

KANGASALAN KUNTA

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

SAHALAHDEN RANTAOSAYLEISKAAVA

16.6.2014

JOHDANTO

Sahalahden rantaosayleiskaavaa ryhdyttiin laatimaan vuonna 1997. Tavoite- ja mitoituserusteet hyväksyttiin Sahalahden kunnanvaltuustossa 26.11.1998. Alueellinen mitoitussuunnitelma ja kantatilatarkastelu on laadittu vuonna 1999. Rantaosayleiskaava hyväksyttiin 27.06.2002 / § 46 Sahalahden kunnanvaltuuston päätöksellä, jonka Hämeenlinnan hallinto-oikeus kumosi 24.6.2003 yleiskaavan valmisteluvaiheessa todetun virheen johdosta.

Sahalahden kunta käynnisti rantaosayleiskaavan uudelleen syyskesällä 2003. Rantaosayleiskaava hyväksyttiin 25.11.2004 / § 61 Sahalahden kunnanvaltuuston päätöksellä, jonka Hämeenlinnan hallinto-oikeus kumosi 30.11.2006. Korkein hallinto-oikeus piti hallinto-oikeuden päätöksen voimassa ja kumosi rantaosayleiskaavan 17.4.2008.

Rantaosayleiskaava käynnistettiin uudelleen alkuvuodesta 2010. Osayleiskaava laaditaan oikeusvaikutteiseksi sisältäen sitovia, rakentamista ohjaavia tai rajoittavia määräyksiä. Osayleiskaavalla määritetään rakentamisen määrä ja laatu sekä sijoittuminen suunnittelualueella.

SUUNNITTELUALUE

Rantaosayleiskaava-alue on sama kuin aikaisemmassa kaavoituksessa. Yleiskaava-alue käsittää entisen Sahalahden kunnan kaikki ranta-alueet kirkonkylän taajaman kaava-alueita, Pakkalan kyläyleiskaava-alueita ja Kirkkojärven Holmansaaren aluetta lukuun ottamatta.

Kaava-alueen vesistöjen rantaviivan pituus on kaikkiaan noin 130 km.

Suunnittelualueen syvyys rantaviivasta vaihtelee alueittain ollen kuitenkin vähintään 200 m.

Osayleiskaavan laatii Kangasalan kunnan toimeksiannosta Ympäristösuunnittelu Oy Tampereelta, jossa työstä vastaa dipl.ins. Eero Ritanen.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA ALUSTAVAT TAVOITTEET

Lähtökohdat

Suunnittelualue on rakenteeltaan pääosin maaseutumaista, valtaosan maa-alueesta ollessa metsämaata. Alavilla hienorakeisten kerrostumien alueilla harjoitetaan maataloutta ja useissa kohdin pellot ulottuvat rantaan. Laajimmat peltoalueet sijaitsevat Pakkalanjärven ympäristössä. Isoimpien vesistöjen rantoja on käytetty paikoitellen melko tehokkaasti loma-asutukseen. Osa pienimmistä järvistä on vielä asumattomia. Iso osa saarista on rakennettuja.

Sahalahden alue rajoittuu luoteessa Längelmäveteen. Muita suuria, yli 100 ha suuruisia vesistöjä ovat Kirkkojärvi, Keljonjärvi ja Pakkalanjärvi. Yli 10 hehtaarin ja alle 100 ha vesistöjä on 6 kpl. Pieniä alle 10 hehtaarin ja yli 1 hehtaarin kokoisia vesistöjä on 31 kpl. Osa vesistöistä sijoittuu naapurikuntien rajalle.

Osayleiskaava-alueella on noin 550 rakennettua rantatonttia, joista noin 40 ympärivuotisia asuntoja ja noin 30 maatalon talouskeskusta. Omarantaisia loma-asuntoja ja erillisiä rantasaunoja on noin 480.

Tavoitteet

Kaavoituksen valmistelu ja suunnittelutyö suoritetaan siten, että saadaan lainvoimainen, oikeusvaikutteinen rantaosayleiskaava.

Rantaosayleiskaavassa selvitetään rantojen rakentamismahdollisuudet, rakentamisen määrä, käyttötarkoitus ja sijoittuminen alueella. Yleiskaavassa huomioidaan myös mm. maaseutuelinkeinojen, matkailupalvelujen tarpeet sekä riittävien virkistyskäyttömahdollisuuksien ja vapaiden rantojen säilyminen alueella.

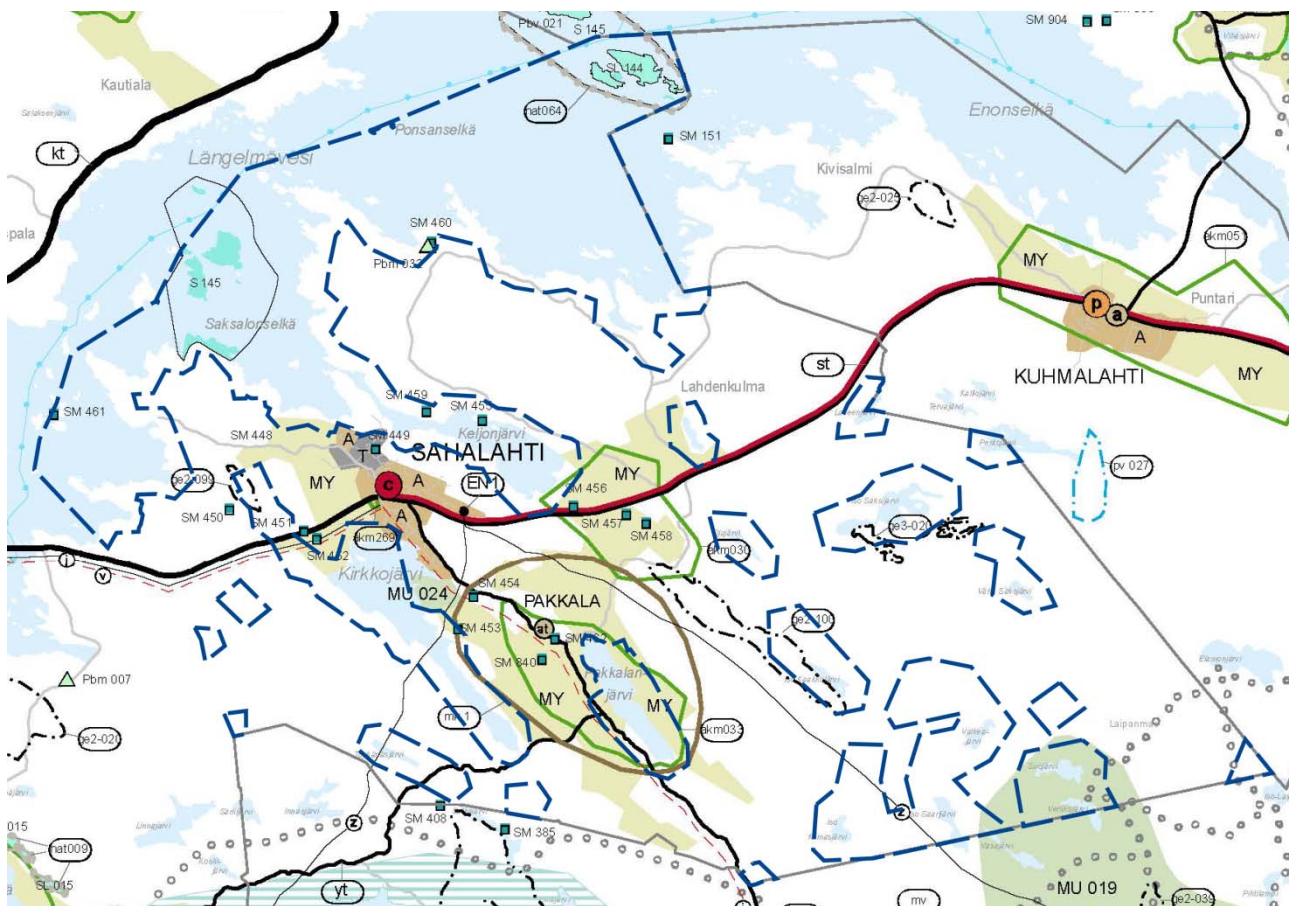
Ranta-alueen rakennusoikeus määritellään vuoden 1959 emätilalle, jolla oli vuonna 1959 rantaviivaa. Emätilan jäljellä olevaa rakennusoikeutta vähentävät ranta-alueella sijaitsevat emätilasta erotetut rakennetut rakennuspaikat tai rakentamattomat, rakennuspaikaksi erotetut kiinteistöt. Rakennusoikeuden määrään vaikuttaa alueella käytettävän mitoitusluvun lisäksi rantaviivan muunnos ns. mitoitusrantaviivaksi, johon taas vaikuttavat mm. vastarannan läheisyys ja niemialueen tai kapeus.

