

Asemakaavan selostus

Asemakaava nro 887, Huutijärvi, Kisaranta

1 Perus- ja tunnistetiedot

DIAARINUMERO

KLA/671/53.02/2022

SELOSTUKSEN PÄIVÄYS

3.12.2025

ASEMAKAAVAN NUMERO

887

KAUPUNKI

Kangasala

KAUPUNGINOSA

Huutijärvi / 14

KORTTELI/TILA

211-432-1-49, 211-432-1-60

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Keisarinharjun itäranta



VIREILLETULOSTA ILMOITTAMINEN

27.4.2022

ASEMAKAAVALUONNOS

Elinympäristölautakunta 11.3.2025

ASEMAKAAVAEHDOTUS

Elinympäristölautakunta 9.12.2025

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	4
2	Tiivistelmä	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2	Asemakaava	5
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	5
3	Lähtökohdat	6
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2	Luonnonympäristö	6
3.1.3	Rakennettu ympäristö	8
3.1.4	Alueen saavutettavuus, liikenne ja liikenne-ennusteet	12
3.1.5	Palvelut	12
3.1.6	Maanomistus	12
3.2	Suunnittelutilanne	13
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	13
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	29
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet	29
4.2	Suunnittelun käynnistämien ja sitä koskevat päätökset	29
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	29
4.3.1	Osalliset	29
4.3.2	Vireilletulo	29
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt sekä viranomaisyhteistyö	29
4.4	Asemakaavan tavoitteet	30
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	30
4.5.1	Valmisteluvaiheen luonnosvaihtoehdot	30
4.5.2	Kaavaehdotus	36
5	Asemakaavan kuvaus	39
5.1	Kaavan rakenne	39
5.1.1	Mitoitus	39

5.1.2	Palvelut	39
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	39
5.3	Aluevaraukset.....	40
5.3.1	Korttelialueet.....	40
5.3.2	Muut alueet.....	40
5.4	Kaavan vaikutukset	40
5.4.1	ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;	40
5.4.2	maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;	41
5.4.3	kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;	42
5.4.4	alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;	43
5.4.5	kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön; 43	
5.4.6	elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.	44
5.5	Ympäristön häiriötekijät	44
5.6	Kaavamerkinnot ja määräykset	44
6	Asemakaavan toteutus.....	44
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	44
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	45
6.3	Toteutuksen seuranta.....	46

1.1 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 20.4.2022, tark. 11.3.2025
2. Asemakaavakartta nro 887, 9.12.2025
3. Asemakaavan nro 887 havainnekuva, 9.12.2025
4. Kisarannan viitasammakkokartoitus, Kangasalan kaupunki, 2022
5. Linnustoselvitys Kisaranta, Taksonit Oy, 2025
6. Kangasalan Kisarannan lepakkoselvitys, Vespertilio Oy, 2025
7. Kisarannan asemakaavan nro 887 rakennettavuusselvitys, AFRY Finland Oy, 2025
8. Kisarannan asemakaavan nro 887 pohjavesiselvitys, AFRY Finland Oy, 2025
9. Kisarannan asemakaavan nro 887 hulevesiselvitys, AFRY Finland Oy, 2025
10. Valmisteluaineiston palauteraportti, 3.12.2025

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 Kisaranta muinaisjäännösinventointi, Mikroliitti Oy, 2012
5. Kangasalan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma, Ramboll Finland Oy, 2021
6. Kangasalan hulevesiohjelma, Sitowise Oy, 2023

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin 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.

Asemakaavan valmisteluaineisto asetettiin nähtäville 27.3.-25.4.2025 väliseksi ajaksi. Valmisteluaineistosta saatiin 10 lausuntoa ja 1 mielipide.

Ehdotusvaiheessa suunnittelualueelle tehtiin linnusto-, lepakko-, rakennettavuus-, pohjavesi- ja hulevesiselvitys. Vireillä oleva Vääksyn osayleiskaavan valmistelun yhteydessä kesällä 2025 tehtiin lepakkokartoitus, joka käsittää myös asemakaavatasoisen lepakkoselvityksen Kisarannan asemakaavan kaava-alueelle.

Elinympäristölautakunta päättää kokouksessaan 9.12.2025 asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa alueen palvelutarjonnan monipuolistuminen ja matkailutoiminnan kehittyminen. Asemakaavalla ohjataan alueen rakentumista ja varataan tarvittavat alueet eri käyttötarkoituksiin. Kaava-alueeseen kuuluu sekä maa-alueita että vesialueita. Kaavaluonnosvaihtoehdoista on kehitetty kaavaehdotus, joka mahdollistaa korkeampaa rakentamista maa-alueella ja kelluvaa rakentamista vesialueella. Kaavaehdotusta on valmisteltu tehtyjen selvitysten tulosten ja palautteen pohjalta.

Maa-alue osoitetaan pääosin liikerakennusten ja huvi- sekä viihdepalvelujen korttelialueeksi KLPV, jolle osoitetaan rakennusoikeutta 8000 kem². Olemassa olevan tanssilavarakennuksen vierelle osoitetaan ohjeellinen rakennusala suurimmalla sallitulla kerrosluvulla VIII. Lisäksi osoitetaan laajemmat rakennusalat kerrosluvulla II sekä olemassa olevan saunarakennuksen paikalle rakennusala kerrosluvulla I. Rannan viitasammakkoalueet huomioidaan aluevarauksilla ja kaavamääräyksellä. Hulevesien hallinnalle ja alueen läpi kulkevalle vesihuoltoverkostolle osoitetaan aluevaraukset.

Vesialueelle W-1 osoitetaan kellovalle rakentamiselle rakennusoikeutta 1800 kem² sekä ohjeelliset rakennusalat kerrosluvulla II ja rakentamista ohjaavia kaavamääräyksiä. Kaava-alueen lounaiskulmaan Kustaa Kolmannen tien viereen osoitetaan autopaikkojen alue kellovien rakennusten pysäköintiä varten. Tämän alueen kautta sallitaan läpikäjo KLPV-alueelle ja alue yhdistetään Kustaa Kolmannen tiehen osoittamalla uutta katualuetta 40 m² kiinteistölle 211-432-1-60. Kelluvan rakentamisen ajoyhteydelle ja vesihuollolle osoitetaan aluevaraus KLPV-alueen läpi.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

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

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnitteluala 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.

Suunnittelualan pinta-ala on noin 9,2 hehtaaria, josta maapinta-alaa noin 3,7 hehtaaria.



Ilmakuva lähialueesta.

3.1.2 Luonnonympäristö

Kaava-alueen ympäristö on monipuolinen sekoitus Längelmäveden rantaa, metsäisiä harjumaismaisia 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 harjumaisemat 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.

Ehdotusvaiheessa kaava-alueelle tehtiin linnusto- ja lepakkoselvitys. Linnuston kannalta merkityksellisimmäksi alueeksi todettiin Villikanlahden pohja Kisarannan edustalle. Villikanlahtea ei kuitenkaan todettu linnuston kannalta merkitykselliseksi paikaksi IBA, FINIBA, Natura tai MAALI-alue selvityksissä. Alueelta ei löytynyt tässä selvityksessä LSA:n mukaisia erityisesti suojeltavia lajeja. Lepakkoselvityksessä havaitut lajit olivat pohjanlepakko, vesisiippa ja viiksi/isoviiksi. Kartoituksessa ei saatu viitteitä siitä, että alueen rakennuksissa olisi lepakoiden päiväpiiloja. Lepakoiden käyttämiksi alueiksi rajattiin alueen puustoisilta rantavyöhykkeiltä kaksi aluetta. Ne eivät täyttäneet luokan II tärkeän ruokailualueen kriteerejä.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaava-alueella on tällä hetkellä tanssilava "Kisaranta" ja toimistorakennus sekä leirintäalue, jolle sijoittuu talousrakennuksia ja rantasauna. Halli- ja toimistorakennus on vuodelta 1962, ja rakennusta on laajennettu ja muutettu vuonna 1982 palvelemaan paremmin tanssilavatoimintaa. Sauna alueelle rakennettiin vuonna 1962 ja leirintäaluetoiminta alkoi vuonna 1972.

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.



Kisarannan tanssilava kuvattuna lännestä.



Kaava-alueita kuvattuna lännestä.



Saunarakennus.



Poukama saunan pohjoispuolella.



Talousrakennus poukaman rannassa.



Näkymä laituripengermän päästä kohti Mobilian aluetta.

3.1.4 Alueen saavutettavuus, liikenne ja liikenne-ennusteet

Alueen saavutettavuus on kohtalainen. Lahdentie sijaitsee aivan Keisarinharjun takana. Sahalahdentien pysäkillä on matkaa kaava-alueelta noin 2 km. Bussilinja 42 kulkee Mobilian pysäkiltä Sorinaukiolle.

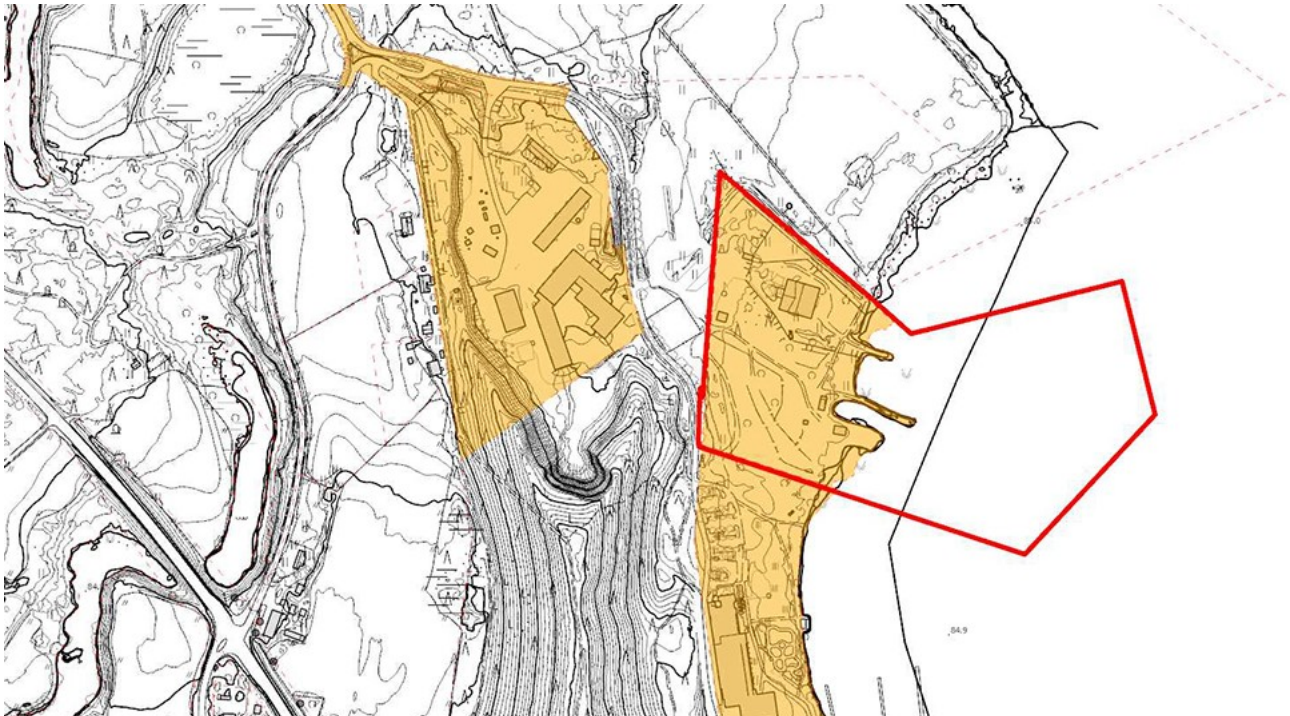
Alueelle saavutaan Kisarannantien kautta Kustaa Kolmannen tietä. Lisäksi kesäteatterille on kulku museorakennuksen viereen sijoittuvan Kummelinkujan kautta. Nopeusrajoitus Kisarannantiellä on 40 km/h. Kaava-alueen ja Kaivannon välillä on myös matkailukohteita yhdistävä virkistysreitti.

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 virkistyskehitämisen kohdealueeseen.

3.1.6 Maanomistus

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

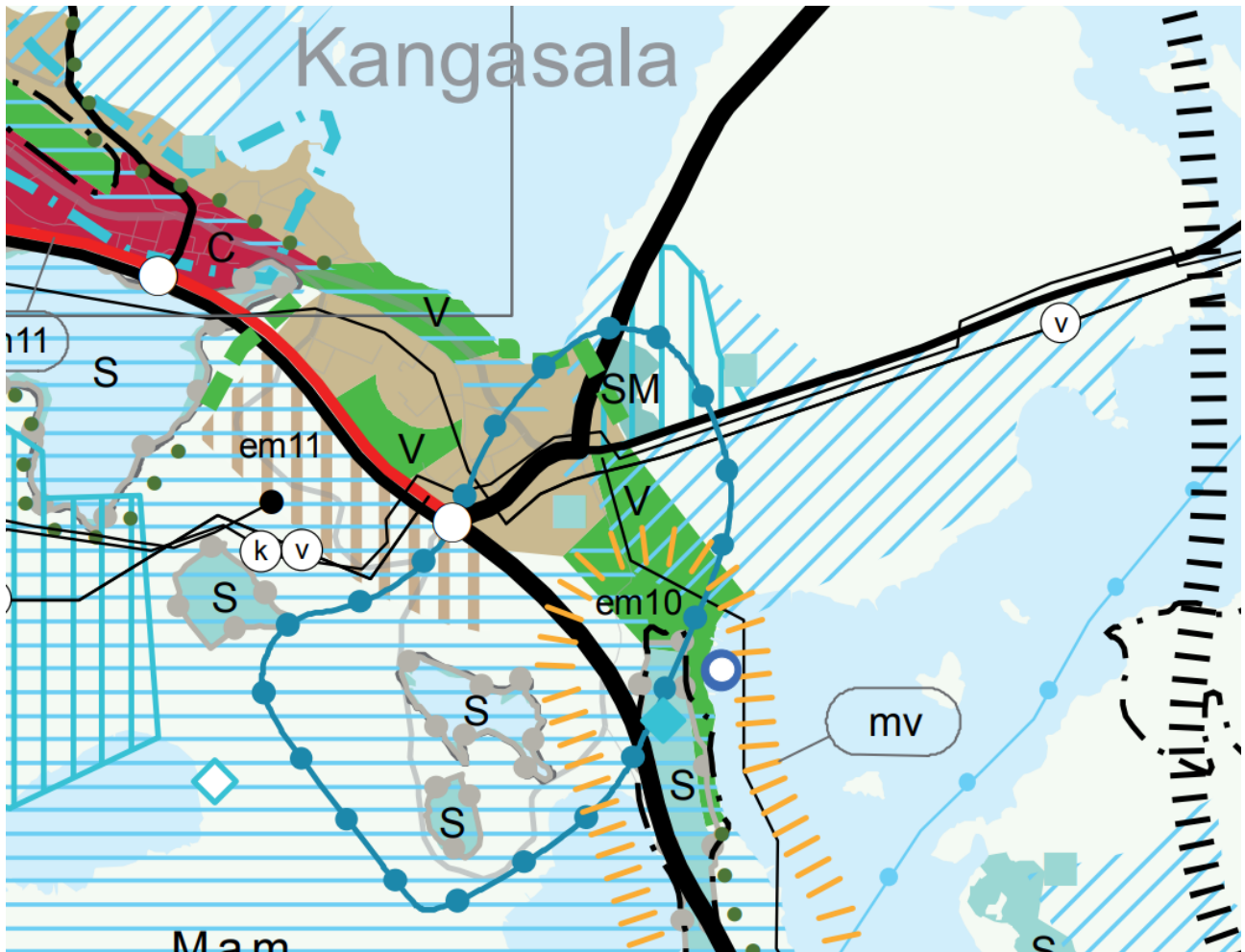


Kuvassa kaupungin maanomistus on osoitettu keltaisella, kaava-alueen rajausta punaisella viivalla.

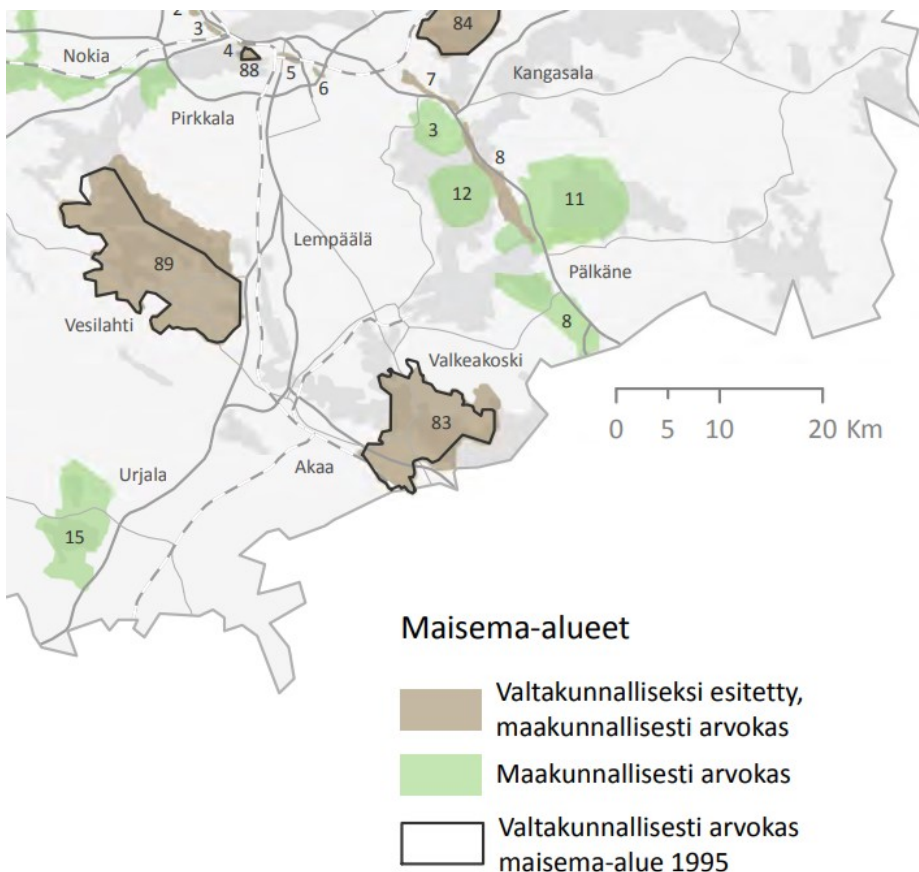
3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava



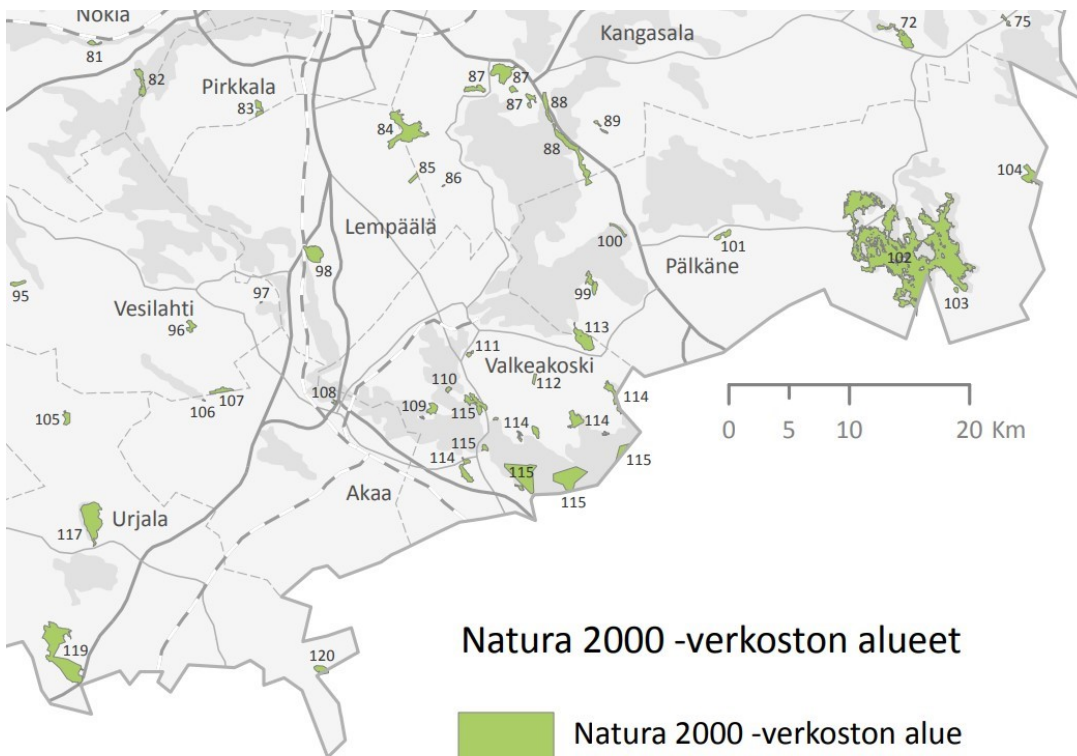
Ote maakuntakaavasta.



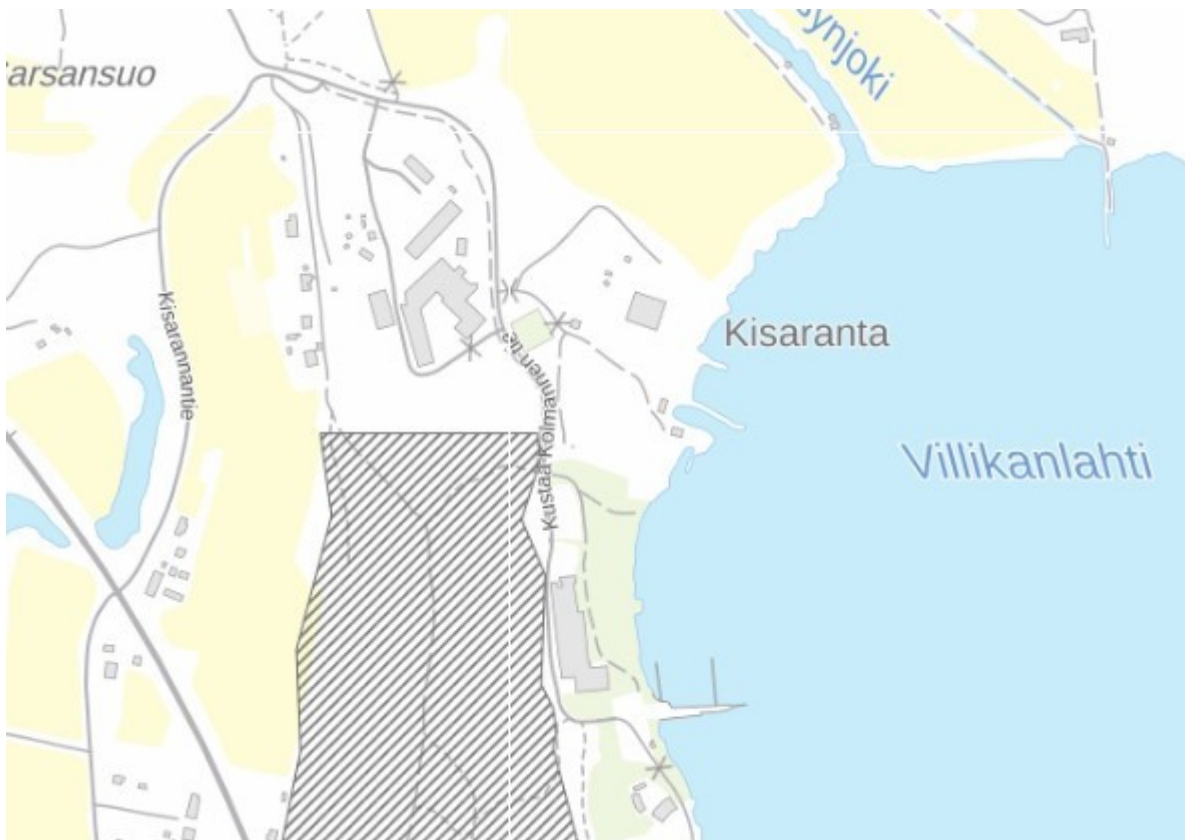
Ote maakuntakaavan liitekartasta Maisema-alueet.



