarauksilla maankäytön muutosten ulkopuolelle. Maiseman arvoja on huomioitu vaihtoehdossa 1 asettamalla korkealle rakentamiselle vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema ja vaihtoehdossa 2 osoittamalla kelluvalle rakentamiselle maisemaan sopeuttavia kaavamääräyksiä.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

- Liikerakennusten ja huvi- sekä viihdepalvelujen korttelialue (KLPV).
- Autopaikkojen korttelialue. Alueen kautta saadaan järjestää kulkuyhteys tonteille (LPA-3).

5.3.2 Muut alueet

- Vesialue (W).
- Vesialue, jolle saa sijoittaa ponttoneille rakennettuja kelluvia rakennuksia liike- ja majoitustiloja sekä palveluja varten, sekä niitä palvelevia rakenteita, laitureita, käyntisilloja, laitteita, johtoja ja kiinnitysjärjestelmiä (W-1).
- Katu. Kustaa Kolmannen tien katualue.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;

Alueen palvelutarjonnan monipuolistuminen ja matkailutoiminnan kehittyminen tuottaa seudun asukkaille paremmat mahdollisuudet nauttia valtakunnallisesti arvokkaista Keisarinharjasta, Vääksyn kulttuurimaisemasta ja Längelmäveden vesistöstä.

Lähialueen asukkaille ja Längelmäveden mökkiläisille asemakaava tuottaa lisää palveluita, mutta palveluita käyttävien matkailijoiden myötä myös lisääntyvää liikennettä ja elämää järvellä.

5.4.2 maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;

Kyseessä on rakennettu rakennuspaikka, joka ei vähennä yhtenäistä rakentamatonta ranta-aluetta.

Viita-sammakon vuoksi ranta-alueen rakentamisessa ja hulevesien käsittelyä suunniteltaessa on kiinnitettävä tavanomaista paljon enemmän huomiota veteen valuvien kiintoaineiden rajoittamiseen.

Kaava-alue sijoittuu tärkeälle pohjavesialueelle. Kaavan laatimisen yhteydessä laaditaan hulevesiselvitys, jonka pohjalta esitetään riittävät toimenpiteet, joilla hallitaan suunnittelualueelta purkautuvien hulevesien määrää, virtaamaa ja laatua siten, että ne eivät muutu merkittävästi nykytilanteeseen nähden tai aiheuta haittaa pohjavesialueelle.

5.4.3 kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;

Koko asemakaava-alueen edustalta jatkuen Vääksynjoen suulle saakka on tehty havaintoja viitasammakosta. Viitasammakko on EU:n luontodirektiivin liitteen IV laji, ja sen lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty.

Kaava-alueella on keväällä 2022 suoritettu viitasammakkokartoitus, jonka pohjalta laaditussa raportissa on määritelty viitasammakon esiintymät ja esiintymien suojavyöhykkeet. Kaavaluonnosvaihtoehdoissa nämä alueet on pääosaltaan rajattu maankäytön muutosten ulkopuolelle aluevarauksilla, joille asetetaan määräys svii-1: Tärkeä viitasammakon elinympäristönä säilytettävä alueen osa. Ennen aluetta muuttavia toimenpiteitä tulee selvittää niiden vaikutukset lajin lisääntymis- ja levähdyspaikkoihin sekä pyytää suojelua valvovan viranomaisen lausunto. Rakentaminen sekä puuston ja pensaikon raivaus on suoritettava viitasammakon lisääntymisajan ulkopuolella, jotta toimenpiteet eivät heikennä lajin lisääntymisedellytyksiä. Alueen hulevesien käsittely on toteutettava siten, että veden laatu säilyy kutualueen valuma-alueella. Maltilliset ja pienimuotoiset hoitotoimenpiteet saattavat suosia viitasammakkoa. Esimerkiksi vesialueiden umpeenkasvun vähentäminen ruoppaamalla, niittämällä tai muuten kasvillisuutta harventamalla saattaa parantaa viitasammakon elinympäristön laatua (Nieminen & Ahola 2017).

Vireillä oleva Vääksyn osayleiskaavan valmistelun yhteydessä kesällä 2025 tehdään lepakkokartoitus, joka käsittää myös tämän asemakaavan kaava-alueen. Kartoituksen

tulosten pohjalta voidaan arvioida maankäytön muutosten vaikutuksia lepakoiden elinolosuhteisiin kaavaehdotusvaiheessa.

5.4.4 alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;

Asemakaava eheyttää ja tiivistää alueen maankäyttöä alueella, joka sijoittuu olemassa olevien katu- ja kunnallisteknisten verkostojen yhteyteen. Alueen elinkeinotoimintojen kehittäminen lisää kaupungin vero- ja vuokratuloja ja voi säteillä positiivisia vaikutuksia laajemminkin lähialueiden matkailutoimijoiden kehittämiseen. Yksityisille toimijoille asemakaava mahdollistaa alueen liiketoiminnan monipuolisen kehittämisen. Kaava-alueen rakentuminen lisää lähialueen liikennettä vähäisessä määrin. Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta alueen joukkoliikenteeseen.

5.4.5 kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön;

Asemakaavaluonnosvaihtoehtojen mukaisen rakentamisen vaikutuksia harjumaisemaan, Längelmäveden näkymiin ja Vääksyn kulttuurimaisemaan on tutkittu kaupunkimallisovitusten avulla. Rakentamisella on vaikutuksia Längelmävedelle avautuvaan maisemaan. Nykytilanteessa Kisarannan järvimaisema kasvaa saunan ja talousrakennusten läheisyyttä lukuun ottamatta nuorta, tiheää ja hoitamatonta pusikkoa sekä rantakaislikkoa. Maisemalinjojen avaaminen ja rantapuuston valikoiva kasvatusta jäsentää rantamaisemaa ja tuo tanssilavan ja/tai uudisrakentamisen massat osaksi järvimaisemaa.

Kelluva rakentaminen muuttaisi rantamaisemaa peittämällä osan rantaviivasta taakseen ja luomalla uuden elementin tanssilavan eteen. Rakentamista on ohjattu ohjeellisilla rakennusaloilla, suurimmalla sallitulla kerrosluvulla, rakennusoikeuden määrällä ja kelluvaa rakentamista koskevilla yleismääräyksillä sekä julkisivumääräyksellä sopeutumaan Längelmäveden maisemaan.

Korkeampi rakentaminen sijoittuu Kustaa Kolmannen tien varteen ja on merkittävästi harjun siluettia matalampaa. Sen vaikutus rantamaisemaan rajoittuu ylimpien kerrosten näkymiseen rantaan kasvavan puuston ja tanssilavan takaa eikä ole merkittävä. Myös Vääksyn kulttuurimaiseman suuntaan rakennukset peittyvät enimmäkseen kasvillisuuden taakse. Sen sijaan alueen kaupunkikuvan ja alueelle saapumisen kannalta Kustaa Kolmannen tien varteen sijoittuva uudisrakentaminen on merkittävää. Katu kiertää harjua

siten, että kaarteiden ulkoreunan maisema avautuu ensin sen ja Vääksynojan väliin sijoittuvalle pellolle. Nykytilanteessa ulkokaarteiden maisema jatkuu pellolta pusikkoiselle hiekkakentälle, jonka taakse sijoittuu Kisarannan tanssilava. Sisäkaarteeseen jäävät museorakennukset, joiden mittakaavaan kadun varteen sijoitettava uudisrakentaminen sopeutuu. Uudisrakentaminen jäsentää aluetta ja muodostaa nykytilanteeseen nähden merkittävästi laadukkaampaa kaupunkikuvaa.

5.4.6 elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

Asemakaava mahdollistaa alueen palvelutarjonnan monipuolistumisen ja matkailutoiminnan kehittymisen sekä tarjoaa synergiaetuja jo lähialueella sijaitsevien palvelujen kanssa.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alustavasti arvioiden alueella ei ole ympäristön häiriötekijöitä. Kaavaehdotusvaiheessa arvioidaan, onko tarpeen laatia selvitystä Längelmäveden vesiliikenteen vaikutuksista.

