

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Sijainti

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Kuhmoisissa Satamarinteen alueella Vellahdentien venekatosten länsipuolella. Alueelle on kulku Ansiolahdentien kautta.

2.2. Kaavaprosessin vaiheet

Aloitteen asemakaavan muuttamisesta on tehnyt Kuhmoisten kunta. Kaava on tullut vireille kunnanhallituksen päätöksellä 19.12.2022 § 269. Kaksi vaihtoehtoista kaavaluonnosta ja muu valmisteluaineisto olivat nähtävillä 6.9.2023 -6.10.2023 välisenä aikana. Kaavaehdotus oli nähtävillä 7.2.-8.3.2024 välisenä aikana.

2.3. Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on muuttaa kortteleiden 203 ja 452 käyttötarkoitusta rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueesta (AR) asuinpienalojen korttelialueeksi (AP / AO). Tavoitteena on myös tarkastella suunnittelualan kulkuyhteyksiä ja liittymistä ympäröiviin alueisiin.

2.4. Suunnittelualan laajuus

Kaava-alueen pinta-ala on 1,8 hehtaaria.

2.5. Rakennusoikeus

Kaavaluonnosvaihtoehdoissa on rakennusoikeutta yhteensä 1610 kerrosalaneliometriä.

2.6. Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava voidaan toteuttaa välittömästi, kun asemakaavan muutos on saanut lainvoiman.

2.7. Lähtöaineisto ja laaditut selvitykset

- *Kaavaselostus, Kuhmoisten kunta, Satamarinteen asemakaava ja asemakaavan muutos 10.2.2021*
- *Kuhmoisten kunnan Satamarinteen asemakaava-alueen rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman selvitys, inventointiraportti 15.11.2018, Sweco Ympäristö Oy*
- *Kuhmoinen Satamarinteen asemakaava-alueen muinaisjäännösinventointi 2015, Mikrolitti Oy*
- *Kuhmoisten Satamarinteen asemakaavoituksen luontoselvitys 2015, Kari Laamanen*
- *Kuhmoisten Satamarinteen luontoselvityksen täydennys, 28.5.2019, Ympäristösuunnittelu Enviro*
- *Kuhmoisten Satamarinne, Viitesuunnitelma, 7.12.2018, Sweco Ympäristö Oy & Arkkitehtitoimisto Jussi Partanen*
- *Koivulehdonkujan ja kevyen liikenteen väylien asemapiirustus, toteuttamissuunnitelma, 1.12.2022, Kuhmoisten kunta*

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Satamarinteen alueella Vellahdentien venekatosten ja Toritien liikekortteleiden välisellä alueella. Kaavamuutosalue rajautuu etelässä Lautatarhanpolun kaksikerroksisten asuinrakennusten alueeseen. Kaavamuutosalueen länsipuolella sijaitsevat Saukontassun päiväkoti, Kuhmolan elokuvateatteri-/ kokoontumis-/ harrastus-/juhlatilarakennus sekä Toritien ympäristön liikerakennukset. Ansiolahdentien varrella kaavamuutosalueen pohjoispuolella on pientaloasumista.

Maasto laskee kaavamuutosalueella noin 10 metriä. Kaavamuutosalueen itäreunassa on noin 5 metriä korkea jyrkäne, jonka yläpuolella maasto on aikanaan tasattu ja porrastettu. Tasatun alueen länsireunassa on noin 3 metriä korkea rinne kaavamuutosalueen ylemmälle tasolle.

Suunnittelualan länsiosa on entistä peltoaluetta ja itäosa sahan varasto- ja myymäläaluetta. Suunnittelualueella sijaitsee rakennus, jossa on toiminut sahan lautatavaran myyntipiste. Rakennuksen toisessa päässä on sijainnut sahatyöläisten taukotupa. Rakennus on ollut käyttämättä pitkään ja osittain raunioitunut.



Panoraamanäkymä kaavamuutosalueelle pohjoisesta Ansiolahdentieltä.



Panoraamanäkymä kaavamuutosalueen lounaiskulmasta, ylemmältä tasanteelta kohti itää.



Näkymä kaavamuutosalueelta suunnitellulta Koivulehdonkujalta. Vasemmalla näkyy entinen lautamyymälän rakennus, suoraan edessä puiden takana venekatokset ja oikealla Lautatarhanpolun asuinrakennukset.



Näkymä Sahantieltä Sataman suunnasta kohti kaavamuutosaluetta. Kaavamuutosalue sijaitse venekatoksien takana. Vasemmalla Lautatarhanpolun asuinrakennukset ja oikealla venekatokset.



Lautatarhanpolun asuinrakennukset ja autokatos.



Kuhmola ja Saukontassun päiväkoti kaavamuutosalueen länsipuolella.



Lautatavaran myyntipiste/ taukotupa. Kuva: Kuhmoisten kunnan Satamarinteen rakennusinventointi, kohdekortit, Sweco Ympäristö Oy 15.11.2018

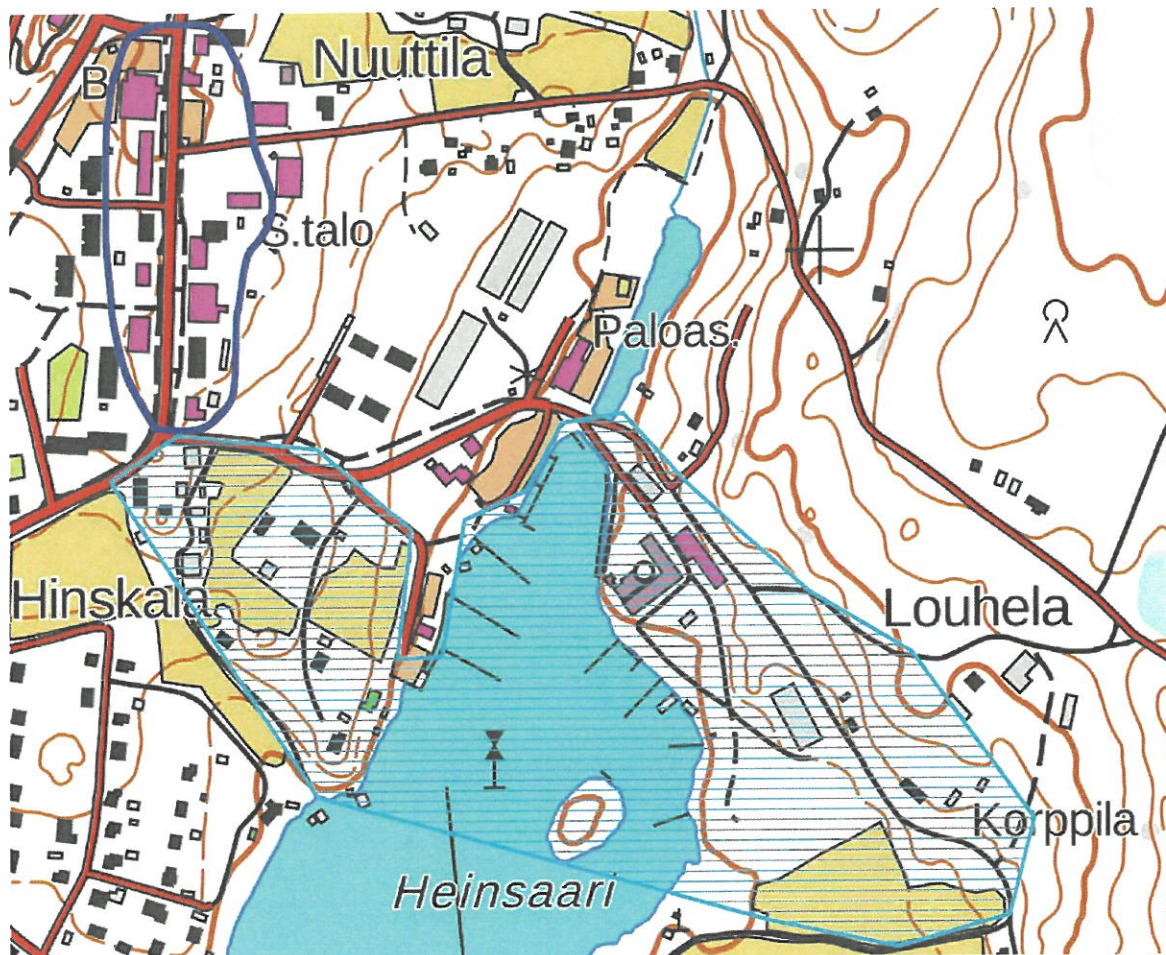
Kulttuuriympäristö ja maisema

Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitsevat valtakunnallisesti merkittävät rakennettu kulttuuriympäristöt, Kuhmoisten sahan lahti, maakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö, Kuhmoisten keskustan kokonaisuus, sekä maakunnallisesti arvokas maisema-alue, Kissankulman-Kuhmoisten kulttuurimaisema.

Entinen myymälä-taukotuparakennus liittyy sahanlahden rakennetun ympäristön kokonaisuuteen. Sen kulttuurihistorialliset arvot liittyvät pääosin alueen historiaan ja merkitys suhteessa muuhun sahan alueeseen on vähäinen. Rakennus on inventoitu ja todettu kuuluvan arvoluokkaan 3.

Alueelta laaditussa muinaisjäännösinventoinnissa kaava-alueella ei havaittu mitään merkkejä muinaisjäännöksestä.

Kaavamuutosalueen sijainti ei ole maisemallisesti keskeistä aluetta sataman suunnasta katsottuna eikä myöskään Toritien suunnasta katsottuna. Kaavamuutosalueella maisemaa hallitsevat venekatokset. Niiden takaa hämmöttää järvimaisema ja sahanlahden ympäristö.



Kartta, jossa valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön, Kuhmoisten sahan lahti, raja on esitetty sinisellä vaakaviivoituksella ja maakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön, Kuhmoisten keskustan kokonaisuus, likimääräinen raja sinisellä rajauksella.

Luonnonympäristö

Luonnonympäristöltään venekatosten länsipuoli on pääosin varttunutta koivikkoa, kasvillisuustypiltään lehtomaista kangasta (OMT). Alueen pohjoisosassa sijaitsee osin luonnonmukainen puro. Alueella laaditussa luontoselvityksessä alueelta ei havaittu kohteita, jotka tulisi ottaa huomioon alueen maankäyttöä suunniteltaessa.

Pilaantunut maaperä

Lähiympäristöön on tehty seuraavat maaperää koskevat selvitykset:

- Kuhmoisten Saha Oy, kiinteistön jätehuoltosuunnitelma 2.5.1985
- Kuhmoisten kunta, Sahan alue; rakennettavuusselvitys Geosto Oy 31.3.1988
- Kuhmoisten sahan sinistymissuojaustoiminnan maaperä- ja pohjavesivaikutukset Keski-Suomen vesi- ja ympäristöpiiri 17.12.1991
- Kuhmoisten sahan pilaantuneisuusselvitys, 2006–2007 Ramboll Finland Oy 13.12.2007
- Kuhmoisten sahan maaperän kunnostuksen yleissuunnitelma Ramboll Finland Oy 21.12.2009
- Kuhmoinen, Vellahden alueen haitta-ainetutkimus. Ramboll Finland Oy 2016.
- Kiinteistön 291-404-4-155 maaperätutkimus, 13.1.2020 FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy

Kaavamuuotosalueen maaperän haitta-aineita on selvitetty laadittaessa alueella voimassa olevaa Satamarinteen asemakaavaa. Selvitykset on laadittu vuosina 2016 ja 2020. Kaavaa laadittaessa huomioitiin mahdollinen selvitystarve koko silloisella Satamarinteen asemakaavan alueella.

Voimassa olevaa Satamarinteen asemakaavaa laadittaessa alueen toimintahistoriaan, aiempiin selvityksiin ja maastokatselmuksiin perustunut epäily maaperän haitta-aineista kohdistui entisen kuivaamon alueelle, sen pohjoispuolella sijainneelle alueelle, jonne oli varastoitu kuorikejätettä, sekä entisen kaatopaikan alueelle. Maastokatselmuksessa kaatopaikka- ja täyttöalueet havaittiin erottuvan pinnanmuodoltaan selkeästi ympäristöstään.

Vuonna 2016 laaditun selvityksen epävarmuustarkastelussa todettiin, että kohteen toimintahistoria on tiedossa, minkä vuoksi tutkimukset voitiin kohdentaa oikeisiin haitta-aineisiin. Tutkimukset kohdennettiin aiemman maarakennustyön havaintojen ja maastohavaintojen perusteella määritetyille jätetäyttöalueen sijaintipaikalle. Alue oli maastossa melko hyvin rajattavissa eikä alueen laajuuden arviointiin siten arvioitu liittyvän merkittävää epävarmuutta. Vuonna 2016 laadittua selvitystä täydennettiin vuonna 2020, jolloin laaditussa selvityksessä vanhan kuivaamon ja entisen kaatopaikan alueiden maaperässä todettiin kynnsarvon ylittäviä arseeni-, kadmium-, antimoni-, dioksiini- ja furaanipitoisuuksia sekä ohjearvon ylittäviä sinkkipitoisuuksia ja jätetäyttöä.

Maaperän haitta-aineet on huomioitu voimassa olevassa Satamarinteen asemakaavassa osoittamalla osalle kortteleiden 453 ja 454 läheisyyteen sijoituville lähivirkistysalueille pima-1-merkintä, jonka mukaan maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ennen rakentamiseen ryhtymistä ja tarvittaessa tehtävä kunnostustoimenpiteet. Kortteleiden 203 ja 452 alueille ja niiden pohjoispuoliselle lähivirkistysalueelle, joille kaavamuuotosta nyt laaditaan, ei voimassa olevaa Satamarinteen asemakaavaa laadittaessa todettu olevan tarvetta antaa maaperän pilaantuneisuutta koskevia kaavamääräyksiä. Pilaantunutta maaperää sisältävä alue sijaitsee maastossa 5-10 metriä kaavamuuotosaluetta alempana, joten haitallisten aineiden kulkeutuminen suunnittelualueelle ei ole mahdollista.

Nyt laadittavana oleva asemakaavan muutos sijaitsee alueella, jossa on aiemmin säilytetty myytävänä olevaa puutavaraa katosten alla. Alueen aiemman käyttötarkoituksen, maastokatselmuksien ja aiemmin laadittujen selvitysten perusteella asemakaavan muutosalueelle ei kohdistu epäilyksiä maaperän pilaantuneisuudesta.

Yhdyskuntatekniikka ja liikenne

Alue on liitettävissä kunnan vesi- ja viemäriverkkoon. Alueelle on rakenteilla hulevesiverkosto.

Alueelle on kulku Ansiolahdentieltä. Alue on saavutettavissa kävellen myös lännessä Toritien suunnasta ja etelästä sataman suunnasta.

Palvelut

Suunnittelualue sijaitsee Kuhmoisten keskustassa.

Virkistysalueet

Kaavamuuotosalue on nykyisin rakentamatonta koivikkoa, johon kohdistuu vähäistä ulkoilukäyttöä. Suunnittelualue sijaitsee lähellä Kuhmoisten sataman aluetta, joka on suosittua virkistysaluetta.

Maaperä ja pohjavesi

Geologisen tutkimuskeskuksen kartta-aineiston perusteella suunnittelualueen maaperä on pääosin hiekka-/soramoreenia ja hiekkaa.

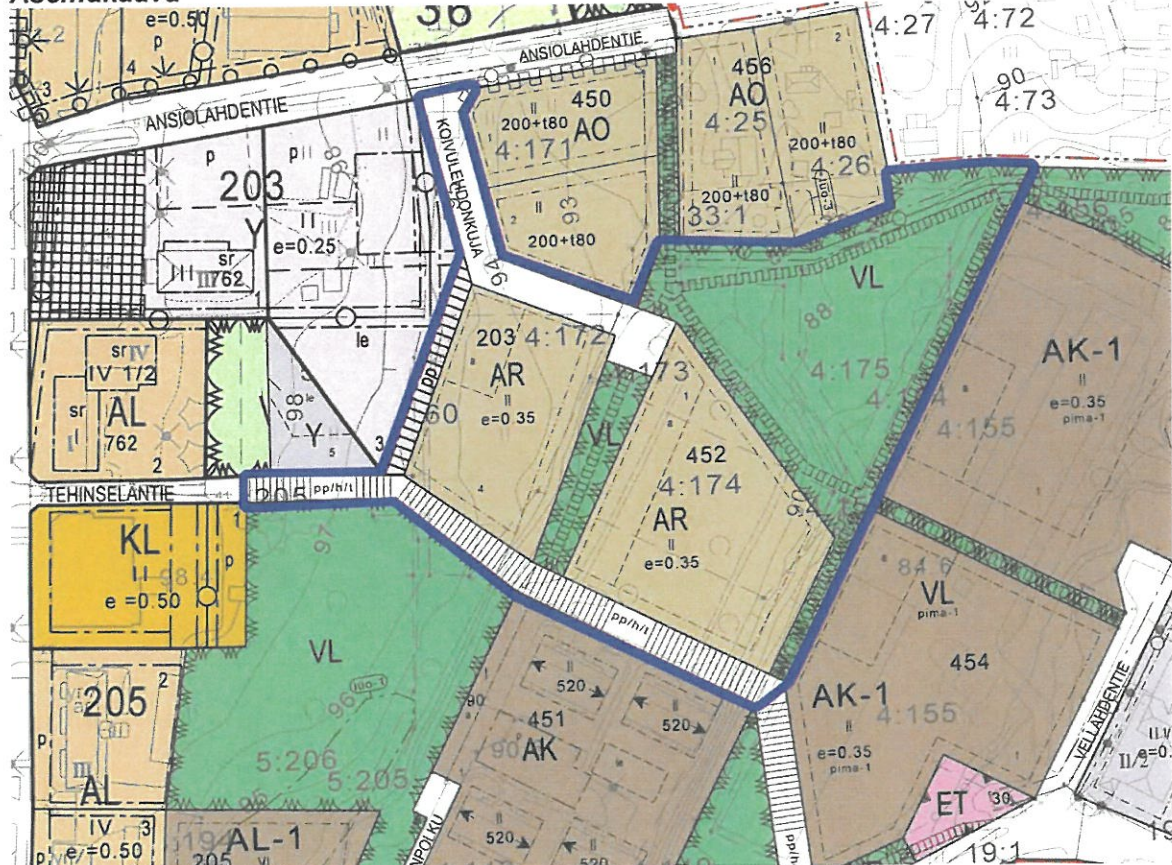
Kaavamuuotosalueella ei ole tärkeitä pohjavesialueita.

Maanomistus

Suunnittelualueen omistaa Kuhmoisten kunta.

3.2 Suunnittelutilanne

Asemakaava



Ote asemakaavayhdistelmästä.

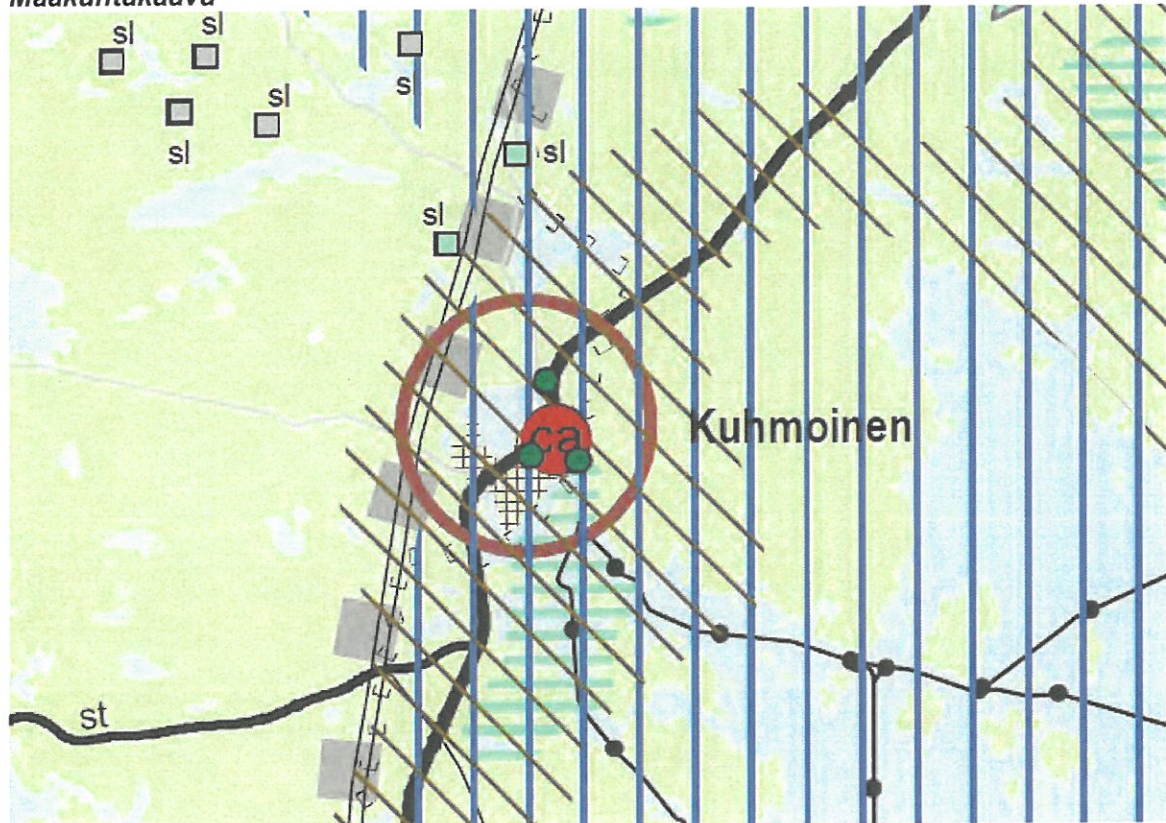
Alueella on voimassa Satamarinteen asemakaava ja asemakaavan muutos, joka on tullut lainvoimaiseksi 10.2.2021. Voimassa olevassa asemakaavassa korttelit 203 ja 452 on osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueiksi (AR). Suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,35$. Ohjeellisena on osoitettu auton säilytyspaikan rakennusalat. Kaavassa on osoitettu korttelialueille uusi katualue, Koivulehdonkuja. Korttelialueiden eteläpuolelle on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huolto- ja tonteille ajo on sallittu (pp/h/t). Korttelialueiden väliin sekä pohjois- ja itäpuolelle on osoitettu lähivirkistysalueet (VL). Lähivirkistysalueille on osoitettu ohjeelliset yleiselle jalankululle varatut alueen osat.

Kaavamuuotosalueessa on mukana korttelin 203 yleisten rakennusten korttelialueeseen (Y) kuuluva yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa (pp). Y-korttelialueella on voimassa 5.7.2017 lainvoimaiseksi tullut Toritien asemakaavan muutos.

Yleiskaava

Kuhmoisissa ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

Maakuntakaava



Ote Keski-Suomen maakuntakaavasta.

Suunnittelualueella on voimassa Keski-Suomen maakuntakaava, joka on hyväksytty vuonna 2017.

Maakuntakaavassa Kuhmoisten keskusta on osoitettu merkinnällä Keskustatoimintojen alakeskus (ca), kuntakeskus (ruskea ympyrä), matkailun ja virkistyksen vetovoima-alue (sininen pystyviivitus) ja kulttuuriympäristön vetovoima-alue (ruskea vinoviivitus). Kuhmoisten sahan lahti on merkitty valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (vihreä pallomerkintä).

Maakuntakaavan yleismääräyksen mukaan maakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön kohteet on otettava huomioon yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitsevat valtakunnallisesti merkittävät rakennettu kulttuuriympäristöt, Kuhmoisten sahan lahti, maakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö, Kuhmoisten keskustan kokonaisuus, sekä maakunnallisesti arvokas maisema-alue, Kissankulman-Kuhmoisten kulttuurimaisema.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017, jotka tulivat voimaan 1.4.2018. Tavoitteet välittyvät asemakaavoitukseen maakuntakaavan kautta sekä maankäyttö- ja rakennuslaissa asemakaavalle asetettujen sisältövaatimusten kautta.

Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista Kuhmoisten Satamarinteen asemakaavan muutosta koskevat tavoite toimivasta yhdyskunnasta ja kestävästä liikkumisesta sekä tavoite terveellisestä ja turvallisesta elinympäristöstä.

Pohjakartta

Asemakaava on laadittu kaavoituksen pohjakartalle 1:2000, jonka on tarkastanut 31.10.2018 Jämsän kaupungin maankäyttöinsinööri Rainer Nyholm. Pohjakartta on tarkoitettu päivittämään kaavamuuoshankkeen valmisteluvaiheen aikana.

Rakennusjärjestys

Kuhmoisissa on voimassa rakennusjärjestys, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 9.12.2019 § 55, ja on tullut voimaan 29.1.2020.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Aloite ja suunnittelun tarve

Aloitteen asemakaavan muuttamisesta on tehnyt Kuhmoisten kunta.

Kaavan muuttaminen on nähty tarpeelliseksi, koska kunnalla on tarve omakotitonteille.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

Satamarinteen asemakaavan muutoksen yhteydessä osallisia ovat:

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

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

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavaprosessin vaiheissa osallistuminen on mahdollista antamalla palautetta nähtävänä olevista aineistoista. Palautetta on mahdollista antaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, kaavan valmisteluaineistosta ja asemakaavaehdotuksesta.

Kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos ja kaavaehdotus asetetaan nähtäville. Nähtävillä olosta kuulutetaan Kuhmoisten Sanomissa. Virallinen aineiston nähtävillä olo on kunnanvirastolla. Lisäksi hankkeesta tiedotetaan kunnan verkkosivuilla, jossa aineisto on myös nähtävillä.

Kaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaksi vaihtoehtoista kaavaluonnosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistuivat toukokuussa 2023. Kaavaluonnokset ja muu valmisteluaineisto olivat nähtävillä 6.9.2023 - 6.10.2023 välisenä aikana.

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 lehdessä, kunnan ilmoitustaululla ja verkkosivuilla.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on muuttaa kortteleiden 203 ja 452 käyttötarkoitusta rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueesta (AR) erillispientalojen korttelialueeksi (AO/AP). Tavoitteena on myös tarkastella suunnittelualan kulkuyhteyksiä ja liittymistä ympäröiviin alueisiin.

Tavoitteena on, että alueelle muodostetaan viihtyisä pientaloalue, jossa huomioidaan myös alueelle kohdistuva ulkoilutarve sekä yhteydet sataman ja keskustan suuntaan.

Tavoitteena on huomioida suunnittelussa ympäristön kulttuurihistorialliset arvot.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS JA PERUSTELUT

5.1 Kaavan rakenne ja sisältö



Alueelle on muodostettu kaksi asuinpienalojen korttelialuetta (AP) ja yksi erillispientalojen korttelialue (AO). Asuinpienalojen korttelialueelle (AP) voidaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja tai erillisiä pientaloja asumistarkoitukseen. Erillispientalojen korttelialueelle (AO) voidaan rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia omakotitaloja. Verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan kortteli 452 on ulotettu laajemmalle alueelle pohjoisen suuntaan.

Asemakaavassa on osoitettu yhteensä 7 tonttia. Kaavassa on ohjeellinen tonttijako. Ohjeellinen tonttijako mahdollistaa tonttien yhdistämisen kortteleissa 203 ja 452, jos niiden alueelle halutaan toteuttaa esimerkiksi rivitalo.

Yhteenvedo tonttien pinta-aloista ja niiden rakennusoikeuksista:

Käyttötarkoitus	Kortteli	Tontti	Pinta-ala	Rakennusoikeus
AP	203	1	1162	230
		2	1172	230
AP	452	1	1110	230
		2	1108	230
		3	1031	230
		4	1010	230
AO	457	1	1050	230

Suurin sallittu kerrosluku on kaksi kerrosta. Rakennusoikeus on osoitettu tonttikohtaisesti kerrosalaneliömetreinä. Kullakin tontilla on rakennusoikeutta yhteensä 230 kerrosalaneliömetriä (180, t50 / 180+t50). Rakennusoikeudesta 50 kerrosalaneliömetriä saa käyttää vain talousrakennuksia varten (t50).

Rakennusalat on osoitettu 4 metrin etäisyydelle tonttien takarajoista ja naapurien rajoista. Korttelissa 452 rakennusalan raja on osoitettu 7 metrin etäisyydelle katualueen rajasta, jotta auto on mahdollista peruuttaa ulos autotallista/-katoksesta ja kääntää omalla tontilla ennen kadulle ajamista.

Asuin- ja talousrakennusten sijainnit ja harjansuunnat on osoitettu ohjeellisina.

Korttelissa 203 liittymät tonteille osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varatun kadun kautta, jolla tonteilla ajo on sallittu (pp/t).

Rinne korttelien 203 ja 452 välissä on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL). Korttelin 452 itäraja on osoitettu jyrkänteen yläpuolelle. Venehallin seinästä rakennusalan rajaan on etäisyyttä noin 20 metriä.

Kaava-alueelle, korttelialueen keskelle on muodostettu katualue jatkamalla Koivulehdonkujan katualuetta. Katualueen jatkeeksi korttelin 452 ja 457 väliin on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolta on yhteys sataman ja Toritien yhdistävälle kevyen liikenteen väylälle.

Venehallien ja kortteleiden välinen alue sekä kortteleiden pohjoispuolelle jäävä alue on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL). Lähivirkistysalueelle on osoitettu ohjeellinen jalankululle varattu alueen osa ja johtoa varten varattu alueen osa.

Asuinkortteleiden eteläpuolelle on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu (pp). Kaavamutoksessa kadulta on poistettu mahdollisuus huoltoajoon ja tonteille ajoon, koska ajomahdollisuuden toteuttaminen jyrkkiin rinteisiin ei ole mahdollista. Kaavamääräys pp mahdollistaa väylän toteuttamisen myös portaiden avulla.

Autopaikkoja on varattava 2 ap/ tontti.

Katoille ja pihamaalle sekä salaojiin kertyvä vesi tulee ensisijaisesti imeyttää omalla tontilla jättämällä tonteille riittävästi vettä läpäiseviä alueita. Kiinteistöille kertyvä imeytymätön hulevesi tulee johtaa kunnalliseen hulevesiverkostoon, jos se on teknisesti mahdollista.

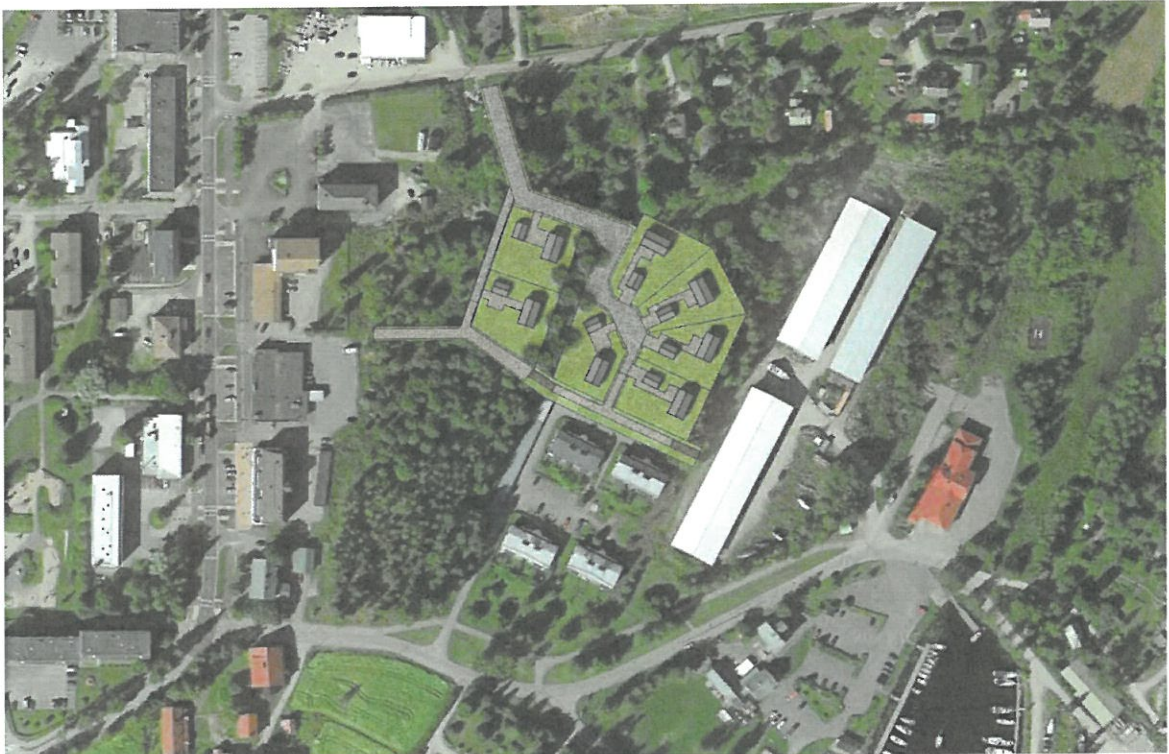
5.2 Kaavan vaikutukset

Arvio kaavan toteuttamisen merkittävistä välittömistä ja välillisistä vaikutuksista:

Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	Asemakaava mahdollistaa 7 asuinpientalon rakentamisen alueelle. Vaihtoehtoisesti alueelle voidaan rakentaa 1-3 rivitaloa. Asukkaita alueelle voisi muuttaa noin 15-20. Asemakaavan muutos mahdollistaa omakotiasumisen Kuhmoisten keskustassa sataman läheisyydestä. Kaksikerroksisten rakennusten ylemmistä kerroksista avautuu näkymiä kohti sataman aluetta ja järveä. Kulkumahdollisuudet kävellen alueen halki paranevat. Sataman saavutettavuus kävellen torin suunnalta paranee.
---	--

<p>Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon</p>	<p>Hulevesistä on mahdollista huolehtia tonteilla imeyttämällä ja ohjata imeytymättömät hulevedet kunnalliseen hulevesiverkkoon Koivulehdonkujan varteen, jossa on niitä varten avo-oja.</p> <p>Olemassa olevan rakennuksen purkaminen vaikuttaa negatiivisesti kaavan toteuttamisen hiilijalanjälkeen.</p> <p>Puiden kaataminen ja lähivirkistysalueen supistaminen ovat hiilijalanjäljen kannalta negatiivisia.</p> <p>Sijainti palvelujen läheisyydessä vähentää yksityisautoilun tarvetta, mikä vaikuttaa positiivisesti kaavan toteuttamisen hiilijalanjälkeen.</p> <p>Lisääntyvä kevyen liikenteen väylästä tukee kävelyn ja pyöräilyn suosimista yksityisautoilun sijaan, mikä vaikuttaa positiivisesti kaavan toteuttamisen hiilijalanjälkeen.</p> <p>Alue liittyy olemassa olevaan tieverkkoon ja alueella on olemassa vesi- ja viemäriverkko. Kaavaratkaisun rakenne ja infra perustuvat olemassa olevaan verkostoon ja ovat tehokkaasti toteutettavissa, mikä vaikuttaa positiivisesti kaavan toteuttamisen hiilijalanjälkeen.</p> <p>Asemakaavassa ei ole selvitetty eikä tunnistettu alueen ilmatoriskeille alttiita mahdollisia ominaispiirteitä eikä äärevöityvistä sääoloista aiheutuvia mahdollisia riskitekijöitä, mikä voi vaikuttaa negatiivisesti kaavan toteuttamisen hiilijalanjälkeen.</p> <p>Uusiutuvan energian tuotanto on mahdollista tonteilla. Aurinkopaneeleiden asentaminen rakennuksen kattopintaan ja lämpökaivon asentaminen asemakaavaluonnoksessa esitetyille tonteille on mahdollista Kuhmoisten kunnan rakennusjärjestyksen mukaisesti, mikä vaikuttaa positiivisesti kaavan toteuttamisen hiilijalanjälkeen.</p>
<p>Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin</p>	<p>Kaavan toteuttaminen edellyttää alueella olevan puuston osittaista kaatamista. Alueella ei ole erityisiä luontoarvoja.</p>
<p>Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen</p>	<p>Kaavamuuotos täydentää Kuhmoisten keskustan yhdyskuntarakennetta.</p>
<p>Yhdyskunta- ja energiatalouteen</p>	<p>Asemakaava perustuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja kunnallistekniseen verkostoon.</p>
<p>Liikenteeseen</p>	<p>Asemakaavan muutos edellyttää Koivulehdonkujan katualueen rakentamisen sekä kevyen liikenteen väylien rakentamisen.</p>

	<p>Asemakaavan muutos luo uusia liikenneyhteyksiä jalankululle ja polkupyöräilylle.</p> <p>Alueen liikennöinti Ansiolahdentieltä ei aiheuta haittaa ympäröivien kortteleiden asukkaille.</p>
<p>Kaupunkikuvaan, maisemaan Kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön</p>	<p>Asemakaavan toteuttaminen edellyttää, että alueella sijaitseva entinen lautatavaran myyntipisteen rakennus puretaan.</p> <p>Mittakaavaltaan kaksikerroksinen rakentaminen sopeutuu ympäröivään rakennuskantaan.</p> <p>Venehallien puolelle on kaavassa jätetty rakentamiselta vapaa alue, mikä edesauttaa puistomaisen maiseman säilymistä.</p> <p>Kaavamuutosalue jää maisemallisesti hieman syrjään Kuhmoisten sataman alueen kulttuuriympäristöstä ja toisaalta myös Toritien ympäristöstä. Rakentamisella ei ole merkittävää maisemallista vaikutusta ympäristöön.</p>



Havainnekuva asemakaavan toteuttamismahdollisuudesta.

