

Kuhmalahden ranta- osayleiskaava

Ehdotusvaiheen palaute- ja vastinera- portti

Kuhmalahden rantaosayleiskaavaeh-
dotuksen aineisto nähtävillä 14.-
22.12.2020 ja 4.-25.1.2021.

Ehdotusvaiheessa saadut lausunnot ja
muistutukset (yhteensä 78 tahoa).



Sisällysluettelo

Johdanto.....	3
Selvitystilanne	3
Ehdotusvaiheen osallistuminen ja vuorovaikutus.....	4
Ehdotusvaiheen palaute	4
Viranomaisten ja näihin rinnastettavien tahojen lausunnot..	5
Yhteisöjen lausunnot	22
Yksityishenkilöiden ja muiden osallisten muistutukset	43

Kannen kuva: Pirkanmaan maakuntamuseo.



Kuva: Faunatica Oy.

Johdanto

Tämä palauteraportti sisältää Kuhmalahden rantaosayleiskaavan kaavaehdotuksesta saadut lausunnot ja mielipiteet sekä kaupungin perustellut vastaukset kuhunkin muistutukseen ja lausuntoon. Vastauksissa on arvioitu ja kuvattu saadun palautteen perusteella kaavaan tehtäviä muutoksia.

Kuhmalahden rantaosayleiskaavan kaavaehdotus oli nähtävillä 14.-22.12.2020 ja 4.-25.1.2021 välisinä aikoina. Samanaikaisesti nähtävillä olivat myös Kuhmalahden kirkonkylän osayleiskaavaehdotus ja Pohjan kylän osayleiskaavaehdotus. Näissä kolmessa kaavahankkeessa on osittain yhteistä aineistoa. Osa saaduista lausunnoista ja muistutuksista koski kaikkia kolmea kaavaa ja osa koski rantaosayleiskaavaa. Tähän palauteraporttiin on sisällytetty kaikki ne lausunnot ja muistutukset, jotka kokonaan tai osittain koskevat Kuhmalahden rantaosayleiskaavaa.

Kaavan laatiminen on viivästynyt aiemmin suunniteltuun aikatauluun verrattuna. Saadun palautteen johdosta sekä viivästymisen vuoksi kaavan luontoselvityksiä on päivitetty vuoden 2025 aikana.

Raportin kuvitus koostuu lausunnon tai mielipiteen jättäjän liitteistä sekä kaavoittajan lisäämistä kartoista tms. liittyen lausuntoon tai muistutukseen.

Selvitystilanne

Kuhmalahden rantaosayleiskaavan yhteydessä tähän mennessä laaditut selvitykset ja vaikutusarvioinnit:

- Kuhmalahden rakennetun kulttuuriympäristön selvitys ja arvokkaat rakennuskohteet, Pirkanmaan maakuntamuseo 2016
- Kuhmalahden arkeologinen selvitys, Pirkanmaan maakuntamuseo 2016
- Metsätalouden huomioiminen Kuhmalahden kaavoissa -pilotihankkeen raportti, Maa- ja metsätalousministeriö ja Ramboll 2017
- Kuhmalahden arkeologisen selvityksen täydennys, Pirkanmaan maakuntamuseo 2017
- Rakennusinventointien täydennys, Pirkanmaan maakuntamuseo 2018
- Kaavaselostuksessa kuvattu selvitys suunnittelualueen oloista ja arvioidut vaikutukset

Luontoselvitykset

- Kuhmalahden rantaosayleiskaavan luontoselvitys, FCG 2016-2017
- Kuhmalahden rantaosayleiskaavan luontoselvityksen täydennys, Ramboll 2017
- Kuhmalahden rantaosayleiskaavan linnustotietojen päivitys, FCG 2018 vain viranomaiskäyttöön
- Kuhmalahden osayleiskaavojen luontoselvityksen täydennys, Ympäristösuunnittelu Enviro 2018
- Kuhmalahden rantaosayleiskaavan täydentävä linnustotarkastelu, Kangasalan kaupunki 2020 vain viranomaiskäyttöön
- Kuhmalahden rantaosayleiskaavan täydentävä viitasammakkoselvitys, Faunatica 2025
- Kuhmalahden rantaosayleiskaavan täydentävä liito-orava-selvitys, Ympäristösuunnittelu Enviro 2025
- Kuhmalahden rantaosayleiskaavan linnustoselvityksen päivitys, Kangasalan kaupunki 2025
- Kuhmalahden rantaosayleiskaavan luontotyyppi- ja uhanalaistarkastelu, Kangasalan kaupunki 2025

- Kuhmalahden rantaosayleiskaavan luontotyyppikohteiden maastoinventointi, Faunatica 2025

Ehdotusvaiheen osallistuminen ja vuorovaikutus

Kangasalan kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 23.11.2020 § 304 Kuhmalahden rantaosayleiskaavan, yleiskaava 32 kaavaehdotuksen asettamisesta nähtäville.

Kaava-aineisto oli nähtävillä 14.-22.12.2020 ja 4.-25.1.2021 välisinä aikoina Kangasalan kaupungin verkkosivuilla www.kangasala.fi/kuhmalahdenosayleiskaavat, Kangasalan kaupungin teknisessä keskuksessa sekä Kuhmalahden lähikirjastossa. Kaavaa koskevat palautteet tuli toimittaa sähköpostilla tai postitse kaavoitukseen, teknisen keskuksen asiakaspalveluun tai Kuhmalahden kaavojen karttapalautejärjestelmään http://maps.ramboll.fi/palaute/kyselyt/kangasala/index_kysely.php.

Kaavan nähtävillä olosta tiedotettiin julkisella kuulutuksella, joka julkaistiin kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla sekä Kangasalan Sanomissa ja Sydän-Hämeen Lehdessä. Lisäksi nähtävillä olosta tiedotettiin Kuhmalahden osayleiskaavojen osallisille perustetulla sähköpostilistalla ja kaavoituksen Facebook-sivulla. Kaava-alueen ulkopaikkakuntalaisille maanomistajille sekä lausunnonantajille, joihin kuuluvat muun muassa alueen yhdistykset, lähetettiin tiedote nähtävillä olosta ja palautteen antamisesta. Nähtävillä olevista osayleiskaavaehdotuksista laadittiin esittelyvideo, jota nähtävilläoloaikana katsottiin noin 110 kertaa.

Rantaosayleiskaavan sekä Kirkonkylän ja Pohjan kaavaehdotuksista järjestettiin esittely- ja keskustelutilaisuus asukkaiden ja muiden osallisten kanssa 16.12.2020. Tilaisuus järjestettiin korona-pandemiatilanteen vuoksi etäyleisötilaisuutena Teams Live-internetselainohjelmalla. Järjestämisessä panostettiin osallistumisen helppouteen.

Osallistuakseen ei esimerkiksi tarvinnut asentaa erillistä sovellusta. Tilaisuutta seurattiin reaaliaikaisesti noin 45 laitteen välityksellä. Tilaisuuteen sai toimittaa kysymyksiä kaavaehdotuksista etukäteen. Lisäksi kysymyksiä pystyi esittämään tilaisuuden aikana. Ennakkokysymykset ja tilaisuuden aikana esitetyt kysymykset vastauksineen tallennettiin tilaisuuden jälkeen kaupungin verkkosivuille. Kaupungin puolelta tilaisuudessa läsnä olivat kaupunginarkkitehti Mari Seppä, yleiskaava-suunnittelija Jenni Joensuu-Partanen ja ympäristösuunnittelija Katri Tolonen.

Lisäksi järjestettiin kolme kaavoittajan vastaanottopäivää, joihin osalliset pystyivät varaamaan henkilökohtaisen vastaanottoajan. Pandemiatilanteen vuoksi vastaanotot jouduttiin keskittämään kaupunginvirasto 2:een Tekniseen keskukseseen eikä Kuhmalahden lähikirjastoa ollut mahdollista käyttää. Osa vastaanotoista toteutettiin etänä puhelimitse tai Teamsilla. Vastaanottojen lisäksi osallisten kanssa käytiin vilkasta keskustelua puhelimitse ja sähköpostiviestein sekä erikseen sovituissa lähi- tai Teams-tapaamisissa.

Ehdotusvaiheen palaute

Seuraavassa on esitetty tiivistettynä kaavaehdotuksesta saatujen lausuntojen ja muistutusten sisältö. Kukin palaute alkuperäisessä muodossaan on käytettävissä kaupungin asianhallintajärjestelmässä.

Kuhunkin palautteeseen on laadittu kaupungin perusteltu vastaus. Kaupungin vastineessa perustellaan kaavaratkaisua palautteessa esitettyjen huomioiden osalta ja esitetään, mitä toimenpiteitä kaavaan on palautteen pohjalta tehty tai on tarkoitus tehdä.

Ehdotusvaiheessa rantaosayleiskaavaa koskien saatiin 13 lausuntoa. Yhden tai useamman muistutuksen jätti 65 eri tahoa. Muistutuksia oli otettu vastaan jo ennen kaavan nähtäville tuloa ja lisäksi muistutuksia on otettu vastaan myös nähtävillä olon jälkeen kaavan laatimisen viivästyttyä. Myös nähtävillä oloa ennen ja sen jälkeen jätetyt muistutukset ovat mukana palauteraportissa.

Kuhmalahden rantaosayleiskaavasta saatiin seuraavat lausunnot:

1. Pirkanmaan liitto
2. Pirkanmaan ELY-keskus
3. Pirkanmaan maakuntamuseo
4. Väylävirasto
5. Oriveden kaupunki
6. Kangasalan kaupunki, sivistyskeskus, opetuspalvelut
7. Kangasalan kaupunki, tekninen keskus, rakentamisen palvelualue
8. Tampereen kaupunki, ympäristöterveys
9. Oriveden kaupunki, maaseutuhallinto
10. Kangasalan Vesi -liikelaitos
11. Telia Finland Oyj

12. Kangasalan luonto ry

13. MTK-Kangasala ry ja Metsänhoitoyhdistys Roine

Metsähallitus, Suomen metsäkeskus, Kuhmoisten kunta, Padasjoen kunta, Pälkäneen kunta, Kangasalan kaupungin ympäristönsuojelu, rakennusvalvonta, varhaiskasvatuspalvelut, kulttuuri-, nuoriso- ja liikuntapalvelut, sosiaali- ja terveystieteiden palvelut, Business Kangasala Oy, nuorisovaltuusto, Pirkanmaan pelastuslaitos, Elenia Oy, Elisa Oyj, Pirkanmaan lintutieteellinen yhdistys ry, Suomen luonnonsuojeluliiton Pirkanmaan piiri ry, Kuhmalahden Yrittäjät ry, Elävä Kuhmalahti -kylätoimikunta, Kuhmalahden kotiseutuyhdistys, Vehkajärven nuoriso-seura ry, Kuhmalahden Kisa ry ja Kuhmalahden vpk eivät antaneet erillistä lausuntoa.

Viranomaisten ja näihin rinnastettavien tahojen lausunnot

1 Pirkanmaan liitto 20.1.2021

LAUSUNTO

Pirkanmaan liitto pitää yleiskaavatasoista rantarakentamisen suunnittelua Kuhmalahdella erittäin kannatettavana ranta-alueiden kokonaisvaltaisen, yhteensovittavan suunnittelun sekä maanomistajien tasapuolisen kohtelun varmistamiseksi. Osayleiskaava toteuttaa hyvin maakuntakaavan suunnitteluperiaatteita. Pirkanmaan liitto pyytää kaavojen jatkosuunnittelussa huomioimaan seuraavat esitetyt täsmennystarpeet, jotka liittyvät maakuntakaavan yhdysvesijohdon esittämiseen kaavakartassa sekä kaavaselostuksen ja vaikutusten arvioinnin täydentämiseen maakuntakaavan sisällön ja geologisesti arvokkaisiin alueisiin

KAUPUNGIN VASTINE

kohdistuvien vaikutusten osalta. Pirkanmaan liitto puoltaa yleiskaavan jatkovalmistelua seuraavat täydennystarpeet huomioon ottaen.

Maakuntakaavan merkinnät

Luonnosvaiheen viranomaislausunnoissa kiinnitettiin huomiota seudullisesti merkittävän yhdysvesijohdon reitin osoittamiseen kaavassa, mikä vastineraportin mukaan on myös kaavoittajan näkemyksen mukaan tarpeellista. Maakuntakaavan yhdysvesijohdon merkintä osoittaa tärkeimmät seudullisesti merkittävät verkostoyhteydet, ja linjaus tulee osoittaa rantaosayleiskaavassa.

Selostuksen maakuntakaavamerkintöihin on tarpeen täydentää maaseutualueen aluevarausmerkintä määräyksineen (luku 2.1.1.1). Maaseutualueen merkinnällä (vaaleanvihreä täyttöväri) osoitetaan alueet, jotka on ensisijaisesti tarkoitettu maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien elinkeinojen käyttöön. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan alueelle osoittaa vaikutuksiltaan paikallisesti merkittävää maankäyttöä.

Kulttuuriympäristö

Rantaosayleiskaavan ehdotukseen on tarkennettu kulttuuriympäristöjä koskevia selvityksiä, selostuksen kuvausta ja kaavakarttaa. Maakuntakaavan maakunnallisesti arvokkaiden kulttuurimaisemien alueelta rakennuskulttuurin ydinalueet on esitetty maakuntakaavan taustaselvityksessä Kulttuurimaisemat 2016 - Pirkanmaan maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat maatalousalueet. Rantaosayleiskaavassa nämä rakennuskulttuurin arvot on osoitettu tarkemman yleiskaavatoisen inventoinnin pohjalta rakennetun kulttuuriympäristön arvoalueiksi (sk-1), minkä lisäksi kulttuurihistoriallisesti tai rakennustaiteellisesti merkittävät rakennukset on osoitettu sr-1 tai sr-2-merkinnällä. Kaavaan on perustellusti liitetty kaavalla suojeltavien rakennusten sekä muinaisjäännöskohteiden merkintöjen tulkintaa selkeyttävät indeksikartat,

Kaavamerkintöjen tarpeellisuudesta keskustellaan vielä Pirkanmaan liiton kanssa. Infraverkostojen sijainnin merkitsemistä kaavakartalle ei viime aikoina ole pidetty tarpeellisena.

Selostukseen täydennetään maaseutualueen merkintä.

jotka helpottavat kartalle osoitettujen kohteiden identifiointia ja löydetävyyttä inventointiraporteista.

Selostuksen lukua 4.8 kulttuuriympäristöstä ja maisemasta tulee täsmentää siltä osin, että maakuntakaavassa ei suunnittelualueelle ole osoitettu maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita eikä maakunnallisesti arvokkaita rakennettuja kulttuuriympäristöjä. Sen sijaan maakuntakaavassa on osoitettu neljä maakunnallisesti arvokasta kulttuuri- maisemaa, jotka sijoittuvat kokonaan tai osin suunnittelualueelle.

Maakuntakaavan ge-merkintä

Arvokkaiden geologisten muodostumien kaavamääräys on tarkistettu kaavaehdotukseen maakuntakaavamääräyksen mukaisesti. Ge-alueiden erityispiirteitä haitallisesti muuttavat toimenpiteet ovat kiellettyjä. Maakuntakaavan ge-merkintä tähtää geologisten kohteiden arvojen säilyttämiseen valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa tarkoitettuihin. Merkintä ei ohjaa vain maa-ainesten ottoa, vaan kaikkea kohteita muuttavaa toimintaa. Geologisesti arvokkaita alueita inventoitaessa on geologisten arvojen ohella huomioitu myös muun muassa niiden maisema- ja kasvillisuusarvoja, joihin asuin- tai lomarakentamisella tyypillisesti on vaikutusta. Arvoihin sopeutuva rakentamisen mitoitus ja rakentamisen sijoittaminen ge-alueiden ulkopuolelle ovat keskeiset keinot huomioida arvot kaavoituksessa, kuten selostuksen mukaan Kuhmalahden rantaosayleiskaavan laadinnassa on toimittu. Mahdollisten rakentamistoimenpiteiden vaikutukset arvoihin tulee arvioida tapauskohtaisesti. Uutta rakentamista on esitetty Peltovuori-Kivisalmenvuori kallioalueelle (ge 2) ja Kirkkoharju-Kailasaari harjualueelle (ge1) (yksityinen kirkko). Mikäli rakentamiselle ei voida löytää vaihtoehtoja sijoituspaikkaa, tulee luonnonympäristöihin kohdistuvien vaikutusten arviointia täydentää ge-alueille osoitetun rakentamisen osalta, ja kaavaratkaisussa varmistua, etteivät alueen geologiset, maisemalliset tai kasvillisuusarvot merkittävästi heikkene rakentamisen myötä.

Luontokohteet

Rantaosayleiskaavan alueelle sijoittuu arvokkaita luontokohteita. Luonnosvaiheen lausunnoissa tuotiin esiin, että tunnistettujen

Selostusta täsmennetään lausunnon mukaisesti.

Uutta rakentamista maakuntakaavan mukaisille ge-alueille arvioidaan vielä jatkosuunnittelussa ja vaikutusten arviointia täydennetään sen varmistamiseksi, etteivät ge-alueiden geologiset, maisemalliset tai kasvillisuusarvot merkittävästi heikkene rakentamisen myötä. Tutkitaan kaupunkimallin hyödyntämismahdollisuuksia vaikutusarvioinnissa.

Merkitään tiedoksi.

ympäristöarvojen turvaamisen kannalta tavoitteellinen ratkaisu olisi pyrkiä löytämään arvokkaille luontokohteille sijoitetuille rakennuspaikoille vaihtoehtoiset sijainnit. Ehdotusvaiheessa lajistotietoja ja kaavojen luontoselvityksiä on täydennetty linnuston ja viitasammakon osalta kohdentaen selvitykset erityisesti uuden rakentamisen alueille. Uusien tietojen pohjalta mitoitussyöhykkeitä on tarkistettu ja mahdollisuuksien mukaan maanomistusolot huomioiden tarkistettu kaavaratkaisua luontoarvojen säilymistä tukevaan suuntaan. 12 uutta rantarakennuspaikkaa on edelleen ehdotuksessa esitetty sijoitettavaksi arvokkaaksi tunnistetuille alueille, minkä on kaavan vaikutusten arvioinnissa arvioitu voivan aiheuttaa luontoarvoihin kohdistuvia haitallisia vaikutuksia. Kokonaisuudessaan yleiskaavojen laatimisen on kuitenkin katsottu edistävän luontoarvojen huomioon ottamista Kuhmalahdella verrattuna tilanteeseen, jossa kaavoja ei laadittaisi.

2 Pirkanmaan ELY-keskus 8.2.2021

LAUSUNTO

Rantaosayleiskaavan tarkoituksena on kaavaselostuksen mukaan määrittää kaavoitettavan alueen rakennuspaikkojen lukumäärä tilakohtaisesti maanomistajia tasapuolisesti kohdellen ja ympäristöarvot huomioiden. Rantaosayleiskaavaa laaditaan MRL 72 § mukaisena oikeusvaikutteisena kaavana. ELY-keskus pitää ranta-alueiden maankäytön suunnitelmallista ohjaamista yleiskaavalla myönteisenä. Kaavaehdotusten laadinnassa on osin otettu huomioon ELY-keskuksen luonnosvaiheen lausunnossa esiin nostamia seikkoja sekä edelleen luonnosvaiheen jälkeen toteutetuissa neuvotteluissa käsiteltyjä tarkistustarpeita. Luonnokseen verrattuna kaavaa on kuitenkin olennaisesti ehdotusvaiheeseen muutettu oikeusvaikutukseltaan RA/AP merkintöjen osalta.

KAUPUNGIN VASTINE

Merkitään tiedoksi.

Vakituinen asutus rannalla / käyttötarkoituksen muutokset

Rantaosayleiskaavassa osoitetaan laajasti rakentuneita loma-asumisen alueita merkinnällä RA/AP. Luonnosvaiheeseen verrattuna esitetty RA/AP-merkinnän muotoilu ja tähän liittyvä yleismääräys ovat oikeusvaikutukseltaan merkittäviä. Kaavan toteuttaminen tarkoittaisi yleiskaavaan sisältyvien loma-asuntoluonteisten ranta-alueiden muuttamista laajalti vakituisen asumisen alueiksi suoraan rantaosayleiskaavan perusteella.

Loma-asumisen ohjaamiseen tarkoitettussa rantaosayleiskaavassa vakituisen asutuksen osoittamisen edellytyksenä tulee olla alueiden saavutettavuus, tukeutuminen kylä- ja taajamarakenteeseen sekä kytkeytyminen kunnallisteknisiin verkostoihin.

Suoraan rakennusluvan myöntäminen vakituisen asumiseen rantaosayleiskaavalla ei voi koskea aluetta, jonka rakentaminen edellyttää tiheytensä vuoksi asemakaavan laatimista. ELY-keskus katsoo tämän kynnyksen ylittävän useilla rantajakoilla. Osoitettaessa alueita vakituisen asumiseen, tulisi toimintojen suunnittelu toteuttaa laatimalla soveltuvilla alueilla aluevarausyleiskaava ja edelleen tiheimmin toteutettaville alueille asemakaava. Ranta-asemakaavaa ei myöskään ole mahdollista käyttää ympärivuotisen asumisen osoittamiseen. Kunnan tavoitteena ei tule olla vakituisen asumisen hajauttaminen eikä laajassa mittakaavassa ympärivuotisen asumisen toimintojen ohjaaminen rantavyöhykkeelle.

Rantaosayleiskaavaa laadittaessa strategista yleiskaavaa ja kyseisen kaavatason yleispiirteistä selvitystä ei sellaisenaan ole mahdollista käyttää suoraan kaavan laatimisen perusteena. Myöskään rakennusjärjestystä ei voida käyttää kaavoitusta ohjaavana tai linjaavana perusteena. Mikäli vakituista asumista osoitetaan pääosin loma-asumisen ohjaamiseen tarkoitettulla rantaosayleiskaavalla, tulee kaavaratkaisun perustua riittäviin selvityksiin edelleen strategisen tason selvityksiä tarkentaen. Rantaosayleiskaavaa laadittaessa vakituisen asumisen alueet tulee valikoida perustellusti ja maltillisesti kunnan

Kaupunki ja ELY-keskus ovat keskustelleet ELY:n antamasta lausunnosta vakituisen asumisen / käyttötarkoituksen muutosten osalta työneuvottelussa marraskuussa 2025.

ELY:n lausunnossa on kuvattu laajasti vakituisen asumisen määritellyyn liittyvää vaikutusten arviointia ja sen eri näkökulmia. Lausunnon mukaan vakituisen asumisen mahdollistavat alueet hajauttavat yhdyskuntarakennetta eivätkä vastaa yhdyskuntarakenteen kehitykselle asetettuihin tavoitteisiin. ELY-keskus on nähnyt kaavaehdotuksen mukaisen ratkaisun (181 RA/AP-alueiden 181 lomarakennuspaikkaa olisi mahdollista suoralla rakentamisluvalla muuttaa vakituisen asumiseen) alueidenkäyttölain (aiemmin MRL) 73 §:n sisältövaatimusten vastaisena ratkaisuna, koska kyseessä on pääasiassa loma-asumisen järjestämiseksi tarkoitettun ranta-alueiden yleiskaavan laatiminen.

Kaupunki tunnistaa, että tarkemman tasoinen vaikutusten arviointi ranta-alueiden osayleiskaavassa on perusteltua tilanteessa, jossa kaavan perusteella suuri määrä rakennuspaikkoja muuttuu loma-asumisesta vakituisen asumiseen suoralla rakentamisluvalla. ELY:n lausunnossa kuvaamat selvitystarpeet ja vakituisen asumisen tarkastelut ns. maksimaalisella asukasmäärällä siten, että kaikki loma-asunnot on muutettu vakituisen käyttöön ja niissä asutaan samanaikaisesti, soveltuu kuitenkin huonosti Kuhmalahden tilanteeseen ja tulevaisuudennäkömiin.

Kuhmalahden väestömäärä on jo pitkään ollut laskeva. Erityisen voimakkaasti väestö on vähentynyt rantaosayleiskaavan alueella. Vuosien 2011 ja 2025 välisenä aikana kaava-alueen vakituisten asukkaiden määrä on vähentynyt 167 asukkaasta 118 asukkaaseen eli asukasmäärän lasku on ollut 30 %. Kehityskululla on ollut merkittävät vaikutukset alueen yhdyskuntarakenteeseen, palveluihin ja paikallisina palvelukeskityminä toimivien kyläkeskusten elinvoimaisuuteen. Lausunnossa tunnistetaan heikosti tämä toteutunut supistuva väestönkehitys ja vakituisten asuntojen jääminen tyhjilleen kaava-alueella. Tilanne, jossa kaikki asunnot olisivat samanaikaisesti vakituksessa käytössä, ei ole millään tavalla realistinen eikä kaupunki sen vuoksi pidä

väestökehitystavoitteet kokonaisuutena huomioiden siten, että vakituinen asutus ei muodosta rakennuspaikoista merkittävää osaa.

Käyttötarkoituksen muutokseen soveltuvia alueita osoitettaessa ja niiden edellytyksiä arvioitaessa tulee ottaa huomioon, että vakituisesta asumisesta aiheutuu loma-asutusta merkittävämpiä vaikutuksia ympäristöön ja liikkumistarpeeseen. Tässä yhteydessä osana kaavan vaikutusten arviointia myös kunnan ja seudun ilmastotavoitteet tulee ottaa huomioon ja käsitellä osana vaikutusten arviointia. Lähtökohtaisesti kaikilla tehtävillä kaavaratkaisuilla tulisi pyrkiä edistämään ilmastomuutoksen hillinnän ja sopeutumisen tavoitteiden toteutumista.

Kaavan vaikutuksia arvioitaessa tulee ottaa riittävällä tavalla huomioon vaikutukset yhdyskuntarakenteen ja alueiden käytön taloudellisuuden kannalta. Rakenteen ja alueiden saatavuuteen liittyvien tekijöiden uudelleen arvioinnin ohella kaavan selvityksiä tulee tarkentaa siten, että osa-aluealuekohteittain kaavatasolle soveltuvalla tarkkuudella arvioidaan ranta-alueilla vallitsevat olosuhteet ja ominaisuudet, sekä erityiset kulttuuriympäristöön ja maisemaan liittyvät arvot. Mikäli osayleiskaavalla mahdollistetaan esitetyssä mittakaavassa käyttötarkoituksen muutoksia suoraan yleiskaavan perusteella, edellyttää vaikutusten arviointi maisemaselvityksen laatimista. Keskeisenä tekijänä vakituisen asumisen alueita arvioitaessa ja valikoitaessa tulee olla myös alueiden kytkeytyminen kunnan vesihuollon toteuttamiseen.

Vaikutusten arvioinnissa tulee käsitellä riittävällä tavalla kaavan toteuttamisen enimmäisvaikutukset tilanteessa, jossa käyttötarkoituksen muutoksen mahdollistavalla merkinnällä osoitetut 182 loma-asuntoa muutuvat vakituiseksi asunnoiksi muiden yleiskaavoissa osoitettujen rakennuspaikkojen ohella.

Kaavaselostuksen vaikutusten arvioinnissa on ehdotusvaiheessa arvioitu neljää eri skenaariota. Arvioinnin mukaan epätodennäköisimpänä pidetään vaihtoehtoa, jossa kaavan mahdollistamat käyttötarkoituksen muutokset toteutuvat. Kuitenkin selostuksen mukaan, mikäli muutoliike on laajaa ja asutus sijoittuu etäälle palveluista ja infrastruktuurista, kustannukset muodostuvat pitkällä aikajänteellä huomattaviksi. Kaavan mahdollistaman rakentamisen huomattavia vaikutuksia ei

tarkoituksenmukaisena tapana perustaa vaikutustenarviointia ko. tilanteeseen.

ELY tuo lausunnossaan esiin, että vakituinen asuminen tulisi suunnata vahvemmin kyläkeskuksiin ja kiinteästi niihin liittyvään rakenteeseen. Kaupunki toteaa, että Kuhmalahden kirkonkylä ja Pohja on maakuntakaavassa määritelty maakunnallisesti merkittäviksi ja aluerakenteen kannalta keskeisiksi kyliksi, joiden tarjoamien lähipalveluiden vaikutusalue ulottuu myös ympäröivälle maaseutualueelle. Siksi kaupunki ei näe RA/AP-alueiden asutusta yhdyskuntarakennetta hajauttavana ratkaisuna, vaan ensisijaisesti Kuhmalahden kyläkeskuksia tukevana ratkaisuna, jossa vakituisen asumisen mahdollistavien rakennuspaikkojen määrä 181 rakennuspaikkaa on hyvinkin maltillinen.

Kokonaisuutena kaupunki on hyödyntänyt RA/AP-alueiden vaikutusten arvioinnissa käytössään olevia kattavia taustatietoja. Kaupunki pitää sen vuoksi perusteltuna painottaa vaikutusten arvioinnissa mahdollisimman realistista näkökulmaa. Käyttötarkoituksenmuutokset RA/AP-alueilla ovat olleet mahdollisia jo vuodesta 2018 lähtien suoralla rakentamisluvalla Kangasalan rakennusjärjestyksen perusteella. Tänä aikana yhteensä 3 loma-asuntoa on muutettu vakituisen käyttöön. Samanaikaisesti kaksinkertainen määrä olemassa olevia vakituksia asuntoja on jäänyt tyhjilleen ja vaille vakituksia asukkaita. Suoralla rakentamisluvalla tapahtuvasta käyttötarkoituksen muutoksesta kaava-alueen asukasmäärä sekä vakituisesti asuttujen talojen määrä on edelleen vähentynyt.

Kaupunki näkee, että vakituisen asumisen osalta kaavaratkaisussa ja vaikutusten arvioinnissa on tärkeää painottaa mahdollisimman realistista näkökulmaa kaava-alueen kehityksestä.

Kaavan jatkosuunnittelussa kaupunki arvioi vielä tapoja vakituisen asumisen ohjaamiseen rantaosayleiskaavalla. Lisäksi vaikutusten arviointia täydennetään niin, että ELY:n lausunnossa esiin tuomat arviotavat vaikutukset tulevat tarkastelluksi riittävällä tasolla.

kuitenkaan ole avattu selostuksessa em. toteamusta enempää. Näiltä osin kaavan vaikutusten arviointi on puutteellinen.

Yhtenä kaavaratkaisun arviointiperusteena esitetty lähtökohta, ettei kaava todennäköisesti toteudu, asettaa käyttötarkoitusten muutosten mahdollistamisen rantaosayleiskaavaehdotuksessa esitetyssä laajuudessa kyseenalaiseksi. ELY-keskus korostaa, että käyttötarkoituksen muutokseen soveltuvat alueet tulisi rajata siten, että ne vastaavat perusteltavissa olevaa tavoiteltua kehitystä, eivätkä synnytä huomattavia tai kuntatalouden kannalta kestävättömiä vaikutuksia.

Kaavan vaikutusten arvioinnissa toteutuneen kehityksen ja skenaariotarkastelujen pohjalta todetaan, ettei kaavojen ratkaisulla vakituisen asumisen osalta ole haitallisia yhdyskuntarakenteellisia vaikutuksia. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan kaava toteutuessaan hajauttaa rakennetta eikä näin ollen vastaa yhdyskuntarakenteen kehitykselle asetettuihin tavoitteisiin. Yhtenä yleiskaavan keskeisenä tavoitteena on kyläkeskusten elinvoiman ja asukaspohjan vahvistaminen; Tästä lähtökohdasta vakituisen asumisen toiminnot tulisi kaavoituksella suunnata kyläkeskuksiin ja kiinteästi niihin liittyvään rakenteeseen sen sijaan, että vakituinen asuminen hajautetaan rantaosayleiskaavassa ehdotetusti.

ELY-keskus korostaa, että kaavan vaikutukset tulee riittävällä tavalla arvioida kaavan mahdollistamalla enimmäistoteutuksella. Arvioitaessa tulee ottaa huomioon tilanne, jossa kaikki kaavan mahdollistamat ympärivuotiset asukkaat hakevat subjektiivisten oikeuksiensa perusteella kunnasta palveluita. Tiheästi rakentuneilla ranta-alueilla tulee arvioida myös mahdollisesti syntyviä uuden infrastruktuurin rakentamisen tarpeita ja kustannuksia. Tässä tulee ottaa huomioon, että kaavaehdotuksissa esitetyistä vakituisiksi muutettavista rakennuspaikoista noin 85 % sijoittuu vesihuoltoverkostojen ulkopuolelle.

Jatkosuunnittelussa on tarpeen arvioida vaikutuksia myös nyt kaavoitettavaa aluetta laajemmin, kun otetaan huomioon vireillä olevat muut rantoja koskevat kaavamutokset ja niiden tavoitteet muuttaa ranta-alueiden maankäyttö laajalti loma-asumisesta ympärivuotiseen asumiseen. Arvioinnista tulee ilmetä; mitkä ovat kokonaisvaikutukset,

Kaavan vaikutusten ulottuvuus määritellään alueidenkäyttölain 9 §:n mukaisesti niin, että kaavan merkittävät vaikutukset arvioidaan siltä alueelta, jolla tällä kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. Vaikutusten arviointi pohjautuu riittäviin selvitystietoihin ja arvioinnissa huomioidaan kaavan luonne ranta-alueen aluevarausyleiskaavana, joka ohjaa suoraan rakentamista ja muuta maankäyttöä.

mikäli kaikki kunnan ja vesistöalueiden loma-asunnot vastaavissa olosuhteissa muutettaisiin ympärivuotisiksi asunnoiksi.

Kirkonkylän alue kuuluu pohjavedeltään merkittävään fluoridi-/rautariskialueeseen ja Pohjan alue fluoridi-/rautariskialueeseen. Lisäksi Pohjan alue ja Kuhmalahden itäosat kuuluvat kaavaselostuksen mukaan arseeniriskialueeseen. Rantaosayleiskaavan on sisällytetty tästä toteava yleismääräys *"Alue saattaa olla pohjaveden fluoridi-/rautariskialuetta tai arseeniriskialuetta. Rakennuspaikan vesihuolto on järjestettävä siten, ettei siitä aiheudu vaaraa tai haittaa terveydelle"*. Vesihuoltolain 6 §:n 2 momentin mukaan, jos suurehkon asukasjoukon tarve taikka terveydelliset tai ympäristönsuojelulliset syyt sitä vaativat, kunnan tulee huolehtia siitä, että ryhdytään toimenpiteisiin tarvetta vastaavan vesihuoltolaitoksen perustamiseksi, vesihuoltolaitoksen toiminta-alueen laajentamiseksi tai muun tarpeellisen vesihuollon palvelun saatavuuden turvaamiseksi. Tästä lähtökohdasta yhtenä vakituisen asumisen ja käyttötarkoitusten muuttamisen edellytyksenä tulee olla liittyminen vesihuollon verkostoon.

ELY-keskuksen näkemyksen mukaan loma-asuntojen käyttötarkoituksen muuttaminen vakituiseseen asumiseen kaavassa esitetystä laajuudesta on MRL 73 §:n sisältövaatimusten vastainen ratkaisu. Laadittaessa yleiskaavaa tai asemakaavaa (ranta-asemakaava) pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueelle - on sen lisäksi, mitä yleis- tai asemakaavasta muutoin säädetään katsottava, että luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet otetaan huomioon.

Vakituisen rakennuspaikan pinta-ala

RA/AP- kaavamääräys mahdollistaa olemassa olevien rakennuspaikkojen pinta-alaksi 2000 m², mikäli kiinteistö on ennen kaavan saatua lainvoiman muodostettu kiinteistötoimituksella rakennuspaikaksi ja rakennettu. Rakentamattomilla rakennuspaikoilla edellytetään vähintään 3000 m² pinta-alaa. Niiltä osin kuin kaavassa on jatkosuunnittelun myötä mahdollista osoittaa käyttötarkoituksen muutoksia, tulee

Kaavan jatkosuunnittelussa vaikutusten arviointiin täydennetään kaavan vesihuoltovaikutuksia. Kaupungin näkemyksen mukaan kaava ei muodosta suurehkon asukasjoukon tarvetta vesihuollon järjestämiseen. Kangasalan vesihuollon kehittämissuunnitelmassa 2030 ei tuoda esiin erityisiä terveydellisiä tai ympäristönsuojelullisia syitä, jotka edellyttäisivät erityisiä vesihuollon toimenpiteitä Kuhmalahdella. Kangasalan Vesi Oy:n toiminta-alueen päivitys Kuhmalahdella on käynnistynyt ja ELY-keskuksen kanssa on järjestetty ennakkoneuvottelu keväällä 2025. Kangasalan Vesi Oy esittää toiminta-alueen supistamista väestön vähenemisen vuoksi. Toiminta-aluepäivityksessä tarkastellaan myös ympäristön- ja terveydensuojelullisia näkökohtia vesihuoltolain tarkoittamalla tavalla.

Uudistunut vesihuoltolaki on tullut voimaan 1.1.2026. Laki edellyttää, että kunnan tulee laatia alueelleen vesihuoltosuunnitelma, joka lakiperustelun mukaan olisi keskeinen väline kunnan vesihuollon suunnittelun ja alueidenkäytön suunnittelun yhteensovittamisessa.

Kaupungin näkemyksen mukaan 2000 m²:n vähimmäispinta-ala on riittävä niin loma-asunnon kuin vakituisen asunnon rakennuspaikalle, kun rakennusoikeus on molempien käyttötarkoitusten osalta sama. Kiinteistön jätevesiratkaisu tarkastellaan tapauskohtaisesti rakennuslu-pakäsittelystä. Nykyisessä ympäristönsuojelulainsäädännössä ei tunnusteta suurempaa pinta-alavaatimusta vakituisen asunnon rakennuspaikalle jätevesien osalta. Kategorinen 3000 m²:n tai 5000 m²:n pinta-alavaatimus johtaa usein epätarkoituksenmukaisten lisämaa-alojen

vakituksen asumisen rakennuspaikkojen kohdalla edellyttää vähintään 5000 m² pinta-alaa, mikäli kiinteistöä ei liitetä keskitettyyn jätevesiverkostoon. Tällä varmistetaan osaltaan, että mm. jätevesien käsittely ja muut ympärivuotisen asumisen vaatimukset ovat toteutettavissa rakennuspaikalla.

Tulvariskin huomioon ottaminen ja rakennusten alin perustamistaso

Kaavan vaikutusten arvioinnissa ei ole käsitelty tulvariskin hallintaa. Näiltä osin arviointia tulee täydentää siten, että varmistetaan yleiskaavoissa osoitettujen rakennuspaikkojen toteuttamiskelpoisuus. Rakennusten alimman perustamistason ohella vaikutusten arvioinnissa tulee kiinnittää huomiota myös mm. jätevesijärjestelmien toteuttamismahdollisuuksiin sekä toimiviin kulkuyhteyksiin kiinteistöille. Sortuma- ja vyörymärisi tulee myös käsitellä vaikutusten arvioinnissa.

Tulvariski on pyritty kaavaehdotuksessa huomioimaan sisällyttämällä kaavan yleismääräys, jonka mukaan *"Asunnon alimman lattiatason tulee olla vähintään 0,5 metriä tulvarajaa korkeammalla"*. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan alimman lattiatason sijaan rakennusten perustamistaso tulisi määrätä alimpien tulvaherkkien rakenteiden tasona. Huomattava on, että alin lattiakorkeus on yleensä selvästi alimman rakentamiskorkeustason yläpuolella johtuen rakennusteknisistä syistä. Tässä tulee ottaa huomioon, että tulvaherkkien rakenteiden tason määrittäminen riippuu osaltaan rakennuksen perustamistavasta ja kapillaarisen nousun katkaisevan rakennekerroksen sijainnista rakenteissa.

ELY-keskus on tarkistanut tammikuussa 2021 suunnittelualueelle soveltuvat alimmat asuinrakennusten perustamistasot ja suosittelee kaavamääräyksessä käytettäväksi seuraavia N2000-järjestelmän mukaisia tasoja: Längelmäveden rannalla N2000 + 85,95 m, Kuhmajärven rannalla N2000 + 103,24 m, Pajulanjärven rannalla N2000 + 107,64 m sekä Vehkajärven rannalla N2000 + 111,48 m. Alin suositeltava

hankkimiseen pinta-alavaatimuksen saavuttamiseksi eikä lisämaalla usein ole todellista merkitystä jätevesijärjestelmän sijoittelun kannalta. Vuonna 2025 voimaan tulleessa rakentamislaisissa rakennuspaikan vähimmäispinta-alaa asemakaava-alueen ulkopuolella pienennettiin ja se on nyt 1000 m². Perusteluina todettiin muun muassa, että kiinteistökohtaisen jätevesikäsittelyn tekniikka on kehittynyt eikä enää edellytä yhtä suurta rakennuspaikkaa kuin ennen. Lisäksi pienempi rakennuspaikka säästää ympärillä olevaa luontoa ja puustoa.

Kaavaselostukseen vaikutusten arviointiin täydennetään tulvariskin hallintaa, jotta varmistetaan yleiskaavassa osoitettujen rakennuspaikkojen toteuttamiskelpoisuus. Tulvariskin hallinnassa huomioidaan rakennusten alimmat perustamistasot, jätevesijärjestelmän toteuttamismahdollisuus, sortuma- ja vyörymärisi sekä toimiva kulkuyhteys rakennuspaikalle.

Huomioidaan alimpien tulvaherkkien rakenteiden taso Längelmäveden, Kuhmajärven, Pajulanjärven ja Vehkajärven rannoilla sijaitsevilla rakennuspaikoissa joko rantaosayleiskaavassa tai Kangasalan rakennusjärjestyksessä. Huomioidaan, että 22.7.2025 voimaan tulleessa Kangasalan rakennusjärjestyksessä on ajantasaiset tiedot alimmista suositelluista rakennuskorkeuksista ja niissä on huomioitu myös aaltoluvu. Tarkistetaan, sijoittuuko kaavan ranta-alueelle vaikeasti evakuoitavia rakennuksia.

Längelmäveden vesistön tulvaherkkyyttä on kartoitettu (<https://vesi.fi/karttapalvelu/?&theme=tulvakartat>). Yleisesti tulvat ovat vesistön alueella erittäin harvinaisia eikä alue näydy merkittävänä tulvariskialueena.

rakentamiskorkeus tarkoittaa korkeustasoa, jonka alapuolelle ei tulisi sijoittaa kastuessa vaurioituvia rakenteita.

Alimpien rakentamiskorkeuksien määrittämisessä tulee ottaa huomioon myös toiminnon laatu; vaikeasti evakuoitavia rakennuksia (esim. terveyskeskukset, hoivakodit, yms. sekä myös suuret eläintuotantolaitokset) sekä ihmisille ja ympäristölle vaaraa aiheuttavat toiminnot (kemikaalitehtaat yms.) tulee sijoittaa edellä esitettyä korkeammalle. Tällöin alimman perustamistason määrittelyssä tulisi soveltaa kerran 250-1000 vuodessa toistuvaa tulvaa. Lisätietoa alimpien rakentamiskorkeuksien määrittämisestä: [https://www.ymparisto.fi/fi-FI/Vesi/Tulviin_vaurautuminen/Tulvariskien_hallinta/Tulvien_huomiointi_maankayton_suunnittelussa/Alimpien_rakentamiskorkeuksien_maarittam\(30857\)](https://www.ymparisto.fi/fi-FI/Vesi/Tulviin_vaurautuminen/Tulvariskien_hallinta/Tulvien_huomiointi_maankayton_suunnittelussa/Alimpien_rakentamiskorkeuksien_maarittam(30857)).

MY-merkintä

Saarenhankainten alue on osoitettu kaavaehdotuksessa MY- alueeksi. Kaavamääräyksen mukaan *"Alueella sallitaan maa- ja metsätaloutta palveleva elinkeinonharjoittamisen kannalta tarpeellinen rakentaminen"*. Saarille tulisi niiltä osin kuin niillä on turvattavia luontoarvoja sisällyttää luo-merkintä, jolla edellytetään huomioimaan luonnonsuojelulain 47 ja 49 pykälien lisäksi rauhoitettuja lajeja koskevat rauhoitussäännökset (39 §). Saariin niiltä osin, kun ne osoitettu MY- alueeksi, ei tulisi sallia lainkaan rakentamista. MY- merkinnän osoittamista kaavassa tulisi harkita käytettäväksi myös muiden rakentamattomien saarten osalta siten, että niihin erityisiä maisemaan liittyvien arvojen säilymistä edistetään. MY- merkintää ei myöskään ole käytetty mantereen ranta-alueilla, vaikka rantaan saattaa kuitenkin liittyä paikoin erityisiä arvoja, joita olisi mahdollista edistää osoittamalla ne muulla kuin tavanomaisella maa- ja metsätalousvaltaisen alueen M-merkinnällä.

M- ja MA-merkinnät

Maa- ja metsätalousvaltaisten alueiden kohdalle on tarpeen täydentää puuttuvat M-merkinnät. M-alueilla sallitaan kaavamääräyksen

Saarenhankainten alueella kaavamääräyksiä täydennetään niin, että alueen luonnonsuojelulliset arvot ja rauhoitussäännökset tulevat riittävällä tavalla huomioiduiksi. MY-merkinnän käyttöä rakentamattomilla saarilla tai manneralueilla arvioidaan vielä kaavan jatkosuunnittelussa. Nähtävillä olleessa kaavaehdotuksessa maisemallisesti arvokkaat alueet on merkitty MA-alueiksi ja luonnonarvot on osoitettu luo- ja ge-merkinnöillä. Kaavassa pyritään välttämään päällekkäisiä merkintöjä ja määräyksiä. Määräyksen luonnonarvojen huomioimisesta tulisi sisältyä joko MY-merkintään tai vaihtoehtoisesti käytettäisiin M- ja luo-merkintöjä.

Puuttuvat M-alueen merkinnät täydennetään kaavakartalle.

mukaan maa- ja metsätaloutta palveleva elinkeinon harjoittamisen kannalta tarpeellinen rakentaminen. Maisemavaikutusten hallitsemisen kannalta kaavamääräystä on tarpeen täydentää. Rantavyöhykkeelle rannan tuntumaan ei tulisi sallia elinkeinon harjoittamiseen liittyvää rakentamista muutoin kuin toimivien maatilojen välittömään yhteyteen.

MA- maisemallisesti arvokkaiden alueiden kaavamääräyksen mukaan alueella sallitaan maa- ja metsätaloutta palveleva elinkeinon harjoittamisen kannalta tarpeellinen rakentaminen. Osa MA- alueista ulottuu rantavyöhykkeelle ja rantaan saakka. Maisemavaikutusten hallitsemisen kannalta kaavamääräystä on tarpeen täydentää. Rantavyöhykkeelle rannan tuntumaan ei tulisi sallia rakentamista. Myös MA- alueen reunaviiva tulisi esittää selkeämmin kaavakartalla ja väripinta siten, että se erottuu maa- ja metsätalousvaltaisista alueista.

Liikenne

Kulku maanteiltä uusille rakennuspaikoille pitää pyrkiä hoitamaan olemassa olevien liittymien tai useampaa rakennuspaikkaa palvelevien uusien liittymien kautta. Uusien maantielle tulevien liittymien osalta tulee huomioida, että suositeltava liittymäväli riippuen tien liikennemäärästä, tien geometriasta ja nopeustasosta sekä tien ympäristöstä on seututeillä 150-600 metriä ja yhdysteillä 50-300 metriä. Maankäytön sijoituksessa maanteiden läheisyyteen on huomioitava liikenteen aiheuttamat haitat mm. meluhaitat. ELY-keskus korostaa, että rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava maankäyttö- ja rakennuslain 117 f § mukaisesti tarvittavasta meluntorjunnasta meluselvityksineen sekä ulko-oleskelu- että rakennusten sisätilojen osalta.

Jatkotoimet

ELY-keskus edellyttää ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelun järjestämisestä lausuntokierroksen ja niistä annettujen vastineiden valmistuttua.

M-alueen kaavamääräykseen täydennetään maisemavaikutusten huomioon ottamiseksi, että maa- ja metsätalouden harjoittamiseen liittyvä rakentaminen on rannan tuntumassa mahdollista tilakeskusten yhteydessä.

MA-alueen kaavamääräykseen täydennetään maisemavaikutusten huomioon ottamiseksi, että maa- ja metsätalouden harjoittamiseen liittyvä rakentaminen on rannan tuntumassa mahdollista tilakeskusten yhteydessä.

MA-alueen reunaviivaa ja väripintaa selkeytetään siten, että MA-alueet erottuvat selkeästi M-alueista.

Kaavan jatkosuunnittelussa tarkistetaan maanteiden läheisyyteen sijoittuvat rakennuspaikat ja mahdolliset uudet kulkuyhteystarpeet maanteiltä rakennuspaikoille. Kangasalan rakennusjärjestyksessä on annettu määräykset melun huomioon ottamisesta rakennettaessa maantien läheisyyteen.

Pirkanmaan ELY-keskuksen kanssa on järjestetty viranomaistyöneuvottelu 26.11.2025. Neuvottelussa on käsitelty kaavan aikataulua, selvitysten päivittämistarpeita sekä ELY-keskuksen lausunnossa esiin nostamia seikkoja. Kaavatyön viivästymisen, päivitettävien luontoselvitysten sekä palautteiden perusteella ilmenneiden muutostarpeiden vuoksi on tarpeen asettaa kaavaehdotus uudelleen nähtäville. ELY-keskuksen kanssa on neuvoteltu, että ehdotusvaiheen

viranomaisneuvottelu järjestetään sen jälkeen, kun kaavaehdotus on ollut uudelleen nähtävillä vuonna 2026.

3 Pirkanmaan maakuntamuseo 25.1.2021

LAUSUNTO

Maakuntamuseo on antanut aiemmin lausunnon kaavaluonnoksesta sekä arkeologisen inventoinnin täydennyksestä ja arkeologisten kohteiden merkinnöistä.

Suurin osa arkeologisista kohteista on merkitty asianmukaisesti kaavakarttaan, mutta kohde Pentojärven saari puuttuu yhä. Se on löytynyt 2016 kulttuuriympäristöselvityksen arkeologisessa inventoinnissa ja on inventointiraportin kohde nro 9. Kyseessä on kiinteä muinaisjäänne ja kohde tulee merkitä kaavakarttaan sm-merkinnällä. Karttalehdessä 2 ja liitekartassa 6 kohteen nro 13 *Vehkapuntarin kylä* merkintä on sm. Kyseessä on muu kulttuuriperintökohde, joka tulisi merkitä yleiskaavaan kohdemarkinnalla kp tai s. Merkinnän selitys ja määräys ovat muotoa: *Muu kulttuuriperintökohde. Kohdetta koskevasta suunnitelmasta tulee neuvotella museoviranomaisen kanssa.* Arkeologisia kohteita ei ole numeroitu kaavakartassa, mutta ne on koottu liitekartalle 6, johon liittyy myös kohdeluettelo. Tämä on hyväksyttävä vaihtoehto.

Kaava-alueelle sijoittuu osia Kuhmalahden-Puntarin, Tervaniemen, Pohjan-Rasinkulman ja Vehkajärven kylän maakunnallisesti arvokkaista kulttuurimaisemista. Kaavaa varten on laadittu kulttuuriympäristöselvitys. Rakennetun kulttuuriympäristön osalta selvityksessä on tunnistettu kaava-alueelle sijoittuvat Kivisalmen kyläkeskuksen (osittain), Tervaniemen kyläkeskuksen (osittain), Pajulan kyläkeskuksen (osittain), Mattilankylän, Vehkajärven kyläkeskuksen sekä Savimaantien asutuksen

KAUPUNGIN VASTINE

Puuttuva kiinteä muinaisjäännekohteiden täydennetään kaavakartalle. Vehkapuntarin kylän merkintä muutetaan muuksi kulttuuriperintökohdeksi lausunnon mukaisesti.

arvoalueet. Lisäksi kaava-alueelta on inventoinnissa tunnistettu useita arvokkaita, osin arvoalueiden ulkopuolelle jääviä kohteita.

Luonnosvaiheen lausunnossa maakuntamuseo totesi, että luonnoksessa on asianmukaisesti osoitettu maakunnallisesti arvokkaiden kulttuurimaisemien alueet sekä kaavaa varten laaditussa inventoinnissa todetut arvoalueet.

Yksittäisten rakennetun ympäristön kohteiden suojelumerkintöjen todetiin vaativan vielä työstämistä. Nyt kohteet on merkitty kaavakarttaan joko sr-1- tai sr-2-merkinnällä, vaikka kaavaluonnoksesta annettujen lausuntojen vastineraportissa todetaan, että kaikki kyseiset kohteet tulisi merkitsemään sr-1-merkinnöin. Selostuksen mukaan kaavassa on osoitettu erikseen kulttuurihistoriallisesti / rakennustaiteellisesti merkittävät rakennukset sr-1-merkinnällä ja pienemmän suojelustatuksen omaavat sr-2-merkinnällä. Sitä, mihin jaottelu perustuu, ei tuoda ilmi. Kaava-aineistoja tulee tältä osin vielä selkiyttää.

Maakuntamuseo toi luonnosvaiheen lausunnossa ilmi pieniä rakennetun ympäristön selvitykseen liittyviä täydennystarpeita. Täydennykset on tehty ja selvitysaineisto on asianmukainen. Luonnosvaiheen lausunnossa oli virheellisesti kommentoitu, että Vehkajärven kirkko olisi suojeltu kirkko-tilalla. Tarkempi selvittely osoitti, että asia ei ole näin. Kirkolla on nyt kaavassa asianmukainen suojelumerkintä, jossa suojelu perustuu maankäyttö- ja rakennuslakiin. Vastineraportissa on kuitenkin tällä osin virheellinen vastine.

Rakennetun ympäristön arvoalueet ja kohteet indeksointineen on kaavakartan lisäksi koottu erilliselle liitekartalle, johon kuuluu myös kohdeluettelo. Ratkaisu on hyvä. Sr-määräyksissä todetaan, että kyseisestä luettelosta löytyisivät kohteiden ominaispiirteet, joihin suojelu kohdistuu. Ominaispiirteet löytyvät kuitenkin kaavaa varten laaditusta kulttuuriympäristöinventoinnista. Kaavamääräyksen selittä on syytä korjata tältä

Ehdotusvaiheessa on tehty rakennuskohteiden luokittelua sr-1 –kohteiksi ja sr-2 –kohteiksi. Kaksiportaisen luokituksen mukainen arvotus on yhdenmukainen Kangasalan muiden osayleiskaavojen ja niissä olevien arvokohteiden kanssa. Kohteiden luokittelusta on keskusteltu maakuntamuseon kanssa 2.7.2020. Maakuntamuseolle toimitettiin taulukko kohteiden luokittelusta. Keskustelussa kaupunki toi esiin, että luokittelu on yhdenmukainen Kangasalan muiden rakennuskohteiden kanssa, kun kohteet luokitellaan siten, että selvityksessä inventoiduista kohteista ne, joissa kaikki kolme arvoa täyttyy, ovat sr-1 –kohteita ja kun kaksi tai yksi arvo täyttyy, kohde on sr-2 –kohde. Luokittelu on tehty keskustelun mukaisesti. Kangasalan kaupunki katsoo, että sr-1 määräyksen esittäminen kaikille inventoiduille kohteille olisi liian vahva suojelumääräys. Nykyinen ratkaisu katsotaan maanomistajien kannalta kohtuulliseksi. Taulukko sr-1 ja sr-2 kohteista toimitetaan maakuntamuseolle ja asiasta voidaan keskustella ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelussa. Vastaavaa luokittelua on käytetty myös Kuhmalahden kirkonkylän osayleiskaavassa ja Pohjan osayleiskaavassa.

Merkitään tiedoksi.

Sr-määräyksiä korjataan lausunnossa esitetyllä tavalla.

osin. Korjattu kaavaehdotus tulee toimittaa lausunnolle Pirkanmaan maakuntamuseoon.

Uudelleen nähtäville asetettava kaavaehdotus toimitetaan maakuntamuseoon lausunnolle ennen hyväksymiskäsittelyä.

4 Väylävirasto 5.1.2021

LAUSUNTO	KAUPUNGIN VASTINE
Rantaosayleiskaavan alueelle ulottuu osa Väyläviraston ylläpitämää venereittitasoista väylää Maljastensalmi - Siuronsalmi. Kyseinen reitti on merkitty kelluvin turvalaittein. Väylävirastolla ei ole vesiväylien osalta huomautettavaa kaavaehdotukseen.	Merkitään tiedoksi.

5 Oriveden kaupunki 9.2.2021

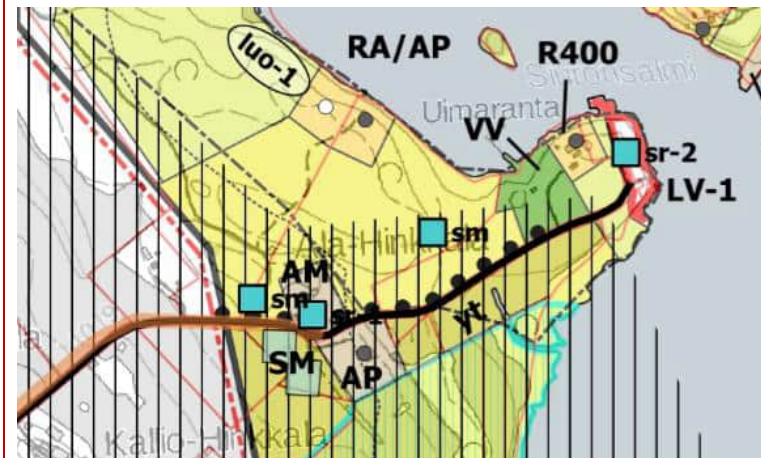
LAUSUNTO	KAUPUNGIN VASTINE
Oriveteen rajautuvilla osilla kaavoitettavat alueet rajautuvat laadittuun Oriveden rantaosayleiskaavaan. Oriveden rantaosayleiskaavassa rakennusoikeus on lomarakennus- ja asuinrakennuspaikoilla 7 % pinta-alasta, kuitenkin enintään 300 k-m² ja rakentamistiheys kaavan toteutuessa n. 8,9 rakennuspaikkaa / muunnettu rantakilometri. Huomioiden rakennuspaikkojen suuremmat lukumäärät ja pienemmät rakennusoikeudet loma-asunnoille, ovat molemmat yleiskaavat rakentamisen määrän ja vaikutustensa osalta varsin samansuuntaiset. Oriveden kaupungilla ei ole huomautettavaa yleiskaavaehdotuksesta.	Merkitään tiedoksi.

6 Kangasalan kaupunki, sivistyskeskus, opetuspalvelut 25.1.2021

LAUSUNTO	KAUPUNGIN VASTINE
Opetuspalveluiden näkökulmasta on ilahduttavaa, että Kuhmalahden osayleiskaavat sisältävät paljon omakotitontteja. Oppilasennusteen mukaan oppilasmäärä Kuhmalahden alueella vähenee jo lähivuosina, joten uuteen koulutaloon mahtuu lisää oppilaita. Rantaosayleiskaavaan merkityt pysyvään asumiseen tarkoitetut rakennuspaikat voivat sijaintinsa vuoksi aiheuttaa ennakoimattomia koulukuljetuskustannuksia erityisesti Vehkajärven alueella.	Vakituisen asumisen kuntatalousvaikutuksia tarkennetaan vielä kaavan jatkosuunnittelussa ja vaikutuksia arvioidaan tarkemmin yhdessä sivistyskeskuksen kanssa.

7 Kangasalan kaupunki, tekninen keskus, rakentamisen palvelualue 25.1.2021

LAUSUNTO	KAUPUNGIN VASTINE
Rantaosayleiskaava: Siuronsalmen uimarannalle johtavalla Uittomiehentiellä kävely- ja pyöräilyreitti tulisi muuttaa ulkoilureitiksi.	Kävely- ja pyöräilyreitin merkintä Siuronsalmen uimarannalle johtavalle Uittomiehentielle on merkitty kaavakarttaan sen vuoksi, että kyseessä on paikallisesti tärkeä liikunta- ja vapaa-ajanviettopaikka pyörämatkan päässä kirkonkylältä. On tärkeää, että varsinkin lapset ja nuoret voivat kulkea uimarannalle kestävin liikkumismuodoin ja turvallisesti. Merkintä kuvaa erityistä tarvetta ottaa kävely ja pyöräily huomioon tien mahdollisissa parantamistoimenpiteissä sekä kunnossapidossa eikä tarkoitus ole ollut määrittää tavoitteeksi erillisen jalankulku- ja pyörätien rakentamista Uittomiehentien varteen. Tarkoituksenmukaisesta kaavamerkinnästä keskustellaan kaavan jatkosuunnittelussa rakentamisen palvelualueen kanssa.



8 Tampereen kaupunki, ympäristöterveys 12.1.2021

LAUSUNTO

Luonnosvaiheessa ympäristöterveydellä ei ollut huomautettavaa rantaosayleiskaavaan. Ympäristöterveysvalvonta toteaa lausuntonaan edelleen, että Kansallisen ilmansuojeluohjelman 2030 mukaan puun pienpoltto on suurin pienhiukkasten päästölähde Suomessa ja aiheuttaa noin puolet kotimaisista pienhiukkasten päästöistä. Pientaloalueen rakentamisen tiivistäminen voi lisätä pienhiukkaspäästöjä ja savuhaitta-valituksia (esim. puun pienpolton päästöt, takkojen ja puulämmitteisten kiukaiden savut). Talot ovat lähempänä toisiaan, eikä polttopuiden asialliseen säilyttämiseen välttämättä varauduta pienemmillä tonteille. Savuhaittojen välttämiseksi on tärkeää huolehtia siitä, että mikäli uudisrakennuskohteisiin rakennetaan puulämmitteisiä tulisijoja, kiinteistöllä tulisi olla asianmukaiset tilat kuivien polttopuiden säilytystä varten. Mikäli kaavoitettavalla asuinalueella / jaettavalla tontilla / tiivistysrakentamisen yhteydessä on alueella ennestään puulämmitteisiä taloja, tulisi

KAUPUNGIN VASTINE

Lausunnossa esiin nostetut seikat pienpolton päästöistä merkitään tiedoksi. Rantaosayleiskaavaa laaditaan Kuhmalahden alueille, joilla on olemassa hajanaista maaseutuasutusta ja/tai loma-asutusta. Rakennuspaikat ovat keskimäärin hyvin väljiä. Pienpolton hiukkaspäästöt eivät hajanaisesti rakentuneella maaseutualueella nouse ympäristöterveyden kannalta merkittäväksi seikaksi verrattuna suurempiin ja tiiviimpiin taajama-alueisiin.

savunleviäminen ottaa huomioon uusien asuntojen raittiin ilmanottoa suunniteltaessa.

Ympäristöterveysvalvonta muistuttaa, että Säteilyturvakeskuksen mukaan radonturvallinen rakentaminen on perusteltua koko maassa. Säteilylain mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus suunnitellaan ja toteutetaan siten, että sisäilman radonpitoisuus on mahdollisimman pieni.

Lausunnossa esiin nostetut seikat radonturvallisuudesta merkitään tiedoksi. Kangasalan rakennusjärjestyksen 41 §:ssä.

9 Oriveden kaupunki, maaseutuhallinto 13.1.2021

LAUSUNTO

Maaseutuelinkeinoviranomaisella ei ole lausuttavaa kaavaehdotuksesta.

KAUPUNGIN VASTINE

Merkitään tiedoksi.

10 Kangasalan Vesi -liikelaitos 10.2.2021

LAUSUNTO

Vesihuollon järjestämisen kannalta on tärkeää, että yleiskaavojen mahdollistama rakentaminen ei aiheuta juurikaan vesihuoltoverkostojen lisärakentamistarvetta. Verkostokapasiteetti on Kuhmalahdella rajallinen eikä verkostojen laajentamiselle uusille alueille ole teknis-taloudellisia edellytyksiä. Kuhmalahden vesilaitoksen vuonna 2015 esittämä toiminta-alueiden supistaminen on edelleen tarpeellinen toimenpide asiamukaisen vesihuollon ylläpitämiseksi ja järjestämiseksi.

KAUPUNGIN VASTINE

Rantaosayleiskaava-alueen väestönkehitys on ollut pitkään laskeva. Vuonna 2011 kaava-alueella oli 167 asukasta ja vuonna 2025 kaava-alueella asuu 118 asukasta. Kaava-alueen asukasmäärä on laskenut lähes 30 % viimeisten 15 vuoden aikana. Näköpiirissä ei ole uuden suurehkon asukasjoukon tai uuden taajamatyyppisen asutuksen muodostumista, joka synnyttäisi syntyisi tarpeita vesihuollon verkostojen laajentamiseen. Kangasalan Vesi Oy:n toiminta-alueen muuttaminen etenee erillisenä prosessinaan vesihuoltolain mukaisesti.

11 Telia Finland Oyj 14.12.2020

LAUSUNTO	KAUPUNGIN VASTINE
Ei huomautettavaa.	Merkitään tiedoksi.

Yhteisöjen lausunnot

12 Kangasalan luonto ry 25.1.2021

LAUSUNTO	KAUPUNGIN VASTINE
Yleiskaavojen laatiminen viimein Kuhmalahdelle on myönteistä. Tähän asti rakentaminen on tapahtunut poikkeusluvin ja suunnittelutarveratkaisuin. Ekologisesti se on ollut lyhytnäköistä ja luonut huomattavan suunnittelutarpeen. Rakentamistehokkuus Yhden kunnan alueella tulisi noudattaa yhtenäistä rakentamistehokkuutta. Tämä on perusteltua maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun kannalta. Ja jos tehokkuusluku on alhainen, se on myös ekologisesti mielekästä. Vanhan Kangasalan alueella on voimassa vuoden 2001 lainvoimainen rantaosayleiskaava. Se koskee 475 km rantaviivaa, josta vapaata rantaa on 275 km (58 %) ja rakennettua rantaa 200 km (42 %).	Alueidenkäyttölain mukaan kaavan mitoitus ja sen perusteella muodostuva rakennuspaikkamäärä tulee arvioida paikallisista olosuhteista käsin. Kangasalan kaupungin alueella ei ole tarkoituksenmukaista, eikä mahdollistakaan, käyttää yhtä mitoituslukua ranta-alueiden rakentamistehokkuuden määrittelyssä, sillä paikalliset olosuhteet vaihtelevat.

Kuhmalahdella oikaistun rantaviivan pituus on noin 255 km, josta vapaan rantaosuuden määrä on noin 189 km (74 %) ja rakennetun rantaosuuden määrä noin 66 km (26 %). Lukuja on pidettävä kohtuullisina ottaen huomioon, että Kuhmalahden asukasluku on alle tuhat ja vanhan Kangasalan alueella lähellä Tamperetta on 30 000 asukasta. Sen sijaan rakentamistehokkuus on Kuhmalahden rantaosayleiskaavassa korkeampi kuin vanhan Kangasalan alueella.

Edellinen Kuhmalahden rantaosayleiskaava kaatui oikeuskäsittelyssä liian korkeaan mitoitukseen ja jääviyteen päätöksenteossa. Sen mitoitusten ja ratkaisujen pitäisi olla lähtöaineistona käyttökelvottomia. Aiemmassa rantaosayleiskaavassa oli esitetty 215 uutta rantarakentamispaiikkaa. Nyt uusia rakennuspaikkoja on 71, mikä vastaa noin 4 paikkaa/muunnettu rantaviivakilometri eli noin 7,5 % lisäys nykytilanteeseen nähden. Rakennustiheys olisi 10,67 rakennuspaikkaa/muunnettu rv-km. Vanhan Kangasalan rantaosayleiskaavassa tehokkuusluku on 5,3 ja muunnettua rv-km:ä kohti 8,2. Kuhmalahden rakennustiheys olisi selkeästi korkeampi kuin vanhan Kangasalan alueella. Vertailun vuoksi Oriveden rantaosayleiskaavaehdotuksessa Eräjärvellä Längelmäveden rakennustiheys on 8,52 rakennuspaikkaa/muunnettu rv-km. Kangasalan rantaosayleiskaavassa kuvataan, että toteutunut rakentamistilanne on ollut 6,6 rakennuspaikkaa/muunnettu rv-km.

Tehokkuusluvun tulee olla Kuhmalahdella sama kuin vanhan Kangasalan alueella eli lukua pitää laskea. Muutoin on riski, että vanhan Kangasalan alueella halutaan tasa-arvon nimissä nostaa tehokkuusluku samaan kuin Kuhmalahdella.

Loma-asuntojen muuttaminen vakituiseen asuinkäyttöön

Kaavassa esitetään, että noin 130 loma-asuntoa voisi muuttaa vakituiseksi asunnoiksi. "Ranta-asumisen mahdollisuudet kasvavat kaavojen myötä merkittävästi Kuhmalahdella", todetaan kaavaselosteessa. Ympäristöjärjestöt suhtautuvat varauksellisesti vapaa-ajan asuntojen

Vertailtaessa laadittavana olevaa Kuhmalahden rantaosayleiskaavaa Kangasalan rantaosayleiskaavaan (valtuusto hyväksynyt Kangasalan rantaosayleiskaavan vuonna 1997, Pirkanmaan ympäristökeskus vahvistanut vuonna 2001 ja kaavasta tehdyt valitukset kumoutuneet KHO:ssa vuonna 2004), on tarpeen huomioida, että Kangasalan rantaosayleiskaavassa niin sanottu muunnettu rantaviiva on määritelty eri menetelmällä kuin myöhemmin vakiintunut menetelmä eivätkä muunnettuun rantaviivaan perustuvat rakennuspaikkamäärät / rantakilometri ole yhdenmukaisesti vertailtavissa. Kuhmalahden rantaosayleiskaavan mitoitus on pienillä järvillä ja pienillä saarilla yhdenmukainen Kangasalan rantaosayleiskaavan kanssa. Suurten järvien mitoitus on ollut Kangasalan rantaosayleiskaavassa enimmillään 8 rakennuspaikkaa / muunnettu rantaviivakilometri, mikä on suurempi rakentamistehokkuus kuin Kuhmalahden rantaosayleiskaavan enintään 7 rakennuspaikkaa / muunnettu rantaviivakilometri.

Rantaosayleiskaavaehdotukseen on merkitty noin 180 loma-asuntoa merkinnällä RA/AP, joka mahdollistaisi loma-asunnon muuttamisen vakituiseen asuinkäyttöön kiinteistön omistajan niin tahtoen. Rakennuspaikat sijoittuvat Kangasalan strategisessa yleiskaavassa määriteltyille ranta-alueille, joilla loma-asuntojen muuttaminen vakituiseen käyttöön on suotuisaa. Kyseisten loma-asuntojen muuttaminen vakituiseen käyttöön on jo tällä hetkellä mahdollista rakentamisluvalla

muuttamiseen vakituiseen asumiseen. Ne kuluttavat herkkiä ranta-alueita enemmän kuin osa-aikainen ja keskimäärin lyhytaikainen mökki-asuminen. Jos vapaa-ajan asuntoja muutetaan vakituiseen asumiseen, rakennuksilta tulee vaatia samoja ympäristömääräyksiä kuin kailta muilta asuinrakennuksilta. Lisäksi nämä rakennukset tulee sijoittaa nykyisin rakennetuille paikoille jo olemassa olevien teiden ja sähkölinjojen sekä vesi- ja jätevesiverkostojen yhteyteen. Kokonaan uusia vakituiseen asumiseen tarkoitettuja ranta-alueita ei tulisi kaavoittaa.

Laipanmaa

Ympäristöjärjestöt ovat esittäneet mm. Pirkanmaan maakuntakaavan valmistelun yhteydessä Laipanmaan alueen kehittämistä kansallispuitoksi. Pitkään harjoitetusta metsätaloudesta huolimatta alueella on yhä jäljellä lähes luonnontilaisia järviä sekä runsaasti harvinaisia ja uhanalaisia eläin- ja kasvilajeja. Maakuntakaavassa Laipanmaa on osoitettu matkailun ja virkistyskehitämisen kohdealueeksi. Kangasalan strategisessa yleiskaavassa Laipanmaa on merkitty hiljaiseksi alueeksi. Alueen pieniä järviä tulee pitää mahdollisimman paljon rakentamattomina ja luonnontilaisina, näin näyttää tapahtuneen. Toisaalta Elamonjärvellä on 17 ra-paikkaa, onko se enää erämaajärvi? Kaava ratkaisee kauas tulevaisuuteen, millaisena Laipanmaa luovutetaan tuleville sukupolville. Kuhmalahden puoleinen osa on pienehkö ja enin osa sijaitsee entisen Sahalahden kunnan alueella.

Längelmävesi, Pajulanjärvi, Vehkajärvi, Pentojärvi

Längelmävesi on Pirkanmaan maakuntajärvi. Se on historiallisesti Suomen arvokkaimpia suurjärviä, kalaisa ja merkittävä lintujärvi. Sen vesi on kirkasta tai vain lievästi sameaa, väritöntä ja vähähumuksista (KVYY). Ympäristöjärjestöjen mukaan Längelmävesi tulee säilyttää mahdollisimman kauniina, puhtaana ja luonnonvaraisena. Rantaosayleiskaava lisää rantarakentamista Längelmäveden rannoilla ja saarilla. 12 uutta rakennuspaikkaa sijoittuu paikallisesti tai maakunnallisesti arvokkaiksi todetuille kohteisiin tai niiden välittömään läheisyyteen, osa luo-2 tai arvokkaan lintualueen rannalle. Tervaniemenlahden

Kangasalan rakennusjärjestyksen perusteella. Käyttötarkoituksen muuttaminen ei kasvata rakennuspaikkakohtaista rakennusoikeutta. Vakituista asumista koskevat määräysten mukaiset jätevesivaatimukset, pelastusajoneuvoille riittävä tieyhteys sekä vakitukselle asuinrakennukselle määritellyt tekniset vaatimukset.

Käyttötarkoituksenmuutoksiin on otettu kantaa mm. Pirkanmaan ELY-keskuksen lausunnossa. Kaupunki arvioi kaavan jatkosuunnittelussa vielä mahdollisuuksia ja tapoja vakituksien asumisen ohjaamiseen.

Laipanmaan järvistä Kuhmalahden rantaosayleiskaavaan kuuluvat Elamonjärvi, suurin osa Pentojärvestä, osa Lakeenjärvestä, Tervajärvi, Kalliojärvi, Vähäjärvi, Harijärvi, osa Iso-Laipasta ja Vähä-Laipasta, Kivilampi, Hallijärvi ja Haukijärvi. Kokonaan rakentamattomille järville ei kaavassa esitetä rakennuspaikkoja, vaan ne säilyvät rakentamattomina. Elamonjärvellä on 15 olemassa olevaa lomarakennuspaikkaa. Lisäksi voimassa olevissa ranta-asemakaavoissa nrot 20 ja 62 järven etelärannalle on osoitettu kaksi lisärakennuspaikkaa. Kuhmalahden rantaosayleiskaavassa ei Elamonjärvelle esitetä uusia rakennuspaikkoja. Kangasalan strategisessa yleiskaavassa Laipanmaata ei ole merkitty hiljaiseksi alueeksi, vaan aluetta kehitetään monipuolisena matkailun, virkistyskehitämisen ja luontoon liittyvän yritystoiminnan alueena. Suunnittelussa korostetaan yhteistyötä Pälkäneen kanssa.

Längelmäveden ranta-alueet ovat keskimäärin jo melko runsaasti rakentuneet, minkä vuoksi Längelmäveden ranta-alueille esitetään suhteellisen vähän uusia rakennuspaikkoja. Mikäli olemassa oleva tai uusi rakennuspaikka sijoittuu luonnontiloiltaan arvokkaan alueen yhteyteen, määrää luo-merkintä ja määräys ottamaan huomioon alueen arvokkaat luonnonolosuhteet. Uusien rakennuspaikkojen sijoittelussa on mahdollisimman hyvin pyritty mahdollisimman hyvin ottamaan huomioon alueiden mahdolliset luonnonarvot. Ensimmäisessä uudet rakennuspaikat on sijoitettu etäämmälle todetuista arvokkaista luontokohteista.

Natura 2000–alueen pohjoisrannalle on merkitty RA/AP rakennuspaikka. Haittoja yritetään vähentää määräyksellä, jonka mukaan rakennuspaikan puusto ja muu kasvillisuus on säilytettävä mahdollisimman luonnonmukaisena erityisesti rakennusten ja rannan välisellä vyöhykkeellä. Näiden rakennuspaikkojen poistaminen laskisi rakentamishakkuutta vanhan Kangasalan rantaosayleiskaavan tasolle.

Pajulanjärven rannalla on Sipilän niityn Natura-alue. Isosaaressa yksi uusi loma-asunnon rakennuspaikka on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeälle luo-2 -alueelle. Tämän mielekkyyttä voidaan kysyä.

Vehkajärvi on poikkeuksellisen arvokas järvi vedenjakaja-alueella. Järvellä tehtävät toimet vaikuttavat sekä Päijänteen että Kokemäenjoen vesistöihin. Vehkajärven ranta-alueita tulee säilyttää mahdollisimman luonnontilaisina. Sama koskee Kuhmajärven itärantaa. Vehkajärven saariin ei tule osoittaa rakennuspaikkoja, joista seuraa muun linnustoon kohdistuvan häiriön lisäksi välttämättä lisääntyvä veneliikenne.

Pentojärvi on osittain entisten Sahalahden ja Kuhmalahden kuntien rajalla. Se on erittäin kirkasvetinen ja arvokas lintujärvi, jossa tavataan mm. kaakkuria ja helmipöllöä. Järvi ei kestä yhtään lisää loma-asutusta. Kaavan mukaan sitä ei olisi tulossa.

Natura- ja luonnonsuojelualueet

Rantaosayleiskaavan alueella on neljä Natura 2000–aluetta: Längelmäveden saaret, Tervaniemenlahti, Sipilän niitty ja Vehkajärvi. Ne on kohtuullisesti otettu huomioon muutamia uusia rakennuspaikkoja lukuun ottamatta. Sama koskee yksityisiä ls-alueita: Luonnonperintömet-sän luonnonsuojelualue, Liljan lehmusmäki sekä Sarkasen metsän luonnonsuojelualue.

Tervaniemenlahden pohjoispuolelle on kaavaehdotuksessa osoitettu yksi uusi RA/AP-rakennuspaikka Natura-alueen ja luonnonsuojelualueen ulkopuolelle. Kaavan mitoituspäätöksissä on huomioitu Tervaniemenlahden erityiset luontoarvot ja lahti kuuluu alimpaan mitoitusluokkaan. Rakennuspaikka on pyritty sijoittamaan hyvin rakennettavaan kohtaan.

Pajulanjärven Isosaareen on kaavaehdotuksessa esitetty yksi uusi rakennuspaikka. Uusi rakennuspaikka sijoittuu mitoituspäätöksien mukaisesti olemassa olevan rakennuspaikan viereen ja pääosin luo-2 -alueen ulkopuolelle. Saaren mitoitustilassa on huomioitu luonnonarvot. Kaavan mitoituspäätöksien näkökulmasta ratkaisu on mitoituspäätöksien mukainen ja perusteltu.

Vehkajärveltä ja Kuhmajärveltä on selvitetty ja tunnistettu luonnonarvot ja arvot on otettu huomioon määriteltäessä järvien rantajaksojen mitoituksia. Luontoselvityksiä ollaan päivittämässä vuoden 2025 aikana ja tarpeen mukaan mitoitustilastoja päivitetään uusimpien selvitystietojen mukaisiksi. Vehkajärvellä on muutama suurikokoisempi saari ja lukuisia pieniä saaria. Pienille saarille ei olla esittämässä uusia rakennuspaikkoja eikä ennestään rakentamattomille saarille. Uusia rakennuspaikkoja ollaan esittämässä ainoastaan Isoon Salonsaareen eteläosaan, jossa jo ennestään on yksi rakennuspaikka. Uudet rakennuspaikat on määritetty kaava mitoituspäätöksien mukaisesti.

Pentojärvi on osittain kaava-alueella. Maiseman ja luonnonarvot on huomioitu järven mitoituksessa. Järven länsiosaan esitetään mitoituspäätöksien mukaisesti yhtä uutta rakennuspaikkaa.

Merkitään tiedoksi.

13 MTK-Kangasala ry ja Metsänhoitoyhdistys Roine 25.1.2021

LAUSUNTO

Kaavoja laadittaessa tulee erityisesti ottaa huomioon elinkeinojen toimintamahdollisuudet ja kaavan vaikutukset kunnan kehittämiseen ja talouteen. Kaavojen tulee tukea uusien veronmaksajien muuttamista kuntaan. Yhdistykset ymmärtävät, että yleiskaavoilla on lain mukaan tiettyjä sisältövaatimuksia.

Maaseudun kehittämistarpeita ja tulevaisuuden rakentamista ei tulisi nähdä vastakkaisena tai haitallisena tiivistyvän kaupunkiseudun kehittämistarpeille. Kehittyvä maaseutu vireän kaupunkialueen rinnalla tuottaa parhaimmillaan synergiaa ja dynamiikkaa, joka koituu kaikkien hyödyksi. Maa- ja metsätalous on Kuhmalahden tapaisen maaseudun merkittävä elinkeino jatkossakin ja lisääntyvän puunkäytön vaikutukset säteilevät luontaisen myönteisesti laajasti koko yhteiskuntaan. Metsissä kasvavan uusiutuvan luonnonvaran hyödyntäminen tuo myös paikallistalouteen kestävästi positiivisia vaikutuksia. Liian tiukalla kaavoituksella tulevat rakentamisen rajat eivät ole linjassa valtion pyrkimyksille kehittää biotaloutta, jossa metsätalous on keskeinen mahdollistaja. Lainsäädännön uudistaminen, rakentamisen sääntelyn purkaminen ja hallinnon sujuvoittaminen ovat ajankohtaisia yhteiskunnan muutospyrkimyksiä. Tähän sekä osallisten kannalta hyväksyttävää lopputulokseen tulisi pyrkiä kaavoituksessa. Kaavaa ei tulisi hyväksyä liialla kiireellä koronapandemian poikkeusoloissa. Yhdistykset viittaavat kuntaan lähetettyihin viesteihin, uudistavat pääosan kaavaluonnosvaiheessa mielipiteissä esiintuoduista seikoista ja lausuvat vielä seuraavaa.

Kaavoitusprosessi ja vuorovaikutus

KAUPUNGIN VASTINE

Kaavoitus on luonteeltaan erilaisia tavoitteita, maankäyttömuotoja ja intressejä yhteensovittava prosessi. Kaupunkistrategiassa Mahdollisuuksien maaseutu on tuotu vahvasti esille. Kuhmalahden ranta-osayleiskaava määrittelee edellytykset uusille lomarakennuspaikoille, jotka sijoittuvat eri puolille Kuhmalahtea, useiden järvien ranta-alueille. Lisäksi tarkennetaan edellytyksiä vapaa-ajan asunnon muuttamiselle vakituiseen asuinkäyttöön. Täydentyvä vapaa-ajan asutus ja vakituinen asutus luovat osaltaan edellytyksiä Kuhmalahden alueen elinkeinojen, työpaikkojen ja palvelujen säilymiselle ja kehittämiselle.

Alueidenkäyttölaki (aiemmin maankäyttö- ja rakennuslaki) sekä maankäyttö- ja rakennusasetus määrittelevät vähimmäisvaatimukset osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestämiselle kaavaprosessin

Kaavoitusprosessissa ei ole noudatettu MRL:n velvoitteita vuorovaikutteisesta kaavoitusprosessista. Lainsäädännössä on määräykset vuorovaikutuksesta ja tiedottamisesta kaavaa valmisteltaessa ja kaavaehdotusta nähtävillä asetettaessa. Kaavan vaikutukset ovat niin merkittäviä yhdistysten edustamille maanomistajaryhmille, että siitä olisi tullut tiedottaa laajemmin ja henkilökohtaisesti. Kaava vaikuttaa erittäin merkittävästi metsätalousmaan omistajiin mm. laaja-alaisten luo-merkintöjen myötä. Kaavan vireilletulosta ja OAS:n nähtävillä olosta ilmoitettiin ulkopaikkakuntalaisille maanomistajille kirjeellä, mikä ei täytä MRL:n kuulemisen ja osallistumisen muotovaatimuksia tasapuolisesti. Saattaa olla paikkakunnalla asuvia maanomistajia, joille ei tule lehtiä, joissa kunta on kaavoituksen vireilletulosta kuuluttanut. Tasapuolisuuden ja asian merkittävyyden vuoksi olisi kirjeet pitänyt lähettää myös paikkakunnalla asuville. Vaatimus on korostunut korona-aikana.

Kaavaehdotuksen asettaminen nähtävillä ja osallisten kuuleminen keskellä koronapandemiaa ei täytä MRL:n vaatimuksia. Osallisten riittävä vuorovaikutus ja kaavoituksessa olevien ristiriitaisuuksien selvittäminen ei ole näissä oloissa turvattu eikä osallisten oikeusturva toteudu. Maanomistajien joukossa saattaa olla henkilöitä, jotka eivät pysty osallistumaan kaavoituksen järjestämiin Teams-kokouksiin tai jotka eivät pandemiaoloissa voi lähteä henkilökohtaisiin tapaamisiin. Henkilökohtaiseen terveyteen ja turvallisuuteen liittyvistä painavista perusteista mm. THL, STM ja Pirkanmaan alueellinen pandemiatyöryhmä ovat antaneet määräyksiä ja suosituksia. Kuntaliitto on ohjeistanut, että milloin "hanke vaatii paljon vuorovaikutusta tai siihen liittyy huomattavia ristiriitoja, on syytä harkita kaavoituksen lykkäämistä niin, että vuorovaikutus voidaan toteuttaa epidemia-ajan jälkeen". Metsänhoitoyhdistys on painottanut tätä kaavoituksen viranhaltijoille ennen kaavaehdotuksen nähtävillä asettamista.

Tiedottaminen ja mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun tulee lain mukaan järjestää jo kaavoitusprosessin alkuvaiheesta lähtien. MRL korostaa osallistumisen ja vuorovaikutuksen suunnittelua kutakin kaavahanketta varten erikseen ja vuorovaikutuksen laajuuden ja muotojen sovittamista kunkin kaavahankkeen merkityksen ja vaikutusten mukaisesti. Laajoissa, vaikutuksiltaan merkittävissä kaavahankkeissa on käytettävä monipuolisempia vuorovaikutuksen muotoja. Kaava muodostaa laajan

aikana. Kaupungin näkemyksen mukaan kaavoista tiedottaminen ja osallistumismahdollisuudet on järjestetty lain edellyttämällä tavalla ja minimivaatimuksia laajemminkin. Tiedottaminen kaavan osallistumis- ja arviointiohjelman, kaavaluonnoksen ja muun valmisteluaineiston sekä kaavaehdotuksen nähtävilläolosta on ollut laajaa ja monikanavaista. Viralliset kaavakuulutukset on julkaistu Sydän-Hämeen Lehdessä ja Kangasalan Sanomissa, kaupungin verkkosivuilla ja kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla. Alueellisiin medioihin on lähetetty lehdistötiedotteet. Kuhmalahden rantaosayleiskaavan (sekä Kirkonkylän ja Pohjan osayleiskaavojen) osallisille on muodostettu sähköpostilista, jolle kaikki halukkaat voivat liittyä ja jolla on tiedotettu ajankohtaisista asioista. Lisäksi rantaosayleiskaavaehdotuksen nähtävilläolosta on tiedotettu kaupungin some-kanavissa, laadittu esittelyvideo ja järjestetty covid-pandemia-aikana etäyleisötilaisuus Teams Live tapahtumana. Lisäksi muualla kuin Kangasalla asuville kaava-alueen maanomistajille nähtävilläoloista on tiedottu kirjeellä. Toteutetun laajan ja monikanavaisen tiedottamisen johdosta kirjeiden lähettämistä Kangasalla asuville maanomistajille ei nähty välttämättömäksi.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo ajoittui korona-pandemian ajalle. Nähtävilläoloaikana osallisten oli mahdollista keskustella kaavoittajan kanssa henkilökohtaisesti useilla eri tavoilla. Nähtävilläoloaikana järjestettiin kolme kaavoittajan vastaanottopäivää, johon varattiin henkilökohtaiset tapaamisaikat. Lisäksi kaavoittajaan oli mahdollisuus olla yhteydessä sähköpostilla, puhelimitse tai sopimalla erillinen tapaamisaika. Osalliset käyttivät eri mahdollisuuksia monipuolisesti. Osallistuminen ja vuorovaikutus osallisten kanssa oli runsasta. Koronatilanne oli luonnollisesti hyvin poikkeuksellista aikaa, mutta osallistumistapoja ja vuorovaikutusmahdollisuuksia järjestettiin hyvin monipuolisesti. Osallisilta on tullut kiitosta joustavuudesta. Kangasalla oli covid-pandemian aikana nähtävillä neljä osayleiskaavaehdotusta sekä noin 30 asemakaavahanketta. Nähtävilläolot ja vuorovaikutus osallisten kanssa voitiin kaavahankkeissa toteuttaa hyvin. Kaavahankkeisiin liittyvät viranomaisneuvottelut järjestettiin etäkokouksina.

ja vaikutuksiltaan merkittävän hankkeen, minkä vuoksi siinä olisi pitänyt käyttää monipuolisempia ja varhaisempia vuorovaikutuksen muotoja, mm. henkilökohtaisia yhteydenottoja alueen maanomistajiin. Yleiskaavoituksen aloittamisesta ei riittävällä tavalla ja riittävän aikaisin tiedotettu maanomistajia.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu ja siitä on tiedotettu turhan myöhään syksyllä 2016 verrattuna kaavaprosessin kulkuun. Kaava-aineiston perusteella esim. luontoselvitystä on tehty jo huhtikuussa 2016 ja kulttuuriympäristöselvitystä toukokuussa 2016. Tämä muodostaa selkeän osallisten oikeusturvaan liittyvä ongelman. Monet maanomistajat olisivat halunneet osallistua luontoselvityksen ja muiden selvitysten maastotöihin. Selvitykset on tuotu valmiina esityksinä kaavaprosessiin, jolloin on jäänyt toteuttamatta osallistuminen ja vuorovaikutus.

Rantaosayleiskaavan maanomistajilla tulee olla mahdollisuus saada maastossa selvitys tehtyjen selvitysten perusteista ja oikeudellisista vaikutuksista. Näin he voivat saada täsmällisen tiedon siitä, mitä selvityksissä on heidän mailtaan ja vesialueiltaan löytnyt ja miten se vaikuttaa rakennusoikeuksiin ja muuhun maankäyttöön. Vain siten he voivat arvioida kaavoituksen etenemistä ja yleiskaavan kokonaisvaikutuksia mailleen. Varsinkin rantaosayleiskaavan luontoselvityksessä on paljastunut ristiriitaisuuksia. Maanomistajatapaaminen on mahdollista myös koronaepidemian aikana ja paikan päällä on syytä olla selvityskonsultti ja kaavoituksen viranhaltijoita, jolloin käsittely tapahtuu virkavastuulla. Maastossa tapahtuvasta maanomistajatapaamisesta pitää tiedottaa aktiivisesti. Mikäli tapaamisia ei voida toteuttaa nähtävilläolonaikana, niin siihen pitää varata aika ja resurssit myöhemmin.

Rantaosayleiskaava on ollut maa- ja metsätalousministeriön pilottikohteena metsätalouden huomiointi kaavoituksessa -hankkeessa ja metsällisiä toimijoita olisi pitänyt huomioida kaavoitusprosessissa paremmin. Mhy:n alueneuvoja sai tiedon hankkeesta kaikille avoimessa yleisötilaisuudessa ja oli yhteydessä kaavoitukseen kertoen Mhy:n halusta osallistua kaavapalavereihin. Vasta myöhemmin kaavoittaja kutsui Mhy:n palaveriin asiasta. MRL:n osallistumis- ja vuorovaikutusperiaatteita ei ole tämänkään osalta riittävästi huomioitu kaavaa laadittaessa.

Kaupunki laatii vuosittain kaavoituskatsauksen, jossa esitellään käynnissä olevia ja lähiaikoina vireille tulevia kaavahankkeita. Kaavoituksen vireille tulossa ja käynnistymisessä tärkeä asiakirja on osallistumis- ja arviointisuunnitelma (oas), jossa kuvataan laadittavan kaavan prosessia, selvitystarpeita, aikataulua sekä osallistumisen ja vuorovaikutuksen tapoja. Lain mukaan oas tulee laatia riittävän aikaisessa vaiheessa kaavaprosessia. Kuhmalahden rantaosayleiskaavan, Kirkonkylän osayleiskaavan ja Pohjan kylän osayleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville ennen varsinaisen kaavasuunnittelun aloittamista. Osa perusselvityksistä, luontoselvitykset sekä kulttuuriympäristöselvitys ja arkeologinen selvitys oli aloitettu jo aiemmin, koska niihin liittyy vuodenaikasidonnaista selvitystyötä ja maastotyötä.

Selvityksillä tuotetaan lähtöaineistoa varsinaiselle kaavasuunnittelulle, kaavaratkaisujen ja kaavamääräysten suunnittelulle. Kaavaprosessin aikana maastokäynti kohteessa saattaa olla tarpeen, mikäli sillä saavutetaan selkeää lisäarvoa muuhun käytettävissä olevaan tietoon verrattuna.

Metsänhoitoyhdistys Roine on ollut osallisena mukana kaavahankkeessa aloitusvaiheesta lähtien. Yhdistykseltä on pyydetty lausunnot nähtävilläolojen yhteydessä. Kaavaluonnoksen nähtävilläolon yhteydessä järjestettiin yleisötilaisuus Kuhmalahden Pentosalissa. Tlaisuuden osana järjestettiin paneelikeskustelu Kuhmalahden osayleiskaavojen metsätalousvaikutuksista. Paneeliin osallistuivat Metsäkeskuksen ja Metsänhoitoyhdistys Roineen edustajat sekä osayleiskaavoja laativa konsultti. Kaavaprosessin ajan kaikilla osallisilla on ollut mahdollista keskustella kaavoittajan kanssa kaavaratkaisuista ja niihin vaikuttavista tekijöistä.

Kuhmalahden rantaosayleiskaava, Kirkonkylän osayleiskaava ja Pohjan osayleiskaava olivat pilottikohteina mukana Maa- ja metsätalousministeriön hankkeessa, jossa määriteltiin keinoja yleiskaavan metsätalousvaikutusten arviointiin. Pilottihanke oli osa laajempaa Metsät ja kaavoitus -hankekokonaisuutta. Pilottihankkeen sisältö ja

Vuorovaikutukseen kuuluu myös vastauksen antaminen osallisten mielipiteisiin. Valmisteluvaiheessa lausunnoista ja mielipiteistä on laadittu palauteraportti, jossa yhdistysten mielipiteisiin ei ole vastattu yksilöidysti, vaan yhteenvedonomaisesti lausuntokommenttien yhteydessä. Palauteraportin tekstistä ei selkeästi ilmene, miten yhdistysten mielipiteisiin on otettu kantaa. Tämä ei palvele riittävää vuorovaikutusta.

Selvitykset ja vaikutusarvioinnit

Kaavaehdotuksesta puuttuu maanomistajien oikeusturvan kannalta tarpeellisia selvityksiä. MRL:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. On tarpeellisessa määrin selvittävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, ml. yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. Vaikutusten selvittämisessä huomioidaan aiemmat selvitykset ja muut tarpeelliset seikat. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset mm. ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön, kulttuuriperintöön ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen. MRL:n hallituksen esityksessä taustoitetaan lakipykälä: vaikutukset on tarpeen selvittää ja arvioida riittävän aikaisessa vaiheessa kaavan laadintaa. Riittävän laaja-alainen ja perusteellinen vaikutusten arviointi on välttämätöntä senkin vuoksi, että ne, joiden olosuhteisiin ratkaisu saattaa vaikuttaa, voivat arvioida vaihtoehtojen vaikutuksia.

Kaavan vaikutuksiin kytkeytyy myös riittävä vuorovaikutus. Kun maanomistajiin ei ole oltu suoraan yhteydessä, on ollut mahdotonta selvittää esim. eri luo-merkintöjen vaikutuksia maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Tämän vuoksi kaavan selvitykset eivät anna riittäviä tietoja ja

vuorovaikutus toimijoiden kesken hankkeen aikana oli suunniteltu Maa- ja metsätalousministeriössä.

Kaavaluonnoksesta ja muusta valmisteluaineistosta saaduissa lausunnoissa käsiteltiin useissa lausunnoissa samoja teemoja. Palauteraportissa lausuntojen sisältö avattiin teemoittain. Samoin kaupungin vastineet lausuntoihin koottiin teemoittain. Tämä helpotti kokonaiskuvan saamista eri teemoista ja niihin liittyvistä näkökohdista.

Kaupungin näkemyksen mukaan rantaosayleiskaavaa varten tehty selvitykset ovat laajuudeltaan riittäviä ja sisällöltään asianmukaisia. Yleiskaavan tulee perustua riittäviin selvityksiin ja tietoihin kaavaratkaisuihin vaikuttavista seikoista. Laadittavien selvitysten laajuus ja tarkkuustaso kytkeytyvät kaavan yleispiirteisyyteen, tarkkuuteen ja oikeusvaikutuksiin.

Kaupungin näkemyksen mukaan osallistuminen ja vuorovaikutus kaavahankkeessa on järjestetty riittävällä ja lainmukaisella tavalla. Asiaa kuvataan tarkemmin edellisessä kohdassa.

niiden perusteella on ollut mahdotonta arvioida vaikutuksia maa- ja metsätalouden toimivan kilpailun kehittymiseen.

Kaavaselostuksessa ei ole riittävästi kuvattu kaavan taloudellisia ja kulttuurisia vaikutuksia. Kaavan vaikutuksia ei ole selvitetty ja arvioitu riittävästi eikä riittävän ajoissa. Kaavaratkaisut varsinkin luo-merkintöjen osalta eivät perustu riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin.

Luontoselvitykset

Tehdyt luontoselvitykset ovat kiistanalaisia ja laadittu konsulttityönä. Osallisten oikeusturvan kannalta on 2 eri vaihtoehtoa: 1) tehdään uusi luontoselvitys virkamiestyönä, jolloin osalliset voivat luottaa tehdyn työn sisältöön. 2) kaikille maanomistajille varataan tilaisuus maastossa yhdessä luontokartoittajan ja kaavoituksen viranhaltijoiden kanssa tarkistaa tietojen paikkansapitävyys.

Kiistanalaisuutta on mm. metsälakikohteiden määrittelyssä, liito-oravaselvityksissä ja lajiselvityksissä. Esimerkinä kiistanalaisuudesta on kuhankeittäjä, josta luontoselvityksessä väitetään olevan "runsaasti pesimäaikaisia havaintoja". Esim. Aamulehdessä oli 12.11.2018 uutinen siitä, että vuonna 2018 ei ollut yhtään kuhankeittäjän pesimähavaintoa koko Pirkanmaalta. Maanomistajat voivat perustellusti kiistää luontoselvityksen todistusarvon. Kyseessä on oikeusturvakysymys ja tarve kaavoituksen lainmukaiseen etenemiseen. Selvitysten pitää olla oikein tehty. Maastossa tulee antaa yksityiskohtainen ohjeistus määräyksen toteuttamiseen ja vaikutusten arviointi kuviokohtaisesti kaavan voimassaolon ajaksi. Hallintolain mukaan viranomaisella on selvittämisvelvollisuus ja viranomaispäätöksessä on selostettava ratkaisun perustelut.

Kaavan vaikutusten arviointi on esitetty teemoittain kaavaselostuksen sivuilla 46-59. Kaupungin näkemyksen mukaan kokonaisuutena vaikutusten arvioinnin taso sopiva kaavan yleispiirteisyys huomioon ottaen. Kaavan jatkosuunnittelussa vaikutusten arviointia tullaan vielä täydentämään erityisesti niiden teemojen osalta, jotka ovat nousseet esiin kaavaehdotuksesta saadussa palautteessa ja siltä osin kuin nykytilanteessa on tapahtunut muutoksia, tai kaavaselvityksiä on päivitetty kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen. Luo-merkintöjä ja niihin liittyviä selvityksiä on kuvattu tarkemmin seuraavassa kohdassa.

Rantaosayleiskaavaa laadinnan aikana on tehty useita luontoselvityksiä kaavaprosessin eri vaiheissa: Luonto- ja maisemaselvitys 2017 FCG. Luontotyytit ja kasvillisuus, liito-orava, linnusto, muu eläimistö, uhanalaiset lajit, luonnonarvoiltaan arvokkaat alueet ja kohteet, ekologiset yhteydet, maisemaekologinen rantaluokitus. Luontoselvityksen täydennys 2017 Ramboll. Puuttuneiden alueiden täydennys, luontotyytit, liito-oravat. Linnustotietojen täydennys 2018 FCG (salassapidettävä). Sääksenpesät, ELY:n valkoselkätikka-alueet, PiLY:n lintualueajaukset. Luontoselvityksen täydennys 2018 Enviro (osittain salassapidettävä). Viitasammakko, linnut, liito-orava. Sääksitarkastelu 2020 Kangasalan kaupunki (salassapidettävä). Sääksenpesien näkymätarkastelut. Vuoden 2025 aikana luontoselvityksiä on edelleen täydennetty luonnonsuojelulain uudistumisen, osan aiempien selvitysten vanhentuneisuuden sekä kohteissa tapahtuneiden muutosten vuoksi. Osa luontoselvityksistä on kaupungin tekemiä ja osa on teetetty luontoselvityksiin erikoistuneilla konsulteilla. Selvityksistä käy ilmi selvityksissä käytetyt aineistot ja menetelmät, kohteiden arvottamisperiaatteet ja tuloksiin mahdollisesti liittyvät epävarmuudet. Kaupungin näkemyksen mukaan rantaosayleiskaavan luontoselvitykset on laadittu asianmukaisesti. Konsulttityötä tilattaessa on kiinnitetty erityistä huomiota konsultin kokemukseen, ammattitaitoon ja referensseihin vastaavista selvityksistä. Ehdotusvaiheesta lähtien kaupungilla on ollut palkattuna luontoasiantuntijana ympäristösuunnittelija. Ympäristösuunnittelija on tarkistanut luontoselvitysten kohteiden asianmukaisuuden.

Lintulajien pesinnässä voi olla vuosittaista vaihtelua. Harvinaiset lajit eivät välttämättä pesi samalla paikalla joka vuosi. Kuhankeittäjä ei

Luo-2 kohteet, metsälakikohteet

Kaavassa on esitetty luontoselvityksen perusteella useita laajoja metsälain 10 §-kohteita. Kaavamääräyksissä todetaan, että luo-2 alueita saatavat koskea luonnonsuojelulain 47 §, 49 § tai metsälain 10 § määräykset.

Metsälain 10 §-kohteiden määrittely on lainsäädännössä Metsäkeskuksen tehtävä eikä kunnan kaavoitus voi niitä määrittellä maanomistajaa velvoittavasti. Kaavasta tulee poistaa ne metsälain 10 §-kohteet, joista ei ole olemassa Metsäkeskuksen päätöstä. Metsäkeskuksen määrittelemät metsälakikohteet voi esittää kaavakartalla vain enintään 100-200 metrin etäisyydellä rantaviivasta. Kaavaehdotuksessa on tältä osin ristiriita. Ei ole sopivaa, että kunta lähtee spekuloidaan metsälain tulkinnalla. Metsälakikohteiden virheellinen määrittely on osoitus luontokartoittajakonsultin työn laadusta. Luontoselvityksen oikeudelliset perusteet pitää

ole paikkauskollinen lintu eikä sen pesintä ole helposti havaittavissa. On mahdollista, että laji on pesinyt alueella, vaikka havaintoja ei ole tehty. Toisaalta yhden vuoden pesimättömyyden perusteella ei voida vielä tehdä luotettavia arvioita kannan muuttumisesta. Kannanmuutosten arviointiin tarvitsee aina hyödyntää laajasti käytettävissä olevaa aineistoa ja tietoja lintulajista sekä maastokartoitusten yhteydessä kerättyjä tietoja.

Luontoselvityksillä selvitetään kaava-alueen luonnonolojen nykytilanne ja todetaan kaava-alueen luonnonarvot. Selvityksissä ei määritellä maankäyttöä, vaan maankäytön ratkaisut tehdään kaavasuunnittelussa. Kaavassa määritellään, kuinka alueen luonnonarvot otetaan huomioon maankäytössä ja rakentamisessa, ja annetaan niistä koskevat tarpeelliset määräykset. Kaavaselostuksessa esitetään kaavaratkaisun keskeinen sisältö ja kaavaratkaisun vaikutukset muun muassa luontoon, maisemaan ja talouteen. Muihin hallintopäätöksiin verrattuna kaavahankkeisiin liittyy poikkeuksellisen laajat selvittämistä ja vaikutusarviointivaatimukset, ja kaavaratkaisun perustelut kuvataan aina monipuolisesti kaavaselostuksessa.

Luo-2 -merkinnällä osoitetaan kaavaehdotuksessa Metsäkeskuksen määrittelemät metsälakikohteet, mahdolliset luonnonsuojelulain mukaiset kohteet sekä muut kohteet, joilla voi olla paikallista luonnonsuojelullista arvoa. Metsälakikohteet sisältävät sekä Metsäkeskuksen rajaaman virallisen metsälakikohteet sekä kaavan luontoselvityksissä todetut mahdolliset metsälakikohteet.

On selkeää, että Metsälaki ohjaa metsänhoitoa ja Metsäkeskus tekee päätökset virallisista metsälakikohteista (metsälain 10 § erityisen tärkeät elinympäristöt). Maankäyttö- ja rakennuslaki määrittelee, että yleiskaavaa laadittaessa tulee selvittää ja ottaa huomioon alueen luonnonsuojelulliset arvot. Todetut ja mahdolliset metsälakikohteet sisältyvät luonnonsuojelullisiin arvoihin.

tarkistaa virkavastuulla. On kohtuutonta, että maanomistajien pitäisi käyttää resursseja luontoselvityksen virheiden osoittamiseen. Osallisten pitäisi voida luottaa viranomaisten esittämän valmisteluaineiston oikeellisuuteen.

Luo-1 kohteet, liito-oravakohteet

Kaavan lukuisat ja laajat liito-oravakohteet ovat samalla tavalla ristiriitaisia ja lainvastaisia kuin metsälaki 10 §-kohteet. Luonnonsuojelulain 47 §:n mukaisten kohteiden määrittely kuuluu Ely-keskukselle. Liito-oravien esiintymispaikoiksi väitetyistä kohteista ei ole olemassa Ely-keskuksen luonnonsuojelulain mukaisia rajauspäätöksiä. Kunnan kaavoituksen tehtäviin ei kuulu luontoarvoilla spekulointi. MRL:n mukaisella yleiskaavalla ja kunnan päättämällä tarkoituksenmukaisuusperiaatteilla ei voida hyväksyä luonnonsuojelun toteuttamista ja luonnonsuojeluohjelmien laatimista. Yhdessäkään väitetyssä kohteessa luontokartoittaja ei ole havainnut liito-oravaa. Selvityksessä vain väitetään löydetyn pesäpuiksi soveltuvia kolopuita tai liito-oravan papanoita. Ainakin yhdessä kohteessa kolopuiksi on katsottu jopa ihmisen paikalle tuoma linnunpönttö. Jos metsästä löydetään papanoita, ei vielä lainmukaisesti osoita, että kyseessä on luonnonsuojelulain mukainen liito-oravan elinpiiri. Ihminen on voinut tuoda paikalle papanat kuten linnunpöntönkin. Liito-oravakohteet ja niiden perusteella määrittävät vaikutukset maankäytölle sekä kaavamaisesti poistuva rakennusoikeus ilman varmuutta liito-oravasta ovat maanomistajan oikeusturvalle perustavia kysymyksiä.

Luo-2 kohteet eivät ole luonnonsuojelulailla suojeltavia kohteita, mutta niillä on merkitystä luonnon monimuotoisuuden säilyttämisessä. Luo-2 kaavamääräyksessä suositellaan kohteen arvojen säilyttämistä, mutta siihen ei ole lainsäädännön velvoitetta. Metsänhoitotoimenpiteiden yhteydessä Metsäkeskus viranomaisena tekee virallisen päätöksen kohteesta. Mikäli Metsäkeskus ei toteuta luo-2 kohdetta metsälakikohteeksi, ei kohteeseen liity metsälain 10 §:n rajoitteita. Metsänomistaja voi silti halutessaan vapaaehtoisesti huomioida kohteen arvot ja edistää luonnon monimuotoisuuden säilymistä. Kaavakartalle on ollut tarkoitus merkitä ranta-alueelle 200 metrin säteelle rantaviivasta kokonaan tai osittain sijoittuvat luo-kohteet. Mikäli kartalla on kokonaan ranta-alueen ulkopuolella olevia kohteita, ne voidaan poistaa.

Alueidenkäyttölaki määrittelee, että yleiskaavan sisältövaatimuksiin kuuluu luonnonarvojen vaaliminen. Kaava-alueen luonnonarvot on tarpeellisessa määrin selvitettävä ja arvioitava kaavan vaikutukset luonnonarvoihin. Jos jotakin aluetta on luonnonarvojen, maiseman tai muiden erityisten ympäristöarvojen vuoksi suojeltava, yleiskaavassa voidaan antaa sitä koskevia tarpeellisia määräyksiä (suojelumääräykset). YM:n Liito-oravan huomioon ottaminen kaavoituksessa 6.2.2017 kirje mainitsee, että MRL:n (nyk. alueidenkäyttölaki) mukaisen kaavojen sisältövaatimusten käsitteellä *luonnonarvojen vaaliminen* on laajempi sisältö kuin mitä luonnonsuojelulain lajisuojelua koskevat erityissäännökset edellyttävät.

Luo-1 –merkinnällä on kaavaehdotuksessa osoitettu suojeltavat luontotyytit tai todetut uhanalaisten eläinlajien elinympäristöt, joiden suojelu toteutetaan suoraan luonnonsuojelulain perusteella. Luonnonsuojelulaki on uudistunut vuonna 2023 ja suojeltavaa lajistoa koskevat pykälänumerot ovat muuttuneet. Kaavamääräyksiin päivitetään ajantasaiset viittaukset luonnonsuojelulakiin kaavan jatkosuunnittelussa.

Oikeusvaikutteisessa osayleiskaavaa varten selvitetään liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikat (ydinalueet). Ydinalueet ovat liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, joilta on liito-oravakartoituksessa todettu yksi tai useampi pesäpuu sekä muita liito-oravan

Liito-oravaselvitykset pitää varmentaa virkavastuulla maastossa ja viranhaltijoiden pitää siitä olla yhteydessä maanomistajaan. Luonnonsuojelulain mukaan liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty. Luontoselvityksessä ei kohdekohtaisesti ole selvitetty, onko kyseessä lisääntymis- tai levähdyspaikka tai muu paikka, jossa liito-orava on ollut. Liito-oravaselvitys onkin laadittava uudelleen ja tehtävä työ virkavastuulla. Alue, jolla liito-orava vain liikkuu, ei ole lain mukaan suojeltu. KHO:2014:13 päätös käsittelee liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikan rajaamista metsänhoitotoimien yhteydessä. Luonnonsuojelulain mukaisia kohteita ei tule merkitä kaavaan, koska ne ovat suojelun piirissä suoraan lain nojalla.

Kulttuuriympäristöselvitys

Kulttuuriympäristöselvitys on toteutettu ja viety kaavaluonnokseen laajempaan kuin kunta on tilannut. Esimerkiksi Kivisalmen kyläkeskuksen, Pajulan kyläkeskuksen ja Tervaniemen kyläkeskuksen arvoalueilla rajaukset ovat paikoin yli 500 metrin etäisyydellä rannasta. Ylipäätään ranta-osayleiskaavassa ei ole tarpeen kaavoittaa rantavyöhykkeen ulkopuolelle jäävää aluetta. Merkinnät alueilla, jotka eivät ole olleet mukana osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa tai kuulu kaava-alueeseen, ovat lainvastaisia.

Rakennetun ympäristön arvoalueiden maankäytölle, olemassa olevalle rakennuskannalle ja uudisrakentamiselle ja maisemaan kohdistuvat

säännöllisesti käyttämiä puita (ns. papanapuu). Mikäli liito-oravan ydinalueella ollaan tekemässä metsänhoito- tai rakentamistoimia, antaa ELY-keskus tarkemmat määräykset lajin suojelusta.

Liito-oravia on tarkasteltu seuraavissa kaavan luontoselvityksissä: Luonto- ja maisemaselvitys 2017 FCG. Luontoselvityksen täydennys 2017 Ramboll. Luontoselvityksen täydennys 2018 Enviro. Täydentävä liito-oravaselvitys 2025 Enviro. Todetut pesäpuut ja papanapuut on kuvattu kohdekohtaisesti selvityksissä.

Liito-oravan ydinalueiden läheisyydessä voi lisäksi olla liito-oravalle soveltuvia alueita, joihin ei kohdistu samalla tavalla suojelutoimia kuin ydinalueisiin. Soveltuvat alueet merkitään kaavaan luo-2 -alueiksi, joille kaava suosittelee arvojen säilyttämistä (esimerkiksi liito-oravalle soveltuvan puuston säilyttämistä). Määräys ei ole maanomistajalle velvoittava. Kaava-alueelle on tehty täydentävä liito-oravaselvitys vuonna 2025 kaavahankkeen viivästymisen ja osassa kohteista tapahtuneiden muutosten vuoksi. Liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat voivat vaihdella ajan myötä, jolloin kaavahankkeissa yli viisi vuotta vanhat liito-oravaselvitykset tarvitsee päivittää ajan tasalle. Vaikka selvitys teetetäisiin konsulttiyrityksellä, tarkistaa kaupungin ympäristösuunnittelija selvityksen sisällön.

Paikallisesti arvokkaat rakennetun ympäristön alueet (sk-1) on näytetty kaavakartalla kokonaisuutena, vaikka osa sk-1 alueesta ulottuisikin kaava-alueen ulkopuolelle. Näin on helpompi hahmottaa kaava-alueelle sijoittuva osan merkitys osana sk-1 aluetta. Kaavamääräys sk-1 on luonnollisestikin voimassa vain kaava-alueella. Kaupunki näkee kulttuuriympäristöselvityksen tarkastelualueen sopivana ja tarkoituksenmukaisena. Aluekokonaisuuksia on selvityksissä tarpeen mukaan tarkasteltava myös kaava-alueen ulkopuolelta, jotta voidaan määrittellä arvoalueen kaava-alueelle sijoittuva osa.

Alueidenkäyttölaki edellyttää rakennetun ympäristön arvojen ja maiseman arvojen selvittämistä huomioon ottamista kaavoituksessa. Lain 41 §:n mukaan jos jotakin aluetta tai rakennusta on maiseman, luonnonarvojen, rakennetun ympäristön, kulttuurihistoriallisten arvojen tai

määräykset eivät ole perusteltuja ja lainmukaisia. Esimerkiksi rakennus-suojelua tulee toteuttaa Lain rakennusperinnön suojelumisesta (498/2010) säännösten mukaan, ei yleiskaavan mukaan.

Määritellyille arvoalueille olisi maa- ja metsätalouden harjoittamiseen tu- lossa rajoituksia ja kustannuksia, joita ei vaikutusten arvioinnissa ole selvi- tetty. Nämä vaikutukset on vielä selvitettävä ja esitettävä maanomista- jille. Kaavassa ei ole esitetty, onko metsälaki voimassa kulttuuriympäris- tökohteissa vai toimitaanko MRL:n määräysten mukaan. Asia pitää sel- vittää.

Vaikutukset metsätalouteen

Maa- ja metsätalous on tärkeä osa Kangasalan elinkeinotoimintaa. Kaavaehdotuksen vaikutusten arvioinnissa on esitetty, että kaavalla ei olisi merkittäviä vaikutuksia metsätalouteen. Määrittely on kaavoittajan subjektiivisesti tekemä, ylimalkainen, harhaan johtava ja vähättelevä. Koska Kuhmalahden kaavat ovat olleet MMM:n pilottihanke, olisi koh- tuullista, että luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeillä alueilla tila- kohtaisesti eriteltäisiin, mitä vaikutuksia kaavalla on maankäyttöön ja siitä tehtäisiin taloudellinen laskelma maanomistajalle. Esimerkiksi maise- matyölupa tuottaa maanomistajalle kustannuksia. Pienellä budjetilla tehdyssä pilottihankkeessa ei ole pystytty esittämään laskelmia vaikutuk- sista metsätalouteen eikä kaava-aineistossa esitetä taloudellisia vaiku- tuksia metsätalouteen. Kaavaselostuksen karkea määrittely s. 53 "puus- toa n. 20.000 m³" on selvästi vain ns. valistunut arvaus. Pilottihankkeen loppuraportissa on virheellisyys viittauksessa Kangasalla käytettyihin kaa- vamääräyksiin: Sahalahden rantaosayleiskaava ei ole voimassa.

Tilakohtaisesti kaavan myötä vaikuttaa tulevan merkittäviä metsätalou- dellisia vaikutuksia. Yleiskaavan metsätalousvaikutukset tulee selvittää koko suunnittelualueella tilakohtaisesti yhteenvetona ainakin niille maanomistajille, jotka sitä tilakohtaisesti haluavat. Mahdollisuutta met- sätalousvaikutusten selvittämiseen tulee aktiivisesti tarjota

muiden erityisten ympäristöarvojen vuoksi suojeltava, yleiskaavassa voidaan antaa sitä koskevia tarpeellisia määräyksiä (suojelumääräyk- set).

Kaavaselostuksessa on kuvattu kaavan vaikutuksia rakennettuun ym- päristöön ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin. Jatkosuunnittelussa kaavan taloudellisten vaikutusten arviointia tullaan vielä täydentämään.

Metsälakia sovelletaan kaavan maa- ja metsätalouteen ja virkistys- käyttöön osoitetuilla alueilla eli VV, VR, M, MY ja MA alueilla. Näillä alueilla metsälaki ja rantaosayleiskaava (voimaantultuaan) ovat voi- massa rinnakkain.

Kaavan metsätalousvaikutuksia on kuvattu kaavaselostuksen luvussa 5.9. Lisäksi on erillinen raportti Metsätalouden huomioiminen Kuhma- lahden kaavoissa –pilottihankkeesta. Kaavan vaikutuksia on yleisesti arvioitu kaavan luonne ja yleispiirteisyys sekä kaava-alueen laajuus huomioon ottaen. Kaupungin näkemyksen mukaan metsätalousvai- kutusten arvioinnin tarkkuus on riittävä kaavan yleispiirteisyys huomi- oon ottaen. Lausunnossa on nostettu esiin useita yksityiskohtaisia maanomistajan metsätuloihin vaikuttavia seikkoja. Ehdotus yksityis- kohtaisesta metsätalousvaikutusten arvioinnista on tarpeettoman laaja ja yksityiskohtainen kaavan yleispiirteisyys huomioon ottaen. Kaupungin olisi mahdollista tarkastella metsätalouden harjoittamisen edellytyksiä Kuhmalahdella laajemmin esimerkiksi osana Kangasalan maaseutuohjelmaa.

Rakennuspaikkojen ulkopuolella maa- ja metsätalousvaltaisella alu- eella maanomistajat voivat hyödyntää maa-alueitaan kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla maa- ja metsätalouteen. Kuhmalahden rantaosayleiskaava laaditaan siten, että kaavamääräykset ovat läh- tökohtaisesti maanomistajalle kohtuullisia. Yleiskaavan sisällöllä voi olla vaikutusta mm. rakentamislain, ympäristönsuojelulain, maa-aines- lain tai metsälain nojalla tehtäviin päätöksiin. Metsänhoitotoimien osalta kaavan kohtuullisuus tulee arvioitavaksi niillä kohdin, kun maanomistajan tarvitsee hakea maisematyölupaa

maanomistajille. Kaupungin edun mukaista on, että metsätalousvaikutukset selvitetään etukäteen, sillä lain mukainen lunastus- ja korvausvelvollisuus voi tuottaa kaupungille ongelmia. Kaavassa ei ole selvitetty, miten esim. luo-merkinnät vaikuttavat mahdollisuuksiin saada kemera-tukea Kestävän metsätalouden rahoituslain (34/2015) mukaan. Kaavassa tulee myös selvittää taloudelliset vaikutukset metsäelinkeinon harjoittamiseen niillä kiinteistöillä, joiden metsiä kaavassa osoitetaan muuhun kuin metsätalouskäyttöön eikä alueille voi saada kemera-tukea. Metsätalousvaikutusten arvioinnissa tulee arvioida mm. hakkuumahdollisuudet, eri metsänkäsittelyvaihtoehdot kaavasta johtuen, kaavan tuottamien maisemätyölupavaatimusten kustannukset ja ajallinen vaikutus, kaavan luontoselvitysten oikeusvaikutukset metsätalouden harjoittamiseen, kemeratukien menettämisen taloudelliset seuraukset, kaavan vaikutus metsäteollisuuden ostohalukkuuteen muilta kuin M-alueilta ja vaikutukset puun kantohintaan. Ainakin Luonnonvarakeskus ja Tapio ovat metsätalousselvityksiä tehneet.

Maaseutuyritysten kehittäminen, maatilaselvitys

Maa- ja metsätalousyrietykset ovat merkittävä osa Kangasalan elinkeinotoimintaa ja niiden toiminta- ja kehittämismahdollisuudet on turvattava kaavoituksessa. Kaavan tulee tukea yritysten ja koko kunnan kehittämistä. Maatiloille on elintärkeää saada riittävät edellytykset kehittyä ja monipuolistaa liiketoimintaansa. Monella kaava-alueiden maatilalla on rakentamatonta rantaviivaa, jota voisi hyödyntää maatilamatkailutarkoituksessa. Erityisesti suurempien järvien rannoilla on vuokramökeillä runsaasti kysyntää ja asiakkaiden vaatimustaso on nousussa. Riittävä määrä rantarakennusoikeuksia mahdollistaisi maatiloille elinkeinotoiminnan monipuolistamisen tasokkaiden vuokramökkien myötä. Nykyinen pääosin 1960-70 luvulla rakennettu mökkikanta ei vastaa nykyistä vaatimustasoa. Myös kunta hyöttyy vuokramökeistä mm. lisääntyneiden verotulojen, palvelukysynnän ja työpaikkojen myötä.

metsänhoitotoimenpiteelle (ks. tarkemmin alemmalla). Maisemätyölupa puun kaatamista varten tarvitaan SL, VV, LV-1, EH, YK ja SM-alueilla.

Luo-kohteiden pinta-alat tarkistetaan vielä kaavaselostukseen. Luo-2-kohteissa mahdolliset rajoitukset metsänkäsittelyyn perustuvat maanomistajien vapaaehtoisuuteen, joten vaikutukset metsätalouteen riippuvat maanomistajien tavoitteista. Luo-2 -kohteissa ovat mukana myös Metsäkeskuksen määrittelemät metsälakikohteet (metsälain 10 §:n erityisen tärkeät elinympäristöt), jotka ovat voimassa kaavasta riippumatta.

Lausunnossa mainittu kemera-tuki on muuttunut metka-tueksi. Metsäkeskuksen verkkosivujen mukaan metka-tukea voidaan myöntää metsiin, joihin sovelletaan metsälakia. Rantaosayleiskaavan alueella metsälakia sovelletaan kaavan maa- ja metsätalouteen ja virkistyskäyttöön osoitetuilla alueilla eli VV, VR, M, MY ja MA-alueilla. Metsälakia ei sovelleta rakennuspaikka-alueisiin.

Maanomistajan on mahdollista esittää ranta-alueelle tavallisen lomarakennuspaikan sijaan liiketoimintaa palvelevan loma- ja matkailualueen merkintää. Kaavan mitoitus ja uusien rantarakennuspaikkojen määrä on määritelty yhdenmukaisten mitoitusperiaatteiden mukaisesti tilakohtaisesti. Rantaosayleiskaavaa ollaan laatimassa nimenomaan sen vuoksi, että Kuhmalahden ranta-alueille voidaan osoittaa enimmäismäärä uusia lomarakennuspaikkoja. Tavanomainen RA-lomarakennuspaikka voi olla vuokratyössä lainsäädännön mukaisesti. AM-kaavamääräys mahdollistaa maatilatalouskeskuksen yhteyteen maatilamatkailua palvelevia rakennuksia. Maataloutta harjoittaville maanomistajille ei muutoin ole mahdollista osoittaa enempää rantarakennuspaikkoja kuin muille maanomistajille, vaan rakennusoikeudet on määritelty yhdenmukaisesti mitoitusperiaatteissa esitetyllä tavalla.

Maatiloille rakennusoikeuksien määrällä on erittäin suuri merkitys, koska rakennusoikeuksien määrä vaikuttaa oleellisesti tilan vakuusarvoon. Jos esimerkiksi edellisen kaavaluonnoksen perusteella tilalla oli kaksi rantarakennuspaikkaa, joiden perusteella poikkeusluvut on tähän asti myönnetty, ja niiden yhteinen arvo on 400 000 euroa, niiden vakuusarvo on ollut 60 prosenttia tästä eli 240 000 euroa. Jos rakennuspaikkoja ei kaavaehdotuksessa ole ollenkaan, tila menettää vakuusarvostaan 240 000 euroa, millä voi olla ratkaiseva merkitys lainansaantimahdollisuuksiin ja kehittämismahdollisuuksiin. Puuttuvat rantarakennusoikeudet vievät tiloilta yhden keskeisen sopeutumisvälineen kassakriisiin haastavassa markkinatilanteessa. Maksuvaikeuksissa oleva tila voi säästyä konkurssilta myymällä yhden rantatontin, kun yhdenkin tontin arvo on merkittävä suhteessa keskikokoisen tilan liikevaihtoon.

Kaava voi rajoittaa maatilojen tuotantorakennusten rakentamista. Epäselvää on, miten AM merkinnän alla oleva maatila voi kehittää tuotantoeläintoimintaansa vai tarvitaanko kaikille tiloille ME merkintä. AM- tai ME-merkinnän tulee kattaa riittävän suuri alue aktiivitalan ympärillä, jotta toiminnan kehittämisen kannalta palvelevat rakennusinvestoinnit voidaan toteuttaa. Huomiota tulee kiinnittää siihen, että kaikki nykyiset rakennukset ovat merkinnän sisällä ja että raja on riittävän väljä, jotta rakennuksille saadaan riittävät välit. Esim. nykyaikaista karjasuojaa tai suurta viljankuivaamoa ei voi rakentaa samaan pihapiiriin asuinrakennuksen kanssa.

Kaavamääräyksen mukaan maatilalle saa AM-alueella rakentaa sallitun rakennusoikeuden puitteissa korkeintaan kaksi asuinrakennusta ja toisen asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 120 m². ME-alueella saa rakentaa korkeintaan kaksi asuinrakennusta, joiden kerrosala on yhteensä esimerkiksi 400 m². Toisen asunnon kokorajoitus ei ole tarpeellinen. Riittävä määräys olisi esim. että alueella voidaan osoittaa olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön sopeutuvaa asuntorakentamista. Toisen asuinrakennuksen rakentaminen esim. sukupolvenvaihdoksen yhteydessä tulee olla mahdollista myös rannan läheisyyteen.

Mhy:n alueneuvoja on esittänyt maatilaselvityksen laatimista, jotta saadaan tietoa kaavan vaikutuksista Kuhmalahden maatilojen tulevaisuuteen, elinkeinonharjoittamiseen, maatilojen kehittämiseen vesistöön

Ranta-alueella, jolla ei ole voimassa olevaa kaavaa, voidaan jonkin verran uusia rakennuspaikkoja myöntää poikkeamisluvalla alustavan mitoituksen perusteella. Poikkeamisluvissa pitää aina varautua tulevaan kaavoitukseen eikä poikkeamisluvilla voida myöntää yhtä paljon rakennuspaikkoja kuin kaavalla voitaisiin. Käsitys siitä, että poikkeamisluvilla voitaisiin myöntää enemmän rantarakennuspaikkoja kuin kaavalla, on virheellinen.

Kaavassa on otettu huomioon maatalouden harjoittaminen ja maatilojen talouskeskukset. Maatilojen talouskeskukset on osoitettu merkinnällä AM. Mikäli talouskeskuksessa harjoitetaan suurimittakaavaista eläintuotantoa tai se on suunnitelmassa, on merkintä ME. Suurimittakaavainen kotieläintuotanto tarkoittaa aluehallintoviraston ympäristöluvittamaa toimintaa, jolla on selkeitä ympäristövaikutuksia. Esimerkiksi valtioneuvoston asetus ilmoituksenvaraisista eläinsuojista sisältää eläinsuojan vähimmäisetäisyydet vakituisista asunnoista ja loma-asunnoista.

Kaavan jatkosuunnittelussa tarkistetaan vielä maatilojen talouskeskusten AM-merkinnän rajaukset, että talouskeskukset rakennuksineen on merkitty kaavakartalle yhdenmukaisella tavalla. AM-kaavamääräystä muutetaan vielä maatalan toisen asuinrakennuksen osalta samanlaiseksi kuin Kuhmalahden kirkonkylän osayleiskaavassa ja Pohjan kylän osayleiskaavassa.

Maatilojen kehittämisen mahdollisuuksia on mahdollista ottaa joustavammin tarkasteluun Kangasalan maaseutuohjelman osana. Osa maatilojen kehittämiseen liittyvistä seikoista on sellaisia, joihin kaavoituksella ei voida vaikuttaa. Maaseutuohjelma hyväksyttiin helmikuussa 2021. Maaseutuohjelmassa esiin nostettuja teemoja ovat mm. biotalous, lähiruoka, hyvinvointi ja green care, uusiutuva energia, hajutetut järjestelmät, resurssitehokkuus, sosiaalinen kestävyys, työvoiman riittävyys. Maaseutuohjelmassa on määritelty mm. seuraavat kehittämiskohteet: Edistetään biotalouteen liittyviä kokeiluja sekä uusiutuvien energiamuotojen käyttämistä. Edistetään maaseutumatkailua ja lähiruokateemaa.

nojautuen, tilarakenteeseen ja maatilojen sukupolvenvaihdoksiin. Selvitys pitää vielä laatia.

Rantavyöhyke

Rantaosayleiskaavaehdotuksessa on ranta-alue rajattu liian laajaksi, kun tarkoituksena lähtökohtaisesti on rantarakentamisen ohjaaminen ja mitoitus. Tämän vuoksi kaavaehdotus kaventaa muuta hajarakentamisoikeutta tarpeettomasti, mikä ei ole maanomistajien edun mukaista. Kaavan mitoitusperusteissa todetaan rantavyöhykkeen olevan "noin 200 metrin laajuinen rannasta mantereelle ulottuva vyöhyke". Tämä on väärää lain tulkintaa. Hallituksen esityksessä HE 101/1998 on kirjattuna "voidaan rantavyöhykkeen katsoa ulottuvan noin 100 metrin etäisyydelle, mutta ei kuitenkaan missään pitemmälle kuin 200 metrin päähän keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta". Kategorisesti tehty rantavyöhykkeen raja ei ole MRL:n hengen mukainen. Maaston ominaispiirteet ja mm. yleisen tien vaikutus tulisi ottaa huomioon. Rantavyöhykkeen takana olevaa ranta-aluetta tarkastellaan samoin turhan leveänä. Kuhmalahden tapaisessa verraten runsasjärvisessä hämäläispiirteissä on vesistönäkymällä merkittävä rooli mahdollisten rakennuspaikkojen kannalta. Tarkastelemalla maksimaalista rantavyöhykettä ja ranta-aluetta ilman kehittymisen mahdollisuuksia, johtaa kaava turhan rajoittavaan tulevaisuuteen Kuhmalahdella. Kaavaehdotuksessa on edelleen kohtia, joissa maaston ominaispiirteiden ja yleisen tien vaikutuksia ei ole huomioitu, mikä pitää korjata.

Mitoitus ja vakituinen asuminen

Edellyttääkö ajantasainen lainsäädäntö näin tiukan mitoituksen käyttämistä Kuhmalahdella ja mitkä ovat sen lailliset perusteet? Kuhmalahdella aiemmin vireillä olleessa rantaosayleiskaavassa Kuhmalahden

Kaavarajauksessa on huomioitu, että alueidenkäyttölain 72 §:n mukainen rantavyöhyke ja ranta-alue sisältyvät kokonaisuudessaan kaava-alueeseen. Samanaikaisesti pyritään välttämään kaava-alueen ulottamista tarpeettoman kauaksi ranta-alueen ulkopuolelle, sillä kaavan on tarkoitus ohjata rakentamista ranta-alueella. Tarkistetaan vielä kaavan mitoitusperiaatteissa ja kaavaselostuksessa käytettyjen termien oikeellisuus. Alueidenkäyttölain 72 §:n mukainen rantavyöhyke tarkoittaa pääsääntöisesti järvien rannalla noin 100 metrin syvistä vyöhykettä rantaviivasta mantereeseen päin. Lisäksi laki määrittelee laajemman ranta-alueen, jolla rakentamisen ja muun käytön suunnitteleminen pääasiassa rantaan tukeutuvan loma-asutuksen järjestämiseksi on tarpeen. Ranta-alueen syvyys määritetään tapauskohtaisella harkinnalla ja siksi kaavakarttaa katkoviivalla merkitty raja on ohjeellinen. Kangasalan rantaosayleiskaavassa ranta-alueen syvyys on ollut 200 metriä ja on perusteltua käyttää samaa ohjeellista syvyyttä myös Kuhmalahden rantaosayleiskaavassa.

Kaavassa osoitettavat rakennuspaikat sijoittuvat lain tarkoittamalle ranta-alueelle. Ranta-alueen takaraja tarkastellaan aina tapauskohtaisesti siinä tilanteessa, kun haetaan lupaa rakentamiselle ns. kuivan maan alueelle, jolla rantapykälät eivät ole voimassa ja sen vuoksi ranta-alueen merkintä kaavakartalla on ohjeellinen. Lain tarkoittaman ranta-alueen ulkopuolelle rakennettaessa noudatetaan ns. kuivan maan rakentamista koskevia määräyksiä ja rakennusoikeuksia, jotka on määritelty lainsäädännössä ja Kangasalan rakennusjärjestyksessä.

Kaavan mitoitus pohjautuu alueen ominaisuuksiin ja eri rantajaksoilla on rantajakson ominaisuuksiin pohjautuvat mitoitusluvut. Kaavan mitoitus on yhdenmukainen esimerkiksi Längelmäveden vesistön osalta vuonna 2023 voimaan tulleen Oriveden rantaosayleiskaavan kanssa. Kaavasunnittelussa on haettu mahdollisimman korkeaa mitoitusta alueiden ominaispiirteet huomioiden. Kaupungin näkemyksen

vesistöjen rannoille oli esitetty 215 uutta rantarakentamiskoikkoa. Nyt kaavaehdotuksessa uusia rakennuspaikkoja on enää 78 kappaletta eli noin 4 paikkaa/muunnettu rantaviivakilometri. MRL:n muutoksilla ei voida perustella näin jyrkkää rakennusoikeuksien vähenemistä. Koska lainsäädäntöä uudistetaan, ei ole maanomistajien tai kaupungin edun mukaista hätiköidysti saattaa voimaan vanhanaikaista kaavaa, joka tarpeettomasti rajaa mahdollisuuksia.

Syynä mitoituksen vähäisyyteen vaikuttaa olevan erityisesti luontoselvitys, joka sisältää ristiriitaisuuksia. Alhainen mitoitus ei liene kunnankaan edun mukaista, sillä se vaikuttaa myös kunnan talouteen ja kehittymiseen mm. saamatta jäävät kiinteistöverotuotot. Yhdistykset huomauttavat mitoituksesta jo kaavan luonnosvaiheessa. Epäselvässä palauteraportissa esiintuodut perusteet alhaiselle mitoitukselle eivät ole uskottavia.

Selostuksen mukaan alueen väestö on viime vuosina vähentynyt Kangasalan myönteisestä väestönkehityksestä huolimatta ja että yksi kaavan tavoite on säilyttää asukasmäärä nykyisellä tasolla. Tavoite täyttyy mahdollistamalla riittävä rakentaminen alueella. Kaavaehdotuksessa on 3 uutta vakituisen asumisen paikkaa ja muut ovat olemassa olevia asuinrakennuksia. Rantarakennuspaikkoja ja vakituisia rakennuspaikkoja (AP) tulee lisätä. Vaikka rakennuspaikkojen määrää lisättäisiin, ranta-alueille jäisi edelleen riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta ja muut lain edellyttämät seikat tulee huomioitua. Mitoituksen lähtökohdana tulee olla Kangasalan rantaosayleiskaavan mitoitus eli keskimäärin 5,3 rakennuspaikka muunnettua rantaviivakilometriä kohti. Maanomistajien tasapuolisen kohtelun vuoksi vakituisen asumisen mahdollistavien RA/AP merkintöjen tulee jakautua tasaisesti eri maanomistajien kesken.

mukaan rantaosayleiskaavan mitoitusperiaatteet on muodostettu yhdenmukaisella, tarkoituksenmukaisella ja maanomistajia yhdenvertaisesti kohtelevalla tavalla.

Mitoituksen ja rakennuspaikkamäärien vertailua Kuhmalahden kunnan aikana laadittuun ja oikeudessa kumoutuneeseen kaavaan ei ole mahdollista tehdä luotettavalla tavalla: Kumoutuneen kaavan mitoitusperiaatteet, mitoitusluvut ja muunnetun rantaviivan laskenta eroavat nyt laadittavasta kaavasta. Kumoutuneen kaavan sisällön lainmukaisuutta ei oikeus tutkinut, koska kumoutui menettelytapavirheen johdosta, joten sitä ei voida arvioida. Kumoutuneen kaavan jälkeen uusia rakennuspaikkoja on voitu rakentaa poikkeusluvilla. Kuhmalahden rantarakennuspaikat ovat nyt jakautuneena rantaosayleiskaavan lisäksi Kirkonkylän ja Pohjan osayleiskaavoihin. Lisäksi jotkut maanomistajista ovat vapaaehtoisesti luopuneet kaavamitoituksen mahdollistamista rakennuspaikoista, jolloin niitä ei merkitä kaavaan.

Mitoitusperiaatteista: luonnon ja maiseman arvot tulee lain mukaan ottaa huomioon kaavasunnittelussa ja siten myös kaavan mitoituksessa. Joten kaavatyön edellyttämät luontoselvitykset ovat osaltaan vaikuttamassa mitoitukseen.

Myös RA/AP-rakennuspaikat ovat uusia vakituisen asumisen mahdollistavia rakennuspaikkoja. Vakituista asumista määritellään erityisesti Kangasalan strategisen yleiskaavan mukaiselle suotuisalle vyöhykkeelle (rannat, joilla loma-asuntojen muuttaminen ympärivuotiseksi on suotuisaa). Muita ranta-alueita tehokkaampi mitoitus on ollut Kuhmalahden kirkonkylän ja Pohjan kylän yhteyteen sijoittuvilla ranta-alueilla, jolloin näiden maakunnallisesti merkittävien kyläkeskusten alueelle on ollut perusteltu ja tarkoituksenmukaista ohjata tehokkaampaa rakentamista. Vakituksella asumisella on loma-asumiseen verrattuna erilaisia vaikutuksia, jotka tulee tarkastella ja ottaa huomioon kaavaratkaisussa. Vakituista asumista voidaan ohjata yhdyskuntarakenteellisesti edullisille alueille. Asiaa on kuvattu tarkemmin kaavaselostuksessa.

Rakennusoikeuslaskelma

Kun kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta päätettiin kaupungin hallituksen kokouksessa, esittelijä oli todennut rakennusoikeuslaskelmassa ja emätilatarkastelussa useita virheitä, jotka on päivitetty. Rakennusoikeuslaskelman on tehnyt Ramboll Oy konsulttityönä. Konsultin tekemien virheiden seuraamuksista kärsivät maanomistajat. Kaavoittajan tulee virkavastuulla tarkistaa koko rakennusoikeuslaskelma ja asiaan tarvitaan viranomaisen ratkaisut.

Maisematyölupa

Maisematyölupa luo-1- ja sk-1-alueille ei ole lainmukainen eikä tarpeen. Kiistanalaisen luontoselvityksen perusteella ei välttämättä kaikissa kohteissa ole tulossa maankäytölle esteitä, mutta velvollisuus maisematyöluvan hakemiseen tuottaisi maanomistajille tarpeetonta kustannusta, rasitusta ja epävarmuutta tulevaisuudesta. Tarpeetonta sääntelyä tulisi vähentää. Laajojen alueiden maisematyölupapalvelotteet eivät palvele näitä pyrkimyksiä. Metsäkeskukselle tehtävä metsänkäyttöilmoitus on riittävä ja sen käsittely turvaa mahdolliset luontoarvot.

Vertailtaessa nyt laadittavaa kaavaa Kangasalan rantaosayleiskaavaan on tarpeen huomioida, että Kangasalan rantaosayleiskaava on laadittu 1990-luvulla ja silloin voimassa olleen lainsäädännön mukaisesti. Lain ohjausvaikutus ja tulkinta muuttuivat vuonna 2000 voimaan tullessa lakiuudistuksessa. Lisäksi muunnettu rantaviiva on tuolloin laskettu nykyisestä eroavalla tavalla.

Rakennusoikeuslaskelmataulukossa on havaittu yksittäisiä virheitä, jotka on tarkistettu ja korjattu mahdollisimman nopeasti virheen havaitsemisen jälkeen. Mikäli kaava-aineistoa tilataan konsultilta, huolehtii kaupunki aineiston tarkastamisesta.

Maisematyölupa puiden kaatamista varten tarvitaan ainoastaan luonnonsuojelualueella (SL), uimapaikka-alueella (VV), venevalkama-alueella (LV-1), kirkon ja hautausmaan alueella (EH), yksityisen kirkon alueella (YK) ja kiinteän muinaisjäännöksen alueella (SM). Silloin, kun luo-1 -merkintä ja sk-1 -merkintä sijoittuvat M-, MA- tai MY-alueelle, ei puiden kaatamiseen tarvita maisematyölupaa.

Maisematyöluvan kaavamääräystä muutetaan vielä selkeämmäksi ja helpommin hahmotettavaksi:

Rakentamislain 53 §:n mukaan määrätään, että maisemaa muuttava maanrakennustyötä tai muuta tähän verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman maisematyölupaa (toimenpiderajoitus) SL, VV, LV-1, EH/s, YK/y, SM, luo-1 ja sk-1 -alueilla.

Rakentamislain 53 §:n mukaan määrätään, että puiden kaatamista ei saa suorittaa ilman maisematyölupaa (toimenpiderajoitus) SL, VV, LV-1, EH/s, YK/y ja SM-alueilla.

Laipanmaa, matkailun ja virkistyksen kehittämisalue

Laipanmaan alue on kokonaan yksityisomistuksessa olevaa metsätalousaluetta ja se on merkitty matkailun ja virkistyksen kehittämisalueeksi, mikä väistämättä merkitsee hakkuurajoituksia. Oleellista on merkitä kartalle alueen rantarakennuspaikat. Rantarakennuspaikkojen ulkopuolisilla alueilla normaalin metsätalouden tulee olla mahdollista. Alueella voisi käyttää merkintää MU, maa- ja metsätalousalue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta.

Kaavaluonnosvaiheessa vaadittiin laajan "matkailun ja virkistyksen kehittämisalueen" poistamista yleiskaavasta. Perusteet tälle eivät ole muuttuneet. Sahalahden puolelle sijoittuva alue ei voi kuulua Kuhmalahden rantaosayleiskaavaan eikä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ei ole esitetty Laipanmaan aluetta sisällytettävän Kuhmalahden rantaosayleiskaavaan. Merkintä pitää poistaa.

Merkinnät ranta-asemakaava-alueilla

Kaavassa on luo-1- tai luo-2-merkintöjä tehty alueille, joilla on voimassa ranta-asemakaava ja alueiden maankäyttö on ratkaistu ranta-

Kaavan jatkosuunnittelussa arvioidaan vielä maisematyöluvan tarvetta VR-alueella. VR-merkinnällä on merkitty kaupungin omistama Korkeaissaari.

Laipanmaan alueelle on kaavaehdotuksessa esitetty kehittämismerkintää Matkailun ja virkistyksen kehittämisalue. Kaavamääräys ei sisällä hakkuurajoituksia. Kehittämismerkintä kohdistuu rantaosayleiskaava-alueelle Elamonjärven, Vähä-Laipan ja Iso-Laipan ympäristöön ja se olisi voimassa ranta-alueella yhdessä maa- ja metsätalousvaltaisen alueen (M) merkinnän kanssa. Kaavan jatkosuunnittelussa pohditaan vielä MU-merkinnän käyttämistä M-merkinnän + kehittämisalumerkinnän sijasta.

Matkailun ja virkistyksen kehittämisalumerkintä juontuu Pirkanmaan maakuntakaavassa olevasta Matkailun ja virkistyksen kohdealue -merkinnästä. Maakuntakaava on ohjeena yleiskaavaa laadittaessa. Maakuntakaavamerkintää on Kuhmalahden rantaosayleiskaavassa tarkennettu paikallisella tasolla. Koska merkintä sijoittuu myös merkittäviltä osin Kuhmalahden rantaosayleiskaava-alueen ulkopuolelle, on kaavaehdotuskarttaan kokonaisuuden hahmottamiseksi piirretty merkintä informatiivisena myös kaava-alueen ulkopuolisille alueille. Merkintä on luonnollisesti voimassa ainoastaan kaava-alueella. Mikäli piirrotapa herättää epäselvyyttä, voidaan siitä luopua.

Osayleiskaavan rinnalla on joka tapauksessa voimassa Kangasalan strateginen yleiskaava, jossa Laipanmaahan kohdistuu seuraava merkintä: *Laipanmaan erämaaelämykset: Laipanmaan aluetta kehitetään monipuolisena matkailun, virkistyksen ja luontoon liittyvän yritystoiminnan alueena. Suunnittelussa korostetaan yhteistyötä Pälkäneen kanssa.*

Yleiskaava on ohjeena, mikäli voimassa olevaa ranta-asemakaavaa muutetaan. Mahdollisen ranta-asemakaavan muutoksen yhteydessä tarkistetaan luontoarvojen sen hetkinen tilanne ja huomioidaan mahdolliset arvot kaavasuunnittelussa lain edellyttämällä tavalla. Yleiskaava tuottaa tietoa luontoarvoista ranta-asemakaavamutoksiin ja

asemakaavoituksella. Vaikka asiasta huomautettiin kaavaluonnosvaiheessa, niin vuonna 2018 laadittiin luontoselvityksen täydennyksiä alueille, joilla on voimassa oleva ranta-asemakaava. Menettely on erikoinen, turha ja verovarojen tuhlausta. Ranta-asemakaava-alueille tehty merkinnät tulee poistaa, ellei niille saada maanomistajien kirjallista hyväksyntää. Kaavaselostuksessa todetaan ranta-asemakaavoista: "ne on tässä yleiskaavassa yleistetty siten, että vain rakennuspaikkojen pääkäyttötarkoitukset on osoitettu yleiskaavaan".

Oikeusvaikutukset

Luo-suojelualueiden oikeusvaikutukset ovat puutteellisia ja epäselviä. Riittävät selvitykset ovat myös kaupungin edun mukaisia, jotta ei tule MRL:n 101 §:n lunastus- ja korvausvelvollisuuden mukaisia kalliita prosesseja.

Kaavaehdotuksen vaikutuksiin maa- ja metsätalousyrittäjille liittyy huomattava määrä epäselvyyttä, minkä vuoksi kaavaehdotus aiheuttaa maanomistajille kohtuutonta haittaa (MRL 39 § 4 mom).

Kaavoituksessa on otettava huomioon sosiaalinen, taloudellinen ja ekologinen kestävyys tasapainoisesti. Hallitusohjelman tavoitteet maatalousrakentamisen ja hajarakentamisen helpottamisesta tulisi näkyä myös

sen johdosta merkintöjen poistaminen rantaosayleiskaavasta ei ole tarpeen.

Kangasalan kaupungin kaavoituksella olleet tiedot Kuhmalahdella voimassa olevista ranta-asemakaavoista olivat hieman puutteelliset, kun rantaosayleiskaavan laatiminen aloitettiin. Sen vuoksi luontoselvityksen täydennys 2017 kohdistui osittain alueelle, jolla oli voimassa ranta-asemakaava. Ranta-asemakaavatiedot täydennettiin virheen havaitsemisen jälkeen.

Alueidenkäyttölain mukaan yleiskaava voi sisältää rakentamis- ja/tai toimenpiderajoituksia. Yleiskaavassa voidaan myös antaa määräyksiä luonnonarvojen ja muiden erityisten ympäristöarvojen suojelusta, vaikka suojelu olisi tarkoitettu toteutettavaksi luonnonsuojelulain nojalla. Kaavamääräykset voivat olla sanamuodoiltaan ehdottomia tai niitä voidaan lieventää ehdollisiksi tai suosituksiksi. Suojelumääräysten tulee olla maanomistajalle kohtuullisia. Kohtuullisuuteen voidaan vaikuttaa suojelumääräyksen alueellisella rajaamisella ja sisällöllisesti lievällä määräyksellä.

Kaupungin näkemyksen mukaan kaava on laadittu alueidenkäyttölain (aiemmin maankäyttö- ja rakennuslaki) säädöksiä noudattaen eikä siitä aiheudu kohtuutonta haittaa maanomistajille, asukkaille tai muille osallisille. Yleiskaavan sisällöllä voi olla vaikutusta mm. rakentamislain, ympäristönsuojelulain, maa-aineslain tai metsälain nojalla tehtäviin päätöksiin. Kaavan kohtuullisuus tulee arvioitavaksi siinä kohdin, kun maanomistaja hakee lupaa toimenpiteelle. Kaavasta aiheutuva kohtuullisuus ja kohtuuttomuus arvioidaan kaavan kokonaisvaikutusten perusteella.

Kaavaselostukseen kaavan vaikutusten arviointiin lisätään vielä kappale osayleiskaavan kohtuullisuuden arvioinnista.

Kaavan laatimista ohjaa kulloinkin voimassa oleva lainsäädäntö.

kaavassa, mikä osaltaan mahdollistaa alueen ja koko kunnan kehittämisen. Riittävän vuorovaikutuksen takaamiseksi ja tarpeellisten selvitysten hankkimiseksi kaava on asetettava uudelleen nähtäville, kun koronapandemia on ohi. Sitä ennen tulisi järjestää kaavailta, jossa maanomistajat voivat esittää kysymyksiä kaavoittajalle ja kaavakonsultille. Yhdistysten muistutus tulee ottaa huomioon kaavan jatkokäsittelyssä. Muistutukseen tulee lähettää kirjallinen vastaus.

Kaavaehdotus asetetaan uudelleen nähtäville vuoden 2026 aikana. Nähtäville asettamisen yhteydessä järjestetään avoin yleisötilaisuus kaavasta.

Yhdistyksille lähetetään kaupungin vastine kirjallisena.

Yksityishenkilöiden ja muiden osallisten muistutukset

Palaute 27078, kiinteistötunnus 211-471-3-1, 23.1.2021

Kiinteistön kaavamerkinnäksi tulee muuttaa RA/AP. Rakennus on rakennettu ympärivuotiseen käyttöön sopivaksi. Se on liitetty kaupungin vesi-johtoon ja jätevedet hoidetaan määräysten mukaisesti. Rutasaassa on ollut vakinaista asutusta jatkuvasti 1930-luvulta lähtien. Tiet ovat hyvässä kunnossa ja tiehoitokunta hoitaa niitä hyvin ympäri vuoden. Lähin vakituisesti asuttu talo on vain noin 500 metrin päässä. Infrastruktuuri ja liikenneyhteydet vakituiselle asumiselle ovat kunnossa.

Kiinteistön rajat kaavakartalla ovat vanhentuneet. Kiinteistöön on 27.6.2017 tehdyllä lohkomisella liitetty 1,0087 ha:n määräala. Kiinteistön nykyinen pinta-ala on 2,1767 ha.

KAUPUNGIN VASTINE

RA/AP-alueiden sijoittumisperiaatteet ovat pohjautuneet Kangasalan strategisessa yleiskaavassa määriteltyihin suotuisiin vakituisen asumisen alueisiin, joilla kaupunki tavoittelee vakituisen asumisen lisäämistä. Strategisen yleiskaavan suotuisat alueet on määritelty edullisuusvyöhyketarkastelun avulla. Määrittäviä tekijöitä ovat olleet olemassa oleva vakituinen asutus, lähipalvelut ja/tai elinvoimainen kyläyhteisö.

Rakennuspaikka sijoittuu Rutasaareen strategisen yleiskaavan suotuisan vyöhykkeen ulkopuolelle, jolle RA/AP-alueita ei ole tarkoitus laajentaa. Merkintää ei tämän vuoksi ole mahdollista muuttaa. RA/AP-alueiden määrittelyssä noudatetaan yhteisiä periaatteita maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vuoksi.

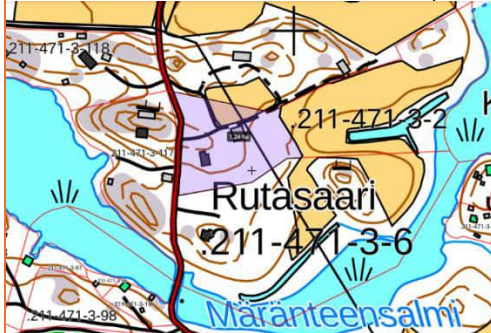
Kangasalan strateginen yleiskaava:



Kiinteistönrajat on tarkoitus päivittää kaavakartalle kaavan jatkosuunnittelussa.

Palaute 27080, kiinteistötunnus 211-471-3-2, 25.6.2023

Kaavaehdotuksessa kaavakartalla on vanhat kiinteistöjen rajat. Kiinteistön rakennuspaikkamerkintä ulottuu osittain naapurikiinteistön puolelle. Ohessa muutosehdotus rakennuspaikan rajaukseksi.

**KAUPUNGIN VASTINE**

Rakennuspaikka alue rajataan uudelleen kaavakarttaan ja huomioidaan muutokset kiinteistönjaotuksessa. Kiinteistön pinta-alan puolesta kyse ei enää ole maatilasta ja sen talouskeskuksesta.

Palaute 29002, kiinteistötunnus 211-471-3-6, 9.6.2023

Rakennuspaikka on rajattu kaavakartalle liian pienenä. Liitteenä on muistuttajan ehdotus rakennuspaikan rajauksesta. Kaavakartalla ei myöskään näy uusimpia kiinteistönrajoja.

KAUPUNGIN VASTINE

Rakennuspaikan rajausta voidaan tarkistaa kaavan jatkosuunnittelussa. Rakennuspaikan rajausta tarkistetaan niin, että rakennuspaikan pinta-ala ja rantaviivan pituus on yhdenmukainen muiden vastaavien rakennuspaikkojen kanssa.

Kiinteistönrajat on tarkoitus päivittää kaavakartalle kaavan jatkosuunnittelussa.

Palaute 28003, kiinteistötunnus 211-471-3-110, 22.6.2023

Kiinteistöllä tulisi olla rakennusoikeus. Entisessä Kuhmalahden kunnan rantakaavaehdotuksessa kiinteistöllä on ollut rakennusoikeus. Tilalle on tulossa sukupolvenvaihdos, kiinteistöä on säästetty perillisille. Kiinteistön arvo laskee reilusti, jos kiinteistöllä ei enää olisi samanlaista käyttötarkoitusta ja arvoa. Kiinteistön pinta-ala on kuitenkin 6350 m².

KAUPUNGIN VASTINE

Kiinteistö 211-471-3-110 on rakentamaton ja kuuluu emäkiinteistöön 289-401-3-21X. Kaavan mitoituseriaatteiden mukaisesti emäkiinteistölle muodostuva rakennusoikeus/rakennuspaikkamäärä on yhteensä 6 rakennuspaikkaa. Emäkiinteistölle on kuitenkin rakennettu jo 19 rantarakennuspaikkaa, eli se on ylittänyt jo nyt rakennusoikeutensa kaksinkertaisesti. Ylitetyn rakennusoikeuden vuoksi millekään ko. emäkiinteistöön kuuluvalla lohkiinteistölle ei voida osoittaa uutta rakennuspaikkaa. Sukupolvenvaihdokselle ei ole mahdollista antaa merkitystä lomarakentamista ohjaavan rantaosayleiskaavan mitoituseriaatteiden

määrittelyssä, vaan maanomistajia tulee kohdella yhdenvertaisin periaattein. Kaavamerkintää ei ole mahdollista muuttaa.

Kuhmalahden kunnan aikana laadittua, oikeudessa kumoutunutta rantaosayleiskaavaa ei ole tarkoituksenmukaista käyttää vertailukohtana nyt laadittavan kaavan kanssa. Kumoutunutta kaavaa laadittiin 1990-luvulla voimassa olleen lainsäädännön mukaisesti, eikä oikeus tutkinut kaavan sisällön lainmukaisuutta, kun kumoutuminen johtui menettelytapavirheestä.

Palaute 27110, kiinteistötunnus 211-471-3-115, 28.12.2020

Kiinteistöltä puuttuu kaavakartalta päärakennuksen kohdalta rakennuspaikkaa merkitsevä piste saaren itäpäässä.

KAUPUNGIN VASTINE

Puuttuva rakennuspaikkapiste täydennetään kaavakartalle.

Lisäksi kaavan jatkosuunnittelussa tarkistetaan rakennuspaikkaan kuuluvan saunan merkintätapa / rakennuspaikan rajaus. Kiinteistö koostuu kahdesta palstasta, jotka sijoittuvat ristikkäin naapurikiinteistön palstojen kanssa. Molemmille kiinteistöille on rakennettu rantasaunat siten, että ne sijaitsevat saaren länsipäässä 180-200 metrin etäisyydellä varsinaisesta lomarakennuksesta ja talousrakennuksista. Lähtökohtaisesti yhteen rakennuspaikkaan kuuluvia rakennuksia ei voi sijoittaa yli 100 metrin päähän toisistaan. Koko saarta ei myöskään voi osoittaa rakennuspaikka-alueeksi, sillä tällöin saarella olevat kaksi rakennuspaikkaa varaisivat poikkeavan suuren osan rantaviivaa, mikä olisi vastoin maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaatetta. Kaavaehdotuksessa olemassa olevat saunat on merkitty kolmiomerkinnällä, mikä mahdollistaisi uuden saunan rakentamisen vanhan saunan paikalle myös tulevaisuudessa. Käytännössä sauna varaa rantaviivaa lomarakennuspaikan tavoin, jolloin kolmiomerkintä vertautuu rakennuspaikkamerkintään. Uusia rakennuspaikkoja taas ei ole mahdollista osoittaa, sillä kaavan mitoituksen mahdollistama rakennusoikeus/rakennuspaikkamäärä yhteensä 0,7 rakennuspaikkaa on jo käytetty.

Rakennusoikeuslaskelmataulukossa on emäkiinteistön kohdalla virhe. Emäkiinteistöllä ei ole neljää lomarakennuspaikkaa, vaan kaksi lomarakennuspaikkaa. Virhe korjataan.



Palaute 27077, kiinteistötunnukset 211-471-3-117 ja 211-471-3-118, 23.1.2021

Kiinteistöjen rantaan rajoittuvalla järviolueella on kaavakartassa merkintä luo-2. Ranta-alue on tärkeää vakituisen asumisen aluetta, jolle on aiemmin rakennettu rantaviivaan kiinni tai rantaviivan välittömään läheisyyteen kaksi puutarhaa, kaksi uimapaikkaa, kaksi laituria, kaksi veneväylää, kolme rantasaunaa ja yksi venevaja. Ranta on hyvin matalaa, joten rakentamisen yhteydessä rantaa on ruopattu useasta kohdasta. Kaavamerkinnällä ei tule vaikeuttaa rakennettujen tiliteettien hyötykäyttöä ja ylläpitoa. Esimerkiksi uimapaikat ja veneväylät pitää syventää (ruopata uudelleen) noin 10 vuoden välein, koska ne täyttyvät vähitellen järven pehmeän pohjan vuoksi. Onko luo-2-merkinnän ulottaminen ruopatulle ja rakennetulle ranta-alueelle kiinteistöjen rantaviivaan asti tarkoituksenmukaista ja perusteltua?

Merkintä tulee siirtää esimerkiksi 50 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Ruopatulla ja rakennetulla rantakaistaleella ei esiinny lintujen pesimäpaikkoja tai muutenkaan luontoarvojen kannalta merkittävää. Rantakaistale ei täytä kaavaselostuksen kohdassa 4.4.2 esitettyä luo-2 alueen määritelmää, minkä voi havaita paikan päällä. Mikäli luo-2 merkintä ulotettaisiin koskemaan rakennettua ja ruopattua kiinteistöjen rantaa, "vesitettäisiin" samalla merkinnän tarkoitus. Muistuttajat korostavat suhtautuvansa luonnonsuojeluun ja luontoarvojen säilyttämiseen hyvin positiivisesti, sen takiahan maalla asutaan.

KAUPUNGIN VASTINE

Luo-2 alueen arvo on "Linnustollisesti arvokas vesialue, Li1". Luo-2-alueen kaavamerkintää liittyy suositus: "Alueelle kohdistuvissa toimenpiteissä suositellaan alueen arvojen säilyttämistä." Luontoselvityksen mukaan kyseessä on paikallisesti arvokas lintualue, jonka välittömään läheisyyteen ei suositella sijoitettavan merkittävästi uutta rakentamista. Kaavamääräyksen ehdollisuus eli suositus huomioiden luo-2-merkinnän ei katsota vaikuttavan rannan käyttöön muistuttajan kuvaamalla tavalla. Merkinnän säilyttäminen on perusteltua ja tarkoituksenmukaista alueen luontoarvojen turvaamisen vuoksi.

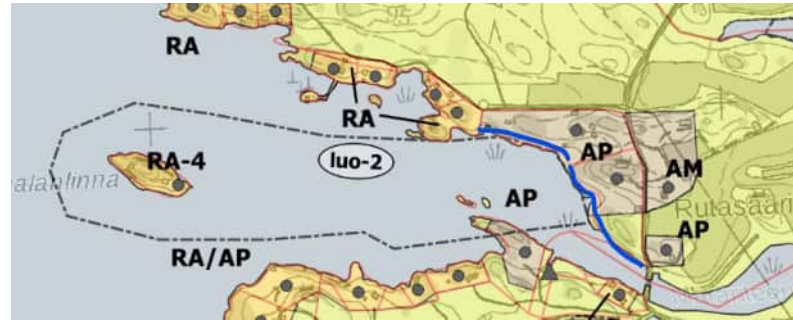
Kaavan jatkosuunnittelussa täydennetään vielä kaavaselostukseen / kaavaselostuksen liitteeseen täydennetään vielä tietoja linnustollisesti arvokkaan alueen piirteistä ja kuinka piirteet on mahdollista ottaa huomioon alueen käytössä ja rakentamisessa.

