

KANGASALAN KAUPUNKI
Tekninen keskus

VAIVAISAAARI RANTA-ASEMAKAAVA

KAAVASELOSTUS, luonnosvaihe

Sisällys

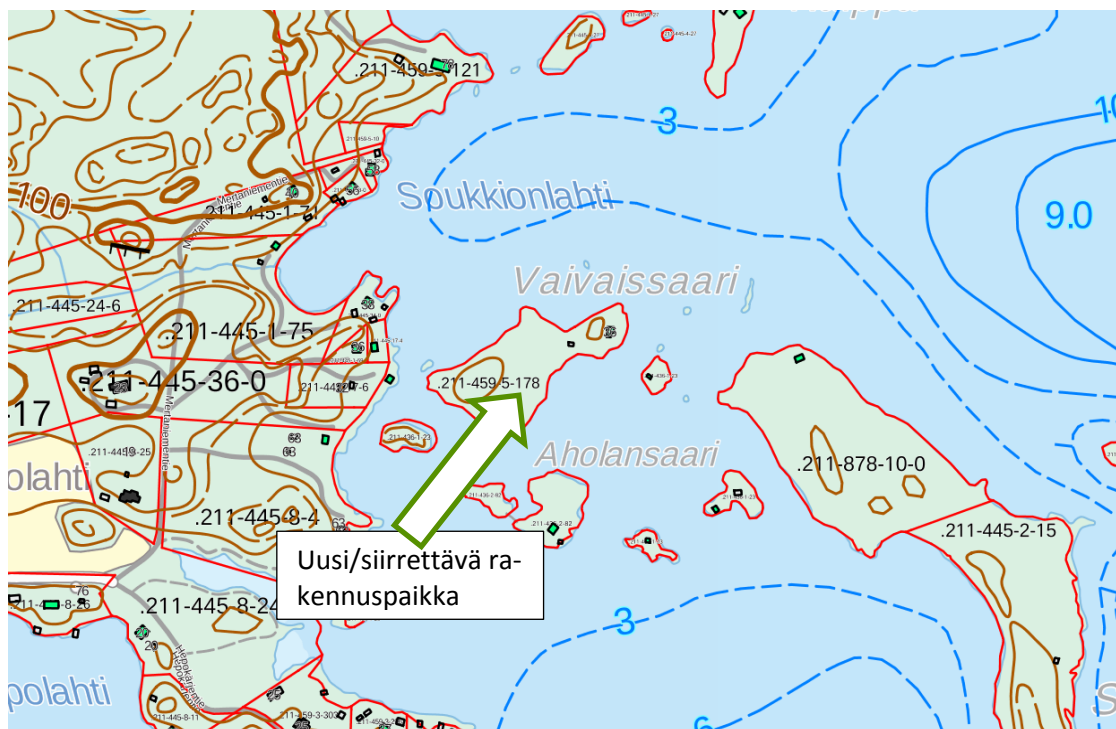
1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	3
2	TIIVISTELMÄ.....	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	4
2.2	Ranta-asetmakaavan sisältö.....	4
2.3	Ranta-asetmakaavan toteuttaminen	4
3	Lähtökohdat.....	4
3.1	Selvitys suunnittelualan oloista	4
3.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	4
3.1.2	Luonnon ympäristö	4
3.1.3	Rakennettu ympäristö.....	4
3.1.4	Maanomistus.....	4
3.1.5	Ympäristön häiriötekijät.....	5
3.2	Suunnittelutilanne	5
3.3	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	5
3.3.1	Kangasalan rantaosayleiskaava.....	5
3.3.2	Rakennusjärjestys	6
3.3.3	Pohjakartta.....	6
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	6
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	6
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	6
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	6
4.3.1	Osalliset.....	6
4.3.2	Vireilletulo.....	7
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	7
4.4	Asemakaavan tavoitteet	8
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	8
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	8
5.1	Kaavan rakenne.....	8
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	9
5.3	Aluevaraukset	9
5.3.1	RA-korttelialue	9
5.3.2	M-alue	9
5.4	Kaavan vaikutukset	9
5.4.1	Kaavan vaikutukset lähialueiden asukkaiden ja loma-asukkaiden elinoloihin ja -ympäristöön	9
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnon ympäristöön	10
5.4.3	Kaavan vaikutukset tiestöön ja vesihuoltoon	10
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	10
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus.....	10
6.2	Toteutuksen seuranta.....	10