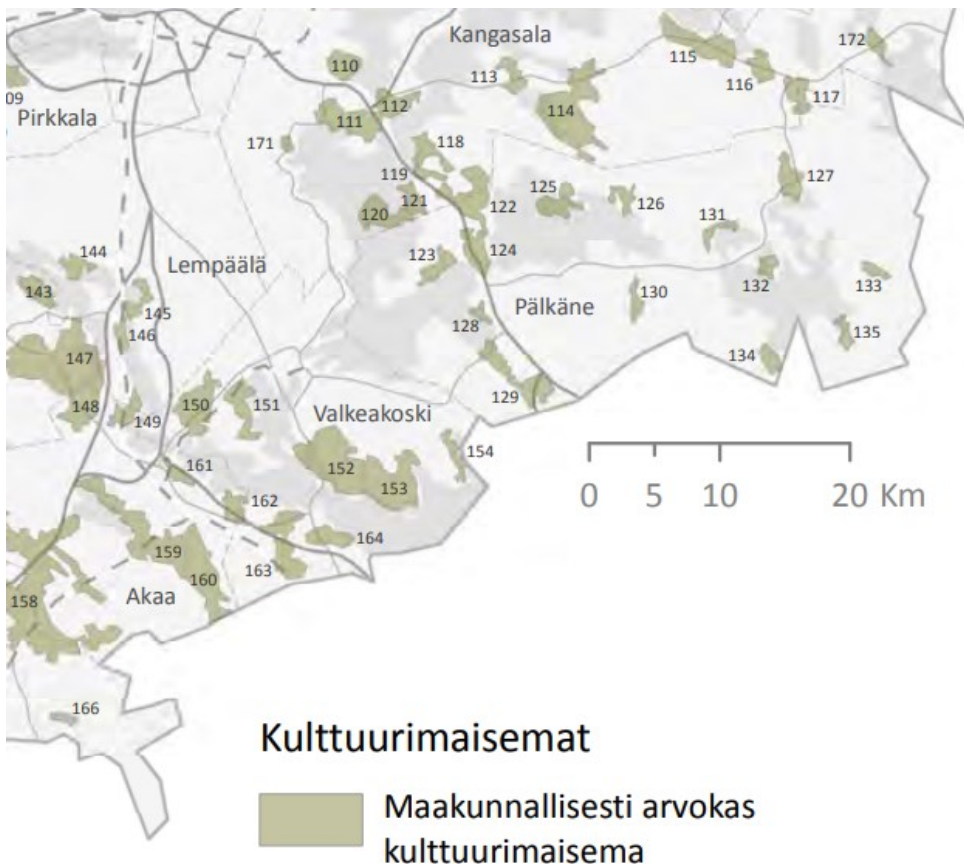
Ote Syke:n Liiteri-karttapalvelusta, kulttuuriympäristö, alueelliset inventoinnit, valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (maisema-alueen raja paksu musta viiva).



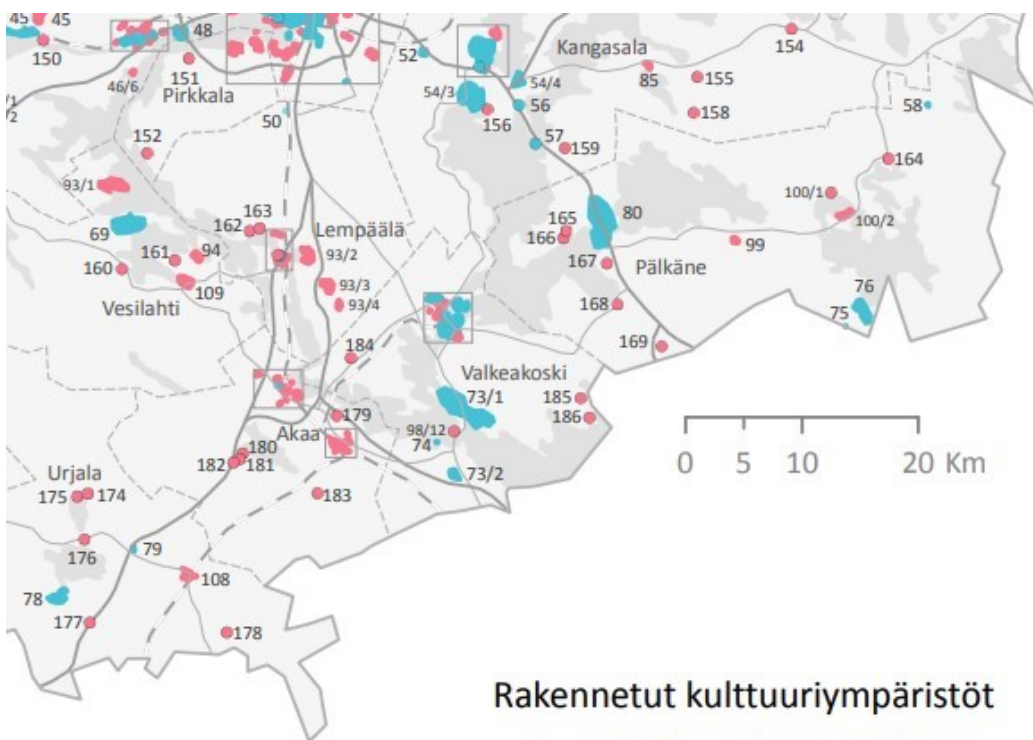
Ote maakuntakaavan liitekartasta, Natura 2000-verkoston alueet.



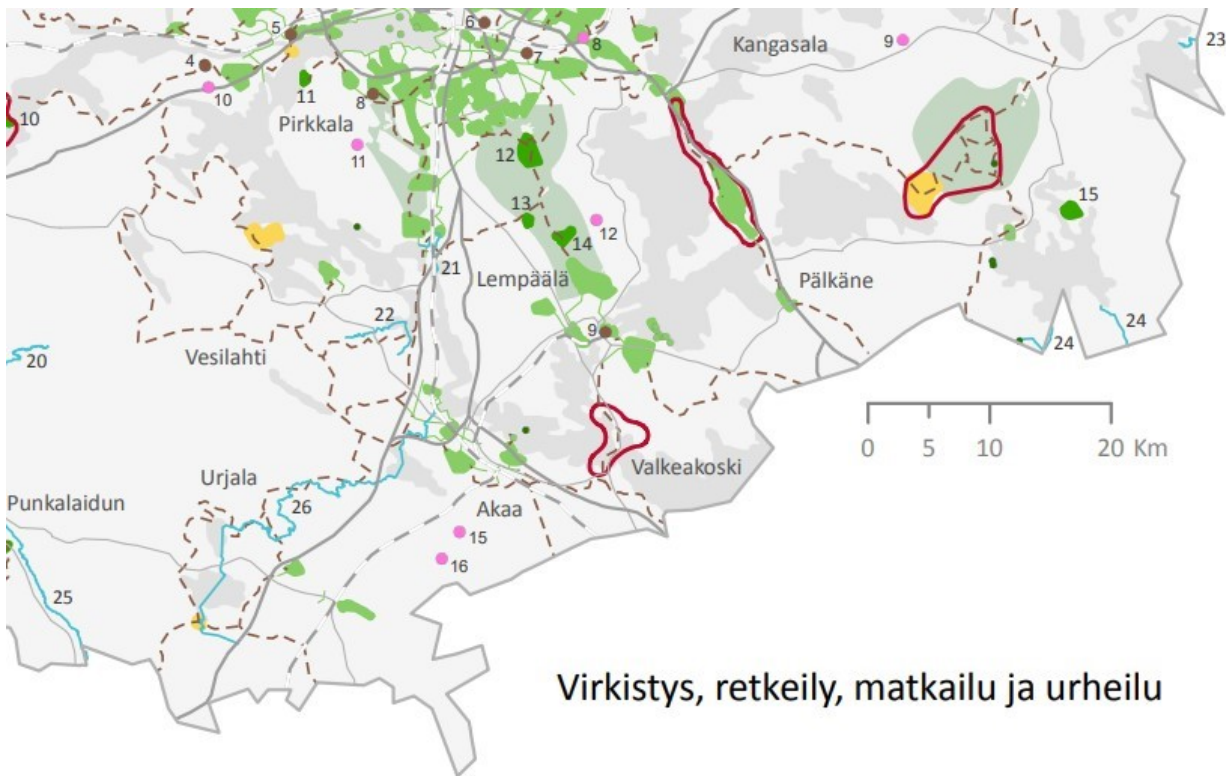
Ote Syke:n Liiteri-karttapalvelusta, luonnonsuojelu, Natura-alueet.



Ote maakuntakaavan liitekartasta, Kulttuurimaisemat.



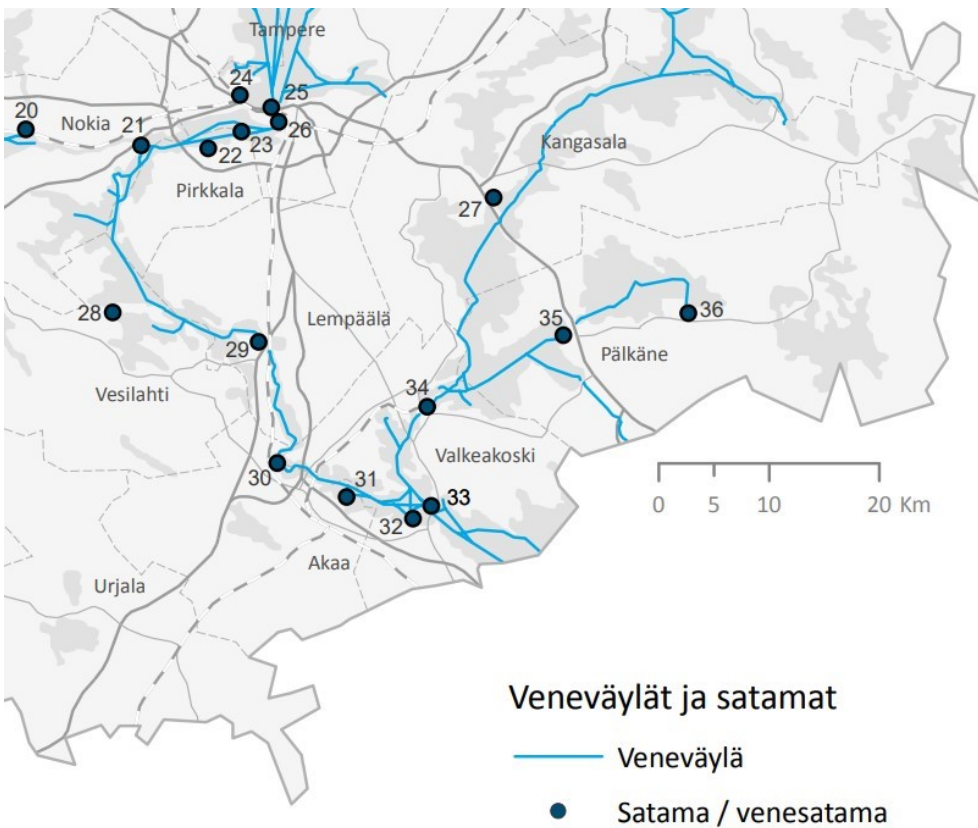
Ote maakuntakaavan liitekartasta, Rakennetut kulttuuriympäristöt



Virkistys, retkeily, matkailu ja urheilu

- | | |
|---|--|
| 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.