Palaute 27076, kiinteistötunnus 211-471-4-89, 24.1.2021

Kiinteistön maapinta-ala on hieman yli hehtaarin + vesipinta-ala 1,645 hehtaaria. Kiinteistöllä on 1980-luvulla rakennettu saunamökki. Kaavaehdotuksen mukaisesti rakennuspaikan pinta-alaksi tulisi noin 5000 m². Se mahdollistaisi uuden lomamökin suuremmalla ruksilla merkatulle kohdalle (esim. Kuusamo hirsitalot "Piilo 50"). Mökin pääty olisi länsi/luode-suuntaan). Lisäksi paikalle olisi tarkoituksena rakentaa 6-10 m²:n vierasmökki uudisrakennuksen taakse ja vaja rakennuspaikan eteläiselle puoliskolle vanhalla niitty- ja puutarha-alueelle. Loppuosa kiinteistöstä on metsikköä ja itä- ja eteläsuunnalla kaislikkoa. Rakennuspaikan rantamilla on suojaa-va puustoa.


Palaute 27019 kiinteistötunnus 211-471-4-105, 19.1.2021, 15.4.2024

Kiinteistön koilliskulma tulee merkitä AP-merkinnällä M-merkinnän sijasta, kuten loppuosakin kiinteistöä on merkitty. Aluetta on raivattu ja suuri osa alueesta on muutettu käytännössä pihapiiriin kaltaiseksi maastoksi.


KAUPUNGIN VASTINE

Rakennuspaikkamerkintää voidaan laajentaa alle merkityllä tavalla noin 4000 m²:n kokoiseksi. Suunniteltu pienimuotoinen rakentaminen on mahdollista. Lisärakentamiselle on myönnetty poikkeamislupa ja rakennuslupa vuonna 2022.


KAUPUNGIN VASTINE

Kiinteistön koilliskulma voidaan merkitä AP-alueeksi muistutuksen mukaisesti.

Kiinteistöön 211-471-4-105 ei kohdistu venepaikkamerkintää LV-1. Kiinteistöllä 211-471-4-105 on rasiitteena 2 kiinteistön venepaikat, mutta

Miksi kiinteistöllä on venepaikkamerkintä LV-1? Pieniä kiinteistöllä olevia venepaikkarakennuksia ei tulisi merkitä kaavakartalle.

pieniä venepaikkarakennuksia ei ole tarkoituksenmukaista ryhtyä merkitsemään kaavaan. Venepaikkamerkintä LV-1 on kohdistunut naapurikiinteistöön 211-471-4-111.



Palautteet 27061, kiinteistötunnus 211-471-6-5, 25.1.2021

Kiinteistö on toimiva maatila ja harjoittaa maataloutta. Talouskeskuksen kaavamerkinnän tulee olla ME (kotieläintalouden suuryksikkö). ME-alueen rajauksen tulee olla esitettyä laajempi. Kartta muistutuksen liitteenä.



Kiinteistölle tulee osoittaa ns. maatilän saunan merkintä, kun kiinteistö osoitetaan maatilaksi. Tarvittaessa Pikkujärven itäpäässä oleva rantarakennuspaikka voidaan merkitä maatilän saunaksi, jotta Nuuruslahdelle tulee AP-rakennuspaikka (MRL 72 §).

Kiinteistölle tulee merkitä rakennuspaikka Nuuruslahden Hepolahteen Pikkujärvestä laskevan ojan länsipuolelle. Rakennuspaikka oli Kuhmalahden kunnan kaava-aineistossa. Paikka tulee merkitä vakituisen asumisen paikaksi, koska lähellä on kaikki tarvittava yhdyskuntatekniikka.

KAUPUNGIN VASTINE

Kyseessä on maatila, jonka kaavamerkintä on ollut virheellinen. Talouskeskus voidaan merkitä kaavaan AM-merkinnällä ja talouskeskuksen rajausta laajennetaan. Mikäli tilalla harjoitetaan suurimittakaavaista kotieläintuotantoa, käytetään merkintää ME. Suurimittakaavaiselle kotieläintuotannolle voidaan myös tehdä varaus kaavaan, mikäli lähellä ei ole asutusta tai muita häiriintyviä kohteita. Esitetty paikka uudelle kotieläintuotantoyksikölle on ympäristöhäiriöiden näkökulmasta mahdollinen, sillä lähimpiin ympäristössä oleviin vakituisiin ja lomarakennuksiin on matkaa 500 metriä. Toiminnan ympäristövaikutuksia arvioitaisiin joka tapauksessa tarkemmin ympäristölupamenettelyssä.

Kun talouskeskuksen pihapiiri rakennuksineen on alle sadan metrin päässä rantaviivasta, on mahdollista laajentaa talouskeskuksen AM-aluearajaus Pikkujärven rantaan saakka. Mikäli talouskeskuksen edustalla Kivisalmientien ja rannan välissä ei ole mahdollista paikkaa saunalle (huomioiden saunan vähimmäisrantaetäisyys ja maantien suoja-alue), voidaan sauna sijoittaa Pikkujärven itäpään lomarakenuspaikan viereen ja merkitä kaavakartalle saunan paikkaa kuvaavalla kolmiomerkinällä.

Vaihtoehtoisesti on mahdollista muuttaa olemassa oleva lomarakennuspaikka maatilän rantasaunan paikaksi ja osoittaa lomarakennuspaikka toisaalle. Mitoitusperiaatteiden mukaisesti rakennusoikeutta muodostuu sekä Nuuruslahdelta että Pikkujärveltä, jolloin kumpi vain paikka on mahdollinen. Nuuruslahdella mahdollinen olisi muistutuksen

mukaisesti Pikkujärven ojan länsipuoli, jolloin sijainti olisi olemassa olevan rakennuspaikan vieressä. Tarkasteltavaksi tulee vielä rakennettavuus- ja tulvasuojelunäkökulma, sillä alue on alavaa. Ratkaisuvaihtoehtoista keskustellaan vielä tarkemmin maanomistajan kanssa kaavan jatko-suunnittelun yhteydessä.

Vakituisen asumisen mahdollistavien RA/AP-alueiden sijoittumisperiaatteet ovat pohjautuneet Kangasalan strategisessa yleiskaavassa määritettyihin suotuisiin vakituisen asumisen alueisiin, joilla kaupunki tavoittelee vakituisen asumisen lisäämistä. Strategisen yleiskaavan suotuisat alueet on määritetty edullisuusvyöhyketarkastelun avulla. Määrittäviä tekijöitä ovat olleet olemassa oleva vakituinen asutus, lähipalvelut ja/tai elinvoimainen kyläyhteisö. Kiinteistö sijoittuu Haapasaareen strategisen yleiskaavan suotuisan vyöhykkeen ulkopuolelle, jolle RA/AP-alueita ei ole tarkoitus laajentaa. Lomarakennuspaikkaa ei sen vuoksi voida osoittaa RA/AP-merkinnällä. RA/AP-alueiden määrittelyssä noudatetaan yhteisiä periaatteita maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vuoksi.

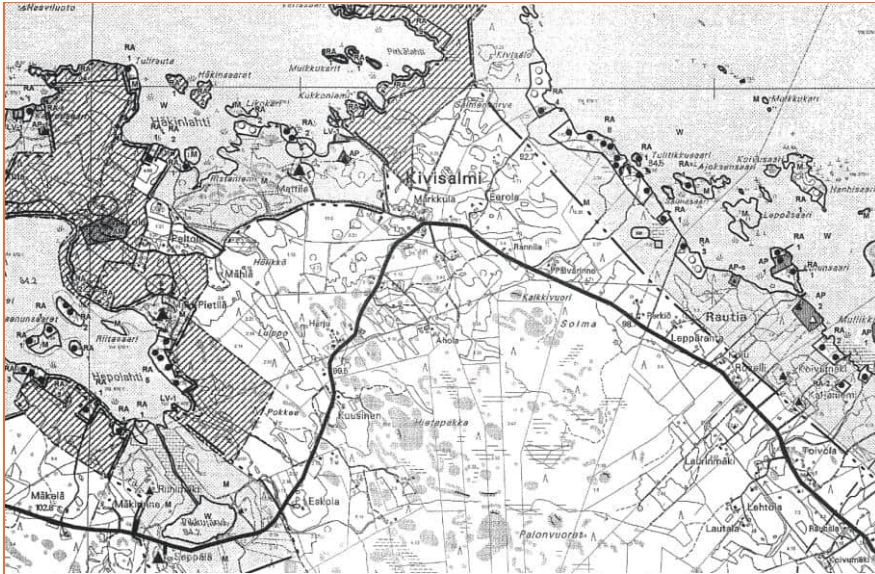
Kangasalan strateginen yleiskaava:



Kivisalmen paikallistie katkaisee ranta-alueen tarkastelun ja tilan alueella on vesihuollon infraa. Ranta-alue pitää tarkastella suppeampana kuin kaavaehdotuksessa on tehty (MRL 73 §).

Kaava-alue käsittää alueidenkäyttölain (aiemmin maankäyttö- ja rakennuslaki) 72 §:n mukaisen ranta-alueen, joka on rantavyöhykettä leveämpi rannan osa, jolla rannassa oleva tai rantaan tukeutuva loma-asutus vaatii suunnittelua. Ranta-alue määritetään tapauskohtaisella harkinnalla. Useimmiten ranta-alue ulottuu noin 200 metrin etäisyydelle

	rantaviivasta, mutta etäisyys voi oikeustapausten perusteella olla suurempikin. Kaupungin näkemyksen mukaan kaava-alueen rajausta kiinteistön kohdalla on tarkoituksenmukainen.
Palaute 30000, kiinteistötunnus 211-483-3-107, 7.9.2021 ja 10.9.2021	KAUPUNGIN VASTINE
Aikaisemmassa Kuhmalahden kunnan rantaosayleiskaavaehdotuksessa oli kiinteistölle merkitty 2 uutta loma-asuntotonttia olemassa olleen maatilantantasaunan ja kiinteistöstä erotetun rakennuspaikan lisäksi. Tarkoituksena oli jättää yli 2 ha:n Leppäsaari rakentamattomaksi ja siirtää sen rakennusoikeus ranta-alueelle. Kiinteistön ranta-alueen pituus on 590 m ja se on 95 %:sti rakennuskelpoista maata. Saaren leveys on vähintään 80 m, joten yhden loma-asunnon rakentaminen saareen pitäisi olla mahdollista. Kiinteistöllä on rantaviivaa yhteensä yli 1200 metriä, rannassa on avovettä lukuun ottamatta noin 5-15 metrin levyistä kortteista aluetta.	Kuhmalahden kunnan aikana laadittua, oikeudessa kumoutunutta rantaosayleiskaavaa ei ole tarkoituksenmukaista käyttää vertailukohtana nyt laadittavan kaavan kanssa. Kumoutunutta kaavaa laadittiin 1990-luvulla voimassa olleen lainsäädännön mukaisesti, eikä oikeus tutkinut kaavan sisällön lainmukaisuutta, kun kumoutuminen johtui menettelytapavirheestä.
Nyt rantaosayleiskaavaehdotuksessa kiinteistölle on ehdotettu yhtä uutta lomatonttia ja sekin maatilantantasaunan olemassa olevan rantasaunan paikalle. Kiinteistön tulisi saada pitää rantasauna. Kaavaehdotuksessa kiinteistölle on annettu Leppäsaareen 0,65 rakoik.pinta-alaa, jolloin yhdestä loma-asuntotontista on leikattu selittämättömästi syystä rakennusoikeutta 35 %. Lisäksi muunnettu rantaviiva on kiinteistöllä alle puolet 590 metrin rantaviivan pituudesta. Samaan aikaan kiinteistöllä 211-491-5-23 muunnettu rantaviivaa on yli 84 %. Miten näin suuri ero on selitettävissä? Molempien kiinteistöjen ranta-alueet ovat samalla tavalla rakennuskelpoisia.	Kaavaehdotukseen sisältyy mitoitusperiaatteiden mukaisesti laadittu rakennusoikeuslaskelma- ja kiinteistökohtaisesti kuvattu rakennusoikeuden/rakennuspaikkamäärien muodostuminen. Emäkiinteistö muodostuu kiinteistöistä 211-483-3-2 ja 211-483-3-107. Emäkiinteistöllä on mantereen rantaviivaa 590 m ja mitoituksen perustana olevaa muunnettua rantaviivaa 280 m. Muunnetun rantaviivan muuntokerroin on ollut 0,5. Leppäsaaren rakennusoikeus muodostuu pinta-alapohjaisesti. Mantereen rantaviiva on tuottanut rakennusoikeutta 1,68 rakennuspaikkaa ja saari 0,65 rakennuspaikkaa, yhteensä 2,33 rakennuspaikkaa eli pyöristettynä 2 rakennuspaikkaa. Kiinteistöllä 211-483-3-2 on olemassa oleva loma-asunto ja se muodostaa loma-asunnon rakennuspaikan. Kiinteistöllä 211-483-3-107 oleva rantasauna muodostaa olemassa olevan rakennuspaikan ja sille voidaan osoittaa lomarakennuspaikan rakennusoikeus.
Kiinteistön kohdalta rakennusoikeuden mitoitusperiaatteet ja -laskelmat tulisi tarkistaa uudelleen. Kiinteistön tulisi saada jo olemassa olevan rantasaunan lisäksi 2 uutta loma-asuntotonttia, joista toinen olisi Leppäsaaresta siirretty.	Muunnetun rantaviivan laskenta tarkistetaan vielä kaavan jatkosuunnittelussa. Mikäli muunnettu rantaviiva on määritelty virheellisesti, tilanne korjataan.



Muistutus rantaosayleiskaavaehdotuksen tiedottamisesta. Ei ole saatu mitään ilmoitusta vireillä olevasta rantaosayleiskaavasta. Kangasalan kaupungin olisi pitänyt lähettää henkilökohtainen kirje laadittavan kaavan nähtävilläolajoista ja mahdollisuudesta muistutusten jättämiseen. Maanomistajalla on oikeus muistuttaa vireillä olevasta kaavasta. Muistutukseen pyydetään virallinen, kirjallinen vastaus. Muistutukseen toivotaan joutuisaa käsittelyä.

Palaute 27063, kiinteistötunnus 211-483-2-5, 211-483-2-6, 25.1.2021

Kaupungin luonnosvaiheessa antaman vastineen mukaan kiinteistölle 211-483-2-5 on mahdollisuus rakentaa sopimalla kiinteistön 211-483-2-6 omistajan kanssa, miten kiinteistölle 211-483-2-6 osoitettu rakennusoikeus jaetaan näiden kahden kiinteistön kesken. Kaavaehdotuksessa näiden kiinteistöjen kohdalla on merkintä RA/AP. Kiinteistöllä 211-483-2-6 on olemassa oleva ranta sauna eikä sinne ole tarkoitus rakentaa enempää

Niille kiinteistöjen omistajille, joiden kotipaikka ja osoite on ollut Kangasalla, ei ole lähtenyt kirjettä kaavan nähtävilläolosta. Lain velvoittama kirjeellä tiedottaminen koskee ainoastaan ulkopaikkakuntalaisia kiinteistöjen omistajia. Kangasalalaisille maanomistajille on tiedotettu nähtävilläoloista maankäyttö- ja rakennuslain (nykyisin alueidenkäyttölaki) edellyttämällä tavalla paikallislehdessä ja kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla julkaistuilla kuulutuksilla ja lisäksi kaavan eri vaiheissa on mm. laadittu lehdistötiedotteita ja järjestetty yleisötilaisuuksia. Lisäksi on muodostettu osallisten sähköpostilista, jolle kaikki ajankohtaista tietoa kaavasta haluavat voivat liittyä.

KAUPUNGIN VASTINE

Kiinteistönjaotus on muuttunut kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen ja kiinteistötiedot päivitetään kaava-aineistoon.

Kiinteistöllä 211-483-2-4 (aiemmin 211-483-2-6) on olemassa oleva lomarakennuspaikka ja kiinteistö 211-483-2-5 on rakentamaton. Kiinteistöillä on eri omistajat. Luonnosvaiheen vastineessa on luvattu kaavoittajan

ainakaan nykyisen omistajan toimesta. Sen lisärakennusoikeudet on kiinteistönomistajien keskinäisellä sopimuksella siirretty kiinteistölle 211-483-2-5. Ehdotus: Kaavamerkintä RA/AP kohdennetaan siten, että kiinteistölle 211-483-2-6 tulee merkintä RA ja kiinteistölle 211-483-2-5 tulee merkintä AP. Näin rakennusoikeuden jako tapahtuisi "viran puolesta" eikä kiinteistönomistajien tarvitsisi neuvotella sitä erikseen.	toimesta venyttää rakennusala kiinteistön 2-5 puolelle. Varsinainen rakennuspaikka on kiinteistöllä 2-6, rakennusoikeudesta on valtaosa käytettävää. Toista rakennuspaikkaa ei emäkiinteistön alueelle voida osoittaa. Mikäli kiinteistöjen omistajilla on esittää yhteinen sopimus rakennusoikeuden sijoittamisesta molempien kiinteistöjen 211-483-2-4 (aiemmin 211-483-2-6) ja 211-483-2-5 alueelle, voidaan rakennuspaikkamerkintää laajentaa hieman kiinteistön 211-483-2-5 puolelle niin, ettei rakennuspaikka varaa yhteensä enempää kuin 70-80 metriä rantaviivaa. Tilanteessa tulee huomioda, että kyseessä on yksi rakennuspaikka, jolla voi olla vain yksi vapaa-ajan asuinrakennus sekä siihen liittyviä talousrakennuksia.
Palaute 27023, kiinteistötunnus 211-490-1-98, 21.1.2021	KAUPUNGIN VASTINE
Kiinteistölle 211-490-1-98 ei ole kaavaehdotuksessa huomioitu rantarakentamisoikeutta. Muistuttajan käsityksen mukaan rakennusoikeuslaskennassa on kantatilaoikeutta määriteltäessä käytetty virheellisiä tietoja emäkiinteistöä koskien. Asia tulee korjata ja kiinteistölle 211-490-1-98 tulee kaavoittaa rantarakentamisoikeutta siten kuin sitä kantatilaperiaatteen mukaisesti muodostuu. Perusteluina esitetään seuraavat seikat: Rantarakentamisoikeuksien määrittäminen perustuu emätilakohtaiseen tarkasteluun. Ali-Knaapin emätilaan on kantatilaoikeuden muodostumisajankohtana 1.7.1959 kuulunut Pentojärven rantaan rajoittuvista kiinteistöistä nykyiset kiinteistöt 211-490-1-98 ja 211-490-1-99. Muilla alueilla olevat tontit, jotka on rakennusoikeuslaskelmassa virheellisesti merkitty rasittamaan Ali-Knaapia, on myyty pois jo aiemmin. 2.6.1955 päivätyistä kauppakirjasta (muistutuksen liitteenä) käy ilmi, että Pentojärven itäpäädyn eteläranta on myyty metsäyhtiö Rosenlewille em. ajankohtana. Kauppa on käsittänyt alueen, jolle sijoittuvat seuraavat rakennusoikeuslaskelmassa emätilaa rasittaviksi määritellyt kiinteistöt: 211-490-1-170, 211-490-1-173, 211-490-1-174, 211-490-1-176, 211-490-1-177, 211-490-1-179. 12.9.1951 tehdyllä kauppakirjalla on myyty yksityishenkilöille Pentojärven itäpään pohjoisrannan maat aina nykyiseen kiinteistön 211-490-1-98 rajaan saakka, mikä käy ilmi kiinteistörekisterin tiedoista 24.9.1960 (muistutuksen liitteenä). Kauppa on käsittänyt alueen, jolle sijoittuvat seuraavat rakennusoikeuslaskelmassa emätilaa rasittaviksi määritellyt kiinteistöt: 211-	Kiinteistö 289-402-1-42 (X) ALI-KNAAPI on ollut olemassa 28.8.1953-12.10.1959 ja se on ollut kaavan mitoitusperiaatteiden mukainen emätila / emäkiinteistö poikkileikkausajankohtana 1.7.1959. Asiakirjojen perusteella on myyty osa maasta (kauppakirja 2.6.1955), mutta silloin ei ole suoritettu lohkomistoimituksia. Muistutuksen esittäjän mukaisten kauppakirjojen ja syntyneiden omistussuhteiden perusteella kiinteistöjä ei ole lohkotu leikkausajankohtaan 1.7.1959 mennessä. Emäkiinteistötarkastelun leikkausajankohtaa tai ratkaisevia asiakirjoja ei ole määritelty lainsäädännössä, mutta oikeuskäytännössä (mm. KHO 2003:37) on otettu kantaa poikkileikkausajankohtaan. Oikeuden päätöksessä mainitaan, että emäkiinteistö määräytyy kiinteistönmuodostamisketjussa lähinnä joko rakennuslain 1.7.1959 tai rantakaavasäännösten voimaantulon 15.10.1969 ajankohtaan. Jos rantarakentamista ja rantakiinteistöjen erottamista on tapahtunut jo 1960-luvulla, tulee lähtökohtaisesti käyttää aikaisempaa leikkausajankohtaa eli 1.7.1959. Emäkiinteistötarkastelua käytetään maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaatteen toteutumiseen eri emäkiinteistöjen välillä ja emäkiinteistöjen sisällä. Tarkastelun pitkä, yli puolen vuosisadan aikajännettä pidetään perusteltuna, kun kuitenkin kullekin alueelle ja kullekin emäkiinteistölle on osoitettavissa vain rajallinen määrä rakennuspaikkoja, riittävän pitkän ajanjakson avulla voidaan edistää tasapuolisuuden toteutumista ja eliminoida ainakin johonkin pisteeseen saakka kiinteistönmuodostustapahtumiin ja niiden ajankohtiin liittyvää satunnaisuutta.

490-1-213, 211-490-1-214, 211-490-1-215. Näillä kiinteistöillä on ilmeisesti käyty kauppaa 1960-luvulla ja ne ovat vaihtaneet omistajaa. Mutta kantatilaoikeuden muodostumisvaiheessa ne eivät ole kuuluneet Ali-Knaapin tilaan, vaan kiinteistörekisteritietojen mukaan ne ovat kuuluneet Mäntykallion tilaan.

Em. kiinteistöt eivät siten rasita Ali-Knaapin emätilaa. Ainoa emätilaa kantatilaoikeuden muodostumisajankohtana 1.7.1959 rasittava kiinteistö on ollut 211-490-1-99. Maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun turvaamiseksi asia on syytä tarkastella uudelleen ja huomioida rantaosayleiskaavassa siten kuin se oikeaksi todetaan. Mahdollisesti muodostuva rakennusoikeus tulisi sijoittaa kiinteistön 211-490-1-98 ranta-alueen itäreunasta alkaen noin 100 metrin levyiselle alueelle.

Muistutuksen liitteinä kopiot kauppakirjasta ja maarekisterin arkistotiedoista.

Emäkiinteistölaskelman katsotaan tältä osin olevan paikkaansa pitävä eikä uutta rakennuspaikkaa ole mahdollista osoittaa emäkiinteistön 289-402-1-42 (X) alueelle.

Palautteet 27045, kiinteistötunnus 211-490-2-5, 25.1.2021

Tilakeskuksen pohjoispuolella oleva rakennuspaikka tulisi siirtää Raatarinsaareen. Paikanvaihdoilla vähennetään huomattavasti rannan ruoppauksen tarvetta. Kallioisena ja syvärantaisena paikkana Raatarinsaari olisi paremmin luontoa säästävä rakennuspaikka. Kaavamerkinnäksi tulee muuttaa RA/AP.

Kiinteistöltä tulee poistaa luo-1-merkinnät. Metsissä tämän hetken valta-
puusto on mänty. Puusto on vaihtumassa kuusimetsäksi, osittain luontaisesti ja laajoilla alueilla istutettuna. Metsän jatkuvakasvatus turvaa myös maiseman säilymisen tulevaisuudessa. Lisääntyvien rajoitteiden

KAUPUNGIN VASTINE

Kaavan luontoselvityksiä on päivitetty vuoden 2025 aikana kaavatyön viivästymisen sekä luonnonsuojelulainsäädännön uudistumisen vuoksi. Kaavan jatkosuunnittelussa tarkistetaan kiinteistöllä todetut luontoarvot, kiinteistön alueella käytettävä mitoitusluku sekä uusien rakennuspaikkojen määrä. Uusien rakennuspaikkojen sijainnissa huomioidaan luontoarvot ja tavoitellaan luontoarvojen turvaaminen mahdollisimman hyvin ja lisäksi huomioidaan mitoitusperiaatteiden mukainen periaate rakennuspaikkojen sijoittamisesta vierekkäin ja/tai ryppäisiin laajojen ns. vapaiden rannanosien säilyttämiseksi.

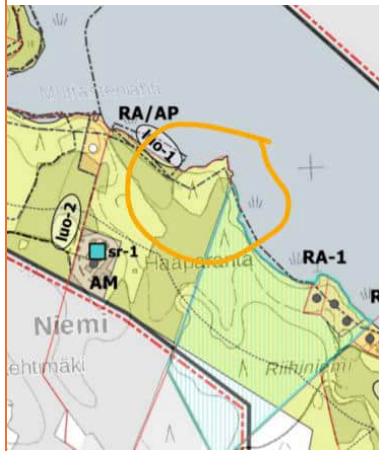
Taloukskeskuksen pohjoispuolelle sijoittuvalta rakennuspaikalta on erehdyksessä jäänyt pois RA/AP-merkintä. Vakituisen asumisen sijoittumisen ja merkitsemisen periaatteita tarkastellaan joka tapauksessa uudelleen kaavan jatkosuunnittelussa mm. ELY-keskuksen lausunnon vuoksi.

Kaavan luontoselvityksiä on päivitetty vuoden 2025 aikana kaavatyön viivästymisen sekä luonnonsuojelulainsäädännön uudistumisen vuoksi. Kaavan jatkosuunnittelussa tarkistetaan kiinteistöllä todetut luontoarvot ja tarvittavat kaavamerkinnät.

aiheuttamat taloudelliset menetykset tai lisäkustannukset eivät voi jäädä maanomistajan maksettavaksi.

Palaute 27072, kiinteistötunnus 211-490-2-11, 24.1.2021

Kartalta puuttuu kiinteistöllä 211-490-2-11 rannassa sijaitseva saunamökki. Saunamökki on ollut paikoillaan kymmenisen vuotta. Aikoinaan sille saatiin poikkeuslupa. Liitteenä on mökin suuntaa antava sijainti.



KAUPUNGIN VASTINE

Maatilan rantasaunalle on myönnetty Pirkanmaan ympäristökeskuksen poikkeamislupa 5.2.2008 ja Kuhmalahden kunnan rakennuslupa nro 2008-0009 12.3.2008. Saunarakennus puuttuu kaupungin sähköisestä luparekisteristä ja rakennusrekisteristä ja se puuttuu myös Maanmittauslaitoksen kartta-aineistoista, joista syistä saunaa ei ole osattu merkitä kaavakartalle. Virhe korjataan.

Kiinteistön 211-490-2-11 varsinainen talouskeskus on ranta-alueen ulkopuolella ns. kuivan maan alueella eikä kuluta rantarakennusoikeutta. Nyt todettu rantasauna sijoittuu ranta-alueelle ja muodostaa talouskeskuksesta erillisen oman rantarakennuspaikkansa. Kiinteistön mitoituksen mukainen rakennusoikeus on yhteensä 1,75 rakennuspaikkaa eli pyöristettynä 2 rakennuspaikkaa. Koska rantasauna kuluttaa rakennusoikeutta yhden rakennuspaikan verran, sille voidaan osoittaa lomarakennuspaikan rakennusoikeus.

Kiinteistölle voidaan rantasaunan lisäksi osoittaa yksi uusi rakennuspaikka. Samalla omistajalla on myös kiinteistö 211-490-4-93. Maanomistajan toiveesta uusi rakennuspaikka on voitu osoittaa tälle kiinteistölle. Nähtävillä olleeseen kaavaehdotukseen verrattuna uusien rakennuspaikkojen määrä kiinteistöllä 211-490-4-93 vähenee kahdesta yhteen.

Palaute 27153, kiinteistötunnus 211-490-2-11 ja 211-490-4-93, 18.10.2019

Kiinteistölle 211-490-2-11 on kaavaluonnoksessa ehdotettu kaksi rantarakennuspaikkaa. Samalla omistajalla on ollut vuodesta 2019 lähtien myös kiinteistö 211-490-4-93, jolle ei kaavaluonnoksessa ole merkitty rakennusoikeutta. Kiinteistölle 211-490-2-11 esitetyt rakennuspaikat tulisi siirtää kiinteistölle 211-490-4-93. Perustelut: kiinteistö 211-490-4-93 sopii rantarakentamiseen paremmin ja Muttastenlahden luontoarvoille aiheutuvat haitat vähenevät siirron myötä. Muttastenlahden ruovikoissa viihtyvät yleisempien ranta- ja kosteikkolintulajien lisäksi muun muassa ruskosuohaukka ja kaulushaikara.

KAUPUNGIN VASTINE

Palaute koskee kaavaluonnosta. Mielipiteeseen on vastattu jo luonnosvaiheessa ja muutos on tehty mielipiteessä esitetyn mukaisesti. Uusien rakennuspaikkojen määrää tarkastellaan vielä uudelleen nähtäville asetettavassa kaavaehdotuksessa. Palautteessa 27072 on käynyt ilmi, että kiinteistöllä 211-490-2-11 on olemassa oleva rantasauna, jonka tiedot ovat puuttuneet rakennusrekisteristä ja siten myös kaavasta.

Palaute 28004, kiinteistötunnus 211-490-4-46, 2.9.2022

Kaavaa tulee kiinteistön kohdalla muuttaa, korjata virheellinen tieto ja kiinteistölle tulee osoittaa Kuhmalahden kunnasta luvattu vapaa-ajan asuinrakennuksen rakennusoikeus. Kiinteistölle on haettu lupa nykyiselle saunarakennukselle (lupanro 54/00 25.10.2000). Kunnan rakennustarkastajalta on varmistettu, että kiinteistön kokonaisrakennusoikeus on 86 m², koska kiinteistö on muodostettu jo v. 1963 ja se katsottiin omaksi tilaksi. Muistuttaja on osallistunut kaavan infotilaisuuteen Kuhmalahdella 15.08.2017 ja kokenut, että kaavakonsultti ei silloin ollut tietoinen rakennusoikeuden muuttumisesta kiinteistöllä.

Viereiselle kiinteistölle 211-490-4-93 on kaavaehdotuksessa esitetty kahta uutta lomarakennuspaikkaa samanaikaisesti kun kiinteistöltä 211-490-4-46 on Kuhmalahden kunnan aikaiseen vanhaan kaavaan verrattuna viety pois loma-asunnon rakennuspaikka. Muistuttaja ei ole saanut missään vaiheessa tietoa, että kiinteistöltä viedään pois lomarakennuksen rakennusoikeus. Muistuttaja on vuonna 2022 tilannut talotoimittajalta arkkitehtityötä varsinaisen loma-asunnon suunnittelemiseksi saunan lisäksi. Kustannuksia on jo syntynyt noin 2500 €. Muistuttaja on ollut yhteydessä Kangasalan rakennusvalvontaan ja kuullut, että kiinteistölle on kaavaehdotukseen merkitty rakennusoikeudeksi pelkkä rantasaunan rakennuspaikka.

KAUPUNGIN VASTINE

Kiinteistön historiaa ja rakentumista on selvitetty. Kiinteistö 211-490-4-46 kuuluu emäkiinteistöön 289-402-4-25 (X), josta se on erotettu omaksi kiinteistöksi 8.4.1964. Emäkiinteistölle on rakennettu 15 lomarakennuspaikkaa ja lisäksi kyseinen saunan paikka. Emäkiinteistön nykytilanteessa käyttämä rakennusoikeus/rakennuspaikkamäärä ylittää mitoitusperiaatteiden mukaisen rakennusoikeuden 13 rakennuspaikan verran. Millekään emäkiinteistöön kuuluvalla lohkiinteistöllä ei voi enää muodostaa uutta lomarakennuspaikkaa.

Kiinteistölle 211-490-4-46 on myönnetty Kuhmalahden kunnan rakennuslupa 25 m²:n saunarakennuksen rakentamiseksi vanhan kalamajan ja varaston tilalle vuonna 2000. Saunan rakentamiseen ei tuolloin ole haettu eikä saatu poikkeamislupaa ennen rakennuslupaa, mikä sille lain mukaan olisi tullut saada, sillä kiinteistöllä on ollut ennestään vain vanha kalamaja ja varasto, jotka ovat luonteeltaan toisaalla sijaitsevaan rakennuspaikkaan liittyviä talousrakennuksia. Kiinteistöllä ei ole ollut olemassa olevaa loma-asuntoa, joka olisi määrittänyt kiinteistön käyttötarkoituksen loma-asunnon rakennuspaikaksi. Saunarakennus on valmistunut vuonna 2002.

Muistutuksessa vedotaan aikanaan kunnasta saatuun tietoon rakennusoikeudesta sekä Kuhmalahden kunnan aikana laadittuun, kumoutuneeseen rantaosayleiskaavaan. KHO on päätöksessään 1.10.2014/2926 ottanut kantaa viranomaisen antamaan neuvontaan ja todennut, että neuvontatilanteessa ei ole ollut lakiin perustuvaa oikeutta luvan saamiseen. Viranhaltijalta saatu neuvo ei ollut muodostanut oikeutettua odotusta (hallintolain 6 §:ssä tarkoitettua luottamuksensuojaa) myönteisen päätöksen saamiseen. Kuhmalahden kunnan aikana laadittua, oikeudessa kumoutunutta rantaosayleiskaavaa ei ole tarkoituksenmukaista käyttää vertailukohtana nyt laadittavan kaavan kanssa. Kumoutunutta kaavaa laadittiin 1990-luvulla voimassa olleen lainsäädännön mukaisesti, eikä oikeus tutkinut kaavan sisällön lainmukaisuutta, kun kumoutuminen johtui menettelytapavirheestä.

Alueen rakentumista on tarkasteltu vanhojen karttojen avulla. Ko. kiinteistöllä olevat rakennukset/rakennelmat näkyvät ensimmäisen kerran vuoden 1977 kartalla.

1958:



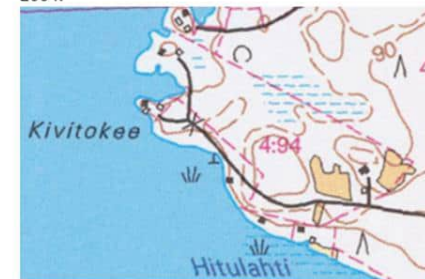
1977:



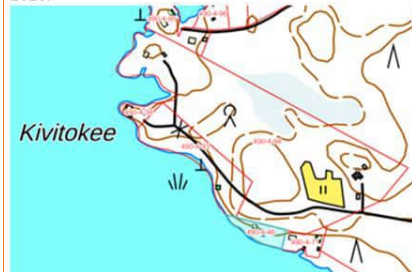
1987:



2004:



2025:

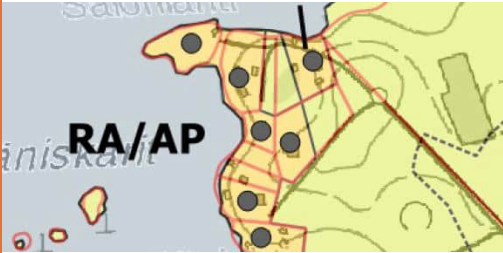


Emäkiinteistön 289-402-4-25 rakennuspaikat merkittynä kartalle:



Muistutuksessa viitataan naapurikiinteistölle osoitettuun kahteen uuteen rakennuspaikkaan. Naapurikiinteistöllä on ollut vastaavalla tavalla vanha rannassa oleva talousrakennus/venevaja. Naapurikiinteistölle merkityt rakennuspaikat eivät ole liittyneet kiinteistön vanhaan rakennuskantaan, vaan kyse on rakennusoikeuden siirrosta omistajan toiselta kiinteistöltä ko. paikalle.

Vuonna 2017 nähtävillä olleessa Kuhmalahden rantaosayleiskaavaluonnoksessa kiinteistölle oli osoitettu olemassa olevan lomarakennuspaikan merkintä RA/AP. Kaavaluonnosta valmisteltaessa havaittiin, että sähköisen rakennusrekisterin tiedoissa oli paljon virheitä ja puutteita. Kaavaluonnos valmisteltiin kuitenkin nähtäville, joten olemassa olevia rakennuspaikkoja pyrittiin hahmottamaan käytössä olleiden tietojen perusteella. Nähtävilläolon jälkeen vuonna 2018 rakennusrekisteritietoja tarkistettiin ja korjattiin omana erillisenä projektina. Korjattujen rekisteritietojen perusteella kiinteistölle osoitettiin saunan rakennusoikeus kaavaehdotukseen.

	Kiinteistölle osoitetaan toteutuneen rakentamisen mukaisesti saunan rakennuspaikkamerkintä. Kaavaan ei ole mahdollista tehdä muutosta muistutuksen takia.
Palaute 27089, kiinteistötunnus 211-490-4-50, 211-490-4-52, 20.1.2021	KAUPUNGIN VASTINE
Nämä vierekkäiset kiinteistöt on lohkottu kantatilasta itsenäisiksi kiinteistöiksi 1960-luvulla. Molemmilla kiinteistöillä on pian kiinteistönmuodostuksen jälkeen rakennetut, mutta edelleen käyttökuntoiset "kesämökit". Vuonna 2017 nähtävillä olleessa kaavaluonnoksessa molempia kiinteistöjä pidettiin erillisinä rakennuspaikkoina. Nyt kaavaehdotuksesta on yllättäen poistettu rakennuspaikkamerkintä kiinteistöltä 211-490-4-52. On jatkuvuuden kannalta ratkaisevaa, että kumpikin kiinteistö säilyy omina rakennuspaikkoinaan. Muistuttaja ymmärtää, että kaava on toteutuskelpoinen sen jälkeen, kun se on vahvistettu. Kuhmalahden rantaosayleiskaavaa on kuitenkin valmisteltu asiantuntevasti ja tähän asti on ollut käsitys, että käyttöön jää kaksi rakennuspaikkaa. Vastaavia pienikokoisia rantaosayleiskaavassa olevia rakennuspaikkoja on esimerkiksi Nokian Tottijärvellä. 	Kaava-suunnittelun yhteydessä on toteutettu myös rakennusrekisteritietojen täydennyshanke. Kaavaluonnoksen laatimisaikana ennen rakennusrekisterihanketta kaava-alueen rakennustiedoissa oli paljon puutteita ja kaavaluonnos jouduttiin valmistelemaan puutteellisin tiedoin. Rekisteritietojen tarkistuksen yhteydessä kiinteistöllä 211-490-4-52 oleva rakennus on merkitty rakennusrekisteriin talousrakennukseksi. Tämän perusteella kiinteistö 211-490-4-52 on tulkittu kiinteistön 211-490-4-50 ns. lisämaaksi, jolle on sijoitettu talousrakennuksia. Toisaalta mitoitus- ja rakennusoikeuslaskelmassa se on laskettu erilliseksi rakennuspaikaksi. Kiinteistöllä 211-490-4-52 olevien rakennusten tiedot tarkistetaan vielä uudelleen nähtäville tulevaan kaavaehdotukseen ja kaavamerkintä määritellään tarkistuksen mukaisesti. 
Palaute 27167, kiinteistötunnus 211-491-1-24, 11.2.2021	KAUPUNGIN VASTINE
Kiinteistön 211-491-1-24 talouskeskuksessa on kaavaehdotuksessa merkintä sr-1. Kyseessä on maatila, jolla harjoitetaan maa- ja metsätaloutta sekä maatilamatkailua. Tilakeskuksen kaavamerkinnäksi tulisi sen muuttaa AM (Maatilojen talouskeskusten alue). Kaava ulottuu kiinteistön kohdalla enimmillään hiukan yli 400 metrin etäisyydelle rantaviivasta mitattuna, mikä on suhteellisen pitkä matka. Maatalouden rakentamista ei ole	Palaute koskee kaavaluonnosta. Mieli-piteeseen on vastattu jo luonnosvaiheessa ja muutos on tehty mieli-piteessä esitetyn mukaisesti.

mahdollista suunnata kaava-alueen ulkopuolelle, minkä vuoksi rakentamiselle tulee varata kaavassa mahdollisuus tilakeskuksesta.

Palaute 27108, kiinteistötunnus 211-491-4-18, 10.12.2020, 6.1.2021

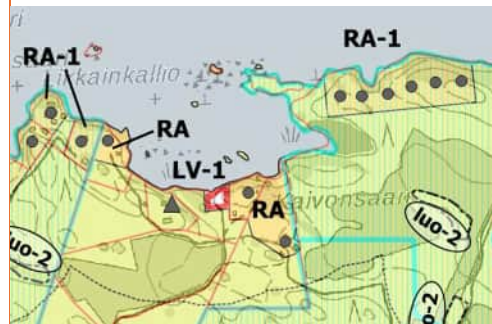
Kuhmalahti-Kangasala kuntaliitoksen aikana huomattiin kiinteistön muutuneen itsestään vakituisesta asuinrakennuksesta mökiksi. Silloin kunnasta kehoitettiin tekemään asiasta huomautus. Nyt kaavassa kiinteistö edelleen näyttäytyy kesämökinä. Kuinka käyttötarkoitus nyt saataisiin muuttamaan oikeaksi?

Kiinteistölle on myöhemmin lisäksi haettu hyväksytysti rakennuslupaa kesämökille 1970-luvun puolivälissä. Liekö se jäänyt kummittelemaan? Muis-
tutuksen liitteenä on kuvia vanhoista kiinteistöön liittyvistä asiakirjoista ja rantasaunan katselmuspöytäkirja.

KAUPUNGIN VASTINE

Rakennusrekisterissä rakennuksen käyttötarkoitukseksi on merkitty vapaa-ajan asuinrakennus. Pihapiirissä on rekisteritietojen mukaan sauna ja talousrakennus. Lisäksi rannassa noin 75 metrin päässä on rekisteritietojen mukaan rantasauna ja talousrakennus. Rekisteritiedon perusteella käyttötarkoitukseksi on kaavaehdotukseen merkitty RA.

Muistuttajan toimittamien kiinteistöä koskevien asiakirjojen perusteella voidaan todeta, että kiinteistö on erotettu v. 1943 asuintilaksi ja sitä on käytetty vakituisen asumiseen. Saatujen selvitysten perusteella rakennuspaikan merkinnäksi muutetaan AP.



Palaute 27074, kiinteistötunnus 211-491-4-23, 24.1.2021 ja 12.5.2023

Kiinteistöllä 211-491-4-23 on kaksi rakennuspaikkaa hyväksytyn rantakaavan mukaan (päättös 0395L1322/213). Miksi kiinteistölle on rantaosayleiskaavaan merkitty vain 1 "täppä" eli yksi rakennuspaikka? Onko tämä virhe ja vaikuttaako se rakennusoikeuksiin, kun olen aikeissa myöhemmin rakentaa toiselle rakennuspaikalle mökin?

KAUPUNGIN VASTINE

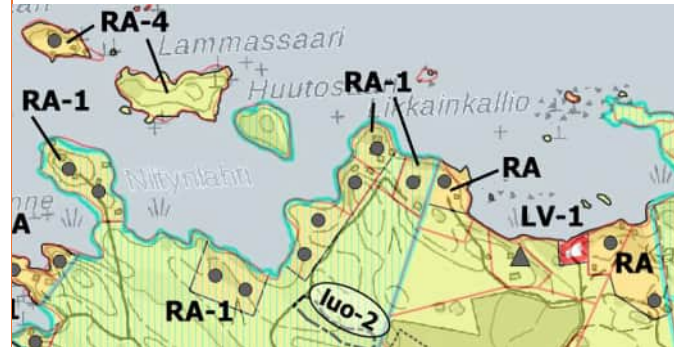
Kiinteistöllä 211-491-4-23 on voimassa Mikkolan ym. rantakaava vuodelta 1993. Kuhmalahden rantaosayleiskaava ei korvaa voimassa olevaa ranta-asemakaavaa, vaan ranta-asemakaava on voimassa yleiskaavan edellä ja ranta-asemakaavaa noudatetaan rakentamisessa. Rantaosayleiskaavaan on kuitenkin tarkoitus merkitä näkyviin ranta-asemakaavojen mukaiset rakennuspaikat rakennuspaikkapisteillä. Tässä kohtaa rantaosayleiskaavaehdotuksessa on virhe ja toisen rakennuspaikan merkintä puuttuu kaavakartalta. Puuttuva merkintä lisätään kaavakartalle.

Palaute 28007, kiinteistötunnus 211-491-4-59, 18.12.2020

Kaavassa oleva merkintä rakennuksen käyttötarkoituksesta on virheellinen ja se tulee korjata. Kiinteistöllä ollut loma-asunto on muutettu vakinaiseksi asunnoksi. Muistutuksen liitteenä on kuva loppukatselmuspöytäkirjasta vuodelta 2011.

KAUPUNGIN VASTINE

Kiinteistöllä on voimassa ranta-asetmakaava nro 21 Likkainniemen ranta-asetmakaava. Kuhmalahden rantaosayleiskaava ei korvaa voimassa olevaa ranta-asetmakaavaa, vaan ranta-asetmakaava on voimassa yleiskaavan edellä ja ranta-asetmakaavaa noudatetaan rakentamisessa. Rantaosayleiskaavassa ranta-asetmakaava-alueiden rajaukset ja ranta-asetmakaavojen rakentamisalueet esitetään informatiivisesti eikä merkinnöillä ole oikeusvaikutuksia. Ranta-asetmakaavojen rakentamisalueet / rakennuspaikat on esitetty rantaosayleiskaavakartalla merkinnällä RA-1. Muistutuksen takia ei ole tarpeen tehdä muutosta kaavaan.



RANTA-ASEMAKAAVOITETTUIJEN ALUEIDEN KAAVAMERKINNÄT

Voimassa olevien ranta-asetma- ja asemakaavojen maankäyttötarkaisu on esitetty osayleiskaavassa ainoastaan informatiivisesti.

Ranta-asetma- ja asemakaava-alueiden kaavamerkintöjen selitykset esitetään osayleiskaavassa informatiivisesti ainoastaan rakentamisalueiden (AP-1, RA-1) aluevarausten osalta. Ranta-asetma- ja asemakaavojen kaavamerkintöjen selitykset tulee tarkistaa kaikilta osin alkuperäisestä kaavasta.

RA-1

LOMA-ASUNTOALUE

Alueella on voimassa lainvoimainen ranta-asetmakaava. Alueen rakentamisessa tulee noudattaa ranta-asetmakaavan määräyksiä.



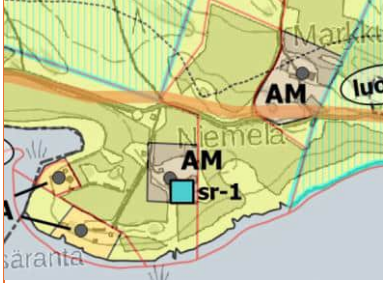
ASEMAKAAVA- TAI RANTA-ASEMAKAAVA-ALUE

Palaute 27016, kiinteistötunnus 211-491-4-68, 17.1.2021 ja 26.1.2021

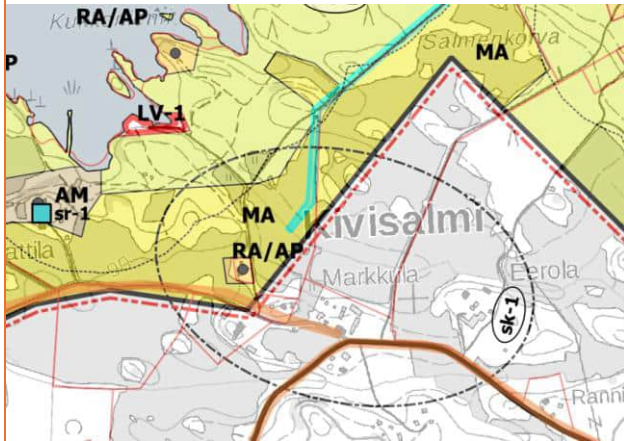
Kiinteistön 211-491-4-68 rakennusalueelta tulisi levittää rantaan asti, jotta rantasaunan rakentaminen olisi mahdollista. Muistutuksen liitteenä olevaan karttaan on merkitty mahdollinen rantasaunan paikka. Samalla paikalla on ollut sauna noin 1940- luvulla.

KAUPUNGIN VASTINE

Tilakeskuksen päärakennus ja pihapiiri on noin 90 metrin päässä rannasta ja se voidaan vielä katsoa olevan kiinteästi rannan läheisyydessä, jolloin maatilan talouskeskuksen AM-merkintä voidaan ulottaa rantaan asti. Rantasaunan rakentaminen muistuttajan esittämään paikkaan on mahdollinen. Kaavan rakennusoikeuslaskelmaan korjataan, että tilakeskus käyttää yhden rantarakennuspaikan.

	
Palautte 27126 ja 27147, kiinteistötunnus 211-491-5-23, 21.9.2020 + 3.11.2020	KAUPUNGIN VASTINE
Miten kiinteistön ranta-alueen RA -merkinä on määräytynyt ja onko sitä mahdollista muuttaa RA/AP:ksi? Rakennuspaikoille on tehty puistohakkuu, rakennettu tie ja vedetty sähköliittymät ja tarkoituksena on liittää ne Kivisalmentielle kulkevaan vesijohtoverkoston, ehkä myös painevesiviemäriin. Kaikki edellytykset asuinpientaloksi muuttamiseksi olisivat olemassa. Muistutuksen liitteenä on tarkempi suunnitelma rakennuspaikoista. Kaupungin verkkosivuilla olevassa liitekartassa https://www.kangasala.fi/wp-content/uploads/2020/04/Loma-asunnot-vakituseksi_04_2020.pdf vihreä alue, jolla "Käyttötarkoituksen muutosta vakituseksi asunnoksi on mahdollista hakea suoralla rakennusluvalla, mikäli alla olevat ehdot täyttyvät", ulottuu kiinteistön ranta-alueelle. Kivisalmen alue on merkitty rantaosayleiskaava-alueen rajan yli sk-1 -merkinällä. Sk-1 merkinä tulisi ulottaa ainoastaan kaava-alueelle. Tulisi ottaa huomioon Kangasalan strateginen yleiskaava, jossa Kivisalmen aluetta ei ole merkitty valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi tai arvokkaaksi maisema-alueeksi. Tai sk-1 määräyksestä tulisi poistaa kohta <i>Uudisrakentamista ei tule sijoittaa inventoinnissa arvokkaiksi todettujen rakennusten, tai pihapiirien läheisyyteen.</i> Muistuttaja tulkitsee, että määräys estää kaiken maanrakennuksen läheisyyteen tai pihapiiriin rakentamisen, myös mahdolliset metsä- ja	Ranta-alueelle on muistutuksen jälkeen tullut voimaan ranta-asemakaava nro 73 Kivisalmen ranta-asemakaava. Kuhmalahden ranta-osayleiskaava ei korvaa voimassa olevaa ranta-asemakaavaa, vaan ranta-asemakaava on voimassa yleiskaavan edellä ja ranta-asemakaavaa noudatetaan rakentamisessa. Rantaosayleiskaavassa ranta-asemakaava-alueiden rajaukset ja ranta-asemakaavojen rakentamisalueet esitetään informatiivisesti eikä merkinnöillä ole oikeusvaikutuksia. Ranta-asemakaavojen rakentamisalueet / rakennuspaikat esitetään rantaosayleiskaavakartalla merkinnällä RA-1. Ranta-asemakaavan tiedot täydennetään uudelleen laadittavaan kaavaehdotukseen. Kiinteistön 211-491-5-23 talouskeskus sijaitsee Kuhmalahden ranta-osayleiskaava-alueen ulkopuolella. Kaavamerkinä sk-1 on voimassa ainoastaan kaava-alueen sisällä, ei sen ulkopuolella. Informatiivisuuden vuoksi sk-1-alueen (paikallisesti arvokas rakennetun ympäristön arvoalue) raja on piirretty yhtenäisenä niin, että myös kaava-alueen ulkopuolelle sijoittuva osa näkyy kartalla. Kaava-alueen ulkopuolella merkinnällä ei ole oikeusvaikutuksia ja muistuttajan huoli on aiheeton. Muistutuksen takia ei tältä osin ole tarpeen tehdä muutosta kaavaan. Joka tapauksessa sk-1 kaavamääräystä on tarkoitus vielä täsmentää kuvavammaksi kaavan jatkosuunnittelussa.

maatalouden harjoittamista varten tarvittavat talousrakennukset, kone-suojat ja kiinteistön restauroinnin vaatimat lisärakennukset.



Palautteet 27026 ja 27079, kiinteistötunnus 211-491-6-0, 23.1.2021 ja 9.2.2021

Kiinteistön 211-491-6-0 merkinnäksi tulee muuttaa RA/AP.

Perustelut: Kangasalan strategisen yleiskaavan 2040 mukaan vapaa-ajan asunnot, joiden alueella on infrastruktuuri sekä liikenneyhteydet ja liikenneturvallisuus kunnossa, voidaan muuttaa vakituiseksi asunnoiksi. Kiinteistöllä on kaupungin vesijohto, likavesien käsittely on hoidettu paikallisesti ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti. Naapurit ovat vakituksia asuntoja ja pääosin lapsiperheitä. Vakituisten asuntojen keskittymä vahvistuu, jos ko. kiinteistö muutetaan vakituiseksi. Kiinteistölle johtava yksityistie on hyvin hoidettu ja saa valtion ja kaupungin avustuksia. Tie kunta hoitaa auraukset ja soritukset myös talvisin. Tien kantavuus ja leveys kestää hyvin isot ajoneuvot vuoden ympäri ja tie on turvallinen. Rakennus on rakennettu alun perin vakituiseksi asunnoksi vuonna 1931, ja on ollut vakituksena asuntona ainakin 1960-luvulla.

Kaavaehdotuksessa on ristiriitaisesti RA/AP-kaavamerkintä sellaisilla vapaa-ajan asunnoilla, joiden alueella ei ole vesijohtoa eikä kunnollista tietä tai tien talvikunnossapitoa (esim. Nuurusniemi). Kaavaehdotus ei kohtele kiinteistönomistajia tasapuolisesti. Kaavaehdotuksessa vakituiset

KAUPUNGIN VASTINE

Karttatarkastelujen perusteella kiinteistö voidaan todeta vanhaksi vakituiseen asumisen rakennuspaikaksi ja sille voidaan osoittaa AP-merkintä. Kiinteistö on ollut rakennettuja jo 1930-luvulla, kun taas lomarakennusten rakentaminen käynnistyi aikaisintaan 1950-luvulla.

Kiinteistön rakentuneisuus näkyy pitäjänkartalla 1936:



asunnot tulisi olla enintään 5 km:n etäisyydellä Lahdenkulman kylästä. Linjaus on täysin perusteeton. Kaupunki on lopettanut kaikki palvelut Lahdenkulmalla (koulu, kauppa, posti), joita ympäristön asukkaat voisivat käyttää. Kaikki palvelut haetaan Kuhmalahden kirkonkylästä, Sahalahden kirkonkylästä tai Kangasalan keskustasta ja Tampereelta.

Kaavaselostuksen kohdassa 3.1.1 kerrotaan uudistetuista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Kaavamerkinnän muuttaminen RA/AP-merkinnäksi kiinteistöllä toteuttaa suoraan valtakunnallisten tavoitteiden kohtia 1-4, mikä on ollut kaavaehdotuksen laatimisen lähtökohta.

Kaavaselostuksen kohdassa 3.3 kerrotaan kunnan tavoitteet kaavoitustyön yleisiksi linjauksi esimerkiksi asutuksen määrästä ja palveluista, joita voidaan johtaa oikeusvaikutteisesta Kangasalan strategisesta yleiskaavasta. Kaavamerkinnän muuttaminen RA/AP-merkinnäksi kiinteistöllä toteuttaa kunnan tavoitetta kaavan toteuttamisessa ja edesauttaa alueen väestömäärän säilymistä nykytasollaan ja kyläyhteisön säilymistä elinvoimaisena.

Kaavaselostuksen luvussa 5 skenaariotarkastelussa skenaario 1 (todennäköisin skenaario) esitetään, että väestön väheneminen jatkuu myös tulevaisuudessa. Nykymuodossaan kaava kiihdyttää skenaarion 1 mukaista erittäin negatiivista kehitystä. Muistutuksen mukaisella muutoksella estetään tehokkaasti skenaariossa mainittua negatiivista kehitystä kyseisen alueella.

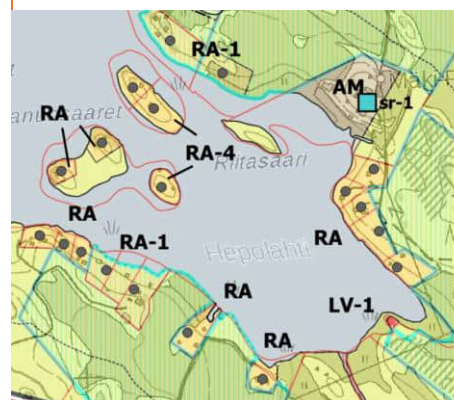
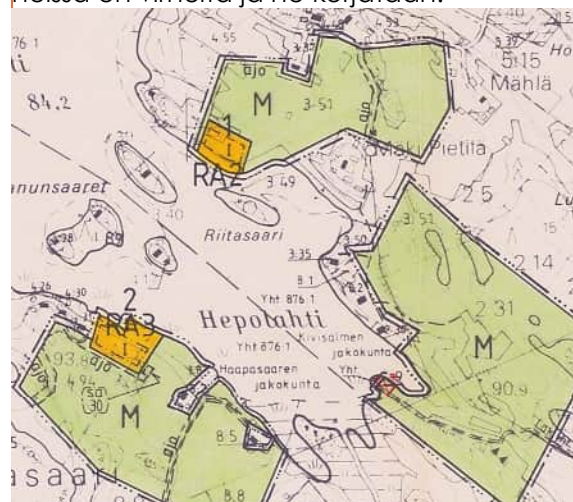
Palaute 27065, kiinteistötunnus 211-471-14-3, 211-483-3-25, 25.1.2021

Kiinteistöillä Kivisalmi RN:O 2:31 ja 3:51 ja Haapasaari RN:O 4:94 ja 8:8 on ranta-asemakaava. Rantaosayleiskaavassa on tehty muutoksia asemakaava-alueelle. Ranta-asemakaava-alueelta on poistettu loma-asuntojen rakennuspaikkoja. Yleiskaava ei mene lainvoimaisten asemakaavojen ohi. Asemakaava tulee palauttaa ennalleen. Muistuttaja pyytää kirjallista vastausta.

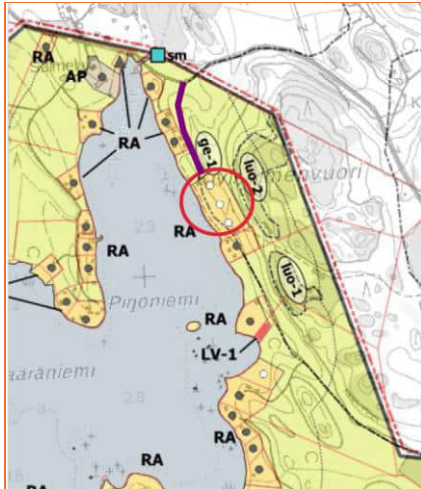
KAUPUNGIN VASTINE

Kiinteistöillä on voimassa ranta-asemakaava nro 9 Hepolahden ranta-kaava. Kuhmalahden rantaosayleiskaava ei korvaa voimassa olevaa ranta-asemakaavaa, vaan ranta-asemakaava on voimassa yleiskaavan edellä ja ranta-asemakaavaa noudatetaan rakentamisessa. Rantaosayleiskaavassa ranta-asemakaava-alueiden rajaukset ja ranta-asemakaavojen rakentamisalueet esitetään informatiivisesti eikä merkinnöillä ole oikeusvaikutuksia. Ranta-asemakaavojen rakentamisalueet / rakennuspaikat on esitetty rantaosayleiskaavakartalla merkinnällä RA-1. Ranta-asemakaavojen kaavamerkintöjen selitykset tulee tarkistaa kaikilta osin alkuperäisestä kaavasta. Rantaosayleiskaavakartalla

tämän ranta-asemakaavan informatiivisissa rakennuspaikkamerkin-
nöissä on virheitä ja ne korjataan.



	RANTA-ASEMAKAAVOITETTUIJEN ALUEIDEN KAAVAMERKINNÄT Voimassa olevien ranta-asema- ja asemakaavojen maankäyttötarkaisu on esitetty osayleiskaavassa ainoastaan informatiivisesti. Ranta-asema- ja asemakaava-alueiden kaavamerkintöjen selitykset esitetään osayleiskaavassa informatiivisesti ainoastaan rakentamisalueiden (AP-1, RA-1) aluevarausten osalta. Ranta-asema- ja asemakaavojen kaavamerkintöjen selitykset tulee tarkistaa kaikilta osin alkuperäisestä kaavasta. RA-1 LOMA-ASUNTOALUE Alueella on voimassa lainvoimainen ranta-asemakaava. Alueen rakentamisessa tulee noudattaa ranta-asemakaavan määräyksiä. ASEMAKAAVA- TAI RANTA-ASEMAKAAVA-ALUE
Palaute 27104, kiinteistötunnus 211-492-1-184, 31.12.2020, 11.1.2021 Onko kiinteistön käyttötarkoitus jostain syystä muutettu vapaa-ajan kiinteistöksi rantaosayleiskaavassa? Kiinteistölle on aikoinaan haettu ja saatu luvat vakitukselle kiinteistölle. Aikomus on edelleen rakentaa paikalle vakituinen asunto. Paikalla on aikoinaan ollut pientila, ja ulkorakennukset ovat vielä paikallaan. Paikalle on rakennettu uusi saunamökki, johon on tehty loppukatselmus vuonna 2020. Kiinteistön merkintä tulee muuttaa vakituiseksi kiinteistöksi.	KAUPUNGIN VASTINE Paikan voidaan todeta olevan vanha pientila ja se voidaan osoittaa kaavassa AP-merkinnällä vakituksisen asumisen paikkana. Lisäksi rakennuspaikka-alueen rajausta voidaan laajentaa siten, että aluerajaus käsittää koko pihapiirin. 
Palaute 27113, kiinteistötunnus 211-492-1-173, 17.12.2020 Kiinteistölle on kaavaehdotuksessa esitetty uusia rakennuspaikkoja. Vaikka yleiskaavassa ei osoiteta tieyhteyksiä, aikomuksena on tehdä uusille rakennuspaikoille tie suoraan Mattilantieltä eikä etelän suunnalta Haaraluhdantien kautta.	KAUPUNGIN VASTINE Kaavassa ei osoiteta sitovia kulkuyhteyksiä rakennuspaikoille, vaan tarkoituksenmukaiset kulkuyhteydet määritellään tapauskohtaisesti rakentamisluvan yhteydessä. Muistutus merkitään tiedoksi.



Palautteet 27018, 27053, kiinteistötunnus 211-492-2-75, 15.12.2020, 17.1.2021 ja 31.1.2021

Pajulanjärven Isosaassa sijaitsevan kiinteistön 211-492-2-75 rakennusoikeus on muuttunut kaavan luonnosvaiheesta. Luonnoksessa kiinteistölle oli esitetty kahta uutta rakennuspaikkaa. Nyt ehdotuksessa on yksi uusi rakennuspaikka. Muutos on mielestäni virheellinen, sillä laskennassa on käytetty mitoitusperiaatteena 3rp/mrvkm kohden, aiemman 4rp/mrvkm sijaan.

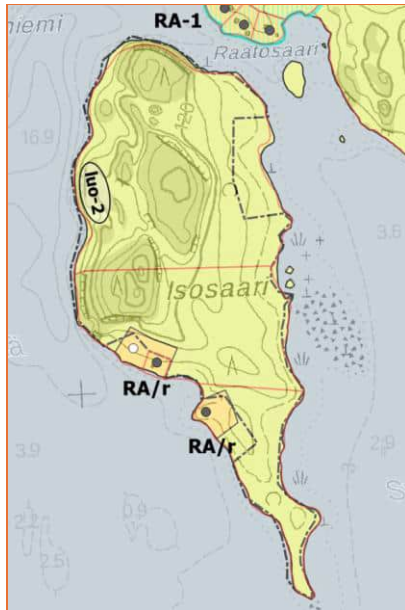
Mitoitusperiaatteena kaavaehdotuksessa Isosaaren kohdalla on 4rp/mrvkm ja kiinteistön kohdalla muunnetun rantaviivan kerroin on 1. Luonnosvaiheessa Isosaari oli merkinnällä luo-1, nyt luo-2. Onko laskennassa tapahtunut virhe vai miksi mitoitusluku on muutettu pienemmäksi? Kaavamerkintöjen perusteella muutokseen ei mielestäni ole aihetta.

Muistutus perustuu nähtävillä olevaan aineistoon. Jos kaupungilla on ollut muuta aineistoa, jota ei ole tuotu julki asianosaisille, se ei ole hyvän hallintotavan mukaista. Lainaus luontoselvityksen täydennyksestä: "Mikään tavatuista lintulajeista ei ole Suomessa erityisesti suojeltava tai uhanalainen"

KAUPUNGIN VASTINE

Isosaaren mitoitus on kaavaehdotusta laadittaessa muutettu verrattuna 2017 nähtävillä olleeseen kaavaluonnokseen. Kaavaluonnoksessa saari kuului kokonaisuudessaan mitoitusluokkaan 4. Kaavaehdotusta laadittaessa on hankittu käyttöön ajantasaisia luontotietoja ja tehty täydentävä luontoselvitys. Uusien tietojen perusteella Isosaassa on todettu aiemmin selvityksissä esitettyjen luonto- ja maisema-arvojen lisäksi salassa pidettävä laji. Tarkempia lajiin liittyviä tietoja ei ole mahdollista julkaista. Uusien luontoarvojen perusteella Isosaaren mitoitus on muutettu kaavaehdotukseen niin, että saassa on käytetty osittain mitoituslukua 4 ja osittain mitoituslukua 3. Muuttunut mitoitus on vaikuttanut myös rakennuspaikkojen määrään.

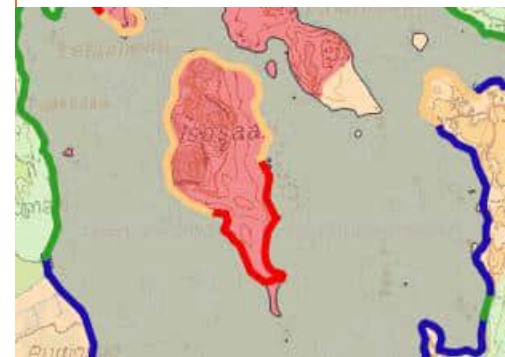
Ottaen huomioon kaavaluonnoksesta saatu viranomaispalaute, Isosaaren luontoarvot ja saaren maisemaekologinen luokitus, voidaan katsoa, että luonnosvaiheessa saareen esitetty mitoitus on kokonaisuutena ollut liian korkea. Ehdotusvaiheessa asia on oikaistu. Ehdotusvaiheen aineistoon on kuitenkin virheellisesti ollut liitettyä luonnosvaiheen kartta mitoitusluokista. Alla olevassa kartassa ehdotusvaiheessa käytetyt



mitoitusluokat on kuvattu oikein. Mitoitusluokkakartta korjataan uudelleen nähtäville asetettavaan kaavaehdotukseen.

Luontoarvoja on kuvattu kaavaselostuksen sivuilla 42-43. Kaavan jatko-suunnittelussa ja uudelleen laadittavassa kaavaehdotuksessa pyritään vielä kuvaamaan luonnonarvojen vaikutusta mitoittamiseen ja käytettyihin mitoituslukuun aiempaa tarkemmin. Lisäksi huomioidaan saaren pohjoisosan perustettu luonnonsuojelualue ja arvioidaan MY-merkin-nän käyttämisestä M-merkinnän + luo-merkinnän sijasta. Tiedot luontoarvoista pyritään kuvaamaan yleiskaavalle sopivalla tarkkuudella, kuitenkin salassapitomääräykset huomioiden. Lisätietoa sensitiivisistä lajitiedoista: <https://laji.fi/about/709>.

Kaavaehdotuksessa käytetyt mitoitusluokat:



Mitoitus
(rp/mrvkm)

- 7
- 6
- 5
- 4
- 3

Palaute 27117, Pitkäjärven alue, 11.12.2020

Rantaosayleiskaavakartassa on Pitkäjärven eteläpuolelle merkitty ranta-asemakaava-alue, jolle on merkitty viisi rakennuspaikkaa merkinnällä RA-1. Oriveden rajalle on merkitty kaksi rakennuspaikkaa, toinen rakennettu

KAUPUNGIN VASTINE

Rantaosayleiskaavan luonnosvaiheessa kaavakartalla oli virheellisesti RA-merkintä järven eteläpuolella, mutta virhe on korjattu kaavaehdotukseen. Kaavan mitoitusperiaatteiden mukaisesti Pitkäjärven rannalle

järven pohjoispuolelle ja toinen rakentamaton eteläpuolelle RA-merkinällä. Pitkäjärven rantakaavassa eteläpuoleinen rakennuspaikka, samoin kuin kaavassa ollut itäisin rakennuspaikka on vedetty yli, eikä niihin ole merkitty eikä muistuttajan käsityksen mukaan myönnetty rakennusoikeutta.

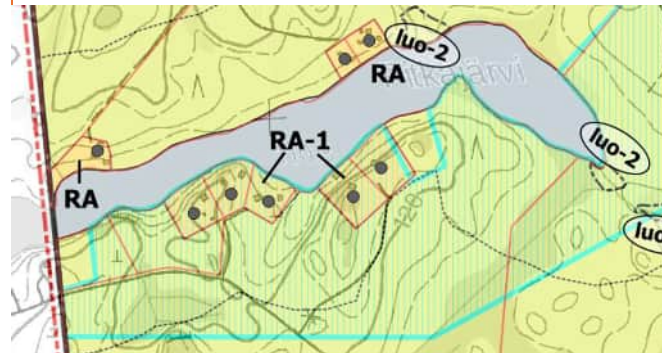
Pitkäjärvi on pinta-alaltaan pieni metsäjärvi. Järveä rasittavat myös kaavaehdotuksessa näkymättömät Oriveden kaupungin alueella olevat kolme rakennettua lomarakennuspaikkaa. Yhteensä järven ympärillä on 11 rakennettua vapaa-ajan rakennuspaikkaa. Tullaanko ranta-asema-kaavassa poispyyhityt kaksi rakennuspaikkaa ottamaan vapaa-ajan asu-
miskäyttöön? Muistuttajan käsityksen mukaan niitä ei tulisi enää ottaa käyttöön, koska niille ei ole aiemminkaan myönnetty rakennusoikeutta. Ne jäävät kuitenkin ranta-asemakaava-alueen ulkopuolelle, vaikka ovat olleet hyväksytyn ranta-asemakaavan sisällä.

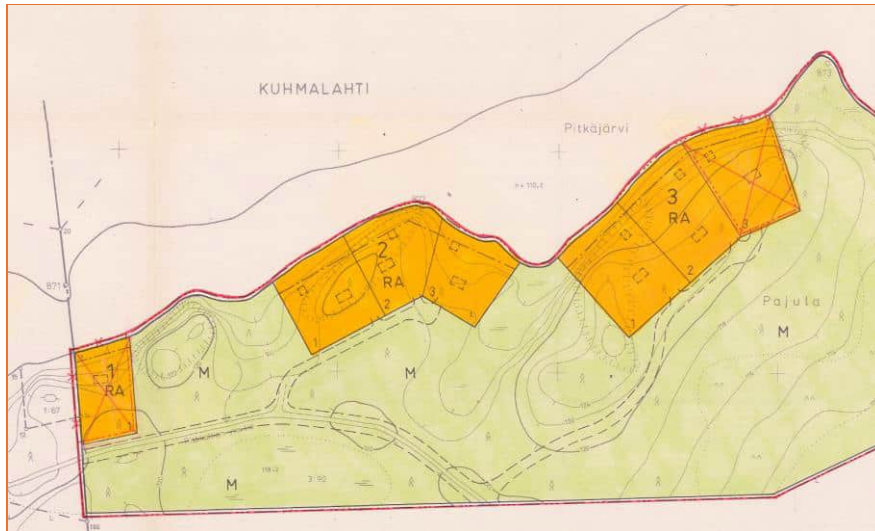
Rantaosayleiskaavassa määritellään vapaa-ajan asuntontin minimikooksi 3000 m². Rakennusoikeus on suurempi kuin aiemmin mm. Pitkäjärven rantakaavassa. Ranta-asemakaavassa määriteltiin rakennusten määräksi kolme. Rakennusten yhteenlaskettu pinta-ala ei saa ylittää 100 m²:ä. Määräyksiä on käymälöistä, kuivajätteen käsittelystä ja saunavesien käsittelystä. Vesikäymälää ei saa olla. Loma-asunnon ja saunan tulee olla hirsirakenteiset. Säilyvätkö ranta-asemakaavan määräykset voimassa vai sovelletaanko niihin rantaosayleiskaavan määräyksiä? Tontit ovat 5000-7000 m²:n kokoisia ja ylittävät reilusti osayleiskaavan minimivaatimuksen. Kompostikäymälävaatimus on kannatettava. Rakennuspaikoille ei tule sähköä eikä kunnallistekniikkaa.

Kangasalan puolelle ei ole mahdollista osoittaa uusia rakennuspaikkoja olemassa olevien 8 rakennuspaikan lisäksi.

Kiinteistöjen 211-492-3-1 ja 211-492-3-151 osat, joissa on punainen ruksi ranta-asemakaava-alueella, eivät ole kuuluneet vahvistuneeseen ranta-asemakaavaan eli ranta-asemakaava ei ole niillä alueilla voimassa. Eli ranta-asemakaavasta poisjätetyille alueille ei osoiteta nykyään rakennuspaikkoja.

Ranta-asemakaava-alueella Kuhmalahden rantaosayleiskaava ei korvaa voimassa olevaa ranta-asemakaavaa, vaan ranta-asemakaava on voimassa yleiskaavan edellä ja ranta-asemakaavaa noudatetaan rakentamisessa. Rantaosayleiskaavassa ranta-asemakaava-alueiden rajaukset ja ranta-asemakaavojen rakentamisalueet esitetään informatiivisesti eikä merkinnöillä ole oikeusvaikutuksia.





Palautteet 27069, kiinteistötunnus 211-492-3-146, 211-495-1-181, 211-476-5-1, 25.1.2021, 14.4.2021

Rakennuspaikan siirto

Kiinteistölle 211-492-3-146 on kaavassa osoitettu Lamminjärven rannalle uusi rakennuspaikka. Rakennuspaikka tulisi siirtää Syväjärvelle kiinteistön 211-495-1-181 alueelle. Syväjärvellä on valmiit tieyhteydet sekä rakennuspaikalla parempi rakennettavuus. Ehdotetulla siirrolla vältetään myös metsätilan ylimääräistä pirstoutumista.

Laipanmaan matkailun ja virkistyksen kehittämisalue

Kaavaselostuksen kohdassa 5.9 on eritelty kaavan vaikutuksia metsätalouteen seuraavasti: "Matkailun- ja virkistyksen kehittämisalueella Laipanmaalla metsänkäsittelyssä tulee huomioida virkistysellisten arvojen säilyminen. Käytännössä tämä tarkoittaa, että laajat yhtenäiset avohakkuut saattavat olla kiellettyjä. Matkailun- ja virkistyksen kehittämisalueella Laipanmaassa metsänkäsittely tulisi sovittaa matkailun ja virkistyksen tavoitteisiin. Esimerkiksi laajat avohakkuut vähentävät houkuttelevuutta

KAUPUNGIN VASTINE

Rakennuspaikan siirto Lamminjärveltä Syväjärvelle voidaan toteuttaa muistutuksessa esitetyn mukaisesti. Ratkaisu on perusteltu eikä ko. paikassa Syväjärvellä ole todettuja luonnon- tai maiseman arvoja. Uusi rakennuspaikka sijoitetaan olemassa olevien rakennuspaikkojen viereen.

Laipanmaan alueelle on kaavaehdotuksessa esitetty kehittämismerkintää Matkailun ja virkistyksen kehittämisalue. Kaavamääräys ei sisällä hakkuurajoituksia. Kehittämismerkintä kohdistuu rantaosayleiskaava-alueelle Elamonjärven, Vähä-Laipan ja Iso-Laipan ympäristöön ja se olisi voimassa ranta-alueella yhdessä maa- ja metsätalousvaltaisen alueen (M) merkinnän kanssa. Kaavan jatkosuunnittelussa pohditaan vielä MU-merkinnän käyttämistä M-merkinnän + kehittämisaluemerkinnän sijasta.

Matkailun ja virkistyksen kehittämisaluemerkintä juontuu Pirkanmaan maakuntakaavassa olevasta Matkailun ja virkistyksen kohdealue -merkinnästä sekä kaupungin tavoitteista Laipanmaan alueen matkailulliseen ja retkeilylliseen kehittämiseen. Kehittämistä tukee mm. alueella

matkailu- tai virkistyskohteena. Yksittäisten kuvioiden hakkaaminenkin on suositeltavaa toteuttaa yhteistyössä Kangasalan kaupungin kanssa."

Yhtiö omistaa matkailun ja virkistyksen kehittämisalueella noin 300 hehtaaria normaalissa metsätaloustaloudessa olevaa metsää. Kaavaselostuksessa kuvattujen metsänkäyttöllisten rajoitteiden asettamista ei voida hyväksyä. Laipanmaan talousmetsää on hoidettu ja tulee hoitaa normaalisti metsälain määräykset huomioiden. Avohakkuiden tulee olla sallittuja. Maanomistajalle ei saisi aiheutua huomattavaa haittaa kaavasta. Nykyinen merkintä ja kaavaselostuksen muotoilu ovat riski. Vaikutuksia tulevaisuudessa on vaikea arvioida. Rantayleiskaavaa ei tule käyttää metsänkäytön rajoittamiseen. Kaavaselostukseen tulee lisätä, että kehittämisaluemerkinnällä ei ole vaikutusta metsätalouden harjoittamiseen. Yleiskaavan ei tule ottaa kantaa esimerkiksi hakkuutapoihin.

Yhtiö on aiemmin sallinut retkeilyreitistön sillä ehdolla, että se ei vaikuta metsänkäsittelyyn alueella. Kirjaus yhteistyöstä kaupungin kanssa on toimijoiden, myös kaupungin, kannalta epämääräinen. Kaavamääräys ei ota kantaa, miten yhteistyö toteutetaan käytännössä. Alueella ei ole maisematyölupapalveluita, joten kirjauksen noudattaminen jäisi todennäköisesti viranhaltijan näkemyksen varaan. Kaavassa ei kuulu olla tulkinanvaraisuutta. Minkälaisista maankäyttöä kunta tavoittelee Laipanmaan alueelle esitetyllä kaavaratkaisulla? Mikä on kaupungin prosessi yksittäisten kuvioiden hakkaamiseen liittyvässä menettelyssä ja kuka on vastuuhenkilönä? Matkailun ja virkistyksen kehittämisalueen kaavamääräyksessä edellytetään matkailu- ja virkistyspalveluiden ja -toimintojen sijoittamisen edistämistä alueelle. Yleisten virkistysalueiden reittien kehittäminen on kunnan tehtävä, ei maanomistajan. Määräyksestä tulee poistaa maanomistajan velvoite edistää matkailu- ja virkistyspalveluiden ja reitien toteuttamista sekä ylläpitoa. Kaavamääräykseen tulee lisätä virke, että alueen kehittäminen ja reitit tulee toteuttaa maanomistajan kanssa sopien.

Kaavaselostuksessa on todettu, että kaava ei aiheuta merkittäviä metsätaloudellisia vaikutuksia eivätkä kaavamerkinnot aiheuta metsänkäsittelyllisiä rajoitteita, lukuun ottamatta Laipanmaan aluetta. Metsätaloustaloudellisten vaikutusten arvioinnissa on keskitytty lähinnä luo-kohteisiin. Matkailun ja virkistyksen kehittämisalueen aiheuttamia vaikutuksia ei ole arvioitu.

olevan polkureittiverkoston säilyminen ja jatkuvuus myös tulevaisuudessa. Matkailun ja virkistyksen kehittämisalue on laaja ja sijoittuu suurelta osin Kuhmalahden rantaosayleiskaava-alueen ulkopuolelle, on kaavaehdotuskarttaan kokonaisuuden hahmottamiseksi piirretty merkintä informatiivisena myös kaava-alueen ulkopuolisille alueille. Merkintä on luonnollisesti voimassa ainoastaan kaava-alueella. Mikäli piirto-tapa herättää epäselvyyttä, voidaan siitä luopua. Kaavaselostuksen tekstejä päivitetään kuvaamaan paremmin kehittämismerkinnän tarkoitusta. Alueella kulkee jo nyt Laipanmaan suosittua retkeilyreitistöä ja merkinnällä on ollut tarkoitus kuvata reitistön matkailullista ja virkistysellistä merkitystä sekä tunnistamaan tulevaisuuden kehittämismahdollisuuksia. Metsänhoitoa ohjaavia määräyksiä ei ole ollut tarkoitus antaa ja selostuksesta poistetaan viittaukset metsänhoitotapoihin.

Yleiskaavoitusta ohjaavassa maakuntakaavassa on reittiyhteyden kehittämistavoite Elamonjärveltä Pohjan suuntaan. Lisäksi tarkoituksenmukaista olisi pohtia kaava-alueen puitteissa reittiä myös Kuhmalahden kirkonkylän suuntaan, sillä kirkonkylän palvelut ovat monipuolistuneet ja se on kehittymässä matkailullisesti kiinnostavammaksi kohteeksi. Tulevaisuuden reittiyhteydettävyydelle tarkoituksenmukaisiin kaavamerkintä voisi olla retkeilyreitin yhteystarve merkintä. Varsinainen tarkempi reittisuunnittelu toteutetaan aina omana hankkeenaan yhteistyössä maanomistajien kanssa. Matkailun ja virkistyksen kehittämisaluemerkintään voidaan lisätä määräys, että retkeilyä ja matkailua palvelevien reittien ja varustusten (esim. laavut) suunnittelu ja toteuttaminen tehdään yhteistyössä maanomistajien kanssa. Kaavan vaikutusten arviointiin täydennetään matkailun ja virkistyksen kehittämisalueen vaikutuksia metsätalouteen.

Olemassa oleva retkeilyreitti Elamonjärven etelärannalla sijoittuu voimassa olevan ranta-asemakaavan alueelle. Yleiskaavatasolla, kun rantaosayleiskaava tulee voimaan, rinnalla on joka tapauksessa voimassa Kangasalan strateginen yleiskaava, jossa Laipanmaahan kohdistuu seuraava merkintä:

Laipanmaan erämaaelämykset: Laipanmaan aluetta kehitetään monipuolisena matkailun, virkistyksen ja luontoon liittyvän yritystoiminnan alueena. Suunnittelussa korostetaan yhteistyötä Pälkäneen kanssa.

Metsätalousvaikutusten arviointia voidaan pitää huomattavan puutteellisenä matkailun ja virkistyksen kehittämisalueen maanomistajien kannalta.

Matkailun ja virkistyksen kehittämisaluemerkintä on osoitettu rasterimerkinnällä laaja-alaisena kaavarajauksen sisälle sekä sen ulkopuolelle. Kaavakartta ja kaavamääräys näyttävät koskevan koko laajaa aluetta. Esiytystapa on harhaanjohtava ja se tulee korjata. Kehittämisaluemerkinnän sijaan alueella tulisi käyttää ohjeellisia reittimerkintöjä ulkoilun järjestämistä varten. Reittien toteuttamisesta tulee sopia erikseen kirjallisesti maanomistajien kanssa.

Muistuttaja näkee hyvänä ratkaisuna, että maa- ja metsätalousalueilla ei tarvitse hakea maisematyölupaa puiden kaatamiseksi.

Palaute 27093, kiinteistötunnus 211-492-4-50, 19.1.2021

Rakennusoikeus

Tavoitteena on maanomistajien oikeudenmukainen ja tasapuolinen kohtelu tilakohtaisesti siten, että emätilakohtainen rakennusoikeus jaetaan siitä muodostettujen tilojen kesken v. 2016 kiinteistöjaotuksen mukaisesti. Poikkeus pääsäännöstä: Jos emätila on jaettu melko suuriin tilakokonaisuuksiin vuoden 1959 jälkeen ja nämä osat ovat käyttäneet rakennusoikeutta erittäin epätasaisesti, tutkitaan kunkin tilakokonaisuuden rakennusoikeutta tarvittaessa erikseen.

Emätilasta erotettu osa 289-404-4-5X on muistuttajan käsityksen mukaan käyttänyt rakennusoikeuttaan erittäin epätasaisesti emätilaan verrattuna. Ko. kiinteistö on käyttänyt 6 rakennuspaikkaa emätilan yhteensä 15 rakennuspaikasta. Laskennallisesti ko. kiinteistöllä olisi kaavan mukaan rakennusoikeutta kaikkiaan 2,59, ylitys laskennalliseen oikeuteen on -4,917. Edelläolevan perusteella emätilan rakennusoikeus tulisi tutkia erikseen ja emätilalle tulisi myöntää lisää rakennuspaikkoja kolme kappaletta. Tällöinkään tasapuolisuuden vaatimus ei vielä täysin toteutuisi. Lisärakennuspaikkojen sijaintitoive esitetään myöhemmin.

KAUPUNGIN VASTINE

Emäkiinteistöllä 289-404-4-13 (X) (muodostettu 26.11.1957) rakennusoikeutta on käytetty epätasaisesti vuonna 1963 tehdyn kiinteistöjen erotuksen jälkeen. Emäkiinteistöstä erotettiin tuolloin Kehäniemi, Koivuniemi, Marjamäki ja Suviranta. Emäkiinteistön alueelle on rakennettu 12 rakennuspaikkaa. Emäkiinteistöstä vuonna 1963 erotetut tilat ovat käyttäneet rakennusoikeutta seuraavasti:

Kehäniemi 6 rakennuspaikkaa
Koivuniemi 2 rakennuspaikkaa
Marjamäki 1 rakennuspaikka
Suviranta 1 rakennuspaikka
Lammi 2 rakennuspaikkaa.

Mitoitusperiaatteisiin on kirjattu: "Jos emätila on jaettu melko suuriin tilakokonaisuuksiin vuoden 1959 jälkeen ja nämä osat ovat käyttäneet rakennusoikeutta erittäin epätasaisesti, tutkitaan kunkin tilakokonaisuuden rakennusoikeutta tarvittaessa erikseen." Oikeuskäytännössä on tuotu esiin emäkiinteistöjen välisen tasapuolisuuden lisäksi myös emäkiinteistön sisäistä tasapuolisuutta.

Luontoarvot

Kiinteistöllä olevat luontokohteet LO8, LO9 ja LO10 ovat kaavan mukaan arvokkaita luontokohteita, jotka saattavat sisältää luonnonsuojelulain 47, 49 §:n tai metsälain 10 §:n mukaisia kohteita. Toisaalta kaavassa mainitaan, että em. lakien mukaiset kohteet tulee huomioida metsänkäsittelyssä ilman yleiskaavaakin, joten yleiskaava ei varsinaisesti aiheuta metsänkäsittelyllisiä rajoituksia kuin tuomalla mahdollisia kohteita esiin. Kun luo-1 alueet ovat metsänomistajien ja metsäviranomaisten tiedossa, niin miksi ne pitää merkitä kaavaan? Kaavassa merkinnät ovat pysyvästi, vaikka perusteet (esim. liito orava) eivät olisi enää olemassa. Muistuttajan käsityksen mukaan kunnan tehtävä ei ole määritellä luonnonsuojelulain mukaisia suojeltavia luontotyyppisiä tai eliölajeja (ELY:n tehtävä) eikä määrittää metsälain mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä (Metsäkeskuksen tehtävä). Luo-1 kohteiden merkitseminen kaavaan ei ole perusteltua.

Mikäli luo-1 kohteet merkitään kaavaan, esitetään seuraavaa: luo-1 kohteita on kiinteistöllä yhteensä 10,09 ha, joka on 10 % koko kaava-alueen luo-1 kohteiden pinta-alasta. Yksittäiset kohteet ovat pinta-alaltaan 2,98 ha, 3,74 ha ja 3,37 ha. Luonnonsuojelulain 49 §:n nojalla veloitetaan suojelemaan liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat, ei siis liito-oravan elinympäristöä kokonaisuudessaan. Nämä lisääntymis- ja levähdyspaikat ovat kooltaan pienialaisia. Metsänkäsittelyssä pesäpuut ja pesäpuun välittömässä läheisyydessä oleva puusto säilytetään. SYKE:n julkaisu 33/2012 määrittelee tämän pinta-alan niin, että koskematta jätetään liito-oravan lisääntymiseen tai levähtämiseen käyttämästä puusta 10-15 m:n säteellä

Emäkiinteistölle ei kuitenkaan voida osoittaa kaavassa enempää uusia rakennuspaikkoja kuin mitä sille mitoituksen perusteella kuuluu. Kaavan jatkosuunnittelussa tarkistetaan vielä uusien rakennuspaikkojen sijoittuminen ja kohdistuminen lohkokiinteistöille niin, että emäkiinteistön epätasainen rakentaminen on huomioitu.

Kaavan luontoselvityksiä on päivitetty vuoden 2025 aikana. Kaavan jatkosuunnittelussa huomioidaan päivitettyt selvitykset ja tarkistetaan kaavan mitoitussyöhykkeet ja rakennusoikeuslaskelmat.

Luontoarvot tulee kaavoituksen yhteydessä selvittää ja niillä tulee olla vaikutusta kaavaratkaisuun ja mm. rakennuspaikkojen sijoitteluun. Alueidenkäyttölain mukaan yleiskaavan yksi sisältövaatimus on luonnonarvojen vaaliminen. Kaavalla ohjataan alueidenkäyttöä ja rakentamista ja siitä näkökulmasta on tärkeää tuoda luontoarvoalueet näkyviin kaavakartalle. Koska rantaosayleiskaava laaditaan ns. tarkkana aluevarausosayleiskaavana, joka ohjaa suoraan rakentamista ranta-alueella, edellytetään kaavan laatimisen yhteydessä tarkempia selvityksiä ja kaavamerkintöjä kuin yleispiirteisemmässä yleiskaavassa.

Metsänkäsittelyn yhteydessä luonnonsuojelulain mukaisten kohteiden osalta lakiviranomainen on ELY-keskus (jatkossa lupa- ja valvontavirasto), joka määrittelee luonnonsuojelulain mukaisten arvojen huomioon ottamisen metsänkäsittelyn yhteydessä.

Kaavaprosessi on viivästynyt ja luonnonsuojelulaki on päivittynyt vuonna 2023. Näiden seikkojen vuoksi kaavan luontoselvityksiä on päivitetty vuonna 2025. Päivitetyt selvitykset huomioidaan kaavan jatkosuunnittelussa. Kaavaselostukseen täydennetään kuvausta liito-oravan elinympäristöistä ja niiden huomioon ottamisesta alueen maankäytössä.

Kaavan metsätalousvaikutusten arvioinnissa on todettu, että kaava ei aiheuta merkittäviä metsätaloudellisia vaikutuksia. Arvioinnissa on hyödynnetty Metsätalouden huomioiminen Kuhmalahden kaavoissa -pilot-hankkeen selvitysraporttia. Lisäksi on huomioitu kaavamääräysten

oleva vyöhyke. Lisääntymis- ja levähdyspaikan pinta-ala olisi tällöin 300-700 m². Luo-1 kohteiden pinta-alat tulee korjata ylläolevan mukaisesti.

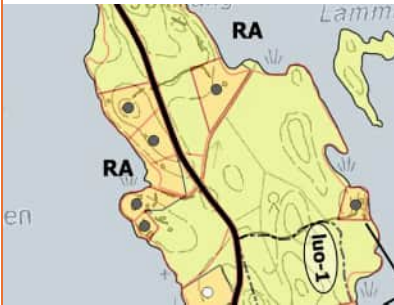
Kaavan vaikutusarvioinnissa mainitaan hyvin selkeästi, että kaava ei aiheuta merkittäviä metsätaloudellisia vaikutuksia. Mihin tämä kategorinen lausunto perustuu? Kiinteistöllä olevat 10 ha:n luo-1 alueet ovat pääosin järeää puustoa. Kaavaan ei ole näiltä alueilta tehty yllätarkoitettua vaikutusarviota toisin kuin Kirkonkylän ja Pohjan yleiskaavojen osalta. Maanomistajien tasapuolinen kohtelu ei ole tässä toteutunut. Perustelematon yleislausunto luo-1 kohteiden vaikutuksesta metsätalouteen on selkeästi virheellinen. Esimerkinä tiedot yhden hehtaarin taloudellisesta merkityksestä liittyen liito-oravametsään: kohteessa yhden hehtaarin puuston arvo on 13800 €, joten alue ei ole taloudellisesti merkityksetön.

sisältö ja oikeusvaikutukset. Yleisesti on tarpeen huomioida, että kaavan vaikutusarvioinnit laaditaan yleiskaavalle soveltuvalla yleispiirteisellä tasolla.

Metsänkäsittelytoimia toteutetaan voimassa olevan kaavan alueellakin tavanomaiseen tapaan metsälain ohjaamana, ja ELY-keskus (jatkossa lupa- ja valvontavirasto) tekee tarvittavat päätökset luonnonsuojelulain mukaisista kohteista. Metsäkeskus tekee päätökset metsälain mukaisista kohteista. Maisematyölupaa ei maa- ja metsätalousalueilla tarvitse hakea. Luo-2 kohteiden kaavamääräys on suositus. Kohteiden säilyttämistä suositellaan luonnon monimuotoisuuden säilyttämiseksi.

Palaute 27022, kiinteistötunnus 211-492-5-6, 20.1.2021

Eikö kiinteistölle 211-492-5-6 saa enää rakentaa loma-asuntoa? Kiinteistön hankinnan yhteydessä määriteltiin kiinteistön asiakirjaan lomarakennusten kooksi 125m² + 25m² + 25 m². Kangasalan rakennustarkastaja mainitsi vuonna 2020, että kiinteistölle saa kaavaehdotuksen mukaan rakentaa loma-asunnon. Hirsitoimittajan kanssa on alustava sopimus lomarakennuksen rakentamisesta kiinteistölle, kunhan kaava saa lainvoiman.



KAUPUNGIN VASTINE

Kiinteistöllä 211-492-5-6 on olemassa oleva saunarakennus ja Pirkanmaan ELY-keskus on myöntänyt kiinteistölle poikkeamisluvan loma-asunnon rakentamiseksi 8.2.2011. Kiinteistö voidaan todeta olemassa olevaksi lomarakennuspaikaksi. Kaavakartalta puuttuu lomarakennuspaikkaa osoittava musta ympyrä, virhe korjataan.

Palaute 27086, kiinteistötunnus 211-492-11-1, 21.1.2021

Kaavaehdotusta ei voi hyväksyä kiinteistön 211-492-11-1 osalta, koska kiinteistölle ei ole merkitty rakennuspaikkaa. Perustelut rakennuspaikalle: Rantaviivaa on toistasataa metriä ja lisäksi saari rannan läheisyydessä. Kiinteistölle 211-492-1-173 on merkattu kolme uutta rakennuspaikkaa sillä verukkeella, että ne on siirretty eri kiinteistönnumerolta tälle alueelle. Suomen rakennuslaki ei tunne siirtoa. Asiaa on selvitetty Metsäkeskuksen,

KAUPUNGIN VASTINE

Kiinteistö 211-492-11-1 kuuluu emäkiinteistöön 289-404-1-9 (X), joka käytänyt 5 rantarakennuspaikkaa. Emätilan mitoituksen mukainen rakennusoikeus on 3,6 rakennuspaikkaa rantaviivan pituuden perusteella. Eli mitoitusperiaatteiden mahdollistama rakennusoikeus/rakennuspaikkamäärä on jo käytetty eikä millekään emäkiinteistöön kuuluvista lohko-kiinteistöistä voida osoittaa uutta rakennuspaikkaa. Kaavan

Metsänhoitoyhdistyksen ja rakennusalan asiantuntijoiden kanssa. Kiinteistön 211-492-1-173 omistajilla on Pajulanjärven ranta-aluetta toisella kiinteistötunnuksella ja tulisi hyödyttää näitä kohteita. Kaavaluonnoksessa rantajakson mitoitus oli neljä rakennuspaikkaa rantakilometrillä. Rantajaksoilla on rantaviivaa vähän yli viisisataa metriä ja nykyisin neljä kesämökkiä. Tämä on puolet enemmän kuin mitoitus antaa myöden ja lisäksi on suunnitteilla kolme lisätonttia. Tämä on vastoin kaavoitukselle esitettyjä mitoituksia. Uusille rakennuspaikoille ei voi hyväksyä tienkäyttöoikeutta kiinteistön 211-492-11-1 kautta, mahdollista on käyttää toista suuntaa. Alueen mökkihistoriaan liittyy perunkirjoitus, jossa sovittiin, että myydään kesämökki tontteineen. Kaavaehdotus ei ole tasapuolinen eikä oikeudenmukainen eikä toteuta ekologista, sosiaalista ja taloudellista kestävyyttä.	mitoitusperiaatteet muodostavat yhdenmukaiset periaatteet rakennusoikeuden muodostamiselle Kuhmalahden ranta-alueilla. Siten kaava-alueella toteutetaan myös maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaatetta, kun samassa tilanteessa olevia maanomistajia kohdellaan yhdenmukaisin tavoin. Kiinteistöllä 211-492-11-1 on todellista ja muunnettua rantaviivaa 120 metriä. Kiinteistöön kuuluvan saaren pinta-ala on noin 560 m² eikä se pienen kokonsa vuoksi kerrytä rakennusoikeutta. Emäkiinteistö kuuluu suurimmaksi osaksi kaavan mitoitusluokkaan 7 ja vähäisemmältä osin mitoitusluokkaan 4. Kaavan jatkosuunnittelussa tarkistetaan vielä mitoitusluokkien oikeellisuus. Samaan emäkiinteistöön kuuluu myös kiinteistö 211-492-1-173, jolle on kaavaehdotuksessa merkitty kolme uutta rakennuspaikkaa. Rakennusoikeus muodostuu eri emäkiinteistöltä (289-404-3-12X > 211-492-3-12) ja se on siirretty kiinteistöltä 211-492-3-12 kiinteistölle 211-492-1-173. Siirto on perusteltu, koska sillä tavoin voidaan paremmin edistää erityisten luonnon- ja luonnonmaiseman arvojen säilymistä. Kaavassa ei ole tarkoitus tutkia ja osoittaa tieyhteyksiä uusille rakennuspaikoille. Tieyhteydet tarkastellaan rakennuspaikan lohkomisen tai rakentamisluvan yhteydessä.
Palaute 27099, kiinteistötunnukset 211-493-1-4 ja 211-493-1-75, 13.1.2021	KAUPUNGIN VASTINE
Kiinteistöillä 1:13 ja 1:12 on aiemmin hyväksytty rantakaava. Ranta-asemakaavassa on M-kirjaimet, jotka on jätetty pois rantaosayleiskaavakartasta. Lisäksi ranta-asemakaavan itäpuolen rajausta on siirretty. Asiat tulee korjata alkuperäisen rantakaavan mukaisiksi. Muistuttajalle tulee lähettää perustelut korjausesityksiin, jos ne eroavat muistuttajan esityksistä.	Ko. kiinteistöjen kiinteistötunnukset ovat nykyään 211-493-1-4 ja 211-493-1-75. Kiinteistöt sijoittuvat osittain voimassa olevan ranta-asemakaavan nro 15 Katajan rantakaava alueelle. Kuhmalahden rantaosayleiskaava ei korvaa voimassa olevaa ranta-asemakaavaa, vaan ranta-asemakaava on voimassa yleiskaavan edellä ja ranta-asemakaavaa noudatetaan rakentamisessa. Rantaosayleiskaavassa todetaan ranta-asemakaava-alueiden rajaukset ja ranta-asemakaavojen rakentamisalueet / rakennuspaikat, ja ne esitetään informatiivisina merkintöinä, joilla ei ole oikeusvaikutuksia. Ranta-asemakaavan M- tai muiden alueiden merkintöjä ei esitetä. Rantaosayleiskaavakartassa on virheellisesti merkitty rakennuspaikkamerkintä Särkänsaareen, vaikka saarella ei ranta-asemakaavakartassa ole rakennuspaikkaa. Virheellinen merkintä poistetaan.

Tarkistetaan ranta-asemakaava-alueen rajausta rantaosayleiskaavakartalla ja korjataan mahdollinen virheellisyys.



Palaute 26985, kiinteistötunnus 211-493-1-69, 16.12.2020

Rantaosayleiskaavan luonto- ja maisemaselvityksessä 2017 on kohde LO7 Saukonkolun liito-oravametsä. Merkintä on täysin ylimitoitettu eikä ota huomioon alueen puustossa tapahtuneita muutoksia. Suojelualueen tarpeellisuus ja laajuus tulisi arvioida uudelleen nykytilanteen perusteella.

KAUPUNGIN VASTINE

Liito-oravaselvitys on päivitetty vuonna 2025. Huomioidaan uudet selvitystiedot, joiden mukaan alueella ei enää ole liito-oravan ydinaluetta.

Palaute 27090, kiinteistötunnus 211-494-1-31, 211-494-1-32, 211-494-3-25, 211-494-3-38, 211-494-3-54, 20.1.2021

Kiinteistölle 211-494-1-31 rajaojan ja Koivusaaren kulmaan merkityltä rakennuspaikalta puuttuu kartalta kaavamerkintä. Mistä sinne on suunniteltu kulkuoikeus?

Kiinteistölle 211-494-3-25 tuleva toinen rakennuspaikka RA/AP tulisi sijoittaa Pöytyn rakennusalueen reunaan. Syväsalmeen merkitylle ainoalle rakennuspaikalle RA/AP tulee selvittää kulkuoikeus.

Kaavasta puuttuvat mitoituksen mukaiset Koivusaaren rakennuspaikat. Elamonjärvelle tulee merkitä vähintään yksi rakennuspaikka lisää mitoituksenkin perusteella.

KAUPUNGIN VASTINE

Kiinteistöllä 211-494-1-31 puuttuva rakennuspaikkamerkintä AP täydennetään kaavakartalle. Kiinteistöillä 211-494-1-31 ja 211-494-3-25 kulkuyhteyksistä voidaan keskustella maanomistajan kanssa. Tarkoitus ei ole ollut merkitä kaavakartalle kulkuyhteyksiä rakennuspaikoille, vaan kulkuyhteyksien sijainnit määrittävät rakentamisluvan hakemisen yhteydessä.

Kaavan mitoitusperiaatteiden mukaan kiinteistölle 211-494-3-25 ei ole edellytyksiä osoittaa enempää uusia rakennuspaikkoja.

Kiinteistöllä 211-494-1-32 on kaksi olemassa olevaa lomarakennuspaikkaa Elamonjärven rannalla. Kaavan mitoitusperiaatteiden mukaisesti kiinteistölle ei ole mahdollista osoittaa enempää rakennuspaikkoja.

8:2 "rantapaista" on hankittu vuonna 2020. Haukijärven taukokatokselta puuttuu kaavamerkintä. Haukijärvelle Laipantien ja vedenottamon haaran kulmaan tulee merkitä AP-rakennuspaikka. Pikku-Laipan ranta-alue merkintä on poistettava, koska tila ei ulotu rantaan eikä tällä kohtaa ole rantarakentamista. Kartalle merkitty vaellusreitti tulee siirtää mahdollisimman suoraan lohkon poikki kiinteistön itärajalle. Muutoin reitistä on haittaa metsätaloudelle ja syksyllä metsästyksestä on vahingonvaaraa reitille. Mattilansaareen tulisi merkitä rakennuspaikka. Siellä on aiemminkin ollut rakennus.	Kiinteistöä 8:2 ei pystytty tunnistamaan tietojen perusteella. Kaavan jatkosuunnittelussa arvioidaan vielä tarvetta merkitä taukokatoksia tms. kaavaan. Katoksesta ei löydy merkintää rakennusvalvonnan sähköisestä rekisteristä. Kiinteistön 211-494-3-38 rakennusoikeustiedot tarkistetaan. Kiinteistö ulottuu Haukijärven ja Hallijärven rantaan sekä lisäksi Elamonjärven ja Vähä-Laipan ranta-alueelle. Kaavassa tarkastellaan Kuhmalahden alueelle sijoittuvien järvien ranta-alueet ja siksi myös Vähä-Laipan sisällyttäminen kaavaan on tarpeellista, vaikka kiinteistö ei aivan järven rantaviivaan asti ulotukaan. Loppuosa Vähä-Laipan Kangasalan puolelle sijoituvista ranta-alueista sisältyvät vireillä olevaan Sahalahden ranta-osayleiskaavaan. Kiinteistön 211-494-3-38 kautta on esitetty ohjeellinen ulkoilureittilinjaus maakuntakaavaan merkitylle uudelle Laipanmaan ja Pohjan väliselle retkeilyreitille. Ulkoilureittimerkintää esitetään rantaosayleiskaavaan ohjeellisenä, jolloin tarkempaa reittisuunnittelua ei tehdä rantaosayleiskaavan yhteydessä, vaan erillisenä reittisuunnitteluhankkeenaan. Kaavan jatkosuunnittelussa pohditaan vielä, onko jokin toinen merkintätapa parempi tässä tilanteessa, kun tarkempaa reittisuunnittelua ei ole tehty. Mattilansaari Tervaniemenlahdella on luonnonsuojelualue. Kaupungin sähköisessä rakennusrekisterissä ei ole merkintää saarella olevasta rakennuksesta. Vanhoissa kartoissa ei vuoden 1957 jälkeen näy merkintää rakennuksesta. Vuoden 1957 peruskartassa näkyy Mattilansaarella urheilukenttä ja mahdollisesti kenttään liittyvä rakennus/rakennelma. Käytössä olevien tietojen perusteella Mattilansaarella ei ole ollut sellaista rakentamista, joka oikeuttaisi rakennuspaikkamerkintään. <i>Ote peruskartasta 1957</i>
--	---



Maatalouden kotieläintalouden suuryksikön (ME) paikkavaraus puuttuu kaavasta kiinteistöltä 211-494-3-54 tai muulta alueelta. Kotieläinrakennuksen paikka tulee merkitä rannan tuntumaan. Tällöin rantaan sijoittuvalle rakennuskompleksille tulee rakennusvaiheessa ja käytössä ehkä ympäristöllisiä ongelmia. Asiaa olisi hyvä selvittää käynnillä paikan päällä.

Merkintä AP tulee muuttaa AM-merkinnäksi.

Ekologisten käytävien ja muidenkin toimintojen viivoitukset tulee selkiinnyttää ja miettiä tarkemmin, jotta karttamerkinnot ja toimiva ympäristö kohtaisivat järkevämmiin. Ainakin piha- ja tonttialueet tulee pitää omistajien täydessä hallinnassa. Tuntuu, että ainoastaan raitiotieraitteet puuttuvat kartoilta. Kokonaisvaltaisen kaavoituksen suunnittelussa pitää kartoittaa suunnitteluvaiheessa haitoista maanomistajille koituvat menetykset korvattaviksi täysimääräisinä.

Maanomistajien kuulemisaikaa saattaisi olla paikallaan jatkaa eteenpäin koronan takia. Nähtävilläoloaikana oli kaikesti tarkoitus järjestää vastaanottoaikoja osallisille Kuhmalahdella, jotta mahdollisimman monella olisi ollut mahdollisuus osallistua kaavaprosessiin. Koronavirus siirsi vastaanotot kaupungin ytimeen. Monessa mielessä yhtenäisen Tervaniemenlahden jakaminen rantaosayleiskaavalla ja kyläkaavalla erillisiksi osa-alueiksi on perusteetonta ja kokonaisuutta rikkovaa.

Maanomistajan kanssa neuvotellaan kotieläintalouden suuryksikön sijoittamisen edellytyksistä. Suurimittakaavaisen kotieläintuotannon sijoittumiseen liittyy erityisiä tarkasteltavia ympäristöllisiä näkökohtia.

Muistuttajalta pyydetään lisätietoja esitetystä AM-merkinnästä.

Kaavan jatkosuunnittelussa pyritään vielä selkeyttämään kaavamerkintöjä.

Yleiskaava suunnitellaan lähtökohtaisesti kohtuullisiksi maanomistajille, jolloin ei synny korvattavia menetyksiä. Keskeinen kohtuullisuutta määrittävä kaavasunnittelun väline on kaavalle muodostetut mitoitusperiaatteet.

Tarkoitus on asettaa kaavaehdotus uudelleen nähtäville ja järjestää tässä yhteydessä yleisötilaisuus. Nähtävilläoloaikana maanomistajien ja muiden osallisten on mahdollista jälleen jättää muistutus kaavaehdotuksesta.

Uusi ohjeellinen ulkoilureitti on suunniteltu liian lähelle kiinteistöllä 211-494-1-38 olevia rakennuksia ja kaivoa. Reitti tulisi siirtää kauemmaksi ja mielellään niin, että se kulkisi Elamontietä.

