

# KUHMOISTEN KUNTA

## ISO SÄÄKSJÄRVEN RANTA-ASEMAKAAVA JA RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

Ranta-asemakaava koskee kiinteistöä Sääksniemi 291-408-3-85. Ranta-asemakaavan muutos koskee Iso Sääksjärven ranta-asemakaavan korttelia 5, maa- ja metsätalousaluetta ja uimaranta-aluetta.

Ranta-asemakaava ja ranta-asemakaavan muutoksella muodostuvat loma-asuntojen kortteli-alue 5 ja maa- ja metsätalousaluetta.

### KAAVASELOSTUS, 10.11.2022



Näkymä Iso Sääksjärveltä. Vasemmalla järven toisella puolella näkyy Sääksniemi. Kuva: Jukka Kandell.

Kunnanhallitus: 2.5.2022 § 84, 5.9.2022 § 164

Kunnanvaltuusto:

Kaavan voimaan tulo:

Kaavaselostuksen liitteet:

- |         |  |
|---------|--|
| Liite 1 | Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 08.07.2022 |
| Liite 2 | Kaavaluonnosvaiheen palauteraportti              |
| Liite 3 | Kaavaehdotusvaiheen palauteraportti              |
| Liite 4 | Asemakaavan seurantalomake                       |
| Liite 5 | Kaavakartta määräyksineen 1:2000                 |



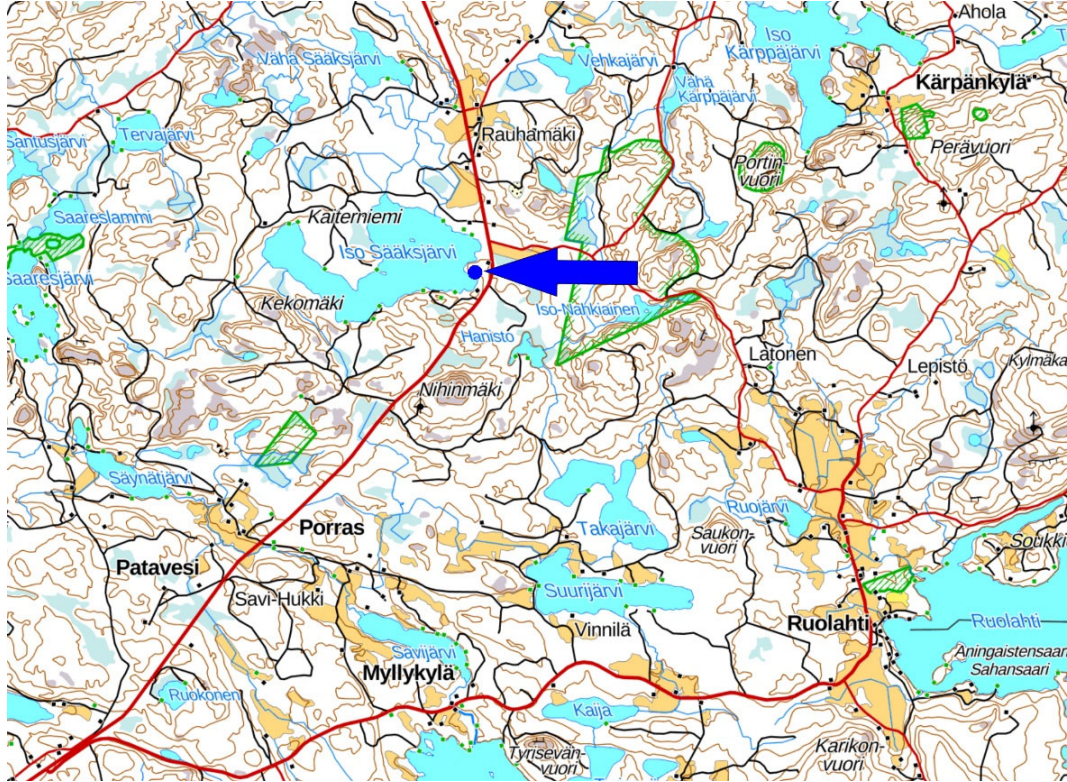
Arkkititehtimistö Helena Väisänen

Jokipolventie 15,37130 Nokia Puh (03)2651 050, gsm 040 5576086

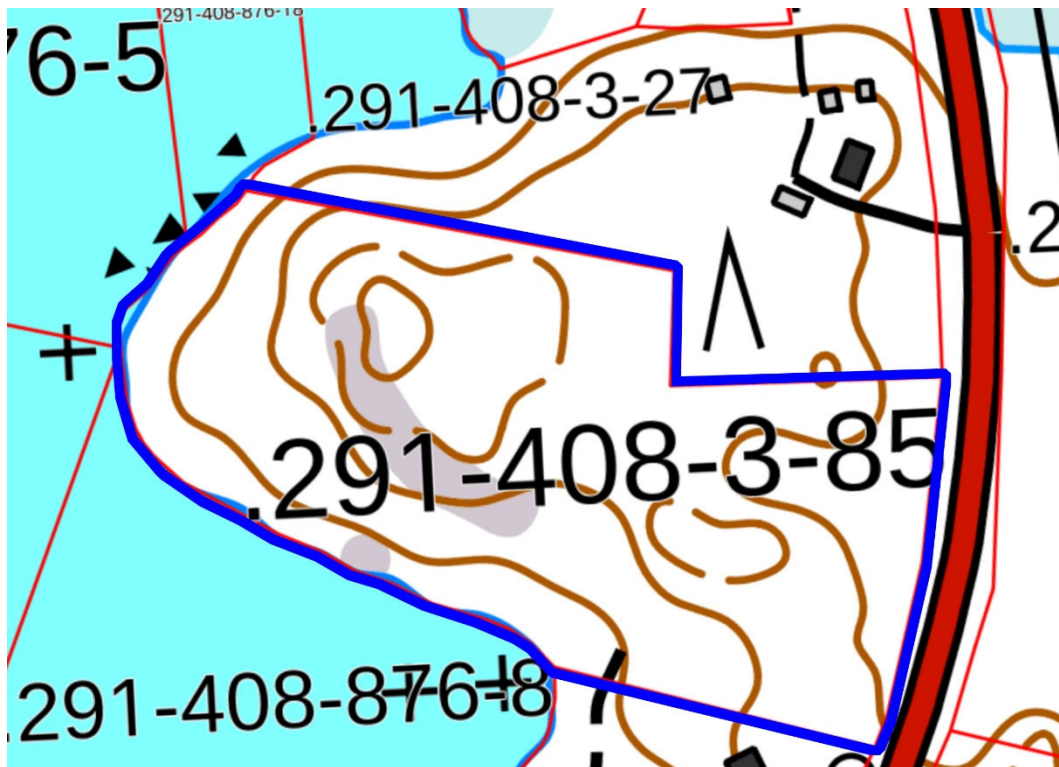
# TIIVISTELMÄ

## 2.1. Sijainti

Ranta-asetmakaava käsittää kiinteistön Sääksniemi 291-408-3-85 alueen.



Kaava-alueen sijainti.



Kaava-alueen rajaus.

## **2.2. Kaavaprosessin vaiheet**

Aloitteen asemakaavan laatimisesta on tehnyt maanomistaja. Kaavan vireilletulosta on päättänyt Kuhmoisten kunnanhallitus 2.5.2022 § 84. Kaavan valmisteluaineisto oli nähtävänä 11.5.-10.6.2022 välisenä aikana. Kaavaehdotus oli nähtävänä 28.9.2022–28.10.2022 välisenä aikana.

## **2.3. Asemakaavan tavoitteet**

Ranta-asemakaavan laatimisen tavoitteena on siirtää voimassa olevassa kaavassa osoitettu rakentaminen lännemmäksi niemen kärkeen. Tavoitteena on laajentaa ranta-asemakaavaa itään päin käsittämään koko kiinteistön Sääksniemi 291-408-3-85 alue. Lähtökohtana on, että vapaan rakentamattoman rantaviivan pituus säilyy vähintään yhtä suurena.

## **2.4. Suunnittelualan laajuus**

Suunnittelualan laajuus on noin 3,5 ha.

## **2.5. Rakennusoikeus**

Rakennusoikeutta kaavassa on yhteensä 175 kerrosalaneliometriä yhtä lomarakennuspaikkaa varten.

## **2.6. Asemakaavan toteuttaminen**

Asemakaava voidaan toteuttaa välittömästi, kun se on tullut lainvoimaiseksi. Asemakaavan toteuttaminen edellyttää, että rantavyöhyke säilytetään puustoisena.

Ranta-asemakaavan muutoksessa jää käyttämättä rakennusoikeutta. Ranta-asemakaavan muutos ei poista käyttämättä jäänyttä rakennusoikeutta, joka on mahdollista toteuttaa laatimalla alueelle tulevaisuudessa uusi ranta-asemakaavan muutos.

# **3 LÄHTÖKOHDAT**

## **3.1 Selvitys suunnittelualan oloista**

### ***Yleistä***

Suunnittelualue sijaitsee Iso Sääksjärven itärannalla järven ja Nelostien välisellä alueella. Alue on rakentamaton metsäaluetta. Kaavamuutosalue sijaitsee niemen etelä- ja länsirinteellä.

Maaperä on pääosin kalliota. Korkeuseroa alueella on noin 15 metriä.

Kaava-alueeseen sisältyy rantaviivaa 279 m.

Alue on kokonaisuudessaan yksityisessä omistuksessa.

Noin 100 metrin päässä kaava-alueen eteläpuolella sijaitsee matkailualue, jolla on majoitusta sekä käytöstä poistunut motelli ja huoltoasema. Eteläpuolella, noin 200 metrin päässä, lahden vastarannalla on loma-asumista.



Sääksniemi etelän suunnasta. Kuva: Helena Väisänen



Niemi, johon on suunniteltu rakentamista. Kuva: Helena Väisänen

### ***Kulttuuriympäristö***

Alueelta ei ole tiedossa muinaisjäännöksiä. Alueella ei ole rakennettua ympäristöä.

Alue on osa Päijänteen maakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä.

### ***Luonnonympäristö ja maisema***

Maaperä on kalliota ja moreenia.

Kaavamuutosalue on metsätalousaluetta. Voimassa olevassa ranta-asemakaavassa alueelle ei ole osoitettu erityisiä luonto- tai maisema-arvoja. Metsäkeskuksen ylläpitämässä rekisterissä alueella ei ole havaittu metsälain 10 §:ssä säädettyjä erityisen tärkeitä elinympäristökuvia. Alueella tai sen lähistöllä ei ole Natura2000-alueita, valtion omistamia luonnonsuojelualueita tai yksityisten mailla olevia luonnonsuojelualueita.

Alueelta avautuu näkymiä länteen Iso Sääksjärvelle.

Alueella voimassa olevissa yleiskaavassa tai maakuntakaavassa ei ole maisemaa koskevia erityisiä kaavamääräyksiä tai aluerajauksia. Alueella voimassa olevassa rantakaavassa on annettu maa- ja metsätalousalueelle maisemaa koskevia kaavamääräyksiä.



Ote alueen maaperäkartasta. Punainen väri= kallio, keltainen = hiekkamoreeni, harmaa= saturve. Lähde: Geologian tutkimuskeskus.



Tiheäkasvuista Sääksniemen etelärantaa, josta rakennuspaikat halutaan siirtää pois. Kuva: Helena Väisänen



Sääksniemen etelärantaa. Kuva: Helena Väisänen



Näkymä Säaksniemestä länteen suunnitellun rakennuspaikan rannasta. Kuva: Helena Väisänen



Tyypillistä metsää Sääksniemen länsiosassa. Rinne on paikoin jyrkkä. Kuva: Helena Väisänen



Kaavamuutosalueen eteläpuolella sijaitseva tyhjillään oleva motelli. Kuva: Helena Väisänen



Kaavamuutosalueen eteläpuolella sijaitseva käytöstä poistunut huoltoasema ja asfaltoitu alue, jonka kautta kaavamuutosalueelle on tieoikeus. Kuva: Helena Väisänen

### ***Kunnallistekniikka ja liikenne***

Alueella ei ole vesijohtoa eikä viemärointiä. Sähköverkko ulottuu kiinteistön rajalle.

Kaavamuutosalueelta on matkaa Kuhmoisten keskustaan noin 10 km.

Alueelle on tieoikeus ja liittymä Nelostieltä kiinteistön 291-408-3-86 kautta. Niemeen on rakennettu tie.