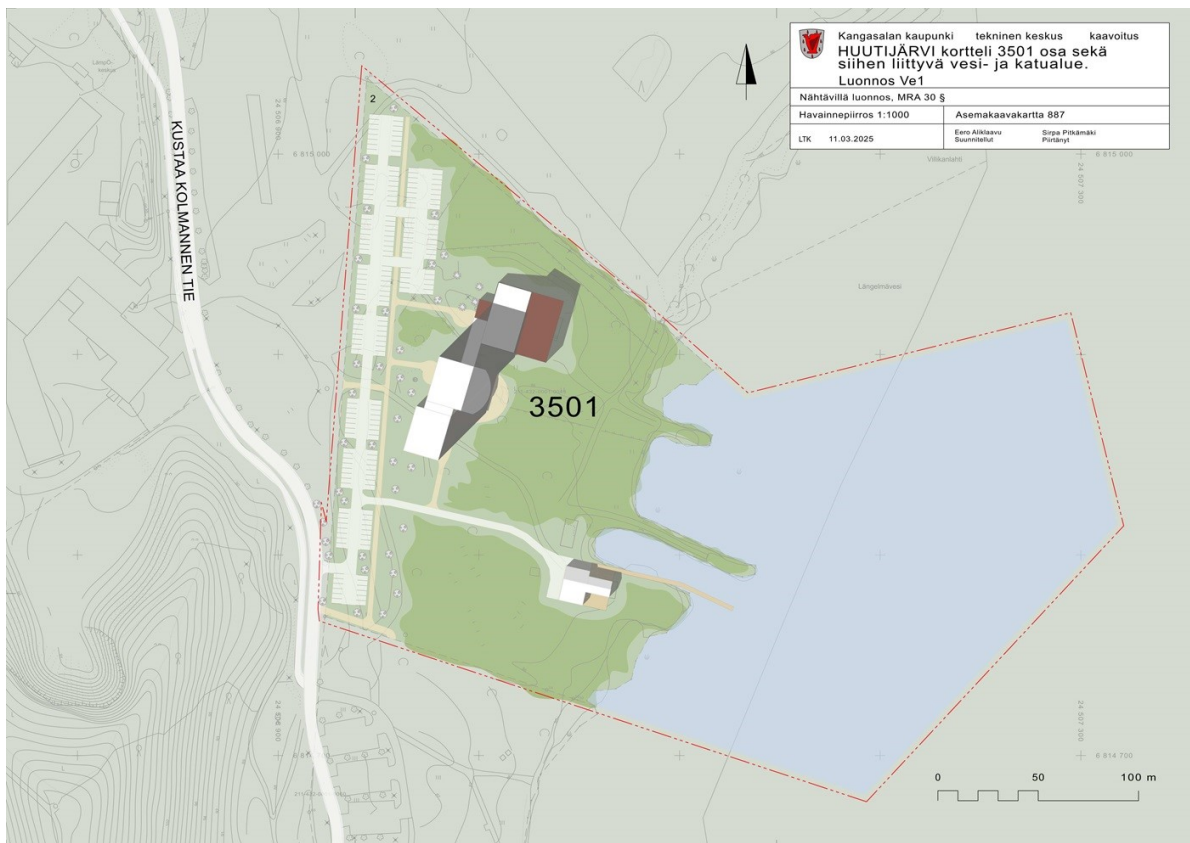
5.6 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset ovat kaavaselostuksen liitteenä asemakaavakartan yhteydessä.