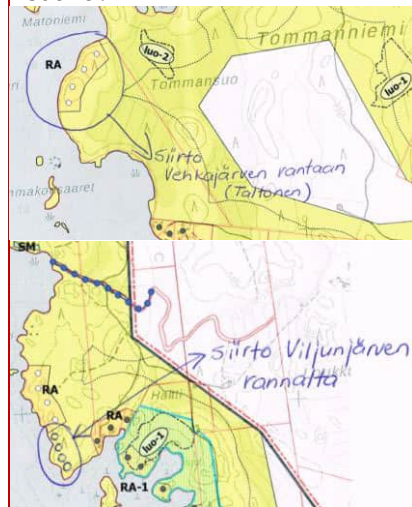
Kiinteistön kautta on esitetty ohjeellinen ulkoilureittilinjaus maakunta-kaavaan merkitylle uudelle Laipanmaan ja Pohjan väliselle retkeilyreitille. Ulkoilureittimerkintää esitetään rantaosayleiskaavaan ohjeellisena, jolloin tarkempaa reittisuunnittelua ei tehdä rantaosayleiskaavan yhteydessä, vaan erillisenä reittisuunnitteluhankkeenaan. Kaavan jatkosuunnittelussa pohditaan vielä, onko jokin toinen merkintätapa parempi tässä tilanteessa, kun tarkempaa reittisuunnittelua ei ole tehty. Joka tapauksessa tarkemmassa reittisuunnittelussa reitti kartoitetaan maastossa, ja varmistetaan, ettei reitistä aiheudu haittaa loma-asumiselle.

Palaute 27096, kiinteistötunnus 211-495-1-209, 211-495-2-194. 14.1.2021, 30.3.2021

KAUPUNGIN VASTINE

Rakennuspaikkojen siirto

Viljunjärveltä tulisi siirtää rakennuspaikat Vehkajärven itärannalle. Viljunjärvellä rakennuspaikat sijaitsevat suon takana ja olemassa oleva tie kulkee suon läpi. Kantavuudeltaan se ei ole paras mahdollinen. Tieoikeus on rajallinen. Muistutuksen liitteenä on ote tieoikeuspöytäkirjasta, jonka mukaan olemassa oleva tieoikeus käsittää puutavarakuljetuksen talvella jäätyneen maan aikana sekä kulkuoikeus mm. metsänhoitotöihin myös kesällä.



Kaavan mitoitusperiaatteiden mukaan jäljellä olevien rakennuspaikkojen siirto saman maanomistajan kiinteistöltä toiselle on mahdollista, mikäli siirron avulla voidaan edistää erityisten luonnon- tai maiseman arvojen tai virkistystarpeiden turvaamista. Tarkastelu tehdään kaavan jatkosuunnittelussa, kun kaikki ajantasaiset luontotiedot ovat käytettävissä. Mikäli arvot eivät vaarannu, rakennuspaikat voidaan siirtää muistutuksessa esitetyllä tavalla.

Rakennuspaikkojen määrä

Kiinteistöt on erotettu Rantalan ja Perkiön tiloista vuonna 2000 ja ne ovat itsenäisiä kiinteistöjä. Rakennuspaikkojen lukumäärä ei ole verrannollinen Rantalan maanomistajien rakennuspaikkojen lukumäärään. Muistutuksen liitteenä on kaavan rakennuspaikkalaskelma sekä kauppakirjoja kiinteistöihin liittyvistä kaupoista, missä rantatontteja ei ole huomioitu.

Kaavan jatkosuunnittelussa tarkistetaan Perkiön emäkiinteistön rakennusoikeus ja huomioidaan halkominen kiinteistöiksi 289-408-1-209, nyk. 211-495-1-209 ja 289-408-1-210, nyk. osa kiinteistöä 211-495-2-13.

Vastineiden laadinnan yhteydessä on perehdytty kiinteistöjen Perkiö 1:1 ja Rantala 2:136 halkomistoimitukseen, joka on toteutettu kokonaisarvo-halkomisena. Halkomisen yhteydessä halottaville kiinteistönsille on määritetty tietty määrä uusia rantarakennuspaikkoja, vaikka alueella ei ole ollut voimassa kaavaa, jossa rakennusoikeudet / rakennuspaikat olisi määritetty. Nyt laadittavassa rantaosayleiskaavassa rakennuspaikkojen määrä ja sijoittuminen määritellään kaavan mitoitusperiaatteiden mukaisesti. Rakennuspaikkojen määrittelyssä huomioidaan myös halkomistoimituksen periaate rakennuspaikkojen jakautumisesta kiinteistöjen kesken.

Lisäksi kaavan luontoselvityksiä on päivitetty vuoden 2025 aikana viivästyneen kaavaproessin ja uudistuneen luonnonsuojelulain vuoksi. Mitoitusvyöhykkeet ja rakennusoikeudet emäkiinteistöjen alueella tarkistetaan kaavan jatkosuunnittelussa, tarkistuksessa huomioidaan myös päivitetty luontoselvitystiedot.

Kaavakartalta puuttuu kiinteistöllä 211-495-2-194 olemassa olevan lomarakennuspaikan merkintä Vehkajärven länsirannalta. Virhe korjataan.

Muistuttaja pyytää lähettämään tiedoksiannon muistutuksista, jotka kohdistuvat muistuttajan omistamiin kiinteistöihin.

Tieto toimitetaan muistuttajalle.

Muistutukset 27990, 211-495-2-205 > 211-495-2-13, 211-495-2-194, 211-495-1-209. 7.1.2021-6.5.2025

KAUPUNGIN VASTINE

Kiinteistöjä

Rantala: aiemmin Rantala 2:136. Kaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana 211-495-2-205 Rantala. Nyt 211-495-2-13 Rantala.

Förskotti: 211-495-2-194 FÖRSKOTTI. Kuuluu Rantalan kanssa samaan emäkiinteistöön.

Perkiö ja Kehämetsä: Emäkiinteistö ollut 289-408-1-1 (X) PERKIÖ. Se on halottu kiinteistöiksi 289-408-1-209 KEHÄMETSÄ ja 289-408-1-210 PERKIÖ, pvm 27.10.2005.

Rakennuspaikkojen määrä, halkomistoimitus

Kiinteistöjen 211-495-2-205_39 Rantala ja 211-495-1-209_01 Kehämetsä emätila 1959 on Perkiö 1:1, joka halottiin 2001 - 2004. Asia oli esillä kesällä 2017. Perkiö Perkiö 1:1:n rakennuspaikat jakautuivat muodostettaville uusille kiinteistöille: 289-408-1-209 Kehämetsä 1/6 rantarakennuspaikoista eli 3 kpl rantarakennuspaikkoja. Muut rantarakennuspaikat kiinteistölle Perkiö 289-408-1-210, joka on myöhemmin liitetty Rantalan kiinteistöön.

Halkomistoimitus 2001-814840 käsitti kiinteistöt 2:136 Rantala ja 1:1 Perkiö. Kummastakin kiinteistöstä erotettiin henkilölle a osuus omistussuosluvulla 1/6 ja henkilölle b omistussuosluku 5/6. Halkomistoimitus oli kokonaisarvohalkominen ja siinä jaettiin kaksi erillistä kiinteistöä rantarakentamisoikeuden omistussuhteiden ja arvojen mukaan. 2.2.2004 jakosuunnitelma hyväksyttiin yksimielisesti. Molemmille kiinteistöille määrättiin rantarakentamisoikeudet erikseen.

1:1 Perkiön rakennuspaikat jakautuivat muodostettaville kiinteistöille: 289-408-1-209 Kehämetsä 1/6 rantarakennuspaikoista. Kiinteistön arvoon kuuluu 3 rantarakennuspaikan arvo. Muut rantarakennuspaikat kiinteistölle 289-408-1-210 Perkiö, joka liitetty myöhemmin Rantalan tilaan.

2:136: 289-408-2-194 Förskotti (förskotti 1 ja 2) 1/6 rantarakennuspaikoista eli 8 kpl rantarakennuspaikkoja kiinteistölle Förskotti. Kotipalstalla rakennettu lomatontti ja lisäksi yhden rantatontin arvo, ja Taltosen palsta eteläosaan 6 kpl rantatontteja. Tällä hetkellä Förskotti 1 rantarakennuspaikat käytetty ja Förskotti 2:lla on jäljellä 6 rantarakennuspaikkaa.

289-408-1-209 KEHÄMETSÄ on nykyään 211-495-1-209 KEHÄMETSÄ. 289-408-1-210 PERKIÖ on 11.11.2005 liitetty osaksi Rantalaa, nyk. 211-495-2-13 Rantala.

Kun halkominen on tehty, kiinteistöillä ei ollut voimassa olevaa ranta-asemakaavaa tai rantaosayleiskaavaa, jossa rakennuspaikkamäärät ja rakennuspaikkojen sijoittuminen olisi määriteltä. Kaavan jatkosuunnittelussa tarkistetaan Perkiön emäkiinteistön rakennusoikeus ja huomioidaan halkominen kiinteistöiksi 289-408-1-209, nyk. 211-495-1-209 ja 289-408-1-210, nyk. osa kiinteistöä 211-495-2-13.

Vastineen laadinnan yhteydessä on perehdytty kiinteistöjen Perkiö 1:1 ja Rantala 2:136 halkomistoimitukseen, joka on toteutettu kokonaisarvohalkomisena. Halkomisen yhteydessä halottaville kiinteistönsille on määriteltä tietty määrä uusia rantarakennuspaikkoja, vaikka alueella ei ole ollut voimassa kaavaa, jossa rakennusoikeudet / rakennuspaikat olisi määriteltä.

Nyt laadittavassa rantaosayleiskaavassa rakennuspaikkojen määrä ja sijoittuminen määritellään kaavan mitoitusperiaatteiden mukaisesti. Rakennuspaikkojen määrittelyssä huomioidaan myös halkomistoimituksen periaate rakennuspaikkojen jakautumisesta kiinteistöjen kesken. On mahdollista, että nyt laadittavassa rantaosayleiskaavassa kiinteistöjen alueelle ei voida osoittaa samaa rakennuspaikkamäärää kuin halkomistoimituksen yhteydessä ajateltiin. Rakennusoikeudet / rakennuspaikkamäärät voidaan silti jakaa halkomistoimituksen periaatteiden mukaisesti osuuksiin 5/6 ja 1/6.

Lisäksi kaavan luontoselvityksiä on päivitetty vuoden 2025 aikana viivästyneen kaavaprosessin ja uudistuneen luonnonsuojelulain vuoksi. Mitoitusvyöhykkeet ja rakennusoikeudet emäkiinteistöjen alueella tarkistetaan kaavan jatkosuunnittelussa, tarkistuksessa huomioiden myös päivitetty luontoselvitystiedot.

Rakennusoikeuksien havainnollistamiseksi kaavaselostuksen liitteeseen 5 Rakennusoikeuslaskelma lisätään tarkemmat tiedot toimituksessa 2001-814840 halotuista kiinteistöistä. Samaan yhteyteen lisätään selkeämpi



Perkiö 1:1 tila Halkomistoimituksessa 2001-814840

Vireillä olevassa rantaosayleiskaavassa Perkiön 1:1 halkomisessa muodostuneella Kehämetsällä on 2 rantarakennuspaikkaa ja Rantalan halkomisessa muodostuneella Förskotilla on 4 rantarakennuspaikkaa (toisessa kohtaa maininta 6 rakennuspaikkaa). Vastaa halottujen kiinteistöjen alueille osoitetuista rakennuspaikoista 1/6 osuutta henkilölle a.

Henkilöllä a oli jo ennestään omistuksessa kiinteistö 211-492-6-5. Halkomistoimitus ei koske tätä kiinteistöä.

Rantaosayleiskaava ei vastaa halkomistoimitusta 2001-814840 jakosopimuksen mukaisesti. Myös emätilatarkastelu poikkeaa verrattaessa Maanmittauslaitoksen suorittamiin toimituksiin. Rantaosayleiskaavaluonnos väärin omistussuusia halottavien kiinteistöjen kesken ja osaa Maanmittauslaitoksen toimituksista on tulkittu väärin. Halkomistoimituksen omistussuudet tulee huomioida kaavoituksessa maanomistajien yhdenvertaisuuden takia.

Kaavaluonnoksen rantarakentamisoikeuden vähennys halkomistoimitukseen nähden pitää huomioida seuraavasti:

Kaavaluonnoksen mukaan halottavan kiinteistön 1:1 Perkiö omistussuus vähenee 41 % halkomisessa hyväksytystä rantarakentamisoikeudesta. Kiinteistölle Kehämetsä jäisi halkomistoimituksen kolmesta rantarakennuspaikasta kaksi [rakennuspaikkaa].

kuvaus kiinteistön 211-495-2-205, nyk. 211-495-2-13 rakennusoikeuden muodostumisesta. Kiinteistö sisältää useammasta emäkiinteistöstä peräisin olevia osia.

Kaavaluonnoksessa 2:136 Rantala halkomisen omistusosuuksissa on myös huomioitava vähennys, se vähenee 28 %. Kiinteistölle Förskotti jäisi neljä rakentamatonta rantarakentamispaiikkaa.

Vähennyksissä viitataan tekstikappaleeseen, jota ei ole näkyvissä kaavaehdotuksen asiakirjoissa:

Kaavaluonnoksen teksti

Emätilojen Rantala (289-408-6-0X) ja Rantala (289-408-2-65X) osalta ei ole osoitettu kaikkia rakennusoikeutta. Emätila 2:65X lisäksi koostuu pääasiassa kahden maanomistajan tiloista 211-495-2-205 (Rantala) ja 211-495-2-194 (Förskotti). Rantala -tilan (211-495-2-205) omistaja omistaa alueita molempien em. emätilojen alueilta. Näiltä emätilojen alueilta muodostuu jäljellä olevaa rantarakennusoikeutta 48 rakennuspaikka. Maanomistaja on esittänyt tahtovansa ainoastaan 3 asuinrakennuspaikkaa haluamiinsa paikkoihin. Koska nämä sijoittuvat erilleen muista rakennuspaikoista, katsotaan näiden kunkin kuluttavan rantarakennusoikeutta 2 rakennuspaikkaa. Rakennuspaikat ovat eri emätilojen alueilla. Emätilan 6:0X alueelle on osoitettu 1 uusi A rakennuspaikka, joka kuluttaa rakennusoikeutta 2 rakennuspaikkaa. Näin ollen emätilalle jää osoittamatta yhteensä 10 rantarakennuspaikkaa. Emätila 2:65X koostuu kahden eri maanomistajan tiloista Rantala ja Förskotti. Emätilan jäljellä oleva rakennusoikeus on 36 rantarakennuspaikkaa. Tämä on jaettu siten, että Förskotti tilalle kuuluu 6 rantarakennuspaikkaa rakennusoikeuslaskelman mukaisesti. Näistä yksi siirretään tilalle 6:5 Tomma. Tämä määrä on 1/6 emätilan jäljellä olevasta rakennusoikeudesta, joka vastaa tilojen halkomistoimituksessa käytetty osittamislukua. 2:205 tilalle on osoitettu 2 asuinrakennuksen rakennuspaikkaa, jotka kuluttavat kukin rakennusoikeutta 2 rakennuspaikkaa. Näin ollen tilalle 2:205 on jäänyt osoittamatta yhteensä 26 rantarakennuspaikkaa.

Emätilan 2:65 X, 211-495-2-205 käytettyjen rakennuspaikkojen määrä on virheellinen. 0 kpl on oikea määrä.

289-408-2-188 Kaavo (kaksiosainen Multisillanlahdella oleva palsta/talouskeskuksen palsta ja Kailasaaren kärki) on liitetty Rantalan kiinteistöön halkomistoimituksen jälkeen 8.11.2005. Kaavo rajattiin halkomistoimituksen ulkopuolelle eikä sillä ole vaikutusta halkomistoimituksessa myönnettyyn rantarakentamisoikeuteen. Uuden päärakennuksen rakennuspaikka oli osoitettu erikseen jakokirjassa.

Kaavan jatkosuunnittelussa tarkistetaan, että kiinteistöllä 211-495-2-205, nyk. 211-495-2-13 käytetyt rakennuspaikat on merkitty oikeiden emätilojen kohdalle. Kiinteistöön on liitetty osia, jotka ovat peräisin useista emätiloista. Kaavaehdotuksessa kiinteistöllä 211-495-2-205, nyk. 211-495-2-13 käytetyiksi rakennuspaikoiksi on katsottu talouskeskus, talouskeskuksen vieressä, eteläpuolella oleva rantasaunan rakennuspaikka sekä Kailasaaren kärki. Kailasaari on kuulunut emäkiinteistöön 2:65.

Alla ote peruskartasta v. 1965.



Halkomistoimituksesta 2001-814840 on kaavaluonnoksessa virheellistä tietoa. Karttasivu huom. 16 sisältää virheellistä tietoa halkomistoimituksesta. Esimerkiksi kartta ei sisällä koko halkomisaluetta.

Sr-1-merkintä, sk-1-merkintä, historiallisen tielinjauksen merkintä

Kiinteistön talouskeskukseen ei tule osoittaa sr-1 merkintää eikä sk-1 merkintää. 2010-luvulla rakennetun talon rakennusluvan yhteydessä Pirkanmaan maakuntamuseo teki pihapiirissä katselmuksen ja totesi lausunnoissaan mm. että "Vanhat rakennukset ovat rakenteellisesti heikkokuntoisia oltuaan pitkään käyttämättä ja ylläpitoa vailla. Rakenteissa on vakavia kantavien rakenteiden vaurioita ala- ja yläpohjissa. Rakennusten kunnostaminen merkitsisi laajoja ja uudisrakentamiseen verrattavia toimenpiteitä. Muinaisjäännösten osalta maakuntamuseolla ei ole huomautettavaa". Tilakeskuksesta vanha rakennuskanta on purettu Pirkanmaan maakuntamuseon lausunnon jälkeen. Suojeltavia rakennuksia tai rakennusryhmiä ei ole. Tilakeskus ei kuulu rakennetun ympäristön arvoalueeseen millään tapaa. Vanhat rakennukset olivat rakenteiltaan lahoja ja vaarallisia ja ne on poistettu ennen kaikkea turvallisuuden takia. Kunnostus ei

Kaavaehdotuksen asiakirjoissa ei ole ollut yksityiskohtaista tietoa halkomisesta. Siirretään kaavaselostuksen luvussa 4.1 oleva kartta ja tekstikappale kaavaselostuksen liitteeseen 5.

Kaavaa varten laaditussa kulttuuriympäristöselvityksessä on inventoitu kaava-alueen arvokkaat rakennuskohteet ja pihapiirit. Inventoinnissa tilan pihapiiristä on todettu vanhat rakennukset; 2 vanhaa asuinrakennusta, riviäittoa ja liiteri, karjasuoja, sauna ja riipi sekä 1970-luvun asuinrakennus, konehalli, rakenteilla oleva asuinrakennus, venetalas sekä muita puurakenteisia talousrakennuksia. Tila on syntynyt kylän kantatalosta Näppiästä 1700-luvulla halkomisten seurauksena ja se on alkuperäisellä paikallaan. Pihapiiri on kertonut maatalan toiminnasta ja asumisen ja elämisen tavasta 1800-1900-luvuilla. Pihapiiri on ollut jäsentelytään, pinnoiltaan ja kasvillisuudeltaan hahmotettavissa maatilaksi. Sijainti maantien tuntumassa järvi- ja peltomaisemassa on maisemallisesti keskeinen. Rakennukset ja pihapiiri ovat muodostaneet rakennushistoriallisesti, sosiaalishistoriallisesti ja maisemallisesti erittäin merkittävän kohteen. Talouskeskukseen liittyvät paikallishistorialliset arvot ovat siten

ollut enää mahdollista. Talouskeskuksen asuinrakennukset ovat 1970- ja 2010-luvuilla rakennetut tiili- ja betonitalot. Peltinen konehalli on rakennettu 2000-luvulla. Sr-1 ja sk-1 merkinnät eivät tue tilan säilymistä elinvoimaisena ja monipuoliseen maa- ja metsätalousyrittämiseen soveltuvana asuinkelpoisena paikkana, joita seudulla ei juuri enää ole. Talouskeskukseen vievää vanhaa tielinjausta ei ole olemassa ja alue on taimikkoa. Merkintä tulee poistaa rantaosayleiskaavasta.

MY Saarenhankaimet

MY-merkintä saarilta tulee poistaa. MY-merkintää on perusteltu kalasääsken pesinnällä vuosina 2017, 2018 ja 2019. Koskaan aiemmin yli viidenkymmenen vuoden aikana saarissa ei ole ollut kalasääsken pesää. Marraskuussa 2019 syysmyrskyssä oksa, jolla pesä sijaitti, repesi alas. Kyseiseen puuhun kalasääski ei kykene enää tekemään uutta pesää. 2020 saarissa ei enää näkynyt kalasääskiä. Kalasääski ei ole uhanalainen eikä vaarantunut lintulaji, vaan se on luokiteltu elinvoimaiseksi, yleistyneeksi lajiksi.

Luo-1 Tommanniemi

Luonto- ja maisemaselvityksen sivulla 65 on mainittu Lk 11 (Tommanniemen lehto). Luo-1 merkintä tulee poistaa kaavasta. Merkintä kohdistuu taimikkoalueeseen, jossa on tehty metsänhoidollisia toimenpiteitä eikä alueella ole luonnonsuojelullista arvoa. Alue ei ole rehevä lehtolaikku, jonka ominaispiirteitä olisi lehtomulta, vaatelas kasvillisuus,

yksittäisiä rakennuksia laajempia. Sr-1 merkinnästä keskustellaan myös Pirkanmaan maakuntamuseon kanssa.

Vehkajärven kyläkeskus on kulttuuriympäristöselvityksessä tunnistettu kulttuurihistoriallisesti paikallisesti arvokkaaksi aluekokonaisuudeksi, joka on kaavaan merkitty sk-1 merkinnällä. Kaavamerkintään liittyy määräys uudisrakentamisen sovittamisesta alueen arvokkaisiin piirteisiin sekä rakentamissuositus. Vehkajärven kyläkeskuksen sk-1 -alueen raja on yhtenäinen, perusteltu kokonaisuus, jota ei ole tarkoituksenmukaista muuttaa.

Historiallisen tielinjauksen merkinnällä on merkitty kulttuuriympäristöselvityksessä tunnistetut ennen 1900-lukua rakennetut tielinjaukset. Asutus- ja liikennehistorian kannalta tärkein on ollut itä-länsisuuntainen vanha maantie, jonka osia kulkee myös Vehkajärvellä. Merkintään liittyy suositus paikallisen kulttuuriympäristöarvon huomioon ottamisesta maankäytössä ja rakentamisessa. Em. syiden vuoksi merkinnän poistaminen ei ole tarkoituksenmukaista.

Saarenhankaimilla on todettu salassa pidettävän, sensitiivinen lajin esiintymistä. Tarkempia lajiin liittyviä tietoja ei ole mahdollista julkaista. Tämän vuoksi saarilla on käytetty kaavamerkintää MY. Esimerkiksi suurten petolintujen pesinnän tapauksessa yksittäisen vuoden tilanteen perusteella ei voida vielä tehdä johtopäätöksiä pidemmän ajan suhteen. Sensitiivisen lajin esiintymistä alueella tarkastellaan vielä kaavan jatko-suunnittelun yhteydessä. Kaava-asiakirjoissa tiedot luontoarvoista pyritään kuvaamaan yleiskaavalle riittävällä tarkkuudella, kuitenkin salassapitomääräykset huomioiden. Lisätietoa sensitiivisestä lajitiedosta: <https://laji.fi/about/709>. On hyvä huomioida, että MY-merkintä ei edellytä maisematyöluvan hakemista. MY-merkintään liittyvää kaavamääräystä on tarkoitus täydentää huomioiden ELY-keskuksen lausunnossa mainitut seikat.

Kaavan luontoselvityksiä on päivitetty vuoden 2025 aikana. Kaavan jatko-suunnittelussa tarkistetaan luo-1-merkinnän tarve huomioiden päivitetty selvitystiedot.

luonnontilainen tai luonnontilaisen kaltainen puusto- ja pensaskasvillisuus, pienialaisuus ja puuston arvon vähäisyys. Maaperä ei ole lehtomultaa, vaan hietta- ja hiesusavea. Kasvillisuus ei ole lehdon eli käenkaali-oravanmarjatyyppin kasvillisuutta, vaan lehtomaisen kankaan eli käenkaali mustikka -metsätyyppin tyyppillistä opaskasvillisuutta, osin myös tuoreen kankaan eli mustikkatyyppin kasvillisuutta. Lehdoissa ei esiinny yleisesti puolukkaa, mustikkaa ja seinäsammalta, joita kyseisellä alueella kasvaa runsaasti. Luonto- ja maisemaselvityksenkin sivun 21 kasvupaikkatyyppikartalla esitetään, että alue Tommanniemessä on lehtomaista ja tuoretta kangasta eikä alueella ole lehtoja. Myös metsän pinta-alaverotuksessa verottaja luokitteli alueen aina lehtomaiseksi kankaaksi, ei lehdoksi. Alue on istutettu kuusentaimilla 1960-luvulla, jonka jälkeen se on harvennushakattu kaksi kertaa talousmetsien käsittelyohjeiden mukaisesti. Alue on osin ojitettu 1980-luvulla. Puusto ei ole erirakenteista, vaan yksijaksoista kuusikkoa, josta puuttuu pensaskasvillisuus. Osa alueesta on taimikkoa.

Luo-2 Tomma

Luo-2 merkintä voidaan poistaa. Alueella ei ole luonnonsuojelullista arvoa ja se on ollut turpeen nostoaluetta.

Luo-2 Kailasaari

Luonto- ja maisemaselvityksen sivulla 72 on mainittu Lk 20 (Kailasaari). Kohteesta tulee poistaa luo-2 merkintä. Alueella ei ole luonnonsuojelullista arvoa ja se tulee kuulumaan osaksi yksityisen kirkon aluetta. Alue ei täytä metsälain 10 §:ssä määriteltyjä erityisen tärkeiden elinympäristöjen kriteereitä millään osin. Kyseessä ei ole pienvesien lähiympäristö, suoelinympäristö, rehevä lehtolaikku, kangasmetsäsaareke suolla, syvä rotko tai kuru, korkea jyrkänne tai vähätuottoinen hietikko, kallio, kivikko tai louhikko. Metsäkeskus ei ole useampaan kertaan tekemiensä tilakoh- taisten metsäsuunnitelmien yhteydessä määritellyt kyseistä aluetta met- sälain 10 §:n mukaiseksi erityisen tärkeäksi elinympäristöksi. Alueella on vii- meisten 30 vuoden kuluessa tehty harvennus- ja ylispuiden poistohak- kuita kolme kertaa eikä puusto ole luonnontilaista tai luonnontilaisen kal- taista.

Kaavan luontoselvityksiä on päivitetty vuoden 2025 aikana. Kaavan jat- kosuunnittelussa tarkistetaan luo-2-merkinnän tarve huomioiden päivite- tyt selvitystiedot.

Luonnonsuojelulaki on uudistunut vuonna 2023 ja suojeltavien luonto- tyyppien luettelo on päivittynyt. Rantaosayleiskaava-alueelta on tä- män vuoksi tehty luontotyyppikohteiden päivitysselvitys vuonna 2025. Yksi kohdealueista on ollut Kailasaari. Kailasaaresta ei todettu luonnon- suojelulain mukaista luontotyyppiä. Kailasaaren arvot ovat myös maisemallisia. Kaavan jatkosuunnittelussa arvioidaan vielä luo-2-merkinnän tarvetta Kailasaareen. Saareen koh- distuu joka tapauksessa ge-2-merkintä.

SM Taltonen

Merkintä on syytä poistaa, suistoalueella ei ole havaittu muinaisjään-
nöstä.

Vehkajoen suulla on todettu muinaismuistolailla suojeltu kiinteä muinais-
jäänös. Kiinteät muinaisjäänökset esitetään kaavassa eikä sen vuoksi
merkintää ole mahdollista poistaa.

Palaute 27088, kiinteistötunnus 211-495-1-157, 21.1.2021

Kiinteistöltä on kaavaehdotuksessa poistettu Iso Salonsaaren merkitty
rakennuspaikka. Rakennuspaikka tulee säilyttää. Perustelut: Saareen on
merkitty luontokohteita. Metsäkeskus on päättänyt, että saarella ei niitä
ole. Päätös on tehty 7.9.2018. Maanvaihdon tilusvaihtokirjasta kunnan
kanssa on Kuhmalahden kunnanhallituksen päätös 11.1.1990. Rukous-
huonekuntaa ei ole käsitelty kaavaa muodostettaessa tasapuolisesti ra-
kennusoikeuksien

suhteen. Kuhmalahden kunta on käyttänyt rakennusoikeuden ja raken-
tanut kaikki rakennetut rakennukset. Liitteenä on kopio Metsäkeskuksen
päätöksestä.

KAUPUNGIN VASTINE

Kiinteistölle ei ole esitetty rakennuspaikkaa kaavaluonnoksessa eikä
kaavaehdotuksessa. Kiinteistön rakennusoikeus on määrittynyt seura-
vasti: Ison Salonsaaren pinta-ala on alle 30 ha, jolloin käytetään saaren
pinta-alaan perustuvaa mitoitusla. Saaren alueella mitoitus on 1 raken-
nuspaikka/4 maahehtaaria. Mitoitus tuottaa kiinteistölle rakennusoi-
keutta 3,586 rakennuspaikkaa. Saaren mitoitusluokka 3 on muodostettu
vuoden 2017 luontoselvityksen maisemaekologisen tarkastelun perus-
teella. Tietoja luontoarvoista on päivitetty vuonna 2018 luontoselvityk-
sessä. Pieni Nallin saari ei mitoitusperiaatteiden mukaan tuota rakennus-
oikeutta. Vilijärveen rajoittuvat kiinteistön palstat tuottavat rakennusoi-
keutta 0,008 rakennuspaikkaa. Kiinteistön mitoituksen mukainen raken-
nusoikeus on yhteensä 3,6 rakennuspaikkaa. Kiinteistöjen jäljellä olevaa
rakennusoikeutta tarkastellaan emäkiinteistöperiaate huomioon otettuna.
Emäkiinteistön 289-408-1-8 (X) mitoituksen mukainen rakennusoikeus on
3,95 rakennuspaikkaa. Emäkiinteistöistä on aiemmin muodostettu 3
omarantaista rakennuspaikkaa ja 4 ei-omarantaista rakennuspaikkaa
(ei-omarantaisten rakennuspaikkojen katsotaan mitoitusla tarkastelussa
kuluttavan 0,5 rakennuspaikkaa). Kokonaisuutena emäkiinteistö on
käyttänyt tähän mennessä 5 rakennuspaikkaa ja jo ylittänyt kaavan mi-
toituksen mahdollistaman rakennuspaikkamäärän. Tämän vuoksi ei ole
mahdollista osoittaa uusia rakennuspaikkoja emäkiinteistöön 289-408-1-
8 kuuluvalla lohkiinteistölle.

Rakennusoikeuden jakautuminen emäkiinteistön sisällä: Siinä tilan-
teessa, että emäkiinteistöllä olisi jäljellä rakennusoikeutta ja kaavaan
voitaisiin osoittaa uusia rakennuspaikkoja, voidaan tarkastella rakennus-
oikeuden epätasaista jakautumista emäkiinteistön sisällä. Emäkiinteis-
tölle aikanaan toteutuneeseen rakentamiseen liittyy maanvaihtosopi-
mus. Kaavan jatkosuunnittelussa tarkastellaan vielä sopimuksen sisäl-
töä.

Iso Salonsaaren pohjoisosan luo-2 -kohteet on merkitty kaavaan sen
vuoksi, että luontoselvityksessä kohteet on määritetty mahdollisiksi

	metsälain 10 §:n mukaisiksi kohteiksi. Kohteiden tilanne ja mahdolliset arvot arvioidaan vielä kaavan jatkosuunnittelussa.
Palaute 27089, kiinteistötunnus 211-495-1-157, 25.9.2020, 6.10.2020, 8.10.2020	KAUPUNGIN VASTINE
Kiinteistöön kuuluu Iso Salonsaaren pohjoisosa noin 12 ha ja rantaviivaa lähes 2 km. Onkohan emätiloittaisessa rakennusoikeuslaskelmassa kaikki esitetty oikein ja ovat kiinteistön kaikki palstat siinä mukana?	Kiinteistön ja emäkiinteistön rakennusoikeuden muodostuminen on kuvattu palautteen 27088 yhteydessä. Tiedot löytyvät Kaavaselostuksen liitteestä 5 Rakennusoikeuslaskelma emätiloittain ja tiloittain sivulta 14.
Mistä tulee saaren mitoitus 1 rakennuspaikka/ 4 maahehtaaria? Mitä ovat erityiset ympäristöarvot, jotka pudottaisivat mitoituksen tuohon kategoriaan?	Kaavaehdotuksessa Ison Salonsaaren mitoitusluokassa on huomioitu kaavan luontoselvityksen (FCG 2017) luonto- ja maisemaselvityksen maisemaekologinen tarkastelu. Kaavan jatkosuunnittelussa tarkistetaan vielä saaren maisemaekologinen luokka. Tarkastelussa huomioidaan saaren luonnon- ja luonnonmaiseman arvot. Lisäksi laaditaan yhteen-veto saaren luonnon- ja maiseman arvoista.
Liitteenä on kopio Metsäkeskuksen päätöksestä vuodelta 2018. Päätöksen mukaan Vehkajärven Rukoushuonekunnan omistamalla kiinteistöllä Iso Salonsaarella ei ole metsälain 10 §:n tarkoittamia erityisen tärkeitä elinympäristöjä.	Metsälakikohteita ja mahdollisia metsälakikohteita on tarkasteltu kaupungin vastauksessa palautteeseen 27995.
Ei ole lainmukaista, jos kaavan luontokartoittaja tekee esityksiä uusista metsälain 10 §:n kohteista ja kunta MRL:n nojalla saattaisi uusia velvoitteita maanomistajille. Voiko kaavassa olla luontokartoituskonsultin "saattaa olla"-tasoista tietoa metsälain 10 §:n kohteista, joka vaikuttaa kaavaan? Vai pitääkö olla viranomaistahona toimivan Metsäkeskuksen päätös asiasta? Vaikuttavatko konsultin väärät tiedot rakennusoikeuden mitoittamiseen ja maankäyttökysymyksiin jatkossa, jos kaava tulee lainvoimaiseksi näillä perusteilla?	Iso Salonsaaren pohjoisosan luo-2-kohteet on merkitty kaavaan sen vuoksi, että luontoselvityksessä kohteet on määritelty mahdollisiksi metsälain 10 §:n mukaisiksi kohteiksi. Kohteiden tilanne ja mahdolliset arvot arvioidaan vielä kaavan jatkosuunnittelussa.
Kiinteistöistä ei ole muodostettu omarantaisia tontteja. Vilijärven rakennetut kohteet eivät ulotu järveen asti. Vilijärven läheisen alueen Rukoushuonekunta vaihtoi 1980-1990-luvulla kunnan kanssa metsäpalstaan. Sittemmin Kuhmalahden kunta myi siitä useita tontteja ja ne on rakennettu. On epätasa-arvoista (vrt. mitoitusperusteiden poikkeus pääsäännöstä), jos tätä ei huomioida. Rukoushuonekunta ei ole käyttänyt ollenkaan rakennusoikeutta ranta-alueella.	Rakennusoikeuden jakautuminen emäkiinteistön sisällä: Siinä tilanteessa, että emäkiinteistöllä olisi jäljellä rakennusoikeutta ja kaavaan voitaisiin osoittaa uusia rakennuspaikkoja, voidaan tarkastella rakennusoikeuden epätasaista jakautumista emäkiinteistön sisällä. Emäkiinteistölle aikanaan toteutuneeseen rakentamiseen liittyy maanvaihtosopimus. Kaavan jatkosuunnittelussa tarkastellaan vielä sopimuksen sisältöä.
Palaute 27007, kiinteistötunnus 211-495-2-80, 15.10.2024	KAUPUNGIN VASTINE

Kiinteistölle on kaavaehdotuksessa esitetty kolme uutta rakennuspaikkaa Vehkajärven Salonsaareen. Maanomistaja ilmoittaa luopuvansa rakennuspaikoista eikä niitä tarvitse merkitä kaavaan.	Kaavaa muutetaan muistutuksen mukaisesti.
Palautte 27055, 211-495-2-179, 211-495-2-190, 8.2.2021	KAUPUNGIN VASTINE
Kaavoittaja on todennut, että jos alueella on ranta-asemakaava, se vain todetaan ja merkitään. Kuitenkin kiinteistöille 211-495-2-179, 211-495-2-190 on tehty luontoselvityksen täydennys, joilla on voimassa oleva ranta-asemakaava. Tämän seurauksena kiinteistöillä on luo-2 merkinnät. Merkinnät tulisi poistaa. Ei ole asianmukaista sotkea vanhoja kaavoja. Luontoselvitys on hutaistemalla tehty ja sisältää virheitä. Esimerkiksi Loukuniemi mainitaan isovarpuisena rämeenä, mitä siellä ei ole. Lisäksi sanotaan, että 'alue kuitenkin soveltuu liito-oravalle kohtalaisesti'. Vastaavia kohtalaisia alueita on pelkästään Vehkajärvelläkin varmaan satoja hehtaareita.	Osalla kiinteistöjä 211-495-2-179 ja 211-495-2-190 on voimassa ranta-asemakaava: Vehkajärven rantakaava nro 11. Rantaosayleiskaavassa ei ole tarkoitus osoittaa määräyksiä ranta-asemakaava-alueille. Rantaosayleiskaavassa todetaan ja osoitetaan informatiivisesti olemassa olevat ranta-asemakaava-alueet ja niille sijoittuvat rakentamisalueet/rakennuspaikat eikä näillä merkinnöillä ole oikeusvaikutuksia. Luo-2 -merkintä voidaan poistaa rantaosayleiskaavakartalta. Luonnonarvot tulevat tarkasteltaviksi, mikäli ranta-asemakaavaa tulevaisuudessa muutetaan tai mikäli haetaan poikkeamislupaa ranta-asemakaava-alueelle.
Palautte 27068, kiinteistötunnukset 211-495-3-50, 211-495-4-1, 211-495-7-9, 7.1.2021, 25.1.2021, 18.2.2021	KAUPUNGIN VASTINE
A Ahlström Kiinteistöt Oy omistaa kiinteistöt Niinistö I 211-495-7-9, Niinistö 211-495-4-1 ja Rainio 211-495-3-50. Kiinteistöjen pinta-ala on 143 hehtaaria. Kiinteistöt 211-495-7-9 ja 211-495-4-1 sijaitsevat Kaalijärven läheisyydessä. Tilat ovat lohkomattomia emätiloja ja siten kumpikin on oikeutettu yhteen rantarakennuspaikkaan. Omistaja on kertonut mielipiteensä kaavaluonnoksesta 8.9.2017 ja asia on todettu kaavoittajan vastineessa. Ote kaavoittajan vastineesta: <i>Lisäksi vesistön pohjoisranta on paikallisesti arvokas kallioalue, Köykänpieksi (Pirkanmaan liitto). Kaalijärvi on pinta-alaltaan alle 4 hehtaaria, jolloin vesialueelle ei lähtökohtaisesti muodostu rakennusoikeutta. Mikäli maanomistajalla ei ole muita rakennuskelpoisia rantoja, voidaan loma-asunnon rakennusoikeus osoittaa 2-4 vesihehtaarin suuruiselle vesistölle. Kaalijärvi on pinta-alaltaan 2,467 ha. Kyseiset tilat ovat kuitenkin ns. lohkomattomia emätiloja, joka oikeuttaa tilat yhteen rakennuspaikkaan. Kaavaa muutetaan siten, että tilalle 4:1 osoitetaan 2 rakennuspaikkaa mielipiteessä esitettyyn paikkaan.</i> Kaavaehdotuksessa on vastineesta poiketen Kaalijärvelle esitetty vain yhtä rantarakennuspaikkaa (RA-4) ja siinä rakennusoikeutta on rajoitettu	Kaavaehdotuksen mukaiseen ratkaisuun päädyttiin sillä perusteella, että vesistöllä oli pienen kokonsa lisäksi muitakin ympäristöarvoja. Asista on pidetty neuvottelu maanomistajan ja kaupungin välillä. Kaalijärven rannalle voidaan osoittaa 1 rakennuspaikka RA-merkinnällä. Perustelu: Maanomistajien tasapuolinen kohtelun vaatimus täyttyy. Usealle vastaavankokoiselle järvelle on merkitty RA-rakennuspaikkoja.

huomattavasti verrattuna normaaliin rakennusoikeuteen ja nykyään valitsevaan rakennustapaan. Kaavaehdotuksessa on useita pieniä järviä, joilla on RA merkintä ja siten nykykäytäntöä ajatellen riittävä rakennusoikeuden määrä. Maanomistajien tasapuolisen kohtelu edellyttää myös Kaalijärvelle samaa käytäntöä. Emätilaperiaate tuottaa A. Ahlström Kiinteistöt Oy:lle Kaalijärvelle kaksi rantarakennuspaikkaa. Omistaja on valmis supistamaan tämän yhteen paikkaan, kun sillä on nykyisen yleisen käytännön mukainen rakennusoikeuden määrä. Kaalijärvelle tulee merkitä yksi rantarakennuspaikka nyt ehdotuksessa olevalle paikalle. Kaava-merkintä on RA.

Palaute 27095, kiinteistötunnus 211-495-3-58, 14.1.2021

Muistuttaja on ostanut kiinteistön kaksi vuotta aiemmin tarkoituksena rakentaa sinne kesämökki. Kaavaehdotukseen loma-asunnon rakennusoikeus onkin poistettu ja kiinteistölle on merkitty vain sauna. Asia tulee oikaista ja palauttaa paikalle RA-rakennusoikeus.

Paikalla sijaitsee 1980-luvun alussa tehty loma-asumiseen soveltumaton saunarakennus. Kesämökin virkaa on täyttänyt paikalle tuotu pieni jalas-mökki.

KAUPUNGIN VASTINE

Kiinteistön emäkiinteistö on ollut 289-408-3-3 (X) NUOTAJÄRVI, jonka ranta-alueet on nykytilanteessa lohkottu 15 eri lohkokiinteistöksi. Kiinteistö 211-495-3-58 SÄRKIJÄRVI on yksi näistä lohkokiinteistöistä. Emäkiinteistön mitoituksen mukainen rakennusoikeus on ylittynyt jo 9 rakennuspaikan verran, joten sen vuoksi millekään emäkiinteistön alueelle sijoitettavalle lohkokiinteistölle ei ole mahdollista osoittaa kokonaan uutta rakennuspaikkaa.

Rantaosayleiskaavan luonnosvaiheessa havaittiin, että rakennusrekisteritiedot olivat olleet hyvin puutteellisia ja rakennuspaikkoja jouduttiin sen vuoksi merkitsemään puutteellisten tietojen perusteella. Vuonna 2018 toteutettiin rekisteritietojen tarkistusprojekti, jonka yhteydessä rakennus- ja rakennuslupatietoja täydennettiin sähköiseen rekisteriin. Rekisteritarkistuksen yhteydessä kiinteistöllä todettiin lupatiedot rantasaunalle ja sen perusteella kaavaehdotukseen merkittiin rantasaunan rakennuspaikka.

Muistutuksen perusteella emäkiinteistön 289-408-3-3 (X) NUOTAJÄRVI alueelle sijoittuvien rantarakennuspaikkojen rakentumista on tarkasteltu uudelleen. Tarkastelun perusteella voidaan todeta seuraavaa: Kiinteistöllä 211-495-3-58 on vuonna 1988 valmistunut 14 m²:n kokoinen saunarakennus. Lisäksi kartalla näkyy toinen rakennus, joka muistutuksessa mainitaan. Rekisterissä on merkintä 1.1.1970 valmistuneesta 13 m²:n loma-asunnosta, lisäksi vuoden 1985 peruskartalla paikalle on merkitty

	rakennuksia. Vaikuttaa selkeältä, että paikka on ollut rakennettuna jo ennen saunan rakentamista. Emäkiinteistön alueella on myös muita vastaavaan aikaan rakentuneita rakennuspaikkoja, jotka on merkitty kaavaan lomarakennuspaikoiksi RA-merkinnällä. Lisäksi esimerkiksi kiinteistöllä 211-495-3-46 oleva lomarakennuspaikka on kartta- ja rekisteritietojen mukaan rakentunut vasta ko. rakennuspaikan jälkeen, joten ko. rakennuspaikkaa kiinteistöllä 211-495-3-58 ei voida pitää ns. emätilan viimeisenä rakennuspaikkana. Uuden tarkastelun perusteella rakennuspaikka voidaan todeta olemassa olevaksi lomarakennuspaikaksi, joka merkitään kaavaan RA-merkinnällä.
Palaute 27112, kiinteistötunnus 211-495-4-6, 17.12.2020	KAUPUNGIN VASTINE
Kiinteistön merkintä tulee muuttaa. Kiinteistön käyttötarkoitus on vakituinen asuminen ja sillä on 1996 Kuhmalahden rakennusvalvonnan myöntämä rakennuslupa. Muistutuksen liitteenä on kopio, jossa on rakennustarkastajan vastaanottoleima 4.7.1996. Talo on tuolloin rakennettu pysyvän asuinpaikan määräysten mukaisesti ml. jätevesien käsittely. Rakennuksessa on aiemmin asuttu pysyvästi. Kaavan edellisessä vaiheessa kiinteistö oli merkitty asuinpaikaksi merkinnällä AP. Asiasta on keskusteltu kaavoittajan kanssa.	Rakennusrekisterin mukaan kiinteistöllä on loma-asunto ja saunarakennus. Kaavan jatkosuunnittelussa tarkistetaan kiinteistön rakennuslupatiedot ja tarkistetaan rakennustiedot lupatietojen mukaisiksi. Liitteenä olleessa tiedostossa oli kopio rakennuslupakuvasta, mutta siinä ei mainittu käyttötarkoituksenmuutosta.
Palaute 27006, kiinteistötunnus 211-495-878-2, 4.1.2021	KAUPUNGIN VASTINE
Vehkajärven vene- ja uimapaikan osakaskunnan kokouksessa 5.9.2020 päätettiin myydä liitteenä olevan kartan mukaisesti määräalat 1 ja 2. Myyntipäätöksestä on valitettu eikä se ole vielä lainvoimainen. Omistusmuutokset tulisi huomioida kaavoituksessa.	Toteutuneet kiinteistönjaotuksen muutokset voidaan huomioida kaavaratkaisussa. Vehkajärven vene- ja uimapaiikkakiinteistö on nykyään aiempaa pienempi. Kiinteistönjaotus 20.11.2025:



Palaute 28005, kiinteistötunnus 211-496-1-88, 7.4.2025

Kaavaehdotuskartan ja rakennusoikeuslaskelmataulukon tietojen välillä vaikuttaa olevan ristiriita. Tiedot tulisi tarkistaa.

Palautteet 27036, kiinteistötunnus 211-496-1-89, 24.1.2021 ja 29.3.2021

Kiinteistölle 211-496-1-89 tulee osoittaa rakennusoikeus siten kuin se on alun perinkin ollut osoitettuna. 13.5.2010 päivätyn ositus- ja perinnönjakosopimuksen mukaan kumpikin perillinen oli saava Kuhmajärven rannassa sijaitsevasta noin 5,2 ha:n määräalasta yhtä suuren maa-alueen ja yhtä pitkän rantaviivan. Näin lohkomistoimenpiteessä 6.5.2011 on tehty (pöytäkirja 10.8.2011). Tuolloin oli myös tiedossa karttaan merkitty ja osoitettu rakennusoikeus.

Luontoselvityksessä ei esitetä alueella olevan erityisiä luontoarvoja, mitä tulisi erityisesti suojella rakentamiselta. Monin paikoin Kuhmajärven rantaan jopa 'suositellaan rakentamista' tai mainitaan 'rakentaminen mahdollista.' Muistuttajan käsityksen mukaan kiinteistön rantaviivan ja



KAUPUNGIN VASTINE

Uuden rakennuspaikan kohdistuminen emäkiinteistön sisällä on tarkistettu kaavan ehdotusvaiheessa ja todettu, että mitoituseriaatteiden mukaisesti uusi rakennuspaikka sijoittuu kiinteistölle 211-496-1-88, jolla on eniten mitoituksen mukaista rakentamatonta rantaviivaa. Rakennusoikeuslaskelmataulukko on kaavaehdotuksessa ollut edelleen virheellinen, ja se korjataan kaavan jatkosuunnittelussa.

KAUPUNGIN VASTINE

On syytä kiinnittää huomiota, että kiinteistöä lohkottaessa alueella ei ole ollut voimassa rantaosayleiskaavaa tai ranta-asemakaavaa. Siten lohkomisen yhteydessä ei ole ollut tiedossa, voidaanko alueelle kaavassa osoittaa rakennuspaikkaa.

Kiinteistöä/emäkiinteistöä koskee myös luonnosvaiheen palaute ID 25165 (liitteenä ollut kiinteistöä koskeva asiakirja). Tässä yhteydessä luonnosvaiheessa on tulkittu perinnönjakoa koskevia asiakirjoja ja tehty virheellinen johtopäätös vastineen laadinnassa.

Mitoituslaskelmat on tarkistettu 4.9.2020 ja todettu seuraavaa: kiinteistö 211-496-1-144 kuuluu emäkiinteistöön, jolla on jäljellä olevaa

muunnetun rantaviivan mittaus ei ole oikein ja, että kiinteistöllä on rantaviivaa enemmän kuin rakennusoikeuslaskelmassa ja emätilatarkastelussa esitetään. Mitoitusluvun tulisi olla 5 eikä 4. Kiinteistön pinta-ala on 2,6 ha, ja rantaviivan pituus on 190 m. Luvut ovat huomattavasti enemmän kuin vähimmäisvaatimukset loma-asunnon rakentamiselle. Toinen perillinen on suostunut lunastamaan koko kiinteistön ja metsäosuuden. On kohtuullista ja oikeudenmukaista saada rakennusoikeus kiinteistölle. Muistuttaja on elvyttämässä Kuhmalahden kyläyhteisöä monellakin tapaa ja hoitaa metsiä ja rantoja luontoarvoja kunnioittaen. Kangasalan kaupunki toivoo saavansa eloa kaupunkiin ja maksukykyisiä veronmaksajia.

rakennusoikeutta yksi rantarakennuspaikka. Mitoitusperiaatteiden määrittämällä tavalla emäkiinteistöön kuuluvilla lohki kiinteistöllä on eniten käyttämätöntä rakennusoikeutta seuraavasti: 211-496-1-88 käyttämätöntä rakennusoikeutta 0,7 rakennuspaikkaa, 211-496-1-144 käyttämätöntä rakennusoikeutta 0,6 rakennuspaikkaa ja 211-496-1-89 käyttämätöntä rakennusoikeutta 0,56 rakennuspaikkaa.

Kiinteistöllä 211-496-1-88 on siten eniten käyttämätöntä mitoituksen osoittamaa rakennusoikeutta, joten uusi rakennuspaikka osoitetaan kyseiselle kiinteistölle. Kiinteistö sijaitsee Puntarinlahdella. Rakennuspaikka ei ole mahdollista siirtää muistutuksessa ehdotetulle kiinteistölle. Kaavan luontoselvityksiä on päivitetty vuonna 2025 ja arvokkaiden luontokohteiden tilanne on jonkin verran muuttunut vuonna 2020-2021 nähtävillä olleeseen kaavaehdotukseen verrattuna. Kaavan jatkosuunnittelussa tarkistetaan vielä rantajaksokohtaiset mitoitusluvut sekä rakennusoikeuslaskelmat, mikäli mitoituslukuihin tehdään muutoksia.

Rakennusoikeuslaskelmataulukko on kaavaehdotuksessa ollut edelleen virheellinen, ja se korjataan kaavan jatkosuunnittelussa.

Palautteet 27097, kiinteistötunnus 211-496-1-141, 23.9.-30.9.2020

Emätilaselvitys ja rakennuspaikkojen määrä

Emätilatarkastelussa kiinteistöä 211-496-1-141 on kohdeltu väärin. Kiinteistö 1:141 on erotettu kantatilasta 1930-luvulla (silloin Rauhaniemi 1:32). Kauppa sisälsi puolet kantatilan rantaviivasta. Sen lisäksi emätilasta on esim. 1975 erotettu useita tiloja, jotka käyttivät 1970-80 luvulla rantarakentamisoikeutta. Kiinteistö 211-496-1-141 ei ole missään vaiheessa käyttänyt rantarakentamisoikeutta. Ainoastaan on kuivan maan tontti, joka on oikeutetusti laskelmassa vähentänyt 0,5 oikeutta. Oletettavasti emätilan moninaiset omistusjärjestelyt eivät ole täysin olleet tiedossa oikeuksia laskettaessa. Mitä mitoituslukua käytetään määriteltäessä Rauhaniemen emätilan alueelle sijoittuvaa rakennusoikeutta?

"Poikkeus säännöstä" -tilanne: Rauhalahden emätilalla tehtiin iso omistusjärjestely 1970-puolivälissä, jolloin sen rantaviivasta suuri osa tuli tilan omistukseen. Jäljelle jäänyt rantaviiva on käytännössä rakennettu toisten

KAUPUNGIN VASTINE

Kiinteistö 211-496-1-141 Rauhaniemi on muodostettu 22.1.2008 ja siihen on yhdistetty alla luetellut kiinteistöt tai osia niistä. Kiinteistön 211-496-1-141 ranta-alueet muodostuvat kahdesta emäkiinteistöstä: 289-409-1-62 (X) RAUHALAHTI 26.09.1957 (sininen viiva kartalla) ja 289-409-1-32 (X) RAUHANIEMI 15.01.1937 (turkoosi viiva kartalla). Rakennusoikeuslaskelmataulukon mukaan emäkiinteistön 289-409-1-62 (X) RAUHALAHTI 26.09.1957 rakennusoikeus on käytetty. Toista emäkiinteistöä 289-409-1-32 (X) RAUHANIEMI ei ole kaavaluonnosvaiheessa ollut ollenkaan taulukossa. Rakennusoikeuslaskelmassa on ehdotusvaiheessa todettu virhe, koska Rauhaniemen tiedot ovat puuttuneet laskelmasta. Mitoitusperiaatteiden mukaan Rauhaniemen emäkiinteistölle on voitu osoittaa kaavaan kaksi uutta rakennuspaikkaa. Virhe on korjattu nähtävillä olleeseen kaavaehdotukseen.