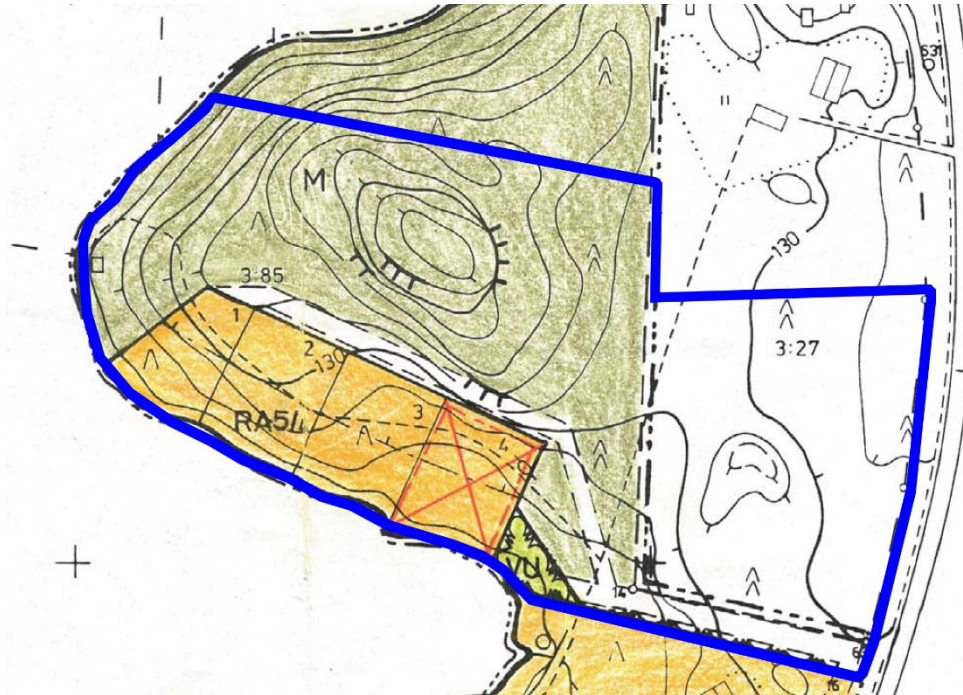


Kaavamuutosalueelle rakennettu tie. Kuva: Helena Väisänen



## 3.2 Suunnittelutilanne

### Asemakaava



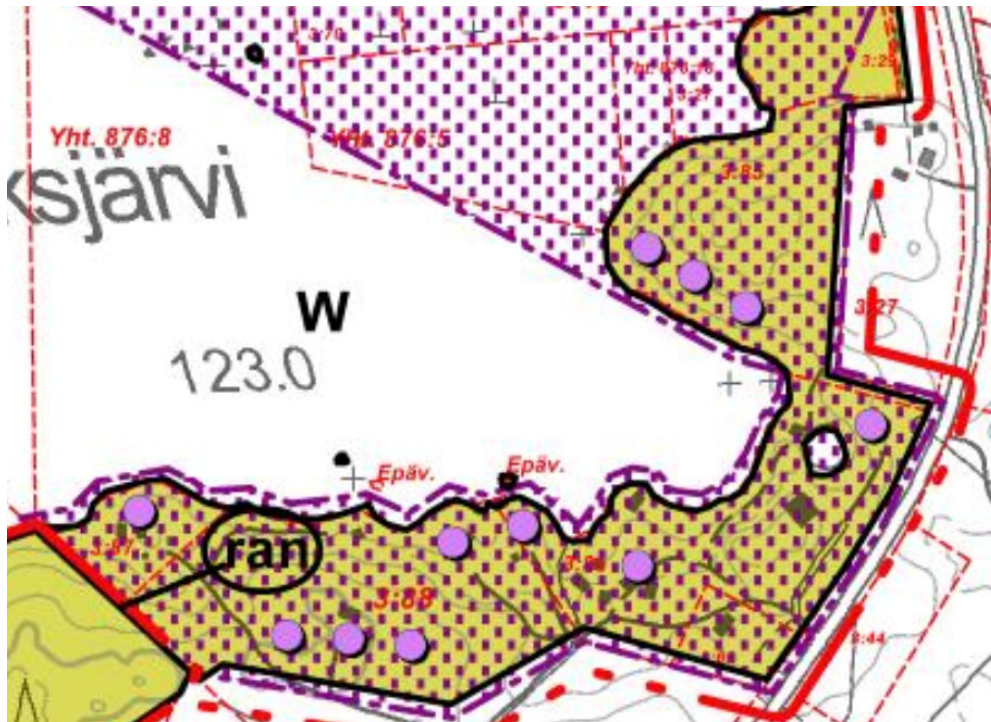
Ote voimassa olevasta rantakaavasta. Ranta-asetmakaavan raja on esitetty sinisellä.

Alueella on voimassa Iso Sääksjärven rantakaava, joka on vahvistettu vuonna 1996. Rantakaavassa alueelle on osoitettu loma-asuntoalue (RA). Loma-asuntoalueelle on osoitettu kolme rakennuspaikkaa ja kullekin rakennuspaikalle on rajattu rakennusala 25 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Rakennuspaikkojen pinta-alat ovat 1284 m<sup>2</sup> (rakennuspaikka 1), 1736 m<sup>2</sup> (rakennuspaikka 2) ja 1743 m<sup>2</sup> (rakennuspaikka 3). Korttelialueen rantaviivan pituus on 114 metriä. Rakennuspaikkoja koskee kaavamääräys: *Alueelle saa rakentaa kullekin rakennuspaikalle yhden yksikerroksisen kerrosalaltaan enintään 80 m<sup>2</sup> loma-asunnon sekä yhden erillisen yksikerroksisen enintään 25 m<sup>2</sup> saunan lisäksi yksikerroksisen huolto- ja varistorakennuksen. Rakennuspaikan kerrosala saa olla enintään 105 m<sup>2</sup>. Saunan saa rakentaa 15 m päähän rannasta.*

Loma-asuntoalueen itäpuolelle on osoitettu kaava-alueen yhteiskäyttöön varattu uimaranta-alue.

Muu osa alueesta on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M), jota koskee kaavamääräys: *Jolle sallitaan normaalit maatalouden toiminnot. Metsää uudistettaessa on kuitenkin noudatettava maisemanhoidollisia periaatteita. On vältettävä avohakkuita yms. maisemaa äkillisesti muuttavia toimenpiteitä. Etenkin rantapuusto on pyrittävä säilyttämään elinvoimaisena.*

## Yleiskaava



Ote Kuhmoisten kunnan Sisjärvien rantayleiskaavasta.

Alueella on voimassa Kuhmoisten kunnan Sisjärvien rantayleiskaava, joka on hyväksytty Kuhmoisten kunnanvaltuustossa vuonna 2002. Yleiskaavassa alue on osoitettu osa-alueeksi, jolla on voimassa ranta-asetus. Yleiskaavaan on osoitettu ranta-asetuksen mukaiset kolme rakennuspaikkaa.

### **Maakuntakaava**

Suunnittelualueella on voimassa vuonna 2017 hyväksytty Keski-Suomen maakuntakaava, jossa alueelle ei ole osoitettu varauksia. Alue on kokonaisuudessaan osoitettu matkailun ja virkistysalueeksi ja biotalouteen tukeutuvaksi alueeksi.

#### Matkailun ja virkistysalue

Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti tärkeät matkailu- ja virkistyskäytössä olevat tai siihen soveltuvat alueet.

*Suunnittelumääräys: Alueidenkäytön suunnittelussa turvataan toimivat reitistöt ja virkistysalueet ja niiden maisema- ja ympäristöarvot sekä matkailullinen hyödyntäminen. Alueen käytön suunnittelussa on huolehdittava, ettei hanke tai suunnitelma yksinään tai yhdessä muiden hankkeiden kanssa merkittävästi heikennä Natura 2000 -verkoston perusteena olevia luonnonarvoja. Metsien hoito ja käyttö perustuu voimassa olevaan metsälainsäädäntöön.*

#### Biotalouteen tukeutuva alue

Merkinnällä osoitetaan pääasiassa maa- ja metsätaloustuotantoon tarkoitettuja alueita.

*Suunnittelumääräys: Alueen suunnittelussa varmistetaan maa- ja metsätalouden ja muiden maaseutuelinkeinojen toiminta- ja kehittämisedellytykset sekä turvataan hyvien ja yhtenäisten metsä- ja peltoalueiden säilyminen maaseutuelinkeinojen käytössä.*

Lisäksi alue kuuluu maakuntakaavassa maakunnallisesti arvokkaaseen Päijänteen kulttuuriympäristöön, joka on esitetty maakuntakaavaan kuuluvassa alueluettelossa.

### **Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet välittyvät yksittäiseen ranta-asemakaavahankkeeseen maankäyttö- ja rakennuslaissa säädettyjen kaavan sisältövaatimusten kautta. Huomioitava on erityisesti valtakunnallinen alueidenkäyttötavoite koskien elinvoimaista luonto- ja kulttuuriympäristöä.

### **Pohjakartta**

Ranta-asemakaavan pohjakarttana käytetään maanmittauslaitoksen ajantasaista maastotietokantaa ja kiinteistöraja-aineistoa. Pohjakartan on tarkastanut ja hyväksynyt 16.09.2022 maamittaussinööri Simo Veijalainen, Kangasalan kaupunki.

### **Rakennusjärjestys**

Kuhmoisten kunnan rakennusjärjestys on ollut voimassa 29.01.2020 alkaen.

Rakennusjärjestyksessä määrätään, että vesistön rannalla olevan rakennuspaikan vesistön tai vesijätön vastaisen rajan pituuden tulee olla vähintään 40 metriä kohtisuoraan mitattuna. Ranta-alueella rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen sekä sijaintinsa ja käyttötarkoituksensa puolesta päärakennusta palvelevia talousrakennuksia. Ranta-alueella sijaitsevalle vapaa-ajan rakennuspaikalle rakennettavien kaikkien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 250 m<sup>2</sup>.

Rakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 25 metriä. Yhden kerrosalaltaan enintään 25 m<sup>2</sup> ja katetulta pinta-alaltaan enintään 50 m<sup>2</sup> suuruisen, harjakorkeudeltaan enintään 4,5 m korkean saunarakennuksen saa rakentaa 10 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

### **Emätilatarkastelu ja rantakaavan mitoitus**

Kiinteistön Sääksniemi 291-408-3-85 emätila on Rauhamäki 291-408-3-45 (x) 05.05.1955. Emätilaan kuuluvia rakennuspaikkoja sijaitsee Iso Sääksjärven ranta-asemakaava-alueella 19 lomarakennuspaikkaa ja yksi matkailupalvelualue. Lomarakennuspaikoista on toteutunut 6 kpl. Matkailupalvelualueelle on toteutunut kaavan mukaisesti matkailua palvelevia rakennuksia ja yksi asuinrakennus.

Rantakaavan muunnetun rantaviivan pituus emätilan alueella on noin 1,9 km. Emätilan rakennusoikeus Iso Sääksjärven rantakaavassa on noin 10,5 rakennuspaikkaa/ muunnettu rantaviivakilometri. Emätilan toteutunut rakennusoikeus Iso Sääksjärven rannalla on noin 3 rakennuspaikkaa/muunnettu rantaviivakilometri.

## **4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **4.1 Aloite**

Asemakaava on tullut vireille maanomistajan aloitteesta.

### **4.2 Osallistuminen ja yhteistyö**

#### **Osalliset**

Iso Sääksjärven ranta-asemakaavan ja ranta-asemakaavan muutoksen yhteydessä osallisia ovat:

- Suunnittelualueen maanomistajat
- Suunnittelualueeseen rajautuvien kiinteistöjen maanomistajat ja asukkaat
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Pirkanmaan liitto
- Kuhmoisten kunnan tekninen lautakunta ja rakennuslautakunta.

Lisäksi edellä olevan määrittelyn mukaan osallisiksi voivat itsensä katsoa kaikki, jotka katsovat hankkeella olevan vaikutusta oloihinsa.

### ***Osallistuminen ja tiedottaminen***

Kaikissa kaavaprosessin vaiheissa osallistuminen on mahdollista esittämällä mielipiteitä nähtävänä olevista aineistoista.

Palautetta on mahdollista antaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, kaavan valmisteluaineistosta ja asemakaavaehdotuksesta.

Kaavaprosessin vaiheista tiedotetaan ilmoittamalla Kuhmoisten Sanomissa ja kunnan internetsivuilla.

### ***Osallistumis- ja arviointisuunnitelma***

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollista antaa palautetta.

Tarvittaessa järjestetään viranomaisneuvottelu, mikäli kaavan katsotaan koskevan vaikutuksiltaan valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia asioita tai jos se on valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeä.

### ***Valmisteluaineisto (kaavaluonnos)***

Kaavakarttaluonnos ja muu valmisteluaineisto asetettiin nähtäville 11.5.-10.6.2022 väliseksi ajaksi.

Aineistosta saatiin lausunnot Kuhmoisten kunnan rakennuslautakunnalta, Pirkanmaan liitolta, Pirkanmaan ELY-keskukselta, Pirkanmaan maakuntamuseolta ja Keuruselän ympäristön- ja terveydensuojelutoimistolta. Aineistosta ei saatu mielipiteitä.

Saapuneiden lausuntojen perusteella kaava-aineistoa tarkistettiin seuraavasti:

- Kaavaselistusta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennettiin Biotalouden tukeutuvan alueen maakuntakaavamerkinnän tiedoilla.
- Pirkanmaan liitto lisättiin kaavaselistukseen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan osallisten luetteloon.
- Kaavaselistusta täydennettiin perustelemalla tarkemmin kaavaratkaisua ja arvioimalla laajemmin yleiskaavasta poikkeamisen edellytyksiä.
- Kaavaselistusta täydennettiin arvioimalla tarkemmin kaavan vaikutuksia vapaaseen rantaviivaan ja virkistyskäyttömahdollisuuksiin.
- Kaavaselistukseen lisättiin tieto maakunnallisesta arvokkaasta rakennetusta kulttuuriympäristöstä.

### ***Kaavaehdotus***

Kaavaehdotus oli nähtävänä 28.9.2022–28.10.2022 välisenä aikana.

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot Pirkanmaan maakuntamuseolta, Pirkanmaan ELY-keskukselta, Kuhmoisten kunnan tekniseltä lautakunnalta ja Kuhmoisten kunnan rakennuslautakunnalta.

Pirkanmaan liitto ilmoitti, että se ei lausu kaavaehdotuksesta. Pirkanmaan maakuntamuseo ja Kuhmoisten kunnan tekninen lautakunta ja Kuhmoisten kunnan rakennuslautakunta lausivat, että niillä ei ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

Kaavaehdotusvaiheen palauteraportti on kaavaselistuksen liitteenä.

Pirkanmaan ELY-keskuksen lausunnon pohjalta kaavaselostusta täydennettiin seuraavasti:

- Kaavaselostuksen kohtaan kaavan 5.3. Yleiskaavallinen tarkastelu lisättiin voimassa olevan yleiskaavan ja ranta-asemakaavaehdotuksen vertailu. Vertailusta on nähtävissä, että ranta-asemakaavan muutoksessa osoitettu loma-asunnon korttelialue sijoittuu rantaosayleiskaavassa reunimmaisena lännessä olevan rakennuspaikan kohdalle.
- Kaavaselostuksen kohtaan 5.2. Kaavan vaikutukset lisättiin seuraavat arviot:

” Kaavamuutoksessa esitetyn rakennuspaikan toteuttaminen on luonnonympäristön säilymisen kannalta parempi vaihtoehto kuin voimassa olevan ranta-asemakaavan toteuttaminen. Kaavassa osoitettu rakennuspaikka ja sille johtava tie on mahdollista toteuttaa luonnollisia maaston muotoja mukaellen minimoiden kallioympäristöön, puustoon ja kasvillisuuteen kajoaminen. Voimassa olevan ranta-asemakaavan rakennuspaikkojen ja tien toteuttaminen edellyttäisivät voimakasta pengertämistä, maaston muokkaamista ja puuston poistamista.