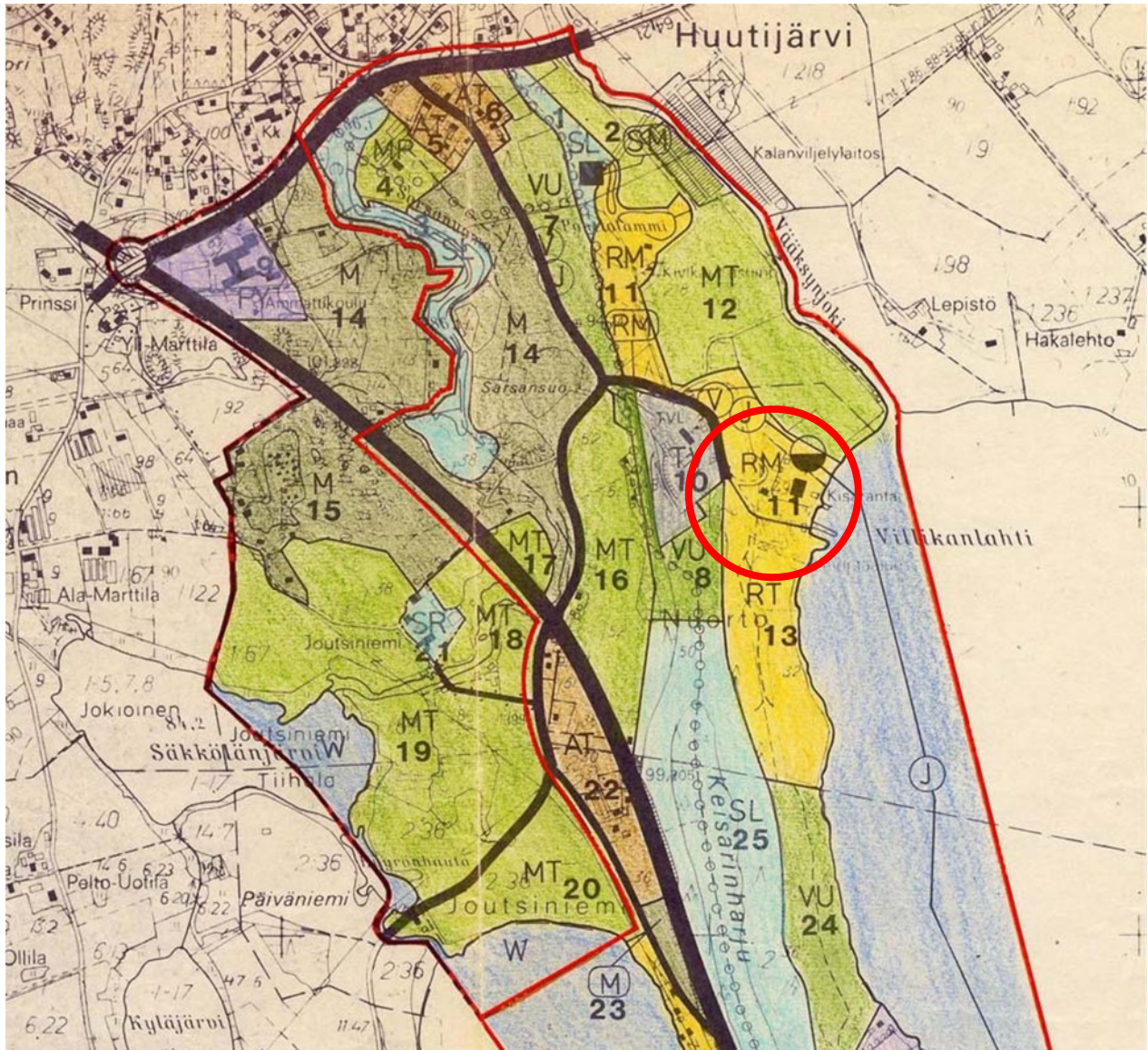
Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti merkittävät matkailuelinkeinojen, kulttuuri-, luonto- ja maisemamatkailun sekä ulkoilun ja virkistyskäytön kehittämisalueet. Kehittämissuositus: Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää matkailuelinkeinojen ja yleisen virkistuksen palvelujen sijoittumista 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.

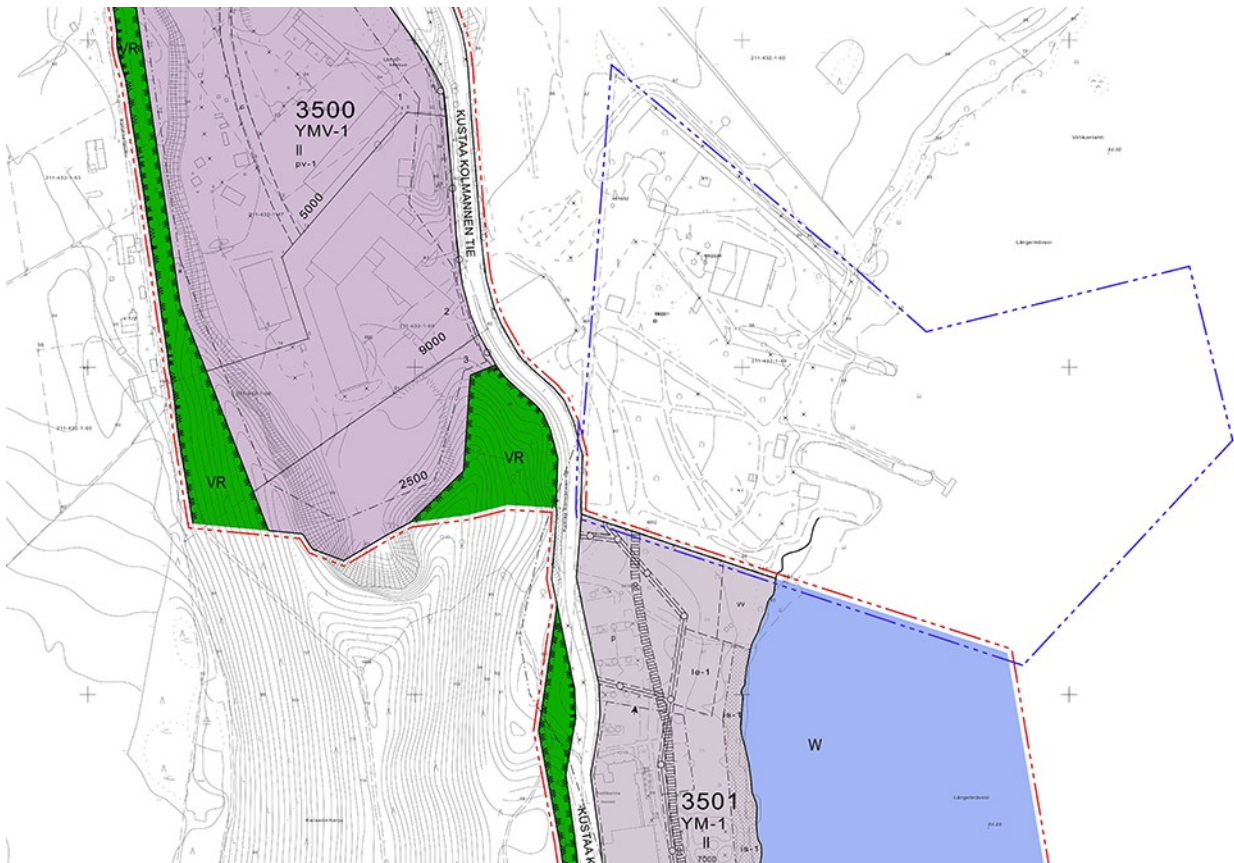
Vääksyn osayleiskaavatyö käynnistyi syksyllä 2017 selvitysten laatimisella. Kaavan tavoitteena on osoittaa valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuurimaisemaan hevosläheistä

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 rajaus 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.

Kisarannan asemakaavan linnustoselvitys 2025

Selvityksen tuloksia on käsitelty lyhyesti kappaleessa luonnonympäristö.

Kisarannan asemakaavan lepakkoselvitys 2025

Selvityksen tuloksia on käsitelty lyhyesti kappaleessa luonnonympäristö.

Kisarannan asemakaavan rakennettavuusselvitys 2025

Alueella esiintyy paksuja löyhiä silttimaakerroksia (rakennettavuusalue 1) ja paikoitellen näiden lisäksi vielä pehmeitä savisia silttikerroksia (rakennettavuusalue 2). Alueella 1 raskaampien rakenteiden perustaminen vaatii perustamista paalujen varaan. Kevyemmät 1-kerroksiset rakennukset saattavat olla mahdollista perustaa maanvaraisesti esikuormitusta käyttäen. Esikuormituksen avulla perustaminen vaatii tarkempia rakennuskohtaisia tarkasteluja, kun rakennusten sijainnit, korkeusasemat ja kuormitukset ovat tiedossa.

Katualueilla, kenttäalueilla ja piha-alueilla perustaminen ja päällysrakenteet, sekä putkikaivannoissa kaivuluiskat ja tarvittava tukeminen varmistetaan mitoituslaskelmilla rakennussuunnittelun yhteydessä. Tarvittaessa alueille tehdään lisäpohjatutkimuksia.

Kisarannan asemakaavan pohjavesiselvitys 2025

Pohjavettä ei muodostu alueella silttisen ja savisen maaperän takia. Rakentamisella ei täten nähdä olevan pohjaveden antoisuuteen kohdistuvia vaikutuksia. Asemakaava-alueella pohjavesi on paineellista eli pohjavesikerroksen yläpuolella on vettä läpäisemätön tai lähes läpäisemätön hienoaainesmaakerros. Pohjavesi ei kuitenkaan ole arteesista eli pohjavesi ei purkaudu maanpinnan yläpuolelle. Pohjaveden virtaus on alueelta kohti Villikanlahtea, eli itään sekä osittain myös kohti Vääksynjokea, eli koilliseen. Pohjavesimuodostuman laadullista tilaa suojaa paksut hienoaineskerrokset sekä pohjaveden virtaaminen koilliseen ja itään, poispäin pohjavesimuodostumasta.

Paaluttaminen voi aiheuttaa paalun välittömässä kontaktissa olevien maakerrosten häiriintymisen. Tällöin on mahdollista, että paalut muuttavat pohjaveden virtausolosuhteita eli estävät pohjaveden luontaista virtausta tiettyyn suuntaan. Tämä on kuitenkin paikallista

eikä paaluttamisella nähdä olevan merkittäviä vaikutuksia koko pohjavesialueen virtausolosuhteisiin, koska paalutettava alue on pieni ja se sijaitsee pohjavesialueen reunalla.

Maanvaraisilla perustuksilla tai pohjanvahvistuksilla erikuormituksen avulla ei nähdä olevan pohjaveteen laadullisia tai määrällisiä vaikutuksia.

Alueelle ei suositella kellarirakentamista, koska se vaatisi pohjavedenpinnan alentamista. Paineellisen pohjaveden vuoksi rakennusten perustamista varten tehtävien kaivantojen osalta tulee varautua mahdolliseen kaivantojen kuivatukseen. Huonosti vettä johtavien pintamaalajikerrosten vuoksi myöskään puhtaiden hulevesien imeyttäminen pohjavesimuodostumaan ei ole mahdollista.

Mahdollisten sulfaattimaiden esiintyvyys alueella tutkittiin AFRY Finland Oy:n toimesta (AFRY 2025). Tutkimustulosten perusteella asemakaava-alueella ei sijaitse sulfaattimaita.

Kisarannan asemakaavan hulevesiselvitys 2025

Kisarannan silttinen ja savinen maaperä ei ole hyvin vettäläpäisevää ja pohjaveden pinta on lähellä maanpintaa. Tämän vuoksi alue ei sovellu hulevesien imeyttämiseen. Selvitysalueen purkuvesistö on Längelmävesi, jonka ekologinen tila on hyvä.

Selvitysalue sijaitsee vesistötulvariskin alueella (SYKE). Vesistötulvantoistuvuus on keskimäärin kerran tuhannessa vuodessa eli kyseessä on harvinainen tulva.

Tulvavaaravyöhyke ulottuu keskimäärin noin 30 m päähän rantaviivasta sekä paikoitellen pidemmälle Tanssilavan eteläpuolella.

Kiinteistön hulevedet tulee käsitellä omalla kiinteistöllä ja hulevesien hallinnassa pyritään säilyttämään veden kierto mahdollisimman luonnollisena. Tällä tarkoitetaan mm.

hulevesien syntymisen ehkäisyä suosimalla vettä läpäiseviä päällysteitä sekä olemassa olevan kasvillisuuden ja luonnollisten virtausreittien säilyttämistä. Kiinteistön rajoittuessa järveen puhtaat hulevedet ja perustusten kuivatusvedet voidaan johtaa suoraan vesistöön, mutta purkuvirtaus ei saa aiheuttaa rannan eroosiota tai saostumista.

Likaantuneet hulevedet käsitellään ja johdetaan viivytettyinä purkureitille.