Rantaosayleiskaava laaditaan kiinteistökohtaisella tarkkuudella maanomistajien tasapuolisen kohtelun lähtökohdista siten, että kaavaa voidaan käyttää ainakin tavanomaisen loma- ja asuinrakentamisen rakennuslupien myöntämisperusteena. Muun ranta-alueella tapahtuvan rakentamisen osalta osayleiskaava ohjaa poikkeamislupamenettelyä ja yksityiskohtaisempaa kaavoitusta.

AIEMMAT SUUNNITELMAT JA SUUNNITTELUTILANNE

Maakuntakaava

Kangasalan kunnassa on voimassa Pirkanmaan maakuntavaltuuston 9.3.2005 hyväksymä ja Valtioneuvoston 29.3.2007 vahvistama Pirkanmaan 1. maakuntakaava.



Kuva 1. Ote Pirkanmaan 1. maakuntakaavasta. Suunnittelualueet on rajattu sinisellä katkoviivalla.

Maakuntakaavaan liittyviä merkintöjä:

mk1

mk1 Maaseutuelinkeinojen kehittämisen kohdealue.

1. Merkinnällä osoitetaan laajoja peltoalueita, joilla on edellytykset monipuoliseen erikoistuvaan tuotantoon ja jalostukseen.
2. Merkinnällä osoitetaan aluekokonaisuus, jossa sijaitsee merkittävää kotieläintuotantoa.

Kehittämissuositus:

Alueen suunnittelussa ja käytössä tuetaan ja vahvistetaan alueelle luonteenomaisia erikoistuotannon toimintamahdollisuuksia.

A

A Taajamatoimintojen alue.

Merkinnällä osoitetaan asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueita. Merkintä sisältää kaupan, palvelujen ja hallinnon ja työpaikkatoimintojen alueita sekä pienehköjä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman teollisuuden alueita. Samoin siihen sisältyy virkistys-, puisto- ja erityisalueita sekä pääväyliä pienempiä liikennealueita.

□ Pbv

△ Pbm

Pbv, Pbm Perinnemaisema (Perinnebiotooppi), kohdemerkintä.

Kohdemerkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittäviä perinnemaisema-alueita. Merkinnän sisältämä kirjaintunnus kertoo kohteen arvoluokan: v = valtakunnallinen ja m = maakunnallinen.

Suunnittelumääräys:

Alueiden suunnittelussa ja käytössä tulee edistää perinnemaisemalle luonteenomaista kulttuuri- ja luonnonarvojen säilymistä.

Suunnittelu suositus:

Eritystä huomiota tulee kiinnittää niiden elinkeinojen tukemiseen, jotka toimillaan ylläpitävät alueen ominaislaatua, kasvillisuutta ja maisemaa.

Arvokkaisiin perinnemaisemiin merkittävästi vaikuttavissa hankkeissa on pyydettävä lausunto alueelliselta ympäristökeskukselta.

akv

akm

■ akv

akv, akm Arvokas kulttuuriympäristö.

Merkinnöillä osoitetaan valtakunnallisesti (akv) ja maakunnallisesti (akm) arvokkaita kulttuuriympäristöjä ja -kohteita. Merkintä on alueen päämaankäyttöä täydentävä, usein eri aluevarauksia ja maankäyttömuotoja sisältävä alue tai kohde.

SM

■ SM

SM Muinaisjäännösalue tai -kohde.

Merkinnällä osoitetaan muinaismuistolain rauhoittamia muinaisjäännösalueita tai -kohteita.

Suunnittelumääräys:

Muinaisjäännösalueiden ja -kohteiden ja niiden lähialueiden maankäyttöä, rakentamista ja hoitoa suunniteltaessa on kiinteiden muinaisjäännösten lisäksi otettava huomioon muinaisjäännösten suoja-alueet, maisemallinen sijainti ja mahdollinen liittyminen arvokkaisiin maisema-alueisiin ja/tai kulttuuriympäristöihin.

Toimenpiteitä suunniteltaessa on pyydettävä lausunto museoviranomaisilta.

SL

SL Luonnonsuojelualue.

Merkinnällä osoitetaan luonnonsuojelulain nojalla suojeltuja tai suojeltaviksi tarkoitettuja alueita, kuten kansallispuistoja ja luonnonpuistoja sekä soiden-, rantojen-, vanhojen metsien, lehtojen- ja lintuvesiensuojelualueita.

Suojelumääräys:

Alueella ei saa ryhtyä sellaisiin toimenpiteisiin, jotka saattavat vaarantaa alueen suojeluarvoja. Määräys on voimassa kunnes alue on muodostettu luonnonsuojelulain mukaiseksi luonnonsuojelualueeksi. Perustettuja alueita koskevat suojelupäätöksessä annetut määräykset. Alueen toteuttamisesta vastaa ensisijaisesti valtio.

S

S Suojelualue.

Merkinnällä osoitetaan ne suojelualueet, jotka voidaan toteuttaa luonnonsuojelulain ja/tai muun lainsäädännön perusteella sekä koskien suojelulla rauhoitettut kosket.

Suojelumääräys:

Alueella ei saa ryhtyä sellaisiin toimenpiteisiin, jotka saattavat vaarantaa alueen suojeluarvoja. Alueiden suojelun toteutus päätetään yksityiskohtaisemman suunnittelun yhteydessä.



nat Natura 2000 -alue.

Merkinnällä osoitetaan valtioneuvoston päätöksen mukaiset Natura 2000 -ohjelman alueet täydennysalueineen.

Suunnittelumääräys:

Alueelle tai sen läheisyyteen ei tule suunnitella toimenpiteitä, jotka merkityksellisesti heikentävät niitä lintu- tai luontodirektiivin mukaisia luonnonarvoja, joiden perusteella alue on otettu ohjelmaan. Alueen suojeluarvojen huomioon ottamisesta on säädetty LSL



ge2 Kallioalue.

Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti arvokkaita kallioalueita.



ge3 Moreenialue.

Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti arvokkaita moreenimuodostumia.

Merkintä on ohjeellinen ja alueen päämaankäyttöä täydentävä, joskus useita aluevarauksia ja maankäyttömuotoja sisältävä aluekokonaisuus. Merkintä sallii normaalin maa- ja metsätalouskäytön.

Suunnittelusuositus:

Edellä mainittujen alueiden käyttö on suunniteltava siten, ettei aiheuteta maa-aineslaissa tarkoitettua kauniin maisemakuvan turmeltumista, luonnon merkittävien kauneusarvojen tai erikoisten luonnonesiintymien tuhoutumista tai laajalle ulottuvia haitallisia vaikutuksia luonnolle. Maa-ainesten ottoon liittyviltä suunnitelmilta edellytetään erityisen vaativaa tasoa.

MY

MY Maatalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.

Merkinnällä osoitetaan maatalousalueita, joihin liittyy erityisiä kulttuuri- ja/tai maisematarvoja.

Suunnittelumääräys:

Alueen suunnittelussa, käytössä ja rakentamisessa on edistettävä viljelymaiseman ympäristöarvojen säilymistä. Alueen käyttö ja rakentaminen tulee sopeuttaa alueen ominaislaatuun ja edistää maiseman ja rakennusperinteen arvoja.

Suunnittelusuositus:

Erityistä huomiota tulee kiinnittää niiden elinkeinojen tukemiseen, jotka toimillaan ylläpitävät alueen ominaislaatua ja maisemaa.

MU

MU Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityistä ulkoilunohjaamistarvetta.

Merkinnällä osoitetaan alueita, joiden pääkäyttömuoto on metsätalous ja joille suuntautuu tai on odotettavissa ulkoilukäyttöä.

Suunnittelusuositus:

Alueelle tulisi kunnan, kuntien tai valtion toimesta laatia ulkoilukäytön yleissuunnitelma, jossa osoitetaan mm. ulkoilureitit ja niihin liittyvät palvelurakenteet. Ulkoilukäytön yleissuunnitelman puuttuminen ei rajoita alueen metsätalouskäyttöä.

Yleiskaava

Kaava-alueella ei ole voimassa osayleiskaavaa, mutta se rajautuu vireillä olevaan Sahalahden osayleiskaavaan.

Ranta-Asemakaava

Ranta-asetakaavoja on vahvistettu kaikkiaan 9 kpl 7 eri vesistölle.

- Längelmävesi 2 kpl
- Kirkkojärvi 1 kpl
- Keljonjärvi 1 kpl
- Iso-Saksijärvi 1 kpl
- Vähä-Saksijärvi 1 kpl
- Suojärvi 1 kpl
- Verkkojärvi 2 kpl

Längelmäveden Isoniemen alueelle on valtuustossa hyväksytty ranta-asetakaava, josta valitus hallinto-oikeuteen on kesken. Längelmäveden Jaalanniemen alueelle laadittavana ollut ranta-asetakaavatyö on keskeytetty rantayleiskaavan laadinnan ajaksi.

KAAVALLISET VAIHTOEHDOT

Rakennusoikeuden mitoituksen lisäksi tarkastellaan rakennuspaikkojen sijoittumista alueella. Yhteiskäyttö- ja virkistysalueiden määrä ja sijainnin määrittäminen kuuluvat kaavoituksen olennaisiin tehtäviin.

SELVITYKSET

Sahalahden rantaosayleiskaavoitusta varten laaditut selvitykset

Rantaosayleiskaavaa varten on tehty vuonna 1997 Sahalahden ranta-alueiden maisema- ja luontoselvitys. Inventoinneissa selvitettiin rakentamattomilla alueilla alueiden luontotyyppejä, maisemaa ja eläimistöä. Eri-tyisesti keskityttiin suojelua vaativien arvokkaiden alueiden kartoittamiseen. Biotoopiltaan vähemmän mielenkiintoisilta vaikuttavien alueiden tarkastus suoritettiin pintapuolisemmin. Raportti on päivitetty muuttuneiden säästöjen osalta vuonna 2003.

Rantaosayleiskaavan lähtökohtana on Sahalahden kunnanvaltuuston 26.11.1998, § 51 hyväksymät rantaosayleiskaavan tavoitteet ja mitoitusperusteet sekä alueellinen mitoitusuunnitelma ja emätilatarkastelu.

Aikaisemmat selvitykset päivitetään ja täydennetään tarpeellisilta osin.

Lisäksi on laadittu seuraavat selvitykset:

- Sahalahden rantaosayleiskaavan luontoselvitys (FCG Finnish Consulting Group Oy, 2012)
- Kangasala, Sahalahti, Muinaisjäänösinventointi 2011 (Mikroliitti Oy)
- Sahalahden royk-alueen rakennetun ympäristön selvitys 2011 (Arkinor Oy / Outi Palttala)

Sahalahden osayleiskaavoitusta varten kootut lähtötiedot ja tehdyt selvitykset

- Sahalahden luontoselvitys (Suunnittelukeskus Oy / Marja Nuottajärvi, 2005, 2006)
- Arkeologinen inventointi (Tampereen museot, Maakunnallinen yksikkö / Ulla Lähdesmäki, 1997)
- Rakennuskulttuuriselvitys (Rakennuskulttuuriyö Kivikenkä / Pauliina Tiusanen, 2005)
- Sahalahden maisemaselvitys (Kangasalan kunta / Sanna Karppinen)
- Sahalahden Pakkalan kylän broilerikasvattamoiden ja sikaloiden hajupäästöjen leviämismallilaskelmat (Ilmatieteenlaitos / Katja Lovén ja Harri Pietarila, 2008)

ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

Yleiskaavassa selvitetään kaavan vaikutuksia pääasiassa:

- luonnonympäristöön
- rakennettuun ympäristöön
- sosiaaliset ja yhteiskunnalliset vaikutukset

Kaavan vaikutuksia arvioidaan luonnonympäristössä lähinnä tärkeimpien arvojen kannalta selvittämällä kaavan toteuttamisen vaikutuksia arvojen säilymiseen.

Kaavan vaikutusta rakennettuun ympäristöön arvioidaan lähinnä arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja –maisemien säilymisen kannalta.

Kaavan sosiaalista ja yhteiskunnallista merkitystä arvioidaan palvelutarpeen, pysyvän asutuksen ja loma-asutuksen vastakkainasettelun, asumistottumusten, työmahdollisuuksien sekä elinkeinojen harjoittamisen kannalta.

Arviointimenetelmä valitaan arvioitavan vaikutuksen lähtökohdasta. Tärkeätä on saada mahdollisimman luotettava kuva kaavan todellisista vaikutuksista.

Maisemaan kohdistuvia muutoksia arvioidaan lähtökohtaisesti subjektiivisesti kaavoittajan kokemukseen perustuen. Yleisö- ja viranomaisstailaisuuksissa muutoksia pyritään kuvaamaan havainnollisesti ja kartoittamaan kuulijoiden mielipiteitä.

Luontoon, eläimistöön ja kasvistoon aiheutuvat muutokset arvioidaan tehtyjen luontoselvitysten pohjalta.

Taloudelliset ja sosiaaliset vaikutukset arvioidaan aihepiiristä saatavan kirjallisuusaineiston perusteella.

OSALLISET

Alustavan tarkastelun perusteella osallisia ovat:

- osayleiskaava-alueen
 - maanomistajat, elinkeinonharjoittajat
 - asukkaat, yritykset, loma-asukkaat
 - sähköyhtiö
- kaavaan rajoittuvien alueiden
 - maanomistajat, asukkaat ja elinkeinonharjoittajat sekä Pälkäneen kunta ja Ori-
veden kaupunki
- Kangasalan kunnan hallintokunnat
 - kaavoituslautakunta
 - rakennus- ja ympäristölautakunta
 - tekninen lautakunta
 - Kangasalan Vesi ja vesiosuuskunnat
- järjestöt
 - paikalliset luontojärjestöt ja –yhdistykset, metsänhoitoyhdistys
 - asukas- ja kyläyhteisöt, kalastuskunta, urheiluseurat, metsästysseurat jne.
- viranomaiset
 - Pirkanmaan liitto
 - Pirkanmaan maakuntamuseo
 - Pirkanmaan ely-keskus
 - Tampereen seudun aluepelastuslaitos

KAAVOITUKSEN ETENEMINEN, TIEDOTTAMINEN JA OSALLISTUMINEN

Aloitusvaihe 2010 – 2013

- Osayleiskaava tullut vireille v. 2010 kaavoituskatsauksessa
- Viranomaisneuvottelu järjestetty 27.1.2010
- Luonto-, muinaisjäännös- ja rakennetun ympäristön selvitysten laatiminen v. 2011 – 2012
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma hyväksytty 2010 ja ollut nähtävillä 17.6. – 5.7.2013 ja 29.7. – 30.8.2013

Valmisteluvaihe 2013 – 2014

- Osayleiskaavan tavoitteiden, mitoitusperusteiden ja alueellisen mitoitusuunnitelman valmistelu
- Kaavaluonnoksen valmistelu
- Kaavaluonnoksen ja muun valmisteluaineiston käsittely kaavoituslautakunnassa 20.5.2014 ja kunnanhallituksessa 23.6.2014
- Kaavaluonnoksen ja muun valmisteluaineiston yleinen nähtävillä olo syyskuussa 2014
 - Kuulutus valmisteluaineiston nähtävillä asettamisesta Sydän-Hämeen Lehdessä, Kangasalan Sanomissa ja kunnan sähköisellä ilmoitustaululla
 - Ulkopaikkakuntalaisille nähtävillä asettamisesta tiedotetaan kirjeitse
 - Kaavaluonnoksen esittely vastaanottopäivänä Sahalahdella
 - Osallisten mahdollista antaa mielipide. Osallisilta viranomaisilta pyydetään lausunnot

Ehdotusvaihe 2014 – 2015

- Kaavaehdotuksen laatiminen valmisteluaineistosta saadun palautteen pohjalta
- Kaavaehdotuksen käsittely kaavoituslautakunnassa ja kunnanhallituksessa

- MRA 19 §:n mukainen kaavaehdotuksen yleinen nähtävillä olo
 - Kuulutus kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta Sydän-Hämeen Lehdessä, Kangasalan Sanomissa ja kunnan sähköisellä ilmoitustaululla
 - Ulkopaikkakuntalaisille nähtäville asettamisesta tiedotetaan kirjeitse
 - Osallisten mahdollista antaa muistutus. Osallisilta viranomaisilta pyydetään lausunnot
- Tarvittaessa viranomaisneuvottelu

Hyväksymisvaihe 2015

- Kaavan käsittely kaavoituslautakunnassa, kunnanhallituksessa ja valtuustossa. Valtuusto hyväksyy osayleiskaavan
 - Hyväksymistä koskevasta päätöksestä tiedotetaan niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja ovat jättäneet yhteystietonsa
 - Hyväksymispäätöksestä mahdollisuus valittaa Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen.
 - Kuulutus kaavan voimaantulosta Sydän-Hämeen Lehdessä, Kangasalan Sanomissa ja kunnan sähköisellä ilmoitustaululla
- Kaava-aineistoihin voi tutustua kunnan kotisivuilla www.kangasala.fi/asuminen_ja_ymparisto/tontit_ja_kaavoitus/kaavoitus/vireilla_olevia_yleiskaavoja/sahalahden-rantaosayleiskaava-ka/
- Kaavan laatimisen eri vaiheissa voidaan lisäksi laatia lehdistötiedotteita paikallislehtiin

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täsmennetään ja täydennetään suunnittelun kuluessa tarpeen mukaan.

YHTEYSTIEDOT

Lisätietoa kaavoituksesta antaa ja palautetta vastaanottaa:

Kangasalan kunta

Kaavoitusarkkitehti Markku Lahtinen
Kunnanvirasto II, Kaavoitustoimi
Urheilutie 13, KANGASALA
gsm 050 596 9124
markku.lahtinen@kangasala.fi

11.6 alkaen kaavoitus tilapäistiloissa Kangasalan lukiolla, os. Finnentie 42

Kirjalliset mielipiteet toimitetaan osoitteeseen:

Kangasalan kunta
Kaavoitus
PL 50, 36201 KANGASALA

Kaavaa laativa konsultti:

Ympäristösuunnittelu Oy Pirkanmaa

Itsenäisyydenkatu 11
33500 TAMPERE

Tampereella 16.6.2014

Ympäristösuunnittelu Oy Pirkanmaa

Eero Ritanen
Dipl.ins