Kaavaehdotuksessa osoitettu rakennuspaikka sijoittuu maastonmuodoiltaan rakentamiseen hyvin soveltuvalla tasaisella paikalla, joka ei vaadi erityistä maaston muokkaamista. Voimassa olevan kaavan mukaiset rakennuspaikat ovat rakennettavuudeltaan hankalia, koska ne sijoittuvat jyrkkään rinteeseen.

Kaava-alueen pohjoispuolella vapaa yhtenäinen rantaviiva lyhenee noin 485 metristä noin 400 metriin eli noin 18 %. Vapaa yhtenäinen rantaviiva säilyy riittävänä virkistyskäytön ja rantautumismahdollisuuksien kannalta. Ranta-asemakaavan muutos kaventaa hieman yhtenäistä vapaata rantaviivaa mutta ei pirsto sitä osiin.”

- Kaavaselostuksen kohtaan 5.2. Kaavan vaikutukset lisättiin kuva, jossa on nähtävänä ranta-asemakaavan muutos verrattuna voimassa olevaan ranta-asemakaavaan. Kuva havainnollistaa sitä, että voimassa olevassa ranta-asemakaavassa RA-korttelialueen 5 ja sen eteläpuolella sijaitsevan RM-korttelialueen muodostamalla alueella ei ole yhtenäistä rakentamiseen varattua aluetta, vaan rantaviiva on jo pirstoutunut. Ranta-asemakaavan muutoksessa korttelialueiden välissä oleva rakentamaton alue kasvaa 55 metristä 140 metriin. Kuvasta on myös nähtävänä, että rantakaavaan muutosalueen pohjoispuolella säilyy yhtenäistä vapaata rakentamatonta rantaviivaa yli 400 metriä.

### ***Kaavan hyväksyminen***

Kunnanhallitus esittää valtuustolle asemakaavan hyväksymistä ja valtuusto hyväksyy asemakaavan. Hyväksymispäätöksestä voi valittaa Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen, valitusaika on 30 päivää.

Pirkanmaan ELY-keskus voi valitusajan kuluessa tehdä hyväksymispäätöksestä oikaisukehotuksen, jolloin päätöksen täytäntöönpano keskeytyy, kunnes kunta tekee uuden päätöksen.

Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan kirjeitse vain sitä erikseen kaavaehdotuksen nähtävänä ollessa pyytäneille.

Mikäli hyväksymispäätöksestä ei valiteta, asemakaava tulee voimaan kuulutuksella Kuhmoisten Sanomissa ja kunnan internetsivuilla.

## 4.4 Asemakaavan tarve ja tavoitteet

### *Ranta-asemakaavan tarve*

Voimassa olevassa rantakaavassa osoitettu loma-asuntojen korttelialue (5, RA) ei ole toteutunut. Uimaranta-alue (VV) ei ole toteutunut, eikä sen käytölle ole tarvetta. Rakennuspaikkojen viihtyisyyttä heikentää matkailupalvelujen alueen läheisyys, vastarannalla lähellä olevat loma-asunnot ja valtatieltä kantautuva liikennemelu. Voimassa olevan kaavan mukaiset rakennuspaikat ovat pehmeän maaston ja jyrkän rinteiden vuoksi vaikeasti toteutettavia. Kulku rakennuspaikoille kaavassa esitetyllä tavalla on hankala toteuttaa jyrkkään kalliomaastoon.

### *Ranta-asemakaavan tavoitteet*

Ranta-asemakaavan laatimisen tavoitteena on siirtää kaavassa osoitettu rakentaminen lännemmäksi niemen kärkeen. Tavoitteena on laajentaa ranta-asemakaavaa itään päin käsittämään koko kiinteistön Sääksniemi 291-408-3-85 alue. Lähtökohtana on, että vapaan rakentamattoman rantaviivan pituus säilyy vähintään yhtä suurena.

Tavoitteena on, että uusi rakentaminen sopeutuu hyvin luonnonympäristöön ja maisemaan.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS JA PERUSTELUT

### 5.1 Kaavan rakenne ja sisältö

#### *Mitoitus*

Ranta-asemakaavan muutoksessa korttelin 5 rakennusoikeus, joka käsittää kolme lomarakennuspaikkaa, jolla kullakin on rakennusoikeus kerrosalaltaan enintään 80 kerrosalaneliömetrin suuruista loma-asuntoa, enintään 25 kerrosalaneliömetrin suuruista saunarakennusta ja huolto- ja varistorakennusta varten, muutetaan yhdeksi omarantaiseksi rakennuspaikaksi.

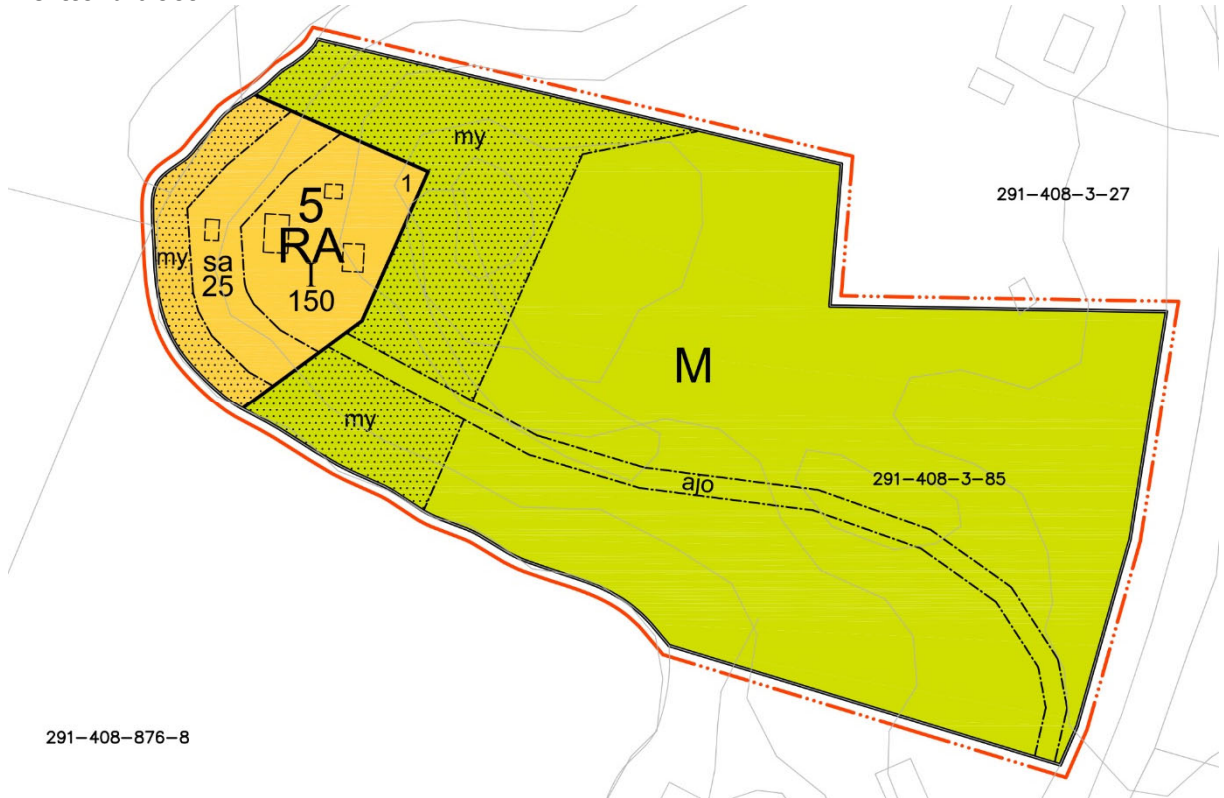
Mitoituksen perustana on maanomistajan tarve ja toive rakennusoikeuden toteuttamisesta. Ranta-asemakaavan muutoksessa jää käyttämättä rakennusoikeutta. Ranta-asemakaavan muutos ei poista käyttämättä jäänyttä rakennusoikeutta, joka on mahdollista toteuttaa laatimalla alueelle tulevaisuudessa uusi ranta-asemakaavan muutos.