9.1.2019

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

PÄIVÄYS	9.1.2019
ASEMAKAAVANNUMERO	
KUNTA	Kangasala
OSA-ALUE	Vaivaissaari, Vesijärvi
TILA	Vaivaissaari 211-459-5-178 ja Särkijärvi 211-459-5-130
KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	Vaivaissaari, Vesijärvi sekä Särkijärvi

VIREILLETULOSTA	
ILMOITTAMINEN	21.9.2018
KAAVAN HYVÄKSYMINEN	
KAAVAN LAATIJA	Eija Teivas, arkkitehti SAFA Jouni Huura, RA



Kuva 1. Kaavamuutosalueen kartta.

9.1.2019

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaproessin vaiheet

Kaavoitustyössä noudatetaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaista vuorovaikutteista kaavan laatimisprosessia.

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaisesti varataan osallisille tilaisuus mielipiteensä esittämiseen kaavaa valmisteltaessa asettamalla valmisteluaineisto nähtäville ja varaamalla tilaisuus esittää mielipide määräajassa kirjallisesti.

Kaavan muutos on tullut vireille maanomistajan aloitteesta.

2.2 Ranta-asetmakaavan sisältö

Tähän ranta-asetmakaavaan sisältyy kaavakartta merkintöineen ja määräyksineen sekä tämä kaavaselostus.

Kaavamuutoksen tavoitteena on siirtää Särkijärven rannalla oleva rantaosayleiskaavan mukainen rakentamaton lomarakennuspaikka saman maanomistajan alueelle Vaivaissaareen (211-459-5-178). Poistettava rakennuspaikka sijaitsee kiinteistön 211-459-5-130 alueella. Laadittavaan kaava-alueeseen sisältyy myös saarella oleva nykyinen loma-asuinrakennuksen rakennuspaikka.

Poistettava lomarakennuspaikka Särkijärven rannalla merkitään Maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi.

2.3 Ranta-asetmakaavan toteuttaminen

Rakentamisen toteutusvastuu on maanomistajalla. Asemakaava on mahdollista toteuttaa tavoitteen mukaan vuonna 2019.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue sijaitsee Vesijärven Vaivaissaarella, jonka ympäristö on pääosin loma-asutus- aluetta.

3.1.2 Luonnon ympäristö

Muutosalue on normaalia metsämaata.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Vaivaissaarella on yksi loma-asuinrakennus ja yksi kevytrakenteinen talousrakennus. Lomarakennuksen kerrosala on noin 75 m².

3.1.4 Maanomistus

Kaavamuutosalue ja saari ovat saman yksityisen maanomistajan omistuksessa.