5.3 Yleiskaavallinen tarkastelu

Asemakaavan muutos laaditaan alueelle, jolla ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Maankäyttö- ja rakennuslain 54§:n mukaan, jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään.

Sisältövaatimusten huomioiminen soveltuvin osin:

Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys

Yhdyskuntarakenteen toimivuuden ja taloudellisuuden kannalta on perusteltua, että alueelle tulee täydennysrakentamista. Alue kuuluu vesi- ja viemäriverkon toiminta-alueeseen.

Alueella on hyvät liikenneyhteydet. Alueelle on hyvät jalankulun ja pyöräilyn yhteydet.

Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö

Asemakaavan muutos täydentää nykyistä yhdyskuntarakennetta.

Asumisen tarpeet

Asemakaavan muutos lisää asuinrakentamisen saatavuutta Kuhmoisissa.

Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla

Asemakaavan muutos ei vaikuta liikenteen tai energia-, vesi- ja jätehuollon järjestämiseen.

Asemakaavan muutos parantaa keskusta-alueen kytkeytymistä sataman alueeseen kevyen liikenteen reittien kautta.

Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön

Asemakaavan muutos mahdollistaa pientaloasumista Kuhmoisten keskustassa.

Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset

Asemakaavan muutos tukee Kuhmoisten keskustan elinvoimaisuutta.

Ympäristöhaittojen vähentäminen

Kaavamuutosalueella ei ole ympäristöhaittoja, jotka tulisi huomioida asemakaavaa laadittaessa. Sataman alueella todetuilla pilaantuneilla maa-alueilla ei ole vaikutusta alueelle.

Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen


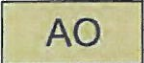








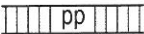
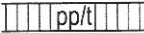


Suunnittelualue ei sijoitu valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön ydinalueeseen.

Kaava-alueella ei ole erityisiä luontoarvoja eikä se ole maisemallisesti herkkää aluetta.

Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta virkistysalueisiin.

5.4 Kaavamerkinnät ja -määräykset

	Asuinpienalojen korttelialue.
	Erillispientalojen korttelialue.
	Lähivirkistysalue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin raja.
	Ohjeellinen tontin raja.
452	Korttelin numero.
2	Ohjeellisen tontin numero.
KOIVULEHD	Kadun nimi.
180	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
t50	Talusrakennuksen rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen suurimman osan sallitun kerrosluvun.
	Rakennusala.
	Ohjeellinen rakennusala.
	Ohjeellinen rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
	Katu.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tonteille ajo on sallittu.
	Ohjeellinen jalankululle varattu alueen osa.
	Johtoa varten varattu alueen osa.

Yleismääräykset:

Autopaikkoja on varattava 2 ap/ tontti.

Katoille ja pihamaalle sekä salaojiin kertyvä vesi tulee ensisijaisesti imeyttää omalla tontilla jättämällä tonteille riittävästi vettä läpäiseviä alueita. Kiinteistöille kertyvä imeytymätön hulevesi tulee johtaa kunnalliseen hulevesiverkostoon, jos se on teknisesti mahdollista.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaava voidaan toteuttaa välittömästi, kun asemakaava on saanut lainvoiman.

19.03.2024

Helena Väisänen
Arkkitehti SAFA
Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen

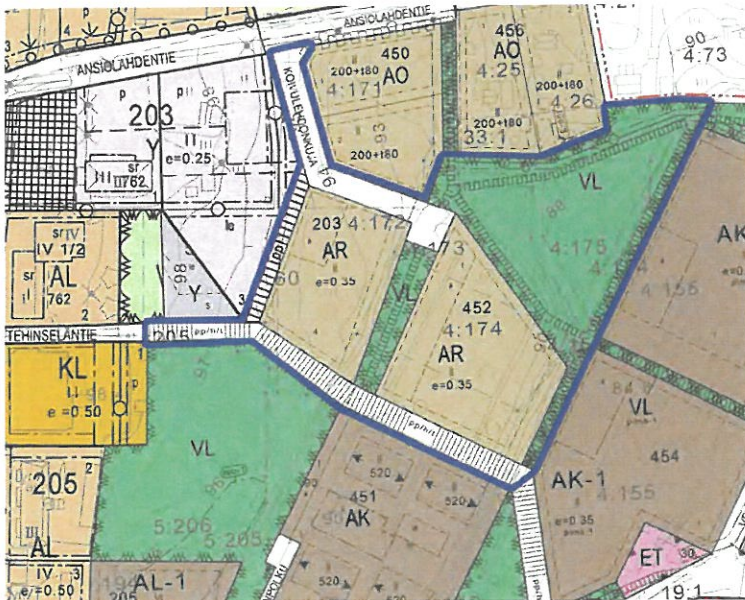


Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen

SATAMARINTEEN KORTTELEIDEN 203 JA 452 ASEMAKAAVAN MUUTOS

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE KUHMOISTEN KIRKONKYLÄN KORTTELIN 203 RIVITALOJEN JA MUIDEN KYTKETTYJEN ASUINRAKENNUSTEN KORTTELIALUETTA, YLEISTEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUETTA, KORTTELIA 452 SEKÄ LÄHIVIRKISTYSALUETTA, KATUALUETTA JA JALANKULULLE JA POLKUPYÖRÄILYLLE VARATTUA KATUA.

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA 16.05.2023 28.11.2023



Kaavamuutosalue. Kaava-alueen rajaus on esitetty sinisellä viivalla.

YHTEYSTIEDOT

Hankkeen nettisivut:

www.kuhmoinen.fi

→ Palvelut

→ Kaavoitus

→ Asemakaavat

Kuhmoisten kunta

Toritie 34 A

17800 Kuhmoinen

kunta@kuhmoinen.fi

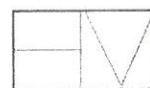
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA JA SEN TARKOITUS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on kaavahankkeen yleisesite, jossa kerrotaan, miksi kaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan täydentää hankkeen aikana.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) tarkoitus on määritelty maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:ssä mm. seuraavasti:

”Kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Kaavoituksen vireilletulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista ja osallistumis- ja arviointimenettelyistä.”

Kaavan laatija:



Arkkitehtitoimisto

Helena Väisänen

Puh. 040 5576 086

arkkitehtitoimisto@helenavaisanen.fi

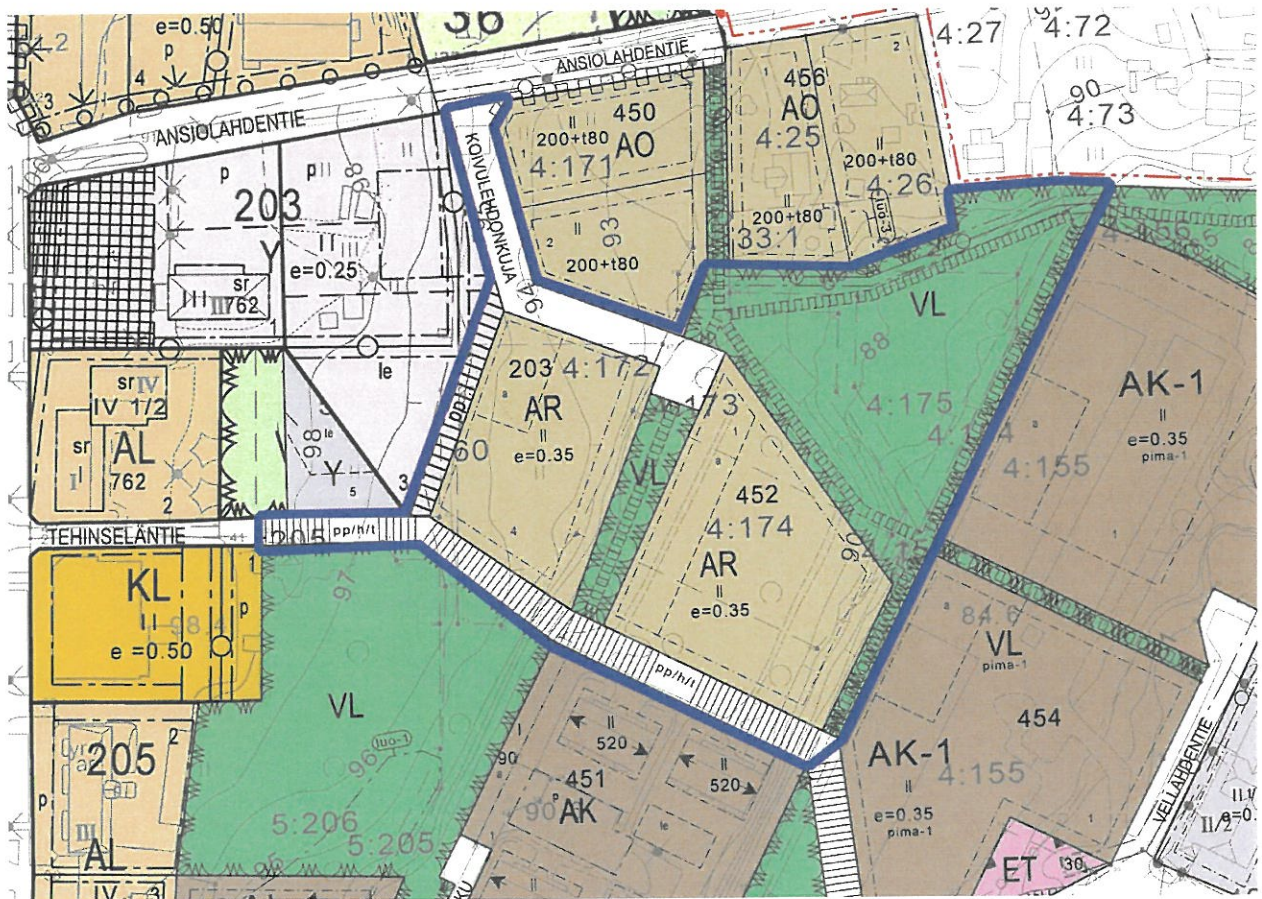
Asemakaava

Alueella on voimassa Satamarinteen asemakaava ja asemakaavan muutos, joka on tullut lainvoimaiseksi 10.2.2021. Voimassa olevassa asemakaavassa korttelit 203 ja 452 on osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueiksi (AR). Suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,35$. Ohjeellisena on osoitettu auton säilytyspaikan rakennusalat.

Kaavassa on osoitettu korttelialueille uusi katualue, Koivulehdonkuja. Korttelialueiden eteläpuolelle on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huolto- ja tonteilleajo on sallittu (pp/h/t).

Korttelialueiden väliin sekä pohjois- ja itäpuolelle on osoitettu lähivirkistysalueet (VL). Lähivirkistysalueille on osoitettu ohjeelliset yleiselle jalankululle varatut alueen osat.

Kaavamuutosalueessa on mukana korttelin 203 yleisten rakennusten korttelialueeseen (Y) kuuluva yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa (pp). Y-korttelialueella on voimassa 5.7.2017 lainvoimaiseksi tullut Toritien asemakaavan muutos.



Voimassa oleva asemakaavatilanne. Kaavamuutosalueen rajaus on esitetty sinisellä viivalla.

VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Satamarinteen asemakaavan muutosta laadittaessa keskeisiä asioita vaikutuksia arvioitaessa ovat:

- Vaikutukset elinoloihin ja elinympäristöön.
- Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen.
- Vaikutukset liikenteeseen.
- Vaikutukset maisemaan ja kulttuuriperintöön.

Asemakaavalla on vaikutusta eniten alueen maanomistajiin sekä alueeseen rajautuvien alueiden maanomistajiin ja asukkaisiin.

SELVITYKSET

Asemakaavan muutosta laadittaessa on käytössä Satamarinteen asemakaavan valmisteluaiemisto ja laaditut selvitykset, joita ovat muun muassa:

- Satamarinteen asemakaava-alueen kulttuuriympäristön ja maiseman selvitys, täydennetty 15.11.2018, Sweco Ympäristö Oy
- Satamarinteen asemakaava-alueen muinaisjäännösinventointi. 2015. Mikroliitti Oy
- Kuhmoisten asemakaavoituksen luontoselvitys 2015. 25.9.2015 (täydennetty 17.11.2015), Kari Laamanen
- Kuhmoisten Satamarinteen luontoselvityksen täydennys, 24.9.2018, päivitetty 28.5.2019, Ympäristösuunnittelu Enviro

OSALLISET

Satamarinteen asemakaavan muutoksen yhteydessä osallisia ovat:

- Suunnittelun alueen maanomistajat
- Suunnittelun alueeseen rajautuvien kiinteistöjen maanomistajat ja asukkaat
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Kuhmoisten kunnan tekninen lautakunta ja rakennuslautakunta.

OSALLISTUMINEN

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

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

VIRANOMAISSYHTEISTYÖ

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään viranomaisille ja järjestetään tarvittaessa viranomaisneuvottelu, jossa on mahdollista tarkemmin määrittää suunnittelun reunaehdot.

Kaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot asian kannalta oleellisilta viranomaisilta. Tarvittaessa viranomaisten kanssa järjestetään hankkeen edetessä työneuvotteluja ja tehdään muuta yhteistyötä.

TIEDOTTAMINEN

Kaavaprosessin vaiheista tiedotetaan ilmoittamalla Kuhmoisten Sanomissa sekä kunnan internetsivuilta.

Hankkeen nettisivut:

www.kuhmoinen.fi

→ Palvelut

→ Kaavoitus

→ Asemakaavat

Kaavoituksessa osallisia ovat suunnittelun alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Kaavaluonnoksesta annettuihin mielipiteisiin ja kaavaehdotuksesta jätettyihin muistutuksiin sekä saatuihin lausuntoihin laaditaan vastineet. Ehdotusvaiheessa niille muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, lähetetään kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen.

Hyväksymispäätöksestä voi valittaa Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen, valitusajaksi on 30 päivää. Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan kirjeitse vain sitä erikseen kaavaehdotuksen nähtävänä ollessa pyytäneille ja osoitteensa ilmoittaneille.

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

KAVAHANKKEEN KULKU

Vaihe 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos

Tehtävät ja hallinnolliset käsittelyt	Tavoitteellinen aikataulu, osallistuminen
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) laatiminen.	Kesä 2023 Aineistoihin voi tutustua kunnan nettisivuilla ja kunnanvirastolla.
Kaavaluonnoksen laatiminen.	Aineistosta pyydetään lausuntoja asian kannalta oleellisilta viranomaistahoilta.
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtäville asettaminen.	Osalliset ja kunnan jäsenet voivat esittää aineistosta mielipiteensä.
Tarvittavan lähtöaineiston hankkiminen.	

Vaihe 2: Kaavaehdotus ja kaavan hyväksyminen

Tehtävät ja hallinnolliset käsittelyt	Tavoitteellinen aikataulu, osallistuminen
Kaavaehdotuksen laatiminen luonnoksen ja siitä saadun palautteen pohjalta.	Syksy 2023 Ehdotuksesta pyydetään lausuntoja asian kannalta oleellisilta viranomaistahoilta.
Kaavaselostuksen täydentäminen.	Osalliset ja kunnan jäsenet voivat tehdä kaavaehdotuksesta muistutuksia, jotka tulee toimittaa kunnalle ennen nähtävillä olon päättymistä.
Kaavaehdotuksen nähtäville asettaminen 30 pv.	
Yhteenveto saaduista muistutuksista ja lausunnoista sekä vastineet niihin.	
Kaavaehdotuksen mahdollinen tarkistaminen ja lopullisten hyväksyttävien asiakirjojen laatiminen.	
Kaavan hyväksyminen. Kunnanvaltuusto hyväksyy kaavan.	Kaavasta on mahdollista valittaa 30 pv:n sisällä päätöksestä.

KUHMOISTEN KUNTA

SATAMARINTEEN KORTTELEIDEN 203 JA 452 ASEMAKAAVAN MUUTOS

PALAUTERAPORTTI 28.11.2023

KAAVALUONNOS (16.5.2023)

Saapuneet lausunnot:

Palautteen antaja	Pvm
Kuhmoisten kunnan rakennuslautakunta	20.09.2023
Kuhmoisten kunnan tekninen lautakunta	26.09.2023
Pirkanmaan maakuntamuseo	02.10.2023
Pirkanmaan liitto	03.10.2023
Pirkanmaan ELY-keskus	20.10.2023

Saapuneet mielipiteet:

	Pvm
Mielipide #1	13.09.2023

LAUSUNTO Kuhmoisten kunnan rakennuslautakunta: Rakennuslautakunta ehdottaa kaavaluonnok- sista vaihtoehto 1:sen hyväksymistä. Se on il- meeltään moderni ja hieman tehokkaampi maankäytön suhteen. Viuhkamaisillakin ton- teilla on tarpeeksi mahdollisuuksia rakennus- ten erilaisiin sijoituksiin rakennusalueiden si- sällä.	VASTINE Kuhmoisten kunnanhallitus: Todetaan saapunut lausunto. Jatkotyötä varten harkitaan sopivaa ratkaisua luonnosvaiheessa saapuneiden lausuntojen ja mielipiteiden poh- jalta.
LAUSUNTO Kuhmoisten kunnan tekninen lautakunta: Tekninen lautakunta ehdottaa kaavaluonnok- sista vaihtoehto 1:sen hyväksymistä. Se on il- meeltään moderni ja hieman tehokkaampi maankäytön suhteen. Viuhkamaisillakin ton- teilla on tarpeeksi mahdollisuuksia rakennus- ten erilaisiin sijoituksiin rakennusalueiden si- sällä.	VASTINE Kuhmoisten kunnanhallitus: Todetaan saapunut lausunto. Jatkotyötä varten harkitaan sopivaa ratkaisua luonnosvaiheessa saapuneiden lausuntojen ja mielipiteiden poh- jalta.
LAUSUNTO Pirkanmaan maakuntamuseo: Kaava-alueella sijaitsevalle lautatavaran myyn- tirakennukselle ei ole osoitettu asemakaava- luonnoksissa suojelumerkintää, ja se tulee to- dennäköisesti jäämään uudisrakentamisen alle. Pirkanmaan maakuntamuseo katsoo, että ratkaisu on rakennuksen kulttuurihistoriallisten arvojen osalta mahdollinen.	VASTINE Kuhmoisten kunnanhallitus: Todetaan saapunut lausunto.

<p>Asemakaavasta on laadittu kaksi vaihtoehtoista luonnosta, jotka eroavat ensisijassa rakennusten sijoittelun osalta. Vaihtoehdossa yksi tontteja myös muodostuu yksi enemmän kuin vaihtoehdossa kaksi. Pirkanmaan maakuntamuseo toteaa, että kulttuuriympäristön arvojen osalta vaihtoehdot ovat samanarvoiset. Kumpikaan vaihtoehto ei lähtökohtaisesti muodosta merkittävää haittaa lähialueen arvokkaalle rakennetulle kulttuuriympäristölle.</p>	<p>Todetaan saapunut lausunto.</p>
<p>Kaava-alueella on tehty arkeologinen inventointi (Kuhmoinen Satamarinteen asemakaava-alueen muinaisjäännösinventointi 2015/Mikroliitti Oy). Alueelta ei löytynyt kiinteitä muinaisjäännöksiä eikä muita arkeologisia kohteita. Myöskään arkeologisen kulttuuriperinnön osalta maakuntamuseolla ei ole huomautettavaa kummastakaan vaihtoehdosta.</p>	<p>Todetaan saapunut lausunto.</p>
<p>LAUSUNTO</p>	<p>VASTINE</p>
<p>Pirkanmaan liitto:</p>	<p>Kuhmoisten kunnanhallitus:</p>
<p>Pirkanmaan liitto katsoo, että kulttuuriympäristöltään omaleimaisella Satamarinnan asemakaavamuutoksen alueella suunnittelussa yhdeksi ääneen lausutuksi tavoitteeksi tulisi asettaa uuden rakentamisen sovittaminen kulttuuriympäristöltään arvokkaaseen ympäröivään aluerakenteeseen. Tavoite kulttuuriympäristön sovittamisesta olisi tarpeen kirjata kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan sekä selostukseen. Kaavaselostuksen kuvausta maakuntakaavasta luvussa 3.2 tulee täydentää tiedolla maakuntakaavan yleismääräyksestä, jonka mukaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon maakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön kohteet. Tarpeen mukaan suunnittelun edetessä tulee asemakaavassa antaa kaavamääräyksiä rakentamisen sovittamisesta ympäristöön.</p>	<p>Tavoite ympäristön kulttuurihistoriallisten arvojen huomioimisesta lisätään kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan sekä selostukseen.</p> <p>Kaavaselostuksen kuvausta maakuntakaavasta täydennetään tiedolla maakuntakaavan yleismääräyksestä, jonka mukaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon maakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön kohteet.</p>
<p>Satamarinteen kaava-alueelle on laadittu kulttuuriympäristöselvitys, ja kulttuuriympäristöarvoja kuvataan myös kaavaselostuksessa. Kaavan aineistoa olisi hyvä täydentää tiedoilla heti kaava-alueeseen välittömässä läheisyydessä sijaitsevasta maakuntakaavan maakunnallisesti arvokkaasta rakennetun kulttuuriympäristön kohteesta "Kuhmoisten keskustan kokonaisuus" (numero 294). Kokonaisuutta kuvataan tarkemmin maakuntakaavan kohdeluettelossa "Keski-Suomen maakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt 2016" (päi-</p>	<p>Kaavan aineistoa täydennetään tiedolla maakunnallisesti arvokkaasta rakennetun kulttuuriympäristön kohteesta "Kuhmoisten keskustan kokonaisuus".</p>

<p>vitetty 23.8.2017). Kohdemerkinnällä on osoitettu Kuhmoisten liikekeskustan alue, jonka raittimaisen liike-elämän keskittymän vanhimpaan kerrostumaan kuuluu muun muassa suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitseva, 1930-luvulla suojeluskunnan ja nuorisoseurantaloksi rakennettu Kuhmola. Maakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön piirteistä ja arvoista löytyy lisää tietoa myös Kuhmoisten modernin rakennuskannan selvityksestä "Kuhmoisten modernin rakennuskannan inventointi", 2012.</p>	
<p>Pirkanmaan liitto kannustaa myös Satamarinteen kaavamutoksessa huomioimaan ilmasto-vaikutukset ja tarkastelemaan ilmastoviisaan rakentamisen mahdollistamista kaavaratkaisuilla ja -määräyksillä, esimerkiksi huomioidamalla kiinteistökohtaisen uusiutuvan energian tuotannon mahdollisuudet, sekä liittämään ilmastovaikutusten arvioinnin osaksi vaikutusten arviointia.</p>	<p>Ilmastovaikutusten arviointi liitetään osaksi vaikutusten arviointia.</p>
<p>LAUSUNTO</p>	<p>VASTINE</p>
<p>Pirkanmaan ELY-keskus:</p>	<p>Pälkäneen kunnanhallitus:</p>
<p>Rakennettu kulttuuriympäristö</p> <p>Kaavaselostukseen tulisi täydentää rajaus sekä tiedot RKY-alueesta ja maakunnalliseen arvoluokkaan kuuluvista alueista. ELY-keskus pitää myönteisenä, että kaavassa on tutkittu kahta vaihtoehtoa. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan molemmat esitetyt vaihtoehdot soveltuvat jatkosuunnitteluun rakennetun kulttuurihistoriallisen ympäristön arvojen kannalta. Toivottavaa kuitenkin on paikalliseen arvoluokkaan kuuluvan lautatarhan myyntirakennuksen säilyttäminen ja säilyttämisen edellytysten huomioiminen jatkosuunnittelussa.</p>	<p>Kaavan aineistoa täydennetään tiedoilla RKY-alueesta.</p> <p>Kaavan aineistoa täydennetään tiedoilla maakunnallisesti arvokkaasta rakennetun kulttuuriympäristön kohteesta "Kuhmoisten keskustan kokonaisuus".</p>
<p>Maaperän pilaantuneisuus</p> <p>Kaava-aineiston perusteella kaavamutosalue on toiminut aikoinaan sahan lautatarhan varastoalueena (lautatarha). Pirkanmaan ELY-keskuksen tietojen mukaan lautatarhan alueella on tehty maaperätutkimuksia vuonna 1988, jolloin maaperässä on havaittu kloorifenoleja. Lisäksi kaavamutosalueen itäpuolella on tehty vuonna 2016 maaperätutkimuksia, joissa on todettu maaperässä paikoin kohonneita pitoisuuksia metalleja sekä dioksiineja ja furaaneja. Pirkanmaan ELYkeskuksesta ei ole tietoa, onko lautatarhan alueella tehty muita maaperätutkimuksia tai maaperän</p>	<p>Kaavamutosalueen maaperän haitta-aineita on selvitetty laadittaessa alueella voimassa olevaa Satamarinteen asemakaavaa. Selvitykset on laadittu vuosina 2016 ja 2020. Kaavaa laadittaessa huomioitiin mahdollinen selvitystarve koko silloisella Satamarinteen asemakaavan alueella.</p> <p>Kaavaselostukseen lisätään tiedot alueelle aiemmin laadituista pilaantunutta maaperää koskevista selvityksistä.</p> <p>Nyt laadittavana oleva asemakaavan muutos sijaitsee alueella, jossa on aiemmin säilytetty myytävänä olevaa puutavaraa katosten alla.</p>

<p>puhdistamista. Huomioiden alueen toimintahistoria ja lähialueella tehtyjen tutkimusten tulokset Pirkanmaan ELY-keskus katsoo, että kaavamuutosalueen maaperän haitta-ainepitoisuudet tulee selvittää ja tutkimusten perusteella arvioida maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve huomioiden alueelle suunniteltu maankäytön muutos.</p>	<p>Alueen aiemman käyttötarkoituksen, maastokatselmuksien ja aiemmin laadittujen selvitysten perusteella asemakaavan muutosalueelle ei kohdistu epäilyksiä maaperän pilaantuneisuudesta.</p>
<p>Ilmasto</p> <p>Kaavan vaikutusten arviointi täydentyy suunnittelun kuluessa ehdotusvaiheessa jatkossuunnitteluun valitun ratkaisun myötä. Jatkossa kaavan vaikutusten arviointiin on tarpeen sisällyttää myös ilmastovaikutusten arviointi. Arvioinnista tulisi ilmetä kuinka kaavaratkaisulla edistetään kunnan ilmastotavoitteita ja kuinka kaavassa huomioidaan ilmastomuutokseen sopeutuminen. ELY-keskus suosittelee esimerkiksi ilmastokestävän kaavoituksen työkalun (KILVA) käyttöä vaikutusten arvioinnin tukena.</p>	<p>Ilmastovaikutusten arviointi liitetään osaksi vaikutusten arviointia.</p>
	<p>VASTINE</p>
<p>Mielipide #1:</p>	<p>Päikäneen kunnanhallitus:</p>
<p>Kommenttini koskee kaava luonnoksen kortteilla 452 josta on esitetty kaksi vaihtoehtoja. Mielestäni vaihtoehto 2 on parempi. Perustelut:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Viheralueeksi jää suurempi alue: puistoa, virkistyskäyttöä jne. • Tonttien muoto on parempi suorakaide vs. kiilamainen • Tontteja on yksi vähemmän, toiveet saada ne rakennettua paranevat • Ajoyhteys tonteille selkeämpi. 	<p>Todetaan saapunut lausunto. Jatkotyötä varten harkitaan sopivaa ratkaisua luonnosvaiheessa saapuneiden lausuntojen ja mielipiteiden pohjalta.</p>

Yhteenveto tehtävistä tarkistuksista:

Tavoite ympäristön kulttuurihistoriallisten arvojen huomioimisesta lisätään kaavan osallisuus- ja arviointisuunnitelmaan sekä selostukseen.

Kaavaselostuksen kuvausta maakuntakaavasta täydennetään tiedolla maakuntakaavan yleismääräyksestä, jonka mukaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon maakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön kohteet.

Kaavan aineistoa täydennetään tiedoilla maakunnallisesti arvokkaasta rakennetun kulttuuriympäristön kohteesta ”Kuhmoisten keskustan kokonaisuus”.

Ilmastovaikutusten arviointi liitetään osaksi vaikutusten arviointia.

Kaavan aineistoa täydennetään tiedoilla RKY-alueesta.

Kaavaselostukseen lisätään tiedot alueelle aiemmin laadituista pilaantunutta maaperää koskevista selvityksistä.

KUHMOISTEN KUNTA

**SATAMARINTEEN KORTTELEIDEN 203 JA 452
ASEMAKAAVAN MUUTOS**

PALAUTERAPORTTI 19.3.2024

KAVAEHDOTUS (28.11.2023)

Saapuneet lausunnot:

Palautteen antaja	Pvm
Pirkanmaan maakuntamuseo	08.02.2024
Kuhmoisten kunnan tekninen lautakunta	20.02.2024
Kuhmoisten kunnan rakennuslautakunta	28.02.2024
Pirkanmaan liitto	05.03.2024
Pirkanmaan ELY-keskus	11.03.2024

Saapuneet mielipiteet:

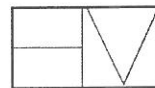
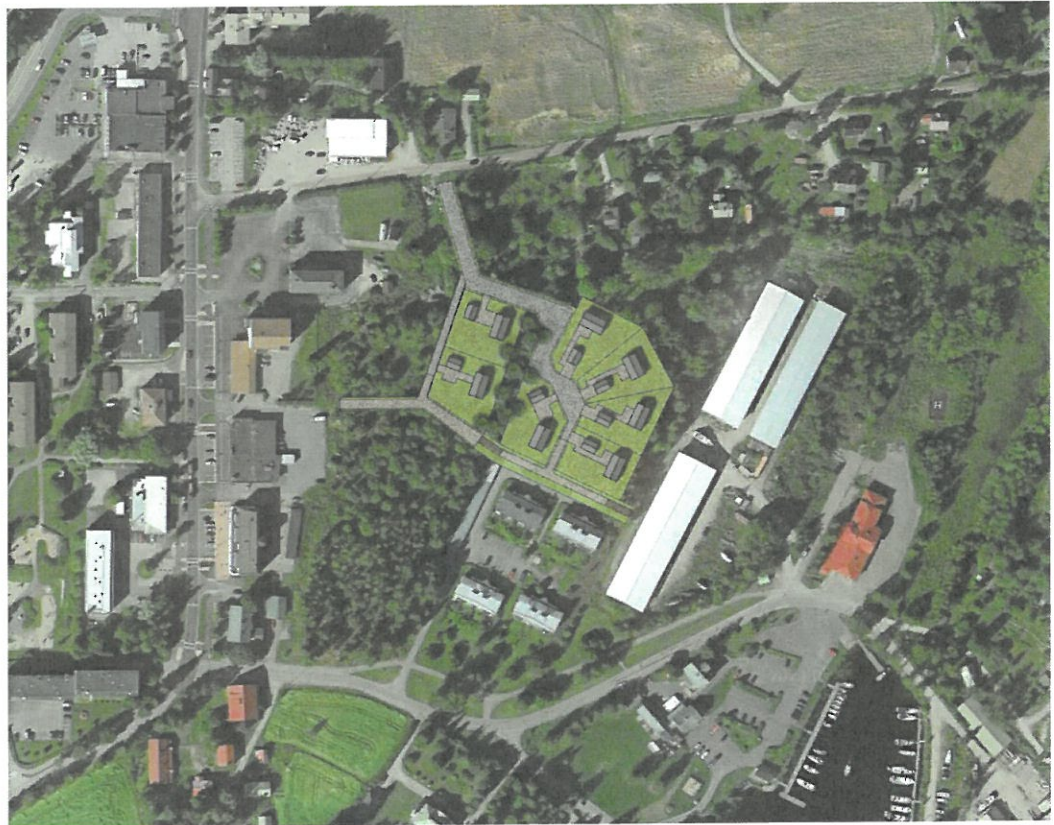
	Pvm

Pirkanmaan liitto ilmoitti, että se ei anna lausuntoa kaavaehdotuksesta.

Pirkanmaan ELY-keskus ilmoitti, että sillä ei ole tarvetta lausua kaavaehdotuksesta.

LAUSUNTO	VASTINE
Pirkanmaan maakuntamuseo:	Kuhmoisten kunnanhallitus:
Pirkanmaan maakuntamuseo on tutustunut asemakaavaehdotuksen aineistoon ja toteaa, että kaavaehdotus on kulttuuriympäristön arvojen osalta hyväksyttävissä.	Todetaan saapunut lausunto.
LAUSUNTO	VASTINE
Kuhmoisten kunnan tekninen lautakunta:	Kuhmoisten kunnanhallitus:
Teknisellä lautakunnalla ei ole lausuttavaa Satamarinteen kortteleiden 203 ja 452 asemakaavaehdotukseen.	Todetaan saapunut lausunto.
LAUSUNTO	VASTINE
Kuhmoisten kunnan rakennuslautakunta:	Kuhmoisten kunnanhallitus:
Rakennuslautakunnalla ei ole lausuttavaa Satamarinteen kortteleiden 203 ja 452 asemakaavaehdotukseen.	Todetaan saapunut lausunto.

Vaihtoehto 2



Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	291 Kuhmoinen	Täyttämispvm	19.03.2024
Kaavan nimi	Satamarinteen asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	19.12.2022
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,7933	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisien tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,7933

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,7933	100,0	1610	0,09	0,0000	-1119
A yhteensä	0,7643	42,6	1610	0,21	0,0080	-1037
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,0328	-82
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,6362	35,5			-0,0848	
R yhteensä						
L yhteensä	0,3928	21,9			0,1096	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnyt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,7933	100,0	1610	0,09	0,0000	-1119
A yhteensä	0,7643	42,6	1610	0,21	0,0080	-1037
AP	0,1050	13,7	230	0,22	0,1050	230
AR					-0,7563	-2647
AO	0,6593	86,3	1380	0,21	0,6593	1380
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,0328	-82
Y					-0,0328	-82
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,6362	35,5			-0,0848	
VL	0,6362	100,0			-0,0848	
R yhteensä						
L yhteensä	0,3928	21,9			0,1096	
Kadut	0,1951	49,7			0,0670	
Kev.liik.kadut	0,1977	50,3			0,0426	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

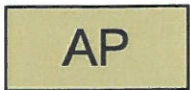
KUHMOISTEN KUNTA

SATAMARINTEEN KORTTELEIDEN 203 JA 452 ASEMAKAAVAN MUUTOS 1:2000

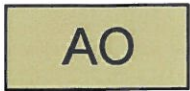
Asemakaavan muutos koskee Kuhmoisten kirkonkylän korttelin 203 rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta, yleisten rakennusten korttelialuetta, korttelia 452 sekä lähivirkistysaluetta, katualuetta sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katua.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat Kuhmoisten kirkonkylän korttelin 203 asuinpienalojen korttelialue, korttelit 452 ja 457, lähivirkistysaluetta, katualuetta sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katua.

Merkintöjen selitykset:



Asuinpienalojen korttelialue.



Erillispientalojen korttelialue.



Lähivirkistysalue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin raja.



Ohjeellinen tontin raja.

452

Korttelin numero.

2

Ohjeellisen tontin numero.

KOIVULEHD

Kadun nimi.

180

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

t50

Talousrakennuksen rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

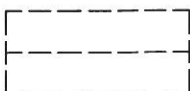
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen suurimman osan sallitun kerrosluvun.



Rakennusala.



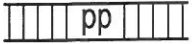
Ohjeellinen rakennusala.



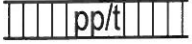
Ohjeellinen rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.



Katu.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tonteille ajo on sallittu.



Ohjeellinen jalankululle varattu alueen osa.



Johtoa varten varattu alueen osa.

Yleismääräykset:

Autopaikkoja on varattava 2 ap/ tontti.

Katoille ja pihamaalle sekä salaojiin kertyvä vesi tulee ensisijaisesti imeyttää omalla tontilla jättämällä tonteille riittävästi vettä läpäiseviä alueita. Kiinteistöille kertyvä imeytymätön hulevesi tulee johtaa kunnalliseen hulevesiverkostoon, jos se on teknisesti mahdollista.

19.3.2024


Helena Väisänen
Arkkitehti, SAFA



Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen

Jokipolventie 15, 37130 Nokia Puh. 040 5576086 E-mail helena.vaisanen@kolumbus.fi



KUHMOISTEN KUNTA
SATAMARINTEEN KORTTELEIDEN 203 JA 452 ASEMAKAAVAN MUUTOS
1:2000