Alueen hulevesien hallintaa suunniteltaessa tulee ottaa huomioon laaja pohjavesialue pohjaveden laadun ja määrän turvaamiseksi. Lisäksi on otettava huomioon alueella oleva peltoviljely. Hulevesien hallinnan ohjeistuksen sekä maaperä- ja pohjavesiolosuhteitten takia alueelle suositellaan avoimia, viivytettäviä ja luonnonmukaisia hulevesien

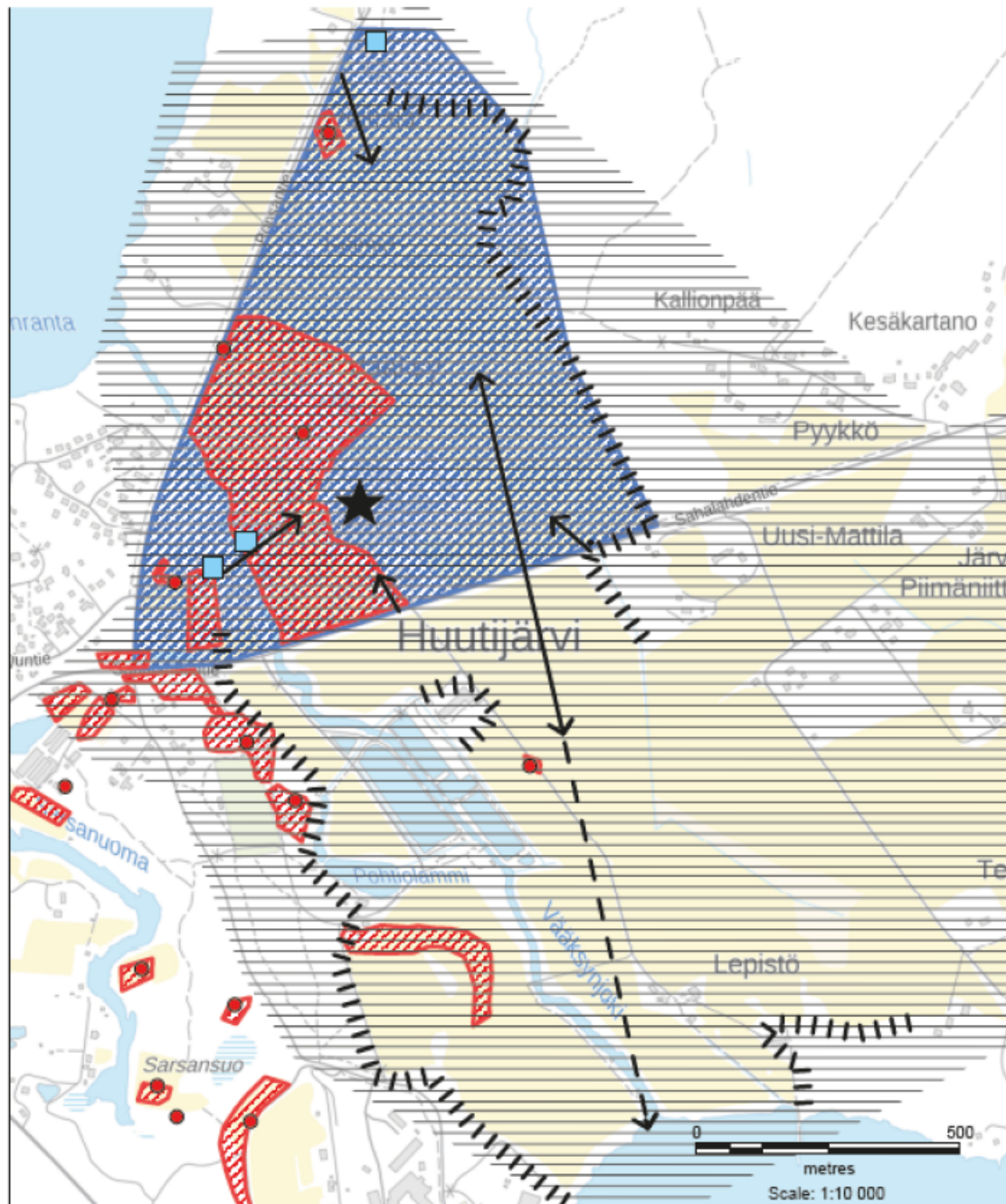
hallintarakenteita. Uudet rakenteet suositellaan sijoitettavaksi viitasammakon suojavyöhykkeen ulkopuolelle. Ranta-alueelle suositellaan jätettäväksi riittävästi luontaista valuma-aluetta, jotta viitasammakoiden esiintymisalueen kosteustasapaino säilyy nykyisenkaltaisena.

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 | ■ Maisemakuvasestisesti / historiallisesti arvokas rakennus |
| ↔ Tärkeä avoin näkymä /näköyhteys järvelle | ● Pistemäiset muinaisjäännökset |
| → Tärkeä näkymä | ▨ Muinaisjäännösalueet |
| 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.

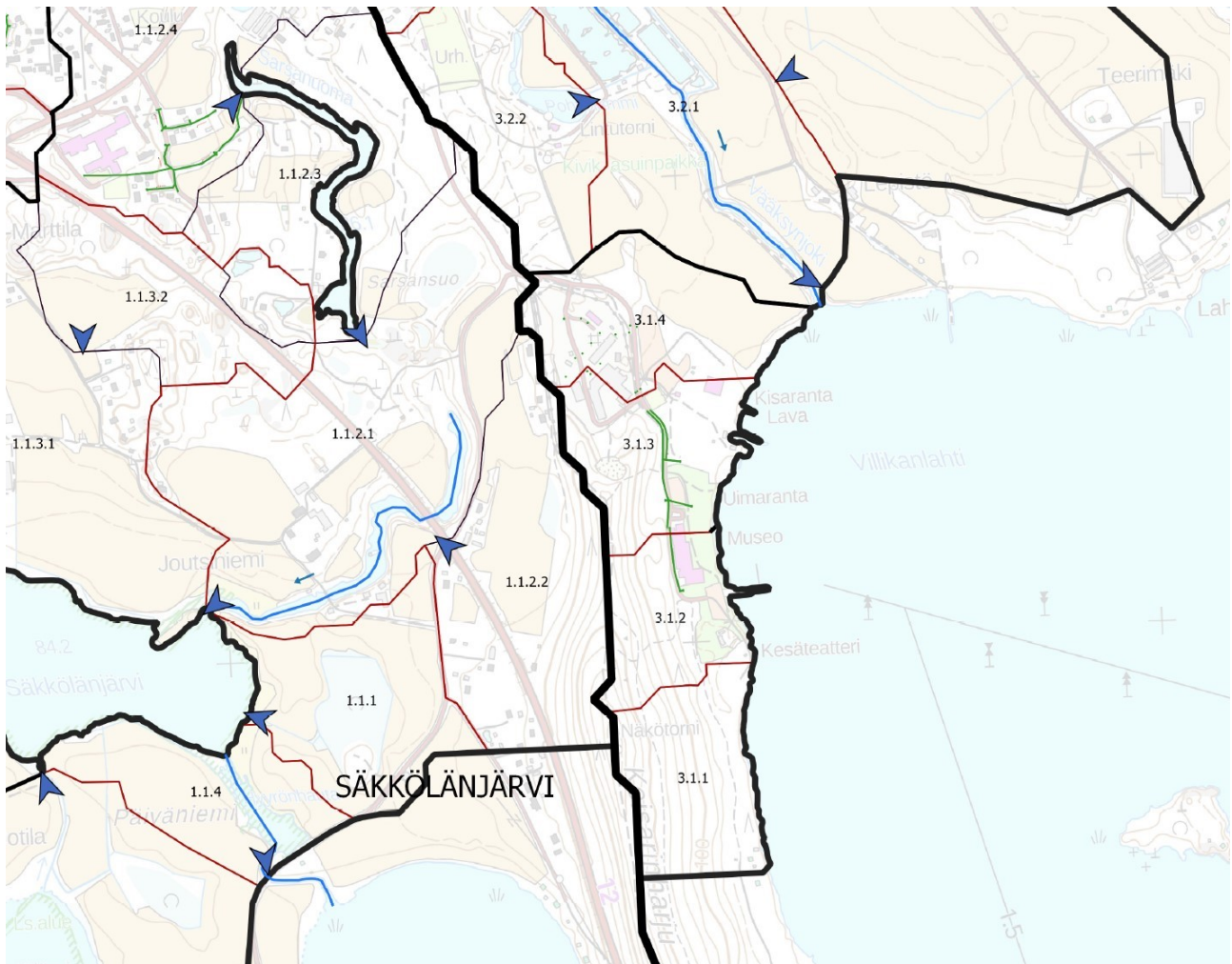
Kangasalan hulevesiohjelma 2023

Kaava-alue sijoittuu hulevesi-ohjelman osa-alueelle A: Sarsanuoma, Pohtiolammi ja ranta-alueet. Hulevedet kulkeutuvat eteläosasta Roineeseen ja pohjoisosasta Vesijärveen.

Läpäisemättömän 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.

Asemakaavan valmisteluaineisto asetettiin nähtäville 27.3.-25.4.2025 väliseksi ajaksi.

Valmisteluaineistosta saatiin 10 lausuntoa ja 1 mielipide. Valmisteluaineistosta saadusta palautteesta on laadittu kaavaselostuksen liitteenä oleva palauteraportti, jossa on esitetty tiivistettynä palautteen sisältö ja todettu sen huomiointi asemakaavan valmistelussa. Alkuperäinen palaute on käytettävissä kaupungin asianhallintajärjestelmässä.

Palautteessa nostettiin esiin muun muassa pohjavesialueen, hulevesien hallinnan, vesirakentamisen lupamenettelyiden, maiseman arvojen ja luontoarvojen, kuten viitasammakon elinympäristön huomioiminen kaavassa. Kaavan lähtökohtaa matkailun kehittämisen näkökulmasta pidettiin hyvänä.

Asemakaavaehdotusta valmisteltaessa käytiin myös keskusteluja kelluvan rakentamisen toimijoiden kanssa.

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 harjumaisemaan, 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

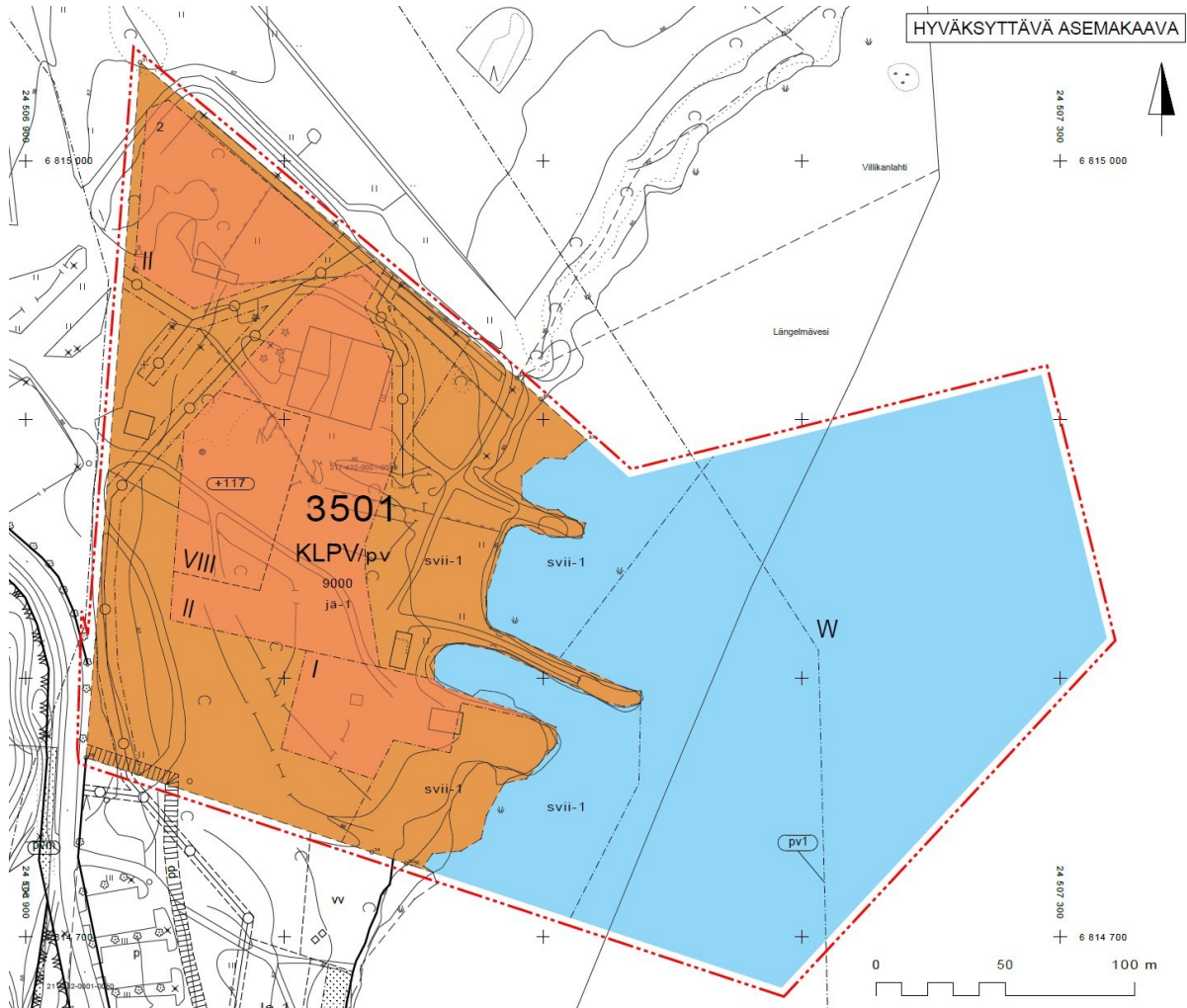
Valmisteluvaiheessa esitettiin kaksi vaihtoehtoista kaavaluonnosta, joista vaihtoehto 1 mahdollisti korkeamman hotellirakennuksen toteuttamisen ja vaihtoehto 2 kelluvaa rakentamista. Vaihtoehtojen maisemallisia vaikutuksia tutkittiin kaupunkimallisovituksilla.

Kummassakin vaihtoehdossa huomioitiin viitasammakoiden elinympäristöt osoittamalla niille aluevaraukset rantaan ja vesialueelle. Kiinteistö 211-432-1-49 osoitettiin pääosin liikerakennusten ja huvi- sekä viihdepalvelujen korttelialueeksi, joka sallii muun muassa sauna- ja ravintolapalvelujen sekä tanssilavan tai yökerhon sijoittamisen sekä majoitustoiminnan sijoittamisen. Vaihtoehdot mahdollistivat 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 rajattiin rakentamisen ulkopuolelle. Alueen toteutukselta edellytettiin yhtenäistä rakennustapaa ja jätehuoltoa ohjattiin keskitettyihin ratkaisuihin. Vaihtoehtojen rakennusoikeuden määrässä huomioitiin vaadittu pysäköinnin vähimmäismäärä 1 autopaikka rakennusoikeuden 50 kerrosalaneliömetriä kohti siten, että kaikki autopaikat ovat toteutettavissa kaava-alueelle. Pysäköinnille ei kaavaluonnosvaihtoehdoissa osoitettu erityisiä alueita, vaan pysäköintiin voitiin käyttää kaikkia korttelialueiden osia lukuun ottamatta viitasammakoille varattuja alueita, kevyen liikenteen reittejä ja ajoyhteysvarauksia. Todettiin, että mikäli kaava-alueen ja Kustaa Kolmannen tien välinen alue tulee kaavoitettavaksi, sitä voidaan mahdollisesti käyttää myös tämän kaava-alueen pysäköintiin.

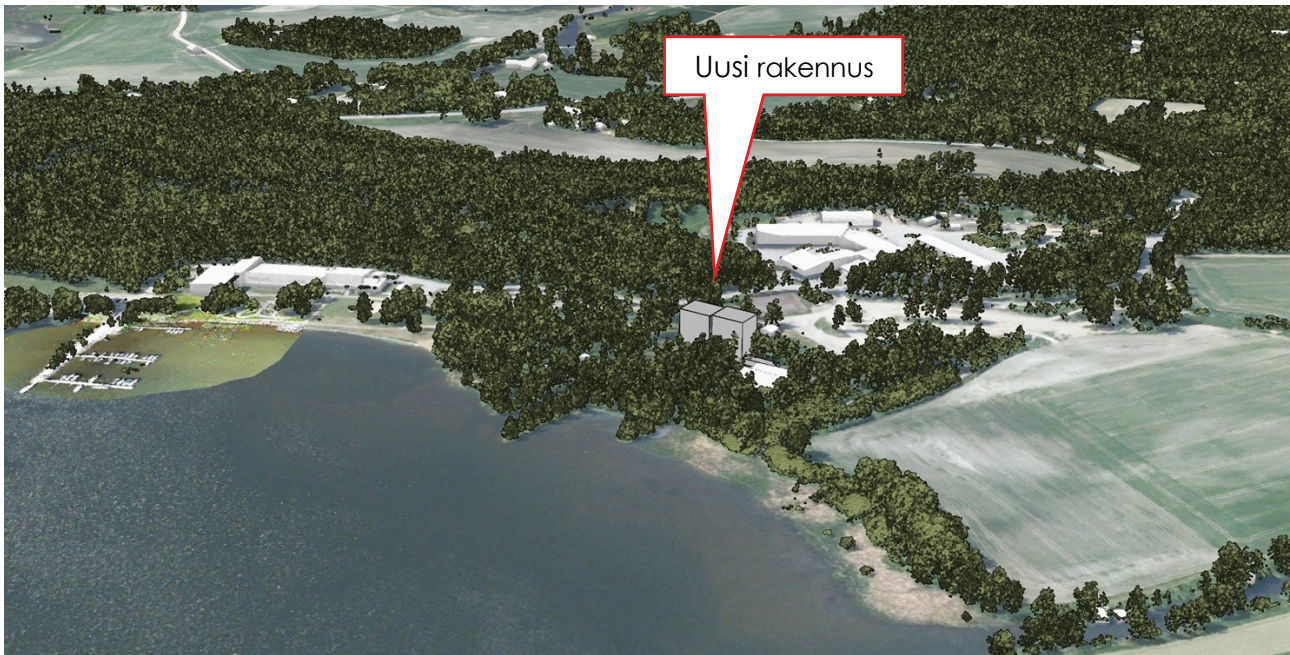
Vaihtoehto 1 (Ve1)

KLPV-korttelialueelle osoitettiin rakennusoikeutta 9000 kem² koko korttelialueelle yhteensä ja ohjeellinen rakennusala, jolle sallittiin enintään kahdeksan kerroksen korkuinen rakennus. Lisäksi rakennuksen korkeutta rajoitettiin 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 osoitettiin rakennusalla, jolla suurin sallittu kerrosluku oli yksi. Rakennusala rajautui vanhan laituripengermän muodostaman poukaman rantaan ja osittain viitasammakkokartoituksen suojavyöhykkeelle samalla paikalla, jolla sijaitsee jo olemassa oleva rakennus. Lisäksi rakennusala mahdollisti laiturin rakentamisen poukaman rantaan. Lisäksi osoitettiin laajemmat rakennusalat, joilla suurin sallittu kerrosluku oli kaksi. Nämä rakennusalat

mahdollistivat rakennusten sijoittamisen kaava-alueen pohjoiskulmaan ja nykyisen tanssilavan säästämisen tai korvaamisen uudisrakennuksella.



Ote kaavakartasta (Ve1).



Ote kaupunkimallisovituksesta (Ve1), viistokuva.



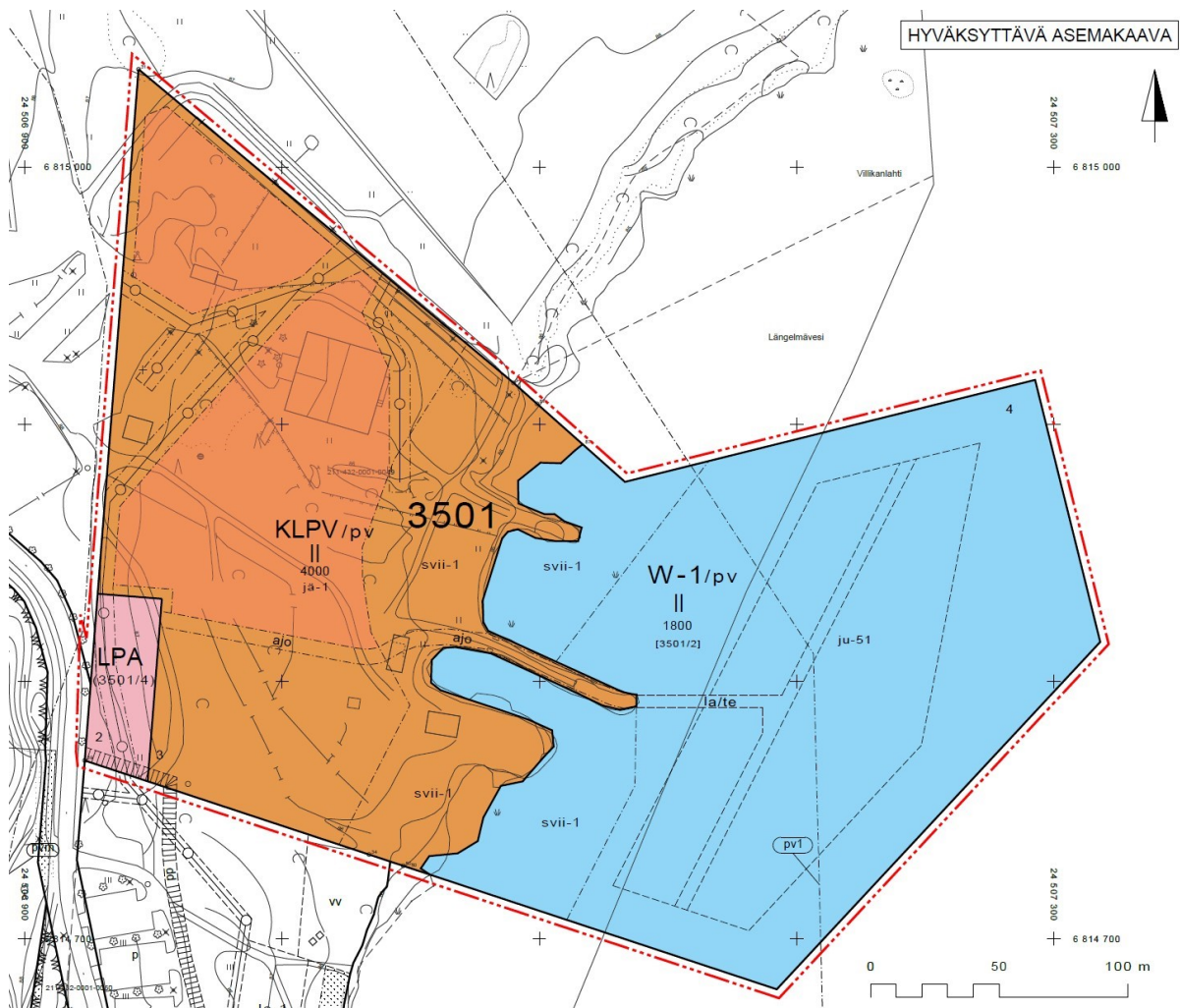
Ote kaupunkimallisovituksesta (Ve1), näkymä Vääksyn suunnasta Sahalahdentielle.



Ote kaupunkimallisovituksesta (Ve1), näkymä Längelmävedeltä.

Vaihtoehto 2 (Ve2)

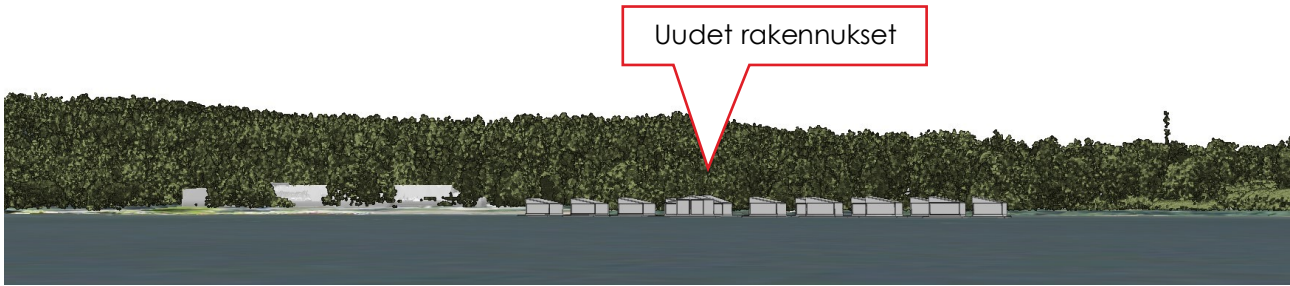
KLPV-korttelialueen lisäksi osoitettiin vesialue, jolle saa sijoittaa ponttoneille rakennettuja kelluvia rakennuksia liike- ja majoitustiloja sekä palveluja varten, sekä niitä palvelevia rakenteita, laitureita, käyntisilloja, laitteita, johtoja ja kiinnitysjärjestelmiä. Alueelle osoitettiin rakennusoikeutta 1800 kem² ja ohjeelliset rakennusalat rakennuksille ja laitureille viitasammakkoalueiden ulkopuolelle. Rakennusten autopaikat ja jätehuolto osoitettiin kaava-alueen lounaiskulmaan sijoittuvalle autopaikkojen korttelialueelle. Alueen kulkuyhteyttä varten osoitettiin KLPV-korttelialueelle ajoyhteysvaraus autopaikkojen korttelialueelle. Kaavavaihtoehtoon yleismääräyksissä osoitettiin yksityiskohtaisempia määräyksiä kelluvien rakennusten toteutuksesta, Julkisivumääräyksellä pyrittiin sopeuttamaan rakentamista Längelmäveden maisemaan. Toimijahauulla valittu saunaravintola oli mahdollista sijoittaa myös tälle vesialueelle kelluvana rakennuksena. Vaihtoehto 1:een verrattuna ratkaisun etuna voitiin arvioida olevan vähäisemmät vaikutukset viitasammakoiden elinolosuhteisiin ja saunapalvelun vahvempi vetovoima sekä erottuvampi brändi sen sijoituessa kelluvaan rakennukseen järven selälle. KLPV-korttelialueelle osoitettiin rakennusoikeutta 4000 kem² ja kaksi laajaa rakennusala, joiden suurin sallittu kerrosluku oli kaksi. Rakennusalat mahdollistivat monipuolisia ratkaisuja alueen toteutukselle. Kaavaluonnosvaihtoehtoon havainnekuvassa esitettiin yksi mahdollinen toteutustapa, jossa olemassa oleva tanssilava oli säästetty ja laajennettu ja lisäksi oli toteutettu kaksikerroksisia, kahden huoneiston majoitusrakennuksia. KLPV alueen kulkuyhteys oli järjestetty autopaikkojen korttelialueen kautta.



Ote kaavakartasta (Ve2).



Ote kaupunkimallisovituksesta (Ve2), viistokuva.



Ote kaupunkimallisovituksesta (Ve2), näkymä Längelmävedeltä.

4.5.2 Kaavaehdotus

Kaavaluonnosvaihtoehtoista on kehitetty kaavaehdotus, joka mahdollistaa korkeampaa rakentamista maa-alueella ja kelluvaa rakentamista vesialueella. Kaavaehdotusta on valmisteltu tehtyjen selvitysten tulosten ja palautteen pohjalta.

Maa-alue osoitetaan pääosin liikerakennusten ja huvi- sekä viihdepalvelujen korttelialueeksi KLPV, jolle osoitetaan rakennusoikeutta 8000 kem². Olemassa olevan tanssilavarakennuksen vierelle osoitetaan ohjeellinen rakennusala suurimmalla sallitulla kerrosluvulla VIII. Lisäksi osoitetaan laajemmat rakennusalat kerrosluvulla II sekä olemassa olevan saunarakennuksen paikalle rakennusala kerrosluvulla I. Rannan viitasammakkoalueet huomioidaan aluevarauksilla ja kaavamääräyksellä. Hulevesien hallinnalle ja alueen läpi kulkevalle vesihuoltoverkostolle osoitetaan aluevaraukset.

Vesialueelle W-1 osoitetaan kelluvalle rakentamiselle rakennusoikeutta 1800 kem² sekä ohjeelliset rakennusalat kerrosluvulla II ja rakentamista ohjaavia kaavamääräyksiä.

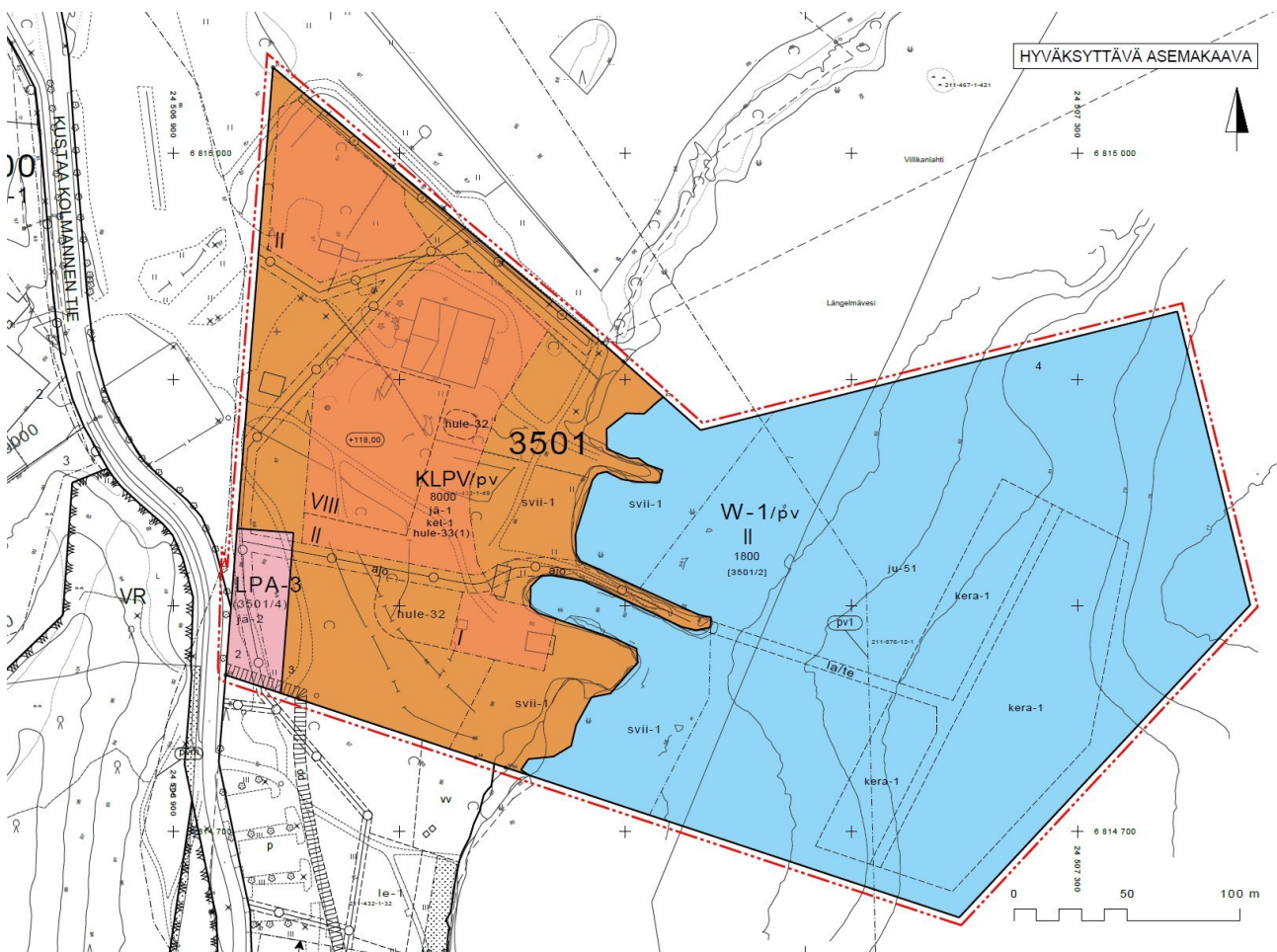
Kaava-alueen lounaiskulmaan Kustaa Kolmannen tien viereen osoitetaan autopaikkojen alue kelluvien rakennusten pysäköintiä varten. Tämän alueen kautta sallitaan läpiajo KLPV-alueelle ja alue yhdistetään Kustaa Kolmannen tiehen osoittamalla uutta katualuetta 40 m² kiinteistölle 211-432-1-60. Kelluvan rakentamisen ajoyhteydelle ja vesihuollolle osoitetaan aluevaraus KLPV-alueen läpi.

Kaavaehdotusvaiheessa kaava-alueen veden syvyys mitattiin. Kaava-aluetta laajennettiin tämän perusteella syvemmälle itään päin ja siirrettiin kelluvien rakennusten ohjeelliset rakennusalat tälle syvemmälle alueelle.

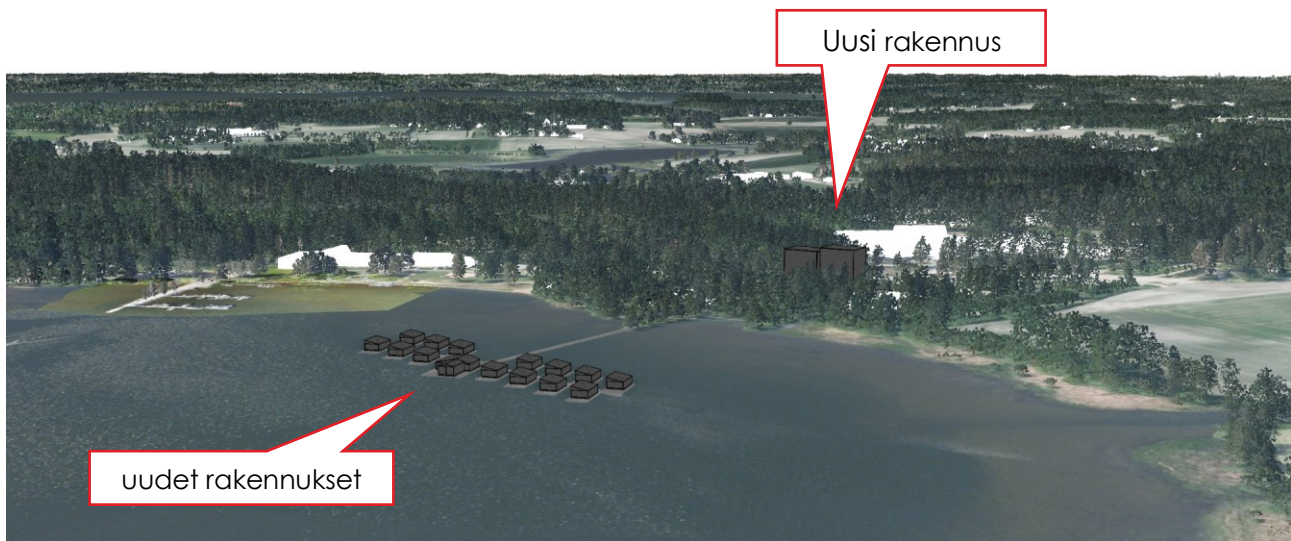
Tontilla 3 rakennusten julkisivuissa tulee käyttää pääasiassa tummia värisävyjä ja kaltevaa kattoja niiden rakennusmassojen sovittamiseksi taustan metsäiseen harjumaismaan, kellarin rakentaminen tontille 3 on kielletty korkean pohjaveden

pinnankorkeuden vuoksi ja hulevesimääräyksin varmistettu, että kiinteistöjen hulevesiä tulee käsitellä korttelialueilla siten, että korttelialueelta poistuva virtaama ei aiheuta haittaa vastaanottavan vesistön vedenlaadulle tai aiheuta eroosiota purku-uomissa.

Alue on osoitettu tärkeäksi tai veden hankintaan soveltuvaksi pohjavesialueeksi. Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava ja toteutettava niin, etteivät ne heikennä pohjaveden laatua tai vähennä pohjaveden antoisuutta. Rakentamisessa tulee huomioida mahdolliset haitalliset vaikutukset pohjavesialueelle ja esittää ratkaisut, joilla mahdolliset haitat voidaan estää, myös rakentamisen aikaisten haitat.



Ote kaavaehdotuksen kaavakartasta.



Ote kaupunkimallisovituksesta, kaavaehdotus, viistokuva.



Ote kaupunkimallisovituksesta, kaavaehdotus, näkymä Längelmävedeltä.



Ote kaupunkimallisovituksesta, kaavaehdotus, näkymä Vääksyn suunnasta Sahalahdentieltä.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

	Kaavaehdotus
KLPV pinta-ala	35710 m ²
KLPV rakennusoikeus	8000 kem ²
KLPV korttelitehokkuus	e=0,22
W-1 pinta-ala	54970 m ²
W-1 rakennusoikeus	1800 kem ²
W-1 korttelitehokkuus	e=0,03
LPA-3 pinta-ala	1700
Katualueet pinta-ala	40 m ²
Kaava-alue pinta-ala	92420 m ²
Kaava-alue rakennusoikeus	9800 kem ²
Aluetehokkuus	e=0,11

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. Kaavaehdotuksen KLPV-alueelle ja W-1 -vesialueelle on mahdollista sijoittaa liike- ja majoitustiloja sekä huvi- ja viihdepalveluja. Alueella toimii nykyisin Kisarannan tanssilava.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaava mahdollistaa ympäristön laadun kohentumisen alueelle sijoittuvien uusien toimintojen, uudisrakentamisen, uusien pihajärjestelyjen ja kasvillisuuden hoidon myötä muodostuvalla rakennustavaltaan yhtenäisellä kokonaisuudella. Asemakaavaehdotus

mahdollistaa useita eri vaihtoehtoja alueen toimintojen kehittämiseksi ja mahdollistaa myös alueen kehittämisen pidemmällä aikajaksolla vaiheittain. Rakennusoikeus voidaan sijoittaa rakennusaloille matalana ja laajemmalle alueelle levittäytyvänä rakennusmassana tai korkeampana ja vähemmän pinnoitettua ja perustettavaa alaa tuottavana massana. Ympäristön vaiheittaisessa toteutumisessa tulee huomiotavaksi, että alue tulee toteuttaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen, mikä varmistetaan toteutuksen pohjaksi laadittavalla korttelisuunnitelmalla.

Alueella olevat viitasammakoesiintymät on huomioitu rajaamalla ne aluevarauksilla maankäytön muutosten ulkopuolelle. Maiseman arvoja on huomioitu asettamalla korkealle rakentamiselle vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema ja osoittamalla kelluvalle rakentamiselle maisemaan sopeuttavia kaavamääräyksiä. Hulevesien hallintaa ja pohjavesialueen suojelua on ohjattu kaavamääräyksillä ja aluevarauksilla.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

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

5.3.2 Muut alueet

- Vesialue (W-1).
- 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 Keisarinharjusta, 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.

Palvelutarjonnan kasvu kohdistuu jo rakentuneelle alueelle, jolla on vakiintunut käyttötarkoitus ja asema Tampereen seudun ja Kangasalan viihdepalveluissa. Palveluiden säilymisen voidaan arvioida parantavan käyttäjien elämänlaatua ja alueen kehittymisen vahvistavan kohteen merkitystä laajemmalle ihmisjoukolla.

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

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

Maaperään kohdistuvia vaikutuksia syntyy uudisrakentamisen ja olemassa olevan rakennuskannan muutosten tai purkamisen lisäksi verkostojen ja maanvaraisten rakentamisen yhteydessä. Kaavan toteuttaminen ei edellytä kallion louhintaa tai mittavia maankaivuutöitä. Kaavamääräyksillä on kielletty kellarin rakentaminen. Lisäksi kaavassa on annettu alueen pohjavesiolosuhteiden huomioon ottamista koskevia määräyksiä.

Kaavan toteutuessa vettä läpäisemättömän pinnan määrä alueella kasvaa. Hulevesiä vastaanottava vesistö on Längelmävesi. Asemakaava sisältää tarvittavat määräykset hulevesien laadullisesta hallinnasta. Kiinteistöjen hulevesiä tulee käsitellä korttelialueilla siten, että korttelialueelta poistuva virtaama ei aiheuta haittaa vastaanottavan vesistön vedenlaadulle tai aiheuta eroosiota purku-uomissa. Kiinteistöjen pysäköintialueilla muodostuvat hulevedet tulee ohjata niiden laatua parantaviin suodattaviin rakenteisiin. Velvoitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia hulevesiä.

Kaavan toteutumisesta ei arvioida syntyvän pohjaveden tai lähialueen vesistöjen nykytilaa merkittäväällä tai haitallisella tavalla muuttavia välittömiä vaikutuksia.

Asemakaavan toteutuminen luo edellytyksiä olemassa olevaan liikenneverkkoon tukeutuvien palveluiden ja työpaikkojen lisäämiselle sekä jalankulun ja pyöräilyn olosuhteiden parantamiselle, mikä voi edistää vähähiilisten liikennemuotojen osuuden kasvua. Olemassa olevien verkostojen hyödyntäminen vähentää uuden infrarakentamisen tarvetta. Nykyisen rakennuskannan ja kaavojen mahdollistaman uudisrakentamisen laajuuden perusteella purkamisesta syntyvän hiilijalanjäljen vaikutus ei ole merkittävä suhteessa uudisrakentamisen hiilijalanjälkeen.

Hiilidioksidipäästöihin voidaan vaikuttaa sekä rakentamisaikana (materiaalivalinnat, massatasapaino, liikenne, olevan puuston säilyttäminen hiilinieluna) että käyttövaiheessa (rakennusten energia- ja vesitalous, logistiikan tehokkuus ja kävijävirran liikenne). Rakentamisen aikana elinkaaripäästöjä ja edelleen ilmastovaikutuksia syntyy erityisesti esi-, infra- ja talonrakentamisessa. Varsinaisen rakennustyön sekä rakennusmateriaalien tuotannon ja käytön rinnalla päästöjä syntyy myös esimerkiksi rakentamisen aikaisista työmaaliikenteestä sekä väliaikaisista piha- ja liikennejärjestelyiden muutoksista.

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 tehtiin lepakkokartoitus, jonka yhteydessä tehtiin myös asemakaavatasoinen lepakkokartoitus tälle kaava-alueelle. Lisäksi kaavaehdotusvaiheessa tehtiin linnustoselvitys.

Linnuston kannalta merkityksellisimmäksi alueeksi todettiin Villikanlahden pohja Kisarannan edustalle. Villikanlahtea ei kuitenkaan todettu linnuston kannalta merkitykselliseksi paikaksi IBA, FINIBA, Natura tai MAALI-alue selvityksissä. Alueelta ei löytynyt tässä selvityksessä LSA:n

mukaisia erityisesti suojeltavia lajeja. Lepakkoselvityksessä havaitut lajit olivat pohjanlepakko, vesisiippa ja viiksi/isoviikisiippa. Kartoituksessa ei saatu viitteitä siitä, että alueen rakennuksissa olisi lepakoiden päiväpiiloja. Lepakoiden käyttämiksi alueiksi rajattiin alueen puustoisilta rantavyöhykkeiltä kaksi aluetta. Ne eivät täyttäneet luokan II tärkeän ruokailualueen kriteerejä.

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

Kaavan toteutumisella ei arvioida olevan välittömiä, nykyistä yhdyskuntarakennetta tai yhdyskunta- ja energiataloutta merkittävällä tavalla muuttavia vaikutuksia.

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 harjumaismaisemaan, 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 kasvatus 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 määräyksillä. Julkisivumääräys edellyttää käyttämään rakennuksissa tummia värisävyjä ja kaltevaa kattoa, mikä sopeuttaa rakentamista Längelmäveden maisemaan.

Korkeampi rakentaminen sijoittuu Kustaa Kolmannen tien varteen ja on merkittävästi harjun silhuettia 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 Kesarannan 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.

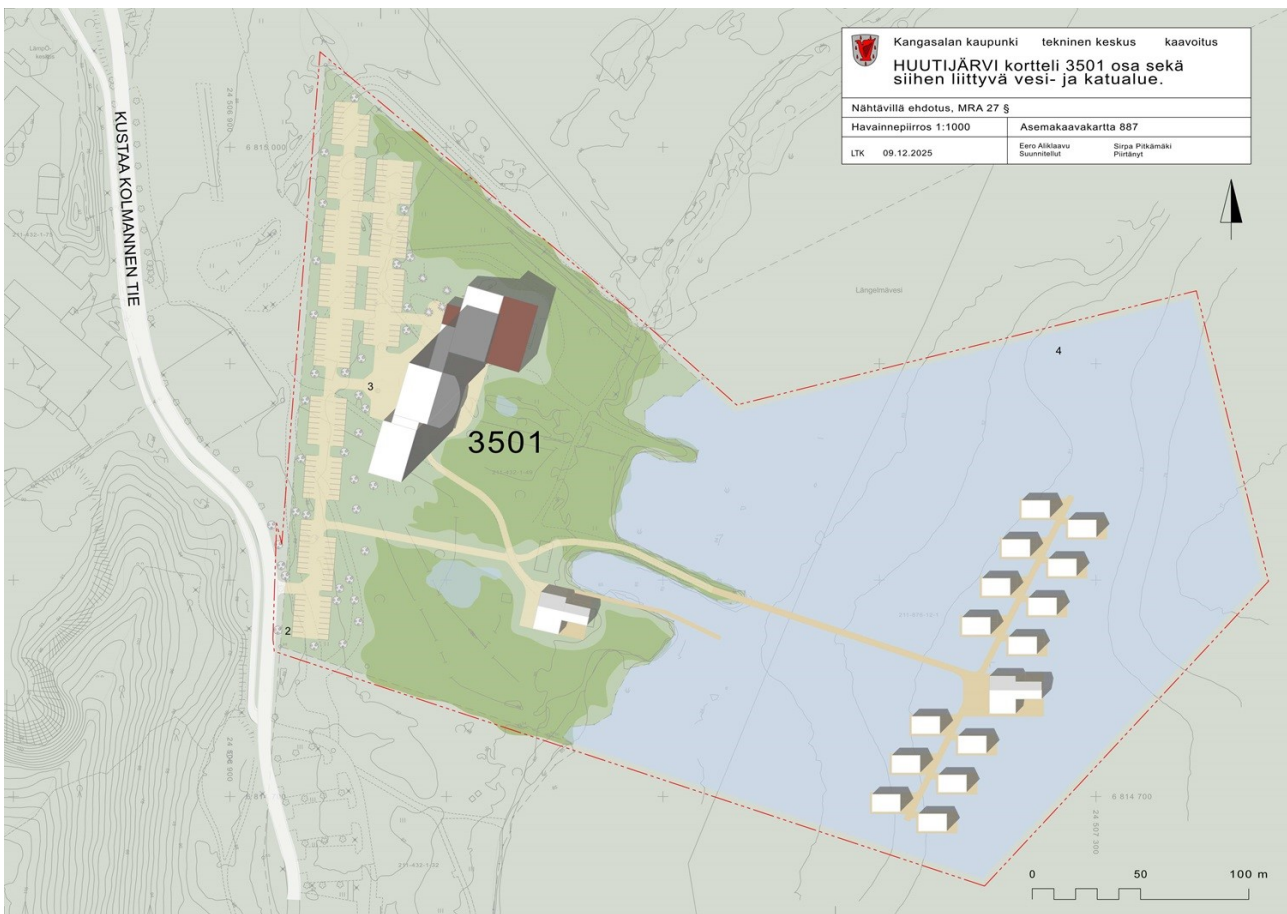
5.6 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset ovat kaavaselostuksen liitteenä asemakaavakartan yhteydessä.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Alla olevassa havainnepiirroksessa on esitetty esimerkinomaisesti mahdollinen toteutustapa uudisrakentamiselle.



Havainnekuva uudisrakentamisesta.

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.

Vesistöön rakentaminen saattaa tarvita vesilain mukaisen luvan. Vesirakenteiden luvantarpeesta on pyydettävä lausunto vesilain valvontaviranomaiselta.

Alueen rakentamista ohjaa asemakaavan lisäksi myös mm. Kangasalan rakennusjärjestys.

Rakennusjärjestyksen 9 § todetaan, että Rakennusten korkeusaseman tulee sopeutua olemassa olevan ympäristön ja naapurirakennusten korkeusasemiin. Suunnittelussa ja toteutuksessa tulee huomioida ympäröivien katujen ja muiden yleisten alueiden sekä

kunnallistekniikan korkeusasemat. Rakennuksen perustamissyvyyttä ja alinta lattiakorkeutta määriteltäessä on otettava huomioon viemäriverkoston padotuskorkeus, pohja- ja tulvaveden korkeus sekä perustusten kuivatusmahdollisuus.

Rakennusjärjestyksen 34 § on todettu alimman suositellun rakennuskorkeuden olevan Längelmävedellä +86,30 m (N2000).

Rakennusjärjestyksen 39 § ottaa kantaa rakentamiseen pohjavesialueella edellyttäen lupa-asiakirjoihin liitettäväksi tarvittaessa asiantuntijan laatima pohjaveden hallintasuunnitelma ja siihen liittyvä pohjaveden tarkkailuohjelma.

Työmaa-aikaisesta hulevesien hallintasuunnitelmasta on määrätty 54 §:ssä.

Kelluvan rakentamisen toteutuksessa tulee huomioida riittävä veden syvyys siten, että ponttonit eivät pääse koskettamaan pohjaan veden pinnan ollessa matalimmillaan. Kelluvissa rakennuksissa tulee olla sisäänkäynnin lisäksi varatie, joka johtaa rakennuksen ulkopuolelle laiturille.

Ranta-alueiden ja kelluvan rakentamisen valaistuksessa tulee huomioida lepakoiden elinolosuhteet. Välttämätön valaisu tulisi kohdistaa mahdollisimman alas ja toteuttaa lämpimän punertavan sävyisillä valaisimilla kirkkaiden valkoisten sijaan.

6.3 Toteutuksen seuranta

Toteutuksen yhteydessä seurataan rakentamisen vaikutuksia ympäristökuvaan.

KANGASALA 3.12.2025

Kaavasuunnittelija Eero Aliklaavu

Kaupunginarkkitehti Anna-Leena Lehtiniemi