9.1.2019

3.1.5 Ympäristön häiriötekijät

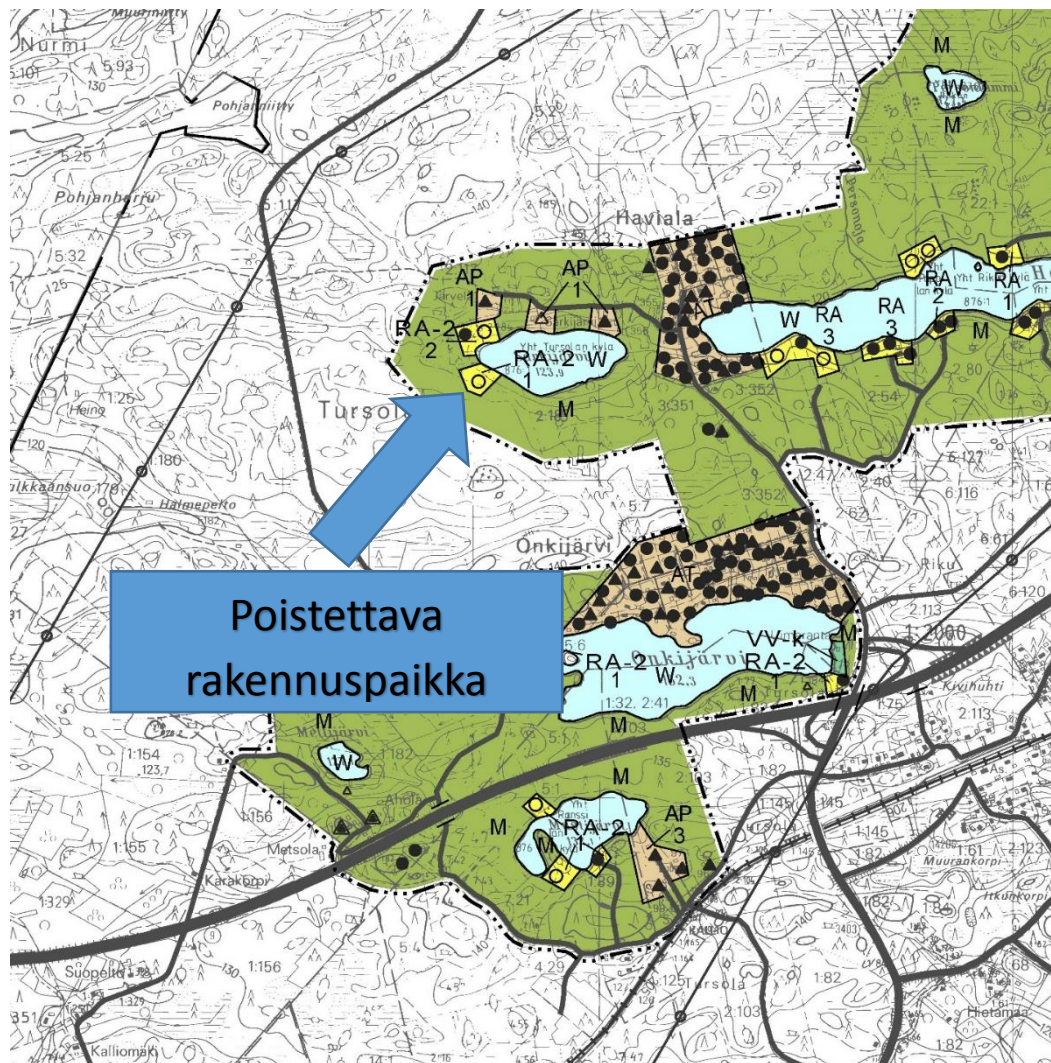
Alueella ei ole erityisiä häiriötekijöitä.