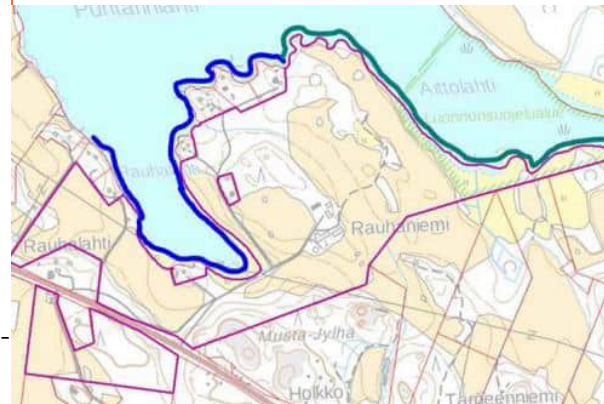
omistajien myydessä tontteja 1970- ja 1980-luvuilla, ja niillä on nyt 5 loma-asuntoa. Omistamani kiinteistöt ovat käyttäneet vain yhden ei-omaran-taisen rakennuspaikan (211-496-0001-0123 TUULINEN). Rauhalahden emäkiinteistön alueella rakennusoikeuksia tulee tarkastella poikkeus säännöstä -perusteen mukaan eli rakennusoikeutta on käytetty erittäin epätasaisesti.

Emätilaselvityksessä tapahtunut virhe on inhimillinen, mutta yksilötasolla suuri epäkohta. Asiaan pitää suhtautua vakavasti koko kaava-alueella, ettei vastaavaa ole tapahtunut muualla. Asia ei olisi tullut esille ilman maanomistajan tarkkaavaisuutta ja tietoa talon historiasta. Näin ei saisi tapahtua.

Koska Rauhaniemi- tilasta jää merkittävä osa rantaviivasta 380 metriä las-kematta rantaoikeuksia laskettaessa ja muistuttajan kiinteistöllä rantara-kennusoikeutta on käytetty erittäin epätasaisesti, tulee kaavaan lisätä ns kuivan maan tontteja rantavyöhykkeen eteläreunalle maantien 325 lä-heisyyteen. Soveltuvat kohdat 4 kpl on merkitty karttaa mustilla pisteillä.



380 metriä rantaviivasta on tulkittu rakennettavuudeltaan rakennuskel-vottomaksi (itäpuolisin alava kapea suikale). Tältä osin ei muodostu ra-kennusoikeutta.



Rauhaniemen emäkiinteistön alueella mitoitusluku on osalla rantaviivaa 4 rakennuspaikkaa/muunnettu rantaviivakilometri ja osalla rantaviivaa 3 rakennuspaikkaa/muunnettu rantaviivakilometri.

Rauhalahden emäkiinteistö on jo käyttänyt mitoituksen mukaisen ra-kennusoikeuden eikä sille sen vuoksi ole mahdollista osoittaa uusia ra-kennuspaikkoja, vaikka rakennusoikeus olisikin jakautunut epätasaisesti emäkiinteistön sisällä. Emäkiinteistön sisäinen epätasaisuus voidaan tut-kia tilanteessa, jossa emäkiinteistöllä on mitoituksen perusteella edel-leen rakennusoikeutta jäljellä, ja kuinka se jakautuisi nykyisten kiinteistö-jen kesken.

Tilanteessa, jossa rannassa on olosuhteiltaan rakentamiskelvoton kais-tale, mutta rakennusoikeutta on jäljellä, voidaan tarkastella mahdolli-suutta muodostaa ei-omarantainen rakennuspaikka rakennuskelvotto-man vyöhykkeen taakse rakentamiskelpoiselle alueelle. Asiaa voidaan tarkastella tämän emäkiinteistön osalta vielä tarkemmin kaavan jatko-suunnittelussa.

Mitoitus

Miksi alueen mitoitusluku on 4 rakennuspaikkaa/muunnettu rantaviivakilometri? Alue soveltuu hyvin loma-asutukseen ja loma-asuntoja on jo rakennettu, ja lisäksi loma-asuntoja voisi muuttaa vakituiseen asuinkäyttöön.

Osa rantaviivasta on Tervaniemenlahden luonnonsuojelualue. Sen perustamisesta ei ole tullut korvausta. Huomioidaanko luonnonsuojelualueen rantaviiva rakennusoikeustarkastelussa?

380 metrin rantaviivaosuus luonnonsuojelualueen mitoitusluvulla 3 ja muunnetun rantaviivan kertoimella 0,75 (ja hieman 0,5) on mahdollista, että se olisi lisännyt yhden rakennuspaikan. Eikö mitoitusperiaatteiden mukaan epäkelvoilta alueilta rakennusoikeutta siirretä kelvollisimmille?

Rauhaniemen emäkiinteistön loppuosalla tulee käyttää mitoitusluku 6 rakennuspaikkaa/muunnettu rantaviivakilometri. Perustelut: rahallista korvausvelvollisuutta ei luonnonsuojelualueen kohdalla pidetä perusteltuna pienennetystä rakennusoikeudesta, loppuosa alueesta soveltuu muistutajan mukaan hyvin rantarakentamiseen, periaatteellisesti tulee noudattaa kaikkia kestävyysosa-alueita ml. taloudellinen kestävyys.

Sr-merkintä

Tilan päärakennus ja vanha navettarakennus eivät ole niin arvokkaita, että ne vaatisivat Sr-1-merkinnän. Rakennusten ikä on reilusti alle 90 vuotta. Merkintä tulee poistaa.

Mitoituksessa tulee lainsäädännön mukaan huomioida luonnonarvot ja kulttuuriympäristöarvot ja niiden tulee vaikuttaa mitoitukseen. Maisema-ekologisen tarkastelun perusteella on päädytty mitoitukseen 4 samoin kuin muilla samanlaisilla alueilla. Rantajakson mitoitus tarkistetaan vielä kaavan jatkosuunnittelussa, sillä luontoselvityksiä on päivitetty.

Tervaniemenlahdella on käytetty mitoituslukua 3. Samaa mitoituslukua on käytetty muillakin luonnonsuojelu- tai Natura-alueilla. Oikeuskäytännössä on määritetty, että mitoitusluku 3 on vielä kohtuullinen ratkaisu maanomistajan kannalta eikä valtiolle synny korvausvelvollisuutta.

Mitoitusperiaatteiden mukaan muodostunut rakennusoikeus pyritään sijoittamaan parhaiten rakennettavalle paikalle. Erikseen on selvästi rakennuskelvottomat alueet, joilta ei muodostu rakennusoikeutta eikä muunnettua rantaviivaa. Tällaiset paikat eivät rakennusoikeuslaskelmasta eikä muunnetun rantaviivan kartasta suoraan ilmene, mutta kartalta katsottuna ne ovat ilmiselviä alueita, joille ei voi rakentaa.

Rakennuksille tai pihapiireille osoitetut sr-merkinnät pohjautuvat kaavoitusta varten laadittuun kulttuuriympäristöselvitykseen. Kulttuuriympäristöselvityksessä pihapiiri on tunnistettu rakennushistoriallisesti, sosiaalishistoriallisesti sekä maisemallisesti paikallisesti merkittäväksi kohteeksi. Kyseessä on Rauhalahdesta 1936 halottu ja nykyiselle paikalleen muodostunut osatalo. Pihapiiri kertoo maatalan toiminnasta ja asumisen ja elämisen tavasta 1900-luvulla. Rakennukset ovat säilyttäneet hyvin rakennusaikansa rakennusmateriaalit, muodot ja piirteet. Maisemallisesti erittäin keskeinen sijainti mäellä, avoimessa peltomaisemassa. Rakennushistoriallista arvoa on 1930-luvulla rakennetuilla asuinrakennuksella ja navetalla. Kaavaehdotuksessa esitetty sr-1 merkintä on selvitystietojen perusteella tarkoituksenmukainen.

Luo-2-merkintä

Luo-2-merkintä tulee poistaa. Kohde on 3-vuotiasta koivutaimikkoa ja nuorta kuusitalousmetsää eikä se ole luontaista liito-oravan aluetta. 52 vuoden aikana ei ole kuulunut tai näkynyt liito-oravahavaintoja.

Kaavan luontoselvityksiä on päivitetty vuoden 2025 aikana ja myös liito-oravakohteita on tarkistettu. Alustavien uusien selvitystietojen mukaan alueella ei enää ole liito-oravalle soveltuvaa metsää luo-2 -merkintä poistetaan. Päivitettyjen luontotietojen osalta myös kaavan mitoitus tarkistetaan.

Palaute 27024, kiinteistötunnus 211-496-1-144, 21.1.2021

Emäkiinteistölle kuuluva uusi rakennuspaikka tulisi siirtää puoliksi kiinteistön 211-496-1-89 ja 211-496-1-144 väliin, kuten kaavaluonnoksen palauteraportissa kaavoittajan vastineessa on kuvattu. Emäkiinteistön sisällä rakennusoikeus kuuluu ensisijaisesti yhdistelmälle 211-496-1-89 ja 211-496-1-144 (211-496-1-144 on lohottu 211-496-1-89:stä), joilla on yhteenlaskettua rantaviivaa enemmän kuin kiinteistöllä 211-496-1-88.

KAUPUNGIN VASTINE

Luonnosvaiheessa on tulkittu perinnönjakoa koskevia asiakirjoja ja tehty virheellinen johtopäätös vastineen laadinnassa. Asiaa koskee luonnosvaiheen palaute ID 25165.

Mitoituslaskelmat on tarkistettu 4.9.2020 ja todettu seuraavaa: kiinteistö 211-496-1-144 kuuluu emäkiinteistöön, jolla on jäljellä olevaa rakennusoikeutta yksi rantarakennuspaikka. Mitoitusperiaatteiden määrittämällä tavalla emäkiinteistöön kuuluvilla lohkiinteistöillä on eniten käyttämätöntä rakennusoikeutta seuraavasti: 211-496-1-88 käyttämätöntä rakennusoikeutta 0,7 rakennuspaikkaa, 211-496-1-144 käyttämätöntä rakennusoikeutta 0,6 rakennuspaikkaa ja 211-496-1-89 käyttämätöntä rakennusoikeutta 0,56 rakennuspaikkaa.

Kiinteistöllä 211-496-1-88 on siten eniten käyttämätöntä mitoituksen osoittamaa rakennusoikeutta, joten uusi rakennuspaikka osoitetaan kyseiselle kiinteistölle. Kiinteistö sijaitsee Puntarinlahdella. Rakennuspaikka ei ole mahdollista siirtää muistutuksessa ehdotetuille kiinteistöille.

Rakennusoikeuslaskelmataulukko on kaavaehdotuksessa ollut edelleen virheellinen, ja se korjataan kaavan jatkosuunnittelussa.

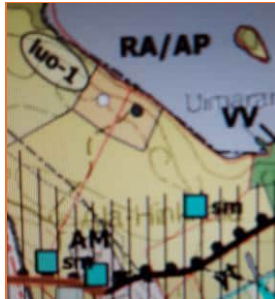
Palaute 27064, kiinteistötunnus 211-496-2-5, 25.1.2021

Kaavan pohjakartta ei täsmää Maanmittauslaitoksen karttarajojen kanssa.

KAUPUNGIN VASTINE

Kiinteistöjen 211-496-2-5 ja 211-496-2-4 välisen rajaviivan paikka on muuttunut kaavaprosessin käynnistymisen jälkeen. Lisäksi kiinteistöillä 211-496-1-4, 211-496-1-5 ja 211-496-2-4 on tapahtunut kiinteistönjaotuksen muutokset kaavan laatimisen aikana. Lohkiinteistöjen muunnetun rantaviivan pituudet sekä rakennusoikeuden kohdentuminen tulee määrittää uudelleen.

Kaavaehdotuksessa on käytetty kiinteistörajoja, jotka ovat olleet ajalta ennen kiinteistöjen lohkomisia ja rajamuutoksia. Kiinteistö 211-496-2-5 on



kaava-aineistossa ollut kiinteistötunnus 211-496-1-142 ja kiinteistö 211-496-2-4 on ollut kiinteistötunnus 211-496-1-122. Kiinteistö 211-496-1-122 on saanut mitoituslaskelmien perusteella uuden rakennuspaikan ja se on sijoitettu kaavan mitoitusperiaatteiden mukaan olemassa olevan rakennuspaikan viereen.

Palaute 27081, kiinteistötunnus 211-496-2-93 ja 211-496-2-134, 22.1.2021

Kiinteistöillä 211-496-2-134 ja 211-496-2-93 on sama omistaja. Voisiko rakennuspaikka-alue ulottua kaavakartalla viereiseen AP rakennuspaikkaan asti? Tämä palvelisi tonttien hyödyntämistä paremmin ja mahdollistaisi kiinteistönjaotuksen muuttamisen tulevaisuudessa kahdeksi omarantaiseksi kiinteistöksi. Molempien kiinteistöjen pinta-ala olisi vähintään 3000 m² ja molemmissa olisi vähintään 50 metrin leveys rantaviivaa.



KAUPUNGIN VASTINE

Kaavaan voidaan tehdä muistutuksessa esitetty muutos. Kaavaehdotuksessa kiinteistön 211-496-2-134 itäosa oli osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi. Tällaista kapeaa maa- ja metsätalousaluetta ei voida pitää lainsäädännön tarkoittamana vapaana rannanosana, joka tulisi osoittaa maa- ja metsätalousalueeksi, vaan se on tulkittavissa osaksi rakennuspaikkaa. Kiinteistön 211-496-2-134 itäosa voidaan osoittaa RA/AP-merkinnällä loma-asuntoalueeksi.

Palaute 27115, kiinteistötunnus 211-496-3-134, 15.12.2020

Mitä tarkoittaa kolmiomerkintä kiinteistön 211-496-3-134 rannassa? Mihin on kadonnut rantasaunan rakennusoikeus, mikä oli vielä aiemmin? Rannassa on tällä hetkellä vanha pieni aitta, joka on aika käyttökelvoton. Kiinteistölle toivotaan rantaan paikkaa saunalle ja ylemmäksi rinteeseen paikka mökille samalle kohtaa kuin viereisessä ranta-asemakaavassa nro 59 on rakennusala.

KAUPUNGIN VASTINE

Kolmio tarkoittaa rantasaunan rakennuspaikkaa, jonka rakennusoikeus on korkeintaan 25 k-m². Kolmiomerkintä puuttui aiemmin kaavamerkinnoistä, ja se on lisätty. Emätila- ja rakennusoikeustarkastelu tarkistetaan vielä kaavan jatkosuunnittelussa. Mikäli kyseessä on emäkiinteistö, josta ei ole aiemmin muodostettu rantarakennuspaikkoja, voidaan kiinteistölle osoittaa kaavaan laajempi loma-asunnon rakennuspaikka.

Palaute 27005, kiinteistötunnus 211-497-1-18, 4.1.2021

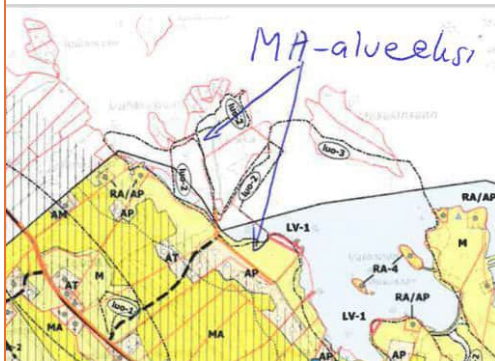
KAUPUNGIN VASTINE

Kiinteistöllä tulisi olla merkintä RA/AP. loma-asunnon voi muuttaa vakituiseksi asunnoksi.

Palautteet 27031, kiinteistötunnus 211-497-1-22, 29.12.2020, 11.1.2021, 24.1.2021

Lieskaniemessä olevalta rakennetulta rakennuspaikalta tulee poistaa luo-2 -merkintä. Kohde ei täytä merkinnän vaatimuksia. Paikalla on kaijaveittu pengerryksiä, alueella on saunamökki ja wc-puuliiteri, nurmikkoa ja istutuksia, esim. balsamipihtaa ja siperianpihtaa. Paikka ei saa olla uhanalaisten lajien elinympäristö. Siellä laiduntaa nautakarja, joka pitää alueen avonaisena ja maan lyhytruohoisena. Naudat ovat aikuisille ja lapsillekin erityisen tärkeitä kotieläinmisiä. Kaavoittajan suhtautuminen maatalon elinkeinon ei saisi olla rajoittava.

Luo-2 -merkinnällä kaavakartalle merkityt laidunalueet tulisi merkitä MA-alueeksi. Karjalle voisi rakentaa sääkatoksia ja tuulensuojia ja puita voisi poistaa, että alue pysyisi avonaisena ja luonnonhaittakorvauksen piirissä



Pentojärven rannassa sijaitsevan rakennuspaikan rajausta tarvitsee muuttaa. Rakennuspaikka-alueeksi on merkitty suota, jolle ei voi rakentaa.

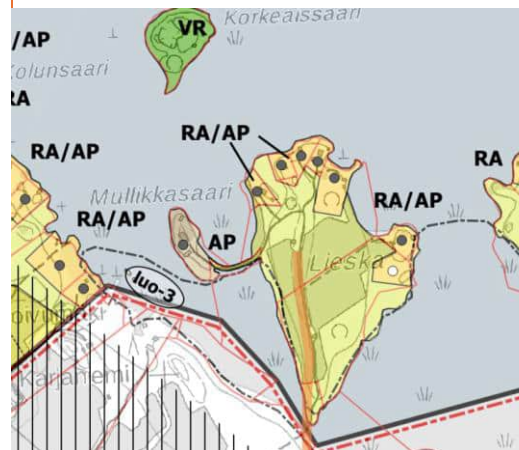
Palautteet 28006, kiinteistötunnus 211-497-2-1, 21.1.2021, 22.1.2021

Rakennuspaikka on osoitettu merkinnällä RA/AP.

KAUPUNGIN VASTINE

Kaavaehdotuskartalla Lieskaniemessä olevalla rakennuspaikalla ei ole ollut luo-2 -merkintää. Luontoselvityksiä on päivitetty vuoden 2025 aikana. Rakennuspaikan ympäristöstä ei ole uusissa selvityksissä todettu erityisiä luontoarvoja.

Esitetty alue voidaan tarvittaessa osoittaa MA-alueeksi (maisemallisesti arvokas peltoalue) M-alueen (maa- ja metsätalousvaltainen alue) sijasta. Sekä M- että MA-merkintä mahdollistavat karjalle tarpeellisten sääsuojien rakentamisen.



Rakennusrekisterin tietojen mukaan paikalla on vuonna 1996 valmistunut 21 m²:n rantasauna. Tarkistetaan kohteen poikkeuslupa- ja rakennuslupatiedot, ja arvioidaan rakennuspaikan status ja rakennusoikeus tarkastelun jälkeen. Mikäli paikalle voidaan osoittaa lomarakennuspaikan rakennusoikeus, rakennuspaikan rajausta voidaan laajentaa pohjoiseen suoalueen pohjoispuolelle.

KAUPUNGIN VASTINE

Pentojärven pohjois- ja koillispäädyssä on vuosina 1993-1995 yksityisesti tehty ja hyväksytty rantakaava (sininen pystyrasterointi, Härkimetsä Kivionokka), johon sisältyy kolme olemassa olevaa rakennuspaikkaa. Näistä reunimmaisesta kaksi rakennuspaikkaa ovat kiinteistöllä 211-497-2-1. Nyt paikan nro 3 viereen (kartalla oikealle puolelle) ollaan kaavoittamassa uutta rakennuspaikkaa, joka tulee aivan kiinni olemassa olevaan rakennuspaikkaan. Miksi alueen rakennukset kaavoitetaan näin tiiviisti, kun suunnitellun uuden rakennuspaikan toisella puolella on rantaa vapaana? Uutta rakennuspaikkaa ei tulisi sijoittaa aivan kiinni jo olemassa olevaan rakennuspaikkaan. Onko nyt laadittavalla rantaosayleiskaavalla vaikutuksia aikaisemmin kaavoitetun alueen rakentamiseen?	Rantaosayleiskaavan mitoitusperiaatteiden mukaisesti uudet rakennuspaikat sijoitetaan siten, että vapaan yhtenäisen rantaviivan osuus säilyy mahdollisimman suurena. Tämä tarkoittaa uusien rakennuspaikkojen sijoittamista ryhmiin sekä olemassa olevien rakennuspaikkojen tai ranta-asemakaavassa osoitettujen rakennuspaikkojen viereen. Ranta-asemakaavassa osoitetulla rakennuspaikalla kaavamääräykset mahdollistavat rakennusten sijoittelun erilaisin tavoin, jolloin on mahdollistaa suunnata rakennukset ja piha-alue esimerkiksi etäämmälle kiinteistön rajasta. Yleiskaava ei muuta tilannetta voimassa olevan ranta-asemakaavan alueella, koska ranta-asemakaava menee aina yleiskaavan edelle ja ohjaa rakentamista.
Palautte 27038, kiinteistötunnus 211-497-5-8, 25.1.2021	KAUPUNGIN VASTINE
Kangasalan seurakunta lausuu rantaosayleiskaavasta seuraavaa: Kiinteistölle 211-497-5-8 Paunula on Pentojärven rannalle esitetty yhtä rakennuspaikkaa. Seurakunta vaatii kiinteistölle toista rakennuspaikkaa. Perustelut: 1. Kiinteistö rajoittuu Pentojärven lisäksi Vähäjärveen. Mitoituksen mukaan Vähäjärvi on niin pieni, että sille ei muodostu rakennusoikeutta. Seurakunnankin mukaan Vähäjärvi rauhoitetaan rakentamiselta. Seurakunta ei pidä oikeana periaatetta, että Vähäjärven rannalta ei muodostu ollenkaan rakennusoikeutta. Kaavatyöskentelyssä on pidetty mahdollisena ja yleisenä periaatteena, että rakennusoikeutta voi siirtää soveliaampan rakennuspaikkaan emätilalla. Vähäjärven rantaosuus tulisi ottaa huomioon rakennusoikeutta laskettaessa. Muodostunut rakennusoikeus tulisi sijoittaa soveliaaseen paikkaan Pentojärven rannalle. 2. Kiinteistön ranta-alue on merkitty maisemaekologisesti vyöhykkeeksi II. Tällaisella alueella voi selostuksen mukaan olla rakennuspaikkoja korkeintaan 6 kpl muunnettua rantaviivakilometriä kohden. Johtopäätöksenä taulukossa mainitaan, että rakennustiheyttä tarvitsee vähentää. Kartta-aineiston mukaan kyseisellä alueella ei tule täyteen maisemaekologisen mitoituksen mukainen enimmäisrakennuspaikkamäärä. Rakennuspaikkoja voisi sen sijaan lisätä ilman, että rajana pidetty määrä ylittyy. Ko.	Pienten vesistöjen mitoitusta ja rakennusoikeutta käsitellään kaavassa eri tavalla kuin suurien. Alle 50 hehtaarin kokoisilla vesistöillä rakennusoikeuden muodostumiseen vaikuttaa ympäristöarvojen ja yhdyskuntarakenteellisen sijainnin lisäksi vesistön pinta-ala. Sekä Pentojärvellä että Vähäjärvellä rakennusoikeus muodostuu pinta-alaperusteisesti. Vähäjärvelle ei muodostu kaavassa noudatetuilla mitoitusperiaatteilla rakennuspaikkoja. Koko Vähäjärvelle yhteensä muodostuu mitoitusperiaatteiden mukaisesti järven ympäristöarvot huomioon ottaen alle yksi rakennuspaikka. Vähäjärvi rajoittuu kolmeen kiinteistöön. Mikäli rakennuspaikka muodostui, sitä ei osoitettaisi kiinteistölle 211-497-5-8. Pentojärven pinta-ala on 36,61 ha, josta Kuhmalahden rantaosayleiskaavan alueelle sijoittuu noin 27,7 ha. Loppuosa järvestä sisältyy viireillä olevaan Sahalahden rantaosayleiskaavaan. Kuhmalahden rantaosayleiskaavan mitoitusperiaatteiden mukainen, pinta-alaperusteinen rakennuspaikkamäärä järvelle on yhteensä 12,2 rakennuspaikkaa. Osalla Pentojärveä on voimassa ranta-asemakaavoja. Lisäksi lomarakennuspaikkoja on aikanaan rakennettu rakennus- ja poikkeusluvin

alueella ei aineiston mukaan ole sellaisia tosiasiallisia, erityisiä ja dokumentoituja luontoarvoja, jotka vaarantuisivat rakennuspaikan lisäämisestä. Pienten järvien mitoitus on luonteeltaan tekninen.

3. Kaavan laatimisen vaiheet ovat alkaneet itsenäisen Kuhmalahden kunnan ja Kuhmalahden seurakunnan aikana. Kuhmalahden seurakunta on 1990-luvulta asti pyrkinyt saamaan rakennuspaikkoja Paunulan kiinteistölle. Seurakunta julkisyhteisönä on halunnut tehdä tämän asianmukaisen kaavaprosessin kautta. Asialla on merkitystä maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun näkökulmasta. Seurakunta on julkisyhteisönä sitoutunut siihen, että rakennusoikeus ja rakennuspaikat määritellään kaavalla, koska kaavalla voidaan toteuttaa sekä luontoarvoja kunnioittava rakentamisen ohjaus että maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Seurakunta on eri vaiheissa todennut, että yhdenvertainen lopputulos on vähintään kaksi rakennuspaikkaa. Kuhmalahden rantaosayleiskaavan pitkälinen historia ja keskeneräisyys jo 1990-luvulta lähtien johtaa nähtävillä olevassa kaavassa siihen, että maanomistajien tasapuolinen kohtelu ei toteudu. Seurakunnan näkökulmasta tämä on kohtuutonta. Julkisyhteisönä seurakunta on halunnut koko prosessin ajan tukea kaavalla luotavaa rakentamisen ohjausta. Tämän vuoksi seurakunta on pidättäytynyt, ja joutunut pidättäytymään rakennusoikeuden erillisestä hakemisesta.

Pentojärven rannalla on rakennuspaikkoja, jotka on myönnetty ennen rantaosayleiskaavan vireilletuloa Kuhmalahden kunnan aikana. Ne, jotka ovat halunneet ja ehtineet ensin hakemaan rakennusoikeutensa, ovat hyötäneet tilanteesta ensin. Kesken oleva kaavaprosessi on estänyt seurakuntaa saamasta yhdenvertaista asemaa rakennusoikeuden suhteen. Tämä ei ole sinällään ollut ongelmallista, koska seurakunta on odottanut yhdenvertaisen aseman toteutumisesta kaavan avulla ja tukenut kaavan laatimista oikeudenmukaisuutta toteuttavana välineenä. Kaavan pitkäaikainen viivästyminen on vahingollista osittain sen vuoksi, että lailla säännelty kaavakriteeristö on muuttunut ajan kuluessa. Tämä korostaa aikaperspektiivin vaikutusta yhdenvertaisen lopputuloksen saamiseksi. Mikäli nykyinen kaava tulee voimaan ja kiinteistölle osoitetaan vain yksi rakennuspaikka, tosiasiallisena lopputuloksena vahvistetaan maanomistajien epätasa-arvoinen kohtelu. Suurimman hyödyn saavat ne, jotka ovat hakeneet rakennuspaikkansa aikaisemmin.

ilman kaavaa. Jo rakennettuja tai ranta-asemakaavoissa osoitettuja rakennuspaikkoja on nykytilanteessa Pentojärvellä yhteensä 17 rakennuspaikkaa. Eli mitoituksen mahdollistama enimmäisrakennuspaikkamäärä ylittyy jo nyt viidellä rakennuspaikan verran.

Pentojärvi kuuluu pienten järvien mitoitusluokkaan/-vyöhykkeeseen 2 (1 rakennuspaikka 3 vesihehtaaria kohden). Järven mitoitusluokka on määritelty sen mukaan, miten paljon maisemaekologisen tarkastelun kutakin vyöhykettä järven rannoilla on suhteellisesti. Käytetty mitoitusluokka on perusteltu, kun huomioidaan järven luonnonmaiseman arvot, mm. etelärannalle sijoittuva jyrkkä kalliorinne ja jyrkänne sekä osin heikko rakennettavuus (jyrkät rinteet, rantasuot), jonka johdosta rakentamisen ympäristövaikutukset olisivat tavanomaista suuremmat. Pienillä järvilla maisemallinen herkkyyks ja rakentamisen vaikutukset maisemaan ovat joka tapauksessa suuremmat kuin suurilla vesistöillä. Muistutuksessa on virheellisesti hahmotettu, että Pentojärvellä käytettäisiin suurten vesistöjen mitoitusperiaatteita.

Kiinteistölle 211-497-5-8 on osoitettu rakennuspaikka nimenomaan maanomistajien tasavertaisen kohtelun vuoksi, vaikka järven mitoitus onkin huomattavasti ylitetty. Kiinteistö 211-497-5-8 on emäkiinteistö, josta ei aiemmin ole muodostettu rantarakennuspaikkoja. Tällöin mitoitusperiaatteiden mukaisesti rakentamattomalle emäkiinteistölle, jolla on rakennuspaikalle rakennuspaikalle asetetut vaatimukset täyttävää ranta-aluetta, on oikeus yhteen rakennuspaikkaan. Toista rakennuspaikkaa ei em. syistä voida osoittaa. Lisäksi todetaan, että maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun takaamiseksi kaikille maanomistajille on laskettu rakennusoikeudet yhdenmukaisin periaattein.

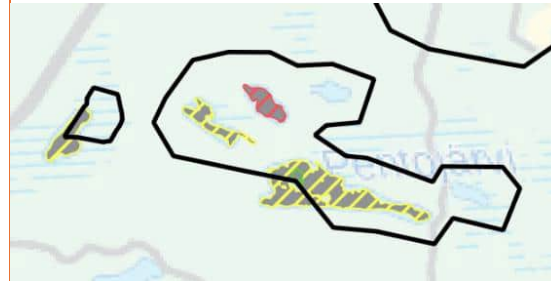
Kaavan jatkosuunnittelussa kaava-aineistoihin lisätään vielä tiedot pienten vesistöjen sekä pienten saarien mitoituksen mukaisesta kokonaisrakennuspaikkamäärästä. Tämä selkeyttää kokonaiskuvaa pienille järville ja saarille kohdistuvasta rakentamisesta.

Aiemmin voimassa olleen maankäyttö- ja rakennuslain sekä nykyisen alueidenkäyttölain 74 §:n mukaisesti maanomistajalla on oikeus laatia ranta-asemakaava omistamalleen ranta-alueelle. Ranta-asemakaavassa määritellään kiinteistön

Seurakunnalla on perustuslain omaisuuden suojan ja oikeutettujen odotusten suojan vuoksi oikeus päästä tasa-arvoiseen tilanteeseen rakennusoikeuden saaneiden maanomistajien kanssa. Tätä se on hakenut kaavalla jo itsenäisen Kuhmalahden seurakunnan aikana. Epätasa-arvoisuuden alkukohta on sitoutumisessa kaavaprosessiin, vaikka sen päinvastoin tulisi tukea yhdenvertaisuutta. Seurakunnan sitoutuminen kaavaprosessiin on tuonut muille perusteetonta etua suhteessa seurakuntaan ja se tuo, kaavan toteutuessa nykyisellään, seurakunnalle vahinkoa sillä, että se ei saa yhdenvertaista kohtelua.

rakennusoikeus/rantarakennuspaikkamäärä samanlaisin periaattein kuin nyt rantaosayleiskaavaa laadittaessa. Ranta-asemakaava laaditaan maanomistajan kustannuksella ja se mahdollistaa maanomistajan tarpeisiin joustavamman kaavoitusaikataulun rantaosayleiskaavaan verrattuna.

Pentojärvellä käytetty pienten vesistöjen mitoitusluokka 2:



Mitoitusvyöhyke
(pienvedet ja saaret)

- 1
- 2
- 3

3.2.2 Pienten vesistöjen mitoitus

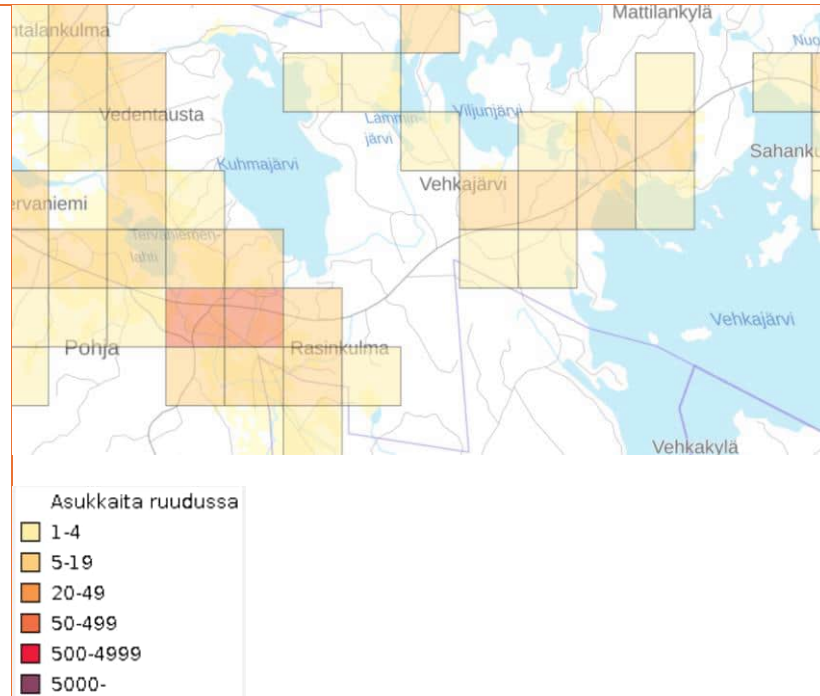
Alle 50 hehtaarin kokoisilla vesistöillä rakennusoikeuden muodostumiseen vaikuttaa ympäristöarvojen ja yhdyskuntarakenteellisen sijainnin lisäksi vesistön pinta-ala. Kukin alle 50 ha:n suuruisen vesistö on jaettu kokonaisuudessaan seuraaviin luokkiin:

Vyöhyke	Rakentamisen määrä	Perustelu
I	1 rakennuspaikka 2 vesihehtaaria kohden	Ei erityisiä ympäristöarvoja / virkistyspainetta
II	1 rakennuspaikka 3 vesihehtaaria kohden	Ympäristöarvoja / jonkinlaisia virkistyspainetta
III	1 rakennuspaikka 4 vesihehtaaria kohden	Eriyisiä ympäristöarvoja / virkistykseen kannalta erityisen merkityksellinen alue

Alle 4 ha suuruisille vesistöille ei sijoiteta loma-asutusta ja pienissä vesistöissä yhtä loma-asuntoa kohden tulee olla noin 2 vesihehtaaria. Mikäli maanomistajalla ei ole muita rakennuskelpoisia rantoja, voidaan loma-asunnon rakennusoikeus osoittaa 2-4 vesihehtaarin suuruiselle vesistöille. Mikäli maanomistajalla on rakentamiseen hyvin soveltuvia ranta-alueita, siirretään rakennusoikeus alle 4 ha vesistöltä suuremmille vesistöille.

Vesistöjen kokonaisrakennusoikeus jaetaan tiloille tilojen rantaviivan pituuksien suhteessa.

Palaute 27175, kiinteistötunnus 211-499-1-93, 12.2.2021	KAUPUNGIN VASTINE
Kaavamerkintä RA tulisi muuttaa merkinnäksi RA/AP, mikä mahdollistaisi etätyöt ja vakituisen asumisen.	Kangasalan strategisessa yleiskaavassa on määritelty suotuisat vakituisen asumisen alueet eli tavoitteelliset vyöhykkeet, joilla kaupunki tavoittelee vakituisen asumisen lisäämistä maaseutukylissä ja ranta-alueilla. Kuhmalahden rantaosayleiskaavassa on ollut tarkoitus aluekohtaisesti täsmentää näitä strategisen yleiskaavan vyöhykkeitä. Strategisen yleiskaavan suotuisat vakituisen asumisen vyöhykkeet Kuhmalahdella sijoittuvat olemassa olevan asutuksen yhteyteen ja enintään viiden kilometrin etäisyydelle Kuhmalahden kirkonkylän, Pohjan ja Vehkajärven kyläkesuksista. Rakennuspaikka sijaitsee Valkamanniemessä reilun kolmen kilometrin päähän Vehkajärven kyläkesuksesta. Valkamanniemeä ei ole rantaosayleiskaavaehdotuksessa määritelty suotuisaksi alueeksi, jolle voitaisiin osoittaa RA/AP-merkintä, koska alueella ei ole tällä hetkellä vakituista asutusta, vaikka joitain vanhoja asuinrakennuksia alueella onkin. Vakituisen asumisen / käyttötarkoituksenmuutosten periaatteet arvioidaan vielä uudelleen kaavan jatkosuunnittelussa. Tässä yhteydessä voidaan käydä uudelleen läpi myös Valkamanniemen alueen edellytykset vakitukselle asumiselle. Kartalla väestöruutuaineisto/vakituisesti asutut alueet, tilanne 2023. Lähde: SYKE Elinympäristön tietopalvelu Liiteri 2025.



Palaute 27098, kiinteistötunnus 211-499-1-439, 14.1.2021 ja 13.5.2022

Kiinteistölle on osoitettu yksi uusi rakennuspaikka. Se on rakentamiseen sopimaton, koska paikka on alavaa mutamaata ja tulvakin saattaisi nousta paikalle. Rakennuspaikka tulisi siirtää viereiseen paikkaan (väritetty karttaan), joka on kovaa maata ja ranta on jyrkempi. Muistutusta on täydennetty perinnönjakoasiakirjalla.

KAUPUNGIN VASTINE

Kiinteistönjaotus on muuttunut kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen. Kaavaehdotuksessa suunniteltu uusi rakennuspaikka sekä muistutuksessa ehdotettu uuden rakennuspaikan sijainti sijoittuvat nykyään kiinteistön 211-499-1-1 Ranta-Valkama alueelle. Lisäksi kaavan luontoselvityksiä on tarkistettu vuoden 2025 aikana.

Kaavan jatkosuunnittelussa tarkistetaan ranta-alueen mitoitus, rakennuspaikkojen määrä ja uusien rakennuspaikkojen sijoittuminen. Arvioidaan päivitettyjen kaavatietojen sekä muistutuksen ja sen liiteasiakirjan perusteella rakennusoikeuden jakautumista kiinteistöjen 211-499-1-1 ja 211-499-1-439 kesken. Mikäli esteitä ei ilmene, rakennuspaikan siirto voidaan osoittaa muistutuksen mukaisesti paikan rakennettavuuden takia. Vapaan rantaviivan määrä ei vähenisi ja muistutuksessa ehdotettu paikkakin rajoittuisi olemassa olevaan rakennuspaikkaan.



Palaute 27116, 12.12.2020

On epäkohta, että Kivisalmen kylän alueella ei ole yhtään yleistä uima- paikkaa. Rannat ovat yksityisessä käytössä. Kylällä oleva venevalkama ei sovellu uintiin. Se on täynnä veneitä, matala ja ruovikkoinen. Kivisalmen kylän alueella tulisi olla uimapaikka, jonne pääsee kuivan maan kiinteis- töiltä kävellen. Puntarin uimapaikalle on pitkä automatka.

KAUPUNGIN VASTINE

Kaupungin suunnitelmissa ei ole uimapaikan rakentamista Kivisalmelle. Kaupungin yleinen uimaranta Kuhmalahdella on Puntarissa Siuronsal- mella. Kaupungin uimarantojen kehittämiskohteet ja toimenpiteet on määriteltä vuonna 2023 hyväksytyssä viheralue- ja ulkoliikuntapaikkaoh- jelmassa. Nykyinen uimarantojen verkko säilytetään. Kaupungilla ei myöskään ole maanomistusta Kivisalmella ranta-alueella.

Palaute 26980, 12.12.2020

Kivisalmen kylällä ei ole enää yhteistä uimapaikkaa. Onko mahdollista järjestää rakentamattomilta lähirannoilta varaus uimapaikalle? Raskasta infraa ei tarvita.

KAUPUNGIN VASTINE

Kaupungin suunnitelmissa ei ole uimapaikan rakentamista Kivisalmelle. Kaupungin yleinen uimaranta Kuhmalahdella on Puntarissa Siuronsal- mella. Kaupungin uimarantojen kehittämiskohteet ja toimenpiteet on määriteltä vuonna 2023 hyväksytyssä viheralue- ja ulkoliikuntapaikkaoh- jelmassa. Nykyinen uimarantojen verkko säilytetään. Kaupungilla ei myöskään ole maanomistusta Kivisalmella ranta-alueella.

Palaute 26982, 13.12.2020

Kivisalmen kylällä ei ole nykyisellään uimapaikkaa asukkailla. Kiinteistölle 211-491-878-1 on kaavassa merkitty venevalkama/uimapaikka. Ranta on kuitenkin kaislikkoinen ja mutapohjainen. Se on ilman rakennus- ja kun- nostustoimenpiteitä uimapaikaksi kelpaamaton. Kiinteistöä 211-491-1-24 tulisi kehittää kylän uimapaikkana, koska rannassa on uimapaikaksi sovel- tuva silokallio. Rantaan pääsyn helpottamiseksi tulisi autotieltä rakentaa uimapaikalle kevyen liikenteen väylä.

KAUPUNGIN VASTINE

Kaupungin suunnitelmissa ei ole uimapaikan rakentamista Kivisalmelle. Kaupungin yleinen uimaranta Kuhmalahdella on Puntarissa Siuronsal- mella. Kaupungin uimarantojen kehittämiskohteet ja toimenpiteet on määriteltä vuonna 2023 hyväksytyssä viheralue- ja ulkoliikuntapaikkaoh- jelmassa. Nykyinen uimarantojen verkko säilytetään. Kaupungilla ei myöskään ole maanomistusta Kivisalmella ranta-alueella.

	Muistutuksessa mainittu kiinteistö on yksityisessä omistuksessa. Muistuttajan tulisi tiedustella uintimahdollisuuksista maanomistajalta.
Palautteet 27995, 23.1.2018-4.11.2025	KAUPUNGIN VASTINE
Kaavaprosessi, aikataulu Oliko rantaosayleiskaavan viranomaisaloitusneuvottelu marraskuussa 2016, jonka jälkeen kaavatyön liikkeelle lähdöstä tiedotettiin ja esiteltiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma? Kuitenkin esim. luontoselvityksen maastotöitä tehtiin jo keväällä 2016.	Kaupunki laatii vuosittain kaavoituskatsauksen, jossa esitellään käynnissä olevia ja lähiaikoina vireille tulevia kaavahankkeita. Kaavoituksen vireille tulossa ja käynnistymisessä tärkeä asiakirja on osallistumis- ja arviointisuunnitelma (oas), jossa kuvataan laadittavan kaavan prosessia, selvitystarpeita, aikataulua sekä osallistumisen ja vuorovaikutuksen tapoja. Lain mukaan oas tulee laatia riittävän aikaisessa vaiheessa kaavaprosessia. Kuhmalahden rantaosayleiskaavan, Kirkonkylän osayleiskaavan ja Pohjan kylän osayleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville ennen varsinaisen kaavasuunnittelun aloittamista. Osa perusselvityksistä, luontoselvitykset sekä kulttuuriympäristöselvitys ja arkeologinen selvitys oli aloitettu jo aiemmin, koska niihin liittyy vuodenaikasidonnaista selvitystyötä ja maastotyötä.
Korona-pandemia, kaavaprosessi, osallistumismahdollisuudet Voidaanko kaavavalmistelu jatkaa ehdotusvaiheeseen, kun on koronapandemiasta johtuvia rajoituksia? Kaikilla maanomistajilla ei ole mahdollisuutta tai kykyä puolustaa oikeuksiaan sähköisesti. Kuntaliitto suositteli korona-aikana, että jos hanke vaatii paljon vuorovaikutusta tai siihen liittyy huomattavia ristiriitoja, on syytä harkita vuorovaikutuksen lykkäämistä epidemia-ajan jälkeen. Tulisi tarvittaessa laatia erillinen selvitys korona-ajan vaikutuksista kaavaproessiin. Oas-vaiheen esittelytilaisuudessa oli jopa 120 ihmistä ja luonnosvaiheen tilaisuudessa Pentosalissa varmaankin vielä enemmän. Yleisötilaisuuden pois jättäminen ohjelmasta koronan vuoksi heikentää vuorovaikutusta ja osallistumista. MRL korostaa osallisten vaikutusmahdollisuuksien huomioimista ja avoimuutta. Sähköinen nähtävilläolo ei välttämättä ole riittävää vuorovaikutusta. Fyysinen aineistoon tutustuminen Kangasalla tai Kuhmalahdella ei korona-aikana välttämättä ole kaikille mahdollista. Korona voi heikentää myös osallisten mahdollisuuksia vaikuttaa kaavaan tai laatia oikaisupyyntöjä. Jos kaupunki kuitenkin ajaa kaavaehdotusta eteenpäin, pitää tiedotuksen ja vuorovaikutuksen olla tehostettua ja maanomistajien oikeusturvaa huomioivaa. Oas:ssa lukee, että kaavaehdotuksen nähtävillä olosta ilmoitetaan ulkopaikkakuntalaisille maanomistajille kirjeellä. Olisiko hyvän	Alueidenkäyttölaki (aiemmin maankäyttö- ja rakennuslaki) sekä maankäyttö- ja rakennusasetus määrittelevät vähimmäisvaatimukset osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestämiselle kaavaproessin aikana. Kaupungin näkemyksen mukaan kaavoista tiedottaminen ja osallistumismahdollisuudet on järjestetty lain edellyttämällä tavalla ja minimivaatimuksia laajemminkin. Tiedottaminen kaavan osallistumis- ja arviointiohjelman, kaavaluonnoksen ja muun valmisteluaineiston sekä kaavaehdotuksen nähtävilläolosta on ollut laajaa ja monikanavaista. Viralliset kaavakuulutukset on julkaistu Sydän-Hämeen Lehdessä ja Kangasalan Sanomissa, kaupungin verkkosivuilla ja kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla. Alueellisiin medioihin on lähetetty lehdistötiedotteet. Kuhmalahden rantaosayleiskaavan (sekä Kirkonkylän ja Pohjan osayleiskaavojen) osallisille on muodostettu sähköpostilista, jolle kaikki halukkaat voivat liittyä ja jolla on tiedotettu ajankohtaisista asioista. Lisäksi rantaosayleiskaavaehdotuksen nähtävilläolosta on tiedotettu kaupungin some-kanavissa, laadittu esittelyvideo ja järjestetty covid-pandemia-aikana etäyleisötilaisuus Teams Live tapahtumana. Lisäksi muualla kuin Kangasalla asuville kaava-alueen maanomistajille nähtävilläoloista on tiedotettu kirjeellä. Toteutetun

hallinnon periaatteiden mukaista poikkeusoloissa, että myös paikkakuntalaisille maanomistajille lähtisi kirje? Miten varmistetaan, että kaikki osalliset pääsevät tarkistamaan nähtävillä olevan kaava-aineiston? Voisiko kaavoitus vastata tai kommentoida ajankohtaisia kysymyksiä reaaliaikaisesti?

Vaikka Kuhmalahti on vähäväkinen ja kaavahanke koko kaupungin kannalta varmaankin vähemmän merkityksellinen kuin monet muut hankkeet, niin paikallisesti varsinkin maanomistajille on suuri merkitys sillä, miten Kuhmalahden maisemia kaavoitetaan ja maankäyttöä järjestellään.

Selvitysten ajantasaisuus

Kun MRL:a ollaan uudistamassa, että pitäisikö kaavan selvityksiä päivittää ajan tasalle, mm. rakennusoikeuden mitoitus kantatiloittain ja luontoselvitys.

Maanomistajien osallistuminen selvityksiin, maastokäynnit

Onko kaavaa varten laaditut selvitykset toteutettu niin kuin MRL ja hallintolaki osallisten vaikutusmahdollisuuksista ja tiedottamisesta säättävät? Maanomistajien luottamus kaavatyöhön lisääntyisi, jos he voisivat enemmän olla mukana kiinteistöjään koskevissa selvityksissä. Maanomistaja voisi seurata esim. luontoselvityksen tekemistä ja saisi samalla ajantasaisen tiedon tilan luontoarvoista. Luontokartoittaja tekisi omaa työtään itsenäisesti.

Missään ei ole etukäteen tiedotettu, että luontoselvitystä tehtiin maastossa jo keväällä 2016. Hallintolain mukaan kaava-asiassa kunnan olisi

laajan ja monikanavaisen tiedottamisen johdosta kirjeiden lähettämistä Kangasalla asuville maanomistajille ei ole nähty tarpeelliseksi.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo ajoittui covid-pandemian ajalle. Nähtävilläolonaikana osallisten oli mahdollista keskustella kaavoittajan kanssa henkilökohtaisesti useilla eri tavoilla. Nähtävilläolonaikana järjestettiin kolme kaavoittajan vastaanottopäivää, johon varattiin henkilökohtaiset tapaamisaajat. Lisäksi kaavoittajaan oli mahdollisuus olla yhteydessä sähköpostilla, puhelimitse tai sopimalla erillinen tapaamisaika. Osalliset käyttivät eri mahdollisuuksia monipuolisesti. Osallistuminen ja vuorovaikutus osallisten kanssa oli runsasta. Koronatilanne oli luonnollisesti hyvin poikkeuksellista aikaa, mutta osallistumistapoja ja vuorovaikutusmahdollisuuksia järjestettiin hyvin monipuolisesti. Osallisilta on tullut kiitosta joustavuudesta. Kangasalla oli covid-pandemian aikana nähtävillä neljä osayleiskaavaehdotusta sekä noin 30 asemakaavahanketta. Nähtävilläolot ja vuorovaikutus osallisten kanssa voitiin kaavahankkeissa toteuttaa hyvin. Kaavahankkeisiin liittyvät viranomaisneuvottelut järjestettiin etäkokouksina. Kaupungin on tarkoitus asettaa kaavaehdotus uudelleen nähtäville. Tässä yhteydessä järjestetään yleisötilaisuus.

Kaava laaditaan kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti. Vuoden 2025 alusta lähtien on voimassa ollut alueidenkäyttölaki. Yleiskaavan sisältövaatimukset ja ranta-alueita koskevat erityiset säännökset ovat pysyneet ennallaan.

Kuhmalahden rantaosayleiskaavan, Kirkonkylän osayleiskaavan ja Pohjan kylän osayleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville ennen varsinaisen kaavasuosittelun aloittamista. Osa perusselvityksistä, luontoselvitykset sekä kulttuuriympäristöselvitys ja arkeologinen selvitys oli aloitettu jo aiemmin, koska niihin liittyy vuodenaikasidonnaisia selvitystyötä ja maastotyötä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on keskeinen väline kaavan aloitus- ja valmisteluvaiheen tiedottamisessa ja vuorovaikutuksessa. Oasissa kuvataan kaavan tavoitteet, keskeiset selvitystarpeet sekä osallistumisen ja vuorovaikutuksen tavat.

tullut varata maanomistajille mahdollisuus olla läsnä kaavaselvityksissä, tarkastuksissa ja katselmuksissa. Olisiko maanomistaja voinut jättää yhteystietonsa siinä vaiheessa, kun kaupunki suunnitteli selvitysten laatimista? Olisiko maanomistaja saanut olla mukana maastossa selvitysten tekoa seuraamassa? Löytyykö juridisia esteitä sille, että maanomistaja voisi olla mukana omilla maillaan seuraamassa esim. luontoselvityksen maastotöitä? Vai olisiko se mieluummin MRL:n vuorovaikutustavoitteen ja hallintolain mukainen suositus niille maanomistajille, jotka sitä haluavat? Monessa muussa tapauksessa, kun viranomaisen kohdistaa julkisen vallan käyttöä yksityiseen omaisuuteen, asianomaiselle maanomistajalle ilmoitetaan etukäteen tulossa olevasta katselmuksesta ja varataan mahdollisuus olla mukana katselmuksessa. Kunta ei voi vedota maanomistajien yhteystietojen puuttumiseen tai maanomistajien tavoittelemisen työläyteen. Esim pienellä lehti-ilmoituksella paikallislehdessä olisi voitu pyytää halukkaita maanomistajia ilmoittautumaan kuntaan ja antamaan yhteystietonsa.

Luontoselvitykset

Rantaosayleiskaavan luontoselvitys on siinä määrin virheellinen, ylimitoitettu ja korjauksia vaativa, että selvitys pitäisi tehdä uudelleen. Miten kaupunki voi varmistaa FCG:n luontoselvityksen luotettavuuden? Onko oikein käyttää selvityksiin konsultteja? Kaavoitus ja sen tausta-aineistot pitää tehdä virkamiestyönä. Esim. luontokartoittajilla ei ole asetuksissa säädettyä tutkintovaatimusta tai näyttötutkintovaatimuksia. Kaupungin omana työnä olisi tilaisuus mukavaan ulkoiluun ja kaava-alue tulisi lähemmäksi. Kaupungin biologin tulisi tarkistaa luontoselvityksestä vaikkapa metsälain 10 §-kohteet ja liito-oravakohteet kaavatyön laadun parantamiseksi. Ovatko kaikki luontohavainnot harrastajien tai konsulttien tekemiä?

Mihin perustuu kaupungin väite, että Metsäkeskus olisi pitänyt selvityksiä riittävinä? Lausunnossaan Metsäkeskus on todennut, että tausta-aineistoksi onkin tuotettu mittava määrä erilaisia selvityksiä. Siinä yhteydessä ei ole todettu selvitysten riittävyyttä.

MMM:n edustaja on kommentoinut v. 2017 näkökohtia kaavan luontoselvitysten laadintaan. Mm. *Luontoselvitystä ei tarvitse tehdä koko kaava-*

Selvityksillä tuotetaan lähtöaineistoa varsinaiselle kaavasuunnittelulle, kaavaratkaisujen ja kaavamääräysten suunnittelulle. Kaavaprosessin aikana maastokäynti kohteessa saattaa olla tarpeen, mikäli sillä saavutetaan selkeää lisäarvoa muuhun käytettävissä olevaan tietoon verrattuna.

Luontoselvitysten tekeminen on asiantuntijatyötä, jossa tarpeelliset maastoinventoinnit on tärkeää tehdä teknisesti oikein menetelmin ja oikea-aikaisesti. Kaava-aineistot ja kaavaa varten tehtyjen selvitysten aineistot ovat julkisia lukuun ottamatta tiettyjä sensitiivisiksi määriteltyjä aineistoja, jotka eivät ole julkisia.

Rantaosayleiskaavaa laadinnan aikana on tehty useita luontoselvityksiä kaavaprosessin eri vaiheissa: Luonto- ja maisemaselvitys 2017 FCG. Luontotyytit ja kasvillisuus, liito-orava, linnusto, muu eläimistö, uhanalaiset lajit, luonnonarvoiltaan arvokkaat alueet ja kohteet, ekologiset yhteydet, maisemaekologinen rantaluokitus. Luontoselvityksen täydennys 2017 Ramboll. Puuttuneiden alueiden täydennys, luontotyytit, liito-oravat. Linnustotietojen täydennys 2018 FCG (salassapidettävä). Sääksenpesät, ELY:n valkoselkätikka-alueet, PiLY:n lintualuerajaukset. Luontoselvityksen täydennys 2018 Enviro (osittain salassapidettävä). Viitasammakko, linnut, liito-orava. Sääksitarkastelu 2020 Kangasalan kaupunki (salassapidettävä). Sääksenpesien näkymätarkastelut. Vuoden 2025 aikana luontoselvityksiä on edelleen täydennetty luonnonsuojelulain uudistumisen, osan aiempien selvitysten vanhentuneisuuden sekä kohteissa tapahtuneiden muutosten vuoksi. Osa luontoselvityksistä on kaupungin tekemiä ja osa on teetetty luontoselvityksiin erikoistuneilla konsulteilla. Selvityksistä käy ilmi selvityksissä käytetyt aineistot ja menetelmät, kohteiden arvottamisperiaatteet ja tuloksiin mahdollisesti liittyvät epävarmuudet. Kaupungin näkemyksen mukaan rantaosayleiskaavan luontoselvitykset on laadittu asianmukaisesti. Konsulttityötä tilattaessa

alueen osalta samalla tarkkuudella. Tärkeää on selvittää luontoarvot niiltä alueilta, joille on ajateltu rakentamista. Periaatteet näkyvät mm. YM:n Liito-oravan huomioon ottaminen kaavoituksessa -ohjeistuksessa. Mitä voimakkaammin aluevaraus muuttaa luonnossa olevaa tilannetta tai mitä arvokkaampi kaavoitettava alue on luontoarvoiltaan, sitä parempaa tietoa tarvitaan päätöksenteon pohjaksi. Jos yleiskaava on yleispiirteinen kunnan strategisen suunnittelun väline... Lajien yksittäisten lisääntymis- ja levähdyspaikkojen selvittäminen jää tällöin tehtäväksi mahdollisen yksityiskohtaisemman kaavoituksen yhteydessä. Selvitystarpeet ovat erilaisia esim. rantayleiskaavassa, jossa rantarakentamiseen varattavilta alueilta tarvitaan rakentamisen sijoittamista varten hyvinkin yksityiskohtaista tietoa luonnonarvoista. Selvitysten perusteella voidaan tehdä ratkaisuja erilaisten maankäyttömuotojen sijoittumisesta ja mitoituksista kaava-alueen eri osissa. Vaikka lisääntymis- ja levähdyspaikkojen säilyminen tulee varmistaa, ei pienialaisten yksittäisten lisääntymis- ja levähdyspaikkojen osoittaminen ei ole perusteltua maakuntakaavoissa eikä pääsääntöisesti yleiskaavoissakaan, koska niiden sijainti muuttuu ajan myötä. Erilaiset maa- ja metsätalousalueet ovat useimmiten liito-oravan suojelun kannalta riittäviä aluevarauksia, koska luonnonsuojelulain mukainen lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittämis- ja heikentämiskielto on voimassa kaikkialla.

MMM on myös viitannut Tapion Kaavoituksen metsäapu -esitteeseen, joka on valmistunut v. 2018. Onko sitä hyödynnetty rantaosayleiskaavan työstämisessä?

Maisemaekologinen tarkastelu

Rantaosayleiskaavaan ei ole tehty maisemaselvitystä eivätkä maisemaperusteet siten ole päteviä. Viranomaisneuvottelussa vuonna 2016 Ely-keskus on halunnut sisällyttää maisemaperustetta kaavan laadintaan, mutta sitä varten ei ole tehty riittäviä selvityksiä. 2017 luontoselvityksessä ei tieteellisesti riittävällä tavalla ole eritelty tai perusteltu maisemien arvotamasta. Kyseessä lienee subjektiivinen mielipide. Kun luontoselvityksen metsälain 10 §:n kohteilla ei ole lakistatusta, voiko silloin maisemaa perustella sillä perusteella? Onko tässä sotkettu eri asioita toisiinsa? Esim. Iso Salonsaareissa maisemaekologisessa luokituskartassa on noudatettu tarkalleen metsälain 10 §:n rajoituksia. Luontoselvityksen sivulla 10 viitataan 2016

on kiinnitetty erityistä huomiota konsultin kokemukseen, ammattitaitoon ja referensseihin vastaavista selvityksistä. Ehdotusvaiheesta lähtien kaupungilla on ollut palkattuna luontoasiantuntijana ympäristösuunnittelija. Ympäristösuunnittelija on tarkistanut luontoselvitysten kohteiden asianmukaisuuden.

Suomen Metsäkeskus ei antanut lausuntoa kaavaehdotuksesta.

YM:n kirjeessä Liito-oravan huomioon ottaminen kaavoituksessa 6.2.2017 on todettu, että yleiskaavoja on tarkkuustasoltaan ja oikeusvaikutuksiltaan eritasoisia, jolloin yleiskaavojen luontoselvitysten ja vaikutusten arviointien tarpeet ovat erilaisia kaavasta riippuen. Laadittaessa tarkkaa, rakentamista suoraan ohjaavaa aluevarausyleiskaavaa, kuten Kuhmalahden rantaosayleiskaava, luonto- ja liito-oravaselvityksiltä vaaditaan samantyyppistä tarkkuustasoa kuin asemakaavojen luontoselvityksiltä.

Kaavoituksessa käytetään erityisesti Ympäristöministeriön laatimia kaavoitusoppaita. Lisäksi hyödynnetään laajasti eri tietoaaineistoja, myös metsäisten alueiden kaavoitusta varten laadittuja oppaita ja aineistoja.

Kaava-alueen maisemalliset piirteet eli vesistöjen rantamaisemien piirteet muodostuvat suurimmaksi osaksi luonnonmaisemaan liittyvistä piirteistä ja jossain määrin myös rakennettuun ympäristöön liittyvistä piirteistä. Luonnonmaisemaan liittyviä piirteitä ja osatekijöitä on kuvattu ja arviointi kaavan luonto- ja maisemaselvityksen (FCG 2017) luvuissa 4 ja 5. Luonnon- ja luonnonmaiseman ominaisuuksien ja tunnistettujen arvojen perusteella on koostettu maisemaekologinen rantaluokitus. Kaavan kulttuuriympäristöselvityksessä on tarkasteltu rakennettuun ympäristöön liittyviä arvokokonaisuuksia. Kaavan mitoituksessa on huomioitu luonnonympäristön ja kulttuuriympäristön arvot. Kaupungin näkemyksen

kulttuuriympäristöselvitykseen perusteluna maisematarkastelulle. Kulttuuriympäristöselvitys käsittää rakennetun ympäristön tarkastelua ja tämä ei konkretisoidu Iso Salonsaarella. Rantaosayleiskaava on harhautunut luetteloimaan suojeltavia maisemia ja laatimaan suojeluohjelmaa, kun lähtökohtana piti olla rakennuspaikkojen mitoitus. Ei kai toisilta voi maisemaan vedoten poistaa koko rakennusoikeutta, jos samaan maisemaan muut ovat saaneet rakennusoikeutta? Kaavan luontoselvitys ei riittävällä tavalla täytä MRL:n sisältövaatimuksia maisemien huomioon ottamisesta.

Metsälakikohteet

Luontoselvityksessä on virheellisyksiä metsälain 10 §:n kohteiden määrittämisessä. Konsultin työ voidaan asettaa kyseenalaiseksi. Kunnan tehtäviin ei kuulu Metsälain 10 §:n mukaisten erityisen tärkeiden elinympäristöjen määrittely. Se on säädetty Metsäkeskuksen tehtäviin. Luontoselvityksessä on virheellisesti esitetty Metsälain 10 §:n kohteita. Onkohan kohteet käyty läpi paikan päällä maastossa ja onko pohjatietona ollut Metsäkeskuksesta saatu aineisto? Kaiketi asiaa on käsitelty kaavan viranomaisneuvotteluissa.

Linnustokohteet

Luontoselvityksessä todetaan kuhankeittäjästä, että mm. Maljastensalmella se kuuluisi merkittäviin pesimälajeihin. Tulisi tarkemmin avata

mukaan maisemallisten tarkastelujen taso ja yleispiirteisyys on ollut yleiskaavan tasolle sopiva.

Ison Salonsaaren maisemalliset arvot liittyvät luonnonmaisemaan. Metsäinen saari käsittää kallioisia ja kumpareisia niemiä. Saaren rantametsät tukevat myös luonnon monimuotoisuuden säilyttämistä. Maisema-ekologisessa luokituskartassa saari on luokiteltu keltaiseen luokkaan / rakentaminen mahdollista sekä punaiseen luokkaan / rakentamista ei suositella. Kaupunki näkee luokittelun perusteltuna.

Luo-2-merkinnällä osoitetaan kaavaehdotuksessa Metsäkeskuksen määrittelemät metsälakikohteet, mahdolliset luonnonsuojelulain mukaiset kohteet sekä muut kohteet, joilla voi olla paikallista luonnonsuojellista arvoa. Metsälakikohteet sisältävät sekä Metsäkeskuksen rajaaman virallisen metsälakikohteet sekä kaavan luontoselvityksissä todetut mahdolliset metsälakikohteet.

On selkeää, että Metsälaki ohjaa metsänhoitoa ja Metsäkeskus tekee päätökset virallisista metsälakikohteista (metsälain 10 § erityisen tärkeät elinympäristöt). Maankäyttö- ja rakennuslaki määrittelee, että yleiskaavaa laadittaessa tulee selvittää ja ottaa huomioon alueen luonnonsuojelliset arvot. Todetut ja mahdolliset metsälakikohteet sisältyvät luonnonsuojellisiin arvoihin.

Luo-2 kohteet eivät ole luonnonsuojelulailla suojeltavia kohteita, mutta niillä on merkitystä luonnon monimuotoisuuden säilyttämisessä. Luo-2 kaavamääräyksessä suositellaan kohteen arvojen säilyttämistä, mutta siihen ei ole lainsäädännön velvoitetta. Metsänhoitotoimenpiteiden yhteydessä Metsäkeskus viranomaisena tekee virallisen päätöksen kohteesta. Mikäli Metsäkeskus ei toteuta luo-2 kohdetta metsälakikohteeksi, ei kohteeseen liity metsälain 10 §:n rajoitteita. Metsänomistaja voi silti halutessaan vapaaehtoisesti huomioida kohteen arvot ja edistää luonnon monimuotoisuuden säilymistä.

Kaavaan merkittävien linnustokohteiden kuvauksia tarkennetaan kaavaselostukseen / kaavaselostuksen liitteeseen.

maanomistajille, mitä eri määrittelyt (pesimälaji, pesimäaikainen havainto, esiintyy harvalukuisena ym) tarkoittavat ja onko niillä ollut vaikutusta maankäytön mitoittamiseen mm. Längelmäveden eri lahdilla?

Aamulehden uutisessa kerrotaan, että kuhankeittäjä olisi ollut hyvin yleinen vielä 1980-luvulla, mutta yhtään pesivää ei ole nähty Pirkanmaalla tänä vuonna.

Liito-oravaselvitykset, liito-oravakohteet

Luontoselvityksen liito-oravakartoitus ei ole voimassa olevan ohjeistuksen mukainen. Luontoselvityksessä liito-oravakohteet on rajattu laajempaan kuin luonnonsuojelulaki edellyttää. Kartoitus ei ole Ympäristöministeriön 6.2.2017 kuntiin lähettämän liito-oravan huomioon ottaminen kaavoituksessa -ohjeen mukainen, havainnot on esitetty liian laaja-alaisina ja epä-tarkkoina. Luontodirektiivin ja luonnonsuojelulain mukaan liito-orava on suojeltava laji ja se on siten turvattu. Erikseen pitää tietojeni mukaan turvata lisääntymis- ja levähdyspaikka ja niille tunnusomaista on kolopuiden (liito-oravalle sopivien pesimispuiden) esiintyminen. KHO:n päätöksissä KHO:2003:38 ja KHO:2014:13 käsitellään LSL:n 49 §:n mukaista lisääntymis- ja levähdyspaikan suojelua. Ne olisi hyvä hallita kaavaa tehtäessä.

Luontoselvityksessä on usean havainnon osalta todettu selvästi pesäpuuksi tulkittavaa puuta ei löydetty. Tässä on menty tulkintojen ja mielipiteiden puolelle, jota ei voi kaavaprosessissa hyväksyä. Liito-oravan elinpiiri ja potentiaalinen elinpiiri ovat jotain muuta. Luontoselvityksen perusteella on tehty turhan laajoja rajauksia, jotka metsänkäsittelyn ohella ovat vaikuttaneet rajoittavasti ja vähentävästi myös rakennuspaikkojen mitoittamiseen. Luonnonsuojelulaki ei edellytä näin laajoja suojelualueita. Saavatko maanomistajat halutessaan tarkempia perusteluita mailleen tehdyistä liito-oravarajauksista?

Lintulajien pesinnässä voi olla vuosittaista vaihtelua. Harvinaiset lajit eivät välttämättä pesi samalla paikalla joka vuosi. Kuhankeittäjä ei ole paikkauskollinen lintu eikä sen pesintä ole helposti havaittavissa. On mahdollista, että laji on pesinyt alueella, vaikka havaintoja ei ole tehty. Toisaalta yhden vuoden pesimättömyyden perusteella ei voida vielä tehdä luotettavia arvioita kannan muuttumisesta. Kannanmuutosten arviointiin tarvitsee aina hyödyntää laajasti käytettävissä olevaa aineistoa ja tietoja lintulajista sekä maastokartoitusten yhteydessä kerättyjä tietoja.

Aiempiä liito-oravaselvityksiä on ajantasaistettu vuonna 2025 laaditulla liito-oravaselvityksellä. Kaavan jatkosuunnittelussa tarkistetaan, että kaavassa esitettävät liito-oravakohteiden rajaukset ovat yhdenmukaiset ja nykyinsäädännön ja ohjeiden mukaiset. Luonnonsuojelulaki uudistui vuonna 2023. Liito-oravakohteiden rajaukset perustuvat selvityksiin, joista löytyvät tarkemmat tiedot kohteiden rajauksista. Liito-oravakohteista, niiden ominaisuuksista ja arvokkaista piirteistä on mahdollista keskustella tarkemmin kaupungin kaavoituksen ja/tai ympäristönsuojelun kanssa.

Liito-oravaselvitys ja muut lajiselvitykset tulee laatia luotettavaan, lajille otolliseen ajankohtaan. Ajankohdat, menetelmät ja olosuhteet dokumentoidaan selvitysraporttiin. Yleisesti huhtikuu ei ole liian myöhäinen ajankohta.

Liito-oravan talviset ulostepapanat ovat havaittavissa keväällä/alkukesällä lumitilanteesta ja maantieteellisestä alueesta riippuen maalikesäkuussa, joskus jo tammi-helmikuussa. Lähde: Nieminen, M. & Ahola, A. (toim.) 2017: Euroopan unionin luontodirektiivin liitteen IV lajien (pl. lepakot) esittelyt. – Suomen ympäristö 1/2017: 1–278.

Kuinka voidaan varmistaa tarpeeksi luotettava liito-oravaselvityksen ajankohta? Esim. huhtikuussa lumet ovat voineet sulaa. Pelkkä papana-havainto ei ole riittävä.

Metsätalouden huomiointi kaavoituksessa, metsätalousvaikutusten arviointi, metsälain soveltaminen

Olisi tarpeen laatia selvitys kaavan metsätalousvaikutuksista ja vaikutuksista metsätalouselinkeinon harjoittamiseen. Nykyiset raportit eivät ole riittäviä. Esim. Tapio Palvelut tekee metsätalousvaikutusten arviointeja ja sitä on käytetty mm. Lahden yleiskaavassa. Imatran yleiskaavaan on liitetty opinnäytetyö, joka on käsitellyt metsätalousvaikutusten arviointia kaavoituksessa. Tuusulan yleiskaavaan on tehty selvitys metsätalousvaikutuksista.

Maa- ja metsätalousministeriö, Metsätalouden huomioiminen Kuhmalahden kaavoissa -pilottihanke:

MMM:n pilottihanke ei juurikaan vastaa odotuksiin, joita työlle voitiin asettaa. Onkohan MMM kommentoinut raporttia ja kuinka se vastasi odotuksia? Raportti ei anna vastauksia pilottihankkeen alussa projektille asetettuihin tavoitteisiin. Raportin johtopäätöksissä todetaan, että kaavoissa tulisi vahvemmin edellyttää vaikutusten arviointia myös metsätalouteen. Kuitenkin raportista puuttuvat rantaosayleiskaavan vaikutukset hakkuumahdollisuuksiin ja talouteen. Ei ole vertailua metsätalouden harjoittamisesta ennen kaavaa ja kaavan voimaantulon jälkeen. Kaavaselostuksessa todetaan lyhyesti, että kaava ei aiheuta merkittäviä metsätaloudellisia vaikutuksia, mutta pilottihankkeen loppuraportissa niihin ei oteta kantaa. Pilottihankkeen loppuraportissa todetaan rajalliseen budjettiin viitaten, että 'laskelma oli tehtävä kevyesti'. Tätä ei voi hyväksyä. Useimmille metsänomistajille kyse on elinkeinosta ja toimeentulosta eivätkä kevyesti tehdyt laskelmat anna hyvää kuvaa kaavoituksen tavoitteista.

Kaavaselostuksessa on lyhyet mielipideluontoiset kommentit kaavan vaikutuksista, mutta tarkempi analyysi puuttuu. MRL:n mukaan yleiskaavan pitää perustua riittäviin selvityksiin kaavan vaikutuksista. Rantaosayleiskaavalle on pilottihankkeena asetettu korostetut odotukset metsätalouden huomioimisesta, niin eikö ole kohtuullista, että vaikutukset selvitetään? Vaikutuksiin kuuluvat mm hakkuumahdollisuudet, eri

On syytä huomioida, että rantaosayleiskaava-alue käsittää vain suhteellisen kapean vyöhykkeen vesistöjen ranta-alueilla. Suurin osa Kuhmalahden metsäalueiden pinta-alasta sijoittuu kaava-alueen ulkopuolelle.

Kaavan elinkeinovaikutusten arviointi tarkistetaan ja tarpeen mukaan täydennetään niin, että vaikutuksia on arvioitu keskeisten elinkeinojen osalta yleispiirteisellä tarkkuudella.

Metsätalouden huomioiminen Kuhmalahden kaavoissa -pilottikohde oli Maa- ja metsätalousministeriön hanke, ja kaupunki oli mukana ajankohdaisen, pilotoitavan kaavahankkeen tiimoilta. Pilottikohteiden avulla kehitettiin konkreettisia tapoja yleiskaavasoiseen metsätalousvaikutusten arviointiin. Kaupungille pilottihanke ja sen yhteydessä tehty metsätalousvaikutusten arviointi on tarjonnut menetelmän ja työkalun yleiskaavatasoiseen metsätalousvaikutusten arviointiin. Kommentit pilottihankkeen raportista merkitään tiedoksi.

Kaavan metsätalousvaikutuksia on kuvattu kaavaselostuksen luvussa 5.9. Lisäksi on erillinen raportti Metsätalouden huomioiminen Kuhmalahden kaavoissa -pilottihankkeesta. Kaavan vaikutuksia on yleisesti arvioitu kaavan luonne ja yleispiirteisyys sekä kaava-alueen laajuus huomioon ottaen. Kaupungin näkemyksen mukaan metsätalousvaikutusten arvioinnin tarkkuus on riittävä kaavan yleispiirteisyys huomioon ottaen.

metsänkäsittelyvaihtoehdot kaavoituksesta johtuen, kaavoituksen tuottamien maisematyölupavaatimusten kustannukset ja ajallinen vaikutus, kaavoituksen luontoselvitysten oikeusvaikutukset metsätalouden harjoittamiseen, vaikutukset kemera-tukeen. Vaikutukset tulisi selvittää tilakohdaisesti varsinkin niille kiinteistöille, joilla vaikutukset ovat merkittäviä. Vaikutukset olisi hyvä selvittää niiltäkin osin, kun yleiskaava lisää maanomistajan hakkuumahdollisuuksia ja tuloja. Maaseudun Tulevaisuudessa oli juttu yleiskaavojen vaikutuksesta maanomistajien menetyksiin, kun metsäalueita on kaavoitettu muuhun kuin maa- ja metsätalouskäyttöön.

Metsälaki:

Metsälakia sovelletaan oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella maa- ja metsätalouteen ja virkistyskäyttöön osoitetuilla alueilla. Miten matkailun ja virkistyskehitämisalueääräys tulee käsittää? Onko alue tarkoitus ottaa erityiskäyttöön matkailua varten? Rantaosayleiskaavassa on erilaisia maisema-, kulttuuriympäristö- ym määräyksiä. Onko Metsälaki niillä alueilla voimassa? Onko vaarana, että maanomistajat menettävät noilla alueilla mahdollisuuden kemera-tukeen?

Maatilaselvitys, kaavan vaikutukset maatalouteen

Rantaosayleiskaava käsittää varsin laajan alueen Kuhmalahdesta. Yhtenä selvityksenä olisi tarpeen olla maatilaselvitys siitä, miten kaavoitus vaikuttaa Kuhmalahden maatilojen toimintaan ja tulevaisuuteen. Maatiloilla on myös merkittävää paikallista taloudellista, kulttuurillista ja sosiaalista merkitystä. Kuhmalahdella monilla maatiloilla olisi potentiaalia kehittää maatilamatkailua tai muuta vesistöön tukeutuvaa retkeily- tai elämystaloutta. Kansallisen huoltovarmuuden kannalta kotimainen maatalous on keskeinen osa elintarvikeomavaraisuuden varmistamista. Kuntaliitto näkee tärkeäksi kiinnittää huomiota mm huoltovarmuuteen ja kiinteistökauppojen sekä niihin liittyvien taustojen selvittämiseen.

Ehdotus yksityiskohtaisesta metsätalousvaikutusten arvioinnista on tarpeettoman laaja ja yksityiskohtainen kaavan yleispiirteisyys huomioon ottaen. Metsätalouden harjoittamisen edellytyksiä Kuhmalahdella voitaisiin tarkastella kokonaisvaltaisemmin esimerkiksi osana Kangasalan maaseutuohjelmaa.

Laipanmaan alueelle on kaavaehdotuksessa esitetty kehittämismerkintää Matkailun ja virkistyskehitämisalue. Kaavamääräys ei sisällä hakkuurajoituksia. Kehittämismerkintä kohdistuu rantaosayleiskaava-alueelle Elamonjärven, Vähä-Laipan ja Iso-Laipan ympäristöön ja se olisi voimassa ranta-alueella yhdessä maa- ja metsätalousvaltaisen alueen (M) merkinnän kanssa. Kaavan jatkosuunnittelussa pohditaan vielä MU-merkinnän käyttämistä M-merkinnän + kehittämismuumerkinnän sijasta. Metsälaki on voimassa kaavan M-alueella.

Muistutuksessa mainittu kemera-tuki on muuttunut metka-tueksi. Metsäkeskuksen verkkosivujen mukaan metka-tukea voidaan myöntää metsiin, joihin sovelletaan metsälakia. Rantaosayleiskaavan alueella metsälakia sovelletaan kaavan maa- ja metsätalouteen ja virkistyskäyttöön osoitetuilla alueilla eli VV, VR, M, MY ja MA-alueilla.

Kaavan elinkeinovaikutusten arviointi tarkistetaan ja tarpeen mukaan täydennetään niin, että vaikutuksia on arvioitu keskeisten elinkeinojen osalta yleispiirteisellä tarkkuudella. On syytä huomioida, että kaava-alue käsittää vain suhteellisen kapean vyöhykkeen vesistöjen ranta-alueilla ja vain osa Kuhmalahden maatiloista sijoittuu kaava-alueelle.

Kaavassa on otettu huomioon maatalouden harjoittaminen ja maatilojen talouskeskukset. Maatilojen talouskeskukset on osoitettu merkinnällä AM. Mikäli talouskeskuksessa harjoitetaan suurimittakaavaista eläintuotantoa tai se on suunnitelmassa, on merkintä ME. Suurimittakaavainen

Varautumista on syytä tehdä kaikilla tasoilla, siinä Kuhmalahdenkin maatilat ja elämisen sekä elinkeinonharjoittamisen puitteet ovat keskeisessä osassa.

Onko kaavassa huomioitu maatilalan lisäelinkeinojen kehittäminen tai maatilalan vesistöyhteyden mahdollisuudet? Kaavalla ei tulisi turhaan rajata pois tulevaisuuden mahdollisuuksia. Kuinka kaavassa on huomioitu sukupolvenvaihdosten toteuttamisen edellytykset? Metsät ja pellot ovat hiilensidonnalla kannalta keskeisiä. Kuinka rantaosayleiskaava voi tukea ja lisätä hiilen sidontaa?

Kaavaselostuksessa ei eritellä kaavan vaikutuksia maatalouteen ja siinä on puute. Kaavassa on mm. muutama kulttuurimaisema, jolla rakentaminen ja maiseman muuttaminen olisi luvanvaraista.

Kuhmalahdella on jo v. 1980 tehty maatilatalouden kehittämisselvitys. Selvityksessä kerrotaan, miten on mahdollista kehittää tilalla tapahtuvaa sivuansiotointia. Esim ranta-alueella sijaitsevilla maataloilla on potentiaalia kehittää tilaa vesistöön tukeutuen (rakentaminen, eri toiminnot). 1980 selvityksessä on todettu, että kunnan toimenpiteillä on mahdollista varsin voimakkaasti vaikuttaa maatilatalouden lisäansiomahdollisuuksien aikaansaamiseen ja kehittämiseen. Kuhmalahdella näihin kysymyksiin tulisi kiinnittää vakavaa huomiota myös väestöpohjan säilyttämistä silmällä pitäen. Toteamus pätee hyvin tähänkin päivään. Pohjois-Tampereen strategisessa yleiskaavassa on laadittu erillinen maatilaselvitys. Oriveden rantaosayleiskaavassa pienimuotoista maatilamatkailua lisäansiomahdollisuutena kehittävätilat ovat eri asemassa.

Toinen tarkastelukulma rakennuspaikkojen määrään on sosiaalinen puoli. Perhesyiden takia tulevat rakennustarpeet, maatalojen ja metsätilojen sukupolvenvaihdokset. Olisiko tämä aspekti mahdollista arvottaa kaavaprosessiin?

Mitoitus, rakennuspaikkojen määrä

Rakennuspaikkojen määrä on hälyttävän vähäinen verrattuna aiempaan Kuhmalahden kunnan aikana laadittuun kaavaan ja verrattuna Kangasalan rantaosayleiskaavaan. Se ei ole maanomistajien edun

kotieläintuotanto tarkoittaa aluehallintoviraston ympäristöluvittamaa toimintaa, jolla on selkeitä ympäristövaikutuksia. Esimerkiksi valtioneuvoston asetus ilmoituksenvaraisista eläinsuojista sisältää eläinsuojan vähimmäisetäisyydet vakituisista asunnoista ja loma-asunnoista. AM-kaavamääräys mahdollistaa maatilalan talouskeskuksen yhteyteen maatilamatkailua palvelevia rakennuksia. Maatilalan talouskeskuksessa voi olla 2 asuinrakennusta, mikä huomioi sukupolvenvaihdokset.

Kaavan jatkosuunnittelussa tarkistetaan vielä maatalojen talouskeskusten AM-merkinnän rajaukset, että talouskeskukset rakennuksineen on merkitty kaavakartalle yhdenmukaisella tavalla. AM-kaavamääräystä muutetaan vielä maatilalan toisen asuinrakennuksen osalta samanlaiseksi kuin Kuhmalahden kirkonkylän osayleiskaavassa ja Pohjan kylän osayleiskaavassa.

Maatalojen kehittämisen mahdollisuuksia on mahdollista ottaa joustavammin tarkasteluun osana Kangasalan maaseutuohjelmaa. Osa maatalojen kehittämiseen liittyvistä seikoista on sellaisia, joihin kaavoituksella ei voida vaikuttaa. Maaseutuohjelma hyväksyttiin helmikuussa 2021. Maaseutuohjelmassa esiin nostettuja teemoja ovat mm biotalous, lähiruoka, hyvinvointi ja green care, uusiutuva energia, hajautetut järjestelmät, resurssitehokkuus, sosiaalinen kestävyys, työvoiman riittävyys. Maaseutuohjelmassa on määritetty mm. seuraavat kehittämisskohteet: Edistetään biotalouteen liittyviä kokeiluja sekä uusiutuvien energiamuotojen käyttämistä. Edistetään maaseutumatkailu ja lähiruokateemaa.

Kangasalan rantaosayleiskaava on laadittu 1990-luvulla silloin voimassa olleen rakennuslain mukaisesti. Tuolloin oli mahdollista käyttää rantajaksokohtaista mitoitus 3-8 rp/rv-km. Maankäyttö- ja rakennuslaki tuli voimaan vuonna 2000. Tässä yhteydessä lain tulkinta rantarakentamisen osalta muuttui niin, että luonnon, maiseman ja rakennetun ympäristön arvot tuli aiempaa vahvemmin selvittää ja huomioida

mukaista. Kun kaavoituskatsausta käsiteltiin Kangasalan valtuustossa vuonna 2022, nousi keskustelussa esiin toivomus, että Kuhmalahden rantaosayleiskaavassa pitäisi käyttää samaa tehokkuuslukua kuin Kangasalan rantaosayleiskaavassa. Aineiston mukaan Kangasalan rantaosayleiskaavassa on rantaviivaa 475 km ja kaavassa on osoitettu yhteensä 2510 rakennuspaikkaa. Vastaavasti Kuhmalahden rantaosayleiskaavassa on rantaviivaa 255 km ja kaavaehdotuksessa on osoitettu yhteensä 1028 rakennuspaikkaa. Tuo epäsuhta tarkoittaa, että Kuhmalahden rannoille on tulossa reilut 300 paikkaa vähemmän kuin on Kangasalla vastaavalla rantaviivalla. Onko muunnetut rantaviivat laskettu kaavoissa samalla tavalla ja ovatko laskelmat vertailukelpoiset? Tässä lähestytään tasapuolista kohtelua: Kuhmalahden rantaosayleiskaavan pitää huomioida paremmin paikallisten maanomistajien etu. Lainsäädäntö ei ole niin paljoa muuttunut, että tämä olisi kohtuullista. Kannustan käyttämään väljempää mitoitus Kuhmalahdella rannoille, se on myös kaupungin etu. Onko mahdollista laatia laskelma, että mitä Kangasalan rantaosayleiskaavan mukaisen tehokkuusluvun soveltaminen tarkoittaisi Kuhmalahden rantaosayleiskaavan rakennuspaikkamäärälle?

Muunnettu rantaviiva

Ovatko Kangasalan rantaosayleiskaavan ja Kuhmalahden rantaosayleiskaavan muunnetun rantaviivan laskelmat vertailukelpoisia? Arvelen, että Kuhmalahdella muunnettu rantaviiva on laskettu eri tavalla kuin Kangasalla. Tulisiko päättäjiä informoida enemmän mahdollisista eroista? Valtuustossakin on ollut kaavojen vertailua ja ehdotettu vähennystä Kuhmalahden rantaosayleiskaavan mitoitukseen.

Rakennuspaikkojen rakennusoikeus

kaavaratkaisussa. Käytännössä vesistöalueelle on muodostunut käytettäväksi mitoituksiksi 3-7 rakennuspaikkaa/muunnettu rantaviivakilometri. Myös muunnetun rantaviivan määrittely on yhdenmukaistunut. Kangasalan rantaosayleiskaavan mitoituksen käyttäminen Kuhmalahdella ei ole mahdollista. Asian tarkempi tutkiminen ja vertailu ei olisi resurssien tehokasta käyttöä.

Mitoituksen ja rakennuspaikkamäärien vertailua Kuhmalahden kunnan aikana laadittuun ja oikeudessa kumoutuneeseen kaavaan ei ole mahdollista tehdä luotettavalla tavalla: Kumoutuneen kaavan mitoitusperiaatteet, mitoitusluvut ja muunnetun rantaviivan laskenta eroavat nyt laadittavasta kaavasta. Kumoutuneen kaavan sisällön lainmukaisuutta ei oikeus tutkinut, koska kumoutui menettelytapavirheen johdosta, joten sitä ei voida arvioida. Kumoutuneen kaavan jälkeen uusia rakennuspaikkoja on voitu rakentaa poikkeusluvilla. Kuhmalahden rantarakennuspaikat ovat nyt jakautuneena rantaosayleiskaavan lisäksi Kirkonkylien ja Pohjan osayleiskaavoihin. Lisäksi jotkut maanomistajista ovat vapaaehtoisesti luopuneet kaavamitoituksen mahdollistamista rakennuspaikoista, jolloin niitä ei merkitä kaavaan.

Kaupungin näkemyksen mukaan rantaosayleiskaavan mitoitusperiaatteet on muodostettu yhdenmukaisella, tarkoituksenmukaisella ja maanomistajia yhdenvertaisesti kohtelevalla tavalla.

Kangasalan rantaosayleiskaavaa laadittiin vuosina 1993-1997. Ko. kaavan selostuksessa kerrotaan, että rantaviivan pituutena on käytetty muunnettua rantaviivaa, mutta ei kerrota minkä periaatteen mukaista muunnettua rantaviivaa. Ns. Etelä-Savon muunnetun rantaviivan malli on ollut ensimmäistä kertaa käytössä vuonna 1985 ja se sisältää tietyt muutokset tietyntyyppisiin rantaviivan osiin. Etelä-Savon malli on sittemmin saanut valtakunnallisesti vakiintuneen ja oikeuskäytännössä tunnustetun aseman, ja sitä on käytetty myös Kuhmalahden rantaosayleiskaavassa.

Rakennuspaikkojen kokonaisrakennusoikeudeksi esitetään RA ja RA/AP-rakennuspaikoilla 160 m² ja AP-rakennuspaikoilla 250 m². Tätä suurempia rakennusoikeuksia voidaan harkita tapauskohtaisesti

Oriveden rantaosayleiskaavassa rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 7 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 300 m². Sama periaate on myös Kuhmoisissa ja Padasjoella rantaosayleiskaavoissa. Tässä on merkittävä eroavaisuus verrattuna valmis-teilla olevaan Kuhmalahden rantaosayleiskaavaan. Varsin monet Kuhmalahden maanomistajat haluaisivat sovellettavan tätä rakennusoikeuden määrää myös Kuhmalahdella. Miksi Kangasalla ei voitaisi toimia näin? Maanomistajaa saattaa hämmentää, jos Längelmäveden rannalla Kuhmalahdella ja Eräjärvellä saa rakentaa eri tavalla. Kuhmalahden rantaosayleiskaavan rakennusoikeuden määrittely näyttäisi olevan vanhentunut, turhan kahlitseva, epätasa-arvoinen eikä se ole Kuhmalahden edun mukainen. Oriveden kaltainen rakennusoikeus olisi oletettavasti kohtuullisen yksinkertainen muutos kaavaan, ei maksa kaupungille mitään ja lisää kiinteistöverotuottoja. Onkohan tarpeen vielä laatia selvitys siitä, miten rakennusoikeutta oikeuskäytännön mukaan Kuhmalahden rantaosayleiskaavan rakennuspaikoille voidaan arvottaa?

Loma-asuntojen muuttaminen vakituiseen asuinkäyttöön

Olisi tarpeen tehdä vielä selvitys, kuinka paljon on sellaisia lomarakennuksia, joiden käyttötarkoituksen muuttaminen vakituisiksi asunnoiksi olisi mahdollista.

Nythän jo on rakennusjärjestyksen mukaan tiettyjen ehtojen täytyessä mahdollista tehdä käyttötarkoituksen muutos? Mikä on kohtelu silloin, kun omistaja suunnittelee purkavansa lomarakennuksen ja hakee uudelle rakennukselle vakituisen asunnon rakennuslupaa? Yleiskaavasta puuttuu tieto niiden lomarakennuspaikkojen määrästä, jotka eivät rakennuspaikan koon vuoksi tai rakennusteknisten syiden takia ole oikeutettuja käyttötarkoituksen muuttamiseen vakituisiksi?

Vesi-WC

Onko rantaosayleiskaavassa kategorinen vesivessan rakennuskielto? Se ei ole nykypäivää.

poikkeuslupamenettelyssä. Vertailtaessa rakennusoikeutta Oriveden rantaosayleiskaavaan, on tärkeää huomioida, että Orivedellä on porrastettu rakennusoikeus, jonka linkittyy rakennusten etäisyyteen rantaviivasta. Suurin rakennusoikeus on mahdollinen ainoastaan, kun rantasauhaan lukuun ottamatta rakennukset ovat vähintään 40 metrin etäisyydellä rantaviivasta. Myöskin Kangasalla on pääsääntöisesti ollut mahdollista poiketa rakennusoikeudesta, kun rantaviivaetäisyydet ja rakennuspaikan pinta-ala ovat olleet tavanomaista suuremmat. Kuhmoisissa Päijänteen rantaosayleiskaavassa lomarakennuspaikan rakennusoikeus vaihtelee 130-250 m²:n välillä. Padasjoella Päijänteen ranta-alueiden osayleiskaavassa rakennusoikeus linkittyy loma-asunnon rantaviivaetäisyyteen. Kokonaisrakennusoikeus on 130-250 m² ja loma-asunnon ranta-etäisyys on 25-50 metriä.

Kaavan jatkosuunnittelussa tarkastellaan vielä rakennuspaikkoja koskevien määräysten muuttamista siitä näkökulmasta, että rakennusoikeus voidaan porrastaa rakennusten rantaviivaetäisyydet huomioiden.

Asiaa on selvitetty Kangasalan strategisen yleiskaavan yhteydessä ja tarkennettu Kuhmalahden osalta Kuhmalahden rantaosayleiskaavassa. Kuten muistuttaja toteaa, käyttötarkoituksen muutos on jo nyt mahdollinen Kuhmalahdella rakennusjärjestyksen perusteella määriteltujen ehtojen täytyessä. Rakennusjärjestyksen määräys on voimassa määritellyillä alueilla, joilla ei ole voimassa olevaa ranta-asemakaavaa tai rantaosayleiskaavaa. Kaavattomalla alueella haetaan ensin poikkeamislupaa uuden loma-asunnon tai vakituisen asunnon rakentamiselle. Tämän jälkeen haetaan rakentamislupaa. Käyttötarkoituksenmuutokset ovat mahdollisia strategisen yleiskaavan suotuisalla vyöhykkeellä. Yksityiskohtainen tarkastelu suotuisan vyöhykkeen loma-asuntojen teknisestä kunnosta ei ole tarkoituksenmukaista, koska kiinteistön omistajalla on valinnan mahdollisuus käyttötarkoituksen suhteen. Strategisen yleiskaavan suotuisan vyöhykkeen ulkopuolelle jää suurin osa Kuhmalahden loma-asunnoista. Näiden osalta käyttötarkoituksenmuutos ei ole mahdollinen.

Kaava ei kiellä vesi-wc:n rakentamista. Rakennusjärjestyksessä on määräykset kiinteistökohtaisen jätevesijärjestelmän sijoittamiselle.

Sk-1-alueet

Millä perusteella sk-1-alueet on rajattu rantaosayleiskaavaan? Alueet ovat paikoin yli 500 metriä rantaviivasta.

Maisematyölupa

Onko luo-1-alueilla maisematyölupavaatimus silloin, kun merkintä on keltävällä M-alueella? Onko sk-1 alueilla maisematyölupavaatimus?

Matkailun ja virkistyksen kehittämisalue, Laipanmaa

Kaavaehdotukseen sisältyy laaja matkailun ja virkistyksen kehittämisalue, joka jatkuu Sahalahden puolelle. Onkohan asiasta tiedotettu Sahalahden maanomistajia? Miten kehittämismerkintä vaikuttaa maankäyttöön kaava-alueella? Mitä tarkoittaa, että metsänkäsittely tulisi sovittaa matkailun ja virkistyksen tavoitteisiin? Jos alueelle tulee reitistöä, miten se vaikuttaa metsien käsittelyyn? Keiden on ajateltu matkailevan ja virkistyvän alueella? Ovatko kyseessä ns. jokamiehen oikeudella liikkuvat vai varaudutaanko järjestettyyn, kaupalliseen toimintaan?

Ei kai rantaosayleiskaavassa pidä esittää kaikkia aluevarauksia? Eikö esim. virkistys- tai suojeluvaraukset edellytä muun tasoista maankäytön suunnittelua, ulkoilureittitoimituksia, neuvotteluita maanhankinnasta ja luonastustoimituksia? Maa- ja metsätalousministeriön edustaja on todennut, että matkailu- ja virkistyspalveluita tarjoavat yritykset, kesämökkiläiset ja maanomistajat voivat monipuolistaa metsien ulkoilu- ja virkistyskäyttöä vapaaehtoisin sopimuksin. Tilanteisiin on laadittu vapaaehtoisen sopimisen malleja. Sopimuksella on hinta, joka määräytyy sopimusneuvottelussa. Maa-alueen käyttöoikeussopimuksessa metsänomistaja luovuttaa

Sk-1 merkinnällä esitetään paikallisesti arvokkaat rakennetun ympäristön alueet. Ne on kuvattu kaavakartalla kokonaisuutena, vaikka osa sk-1 alueesta ulottuisikin kaava-alueen ulkopuolelle. Näin on helpompi hahmottaa kaava-alueelle sijoittuva osan merkitys osana sk-1 aluetta. Alueidenkäyttölaki edellyttää rakennetun ympäristön arvojen ja maiseman arvojen selvittämistä ja huomioon ottamista kaavoituksessa. Lain 41 §:n mukaan, jos jotakin aluetta tai rakennusta on maiseman, luonnonarvojen, rakennetun ympäristön, kulttuurihistoriallisten arvojen tai muiden erityisten ympäristöarvojen vuoksi suojeltava, yleiskaavassa voidaan antaa sitä koskevia tarpeellisia määräyksiä (suojausmääräykset).

Maisematyölupa puiden kaatamista varten tarvitaan ainoastaan luonnonuojelualueella (SL), uimapaiikka-alueella (VV), venevalkama-alueella (LV-1), kirkon ja hautausmaan alueella (EH), yksityisen kirkon alueella (YK) ja kiinteän muinaisjäännöksen alueella (SM). Silloin, kun luo-1 –merkintä ja sk-1 -merkintä sijoittuvat M-, MA- tai MY-alueelle, ei puiden kaatamiseen tarvita maisematyölupaa.

Laipanmaan alueelle on kaavaehdotuksessa esitetty kehittämismerkintä Matkailun ja virkistyksen kehittämisalue. Kehittämismerkintä kohdistuu rantaosayleiskaava-alueelle Elamonjärven, Vähä-Laipan ja Iso-Laipan ympäristöön ja se olisi voimassa ranta-alueella yhdessä maa- ja metsätalousvaltaisen alueen (M) merkinnän kanssa. Kaavan jatkosuunnittelussa pohditaan vielä MU-merkinnän käyttämistä M-merkinnän + kehittämisaluemerkinnän sijasta. Matkailun ja virkistyksen kehittämisaluemerkintä on luonteeltaan strateginen kehittämismerkintä eikä se sisällä hakkuurajoituksia. Merkinnän alueella on olemassa oleva retkeilyreitti ja laavu Elamonjärven etelärannalla. Kaupungin tavoitteena on matkailu- ja virkistysmahdollisuuksien kehittäminen yhdessä alueen maanomistajien kanssa. Mahdolliset uudet reitit tai muut toiminnot edellyttävät erillistä sopimista maanomistajan kanssa. Tältä osin kaavamääräystä voidaan tarkentaa selkeämmäksi ja ymmärrettävämmäksi. Kuten muistutuksessa todetaan, kaupallinen matkailutoiminta edellyttää pääsääntöisesti sopimuksia toimintaan käytettävän alueen maanomistajien kanssa.

metsäalueen käyttöoikeuden toiminnanharjoittajalle määrääjäksi tai toiseksi. Käyttöoikeussopimus voi koskea esim. hiihtoa, kävelyä tai moottorikelkkailua varten tarvittavaa uraa. Reitit liitännäisalueineen voidaan määrittää ja vahvistaa ulkoilulain mukaisessa ulkoilureittitoimituksessa, jossa määrätään korvaukset maanomistajille. Menettely on vapaaehtoisista sopimusta sitovampi. Virkistysarvokauppasopimus soveltuu tilanteisiin, joissa tarvitaan metsäalueen vetovoimaisuuden lisäämiseksi tai ylläpitämiseksi maiseman hoitamista, näkyminen avaamista tai hakkuiden siirtämisestä. Liikkuminen metsässä on mahdollista jokamiehenoikeuksien perusteella. Jokamiehenoikeuden käytöstä ei saa aiheutua vähäistä suurempaa haittaa eikä häiriötä. Elinkeinotoiminta, jossa jatkuva kuormitus keskittyy samoille alueille, ei kuulu jokamiehenoikeuden piiriin, vaan toiminnasta tulee sopia maanomistajan kanssa. Jos alueella on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU-kaavamerkintä), kaavoituksen yhteydessä voidaan yhdessä maanomistajien kanssa kiinnittää huomiota reittien suunnitteluun ja pohtia toteutuskeinoja käyttökorvauksineen. Jos alue selvitysten perusteella halutaan ottaa tehokkaaseen virkistyskäyttöön, on syytä harkita alueen osoittamista virkistysalueeksi (V, VR), ottaa toteuttamisvastuu kunnalle sekä keskustella maanomistajan kanssa toteuttamisesta ja korvauksista.

Oikeusvaikutukset, lunastus- tai korvausvelvollisuus

Jos maanomistaja ei voi käyttää metsiään jatkossa kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla, niin miten MRL 101 §:n mukainen kunnan lunastus- tai korvausvelvollisuus toteutetaan? Esimerkiksi rantaosayleiskaavan matkailun ja virkistyskehitämisaluemerkintä, luo-merkinnät, sr-1-merkinnät, sk-1-merkinnät, ulkoilureitti-merkinnät ja LV-1-merkinnät on syytä laatia oikein, kuhmalahtelaisten ja Kuhmalahden maanomistajien oikeusturva huomioiden. Rantaosayleiskaavaahan ei laadita juuri ollenkaan kunnan omille maille, vaan operoidaan yksityisten omistamilla maille.

KHO:sta tuli päätös koskien Pirkkalassa tapahtuvaa lunastusta. Pirkkalan kunnan korvaussumma on yli 2 miljoonaa euroa. Kyseessä on alle hehtaarin kaistale järvenrantaa, rannan pituus noin 350 metriä. Kunnalle lunastettu ranta maksaa yli 5000 euroa/metri! Ei turhaan kaavoituksella tule vaikeuttaa maanomistajien oikeuksia käyttää yksityismaita kohtuullista

Matkailun ja virkistyskehitämisaluemerkintä juontuu Pirkanmaan maakuntakaavassa olevasta Matkailun ja virkistyskehitämisalue -merkinnästä. Maakuntakaava on ohjeena yleiskaavaa laadittaessa. Maakuntakaavamerkintää on Kuhmalahden rantaosayleiskaavaan sijoitettava osalta tarkennettu kaavasunnittelun yhteydessä. Koska merkintä sijoittuu valtaosin Kuhmalahden rantaosayleiskaava-alueen ulkopuolelle, on kaavaehdotuskarttaan kokonaisuuden hahmottamiseksi piirretty merkintä informatiivisena myös kaava-alueen ulkopuolisille alueille. Merkintä on luonnollisesti voimassa ainoastaan Kuhmalahden rantaosayleiskaava-alueella. Mikäli piirtotapa herättää epäselvyyttä, voidaan siitä luopua.

Osayleiskaavan rinnalla on joka tapauksessa voimassa Kangasalan strateginen yleiskaava, jossa Laipanmaahan kohdistuu seuraava merkintä:

Laipanmaan erämaaelämykset: Laipanmaan aluetta kehitetään monipuolisena matkailun, virkistyskehitämis- ja luontoon liittyvän yritystoiminnan alueena. Suunnittelussa korostetaan yhteistyötä Pälkäneen kanssa. Muistutuksessa on tuotu esiin mahdollisia sopimusmalleja matkailu- ja virkistystoimintojen kehitämisolosuhteisiin.

Alueidenkäyttölain mukaan yleiskaava voi sisältää rakentamis- ja/tai toimenpiderajoituksia. Yleiskaavassa voidaan myöskin antaa määräyksiä luonnonarvojen ja muiden erityisten ympäristöarvojen suojelusta, vaikka suojelu olisi tarkoitettu toteutettavaksi luonnonsuojelulain nojalla. Kaavamääräykset voivat olla sanamuodoiltaan ehdottomia tai niitä voidaan lieventää mahdollisiksi tai suosituksiksi. Suojelumääräysten tulee olla maanomistajalle kohtuullisia. Kohtuullisuuteen voidaan vaikuttaa suojelumääräyksen alueellisella rajaamisella ja sisällöllisesti lieväällä määräyksellä.

Kaupungin näkemyksen mukaan kaava on laadittu alueidenkäyttölain (aiemmin maankäyttö- ja rakennuslaki) säädöksiä noudattaen eikä siitä aiheudu kohtuutonta haittaa maanomistajille, asukkaille tai muille osallisille. Yleiskaavan sisällöllä voi olla vaikutusta mm. rakentamislain, ympäristönsuojelulain, maa-aineslain tai metsälain nojalla tehtäviin päätöksiin. Kaavan kohtuullisuus tulee arvioitavaksi siinä kohdin, kun

hyötyä tuottavalla tavalla. Pirkkalan tapaus on esimerkki siitä, mitä korvaus- ja lunastusvelvollisuus voi käytännössä merkitä.

Konsulttihankeinnot

Kaavoitusarkkitehdin viranhaltijapäätöksellä 18.1.2019 on tilattu lisätyö Ramboll Finland Oy:ltä. Millä budjetilla konsultti tekee Kuhmalahden yleiskaavoja?

Ranta-asemakaavat

Kaavakonsultin lisätyön tilauspäätöksessä viitataan virheellisiin ranta-asemakaavafietoihin. Eikö lainvoimaiset ranta-asemakaavat ole ensisijaisesti noudatettavia ja oikeita? Jos kunta on tiedottanut virheellisesti tai kaavakonsultti ei ole noudattanut lainvoimaisia ranta-asemakaavoja, kuu- luuko veronmaksajien tai maanomistajien kärsiä vahinkoa? Liito-oravan lisäselvityksiä tehtiin tiloille, joilla on voimassa oleva ranta-asemakaava. En ole ymmärtänyt selvityksen tarkoitusta.

Sammutusveden turvaaminen, kriisitilanteet

Kuntaliitto on laatinut ohjeistuksen (sota Ukrainassa: koottuja ohjeita kuntien toiminnan tukemiseen). Yhtenä tärkeänä asiana on kriittisen infrastruktuurin turvaaminen. Jos mm. vesi katkeaa ja eri viranomaisen luettelossa mainitaan pelastuslaitos.

maanomistaja hakee lupaa toimenpiteelle. Kaavasta aiheutuva kohtuullisuus ja kohtuuttomuus arvioidaan kaavan kokonaisvaikutusten perusteella.

Kaavaselostukseen kaavan vaikutusten arviointiin lisätään vielä kappale osayleiskaavan kohtuullisuuden arvioinnista. Muistutuksessa mainittu Pirkkalan lunastus eroaa Kuhmalahden rantaosayleiskaavasta. Pirkkalassa kyse oli asemakaavan mukaisesta yleiseen käyttöön varustusta puistoalueesta.

Kaavasuunnittelun hankinta on tehty avoimena menettelynä vuonna 2016. Kaavoituslautakunta on tehnyt päätöksen hankinnasta. Alkuperäisen hankinnan lisäksi selvitys- ja lähtötietotäydennykset ovat edellyttäneet jonkin verran lisätyötä. Mahdollisesta lisätyöstä on sovittu aina erikseen ja siitä on tehty erillinen viranhaltijapäätös. 18.1.2019 lisätyö päätöksen on tehnyt suunnitteluarkkitehti, vaikka päätös onkin järjestelmässä kirjattu kaavoitusarkkitehdille.

Kuhmalahden rantaosayleiskaava ei korvaa voimassa olevia ranta-asemakaavoja, vaan ranta-asemakaava-alueella ranta-asemakaava on voimassa yleiskaavan edellä ja ranta-asemakaavaa noudatetaan rakentamisessa. Rantaosayleiskaavassa ranta-asemakaava-alueiden rajaukset ja ranta-asemakaavojen rakentamisalueet esitetään informatiivisesti eikä merkinnöillä ole oikeusvaikutuksia.

Rantaosayleiskaavaprosessin alkuvaiheessa oli epäselvyyttä Kuhmalahden alueella voimassa olevista ranta-asemakaavoista. Tämän vuoksi yksittäinen selvitys on tahattomasti ulottunut ranta-asemakaava-alueelle.

Kunnat varautuvat erilaisiin häiriötilanteisiin ja yhteiskuntaan kohdistuvien uhkien varalta. Tähän liittyy myös kriittisen infrastruktuurin suojaaminen. Osana varautumista laaditaan mm. valmiussuunnitelma.

Pelastusviranomaisen laatii sammutusvesisuunnitelman yhteistyössä kuntien ja vesihuoltolaitosten kanssa. Suunnitelmassa määritellään,

Onko rantaosayleiskaavassa selvitetty tarpeita luonnonvesilähteistä pelastuslaitoksen sammutustoiminnan tukemiseksi, jos esim. syttyisi mittavia maastopaloja? Pitäisikö jo yleiskaavassa esittää varautuminen ja järjestelyt palokunnan vesihuollon varmistamiseksi? Päivystävällä palomestarilla on aseman perusteella valtuudet hätätilanteessa mm. ottaa vettä sammutustehtävälle mistä niin päättää. Kuhmalahden VPK:lla on erityiskalustoa vesihuollon järjestämiseksi ja maastopalotehtäviin.

mistä pelastuslaitos saa tarvitsemansa sammutusveden onnettomuustilanteissa, miten se toimitetaan ja miten sammutusjätevesi käsitellään. Useimmiten suunnitelma kattaa vesijohtoverkostot, luonnonvesilähteet, palopostit ja varavesivarannot.