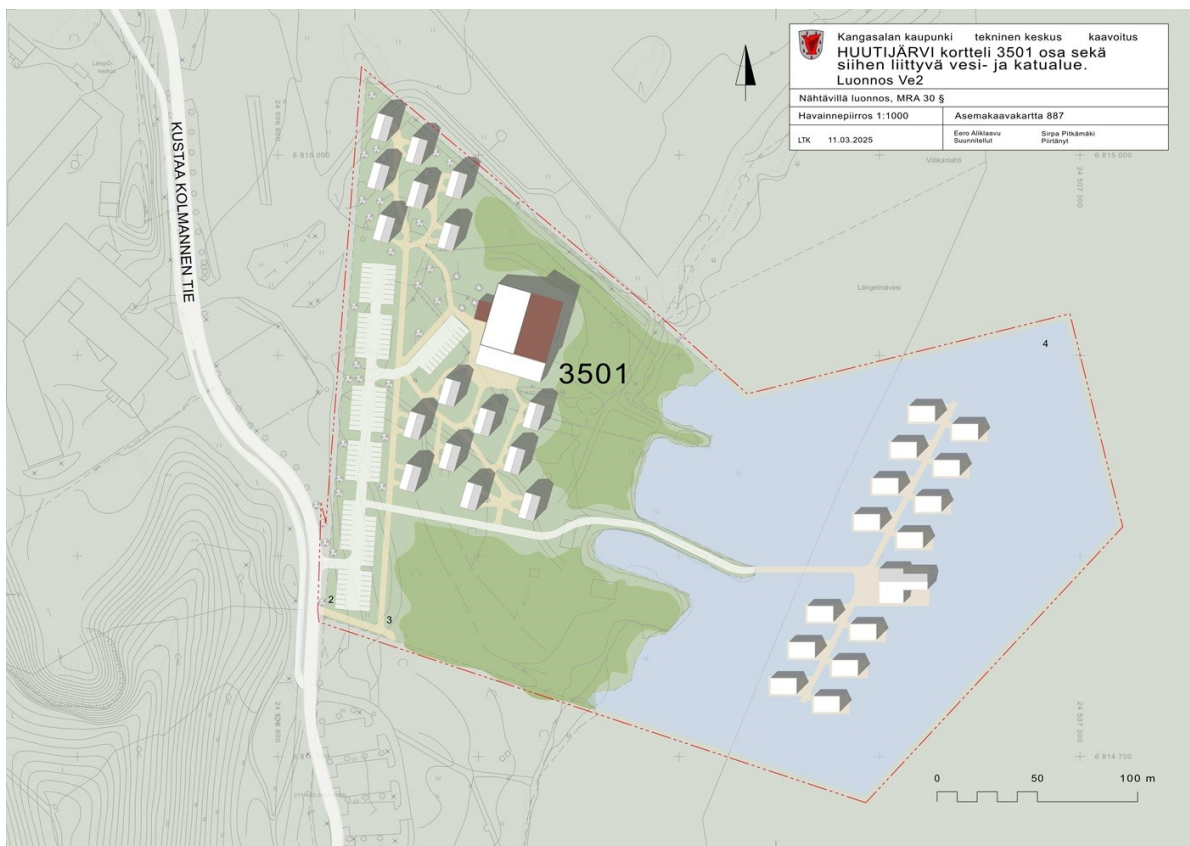
6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Alla olevissa havainnepiirroksissa on esitetty esimerkinomaisesti mahdollinen toteutustapa uudisrakentamiselle.



Havainnekuva uudisrakentamisesta Ve1.



Havainnekuva uudisrakentamisesta Ve2.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alue on mahdollista toteuttaa asemakaavan tultua voimaan. Korttelialueiden toteutus tulee vaatimaan kiinteistönmuodostusta ja rasitteiden perustamista.

Nykytilanteessa tanssilavalla on oikeus käyttää kaava-alueen ja Kustaa Kolmannen tien välistä aluetta pysäköintiin. Kaavan toteutuksessa kaikki vaaditut autopaikat tulee sijoittaa kaava-alueelle.

6.3 Toteutuksen seuranta

Toteutuksen yhteydessä seurataan rakentamisen vaikutuksia ympäristökuvaan.

KANGASALA 4.3.2025

Kaavasuunnittelija

Eero Aliklaavu

Kaupunginarkkitehti

Anna-Leena Lehtiniemi