3.2 Suunnittelutilanne

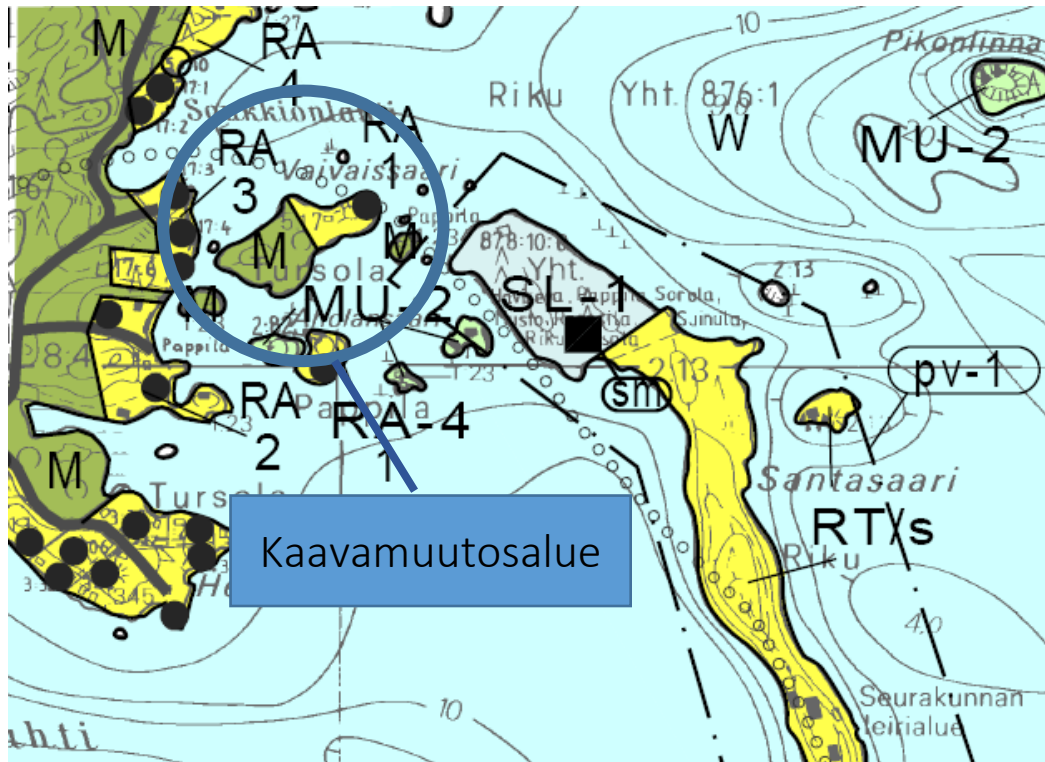
3.3 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

3.3.1 Kangasalan rantaosayleiskaava

Alueella on voimassa Kangasalan rantaosayleiskaava, joka on vahvistettu 21.12.2001.



Kuva 2. Poistettava rakennuspaikka Särkijärven rannalla.



Kuva 3. Laadittavan ranta-asetmakaavan alue Vaivaissaarella.

3.3.2 Rakennusjärjestys

Kangasalan rakennusjärjestys on tullut voimaan 10.8.2018.

3.3.3 Pohjakartta

Käytettävä pohjakartta on Maanmittauslaitoksen laatima.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Ranta-asetmakaavan muutoksen tarve pohjautuu tavoitteeseen siirtää Särkijärven rannalla oleva rakennuspaikka olemassa olevan loma-asutuksen yhteyteen Vaivaissaareen.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Ranta-asetmakaavan suunnittelu on käynnistetty kaavamuutosalueen maanomistajan aloitteesta.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Alustavan tarkastelun perusteella osallisia ovat:

- Maanomistaja

9.1.2019

- Alueen asukkaat
- Kunnan hallintokunnat (tarpeen mukaan)
- Elenia Oy, Elisa Oy
- Tampereen aluepelastuslaitos
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Luontojärjestöt

4.3.2 Vireilletulo

Vireilletulosta on ilmoitettu valmisteluvaiheen kuulemisen yhteydessä 21.9.2018. Viereisten tilojen maanomistajille on lähetetty asiasta kirje.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Tiedottaminen ja osallistuminen

Kaavoitustyössä noudatetaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaista vuorovaikutteista asemakaavan laatimisprosessia. Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:ssä mukaisesti varataan osallisille tilaisuus mielipiteensä esittämiseen kaavaa valmisteltaessa asettamalla valmisteluaineisto nähtäville ja varaamalla tilaisuus esittää mielipide määräajassa kirjallisesti. Tässä yhteydessä voivat mielipiteensä esittää myös muut kaupunkilaiset.

Kaava-aineisto on nähtävillä kaavan eri vaiheissa nähtävillä oloaikoina. Aineisto on lisäksi nähtävillä teknisessä keskuksessa, os. Urheilutie 13, ja kaupungin verkkosivuilla kangasala.fi.

Mahdolliset mielipiteet ja muistutukset tulee toimittaa nähtävillä oloaikoina

- sähköpostitse kirjaamo(at) kangasala.fi
- teknisen keskuksen asiakaspalvelupisteeseen, Urheilutie 13
- tai postitse Kangasalan kaupunki, Kaavoitus, PL 50, 36201 Kangasala.

Saaduista mielipiteistä ja lausunnoista sekä vastineista laaditaan kooste asemakaavan selostukseen.

Aloitus- ja valmisteluvaihe (vireilletulo):

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä ranta-asetmakaavaluonnos asetetaan nähtäville kunnantalolle vähintään 30 vuorokauden ajaksi.
- Laaditusta asemakaavaluonnoksesta kaupunki pyytää lausunnot eri viranomaistahoilta ja kaavan laatija muilta osallisilta.

Ehdotusvaihe

- Luonnos muokataan kaavaehdotukseksi saatujen lausuntojen ja mielipiteiden pohjalta.
- Elinvoimalautakunta käsittelee ehdotuksen ja asettaa sen sekä selvitykset yleisesti nähtäville vähintään 30 vuorokauden ajaksi. Kaavaehdotuksen nähtäville panosta ilmoitetaan Kangasalan Sanomissa ja kunnan ilmoitustaululla.

9.1.2019

- Laaditusta asemakaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot asianomaisilta kaupungin toimialoilta ja muilta viranomaisilta.
- Nähtävillä oloaikana ehdotuksesta voidaan jättää kirjallisia muistutuksia, jotka käsitellään elinvoimalautakunnassa nähtävillä olon jälkeen. Muistutuksen tehneille ilmoitetaan kaupungin perusteltu kannanotto, mikäli muistuttaja on sitä pyytänyt ja jättänyt osoitteensa.

Hyväksymisvaihe

- Vaikutuksiltaan vähäiset asemakaavat hyväksyy elinvoimalautakunta, muut kaavat vie-
dään valtuuston hyväksyttäväksi. Valtuuston hyväksymispäätöksestä voidaan valittaa Hä-
meenlinnan hallinto-oikeuteen ja edelleen tarvittaessa korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on siirtää Särkijärven rannalla oleva rantaosayleiskaavan mukainen rakentamaton lomarakennuspaikka saman maanomistajan alueelle Vaivaissaareen. Poistettava rakennuspaikka sijaitsee kiinteistön 211-459-5-130 alueella. Poistettava lomarakennuspaikka merkitään metsätalousalueeksi. Laadittava kaava kattaa myös saarella olevan nykyisen loma-asuinrakennuksen.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

- Ranta-asemakaavan muutosluonnos nähtävillä 23.1. - 21.2.2019
- Ranta-asemakaavaehdotus nähtävillä x.x. - x.x.2019

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Mitoitus

Vaivaissaarella sijaitsevan suunnittelualueen kokonaispinta-ala on noin 1,4 ha. Voimassa olevassa rantaosayleiskaavassa saareen on esitetty yksi rakennuspaikka omarantaista loma-asutusta varten (noin 4000 m²). Loput saaresta (noin 10000 m²) on tarkoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, johon sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvää rakentamista sekä haja-asutuksen muodostumista. Kaavan laadinnassa on lähdetty siitä, että rakennuspaikoille sallittavien rakennusten yhteismäärä vastaa rantaosayleiskaavassa määritettyä yhden rakennuspaikan rakennusten lukumäärää.

Laadittavassa kaavassa saarta käsitellään kokonaisuutena siten, että siihen muodostuu kaksi rakennuspaikkaa. Muodostettavien rakennuspaikkojen pinta-alat ovat noin 3400 m² ja 10700 m². Muodostettavien rakennuspaikkojen pinta-alat täyttävät rantaosayleiskaavan vaatimuksen.

Rantaosayleiskaavan kaavaselostuksessa on mainittu saarten mitoitusperusteeksi 1 rakennuspaikka/2 maa-ha. Vaivaissaarella on ollut vanhastaan loma-asunto, jolle on osoitettu rakennuspaikka. Rantaosayleiskaava mahdollistaa saaren M-merkinnän osalta maa- ja metsätalouteen liittyvää rakentamista. Laadittavassa ranta-asemakaavassa määritellään koko saaren rakentaminen niin, että sen muutos voimassa olevaan osayleiskaavan nähden on mahdollisimman vähäinen.

9.1.2019

Kaavamuuotoksessa noudatetaan kaupungin rantaosayleiskaavan kaavamääräyksiä rakennuspaikalla sallittavan rakentamisen määrän osalta.

Rantaosayleiskaavan ja ranta-asetmakaavan vertailutaulukko on liitteenä 1.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavamääräyksillä varmennetaan, että uusi rakennuspaikka ja sen rakentaminen sopeutuu uuteen paikkaan ja olemassa olevan jo rakennetun loma-asutokiinteistön viereen.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 RA-korttelialue

Loma-asutorakennusten korttelialue. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen loma-asunnon ja yhden talousrakennuksen/vierasmajan sekä erillisen käymälän. Lisäksi saa rakentaa yhden saunarakennuksen (max. 25 k-m²). Rakennuspaikan kokonaiskerrosala saa olla enintään 120 k-m².

Rakennettavien rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Julkisivuväriyksenä tulee käyttää mahdollisimman hyvin luontoon sopeutuvia värisävyjä. Rakennusten katteiden tulee olla väriltään tummia. Ranta-alueen puustovyöhyke on säilytettävä mahdollisimman luonnonmukaisena.

5.3.2 M-alue

Särkijärven rannalla oleva poistettava lomarakennuspaikka merkitään Maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi.

Vaivaissaaren pohjois- ja länsirannalla säilytetään Maa- ja metsätalousvaltainen alue suojavyöhykkeenä.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Kaavan vaikutukset lähialueiden asukkaiden ja loma-asukkaiden elinoloihin ja -ympäristöön

Uusi rakennuspaikka sijoitetaan maisemallisesti siten, että rakentamisen vaikutus vastarannan loma-asuntoihin on mahdollisimman vähäinen. Tähän liittyen kaavassa rajoitetaan kerrosalan määrää ja rakennusten lukumäärää suhteessa osayleiskaavan määräyksiin. Lisäksi tarkennetaan rakennuksen kerroslukua ja kattokaltevuutta. Olemassa olevien ja uuden rakennuspaikan välille jätetään suojaavaa puustoa. Rantaan jätetään suojapuustoa siten, että rannan yleisilme ei merkittävästi muutu. Pohjois- ja länsirannan puolelle osoitetaan Maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi merkitty suojeltava rantavyöhyke, jolla sallitaan vain maisemalliset harvennustyöt.

Vaivaissaaren olemassa olevan rakennuspaikan rakennusalat määritetään nykyisten rakennusten mukaan eikä uusia rakennusaloja sen osalle muodosteta.

Siirtopaikan vieressä oleva rakennettu loma-asunto on maanomistajan omassa käytössä.

9.1.2019

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnon ympäristöön

Kaavanmuutoksen vaikutusta on arvioitu rantaosayleiskaavan laatimisen yhteydessä laaditun luontoselvityksen perusteella. Muutos vastaa osayleiskaavan laatimisen yhteydessä määriteltäviä kriteereitä.

Maisemallisten syiden vuoksi alueen vanha puusto on syytä säilyttää mahdollisimman ehyenä kokonaisuutena.

Vuonna 1997 laaditun luontoselvityksen perusteella Vesijärvi ei kuulu Kangasalan lintujärvien osayleiskaavaan eikä valtakunnalliseen lintuvesiensuojeluohjelmaan.

5.4.3 Kaavan vaikutukset tiestöön ja vesihuoltoon

Rakentaminen ei edellytä kunnallistekniikan tai uuden tien rakentamista. Vaivaissaarelle on osoitettu venepaikka Salmustenkärjentien päässä, josta liikennöinti saareen tapahtuu.

Vesihuolto hoidetaan kaupungin rakennusjärjestyksen ja rakennuslupaviranomaisen määräämällä tavalla. Vesikäymälän rakentaminen on kaava-alueella kielletty.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Ranta-asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Maanomistaja vastaa hankkeen toteutuksesta.

6.2 Toteutuksen seuranta

Kangasalan rakennusvalvonta seuraa ranta-asemakaavan toteutumista.

Tampereella 9.1.2019

Eija Teivas, arkkitehti SAFA

Liite 1. Kaavan vertailutaulukko.