Korttelialueen rantaviivan pituus säilyy samana kuin voimassa olevassa ranta-asemakaavassa (114 metriä). Korttelialueen eteläosaan muodostuvan rakentamiselta vapaan rantaviivan pituus on noin 140 metriä, joka on riittävä jokamiehenoikeuksien kannalta tapahtuvaan rantautumiseen pihapiirin rauhaa häiritsemättä.

Rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeuden määrä on 70 kerrosalaneliometriä suurempi kuin voimassa olevassa ranta-asemakaavassa. Perusteluna rakennusoikeuden kasvattamiseen on rakennuspaikan pinta-alan suurentaminen noin 3000 m<sup>2</sup>:llä.

Rakennusalojen etäisyydet rannasta on osoitettu Kuhmoisten rakennusjärjestyksen mukaisesti: saunan rakennusala 10 metrin ja muiden rakennusten etäisyys 25 metrin päähän rantaviivasta.

## Korttelialueet



Asemakaavassa on osoitettu lomarakennusten korttelialue (5, RA) sekä maa- ja metsätalousaluetta (M). Lomarakennusten korttelialueen pinta-ala on 4584 m<sup>2</sup> ja maa- ja metsätalousalueen pinta-ala on 30231 m<sup>2</sup>. Korttelialueen rantaviivan pituus on 114 metriä.

Suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi määrätty yksi kerros.

Rakennusoikeus on osoitettu rakennuspaikkakohtaisesti kerrosalaneliömetreinä. Rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 175 kerrosalaneliömetriä. Rakennusoikeudesta 25 kerrosalaneliömetriä on osoitettu saunaa varten.

Saunan rakennusala on osoitettu vähintään 10 metrin etäisyydelle rannasta ja muiden rakennusten rakennusala vähintään 25 metrin etäisyydelle rannasta.

Rakennusten tulee sijoittelun, muodon ja värityksen puolesta sopeutua ympäröivään luontoon. Rakennusten julkisivumateriaalina on käytettävä puuta. Julkisivujen ja vesikattojen tulee olla väritykseltään hillittyjä ja ympäristöön sopivia.

Muu osa kaavasta on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M). M-alueelle on osoitettu ajo-yhteys korttelialueelle (ajo). Ajoyhteys päättyy kiinteistön 291-408-3-86 rajalle, jonka alueella kiinteistöllä 291-408-3-85 on tieoikeus.

Ranta-alue, jolla on erityistä merkitystä maiseman kannalta, on osoitettu alueen osaksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (my). Alue tulee säilyttää puustoisena. Avohakkuu alueella on kielletty. Alueella sallitaan metsänhoidolliset toimenpiteet, jotka eivät merkittävästi muuta rantamaisemaa. my-alueen leveys on RA-korttelialueella 10 metriä. M-alueella my-alue ulottuu noin 50 metrin päähän niemen kärjestä ulottuen mäen lakialueen yli.

## 5.2 Kaavan vaikutukset

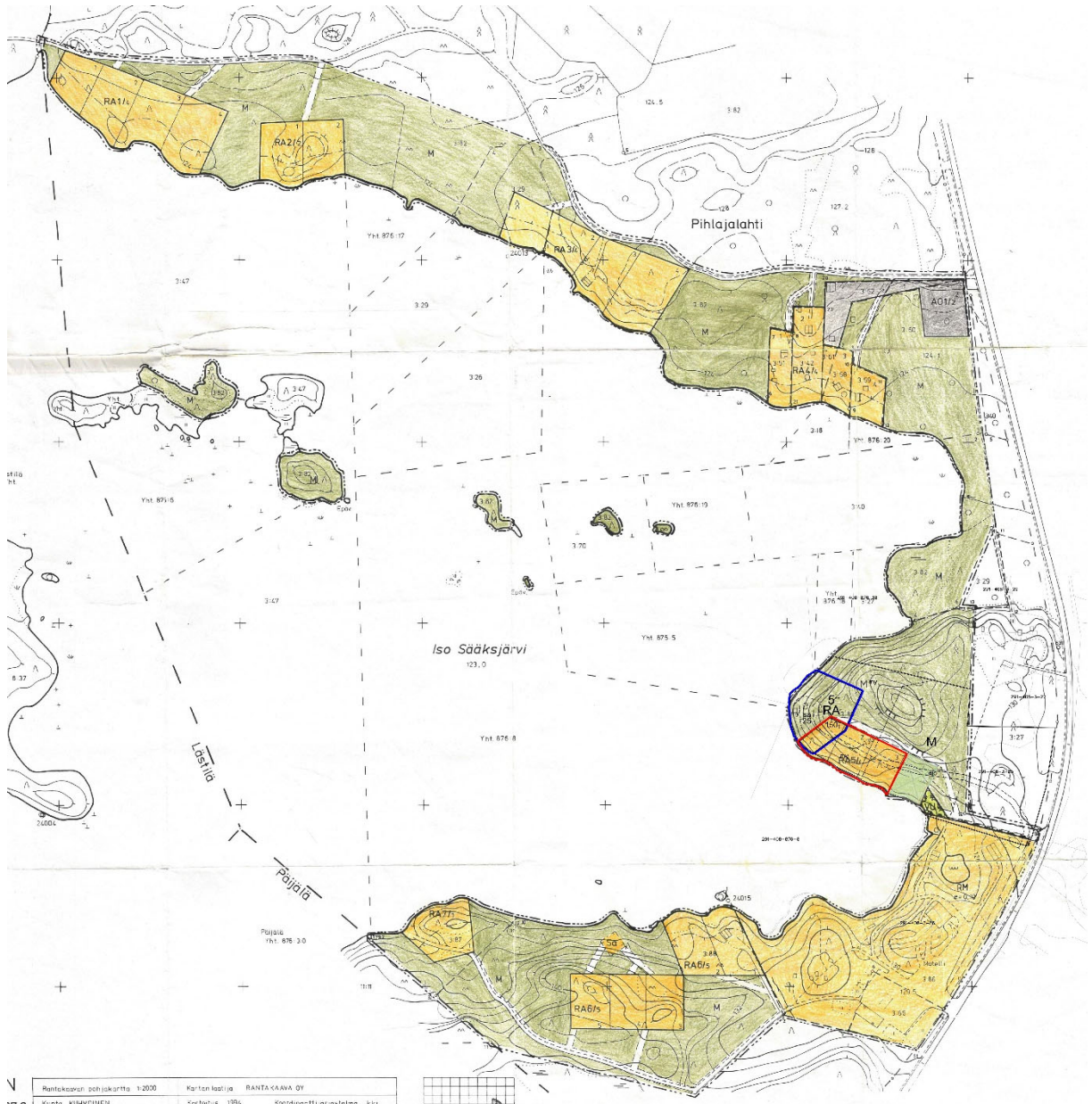
Arvio Iso Sääksjärven ranta-asemakaavan ja ranta-asemakaavanmuutoksen toteuttamisen välittömistä ja välillisistä vaikutuksista:

|  |  |
|--|--|
| Ihmisten elinolot ja elinympäristö           | <p>Ranta-asemakaava parantaa niemialueen käytettävyyttä rakentamiseen ja lahden pohjukan käytettävyyttä virkistykseen.</p> <p>Ranta-asemakaava parantaa kaavan rakentamismahdollisuuksia. Rakennuspaikka niemessä on rauhaisa ja korkea mäki suojaa sitä liikennemelulta.</p> <p>Ranta-asemakaavan muutos parantaa Sääksniemen eteläpuolella kaavamuutosaluetta vastapäätä olevien lomarakennuspaikkojen viihtyisyyttä ja lisää alueen rauhallisuutta.</p> <p>Vapaan rantaviivan lisääntyminen lahden pohjukassa parantaa lahden loma-asuntoympäristön viihtyisyyttä.</p>                                  |
| Virkistyskäyttö                              | <p>Voimassa olevan rantakaavan mukainen toteutumaton ja tarpeettomaksi todettu uimaranta-alue poistuu ranta-asemakaavan muutoksessa.</p> <p>Niemialueella säilyy runsaasti metsäalueita, jotka ovat käytettävissä jokamiehen oikeuksin.</p> <p>Vapaan rantaviivan lisääntyminen lahden pohjukassa mahdollistaa rantautumisen suojaisaan lahden pohjukkaan.</p> <p>Rantakaavaan muutosalueen pohjoispuolella säilyy yhtenäistä vapaata rakentamatonta rantaviivaa yli 400 metriä.</p>   |
| Maa- ja kallioperä, vesi, ilma ja ilmasto    | <p>Ranta-asemakaavan muutoksella ei ole haitallisia vaikutuksia maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan tai ilmastoon.</p>  |
| Kasvi- ja eläinlajit, luonnon monimuotoisuus | <p>Alueella ei ole tiedossa sellaisia erityisiä luontoarvoja, jotka tulisi ottaa ranta-asemakaavassa huomioon niitä koskevin kaavamääräyksin.</p> <p>Kaavassa on määrätty rantamaiseman säilyttämisestä ja kielletty avohakkuu, mikä parantaa luonnon monimuotoisuuden säilymismahdollisuuksia.</p> <p>Voimassa olevan rantakaavan mukainen loma-asuntoalueen tiheäkasvuinen ja ruovikkoisen ranta, joka kaavamuutoksessa on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, on lintujen ja muun eliöstön elinympäristön kannalta suotuisampi kuin niemen luonnonympäristöltään karumpi ja kivikkoisempi ranta.</p> |



|            |  |
|------------|--|
|            | <p>Kaavamuutoksessa esitetyn rakennuspaikan toteuttaminen on luonnonympäristön säilymisen kannalta parempi vaihtoehto kuin voimassa olevan ranta-asemakaavan toteuttaminen. Kaavassa osoitettu rakennuspaikka ja sille johtava tie on mahdollista toteuttaa luonnollisia maaston muotoja mukaellen minimoiden kallioympäristöön, puustoon ja kasvillisuuteen kajoaminen. Voimassa olevan ranta-asemakaavan rakennuspaikkojen ja tien toteuttaminen edellyttäisivät voimakasta pengertämistä, maaston muokkaamista ja puuston poistamista.</p> <p>Kaavaehdotuksessa osoitettu rakennuspaikka sijoittuu maastonmuodoiltaan rakentamiseen hyvin soveltuvalla tasaisella paikalla, joka ei vaadi erityistä maaston muokkaamista. Voimassa olevan kaavan mukaiset rakennuspaikat ovat rakennettavuudeltaan hankalia, koska ne sijoittuvat jyrkkään rinteeseen.</p>  |
| Liikenne   | <p>Kaava-alueelle on olemassa oleva tieoikeus. Maanomistaja vastaa kaavassa osoitetun ajoyhteyden toteuttamisesta.</p> <p>Liittymien sijainti ja määrä Nelostielle säilyvät ennallaan.</p>   |
| Maisema    | <p>Kaavassa on määrätty rantamaiseman säilyttämisestä ja kielletty avohakkuu, mikä parantaa rantamaiseman säilymismahdollisuuksia.</p> <p>Kaavassa on määrätty puuston säilyttämisestä rakennuspaikoilla luonnontilaisena.</p> <p>Kaavan yleismääräyksissä on määrätty, että rakennusten tulee sijoittelun, muodon ja värityksen puolesta sopeutua ympäröivään luontoon. Rakentamistapaa on ohjattu ympäristöön sopivaksi.</p>   |
| Rantaviiva | <p>Rakentamattoman rantaviivan laskennallinen pituus säilyy ennallaan. Ranta-asemakaavan eteläosassa sijaitsevan rakentamiselta vapaan rantaviivan pituus kasvaa noin 85 metriä korttelialueen siirtyessä pohjoisemmaksi. Korttelialueen pohjoisosan vapaa rantaviiva vastaavasti pienenee 85 metriä. Kaava-alueen pohjoispuolella vapaa yhtenäinen rantaviiva lyhenee noin 485 metristä noin 400 metriin eli noin 18 %. Vapaa yhtenäinen rantaviiva säilyy riittävänä virkistyskäytön ja rantautumismahdollisuuksien kannalta. Ranta-asemakaavan muutos kaventaa hieman yhtenäistä vapaata rantaviivaa mutta ei pirsto sitä osiin.</p> <p>Voimassa olevassa ranta-asemakaavassa RA-korttelialueen 5 ja sen eteläpuolella sijaitsevan RM-korttelialueen muodostamalla alueella ei ole yhtenäistä rakentamiseen varattua aluetta, vaan rantaviiva on jo pirstoutunut. Rantakaavan vahvistamisvaiheessa on poistettu</p> |

|  |   |
|--|---|
|  | <p>tontti numero 4, minkä vuoksi korttelialueiden väliin on jäänyt rakentamatonta aluetta. Ranta-asemakaavan muutoksessa korttelialueiden välissä oleva rakentamaton alue kasvaa 55 metristä 140 metriin.</p> <p>Voimassa olevassa rantakaavassa lahden pohjukassa olevan rakentamiselta vapaan rantaviivan pituus ei ole riittävä mahdollistamaan rantautumista pihapiirin rauhaa häiritsemättä. Kaavamuutoksessa vapaan rantaviivan pituudeksi tulee noin 140 metriä, joka mahdollistaa rantautumisen ja ulkoilun alueella pihapiirin rauhaa häiritsemättä.</p> |
| <p>Maanomistajien tasapuolinen kohtelu</p> | <p>Ranta-asemakaava ei heikennä saman ranta-asemakaavan alueella olevien maanomistajien rakennusoikeuden määrää. Kaava ei aseta samaan emätilaan kuuluvia tai saman järvialueen maanomistajia huonompaan asemaan.</p> <p>Emätilan rakennusoikeus säilyy ennallaan. Ranta-asemakaavan muutoksessa jää käyttämättä rakennusoikeutta.</p>  |



Ranta-asemakaavan muutos verrattuna alueella voimassa olevaan ranta-asemakaavaan. Ranta-asemakaavan muutoksessa osoitettu loma-asuntojen korttelialue on esitetty sinisellä rajauksella. Loma-asuntojen korttelialue, jota kaavamuuos koskee, on esitetty punaisella rajauksella. Rantakaavan vahvistamisvaiheessa on poistettu tontti numero 4 on väritetty vihreällä. Vertailu näyttää, että voimassa olevassa ranta-asemakaavassa RA-korttelialueen 5 ja sen eteläpuolella sijaitsevan RM-korttelialueen muodostamalla alueella ei ole yhtenäistä rakentamiseen varattua aluetta, vaan rantaviiva on jo pirstoutunut. Ranta-asemakaavan muutoksessa korttelialueiden välissä oleva rakentamaton alue kasvaa 55 metristä 140 metriin. Kuvasta on myös nähtävänä, että rantakaavaan muutosalueen pohjoispuolella säilyy yhtenäistä vapaata rakentamatonta rantaviivaa yli 400 metriä.

### 5.3 Yleiskaavallinen tarkastelu

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa. Koska ranta-asemakaavan muutos ei vastaa yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään.

Sisältövaatimusten huomioiminen soveltuvin osin:

### ***Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö***

Voimassa olevassa rantaosayleiskaavassa ranta-asemakaavan muutosalue sijoittuu maa- ja metsätalousalueelle, jolla on voimassa oleva ranta-asemakaava ja kolme rakennuspaikkaa. Ranta-asemakaavan muutoksessa osoitettu loma-asunnon korttelialue sijoittuu rantaosayleiskaavassa reunimmaisena lännessä olevan rakennuspaikan kohdalle. Ranta-asemakaavan muutos ei poikkea yleiskaavassa esitetystä yhdyskuntarakenteesta. Ranta-asemakaavan muutoksessa jää yleiskaavan mukaista rakennusoikeutta käyttämättä.

### ***Maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen***

Yleiskaavassa ei ole annettu alueelle kaavamääräyksiä koskien maiseman ja luonnonympäristön arvoja, jotka tulisi huomioida ranta-asemakaavassa. Yleiskaavan yleismääräyksissä on määrätty rakentamisen sopeuttamisesta maisemaan. Ranta-asemakaavan muutoksessa on annettu rakentamista koskevia määräyksiä yleiskaavan määräyksiä tarkentaen.

### ***Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys***

Yleiskaavassa on osoitettu yhtenäisen, noin 450 metrin pituinen rakentamiselta vapaa ranta-alue Sääksniemestä alkaen pohjoiseen. Ranta-asemakaavan muutos kaventaa hieman yhtenäistä vapaata rantaviivaa mutta ei pirsto sitä osiin.



Ranta-asemakaavan muutos verrattuna alueella voimassa olevaan Kuhmoisten kunnan Sisäjärvien rantayleiskaavaan. Ranta-asemakaavassa osoitettu RA-korttelialue sijoittuu yleiskaavassa reunimmaisena lännessä olevan rakennuspaikan kohdalle.

### **MRL 54 §, 73 § ja 74 § sekä Kuhmoisten rakennusjärjestyksen huomioon ottaminen**

MRL 54 § ja 73 §:ssä säädettyjen ranta-asemakaavaa koskevien luonnonympäristön ja maisema-arvojen sisältövaatimusten huomioimiseksi Iso Sääksjärven ranta-asemakaavassa ja ranta-asemakaavan muutoksessa:

- Suurin osa kaava-alueesta on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M).
- Rantaan on osoitettu alue, joka tulee säilyttää puustoisena (my). Avohakkuu alueella on kielletty. Alueella sallitaan metsänhoidolliset toimenpiteet, jotka eivät merkittävästi muuta rantamaisemaa.
- Rakennuspaikoilla kasvava puusto tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää luonnontilaisena.
- Rakennusten tulee sijoittelun, muodon ja värityksen puolesta sopeutua ympäröivään luontoon. Rakennusten julkisivumateriaalina on käytettävä puuta. Julkisivujen ja vesikattojen tulee olla väritykseltään hillittyjä ja ympäristöön sopivia.

MRL 73 §:ssä säädetyn ranta-asemakaavaa koskevien virkistystarpeiden ja rakentamattoman alueen huomioimiseksi Iso Sääksjärven ranta-asemakaavassa ja ranta-asemakaavan muutoksessa:

- Rantaan on jätetty vapaata rantaviivaa. Alue on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M). Alueella on mahdollista kulkea ja rantaan on mahdollista rantautua jokamiehenoikeuksin. Yhtenäisen rakentamattoman rantaviivan pituus on riittävä mahdollistamaan rantautumisen ja ulkoilun pihapiirin rauhaa häiritsemättä. Ranta-alue jatkuu kaavamuutosalueen pohjoispuolella yhtenäisenä rakentamattomana maa- ja metsätalousalueena.
- Itäosa kiinteistöstä on osoitettu rakentamattomaksi maa- ja metsätalousalueeksi (M). Alueen koko on 3,0 ha, joka on 86% kaava-alueen kokonaispinta-alasta.

MRL 74 §:ssä säädetään, että maanomistajan toimesta laadittavan asemakaavan tulee muodostaa tarkoituksenmukainen kokonaisuus. Säädöksen huomioimiseksi ranta-asemakaavaan on otettu mukaan kokonaisuudessaan maanomistajan omistama kiinteistö Sääksniemi 291-408-3-85. Ottamalla kaavaan mukaan koko kiinteistön alue voidaan huolehtia riittävästi MRL:ssä säädettyjen kaavan sisältövaatimusten täyttymisestä.

## **5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset**



Loma-asuntojen korttelialue.



Maa- ja metsätalousalue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin raja.



Ohjeellinen rakennuspaikan raja.

5

Korttelin numero.

1

Ohjeellisen tontin numero.

I

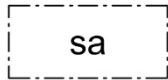
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen suurimman osan sallitun kerrosluvun.

150

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.



Rakennusala.



Saunan rakennusala.



Ohjeellinen rakennusala.



Alueen osa, jolla on maisema-arvoja. Alue tulee säilyttää puustoisena. Avohakkuu alueella on kielletty. Alueella sallitaan metsänhoidolliset toimenpiteet, jotka eivät merkittävästi muuta rantamaisemaa.



Ajoyhteys.

Yleismääräykset:

Rakennusten tulee sijoittelun, muodon ja värityksen puolesta sopeutua ympäröivään luontoon. Rakennusten julkisivumateriaalina on käytettävä puuta. Julkisivujen ja vesikattojen tulee olla väritykseltään hillittyjä ja ympäristöön sopivia.

Rakennuspaikoilla kasvava puusto tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää luonnontilaisena.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaava voidaan toteuttaa välittömästi, kun se on tullut lainvoimaiseksi.

Asemakaavan toteuttaminen edellyttää, että rantavyöhyke säilytetään puustoisena ja alueelle tehtävissä metsänhoitotoimenpiteissä huomioidaan alueen maisema-arvot.

Nokialla 10.11.2022

Helena Väisänen  
Arkkitehti SAFA  
Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen



Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen