

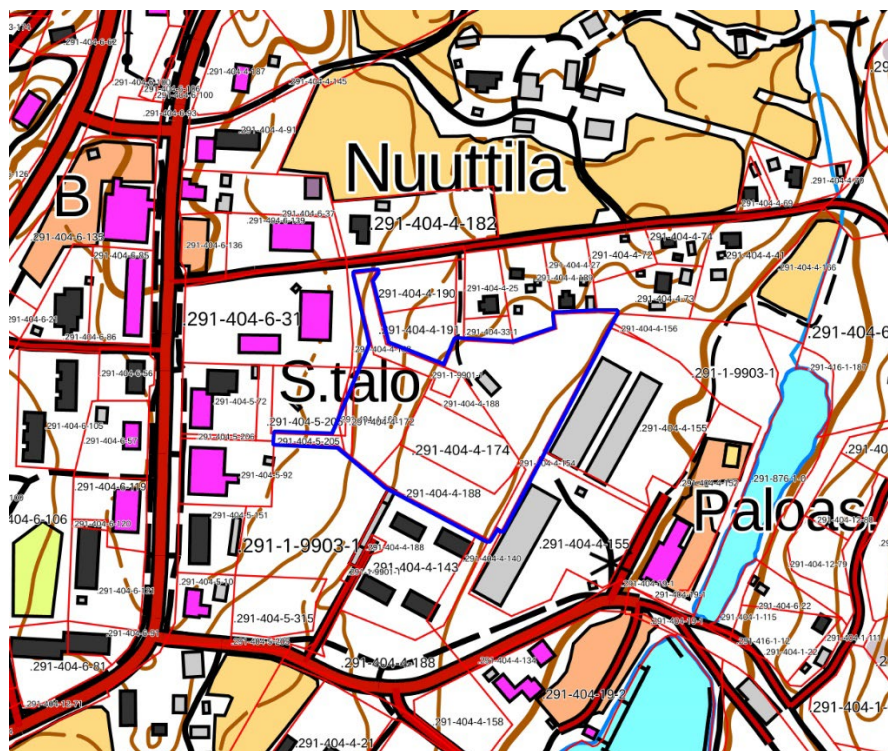
KUHMOISTEN KUNTA

SATAMARINTEEN KORTTELEIDEN 203 JA 452 ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavan muutos koskee Kuhmoisten kirkonkylän korttelin 203 rivitalojen ja muiden kytettyjen 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.

KAAVASELOSTUS, 28.11.2023



Ote maastokartasta ja voimassa olevasta kiinteistöjaosta.
Kaavamuutosalueen raja on esitetty sinisellä.

Kunnanhallitus: 19.12.2022 § 269, 19.6.2023 § 142
Kunnanvaltuusto:
Kaavan voimaan tulo:

Kaavaselostuksen liitteet:

- Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 28.11.2023
- Liite 2 Luonnosvaiheen palauteraportti
- Liite 3 Kaavaehdotusvaiheen palauteraportti
- Liite 4 Havainnekuvat, luonnos 16.5.2023
- Liite 5 Asemakaavan seurantalomake
- Liite 6 Kaavakartta määräyksineen 1:2000



Arkkihtitoimisto Helena Väisänen

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

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.

2.3. Asemakaavan tavoitteet

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

2.4. Suunnittelun alueen laajuus

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

2.5. Rakennusoikeus

Kaavaluonnosvaihtoehdoissa on rakennusoikeutta yhteensä 1610 kerrosalaneliömetriä.

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, Mikroliitti 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 suunnittelualueen oloista

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Satamarinteen alueella Vellahdentien venekatosten ja Toritien liikekortteleiden välisellä alueella. Kaavamuutosalue rajautuu etelässä Lautatarhanpolun kaksikerroksisten asuinrakennusten alueeseen. Kaavamuutosalueen länsipuolella sijaitsevat Saukontassun päiväkotia, 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.

Suunnittelualueen 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

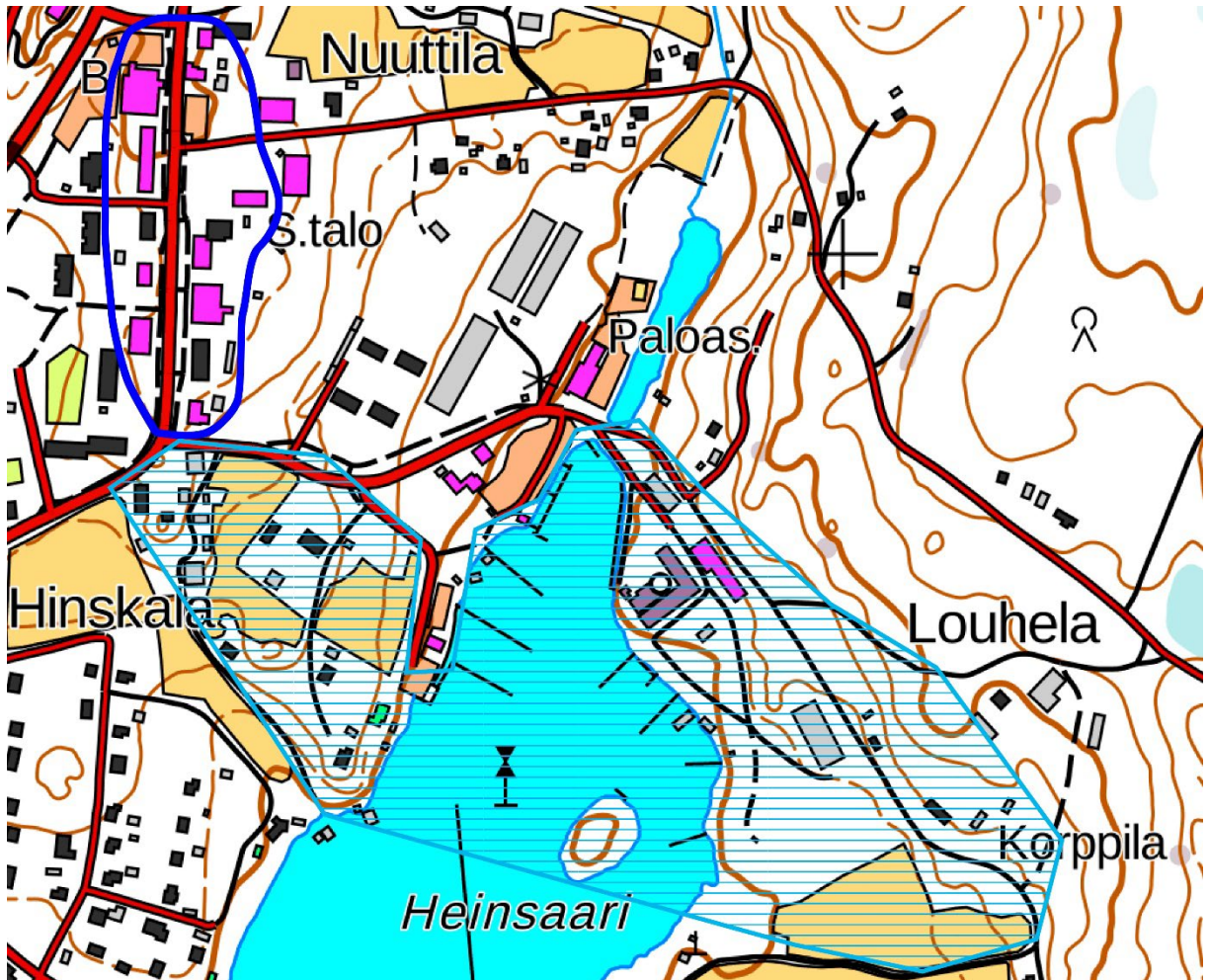
Kulttuuriympäristö ja maisema

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 muinaisjäänösinventoinnissa kaava-alueella ei havaittu mitään merkkejä muinaisjäänöksestä.

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 vaakaviivituksella ja maakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön, Kuhmoisten keskuksen kokonaisuus, likimääräinen raja sinisellä rajauksella.

Luonnonympäristö

Luonnonympäristöltään venekatosten länsipuoli on pääosin varttunutta koivikkoa, kasvillisuustyyppiltään 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
- Kuhmoisten, Vellahden alueen haitta-ainetutkimus. Ramboll Finland Oy 2016.
- Kiinteistön 291-404-4-155 maaperätutkimus, 13.1.2020 FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy

Kaavamuutosalueen 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 määritetylle 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 kynnysarvon 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 sijoittuville 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 kaavamuutosta 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 kaavamuutosaluetta 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.

Yhdyskuntateknikka 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

Kaavamuutosalue 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.

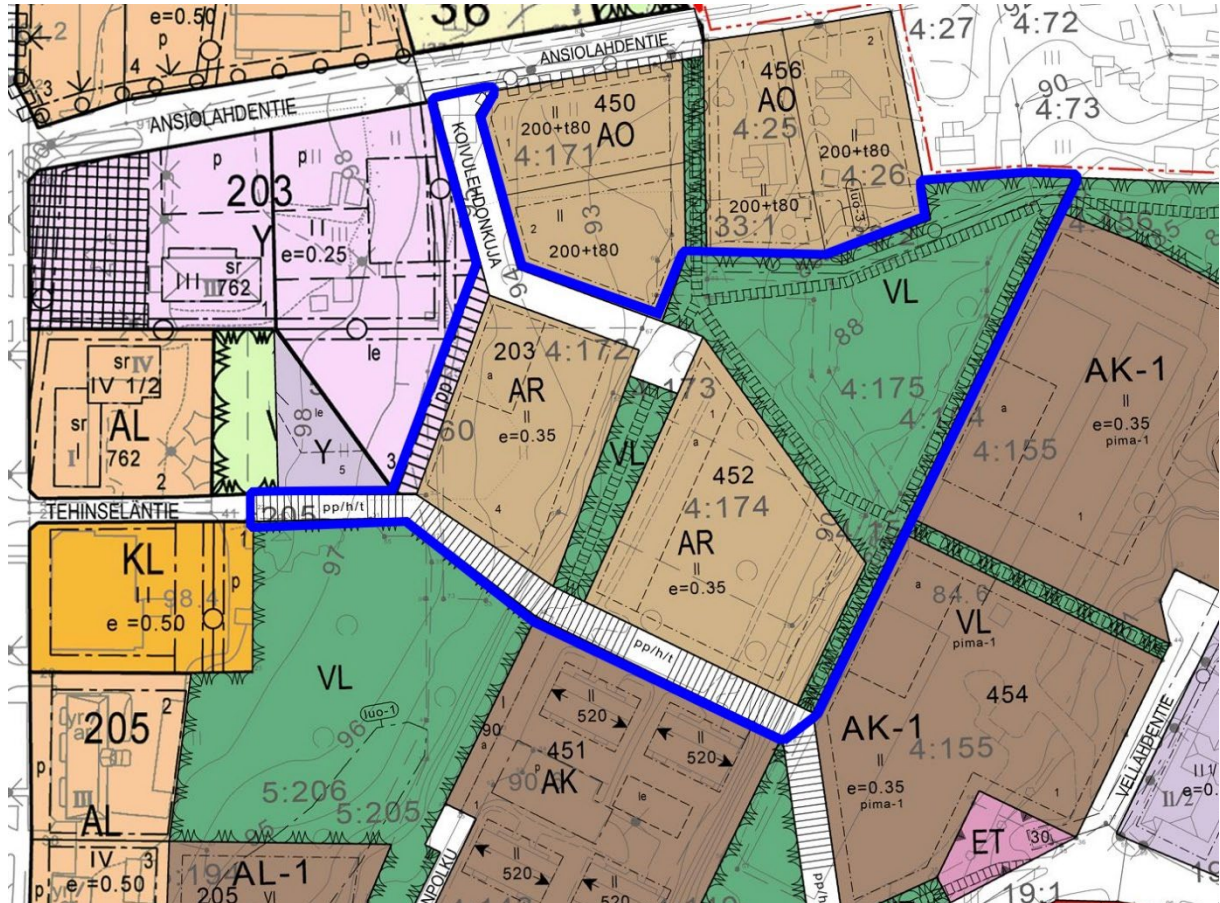
Kaavamuutosalueella ei ole tärkeitä pohjavesialueita.

Maanomistus

Suunnittelualan 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 $e=0,35$. Ohjeellisenä 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.

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.

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 pystyviivoitus) ja kulttuuriympäristön vetovoima-alue (ruskea vinoviivoitus). 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, Kissan kulman-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 kaavamuutoshankkeen 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:

- Suunnittelualan maanomistajat
- Suunnittelualaaseen 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

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

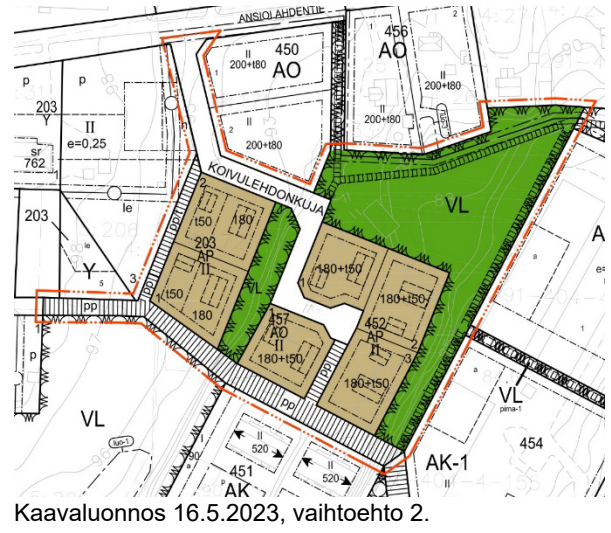
Kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos ja kaavaehdotus asetetaan nähtäville. Nähtävillä olosta kuulutetaan Kuhmoisten Sanomissa. Virallinen aineiston nähtävillä olo on kunnanvirastolla. Lisäksi hankkeesta tiedotetaan kunnan verkkosivuilla, jossa aineisto on myös nähtävillä.

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.



Kaavaluonnos 16.5.2023, vaihtoehto 1.



Kaavaluonnos 16.5.2023, vaihtoehto 2.

Kaavaluonnoksista saatiin lausunnot Kuhmoisten kunnan rakennuslautakunnalta, Kuhmoisten kunnan tekniseltä lautakunnalta, Pirkanmaan maakuntamuseolta, Pirkanmaan liitolta ja Pirkanmaan ELY-keskuksesta. Kaavaluonnoksesta saatiin yksi mielipide.

Kaavaluonnosvaiheen palauteraportti on kaavaselostuksen liitteenä.

Saapuneiden lausuntojen ja mielipiteen perusteella kaava-aineistoa tarkistettiin seuraavasti:

- Tavoite ympäristön kulttuurihistoriallisten arvojen huomioimisesta lisättiin kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan sekä selostukseen.
- Kaavaselostuksen kuvausta maakuntakaavasta täydennettiin tiedolla maakuntakaavan yleismääräyksestä, jonka mukaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon maakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön kohteet.
- Kaavan aineistoa täydennettiin tiedoilla maakunnallisesti arvokkaasta rakennetun kulttuuriympäristön kohteesta ”Kuhmoisten keskustan kokonaisuus”.
- Ilmastovaikutusten arviointi liitettiin osaksi vaikutusten arviointia.
- Kaavan aineistoa täydennettiin tiedoilla RKY-alueesta.
- Kaavaselostukseen lisättiin tiedot alueelle aiemmin laadituista pilaantunutta maaperää koskevista selvityksistä.

Kuhmoisten kunnan rakennuslautakunta ja Kuhmoisten kunnan tekninen lautakunta ehdottivat jatkotyöhön valittavaksi nähtävillä olleista kaavaluonnoksista vaihtoehto 1:n. Perustelunaan lautakunnan esittivät: *”Se on ilmeeltään moderni ja hieman tehokkaampi maankäytön suhteen. Viuhkamaisillakin tonteilla on tarpeeksi mahdollisuuksia rakennusten erilaisiin sijoituksiin rakennusalueiden sisällä.”*

Kaavaehdotus ja hyväksyminen

Kaavaluonnokseen tehtävien tarkistusten pohjalta laaditaan kaavaehdotus. Kaavaehdotuksen käsittelee kunnanhallitus ja se pidetään ns. julkisesti nähtävillä. Päätöksen nähtävillä asettamisesta tekee kunnanhallitus. Nähtävillä olosta ilmoitetaan Kuhmoisten Sanomissa ja kunnan verkkosivuilla.

Osalliset ja kunnan jäsenet voivat tehdä kaavaehdotuksesta muistutuksia, jotka tulee toimittaa kunnalle ennen nähtävillä olon päättymistä. Muistutuksen tehneille lähetetään kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen. Osallisten ja kunnan jäsenten, jotka haluavat itselleen ilmoitettavan kaavan hyväksymispäätöksestä, tulee pyytää sitä nähtävillä olon aikana.

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausuntoja asian kannalta oleellisilta viranomaistahoilta.

Kaavaehdotuksesta jätettyihin muistutuksiin ja lausuntoihin laaditaan vastineet, ja mikäli ne antavat aihetta, kaavaehdotusta tarkistetaan. Tarvittaessa järjestetään viranomaisneuvottelu, tehdään tarkistuksia kaavaehdotukseen ja asetetaan se uudelleen nähtäville.

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 asuinpientalojen korttelialuetta (AP) ja yksi erillispientalojen korttelialue (AO). Asuinpientalojen 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.

Yhteenveto 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). Kaavamuutoksessa 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. Aasukkaita 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. Aurinkopaneelien 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>Kaavamuutos 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 myyntipiste 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

Kaavamuuutosalueella 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



Asuinpientalojen korttelialue.



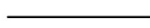
Erillispientalojen korttelialue.



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

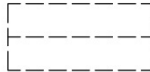
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen suurimman osan sallitun kerrosluvun.



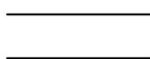
Rakennusala.



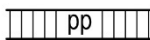
Ohjeellinen rakennusala.



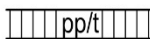
Ohjeellinen rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.



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.

Nokiolla 28.11.2023

Helena Väisänen
Arkkitehti SAFA
Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen



Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen