

---

# KAAVASELOSTUS

---

**KUHMOISTEN KUNTA**

**SATAMARINTEEN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS**

18.5.2020, TARK. 5.11.2020



*Näkymä sahan puolelta lahden länsirannalle.*

Vireilletulo: 17.6.2013

Kunnanhallitus: \_\_. \_\_.202\_\_, \_\_ §

Kunnanvaltuusto: \_\_. \_\_.202\_\_, \_\_ §

**Työnumero: 20601438**

**Sweco Ympäristö Oy**

KAAVASELOSTUS KOSKEE 18.5.2020, tark. 5.11.2020 PÄIVÄTTYÄ ASEMAKAAVA-KARTTAA.

## **1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT**

### **1.1 TUNNISTETIEDOT**

KUHMOINEN

SATAMARINTEEN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaava koskee: kiinteistöjä (291-)401-2-21, 404-4-25, 4-26, 12-44, 413-5-38, 416-1-54, 2-61, 2-67, osaa kiinteistöistä 416-1-87 ja 1-187 sekä osaa vesialueesta 876-1-0.

Asemakaavan muutos koskee: kortteleita 26, 34, 450-454, korttelin 205 tonttia 4, korttelin 25 osaa sekä lähivirkistys-, satama- ja katualueita.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu:

kortteli 34, korttelin 203 tontit 4 ja 5, korttelin 205 tontti 4, korttelit 450-456, puisto- ja lähivirkistysalueita, satama-aluetta, yleistä pysäköintialuetta sekä erityis-, maa- ja metsätalous-, pelto-, vesi- ja katualuetta.

Kuhmoisten kunnan edustaja: Mika Kyrö Tekninen johtaja Henna Koskinen Kaavoittaja (asiantuntija)

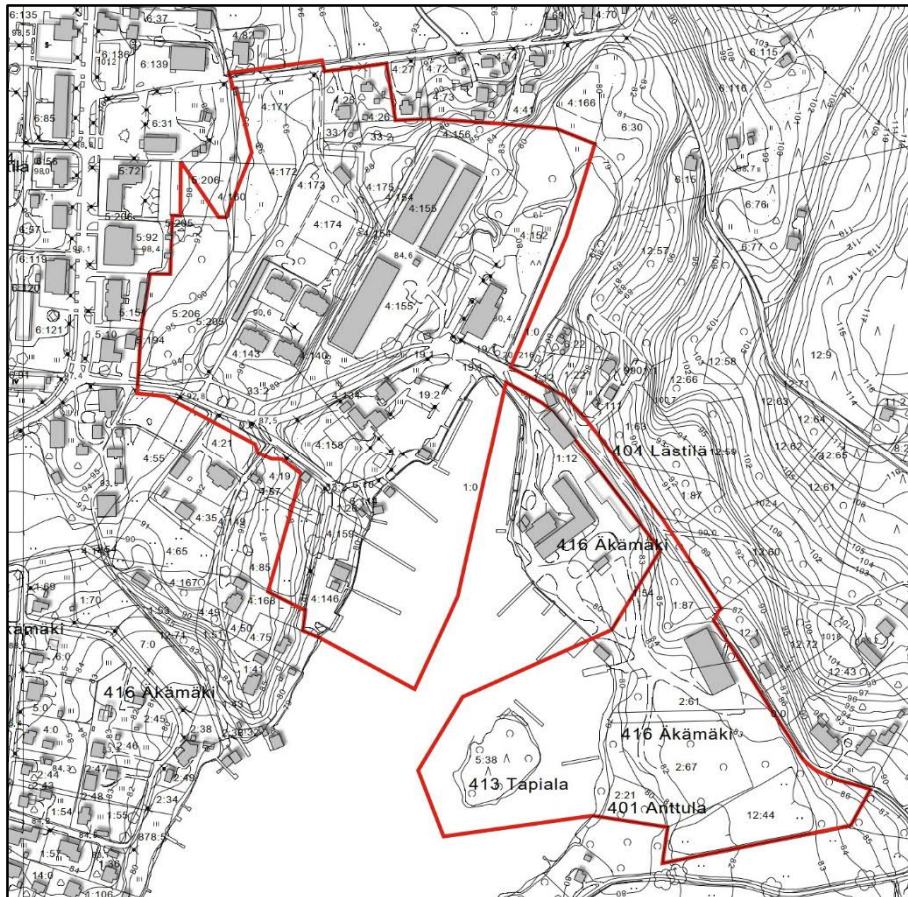
Laatija: Sweco Ympäristö Oy

Pasi Vierimaa Kaavoitusarkkitehti Arkkitehti SAFA, YKS 492 Maria Kirveslahti Kaavasuunnittelija Insinööri (AMK)

## 1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualue sijaitsee Kuhmoisten keskustan itäosassa Päijänteen rannalla sataman ympäristössä.

Suunnittelualan pinta-ala on noin 18,5 hehtaaria, joista noin 14,8 hehtaaria on maa-alueita. Alueen läntinen osa sekä sahan taakse johtava katu (Korppilankuja) on asemakaavoitettu, sahan eteläpuolinen osa sekä Heinsaari on asemakaavoittamaton. Suunnittelualueen rajausta on esitetty oheisessa kuvassa.



Kuva 1. Suunnittelualan rajausta pohjakartalla. Kuhmoisten keskustaa näkyy vasemmassa yläkulmassa.

## 1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

Asemakaavan nimi: Satamarinteen asemakaava ja asemakaavan muutos

Asemakaavalla on kehitetty Kuhmoisten Sahanlahden satama-alueita sekä muutettu sataman ja keskustan välistä asemakaavan korttelirakennetta. Vanhan saha-alueen kaakkoispuolelle on osoitettu uutta korttelialuetta venehalleja varten ja samalla sataman toimintoja on laajennettu ko. alueelle. Kaavassa on huomioitu rakennetun kulttuuriympäristön arvoja.

## SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO

<b>1</b>	<b>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....</b>	<b>2</b>
1.1	Tunnistetiedot .....	2
1.2	Kaava-alueen sijainti .....	3
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus .....	3
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	5
1.5	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista .....	5
<b>2</b>	<b>TIIVISTELMÄ.....</b>	<b>6</b>
2.1	Kaavaprosessin vaiheet .....	6
2.2	Asemakaava.....	6
2.3	Asemakaavan toteuttaminen .....	6
<b>3</b>	<b>LÄHTÖKOHDAT .....</b>	<b>7</b>
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista .....	7
3.1.1	Alueen yleiskuvaus .....	7
3.1.2	Luonnonympäristö.....	7
3.1.3	Rakennettu ympäristö .....	14
3.1.4	Maanomistus .....	18
3.2	Suunnittelutilanne.....	18
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset .....	18
<b>4</b>	<b>ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....</b>	<b>24</b>
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve, käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	24
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö .....	24
4.2.1	Osalliset .....	24
4.2.2	Vireilletulo .....	25
4.2.3	Osallistuminen ja vuorovaikutus, viranomaisyhteistyö .....	25
4.3	Asemakaavan tavoitteet .....	29
4.3.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet .....	29
4.3.2	Suunnittelun aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen .....	31
<b>5</b>	<b>ASEMAKAAVAN KUVAUS .....</b>	<b>32</b>
5.1	Kaavan rakenne ja mitoitus.....	32
5.2	Aluevaraukset .....	33
5.3	Kaavan vaikutukset .....	37
5.3.1	Asemakaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin sekä maakuntakaavaan .....	37
5.3.2	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön .....	39
5.3.3	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön .....	44
5.3.4	Vaikutukset talouteen.....	46
5.3.5	Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen.....	47
5.4	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	47
5.5	Nimistö .....	47
<b>6</b>	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....</b>	<b>47</b>
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	47
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus .....	47
6.3	Toteutuksen seuranta.....	47

#### 1.4 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

1. Asemakaavan seurantalomake
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 12.12.2017
3. Satamarinteen asemakaava-alueen kulttuuriympäristön ja maiseman selvitys, täydennetty 15.11.2018, Sweco Ympäristö Oy
4. Satamarinteen asemakaava-alueen muinaisjäännösinventointi. 2015. Mikroliitti Oy
5. Kuhmoisten asemakaavoituksen luontoselvitys 2015. 25.9.2015 (täydennetty 17.11.2015), Kari Laamanen
6. Kuhmoisten Satamarinteen luontoselvityksen täydennys, 24.9.2018, päivitetty 28.5.2019, Ympäristösuunnittelu Enviro
7. Viitesuunnitelma, 7.12.2018, Arkkitehtitoimisto Jussi Partanen
8. Vastineet kaavaluonnoksesta saatuun palautteeseen, 19.3.2020
9. Väestönkehityksen ja asuntojen tarkastelu, Sweco Ympäristö Oy, 25.9.2018
10. Vastineet kaavaehdotuksesta saatuun palautteeseen, 15.9.2020

#### 1.5 LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Kuhmoisten modernin rakennusperinnön inventointi, Kuhmoisten Kirkonkylä, Myllykoski, Virpi. 2012.
- "Katse Kuhmoisiin – Kuhmoisten maankäytön periaateohjelma". 2013.
- Vellahden alueen haitta-ainetutkimus, Ramboll, 21.6.2016.
- Kiinteistön 291-404-4-155 maaperätutkimus, tutkimusraportti, FCG suunnittelu ja tekniikka, 13.1.2020

## **2 TIIVISTELMÄ**

### **2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET**

- 17.6.2013 kunnanvaltuusto hyväksyi kunnanhallituksen 10.6.2013 tekemän kaavoituskatsauksen vahvistamista ja Satamarinteen asemakaavamuutoksen vireillepanoa koskevan ehdotuksen.
- 22.4.2013 ideatyöpaja.
- 10.2.2014 laadittiin MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma.
- 16.2.2015 aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on tarkistettu samalla päivämäärällä.
- 3.10.2017 järjestettiin vuorovaikutustilaisuus.
- 12.12.2017 osallistumis- ja arviointisuunnitelman tarkistus.
- Asemakaavan 8.1.2018 päivätty valmisteluaineisto (kaavaluonnos) on ollut nähtävillä MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti 31.1. – 2.3.2018.
- 19.3.2020 luonnosvaiheen vastineraportti.
- 18.5.2020 kaavaehdotus.
- Asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti 15.7. – 3.9.2020.
- 15.9.2020 ehdotusvaiheen vastineraportti.
- Asemakaavaa on tarkistettu 5.11.2020.

### **2.2 ASEMAKAAVA**

Asemakaavassa on muutettu keskustan itäpuolella sijaitsevien kortteleiden rakennetta ja osoitettu alueelle entisestä poiketen mm. rivitalo- ja omakotitaloalueita. Keskustasta satamaan on osoitettu keskeinen jalankulkuväylä. Vanhojen venekatosten alue on osoitettu asuinkerrostalojen alueeksi, ja uusille venehalleille on osoitettu alue vanhan sahan kaakkoispuolelta. Satamaa ja siihen liittyviä palveluita on pyritty kehittämään toimintoja jäsentämällä, osoittamalla lisää rakennusoikeutta ja laajentamalla satama-alueita lahden itäranalle. Rakennetun kulttuuriympäristöjen arvoja on huomioitu suojelumääräyksillä.

### **2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN**

Kaavan toteuttaminen voi alkaa kaavan saatua lainvoiman. Toteuttamista seuraa kunnan rakennusvalvontaviranomainen.



### 3 LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

##### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueelle sijoittuu useita toimintoja: mm. ravintola- ja majoituspalveluita, kahvila, veneiden säilytystä, pysäköintiä ja satamapalveluita sekä asumista. Länsiosan pieni rakentamaton ja metsittynyt alue on rinnettä, jota on aikanaan porrastettu lautatavaran säilytystä varten. Suunnittelualueen kaakkoisosa ja Heinsaari on lähes rakentamatonta metsäistä aluetta sekä pieneltä osalta peltoa.

Suunnittelualue kuuluu osittain valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009, *Kuhmoisten sahan lahti*).

##### 3.1.2 Luonnonympäristö

Kaava-alueen länsiosasta, eli lahden länsipuolisilta alueilta on laadittu kulttuuri- ja maisemaselvitys sekä luontoselvitys. Kaava-alueen laajentuessa lahden itäpuolelle kulttuuri- ja maisemaselvitystä on täydennetty ja lahden itäpuolelta on laadittu vuonna 2018 erillinen luontoselvitys (täydennys). Luontoselvityksen täydennyksen yhteydessä on selvitetty myös vanhojen venekatosten lepakot, ja edelleen päivityksen yhteydessä vuonna 2019 liito-oravat. Selvitysten keskeisimpiä tuloksia on käsitelty seuraavissa kappaleissa. Selvitykset ovat kaavaselostuksen liitteinä.

Suunnittelualueen luonnonympäristö sijoittuu alueen länsi-, pohjois- ja kaakkoisosiin. Pohjoisimmassa osassa on pensaskoitunutta niittyä, joka vaihtuu koivikoksi pienkerrostaloja kohti tullessa. Korkeimmalla kohdalla alueen länsilaidalla on männikköä. Kaakkoisosassa, sahan takana on jonkin verran metsää ennen viljelysmaita. Myös Heinsaari on puustoinen. Muutoin kaavoitettava alue on pääosin ihmisen muokkaamaa. Sahatien varteen, pienkerrostalojen eteläpuolelle on vuonna 1992 istutettu Suomen itsenäisyyden juhluvuoden jalopuupuistikko (Kirkonkylä Päijänteen kainalossa, s. 148).



Kuva 2. Pienkerrostalojen pohjoispuolinen koivikko sekä länsireunan männikkö.

#### MAISEMARAKENNE JA MAISEMAKUVA

Kuhmoinen kuuluu Hämeen viljely- ja järvimaan maisemamaakunnan Päijänteen seutuun. Maisemalle tyypillistä ovat suuret korkeusvaihtelut, metsien runsaus, savikkoiset pellot sekä harjumuodostelmat ja ruhjelaaksot. Yksi tällainen ruhjelaakso sijaitsee kirkonkylän seudun Tehinselän ja Rekisaloon ja mantereeseen välisen kapean salmen välillä (Kuhmoisten historia, s.14). Kuhmoinen kuuluu eteläboreaaliseen kasvillisuusvyöhykkeen vuokko-  
vyöhykkeeseen.

Alue sijoittuu Sahanlahden ja sen itäpuolen osalta *Kissakulman-Kuhmoisten kulttuurimaisema* -nimiselle maakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle. Keski-Suomen liiton maakuntakaavan *Arvokkaat maisema-alueet 2016* -selvityksen mukaan alue kattaa em. asemakaava-alueeseen kuuluvan osan jatkuen etelään Papinsaaren yli edelleen Vorikanniemeen ja Kissakulmaan aina Kissajärveen asti. Idempänä alueeseen kuuluu Päijänteen vesistöä ja Uotilansaaren länsiosia. Alueen pinta-ala on 737 ha ja pituus pohjoisesta etelään reilu 5 km. Arvioinnissa todetaan: *"Kissakulma on eheä maaseudun kulttuurimaisema, jonka luonnon- ja kulttuuripiirteet ovat monipuoliset. Kissakulma yhdistyy vesistön kautta Kuhmoisten kuntakeskukseen. Maisema-alue edustaa Päijänteen vuorimaat ja lahdemat -maisematyyppiä."*

Laaditun kulttuuri- ja maisemaselvityksen mukaan suunnittelualue sijoittuu Päijänteen ja Ala-Karkjärven väliselle kirkonkylän kankareelle, sen itäpuolelle.

Suuressa mittakaavassa koko sataman aluetta voidaan pitää maiseman solmukohtana, jossa Päijänne kohtaa mantereen kankareen ja suljettu metsä vaihtuu avonaisemmaksi kirkonkyläksi. Päijänteen maisemallinen merkitys vähenee kirkonkylää kohti noustessa. Vähäisempiä solmukohtia voidaan nähdä alueelle tulevan sisääntulotien ja sahalle vievän sillan kohdalla.

Inventoitu alue on rantaosiltaan avonaista, samoin kaavan laajennusalue sahan eteläpuolella. Näkymiä järvelle avautuu monista paikoista, kun taas ylempänä, pienkerrostalojen, lautatarhan katosten, paloaseman ja sahan ja Korppilankujan takana maasto on puustoista, joten pidempiä näkymiä niihin suuntiin ei ole.

Pidempiä näkymiä avautuu järvelle, vaikkakin lahden kapeuden ja Papinsaaren läheisyyden vuoksi aavaa järvimaisemaa ei avaudu. Joka suunnasta maisemia reunustavat mäkien päällä kohoavat seka- ja havumetsät. Järveltä katsottaessa katse kiinnittyy sahan ja sen piipun lisäksi Sahanrannan veneisiin ja uudehkoon hallirakennukseen, joka näkyy maisemassa kauas sen voimakkaan punaisen väriytyksen ansiosta. Myös pienkerrostalot sekä palo- ja järvipelastusasema näkyvät järvelle.

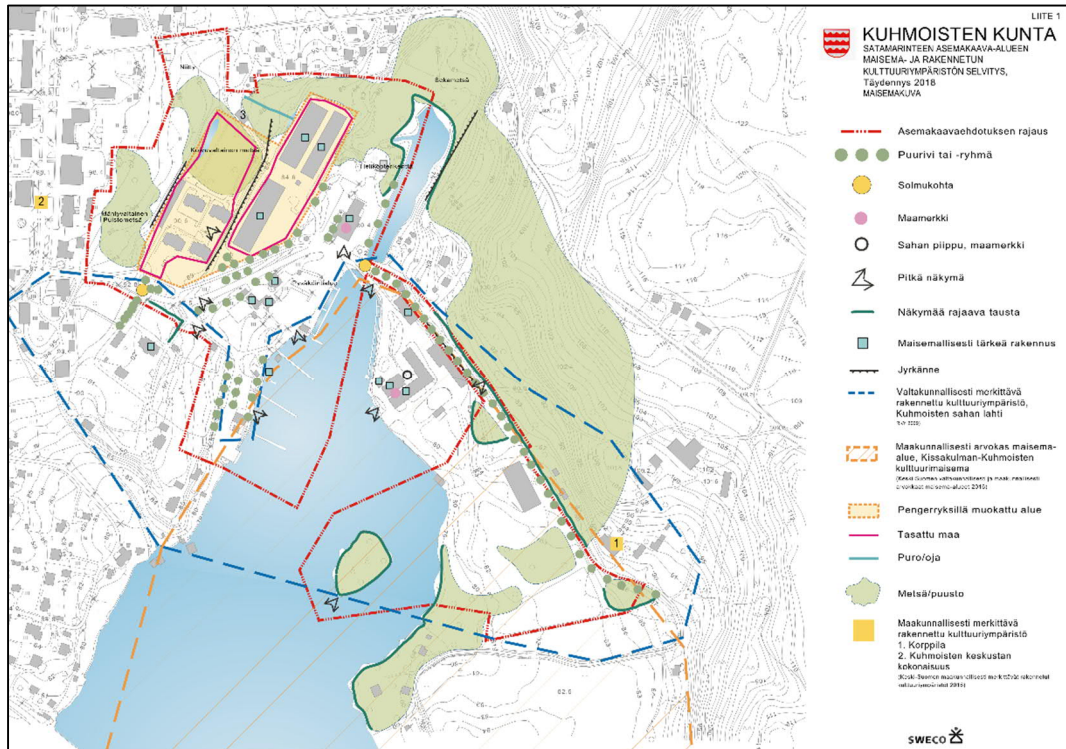
Sahatien ja Lautatarhanpolun risteyksessä on korkeita koivuja, jotka vangitsevat katseen. Koivut ja Sahatien toisella puolella sijaitsevat korkeat kuuset toimivat maisemallisena porttina. Sahan savupiippu erottuu selkeimpänä maamerkinä ympäristöstään. Vähäisempiä maamerkkejä ovat paloasema ja lautatarhan katokset, vaikkakin jälkimmäiset maastoutuvat värinsä puolesta maisemaan.

Korppilankujaa reunustava puusto luo maisemalle taustaa, jota Mustanportinmäkeä kohti nouseva maasto vahvistaa. Maisemat muuttuvat suljetummiksi mentäessä kauemmaksi Kuhmoisten keskustasta.

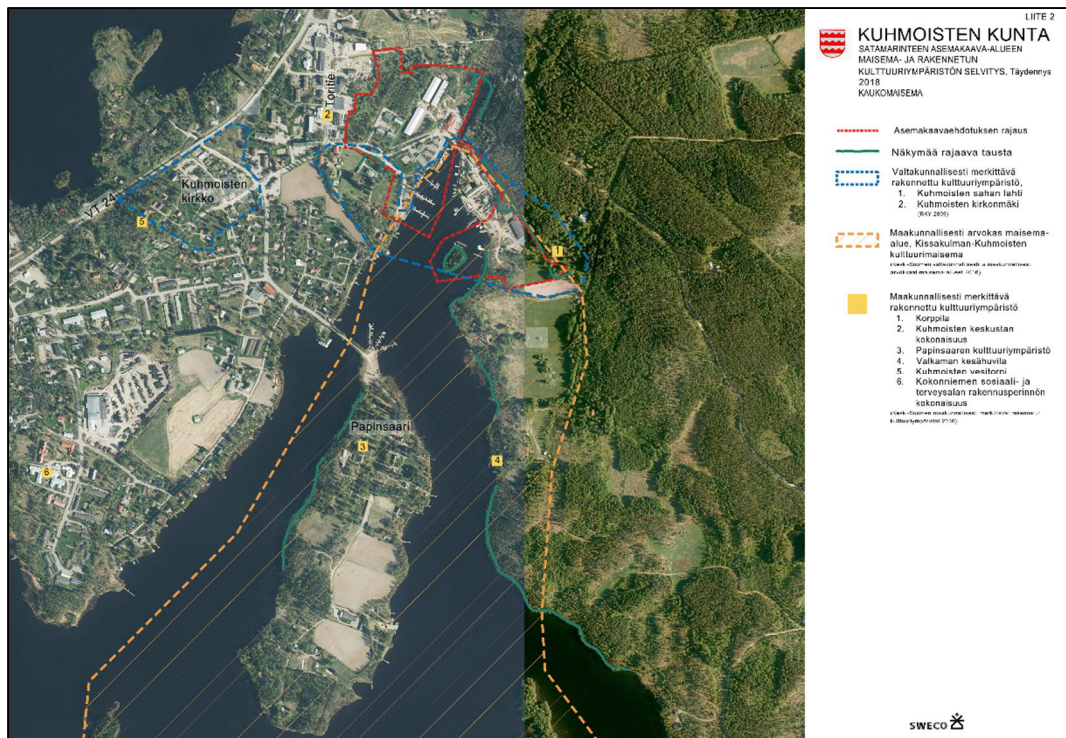
Kaava-alueen eteläpuolelle sijoittuvan Papinsaaren pohjoisosa on avointa venevalkama/satama-aluetta. Alueelta on suora näköyhteys Kuhmoisten Sahanlahteen. Saaren länsiranta on maisemaltaan itärantaa jonkin verran suljetumpi, sillä saaren pellot sijaitsevat itärannalla. Heinsaari on rakentamaton ja sen rannat ovat maisemaltaan suljettua.

Kulttuuri- ja maisemaselvityksen liitekartat 1 ja 2 ovat oheisissa kuvissa. Selvitys kokonaisuudessaan on kaavaselvityksen liitteenä.





Kuva 3. Kulttuuri- ja maisemaselvityksen liitekartta 1, Maisemakuva.

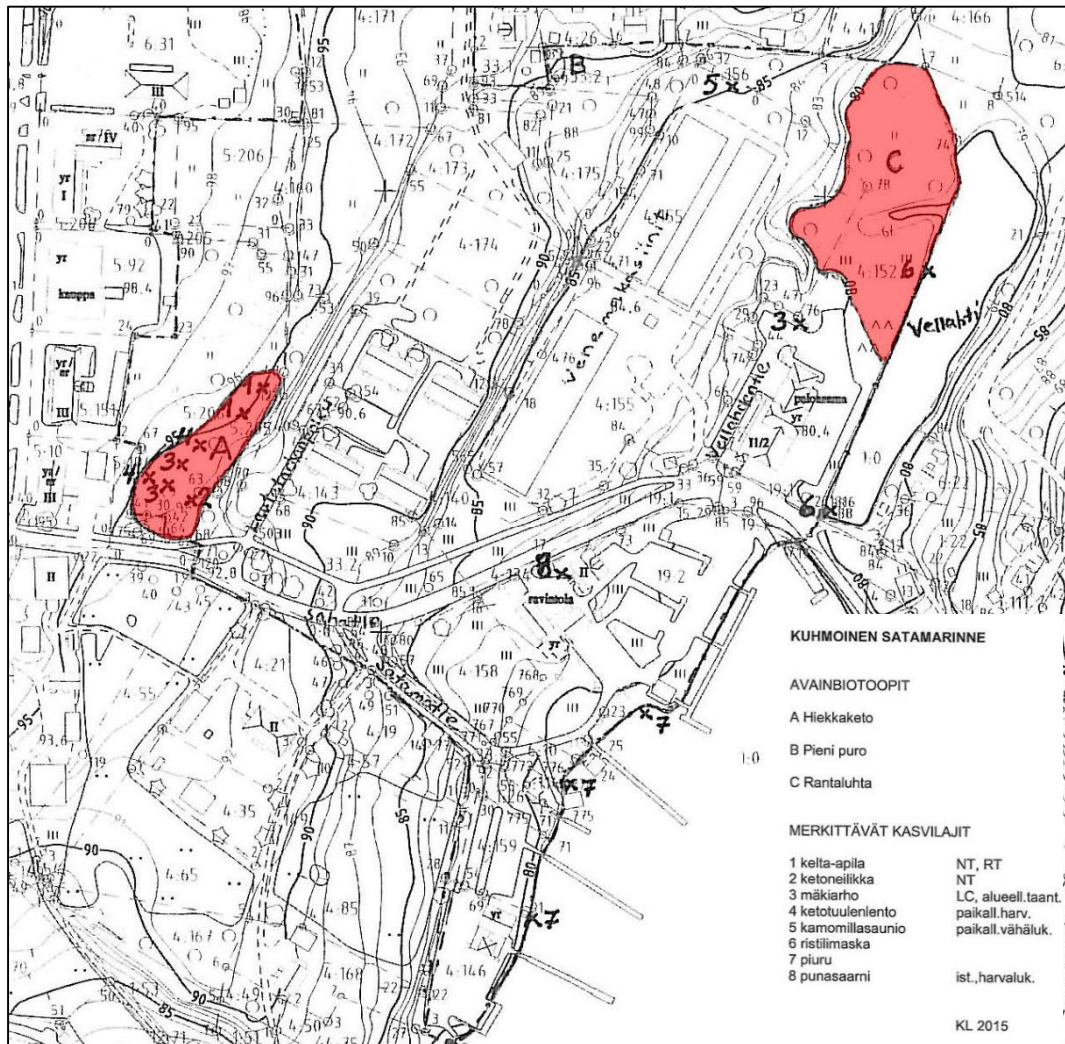


Kuva 4. Kulttuuri- ja maisemaselvityksen liitekartta 2, Kaukomaisema.

## LUONNONOLOT JA LUONNON MONIMUOTOISUUS

Suunnittelualan pinnanmuodostus on vaihtelevaa. Maasto laskee kauttaaltaan kohti lah-  
tea. Jyrkimmät yksittäiset rinteet ovat lahden ja keskustan välissä, entisten lautatarhan ka-  
tosten alueella, jossa maastoa on aikoinaan muokattu lautojen varastointia varten. Maan-  
pinnan korkeudet vaihtelevat järvenpinnan noin 79 metristä keskustan puoleiseen länsi-  
osaan, jossa maasto nousee noin 98 metriin mpy (meren pinnan yläpuolella). Kaava-alue-  
en itäpuolella maasto kohoaa melko nopeastikin yli 110 metriin mpy. Rantavyöhyke on  
melko tasainen. Geologian tutkimuskeskuksen mukaan<sup>1</sup> valtaosa suunnittelualan maa-  
perästä on hiekkamoreenia (Mr). Ylimmät, keskustan puoleiset länsiosat ovat hiekkaa (Hk)  
ja rannan läheisyydessä on savea (Sa). Kaava-alueen länsipuolella keskustassa on myös  
sora (Sr) ja kaava-alueen itäpuolella kohoavat alueet ovat hiekkamoreenia tai kalliota  
(Ka).

Lahden länsipuolisilta osilta laaditun luontoselvityksen liitekarta on oheisessa kuvassa.



Kuva 5. Luontoselvityksen kartta ja merkintöjen selitykset (Kari Laamanen). Punaisella on osoitettu kaksi arvokkainta aluetta (kaavan laatijan lisäys).

<sup>1</sup> www.paikkatietoikkuna.fi > Maaperä 1:20 000.

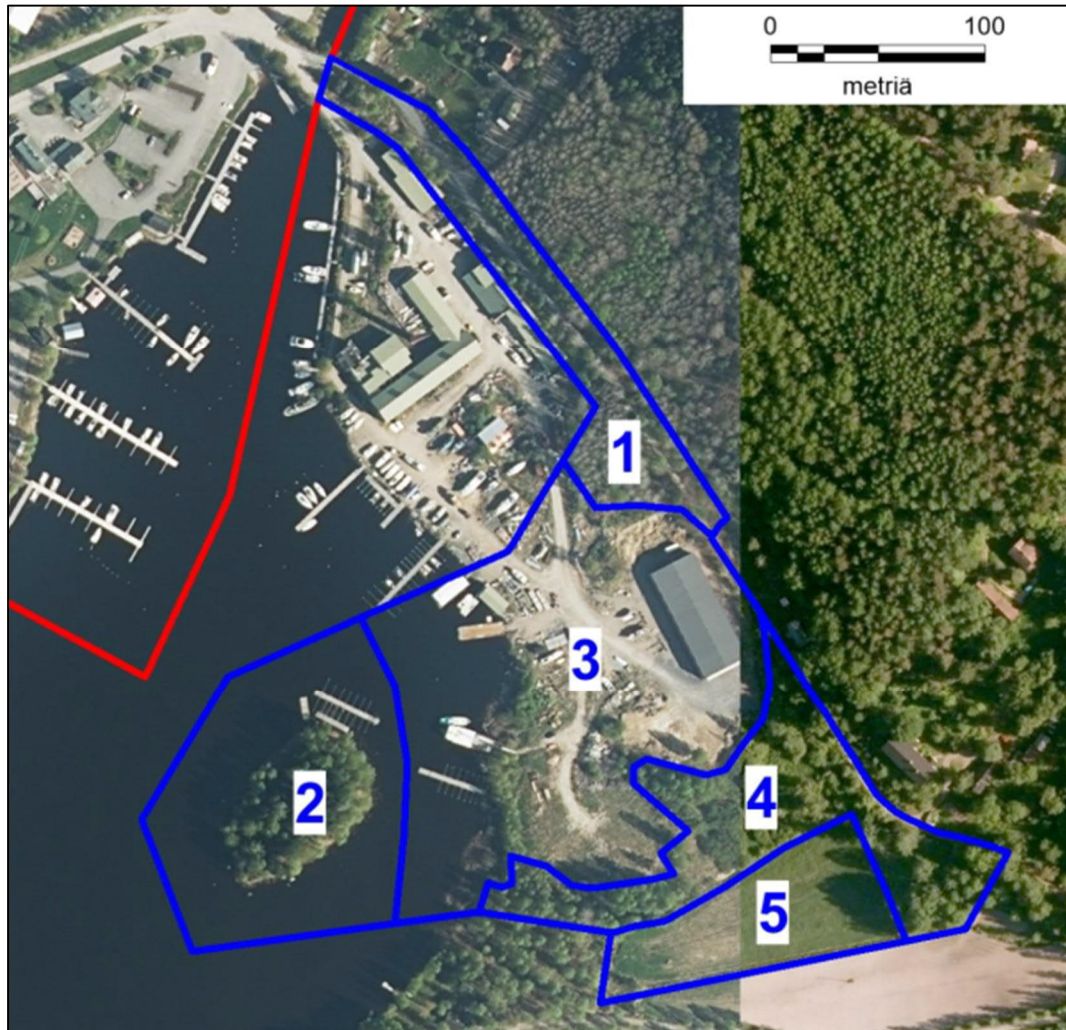


Luontoselvityksen mukaan Sahatien (selvityksen tekstiosassa virheellisesti Satamatie) pohjoispuolen hiekkapohjainen nuori männikkö (alue **A**, kuvassa vasemmalla) on kasvistoltaan arvokas luontokohde, jolla havaittiin mm. kaksi noin 5 m<sup>2</sup>:n kasvustoa uhanalaista *kelta-apilaa*, yksi n. 5 m<sup>2</sup>:n alue valtakunnallisesti uhanalaista *ketoneilikkaa*, useita yksittäisiä ja yksi isompi kasvusto alueellisesti harvinaista *mäkiarhoa* sekä useita yksilöitä paikallisesti harvinaista *ketotuulenlentoa* ja *pölkkyruohoa*. Lisäksi Vellahden ranta-alue luhtineen (alue **C**) on arvokas luonnonalue, jolla kasvaa mm. harvalukuisempaa *ristilimaskaa*.

Luontoselvityksessä inventoitiin myös liito-oravat ja linnusto. Selvityksessä ei havaittu liito-oravaa tai merkkejä sen paikallaolosta (ainoastaan yksi sen pesäpuuksi soveltuva puu), eikä uhanalaisia tai harvinaisia lintulajeja. Vellahden rannat ja makasiinin ruderaatit ovat tärkeitä lintujen ravintopaikkoja.

Luontoselvityksessä mainittiin, että venemakasiinit on mainittu potentiaalisiksi lepakkoreviireiksi. Vuonna 2018 laaditussa ”*Kuhmoisten Satamarinteen luontoselvityksen täydennyksessä*” keskityttiin kaava-alueen laajennusosalle lahden itärannalle, mutta samassa yhteydessä selvitettiin myös venemakasiinien lepakot. Selvityksen mukaan katoksista ei tehty lainkaan havaintoja lepakoista tai niiden esiintymisistä (jätökset). Makasiineista puuttuvat kokonaan lepakoille sopivat piilopaikat.

Lahden itäpuolisilta osilta laaditun luontoselvityksen liitekartta on oheisessa kuvassa.



Kuva 6. Luontoselvityksen laajennusalueen osa-aluejako, 1 - 5 (Ympäristösuunnittelu Enviro, 28.5.2019).

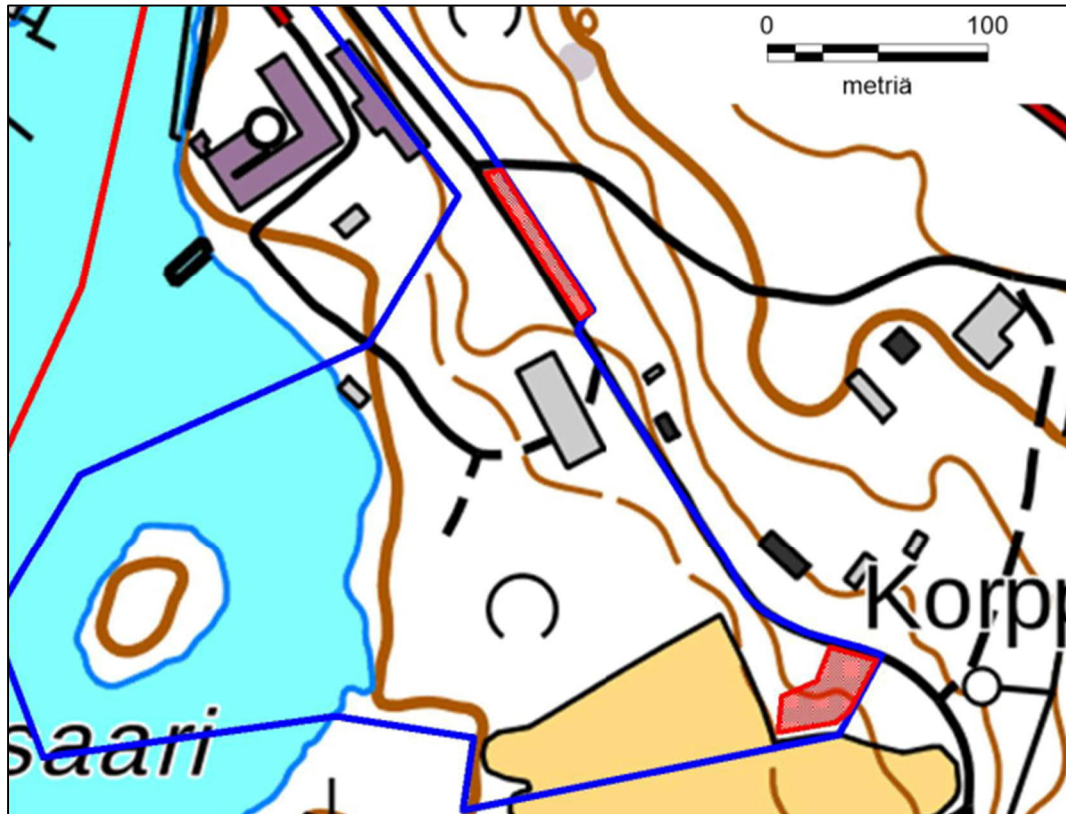
Selvityksen mukaan asemakaavamuutoksen laajennusalueella (ts. lahden itärannalla) tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse Natura 2000 -alueita, valtakunnallisten luonnonsuojeluohjelmien kohteita, luonnonsuojelualueita, suojeltuja luontotyyppiä tai luonnonsuojelumerkkejä. Selvityksessä lahden itäpuolella todettiin ”... vain vähän sellaisia luontoarvoja, jotka tulisi huomioida maankäytössä ja sen suunnittelussa.

Luonnon monimuotoisuuden kannalta paikallista merkitystä on osa-alueen 1 kaakkoisosassa (elinympäristö jatkuu selvitysalueen ulkopuolelle) sekä osa-alueen 4 kaakkoisosassa olevalla lehtokasvillisuudella (kuva 11). Nämä alueet ovat uhanalaista luontotyyppiä (Raunio ym. 2008a, b. Lisäksi ko. lehtokuviot ja Heinsaari täyttävät METSO-ohjelman valintaperusteet (Syrjänen ym. 2016).

Lehtoalueet ja Heinsaari tulisi mahdollisuuksien mukaan säilyttää nykytilassaan eli kohteille ei tulisi osoittaa maankäytön muutoksia.

Korppilankujan varrella kasvavat istutetut vanhat lehmukset ja pihdat tulisi säilyttää mahdollisuuksien mukaan.”

Em. osa-alueiden 1 ja 4 lehtoalueet on osoitettu seuraavassa kuvassa.



Kuva 7. Kasvillisuudeltaan merkittävimmät lehtoalueet; punaiset rasterit (Ympäristösuunnittelu Enviro, 28.5.2019).

Laajennusalueen luontoselvityksessä todettiin vuonna 2018 liito-oravalle sopivaa ruokailupuustoa olevan osa-alueilla 1 ja 4. Liito-oravien osalta luontoselvitystä on päivitetty vuonna 2019, jolloin todettiin: ”Selvitysalueella ei tehty havaintoja liito-oravan esiintymisestä. Lajin erityinen huomioiminen maankäytön suunnittelussa ei näin ollen ole tarpeen.”

#### PIENILMASTO

Maanpinta laskee lahden rantoja kohti ja lahti avautuu etelään, joten rinteet avautuvat pääasiassa lämpimään ilmansuuntaan. Toisaalta lahti on osa suurta vesistöä, joten alue lienee myös tuulinen. Suunnittelualueen pohjois- ja itäpuoliset metsäalueet vähentävät tuulisuutta jonkin verran.

#### VESISTÖT JA VESITALOUS

Suunnittelualue on pääosin rakentamatonta, joten vesi imeytyy maaperään, mutta valuu myös järveen. Suunnittelualueeseen kuuluu Päijänteen vesialuetta. Alueella ei ole pohjavesialueita.

#### MAA- JA METSÄTALOUS

Alueella on jonkin verran metsää, länsiosassa Toritien varren rakennusten takana sekä kaava-alueen kaakkoisosassa, sahan takana.



## **LUONNONSUOJELU**

Kaava-alueella tai sen läheisyydessä ei ole luonnonsuojelualueita, suojeluohjelmien alaisia alueita eikä luonnonsuojelulain tai metsälain mukaan suojeltuja alueita.

### **3.1.3 Rakennettu ympäristö**

#### **VÄESTÖ, ASUMINEN, SOSIAALINEN YMPÄRISTÖ**

Suunnittelualueella on väestöä ainoastaan Lautatarhanpolun pienkerrostaloissa, arviolta noin 70-80 henkeä, sekä Ansiolahdentien kahdessa omakotitalossa. Alue liittyy kuitenkin keskustan asuinalueisiin, ja lähistöllä on sekä kerrostalo- että omakotitaloalueita. Voimassa olevassa asemakaavassa osoitetut keskeisen rinnealueen 1-2-kerroksiset AK-, AR- ja AL-korttelialueet eivät ole juurikaan toteutuneet.

#### **YHDYSKUNTARAKENNE, TAAJAMAKUVA**

Yhdyskuntarakenne on melko väljää siitä huolimatta, että suunnittelualue sijaitsee Kuhmoisten ydinkeskustan välittömässä läheisyydessä. Sahatien varsi paloasemalle asti sekä Satamatien varsi ovat pääasiassa hoidettuja ja sellaisenaan luovat miellyttävää taajamakuva. Rakentamattomat alueet ovat kuitenkin paikoin umpeen kasvaneita ja pusikoitunutta. Sataman alue kärsii jäsentelemättömyydestä. Lahden itäpuolella vanha sahan alue tuo koko satama-alueelle identiteettiä. Sahan rakennukset ovat kuitenkin jonkin verran rapistuneet ja piha-alueet ovat hoitamattomat. Alue on kuitenkin käytössä.

#### **PALVELUT**

Suunnittelualueella sijaitsee Kuhmoisten satama "Sahanranta" ja paloasema. Satama tarjoaa palveluita pääasiassa veneilijöille, mm. polttoainejakelu, jätehuolto, pyykkihuolto, ravintola majoitustiloihin ja sauna.

Kuhmoisten julkiset ja kaupalliset palvelut sijaitsevat kaava-alueen rajalta alkaen alle 100 metrin päässä Toritien varressa. Kaava-alueen luoteispuolella, kaavaan rajautuen, on yleisten rakennusten korttelialue, jolle on hiljattain valmistunut päiväkotito. Päiväkodin piha ja leikkialue ulottuu osittain viereiselle lähivirkistysalueelle, joka on mukana suunnittelualueessa.

#### **TYÖPAIKAT, ELINKEINOTOIMINTA**

Suunnittelualueella työpaikkoja tarjoavat nykyiset palvelut (satama ja paloasema). Työpaikoista suurin osa on kausiluontoista.

Enemmän työpaikkoja on Kuhmoisten keskustassa Toritien varressa.

#### **VIRKISTYS**

Suunnittelualue on monin paikoin rakentamattomaa ja sellaisenaan esim. ulkoiluun soveltuvaa. Voimassa olevassa asemakaavassa lähivirkistysalueet sijoittuvat Sahatien varteen sekä venehallien ja Ansiolahdentien varren omakotitalojen väliin; alueet liittyvät toisiinsa kevyenliikenteen yhteyksien välityksellä. Sataman alueella on leikkikenttä ja minigolf, ja sataman kautta kulkee talvisin moottorikelkkareitti. Pienvenesatama sinänsä liittyy voimakkaasti kesäajan virkistykseen.

Suunnittelualueen itäosat liittyvät metsäalueisiin.

## LIIKENNE

Kaava-alueen kautta kulkee Sahatie, joka liittyy lännessä keskustan pääkatuun Toritiehen. Sataman lähellä Sahatiestä haarautuu etelän Satamatie, joka päättyy rantaan. Lahden itäpuolella Sahatie muuttuu kapeammaksi sorapintaiseksi Korppilankujaksi, jonka kautta on kulku vajaasti toteutuneille omakotialueille.

Sahatien varressa Toritien ja paloaseman välillä on erillinen kevyenliikenteen väylä. Satamatien varressa on jalkakäytävä.

Suunnittelualueella ei ole joukkoliikennettä.

Kuhmoisten satama on valittu vuoden vierasvenesatamaksi vuosina 2015 ja 2016, ja tuo alueelle vesiliikennettä. Satamaan tulee Liikenneviraston veneväylä.

## NYKYINEN RAKENNUSKANTA JA RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ

Suunnittelualue on osittain rakennettu. Alueen ja lähiympäristön rakeisuus on nähtävissä aluerajauskuvassa sivulla 3. Alueella sijaitsee Kuhmoisten paloasema, neljä pienkerrostaloa, sataman rakennuksia sekä vanhan lautatarhan katokset, joissa säilytetään nykyisin veneitä.

Nykyinen rakennuskanta on selvitetty kulttuuri- ja maisemaselvityksessä. Koko selvitys on selostuksen liitteenä. Selvityksessä käytetty luokkajako:

*Luokka 1: Erityisen merkittävä kohde, joka edustaa parhaalla tavalla seudun rakennuskulttuuria tai omaa rakennustyyppiään. Yksittäinen rakennus noudattaa alueen rakentamisen perinteitä. Rakennukset kokonaisuutena hyvin säilyneitä ja kertovuudeltaan vahvoja. Yksittäisellä rakennuksella tai kokonaisuudella on maisemallisesti keskeinen asema. Kohteeseen sisältyy useita arvonäkökulmia.*

*Luokka 2: Tärkeä kohde, joka edustaa hyvin alueen rakennuskulttuuria tai omaa rakennustyyppiään. Rakennus ympäristöineen muodostaa kertovan kokonaisuuden, jossa rakennukset ovat kohtalaisen hyvin säilyneitä. Kohde sisältää yleensä useita arvonäkökulmia.*

*Luokka 3: Kohde on luonteva osa alueen kulttuurimaisemaa ja edustaa paikallista rakennuskulttuuria. Kohteen säilyminen on mm. rakennusten huonosta kunnosta johtuen epävarmaa.*

Selvityksessä todetut arvokkaat rakennukset ja rakennuskokonaisuudet on esitetty seuraavassa:

**Pajarakennus** (nykyisin ravintola), **trukkihalli** (nykyisin ravintola / satamapalvelut) sekä **autotalli** (nykyisin majoitusrakennus) muodostavat yhtenäisen punatiilisten rakennusten kokonaisuuden. Selvityksessä rakennukset on arvotettu seuraavasti:

- Pajarakennus. Luokka 1. Selvityksen kohdekortti 31.A. Arvotus: historiallinen, rakennustaiteellinen ja maisemallinen. Rakennuksen arkkitehtuuri edustaa klassismin tyylipiirteitä nurkkien pylväsaiheineen ja päätykolmioineen. Ikkunat ovat pieniruutuiset ja niiden puitteet korostuvat punatiilisessä julkisivussa valkoisen värityksensä ansiosta.
- Trukkihalli. Luokka 2. Selvityksen kohdekortti 31.B. Arvotus: historiallinen ja maisemallinen. 1950-60-lukujen vaihteessa rakennettu entinen sahan trukkihalli on osa kolmen punatiilisen rakennuksen kokonaisuutta sataman rinteessä. Rakennuksen

julkisivu on tiiltä lukuun ottamatta alarinteen puoleista betonista kellarikerrosta. Rakennuksen julkisivua on jonkin verran muutettu käyttötarkoituksen vaihdossa ravintolapalveluiksi: sen luoteisjulkisivuun on lisätty laajennusosa ja trukkihallin ovet on muutettu teräspuitteisiksi ikkunaseiniksi.

- Autotalli. Luokka 2. Selvityksen kohdekortti 31.C. Arvotus: historiallinen ja maisemallinen. 1940-luvun lopulla rakennettu entinen sahan autokaluvaja on osa kolmen punatiilisen rakennuksen kokonaisuutta sataman rinteessä. Rakennuksen julkisivu on tiiltä lukuun ottamatta alarinteen puoleista betonista kellarikerrosta ja yläkolmion vaakalaudoitusta. Rakennukseen on lisätty myös tuulikaappi lounaisjulkisivuun.

Ravintola-, majoitus-, ja palvelurakennukset on merkitty myös Modernin rakennusperinnön inventoinnissa paikallisesti merkittäviksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi. Rakennukset on peruskorjattu 1990-luvun lopulla. Vuonna 1934 rakennettu pajarakenus on harjakattoinen, punatiilinen ja yksikerroksinen. Pajan länsipuolelle on rakennettu varastosiiipi. Paja on yhdistetty terassilla ja eteistilalla 1950-60-luvulla rakennettuun trukkihalliin. Trukkihallin ensimmäisessä kerroksessa on ravintolatilaja ja matkustajakodin vastaanotto ja alemmassa kerroksessa satamapalvelutiloja. Autotalli on rakennettu 1940-luvun lopulla, ja sitä on peruskorjattu samaan aikaan pajan kanssa. Tuolloin kaksi halliovea korvattiin pienemmällä ovella ja ikkunalla. Rakennusta myös laajennettiin kuistin ja neljän huoneen verran. Myös ullakolle tehtiin kaksi huonetta.

**Venetalas** sijaitsee sataman rantaviivassa. Luokka 1. Selvityksen kohdekortti 6. Arvotus: historiallinen ja maisemallinen. Venetalas on yksinkertainen pienehkö rakennus, mutta viimeinen satamarannan talaista ja lajityypissään harvinaistuva.

**Lautatarhan katokset**, 3 kpl, nykyisin venekatoksia. Luokka 2. Selvityksen kohdekortit 2.A – 2.C. Arvotus: historiallinen ja maisemallinen. 1960-70-luvuilla rakennetut katokset sijaitsevat Sahatien pohjoispuolelle pengerrytyllä tasamaalla. Katokset ovat jossain määrin rapistuneita.

- **Lautatarhan vaja**. Luokka 3. Selvityksen kohdekortti 2.D. Arvotus: historiallinen osana lautatarhan kokonaisuutta.
- **Lautatarhan myynti ja sahan sosiaalitala**. Luokka 3. Selvityksen kohdekortti 3. Arvotus: historiallinen osana lautatarhan kokonaisuutta.

**Paloasema**. Luokka 3. Selvityksen kohdekortti 30. Arvotus: paikallisesti arvokas, maisemallinen merkitys ja historiallista sekä sosiaalista arvoa osana sahanrannan palotorjuntaa. Postmodernistisia piirteitä omaava kookas rakennus on aikakaudelleen tyypillinen, monimuotoinen kokonaisuus, jota julkisivun alaosan punatiili ja rakennuksen yläosan vaalea pystyaukko yhdistää. Eri toiminnot näkyvät julkisivussa, jota massoitteleva ja vaihteleva kattomuodon lisäksi aukotus jäsentää. Sahan alueella on myös ennen ko. rakennusta sijainnut luontevasti palokalustoa, joskin aikaisempi paloasema sijaitsi kunnantalon yhteydessä. Vuonna 1993 rakennettu paloasema on merkitty Modernin rakennusperinnön inventoinnissa paikallisesti merkittäväksi kohteeksi. Paloasema sijaitsee maisemallisesti tärkeässä paikassa.

Lahden itäpuolella kaava-alueella on uudehko varastohalli ja vaja vesirajassa (kohdekortit 13 ja 14). Niille ei ole selvityksessä osoitettu erityisiä rakennushistoriallisia tai maisemallisia arvoja.

Ansiolahdentien varressa, kaavaan myöhemmin mukaan otetulla laajennusalueella kiinteistöllä 4:26 sijaitsee 1920-luvulla rakennettu mansardikattoinen Heinosen talo, ns. sahatyöläisen mökki, joka liittyy sahan toiminta-aikaan. Rakennus on säilyttänyt alkuperäiset

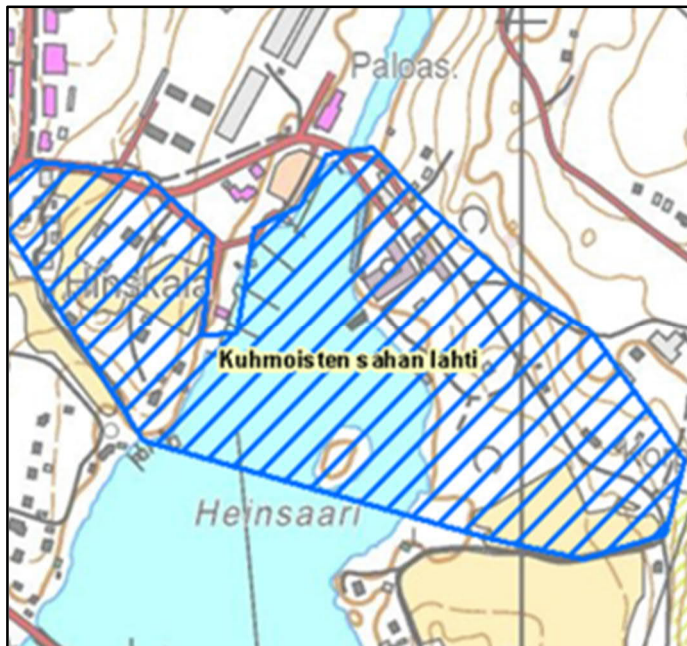
piirteensä suhteellisen hyvin. Myllykosken mukaan tällä paikallista työläisrakentamista edustavalla talolla on historiallisia ja maisemallisia arvoja. (Myllykoski, s. 77)

Rakentamattomia alueita ovat kaava-alueen länsiosa, samoin Heinsaari ja sahan kaakkoispuoleiset alueet em. hallia lukuun ottamatta.

RKY – Kuhmoisten sahan lahti

Suunnittelualue kuuluu osittain Kuhmoisten sahan lahden valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009, kuva 6). Museoviraston<sup>2</sup> mukaan ennen toista maailmansotaa, jälleenrakennuskaudella ja sen jälkeen (1912 – 1985) muotoutunut sahan rakennuskanta koneistuksineen on merkittävä pala teollisuushistoriaamme. Monet suursahat ovat tuhoutuneet tulipaloissa, joten Kuhmoisten säilynyt saha on tärkeä muistomerkki. Sahan lisäksi alueella toimi satama, telakka ja konepaja. Teollisuusympäristö on säilynyt suhteellisen yhtenäisenä ja ehjänä alueen käytön muuttumisesta ja uudistumisesta huolimatta. Sahaan liittyviä muita rakennuksia ovat asuin- ja konttorirakennus Sahatien eteläpuolella, asuinrakennus Ahtela sekä sahatyöläisen mökki, ns. Heinosen talo. Alueella sijaitti aikoinaan myös kasarmi, jossa asui sahan työntekijöitä.

Varsinainen sahan alue tai muut em. rakennukset eivät kuulu asemakaava-alueeseen. Sahan lahden kulttuuriympäristöstä asemakaava-alueeseen kuuluu lähinnä sahan kaakkoispuoliset osat ja Heinsaari.



Kuva 8. Kuhmoisten sahan lahden valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö (lähde: Museovirasto, RKY 2009).

#### MUINAISMUISTOT

Asemakaavahankkeeseen liittyen on tehty muinaisjäännösinventointi vuonna 2015. Inventointi kattoi sen hetkisen kaava-alueen rajauksen, ts. lahden länsipuoliset alueet. Inventoinnissa ei havaittu kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita maankäyttöön vaikuttavia kulttuurihistoriallisia jäänteitä. Koko kaava-alueelta on Museoviraston muinaisjäännösrekisterin<sup>3</sup>

<sup>2</sup> [http://www.rky.fi/read/asp/r\\_kohde\\_det.aspx?KOHDE\\_ID=320](http://www.rky.fi/read/asp/r_kohde_det.aspx?KOHDE_ID=320)

<sup>3</sup> Museoviraston muinaisjäännösrekisteri, [www.kyppi.fi](http://www.kyppi.fi)

mukaan tiedossa yksi rekisteröity muinaisjäänös ("Anttula Louhela"), Korppilankujan ja Louhelantien risteyksessä sijaitseva virstanpylväs. Kyseessä on kolmella halkaisijaltaan 40 cm kivellä tuettu 50 x 30 cm kokoinen pystykivi, johon on kaiverrettu luku "5".

#### TEKNINEN HUOLTO

Suunnittelualueella sijaitsee jonkin verran kunnallisteknisiä verkostoja, pääasiassa katu- ja virkistysalueilla. Kaukolämpölinja kulkee venehallien pohjoispuolella, kaartuen etelään kohti paloasemaa ja Vellahdentietä.

#### ERITYISTOIMINNAT

Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei ole jännitelinjojen vaara-alueita, puolustusvoimien alueita tms.

#### YMPÄRISTÖNSUOJELU JA YMPÄRISTÖHÄIRIÖT

Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei ole erityisiä suojelu- tai häiriöalueita tai -kohteita (melu, tärinä, ilmanlaatu).

Vanhojen lautatarhan katosten (nykyisten venekatosten) alueella on eri tutkimuksissa todettu olevan haitta-aineita. Maaperää on tutkittu vuosina 2016 ja 2020.

### 3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on pääasiassa kunnan omistuksessa. Yksityisessä omistuksessa ovat asuinkerrostalojen alue suunnittelualueen länsiosassa (kortteli 451), veneiden säilytyskatosten kaksi erillistä kiinteistöä (entiset lautatarhan katokset), maa-alueet lahden itä- ja vanhan sahan eteläpuolella sekä sataman viereinen peltoalue.

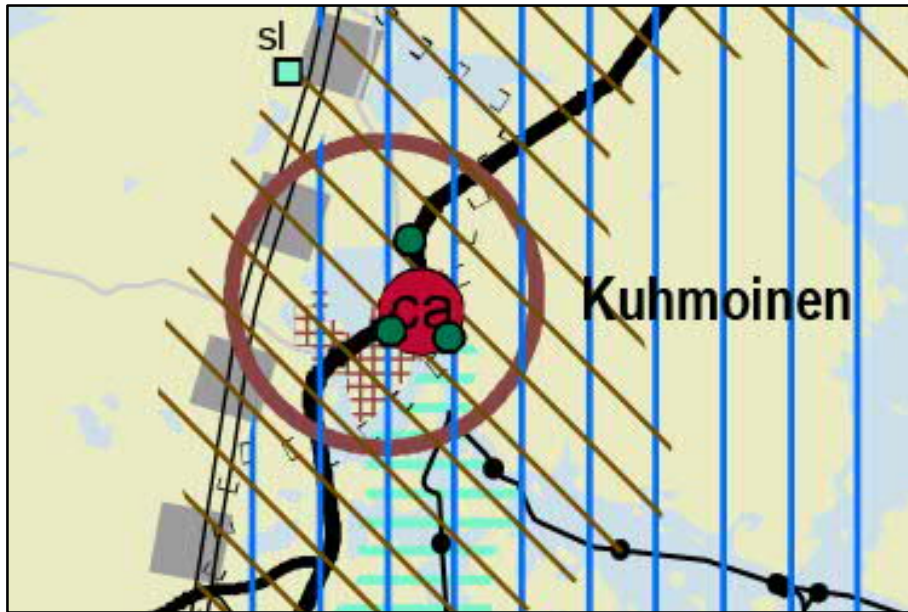
## 3.2 SUUNNITTELUTILANNE

### 3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

#### MAAKUNTAKAAVA

Kuhmoinen kuuluu Keski-Suomen maakuntaliiton alueeseen. **Keski-Suomen maakunta-kaavan tarkistus** käynnistettiin 13.3.2015. Maakuntavaltuusto on hyväksynyt maakunta-kaavan 1.12.2017. Maakuntakaava on saanut lainvoiman 28.1.2020 sen jälkeen, kun Korkein hallinto-oikeus hylkäsi valituslupahakemuksen. Uusi maakuntakaava korvaa kuusi aiemmin voimassa ollutta maakuntakaavaa.





Kuva 9. Ote Keski-Suomen maakuntavaltuuston 1.12.2017 hyväksymästä maakuntakaavasta. (Lähde: Keski-Suomen liitto)

Maakuntakaavassa suunnittelualuetta koskevat seuraavat merkinnät ja määräykset sekä niiden suunnittelumääräykset:

Asemakaavan muutosalue sijoittuu **keskustatoimintojen alakeskuksen alueelle (ca)**.

*Suunnittelumääräys:* Alakeskuksen kehittämisessä tulee kiinnittää erityistä huomiota ydinkeskustan ja muun taajaman selkeään rajaukseen sekä keskusta-alueen viihtyisyyteen ja esteettömyyteen. Alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava joukko liikenteen toimintaedellytyksistä ja turvallisista kevytliikenteen yhteyksistä sekä turvattava maakunnallisesti ja valtakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt. Kohdemerkinnällä osoitettu alue on määriteltävä yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa siten, että muodostuu eheä, keskustahakuisiin toimintoihin painottuva kokonaisuus. Keskustatoimintojen alakeskuksiin saa sijoittaa seudullisesti merkittäviä, keskusta-alueille soveltuvan vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Koko keskusta-alue on osoitettu **kuntakeskukseksi** (ruskea ympyrä).

*Suunnittelumääräys:* -

Ydinkeskusta on osoitettu **seudullisesti merkittäväksi tiivistettäväksi taajamaksi** (ruskea tiheä ruudutus).

*Suunnittelumääräys:* Taajamaa ylläpidetään ja kehitetään seudullisesti kattavien palvelujen keskuksena. Kehittämisessä hyödynnetään olemassa olevaa rakennetta kiinnittäen huomiota viihtyisyyteen ja esteettömyyteen. Alueen suunnittelussa on otettava huomioon kevyen liikenteen ja joukko liikenteen tarpeet sekä turvattava maakunnallisesti ja valtakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt ja luonnonsuojelun kohteet.

Sahan alue on osoitettu **valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi** (oikea vihreä pallo).

*Suunnittelumääräys:* Alueen suunnittelussa on otettava huomioon kulttuurihistoriallisen rakennetun ympäristön kokonaisuus, ominaispiirteet ja identiteetti. Alueen käyttöä on ohjattava siten, ettei näitä arvoja heikennetä.

Vesistö ja lahden itärantoja on osoitettu **maakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi** (vihreä vaakaviivitus).

*Suunnittelumääräys:* Alueella tulee edistää kestävästä maatalouden harjoittamista. Alueen suunnittelussa on otettava huomioon arvokkaan maisema-alueen kokonaisuus, ominaispiirteet ja identiteetti. Alueilla metsien hoito ja käyttö perustuvat voimassa olevaan metsälainsäädäntöön.

Koko keskusta-alue jatkuu etelään ja pohjoiseen on osoitettu **kulttuuriympäristön veto-voima-alueeksi** (ruskea vinoviivitus).

*Suunnittelumääräys:* Alueen kehittämisessä tulee hyödyntää kulttuuriympäristön monimuotoisuutta. Alueidenkäytön suunnittelulla edistetään kulttuuriympäristöjen kestävästä käytöstä ja hoitoa. Alueilla metsien hoito ja käyttö perustuvat voimassa olevaan metsälainsäädäntöön.

Koko keskusta-alue jatkuu pohjoiseen, itään ja etelään on osoitettu **matkailun ja virkistyksen vetovoima-alueeksi** (sininen pystyviivitus).

*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.

Sataman kautta kulkee **moottorikelkkareitti** (hakaviivitus).

*Suunnittelumääräys:* -

Lisäksi maakuntakaavassa on annettu koko maakuntaa koskevia suunnittelumääräyksiä:

#### *Biotalous*

Maa- ja metsätalous sekä turvetuotanto tulee suunnitella ja toteuttaa niin, että kulloinkin voimassa olevassa Keski-Suomen pintavesien toimenpideohjelmassa esitetyt vesienhoidon tavoitteet saavutetaan.

#### *Turvetuotanto*

Alla mainituilla valuma-alueilla turvetuotanto on voimakkaasti vaiheistettava ja vesiensuojelumenetelmien tehokkuuteen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Kokonaistuotanto on suunniteltava ja mitoittettava siten, että se ei vaikuta vesien tilaan heikentävästi. Valuma-alueet ovat 14.5 Jämsän reitti Kankarisveteen saakka; 14.6 Saarijärven reitti; 14.7 Rautalammin reitti; 14.9 Mäntyharjun reitti; 35.4 Ähtärin ja Pihlajaveden reitti; 35.6 Keuruun reitti; 14.44 Kivijärven-Vuosjärven valuma-alue pois lukien Vuosjärvi; 14.45 Isojoen-Jääjoen valuma-alue; 14.273 Rumaaja-Myllyojan valuma-alue; 14.376 Vanajärven valuma-alue; 14.378 Iso-Virmaksen valuma-alue; 14.463 Kannonjoen valuma-alue; 14.483 Tervajoen valuma-alue.

#### *Vähittäiskaupan suuryksikkö*

Seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajaksi määritellään, ellei selvitysten perusteella taajamakohtaisesti muuta osoiteta.

- päivittäistavarakaupan seudullisesti merkittävän suuryksikön koon alaraja on 4000 k-m<sup>2</sup>
- *[välistä poistettu kohtia, jotka eivät koske Kuhmoista]*
- muualla erikoistavarakaupan seudullisesti merkittävän suuryksikön koon alaraja on 4000 k-m<sup>2</sup>

Edellä mainitut rajat ylittävät kaupan suuryksiköt osoitetaan maakuntakaavassa erikseen kerrosalamitoituksineen. Edellä mainittuja pienempiä, paikallisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä on mahdollista toteuttaa kunnan omaan suunnitteluun ja vaikutusten arviointiin perustuen.

#### *Uusiutuva energia*

Asuin-, kauppa-, teollisuus-, työpaikka- tai vapaa-ajan alueita suunniteltaessa on mahdollisuuksien mukaan selvitettävä geoenergian ja puun hyödyntämismahdollisuudet.

#### *Erityistoiminnot*

Vaarallisia kemikaaleja käyttävää tai varastoivaa laitosta ympäröivän konsultointivyöhykkeen yksityiskohtaiseen suunnitteluun on kiinnitettävä erityistä huomiota. Suunniteltaessa riskille alttiiden toimintojen, kuten asuinalueiden, vilkkaiden liikenneväylien, yleisölle tarkoitettujen kokoontumistilojen ja sairaaloiden sijoittumista vyöhykkeen sisälle on kaavaa laadittaessa pyydettävä kunnan palo- ja pelastusviranomaisen ja tarvittaessa TUKES:n lausunto.

#### *Kulttuuriympäristö*

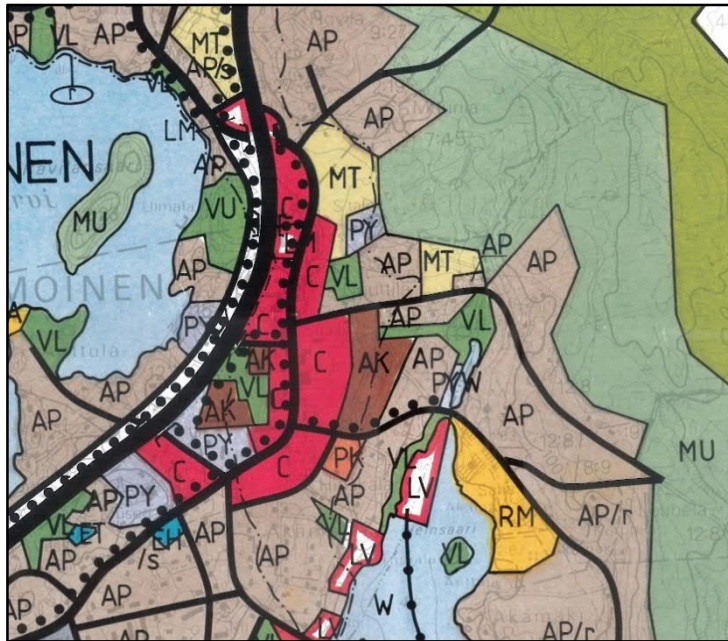
Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon tunnetut muinaisjäännekohteet ja maakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön kohteet sekä arvokkaat perinnemaisemat. Ajantasainen tieto on tarkistettava museoviranomaiselta ja perinnemaisemien osalta toimivaltaiselta viranomaiselta. Maakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön kohteet on esitetty maakuntakaavan alueluettelossa.

#### *Luonnonvarat*

Pohjavesiluokituksen mukaisia alueita koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, että pohjaveden kemiallinen ja määrällinen tila ei niiden vaikutuksesta heikkene. Pohjavesiluokituksen alueet on esitetty maakuntakaavan alueluettelossa.

### **YLEISKAAVA**

Alueella on voimassa vuonna 1991 laadittu oikeusvaikutukseton Kuhmoisten Keskustaajaman osayleiskaava (kuva 8). Suunnittelualueelle on osoitettu kerrostalovaltaista (AK) ja pientalovaltaista asuntoaluetta (AP), keskustatoimintojen aluetta (C), julkisten palveluiden ja hallinnon aluetta (PY), lähivirkistysaluetta (VL), matkailupalvelujen aluetta (RM) sekä vesiliikenteen aluetta (LV). Lisäksi keskustan puoleinen osa suunnittelualueesta on merkitty alueeksi, jossa radonin esiintyminen on todennäköistä (pistekatkoviiva ja "r").

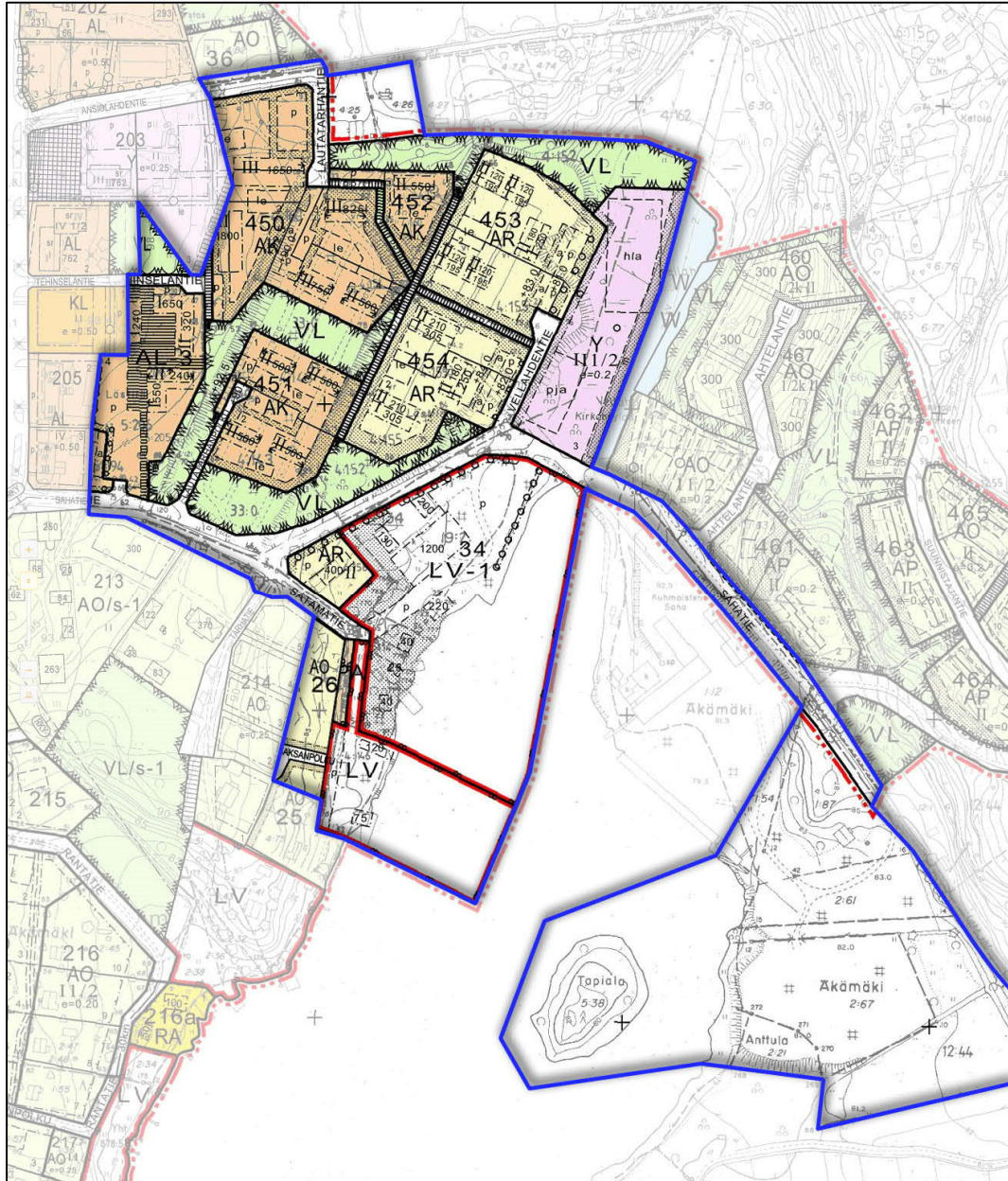


Kuva 10. Ote oikeusvaikutuksettomasta osayleiskaavasta.



## ASEMAKAAVA

Suunnittelualue on pääosin asemakaavoitettu. Alueella on voimassa kolme rakennuskavaa, jotka on hyväksytty vuosina 1989, 1991 ja 1992. Ote kunnan kaavayhdistelmästä on kuvassa 9. Alueelle on osoitettu seuraavia aluevarauksia: asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL), asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) sekä rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AR). Yleisten rakennusten korttelialuetta (Y). Lähivirkistysaluetta (VL). Venesatama-alue (LV) sekä yksityinen venesatama ja telakka (LV-1). Autopaikkojen korttelialuetta (LPA) ja katualuetta.



Kuva 11. Ote ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualan raja sinisellä.



## **RAKENNUSJÄRJESTYS**

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

## **POHJAKARTTA**

Asemakaava on laadittu kaavoituksen pohjakartalle 1:2000, joka on tarkastettu 31.10.2018. Kartta vastaa JHS 185 vaatimuksia.

## **RAKENNUSKIELLOT, SUOJELUPÄÄTÖKSET**

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoja tai suojelupäätöksiä.

## **ALUEELLE LÄHTÖKOHTAVAIHEESSA TAI AIEMMIN LAADITUT SELVITYKSET**

Kulttuuri- ja maisemaselvitys (Sweco Ympäristö Oy, täydennetty 15.11.2018).

Lahden länsirannalta on laadittu muinaisjäänösinventointi (Mikroliitti Oy, 2015).

Osalta suunnittelualuetta on laadittu luontoselvitys (Kari Laamanen, 25.9.2015, täydennetty 17.11.2015). Kaava-alueen laajennettua lahden itärannalle on laadittu toinen luontoselvitys ja sen täydennys (Ympäristösuunnittelu Enviro, 24.9.2018, päivitetty 28.5.2019).

Vellahden alueen haitta-ainetutkimus (Ramboll, 21.6.2016).

Kiinteistön 291-404-4-155 maaperätutkimus (haitta-ainetutkimus; FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 13.1.2020).

Muuta selvitys- ja lähtöaineistoa ovat *Kuhmoisten modernin rakennusperinnön inventointi*, *Kuhmoisten Kirkonkylä* (Myllykoski, Virpi. 2012) sekä *"Katse Kuhmoisiin – Kuhmoisten maankäytön periaateohjelma"*. 2013.

## **4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE, KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET**

10.6.2013 kunnanhallitus hyväksyi vuoden 2013 kaavoituskatsauksen vietäväksi kunnanvaltuuston vahvistettavaksi ja esitti samalla kunnanvaltuuston päätettäväksi Satamarinteen asemakaavamuutoksen vireillepanon. Kunnanvaltuusto hyväksyi ehdotuksen 17.6.2013.

### **4.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ**

#### **4.2.1 Osalliset**

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Alustavasti osallisiksi on katsottu:

- kaava-alueen ja näihin rajoittuvien alueiden maanomistajat ja asukkaat sekä lähialueen asukkaat
- kaavan vaikutusalueen yritykset, yritysten työntekijät ja käyttäjät
- Kuhmoisten kunnan kunnanvaltuusto, kunnanhallitus, lautakunnat
- Keski-Suomen liitto

- Keski-Suomen ELY-keskus
- Keski-Suomen museo
- aluepelastuslaitos
- energia- ja teleyhtiöt
- yhdistykset ja järjestöt

Osallisilla on oikeus ottaa osa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä.

#### 4.2.2 Vireilletulo

10.6.2013 kunnanhallitus hyväksyi vuoden 2013 kaavoituskatsauksen vietäväksi kunnanvaltuuston vahvistettavaksi ja esitti samalla kunnanvaltuuston päätettäväksi Satamarinteen asemakaavamuutoksen vireillepanon. Kunnanvaltuusto hyväksyi ehdotuksen 17.6.2013.

#### 4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus, viranomaisyhteistyö

Pvm	Osallistuminen, vuorovaikutus	Viranomaisyhteistyö
10.2.2014	<b>Osallistumis- ja arviointisuunnitelma</b> (MRL 63 §).	
22.4.2014	Ideatyöpaja. Tilaisuuteen osallistui yhteensä 12 henkilöä. Työpajassa pohdittiin ja ideoitiin suunnittelun kehittämissä mahdollisuuksia kaavoituksen ja maankäytönsuunnittelun näkökulmasta. Tilaisuuden tavoitteena oli heti alkuvaiheessa kartoittaa alueen suunnitteluun kohdistuvia toiveita ja reunaehtoja sekä löytää ennakkoluulottomia lähestymistapoja suunnittelun eteenpäin viemiseksi.	
<b>2015</b>		
16.2.2015		Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu. Neuvottelussa käsiteltiin mm. laadittua OAS:a, suunnittelun ominaisuuksia (olemassa olevan rakennuskannan säilyttämistavoitteita, maastonmuotoja ja alueen toimintoja) sekä alustavaa kaavaluonnosta ja havainnekuvaa.
16.2.2015	<b>Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa</b> tarkistettiin viranomaisneuvottelun pohjalta.	
<b>2017</b>		
3.10.2017	<b>Vuorovaikutustilaisuus</b> , johon oli kutsuttu Kuhmoisilaisia yrittäjiä ja päättäjiä sekä Jämsän kaavoituksen edustaja. Tilaisuuteen osallistui yhteensä 13 hen-	

Pvm	Osallistuminen, vuorovaikutus	Viranomaisyhteistyö
	kilöä. Tilaisuudessa todettiin mm. tavoitteiden muuttuneen siinä määrin, että kaava-alueita päätettiin laajentaa sahan alueen kaakkoispuolelle.	
12.12.2017	<b>Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa</b> on tarkistettu vuorovaikutustilaisuudessa esiin nousseiden uusien tavoitteiden vuoksi.	
13.12.2017	<b>Maankäyttöjaosto</b> käsitteli 12.12.2017 päivätyn kaavaluonnoksen ja päätti esittää kunnanhallitukselle, että asema-kaava asetetaan nähtäville, kun jaoston esittämät muutokset on tarkennettu.	
<b>2018</b>		
8.1.2018	<b>Kaavaluonnos</b> , jossa on huomioitu maankäyttöjaoston 13.12.2017 päättämät tarkistukset.	
15.1.2018	<b>Kunnanhallitus</b> päätti asettaa asema-kaavan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi sekä pyytää tarvittavat lausunnot.	
	Luonnos oli julkisesti nähtävillä 31.1. – 2.3.2018 (MRL 62 §, MRA 30 §), ja siitä jätettiin neljä lausuntoa ja yksi mielipide.	
<b>2019</b>		
25.4.2019	<b>Maankäyttöjaosto</b> hyväksyi asema-kaavan rajausmuutoksen päiväkodin vieressä.	
6.9.2019	<b>Maankäyttöjaosto</b> totesi mm., että polttoaineen jakeluun liittyvän ympäristöluvan tilanne on huomioitava kaavaa valmisteltaessa ja että satamayrittäjän ja polttoaineen jakeluyrittäjän kanssa neuvotellaan tankin sijainnista.	
19.11.2019	<b>Maankäyttöjaosto</b> totesi, että polttoaineen jakeluaseman uutta sijaintia ei ole osoitettu kaavassa, ja asiasta tehdään katselmus vuoden 2020 alussa. Jaosto totesi myös, että kaava-alueelle rakennettavan karavaanariparkin (matkaparkin) kaavamerkintä tulee varmistaa.	

Pvm	Osallistuminen, vuorovaikutus	Viranomaisyhteistyö
<b>2020</b>		
11.2.2020	<p><b>Maankäyttöjaosto</b> totesi mm. polttoaineen jakelupaikan maastokatselmuksen tehdyksi, ja että nykyinen sataman viereinen peltoalue jätetään ja muutetaan maatalousalueeksi, jotta alueeseen saadaan liitettyä polttoaineenjako. Jaosto päätti myös karavaanariparkin jättämisestä Y-alueeksi, jolle parkki osoitetaan esim. p-1-alueena; kirjataan maininta kesäaikaisuudesta ilman talvikunnossapitoa, matkailuautojen käyttö lyhytaikaiseen 1-2- vrk:n pysähdykseen. Jaosto päätti samalla luonnonrajauksen siirtämisestä pohjoiseen luonnolliselle rantaluhta-alueelle.</p> <p>Suunnittelualuetta on laajennettu asemakaava-alueeseen liittyvien uusien tarpeiden huomioimiseksi (ks. tarkemmin 4.3.2. <i>Suunnittelun aikana syntyneet tavoitteet</i>) seuraavissa kohdissa:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pohjoisessa Ansiolahdentien varressa kaava-alueeseen on liitetty kiinteistöt 4:25, 4:26 ja 33:1.</li> <li>- Luoteessa uuden päiväkodin läheisyydessä kaava-alueeseen on liitetty lähivirkistysalueen osa.</li> <li>- Etelässä kaava-alueeseen on liitetty sataman länsipuolinen rinne ja peltoalue.</li> </ul>	
19.3.2020	Vastineraportti kaavaluonnoksesta saatuun palautteeseen.	
18.5.2020	<p><b>Kaavaehdotus.</b></p> <p>Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 15.7. – 3.9.2020 (MRL 65 §, MRA 27 §). Siitä jätettiin neljä lausuntoa ja kaksi muistutusta.</p>	
15.9.2020	Vastineraportti kaavaehdotuksesta saatuun palautteeseen.	
23.9.2020	Maankäyttöjaosto käsitteli ja hyväksyi laaditut vastineet ja päätti että muutosten jälkeen kaava voidaan asettaa hallituksen ja valtuuston hyväksyttäväksi ilman eri kokousta. Vastineraportti on selostuksen liitteenä.	
5.11.2020	Asemakaavan tarkistus. Pääasiassa lausuntojen ja muistutusten perusteella ehdotusvaiheen nähtävillä pidon jälkeen on tehty seuraavat muutokset ja tarkistukset, lähinnä:	

Pvm	Osallistuminen, vuorovaikutus	Viranomaisyhteistyö
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- RKY-aluerajaus on jatkettu kaava-alueen ulkopuolelle, mutta harmaalla, ilman selitetekstiä ja ruudukkoa. Merkintä parantaa RKY-alueen hahmotettavuutta.</li> <li>- Metsäkedon luo-1 -aluerajaus on laajennettu kattamaan myös korttelin 205 AL-1-tontille ulottuva osuus ja luo-1 -määräystekstiin on lisätty kehoitus selvittää arvokas kasvillisuus ja mahdollisuus kasvustojen siirtoon ennen rakennustöihin ryhtymistä. Määräystekstiä on tarkistettu muutoinkin siten, että se soveltuu sekä VL- että AL-1-alueelle.</li> <li>- Satamatien päästä, etelään suuntautuvalla osalla on osoitettu ajoyhteys kaava-alueeseen rajautuvalle kiinteistölle 4:75.</li> <li>- Pima-1-merkintä on lisätty lähivirkistysalueen (VL) osalle, joka sijoittuu korttelin 453 pohjois- ja itäpuolille. VL on jaettu tämän johdosta kahteen osaan; raja kulkee AK-1-alueen pohjoiskulmasta kaava-alueen rajalle. Pima-merkintä on lisätty myös kapealle VL-alueelle korttelien 453 ja 454 väliin (AK-1-tontit).</li> <li>- LV-2-alueella oleva rakennusoikeus on rajattu rakennusalalla siten, että sen eteläraja sijoittuu hieman sillan eteläpuolelle.</li> <li>- TV-1-alueen eteläinen, nykyisin viljelykäytössä oleva alue on muutettu maa- ja metsätalousalueeksi (M), joka estää TV-1-alueen ulkotiloihin sijoittuvan toiminnan ulottumista kaava-alueen eteläosaan.</li> <li>- TV-1-alueella on mahdollistettu myös poikittainen harjansuunta kuin nähtävillä olleessa kaavaehdotuksessa oli esitetty.</li> <li>- Heinsaaren lv-1-määräystekstiin on lisätty maininta, että alueelle ei saa sijoittaa majoitus- tai ravintolatoimintaa. Lisäksi aluerajausta (pistekatkoviiva) on käännetty vastapäivään siten, että lv-1-alue ei saaren itäpuolella näy etelään yhtä selvästi.</li> <li>- AK-1-määräykseen on lisätty kohta, että rakennusten suurin sallittu yhtenäinen julkisivun pituus saa olla enintään 25 m, jonka jälkeen tulee olla vähintään porrastus julkisivussa.</li> <li>- P-1-alueen määräykseen on lisätty: ”<i>Uudisrakentamisessa on otettava huomioon sen sijoittuminen valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön läheisyyteen.</i>”</li> <li>- TV-1-alueen määräystekstiin on lisätty, että alueella ei sallita ympäristöhäiriöitä aiheuttavaa toimintaa.</li> <li>- Siltaa osoittavan merkinnän 'si' määräykseen on lisätty seuraava teksti: ”<i>Silta ei saa merkittävästi estää veden luonnollista virtausta.</i>”</li> <li>- Pohjakartan hyväksymispäivämäärä lisätty kaavakarttaan ja selostukseen.</li> <li>- Uuden rakennusjärjestyksen hyväksymis- ja voimaantulotiedot lisätty selostukseen.</li> </ul>	

Tehdyt muutokset eivät ole olennaisia tai koskevat yksityistä etua, ja heitä on kuultu erikseen, joten asemakaavaehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudestaan nähtäville (MRA 32 §).



## 4.3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

### 4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

#### KUNNAN ASETTAMAT TAVOITTEET

Asemakaavan tavoitteena on luoda puitteet korkealaatuiselle keskusta-asumiselle, mahdollisesti myös senioriasumiselle sekä monipuolisen matkailu- ja elinkeinoelämän luontevalle yhdistelmälle. Tavoitteena on myös ohjata alueen rakentamista ekotehokkaisiin ratkaisuihin. Alueen neljän asuinkerrostalon osalta kaavaa tarkistetaan vastaamaan nykyistä tilannetta.

Kaavatyössä huomioidaan Kohti hiilineutraalia kuntaa -hanke, jossa kunta tavoittelee 80 prosentin päästövähennystä vuoteen 2030 mennessä vuoden 2007 tasosta. Päästöjen vähentämistä tavoitellaan parantamalla energiatehokkuutta ja lisäämällä uusiutuvan energian käyttöä. Maankäytönsuunnittelu on tärkeä työväline energiatehokkaiden ratkaisujen tavoittelussa. Päästövähennysten ohella HINKU-hanke on keino vahvistaa paikallista hyvinvointia muun muassa kustannussäästöjen, energiaomavaraisuuden ja uusien liiketoimintamahdollisuuksien kautta.

Kaava-aluetta päätettiin syksyllä 2017 pidetyn vuorovaikutustilaisuuden seurauksena laajentaa sahan alueen taakse, lahden itärannalle. Alueen laajentumiseen liittyy yksityisen maanomistajan tavoite toteuttaa lahden itärannalle mm. veneiden talvisäilytysvarastoja siten, että nykyisten veneiden säilytyskatosten alue sataman pohjoispuolella voidaan osoittaa asumiselle. Vanhojen säilytyskatosten osalta tavoite on yleiskaavan mukainen.

#### SUUNNITTELUTILANTEESTA JOHDETUT TAVOITTEET

Koska alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, tulee asemakaavoituksessa soveltuvin osin ottaa huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään (MRL 39 §), sekä selvittää kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan (MRA 25 §).

#### *Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet*

Valtioneuvoston päätöksen mukaiset valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT<sup>4</sup>) ovat tulleet voimaan 1.4.2018. Tämän asemakaavahankkeen osalta korostuvat VAT:n seuraavat kohdat ja alakohdat:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
  - Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.
  - Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat:
  - Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.
  - Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

<sup>4</sup> VAT: [http://www.ymparisto.fi/fi-FI/Elinymparisto\\_ja\\_kaavoitus/Maankayton\\_suunnittelujarjestelma/Valtakunnalliset\\_alueidenkayttotavoitteet](http://www.ymparisto.fi/fi-FI/Elinymparisto_ja_kaavoitus/Maankayton_suunnittelujarjestelma/Valtakunnalliset_alueidenkayttotavoitteet)

- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

VAT:ssa on lisäksi kohdat 'tehokas liikennejärjestelmä', 'terveellinen ja turvallinen elinympäristö' sekä 'uusiutumiskykyinen energiahuolto'. Ne käsittelevät kuitenkin sellaisia asioita, jotka eivät joko aihepiirinsä tai valtakunnallisen mittakaavansa vuoksi ole oleellisia tämän asemakaavan kannalta.

*Maakuntakaavasta johdetut tavoitteet*

Keskusta-alueen viihtyisyyteen ja esteettömyyteen tulee kiinnittää huomiota, samoin kevyenliikenteen turvallisuuteen.

Asemakaavassa on turvattava maakunnallisesti ja valtakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt. Suunnittelussa hyödynnetään kulttuuriympäristön monimuotoisuutta sekä edistetään kulttuuriympäristön kestävää käyttöä ja hoitoa. Nämä on johdettavissa myös koko maakuntakaavaa koskevista suunnittelumääräyksistä.

Taajamaa tulee tiivistää, ylläpitää ja kehittää kattavien palvelujen keskuksena siten, että hyödynnetään olemassa olevaa rakennetta. Asemakaavassa on turvattava luonnonsuojelun kohteet.

Asemakaavassa on huomioitava alueen liittyminen maakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen, jonka kokonaisuus, ominaispiirteet ja identiteetti on otettava huomioon.

Asemakaavassa turvataan sataman toimintaedellytykset matkailupalveluineen ja reitistöineen.

*Yleiskaavasta johdetut tavoitteet*

Asemakaavan tavoitteet ovat pääpiirteissään yleiskaavan mukaiset. Yleiskaavassa sahan alueelle ja sen eteläpuolelle osoitettu matkailupalvelujen alue (RM) ei kuitenkaan ole nykytilanteessa realistinen eikä siten asemakaavan tavoitteena. Radon-esiintymisen todennäköisyys on syytä huomioida asemakaavassa.

*Voimassa olevasta asemakaavasta johdetut tavoitteet*

Alueella voimassa oleva asemakaavatilanne ei ole toteutunut moneltakaan osin: esim. Sahatien ja Ansiolahdentien välinen alue on toteutumatta lukuun ottamatta Lautatarhanpolun asuinkerrostalokorttelia. Alueella sijaitsevat venekatokset (entiset lautatarhan katokset) luovat väljää yhdyskuntarakennetta keskustan välittömässä läheisyydessä. Voimassa oleva asemakaava ei juurikaan huomioi sataman vanhojen punatiilisten rakennusten suojeluarvoja; arvot tulisi huomioida asemakaavassa paremmin.

Lähiympäristössä on erityyppistä palvelutoimintaa ja asumista, keskustan kerrostaloista omakotitaloihin, joten asemakaavan tavoitteet soveltuvat alueelle hyvin.

**ALUEEN OLOISTA JA OMINAISUUKSISTA JOHDETUT TAVOITTEET**

Tavoite	... ja mistä se on johdettu
Sahatien varren hiekkapohjainen nuori männikkö (alue A) tulisi jättää rakentamisen ulkopuolelle ja sitä tulisi hoitaa niin, etteivät valo- ja ravinneolosuhteet muuttuisi.	⇐ Luontoselvitys

Vellahden ranta-alue luhtineen (alue C) on arvokas luonnonalue.	⇐ Luontoselvitys
Vellahden rannat ja makasiinin ruderaatit ovat tärkeitä lintujen ravintopaikkoja.	⇐ Luontoselvitys
Lahden itärannan kaksi lehtoaluetta tulee säilyttää.	⇐ Luontoselvitys
Arvokkaimmat rakennukset tulisi pyrkiä säilyttämään: Luokka 1: venetalas, pajarakenus (nyk. ravintola; kokonaisuus kahden muun punatiilisen rakennuksen kanssa). Luokka 2: trukkihalli ja autotalli (nyk. ravintola/satamapalvelut ja majoitusrakennus; kokonaisuus pajan kanssa), lautatarhan katokset. Lisäksi mahdollisesti luokka 3: paloasema, lautatarhan vaja, lautatarhan myynti ja sahan sosiaalitala.	⇐ Kulttuuri- ja maisemaselvitys
Sahan alueen kaakkoispuolen suunnittelussa tulee ottaa huomioon alueen arvokkaat ominaispiirteet. Alue on nykyisin lähes rakentamaton, mutta se muodostaa edustamisemaa varsinaiselle sahan alueelle.	⇐ Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt, RKY 2009: "Kuhmoisten sahan lahti"
Korppilankujan ja Louhelantien risteyksessä sijaitseva kiinteä muinaisjäänös, virstanpylväs, tulee säilyttää.	⇐ Museoviraston muinaisjäänösrekisteri, muinaismuistolaki
Venekatosten alueella todetut maaperän haitta-aineet tulee huomioida asemakaavassa.	⇐ Maaperän haitta-ainetutkimukset (pima)

#### 4.3.2 Suunnittelun aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

##### KAVALUONNOKSESTA SAATU PALAUTE

Kaavaluonnoksesta annetuissa lausunnoissa ja mielipiteissä kiinnitettiin huomiota mm. uudisrakentamisen ohjaamistarpeeseen, 6-kerroksisen kerrostalon merkitykseen taajamaku- vassa, maisemassa, keskustan palvelu- ja yhdyskuntarakenteessa sekä sen havainnollis- tamisen tarpeeseen, selvitysten päivitystarpeeseen kaava-alueen laajennettua lahden itä- rannalle, kevyen liikenteen yhteysverkostoon, luontoarvojen osittaisiin menetyksiin sekä entisen kaatopaikka-alueen tutkimustarpeeseen.

Vastineraportti on kaavaselostuksen liitteenä.

##### MUUT UUDET / MUUTTUNEET TAVOITTEET

Pohjoisessa Ansiolahdentien varressa kaava-alueeseen on liitetty kiinteistöt 4:25, 4:26 ja 33:1. Kiinteistöillä on olemassa olevat omakotitalot, ja tavoitteena on osoittaa niille lisä- maata kaava-alueelta.

Luoteessa uuden päiväkodin läheisyydessä kaava-alueeseen on liitetty lähivirkistysalueen osa. Päiväkodin leikkialue ulottuu osittain ko. virkistysalueelle, ja tavoitteena on huomioida tämä asemakaavassa.

Satama-alueen viereinen rinne ja peltoalue on jäänyt eri kaavahankkeiden väliin jäänteeksi, joka ei ole enää toteutuskelpoinen. Voimassa olevassa asemakaavassa alueella on erillispientaloaluetta sekä Saksanpolku-nimisen kadun jäänte, joka ei johda mihinkään (Saksanpolku on olemassa etelämpänä). Tavoitteena on osoittaa alue paremmin ympäristöönsä sopivalla aluevarausmerkinnällä ja huomioida sataman polttoaineenjakeleupiste.

#### KAVAEHDOTUKSESTA SAATU PALAUTE

Kaavaehdotuksesta annetuissa lausunnoissa ja muistutuksissa kiinnitettiin huomiota rakentamisen ohjaamisen puutteellisuuteen RKY-alueella ja muutoinkin maisema- ja kulttuuriympäristön näkökulmasta, lautatarhan katosten purkamiseen, Heinsaarta koskevien määräysten ristiriitaisuuteen, majoitusrakennuksen laajennuksen maisemallisiin vaikutuksiin, luontoarvojen huomioimiseen, pilaantuneen maa-aluemerkinnän puuttumiseen virkistysalueelta, lautatarhan alueen uusien asuinkerrostalojen rakentamisen ohjaamisen puutteellisuuteen, kuusikerroksisen asuinkerrostalon sijaintiin/korkeuteen, veneiden tankkauspaikkaan, sekä Heinsaaren uuden käyttötarkoituksen, saareen johtavan sillan ja teollisuus- ja varastoalueen aiheuttamista häiriöistä lähialueen kiinteistöille. Lisäksi RKY-alueerajauksen voisi selvytyden vuoksi merkitä myös kaava-alueen ulkopuolelle.

Vastineraportti on selostuksen liitteenä.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 KAAVAN RAKENNE JA MITOITUS

Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 18,5 hehtaaria. Eri alueita ja rakennusoikeutta on osoitettu seuraavasti:

Alue	pinta-ala noin, ha	rakennusoikeus kem <sup>2</sup>
AK – asuinkerrostalojen korttelialuetta	2,18	7495
AR – rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta	0,76	2647
AO – erillispientalojen korttelialuetta	0,73	1120
AL – asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta	0,24	1546
P – palvelurakennusten korttelialuetta	0,50	2010
Y – yleisten rakennusten korttelialuetta	0,62	1079
TV – varastorakennusten korttelialuetta	2,35	5000
VP – puistoa	0,59	-
VL – lähivirkistysaluetta	2,18 ???	-
LV – venesatama-aluetta	0,83	870
LP – yleistä pysäköintialuetta	0,27	-

ET – yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta	0,06	30
M – maa – ja metsätalousaluetta	0,80	-
MA – maisemallisesti arvokasta peltoaluetta	0,30	-
MY – maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja	0,34	100
W – vesialuetta	3,70	-
Torialuetta	0,12	-
Katualuetta	1,63	-
Kevyen liikenteen katualuetta	0,29	-

Rakennusoikeutta syntyy yhteensä 21897 kem<sup>2</sup>. Aluetehokkuus on noin  $e=0,12$ .

Rakennusoikeus kasvaa voimassa olevaan asemakaavaan nähden 5130 kem<sup>2</sup>. Ilman uutta asemakaava-aluetta (lahden itäpuoli) rakennusoikeus vähenee 270 kem<sup>2</sup>.

## 5.2 ALUEVARAUKSET

### KORTTELIALUEET

#### *Asuinrakennusten korttelialueet*

##### AO – erillispientalojen korttelialueet

Kortteli 450 Ansiolahdentien varressa on osoitettu AO-korttelialueeksi. Korttelissa on kaksi tonttia, joille käynti on länsipuolelta, tai eteläiselle tontille vaihtoehtoisesti eteläpuolelta. Kerrosluvuksi on osoitettu II ja rakennusoikeutta 200 kem<sup>2</sup> + 80 kem<sup>2</sup> talousrakennusta varten. Rakennusalat on osoitettu tonttien rajoja mukaillen.

Edellisten AO-tonttien itäpuolelle on osoitettu toinen kahden tontin AO-korttelialue (456), joille on kulku suoraan Ansiolahdentieltä. Kaavaratkaisu toteaa suunnilleen nykyistä tilannetta, mutta kummallekin tontille on osoitettu lisää maata eteläpuolelta. Läntisen tontin osalta muutos on myös maanomistustilanteen mukainen. Kerrosluvuksi on osoitettu II ja rakennusoikeutta 200 kem<sup>2</sup> + 80 kem<sup>2</sup> talousrakennusta varten. Rakennusalat on osoitettu tonttien rajoja mukaillen. Itäisemmällä tontilla rakennusala väistää luo-3-alueajauksella osoitettua puroa.

##### AR – rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueet

Korttelissa 203 sijaitseva AR-korttelialue muodostaa tontin 4; korttelin muut tontit sijaitsevat kaava-alueen ulkopuolella. Korttelialue on saavutettavissa pohjoisesta Ansiolahdentien kautta. Kerrosluvuksi on osoitettu II ja rakennusoikeus tehokkuusluvulla  $e=0,35$ . Rakennusala on osoitettu tontinrajoja mukaillen.

Kortteli 452 on osoitettu AR-korttelialueeksi, ja se muodostaa yhden tontin. Korttelin 203 tapaan kerrosluvuksi on osoitettu II ja rakennusoikeus tehokkuusluvulla  $e=0,35$ . Rakennusala on osoitettu tontinrajoja mukaillen.



#### AK – asuinkerrostalojen korttelialueet

Kortteli 451, jolla sijaitsee neljä pienkerrostaloa, on osoitettu entiseen tapaan AK-korttelialueeksi. Kaavaratkaisu noudattaa pääosin voimassa olevaa asemakaavaa, mutta se on päivitetty joiltakin osin vastaamaan toteutunutta tilannetta: rakennusoikeudet on muutettu olemassa olevia rakennuksia vastaaviksi ja pihan toimintoja (leikki, pysäköinti) on muutettu. Merkittävin muutos on kenties Lautatarhanpolun lyhentäminen siten, että kadun kääntöpaikka on ennen autokatosta, kun se nykyisin sijaitsee autokatoksen edessä ja osittain pysäköintialueella.

Korttelin 453 tontti 1 sekä sen eteläpuolella sijaitseva kortteli 454 on osoitettu AK-1-korttelialueiksi. Ensimmäinen liittyy paloaseman tonttiin, ja se sijoittuu olemassa olevien kahden pohjoisemman venekatoksen alueelle. Jälkimmäinen sijoittuu eteläisemmän venekatoksen alueelle. Kerroslukumääräksi kummassakin korttelissa on osoitettu II ja rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla  $e=0.35$ . Rakennusalat on osoitettu tontin rajoja mukaillen. Pohjoisemman korttelialueen itäreunassa on Vellahden rannan luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeää aluetta, joka on huomioitu luo-aluevarauksella. Kaavamääräyksen mukaan rakennusten pääasiallinen julkisivumateriaali on oltava puu. Rakennusten julkisivun yhtenäinen pituus saa olla enintään 25 m, jonka jälkeen julkisivussa tulee olla vähintään porrastus. Kummallakin korttelialueella on huomioitu mahdollisesti / jossain määrin pilaantunut maaperä pima-1-merkinnällä.

#### AL – asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueet

Kortteliin 205 Sahatien varteen on osoitettu AL-1-korttelialue. Se muodostaa tontin 4 muiden tonttien sijaitessa Toritien varressa. Kerrosluvuksi on osoitettu lähiympäristöä korkeampaa rakentamista salliva VI ja rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla  $e=0.65$ . Kaavamääräyksen mukaan vähintään 50 % kerrosalasta on varattava asumista tai palveluasumista varten, ja rakentamisessa on otettava huomioon sen sijoittuminen RKY-alueen läheisyyteen ja rakennuksen näkyminen kaukomaisemassa. Rakennusala on osoitettu tontin rajoja mukaillen. Korttelialue sijoittuu osittain luontoselvityksessä arvokkaaksi todetun hiekkapohjaisen männikön alueelle; ks. tarkemmin kohta 5.4.2, *Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön*. Luontoarvo on huomioitu luo-1-merkinnällä, jonka mukaan ennen rakennustöihin ryhtymistä tulee selvittää arvokas kasvillisuus ja kasvustojen siirtämisen mahdollisuudet.

#### *Palvelurakennusten korttelialueet*

Rantaravintolan vanhat rakennukset lähiympäristöineen on osoitettu palvelurakennusten korttelialueeksi (P-1). Alueelle voidaan sijoittaa satamapalvelujen tiloja sekä ravintola- ja majoitustiloja. Täydennysrakentamisessa tulee huomioida vanhojen rakennusten arvot ja uudisrakentamisessa on otettava huomioon sen sijoittuminen valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön läheisyyteen. Lähes jokainen vanhoista rakennuksista on osoitettu suojeltavaksi tai säilytettäväksi (sr-1, sr-2). Kerroslukumäärä vaihtelee välillä I - IIu1/2. Täydennysrakentaminen on mahdollista Sahatien varteen. Täydennysrakentamisen kerroslukumäärä on II. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla  $e=0.40$  ( $\Rightarrow$  2010 kem<sup>2</sup>). Olemassa olevien rakennusten kerrosala on yhteensä 723 kem<sup>2</sup>, joten täydennysrakentamiselle jää noin 1287 kem<sup>2</sup>. Tontin koilliskulmaan on osoitettu ohjeellinen rakennusala talousrakennusta varten (t).

### *Yleisten rakennusten korttelialueet*

Kaava-alueen luoteiskulmassa on kolmiomainen virkistysalueen osa muutettu yleisten rakennusten tontiksi (Y). Tontti muodostaa korttelin 203 tontin 5 ja liittyy viereisen päiväkodin piha-alueeseen muodostaen päiväkodin leikkialueen. Tontille ei ole osoitettu rakennusoikeutta. Vaikka tontille on pääsy päiväkodin kautta, on sille osoitettu kulku myös eteläisen kevyen liikenteen väylän kautta (t).

Paloaseman tontti on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y-1), ja se muodostaa korttelin 453 tontin 2. Alueelle saa sijoittaa rakennuksia ensisijaisesti palo- ja pelastustoimintaa varten. Lisäksi alueelle saa sijoittaa liike-, toimisto- ja kokoontumis- tai muita niihin verrattavia tiloja. Tällöin on huolehdittava, että palo- ja pelastustoiminta ei häiriinny, eikä eri luontoiset toiminnot aiheuta vaaratilanteita toisilleen. Paloaseman tilat ovat nykyisin vajaan käytössä, ja määräyksellä on turvattu niiden monipuolinen käyttö. Kerrosala on  $1111/2$ , ja rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla  $e=0.20$ , joka sallii muutaman kymmenen kerrosneliömetrin lisäyksen nykyiseen rakennukseen. Korttelialuetta on pienennetty jonkin verran nykyisestä. Paloasemarakennuksen pohjoispuoliselle pihamaalle on osoitettu alue matkaparkkia varten (p-1). Alueen pohjoisosa kuuluu osittain Vellahden rannan luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeään alueeseen, mikä on huomioitu luo-aluevarauksella. Tosin aluevarauksella on kierretty matkaparkin alue. Tontilla on huomioitu olemassa olevia vesihuolto- ja kaukolämpölinjoja. Korttelialueella on huomioitu mahdollisesti / jossain määrin pilaantunut maaperä pima-1-merkinnällä.

### *Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueet*

Lahden itäpuolelle, vanhan sahan alueen taakse on osoitettu varastorakennusten korttelialuetta (TV-1). Alue on tarkoitettu veneiden säilytystä ja kunnossapitoa varten. Alueen suunnittelussa on otettava huomioon turvalliset kulkuyhteydet venesatama-alueelle. Rakennusoikeutta on osoitettu  $5000 \text{ kem}^2$ , joka vastaa suunnilleen nykyisten, paloaseman vieressä olevien venekatosten pinta-alaa. Kerroslukumäärä on I. Rakennusalan rajat on osoitettu suhteellisen väljästi. Rakennusten harjasuunta on määritelty samaan koordinaatistoon vanhan saharakennuksen kanssa. Kaavamääräyksen mukaan rakennusten pääasiallinen julkisivumateriaali on oltava puu ja pääasiallinen julkisivuväri maanläheinen murrettu sävy. Alueella ei sallita ympäristöhäiriötä aiheuttavaa toimintaa. Alue kuuluu kokonaisuudessaan Kuhmoisten sahan lahden RKY-alueeseen, mikä on huomioitu RKY-osa-alue-merkinnällä.

## **MUUT ALUEET**

### *Virkistysalueet*

Puistoiksi (VP) on osoitettu virkistysalueista sellaiset, jotka sijoittuvat keskeisille paikoille tai ovat jo nykyisin puistomaisina hoidettuja. Näitä ovat Sahatien pohjoispuoli (jolla kulkee myös erillinen kevyenliikenteen väylä) sekä sataman viheralue leikkikenttineen (le).

Lähevirkistysalueilla (VL), yhdessä puistoalueiden kanssa, on pyritty muodostamaan viheralueverkosto, joka liittää eri (kortteli)alueet toisiinsa sekä ympäröivään luontoon. Lisäksi on osoitettu uusia ohjeellisia jalankulkureittejä. Korttelin 205 pohjois- ja korttelin 451 länsipuolella sijaitseva lähivirkistysalue kattaa osittain luontoselvityksessä mainitun hiekkapohjaisen männikön, ja se on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi (luo-1). Lisäksi idempänä, paloaseman pohjoispuolella on luo-2-merkinnällä osoi-

tettu Vellahden rantaluhta. Osalle kortteleiden 453 ja 454 läheisyyteen sijoittuville lähivirkistysalueille on annettu pima-1-merkintä, jonka mukaan maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ennen rakentamiseen ryhtymistä ja tarvittaessa tehtävä kunnostustoimenpiteet.

Kaava-alueen jokainen korttelialue – lahden itäpuolen varastorakennusten korttelialuetta lukuun ottamatta – rajautuu virkistys- tai puistoalueeseen. Virkistysalueiden osalta on ollut myös tavoitteena, että ainakin osa olemassa olevista poluista sijoittuu niille, jolloin ne todennäköisesti löytävät käyttäjänsä myös jatkossa.

#### *Liikennealueet*

Venesatamaksi (LV-1) on osoitettu nykyinen satama-alue lahden länsirannalla. Kaavamääräyksen mukaan alueelle on sallittua rakentaa satamapalveluja tukevaa huolto-, varasto-, säilytys- tai liiketiloja, ja aluetta ei saa sulkea siten, että yleinen pääsy rantaan estyy. LV-1-alue kattaa koko rantaviivan paloaseman sillalta etelään kaava-alueen rajalle. Alueella sijaitsee mm. satamakahvila ja muita satamatoimintoihin liittyviä rakennuksia. Rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 570 kem<sup>2</sup>, joista 370 kem<sup>2</sup> olemassa oleville rakennuksille. Kerroslukumäärä on jokaisella rakennuksella I. Rantaviivan venetalakselle on annettu suojelumerkintä sr-1. Alue kuuluu osittain Sahanlahden RKY-alueeseen, mikä on huomioitu RKY-osa-aluemerkinnällä. Alueelle on osoitettu myös polttoaineen jakeluun liittyvät osaluuevaraukset pj-1 (jakeluasema vesiliikenteen käyttöön) ja pj-2 (polttoainesäiliö; osittain viereiselle peltoalueelle). Alueen kautta on osoitettu ajoyhteys kaava-alueeseen rajautuvalle kiinteistölle 4:75.

Yksityiseksi venesatamaksi ja telakaksi (LV-2) on osoitettu lahden itärannan kapea rantavyöhyke. Kaavamääräyksen mukaan alueelle on sallittua rakentaa satamapalveluja tukevaa huolto-, varasto-, säilytys- tai liiketiloja. Rakennusten pääasiallinen julkisivumateriaali on oltava puu ja pääasiallinen julkisivuväri maanläheinen murrettu sävy. Rakennusoikeutta on osoitettu 300 kem<sup>2</sup>. Kerroslukumäärä on I. LV-2-alue kuuluu kokonaisuudessaan sahan lahden RKY-alueeseen, mikä on huomioitu RKY-osa-aluemerkinnällä.

Rannalta saareen on osoitettu ohjeellinen alueen osa siltaa varten (si).

Yleisiä pysäköintialueita (LP) on osoitettu sataman yhteyteen lahden länsipuolelle, toinen sataman pohjoisosaan, toinen Satamatien eteläpäähän. Molemmat toimivat pysäköintialueina jo nykyisin.

Nykyiset kadut Sahatie, Satamatie, Vellahdentie, Lautatarhanpolku ja Ansiolahdentie on osoitettu katualueiksi. Uutena katuna on osoitettu Ansiolahdentieltä etelään suuntautuva Koivulehdonkuja, joka korvaa voimassa olevan asemakaavan mukaisen Lautatarhantien hieman idempänä. Katu palvelee uusia AO- ja AR-kortteleita.

Jalankululle varattuja katuja, joilla on myös pyöräily ja huoltoliikenne sallittu (pp/h), on osoitettu satama-alueella Satamatien sekä tori- ja pysäköintialueiden välille, sekä keskustan suunnasta Tehinseläntieltä metsikön kautta rannan suuntaan Sahatielle. Jälkimmäisellä on myös tontille ajo sallittu (/t).

Satama-alueelle on osoitettu kaksi toria/katuaukiota: toinen vanhan satamarakennuksen eteen, toinen aivan rantaan, pysäköintialueen viereen. Torialueilla on mahdollista järjestää mm. erilaisia tapahtumia.

### *Erityisalueet*

Sahatien varteen paloaseman länsipuolelle on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue, jolla sijaitsee pumppaamorakennus. Rakennusoikeutta on osoitettu 30 kem<sup>2</sup>.

### **Maa- ja metsätalousalueet**

Lahden itärannalle, TV-1-alueen eteläpuolelle on osoitettu maa- ja metsätalousaluetta (M). Alue kuuluu käytännössä kokonaan Kuhmoisten sahan lahden RKY-alueeseen, mikä on huomioitu RKY-osa-aluemerkinnällä. Alueen itänurkassa luontoselvityksessä todettu lehtoalue on osoitettu luo-merkinnällä.

Satama-alueen viereinen penkereen päälle nouseva alue on osoitettu maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi. Alueelle sijoittuu osa sataman polttoaineenjakeleuun liittyvän polttoainesäiliön osa-aluevarausta (pj-2). Aluevaraus sijoittuu pellon ja sataman väliseen rinneeseen, ja se on mahdollista maisemoida osaksi rinnettä.

Heinsaari on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY-1). Kaavamääräyksen mukaan alue säilytetään luonnontilaisena. Alueelle voidaan rakentaa vähäisissä määrin polkuja. Satamatoimintoja sekä niitä tukevia rakennuksia voidaan rakentaa niitä varten erikseen osoitetulle alueelle (lv-1 saaren pohjoisosassa). Puunkaato on sallittua ainoastaan satamatoimintoja varten osoitetulla alueella. Tarpeetonta puunkaatoa tulee välttää. Rakennusten pääasiallinen julkisivumateriaali on oltava puu. Pääasiallinen julkisivuväri on oltava maanläheinen murrettu sävy. Rakennusoikeutta on osoitettu em. lv-1-osa-alueelle 100 kem<sup>2</sup>, kerroslukumäärä on I.

### *Vesialueet*

Vesialueeksi on osoitettu Vellahden ja Päijänteen kaava-alueeseen kuuluvat osat. Lahden itärannalle on osoitettu rannalta Heinsaareen johtava ohjeellinen alueen osa siltaa varten (si).

## **5.3 KAAVAN VAIKUTUKSET**

### **5.3.1 Asemakaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin sekä maakuntakaavaan**

VAT:sta johdettu tavoite	Asemakaava
Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen:	
Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.	Asemakaavassa on pääsääntöisesti mahdollisuus hyödyntää olemassa olevaa rakennuskantaa. Paloaseman käyttöasteen tehostamiseksi sen käyttötarkoitusta on laajennettu. Satamaravintolalle on osoitettu laajennusmahdollisuutta. Toisaalta vanhat venekatokset on mahdollista purkaa. Osalle korttelialueista on annettu julkisivujen puuverhoilua koskeva määräys, joka vastaa jossain määrin vähähiiliseen kehitykseen.

<p>Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.</p>	<p>Kuhmoisten kunta on osallistunut <i>Kohti hiili-neutraalia kuntaa</i> -hankkeeseen. Luonnosvaiheessa edellytetty kaukolämpöverkkoon liittyminen on kuitenkin poistettu, koska asiaa koskeva MRL:n 57 a § on kumottu.</p>
<p><b>Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat:</b></p>	
<p>Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.</p>	<p>Asemakaavassa on pyritty huomioimaan Kuhmoisten sahan lahden valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön arvot mm. RKY-merkinnällä. Lisäksi kerrostalon korttelialueelle (AL-1) on annettu määräys, että uudisrakentamisessa on otettava huomioon sen sijoittuminen RKY-alueen läheisyyteen ja rakennuksen näkymiseen kaukomaisemassa.</p>
<p>Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.</p>	<p>Todettuja luontoarvoja on pyritty huomioimaan luo-osa-aluevarauksilla, mutta joitakin alueita on pienennetty muiden tavoitteiden vuoksi. Ks. tarkemmin kohta 5.3.3. &gt; Luonnonolot, luonnon monimuotoisuus.</p>
<p>Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.</p>	<p>Viheralueiden jatkuvuuteen on pyritty kiinnittämään huomiota.</p>
<p><b>Maakuntakaavasta johdettu tavoite</b></p>	<p><b>Asemakaava</b></p>
<p>Huomiota tulee kiinnittää keskusta-alueen viihtyisyyteen, esteettömyyteen, kevyenliikenteen turvallisuuteen.</p>	<p>Viihtyisyyteen on pyritty kiinnittämään huomiota viheralueverkoston jatkuvuudella ja nykyisten puistomaisten alueiden säilyttämisellä sekä satama-alueen toimintojen jäsentämisellä.</p> <p>Esteettömyys: Suunnittelualueella on jonkin verran maastonmuotoja, mutta nykyiset liikenneväylät ovat periaatteessa esteettömiä. Uusi jalankulkuyhteys Tehinseläntieltä Sahatielle kulkee pengerrytetyn maaston kautta, eikä väylän toteuttaminen esteettömänä ole kenties mahdollista. Vaihtoehtoinen reitti on Sahatien varren kevyenliikenteen väylä.</p>



	Kevyenliikenteen turvallisuus: ks. kohta 5.3.2. > Liikenne.
Maakunnallisesti ja valtakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt on turvattava. Suunnittelussa hyödynnetään kulttuuriympäristön monimuotoisuutta sekä edistetään kulttuuriympäristön kestävästä käyttöä ja hoitoa.	Osa rakennuksista on osoitettu suojeltaviksi tai säilytettäväksi. Lisäksi osa asemakaava-alueesta kuuluu RKY-alueeseen, ja tätä koskien on annettu osa-aluemerkintä ja määräys. RKY-alueella olevalle varastorakennusten kortteli-alueelle (TV-1) sekä yksityiselle venesatamalle ja telakka-alueelle (LV-2) on annettu määräys, että pääasiallinen julkisivumateriaali on oltava puu.
Taajamaa tulee tiivistää, ylläpitää ja kehittää kattavien palvelujen keskuksena olemassa olevaa rakennetta hyödyntämällä.	Olemassa olevaa rakennetta on pyritty hyödyntämään. Liiketiloihin on osoitettu keskustan läheisyyteen AL-korttelialueelle, ja niiden pienimuotoinen toteuttaminen on sallittu rivitalo- ja omakotitalotonteilla. Sataman palvelujen kehittäminen ja laajentaminen on mahdollista.
Asemakaavassa on turvattava luonnonsuojelun kohteet.	Osa luonnonarvojen säilymisestä on turvattu, mutta osa menetetään; ks. tarkemmin kohta 5.3.3. > Luonnonolot, luonnon monimuotoisuus.

### 5.3.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

#### VÄESTÖ, ASUMINEN, SOSIAALINEN YMPÄRISTÖ

Väestöä syntyy arviolta noin 350 – 450 henkeä. Väestön määrä ei muutu merkittävästi voimassa olevaan asemakaavaan nähden. Nykytilanteeseen verrattuna muutos on suuri, koska nykyisin ainoaa väestöä ovat neljän pienkerrostalon asukkaat.

Asumiselle varattu rakennusoikeus vähenee voimassa olevaan asemakaavaan nähden vain noin 40 kem<sup>2</sup>, ja hieman erilaisen kaavaratkaisun sekä erillispientalotonttien myötä kysynnän toivotaan paranevan.

Koska asemakaavassa on osoitettu sekä asuinkerrostaloja, rivitaloja että erillispientaloja, ja suunnittelualue liittyy Kuhmoisten keskustaan, alue soveltuu eri-ikäisille ja lapsiperheillekin. Keskustan läheisyys tukee alueen soveltuvuutta myös vanhusväestölle. Rivitalojen ja erillispientalojen korttelialueille on mahdollista rakentaa vähäisissä määrin liiketiloja, mikä tukee pienimuotoisten palveluiden (esim. parturi, hoivapalvelut) syntyä.

Kuhmoisten kunnan vuokrakiinteistöt Oy:n toimitusjohtajan mukaan Kuhmoisissa on vain vähän tyhjiä asuntoja. Tarvetta on keskustassa, kauppojen lähellä sijaitseville yksioille ja pienille kaksioille, ja esteettömyys tärkeää. Kohderyhmiä ovat ainakin:

- Vanhukset. Omakotiasuminen haja-asutusalueella ei enää välttämättä onnistu, eikä kotipalvelu välttämättä riitä, koska se ei tarjoa sosiaalista elämää. Jo muutaman kilometrin matka kaappoihin voi olla liikaa. Kysyntää keskusta-asunnoille on jatkuvasti.
- Lukiolaiset. Kuhmoisissa on hevoslukio, johon tulee opiskelijoita haja-asutusalueelta mutta myös muualta, jolloin on tarve omalle asunnolle.
- Paluumuuttajat. Esim. eläkeikään tultuaan ihmiset voivat muuttaa takaisin Kuhmoisiin, aluksi ehkä syrjemmälle, mutta myöhemmin keskustan palvelujen ääreen.

Kaavahankkeen aikana on tehty tarkastelu Kuhmoisten väestön, työpaikkojen ja asuntojen kehityksestä. Niistä voidaan todeta mm.:

- asutokunnista (talouksista) valtaosa asuu omakotitaloissa, mutta niiden osuus on hitaasti vähenemässä (1985 – 2017)
- samana ajanjaksona rivitaloissa ja asuinkerrostaloissa asuvien asutokuntien lukumäärä on lähes muuttumaton
- samana ajanjaksona Kuhmoisten väkiluku on vähentynyt n. 3540 henkilöstä 2250 henkilöön (vähennystä n. 36 % 32 vuoden aikana), ja samana ajanjaksona asutokuntien lukumäärä on laskenut huomattavasti hitaammin → asutokuntien keskikoko on pienentynyt
- väestöennusteen mukaan Kuhmoisten väestö tulee laskemaan nykyisestä noin 2250:stä noin 1730:een (vuonna 2040) ja samana ajanjaksona 65 vuotta täyttäneiden osuus hieman kasvaa nykyisestä noin 40,3 %:sta vuoden 2031 noin 51,7 %:iin kääntyäkseen sen jälkeen laskuun

Edellä kuvatusta voitaneen tulkita, että pienille asunnoille tulee olemaan kysyntää asutokuntien keskikoon pienentyessä ja ikäihmisten suhteellisen osuuden lisääntyessä. Tarkastelu on kaavaselostuksen liitteenä.

Asuinkerrostalo monipuolistaa kunnan asutotarjontaa ja esteettömänä asumismuotona tarjoaa hyvän vaihtoehdon mm. vanhusväestölle.

#### **YHDYSKUNTARAKENNE, TAAJAMAKUVA**

Yhdyskuntarakenne tiivistyy nykytilanteeseen verrattuna kohtalaisesti, kun rakentamattomia alueita muuttuu rivitalojen tai erillispientalojen korttelialueiksi. Vanhojen venekatosten tilalle on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueita. Lahden itäpuolella, joka on uutta asemakaava-aluetta, yhdyskuntarakenne tiivistyy uusien venehallien ja satama-/telakka-alueen rakentamisen myötä.

Voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna muutos on selvästi vähäisempi: valtaosa alueista, myös venekatosten alue, ovat jo rakentamisalueiksi osoitettuja. Alueet on osoitettu asuinkerrostaloille tai rivitaloille, ja kerroslukumäärä on yleensä I tai II, enintään III. Asemakaavan mukainen maankäyttö ei ole kuitenkaan toteutunut. Rakennusoikeus vähenee Lahden länsipuolisella osalla noin 270 kem<sup>2</sup>:llä.

Taajamakuvaan vaikuttavat muutokset ovat suurempia nykyiseen tilanteeseen kuin voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna. Rakentaminen muuttaa katunäkymiä jonkin verran, vaikkakin Sahatien varren puistomaisuus säilyy. Merkittävin yksittäinen muutos lienee Sahatien alkupäähän osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (205), jolla on sallittu VI-kerroksisen rakennuksen rakentaminen tehokkuudella  $e=0.65$ .

#### **PALVELUT, TYÖPAIKAT JA ELINKEINOTOIMINTA**

AL-1-kortteliin saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja. Lisäksi AR- ja AO-korttelialueilla on sallittua rakentaa liiketiloja enintään 50 m<sup>2</sup> / tontti. Tällä on haluttu mahdollistaa esim. pieni- ja keski-ikäisten palveluiden syntyminen.

Asemakaava ei aiheuttane tarpeita kunnallispalveluille.

Yksityistä satamapalvelualueetta (LV-2) on osoitettu Lahden itäpuolelle. Sen yhteyteen on osoitettu varastorakennusten korttelialuetta (TV-1), joka on tarkoitettu veneiden säilytystä ja kunnossapitoa varten. Nämä laajentavat Kuhmoisten sataman palvelutarjontaa ja resursseja.

Satama-alueen ravintola- ja majoitusrakennuksille (P-1) on osoitettu lisää rakennusoi-keutta, jolloin alueen kehittäminen on mahdollista.

Paloaseman tilat ovat olleet vajaassa käytössä. Tilannetta on pyritty korjaamaan osoitta-malla mahdollisuus ottaa tiloja myös liike-, toimisto- ja kokoontumis- tai muuhun niihin ver-rattavaan käyttöön.

### **VIRKISTYS**

Asemakaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia virkistykseen. Nykyiseen tilanteeseen verrat-tuna muutos on merkittävä, mutta voimassa olevaan asemakaavaan nähden vähäinen. Virkistysalueet lisääntyvän noin yhden hehtaarin verran. Virkistysalueilla on pyritty luomaan verkosto, joka yhdistää korttelialueita toisiinsa, mutta myös ympäröivään luontoon missä se on mahdollista. Sahatien pohjoispuolella muutos on myönteinen uuden suhteellisen laa-ajan lähivirkistysalueen (VL) myötä, joka on saavutettavissa etelästä Sahatien varren puis-toalueilta (VP) sekä pohjoisen kevyen liikenteen väylältä.

Asemakaavassa on määrätty, että AK- ja AR-korttelialueilla tulee osoittaa asuntojen yhtei-nen leikkipaikka.

Kaava-alueen luoteisosassa poistuu lähivirkistysaluetta, kun osa siitä on osoitettu Y-ton-tiksi. Y-tontti palvelee viereisen päiväkodin leikkialueena. Virkistysalue on kuitenkin ollut suhteellisen pienialainen ja irrallaan muusta virkistysalueverkostosta. Päiväkotitoiminnan ulkopuolisina aikoina leikkialue voi mahdollisesti palvella yleisesti kaikkia, joten vaikutus ei ole todennäköisesti merkittävä.

### **LIIKENNE**

Alueen katuverkko ei muutu oleellisesti. Pääkadut pysyvät ennallaan. Ainoa merkittävä muutos on pohjoisesta Ansiolahdentieltä etelään suuntautunut ja toteutumatta jäänyt Lau-tatarhantie, joka on poistettu. Uusi katu (Koivulehdonkuja) on osoitettu hieman länнемmä-s.

Liikennemäärät eivät muutu merkittävästi voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna. Li-sääntyvää huolto- ym. liikennettä aiheuttanee satamatoimintojen laajentuminen lahden itä-puolelle sekä satamaravintolan laajentuminen. Muutos on kuitenkin kausiluontoista painot-tuen aikavälille kevät-syksy.

Kevyen liikenteen toimintaedellytyksiä ja liikenneturvallisuutta parantavat uusi jalankulku-yhteys keskustasta Tehinseläntieltä Sahatielle satamaravintolan kohdalle, sataman jalan-kululle ja polkupyöräilylle varattu katu sekä satamaravintolan tontille Sahatien ja Satama-tien varsille osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa. Sahatien varren olemassa oleva, Toritieltä Vellahdentielle johtava erillinen kevyenliikenteen väylä on huomioitu kaavassa. Alueen kevyen liikenteen reitistöön liittyy osaltaan myös korttelissa 203 (Kuhmola ja tuleva päiväkot), suunnittelualueen ulkopuolella oleva kevyenliikenteen väylä, joka yhdistää Tehinseläntien ja Koivulehdonkujan toisiinsa.

Asemakaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia henkilöautoliikenteeseen, pysäköintiin tai huoltoliikenteeseen. Asemakaavassa on annettu autopaikkojen lukumääriä koskeva yleis-määräys.

### **RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ JA MUINAISUISTOT**

Kulttuuri- ja maisemaselvityksessä todetut satamaravintola-majatalon rakennukset (arvo-luokat 1 ja 2), sekä rannan venetalas (luokka 1) on osoitettu suojeltaviksi tai säilytettäväksi rakennuksiksi (sr-1, sr-2), ja näin turvattu niiden säilyminen. Satamaravintolalle on osoitettu

laajennusmahdollisuus Sahatien suuntaisesti siten, että laajennusosa ei peitä vanhan parakennuksen pitkää rytmikästä lounaissivua.

Vanhat venekatokset, jotka on kulttuuri- ja maisemaselvityksessä määritelty luokan 2 rakennuksiksi, voidaan purkaa asuinkerrostaloja rakennettaessa. Ratkaisu on perusteltavissa keskustan läheisyydellä ja yhdyskuntarakenteen tiivistämisellä. Venekatosten purkaminen on mahdollista myös voimassa olevan asemakaavan mukaan. Luonnosvaiheen jälkeen asuinkerrostalojen korttelialueille on lisätty vaatimus, että pääasiallisen julkisivumateriaalin on oltava puu, joka lieventää jossain määrin vaikutuksia lähimaisemaan.

Sahan alueen kaakkoispuoli ja Heinsaari, johon on osoitettu varastorakennusten korttelialuetta veneiden säilytystä ja kunnossapitoa varten (TV-1), yksityinen venesatama ja telakka (LV-2) sekä maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY-1), kuuluu Kuhmoisten sahan lahden valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY). Asemakaava sallii alueelle rakentamista yhteensä 5400 kem<sup>2</sup> yhteen kerrokseen. Muutos on merkittävä, mutta se mahdollistaa alueen kehittämistä, ja kenties parantaa osaltaan myös sahan alueen rakennusten säilyttämisedellytyksiä. Vaikutuksia maisemaan lieventävät seuraavat toimenpiteet / määräykset:

- TV-1-alueella harjasuunta on määrätty vanhan saha rakennusten suuntaiseksi.
- Kaavaluonnoksen jälkeen Heinsaari on muutettu MY-1-alueeksi, joka huomioi paremmin saaren maisemalliset arvot erityisesti järvimaiseman kannalta. Rakentaminen on sallittu vähäisissä määrin, mutta se sijoittuu saaren pohjoisosaan (lv-1, I, 100 kem<sup>2</sup>).
- TV-1-, LV-2- ja MY-1-alueilla on määrätty pääasialliseksi julkisivumateriaaliksi puu ja pääasialliseksi julkisivuväriksi maanläheinen murrettu sävy. Uudet rakennukset todennäköisesti peittävät jossain määrin uudehkoa kirkkaan punaista hallia TV-1-alueella.
- Koko alueelle on osoitettu RKY-osa-aluevarausmerkintä: ”*Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. Alueen rakennettu ympäristö muodostaa valtakunnallisesti merkittävän kokonaisuuden, jonka arvokkaat ominaispiirteet tulee ottaa huomioon alueen maankäytön suunnittelussa, rakentamisessa ja ympäristön hoidossa. Uudisrakentaminen on sopeutettava sijoitukseltaan, mittasuhteiltaan ja tyylliltään arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen ympäristöön voimakkaasti vaikuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä.*”

Maiseman osalta ks. kohta 5.3.3. > Maisemarakenne, maisemakuva.

Näkymä keskustan suunnasta alueelle on oheisessa kuvassa syyskuulta 2017.



Kuva 12. Näkymä Vellahdelle n. 150 m korkeudesta. Vasemmalla näkyy sahan eteläpuolista aluetta (mm. laiturit, punainen halli), sekä Heinsaari vähän keskempänä kuvaa; alueet ovat osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY), ja asemakaavassa TV-1- ja LV-1-alueita. Saha jää kuvan vasemmalle puolelle. (Kuva: Kuhmoisten kunta)

Sahatien alkuun osoitetun 6-kerroksisen kerrostalon vaikutuksia läheiseen RKY-alueeseen on pyritty lieventämään oheisella määräyksellä: ”Uudisrakentamisessa on otettava huomioon sen sijoittuminen valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön läheisyyteen ja rakennuksen näkyminen kaukomaisemassa”.

Asemakaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia muinaismuistoihin. Itäosassa oleva virstanpylväs on osoitettu sm-osa-aluemerkinnällä, joten sen suhteen vaikutukset ovat myönteiset.

#### TEKNINEN HUOLTO

Asemakaava aiheuttaa kunnallistekniikan lisärakentamistarpeita. Kaava-alue sijaitsee keskuksen välittömässä läheisyydessä ja kunnallisteknisten verkostojen läheisyydellä.

#### ERITYISTOIMINNAT, YMPÄRISTÖNSUOJELU JA YMPÄRISTÖHÄIRIÖT

Asemakaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia erityistoimintoihin, ympäristönsuojeluun tai ympäristöhäiriöihin. Venekatosten alueelle osoitetuille AK-1-korttelialueille sekä alarinteen paloasemalle (Y-1) on annettu laadittujen maaperän haitta-ainetutkimusten perusteella merkintä ”pima-1”: ”Ennen rakentamiseen tai muuhun maaperää muuttaviin toimenpiteitä ryhtymistä on selvitettävä alueen maaperän pilaantuneisuus ja tarvittaessa tehtävä kunnostustoimenpiteet. Maaperän riittävä puhtaustaso on varmistettava laboratoriotutkimuksien ennen rakentamista. Kunnostuksen loppuraportti on toimitettava kunnan rakennusvalvontaan.” Selvitysten perusteella on mahdollista, että haitta-aine-esiintymiset ovat paikallisia



ja pienialaisia, mutta asia täytyy varmistaa ennen maaperään kajoamista. Voimassa olevaan asemakaavaan nähden muutos on myönteinen, koska maaperän pilaantuneisuus on tässä yhteydessä todettu ja esitetty kaavakartalla.

### 5.3.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

#### MAISEMARAKENNE, MAISEMAKUVA

Asemakaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia maisemarakenteeseen. Uusi rakentaminen näkyy paikoin järvimaisemassa: 6-kerroksinen asuin-, liike- ja toimistorakennus on noin 20 m korkea, ja nousee noin korkeuteen 115 m mpy. Kaavahankkeeseen liittyen on laadittu 3D-visualisointikuvia sisältävä viitesuunnitelma. 3D-kuvien perusteella kerrostalo näkyy kaukomaisemassa, mutta ei nouse räikeästi metsän muodostaman silhuetin yläpuolelle; ks. seuraava kuva. Vaikutusten lieventämiseksi korttelialueelle on annettu seuraava määräys: *”Uudisrakentamisessa on otettava huomioon sen sijoittuminen valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön läheisyyteen ja rakennuksen näkyminen kaukomaisemassa”*.

Viitesuunnitelma on selostuksen liitteenä.



*Kuva 13. Valokuvassovite, taiteilijan näkemys uudisrakentamisesta, näkymä lahden itärannalta kohti keskustaa. 6-kerroksinen kerrostalo keskellä, venemakasiinien alueen pienkerrostalot oikealla. (Viitesuunnitelman kansikuva, Arkkitehtitoimisto Jussi Partanen, 7.12.2018).*

Lahden itäpuolen venehallit ja satama-alueen rakentaminen näkyvät järvimaisemassa. Toisin lahden itäpuolen rannat ovat jo nykyisin veneiden huolto- ja satamatoiminnassa (ks. ilmakuva edellä). Venehallien rakennusala ei sijoitu avoimelle viljelysmaalle. Lisäksi vaikutuksia lieventää TV-1- ja LV-2-alueille annettu määräys pääasiallisesta julkisivumateriaalista (puu) ja -väristä (maanläheinen murrettu sävy). Uudehko punainen venehalli jäänee uusien hallien toteuduttua niiden taakse rannasta / järveltä katsottuna. Lahden itäpuolen rantaviivan LV-2-alue voi myös toteutua luonnostaan viimeisteltynä alueena, jos siitä halutaan tehdä veneilijöitä ja muita matkailijoita sekä kuntalaisia houkutteleva kohde. Maisemaan kohdistuvia vaikutuksia lieventää myös TV-1-alueen eteläpuolella sijaitsevan viljelysmaan osoittaminen maa- ja metsätalousalueeksi, jolloin alue säilyy nykyisessä käytössä.

Sahanlahti ja lahden itäpuoli sijoittuu *Kissakulma-Kuhmoisten kulttuurimaisema*-alueeseen. Vaikutuksia kulttuuri- ja järvimaisemaan lieventävät Heinsaaren osoittaminen MY-1-

alueeksi, rakentamisen sijoittaminen saaren pohjoisosaan, sekä edellä jo mainitut puujulkisivut ja niiden maanläheiset sävyt TV-1-, LV-2- ja MY-1-alueilla.

Asemakaavan myötä lahden länsipuolen satama-alueen kehittäminen ja toimintojen jäsentäminen on mahdollista. Asemakaava ei vaikuta merkittävästi näkymiin rannalta järvelle.

Asemakaavalla on muutettu satama-alueen länsipuolinen töyräälle nouseva avoin viljelyalue maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi (MA). Alueelle on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu erillispientalojen aluetta sekä satamasta rinnettä vasten nouseva Saksanpolku, jotka ovat toteutumattomia jäänteitä ympärillä tehdyistä asemakaavamuutoksista. Tällä asemakaavamuutoksella maiseman avoimuus osana RKY-aluetta turvataan.

#### **LUONNONOLOT, LUONNON MONIMUOTOISUUS**

Luontoselvityksessä todettu kasvistoltaan arvokas luontokohde Sahatien varressa, alue A, jää eteläosaltaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen alle, eli siltä osin luontoarvot menetetään. Merkittäviä kasvilajeja tällä alueella ovat ketoneilikka (valtakunnallisesti uhanalainen), mäkiarho (alueellisesti harvinainen) sekä mahdollisesti ketotuulenlento (paikallisesti harvinainen). Ratkaisua voidaan perustella sillä, että ko. alue sijaitsee yhdyskuntarakenteen tiivistämisen kannalta otollisesti keskustan palveluiden välittömässä läheisyydessä ja olemassa olevan kadun varressa. Pohjoisosa luontokohteesta sijoittuu asemakaavan lähivirkistysalueelle (VL), ja siltä osin kohde on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi (luo-1), joten alueen osittainen säilyminen on huomioitu. Lisäksi luo-1:n määräystekstissä on korttelialueen osalta edellytetty, että ennen rakennustöihin ryhtymistä tulee selvittää arvokas kasvillisuus ja kasvustojen siirtämisen mahdollisuudet.

Luontoselvityksessä todettu Vellahden ranta-alue luhtineen sijoittuu sekä paloaseman tontille, että uudelle asuinkerrostalojen tontille. Luontokohde on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi (luo-2). Paloaseman pihalla ko. alueella sijaitsee helikopterin laskeutumiskenttä. Kaavahankkeen aikana tarkentuneiden tavoitteiden vuoksi paloaseman tontille on osoitettu matkaparkki (p-1), ja luontoselvityksen mukaista luo-aluetta on siltä osin pienennetty. Vaikutukset ovat siis siltä osin kielteiset. Kunnan tavoitteena on osoittaa pysäköintialuetta matkailijoiden lyhytaikaista pysäköintiä ja yöpymistä varten läheltä satamaa, kuitenkin rauhalliselta paikalta, ja kyseinen alue on katsottu sopivaksi luontoarvoista huolimatta. Todettakoon, että luo-alueella sijaitseva laskuoja sijoittuu matkaparkkialueen ulkopuolelle.



*Kuva 14. Kuva vuoden 2015 luontoselvityksen mukaiselta rantaluhta-alueelta, tarkemmin helikopteri-  
kentältä kohti paloasemaa.*

Luontoselvityksessä on todettu, että vanhojen makasiinien (venekatosten) ruderaatit ovat tärkeitä lintujen ravintopaikkoja ja että makasiinit ovat potentiaalisia lepakkoreviirejä. Nämä tekijät menetetään alueen rakentuessa asuinkerrostaloalueeksi. Luontoselvityksen mukaan alueella ei havaittu uhanalaisia lintulajeja eikä lepakoita.

Luontoselvityksessä todettu pieni puro (B) sijoittuu asemakaavassa lähivirkistysalueelle ja osittain AO-tontille 456-2, ja se on merkitty luo-3-osa-aluevarauksella. Tontin rakennusala kiertää luo-alueen, joten puron säilyminen on huomioitu.

Vuoden 2018/2019 luontoselvityksessä todetut uhanalaiset lehtoalueet lahden itärannalla Korppilankujan varressa on huomioitu asemakaavassa luo-4-osa-aluevarauksella. Toinen sijoittuu katualueelle, toinen TV-1-alueen itäkulmaan selvästi rakennusalan ulkopuolelle.

Heinsaari on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Ratkaisu huomioi vuoden 2019 luontoselvityksen tulosta kohtalaisen hyvin; rakentamista on osoitettu vain vähän ja se on mahdollista vain osalla saarta, sen pohjoisosassa.

Muilta osin asemakaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia luonnonoloihin tai luonnon monimuotoisuuteen.

Asemakaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia pienilmastoon.

Asemakaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia vesistöihin tai vesitalouteen. Yleismääräyksissä on annettu hulevesien hallintaa koskevia määräyksiä.

Asemakaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia maa- ja metsätalouteen eikä luonnonsuojeluun.

### 5.3.4 Vaikutukset talouteen

Korttelialueiden maat ovat osittain kunnan, osittain yksityisessä omistuksessa. Lyhyen aikavälin vaikutuksia muodostavat rakentaminen. Rakentamisvaihe luo jonkin verran työ-

paikkoja. Lisäksi kunnan talouteen vaikuttavat mahdollinen kunnallistekniikan lisärakentaminen, vaikkakin alue on kunnallisteknisten järjestelmien piirissä ja esim. uutta katualuetta on vain vähän.

Pitkän aikavälin vaikutuksia ovat uudet veronmaksajat. Satamapalveluiden laajentuessa alue voi houkutella lisää matkailijoita.

### 5.3.5 Vaikutukset terveellisyteen ja turvallisuuteen

Liikenneturvallisuuden osalta ks. kohta 5.3.2. > Liikenne.

Yleismääräyksissä on mainittu, että alueen maaperän luontaisesti kohonnut arseeni- ja radonpitoisuus tulee ottaa huomioon rakentamisessa ja maamassojen käsittelyssä.

Vellahden länsipuolen paloaseman korttelialueelle (Y-1) sekä kahdelle asuinkerrostalojen korttelialueelle (AK-1) on annettu maaperän haitta-aineselvitysten perusteella kaavamääräys ”pima-1”; ks. tarkemmin 5.3.2 > *Erityistoiminnot, ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt*.

### 5.4 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkinnät ja -määräykset on esitetty kaavakartan yhteydessä.

### 5.5 NIMISTÖ

Kaava-alueen nimistö on syntynyt pääasiassa jo aiemmin. Päiväkodin vierestä Ansiolahdentieltä etelään johtava uusi katu on nimetty Koivulehdonkujaksi. Lahden itäpuolella on muutettu voimassa olevassa asemakaavassa esiintyvä nimi Sahatie Korppilankujaksi, jollaisena se esiintyy mm. Maanmittauslaitoksen kartoissa.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT

Rakentamista ohjaavat kaava-asiakirjat rakennuslupakäsittelyn yhteydessä.

### 6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

Alueen toteutuminen on mahdollista kaavan saatua lainvoiman.

### 6.3 TOTEUTUKSEN SEURANTA

Kaavan toteutusta seuraa Kuhmoisten rakennusvalvontaviranomainen.

Tampereella 5.11.2020

**Sweco Ympäristö Oy**

Pasi Vierimaa  
Kaavoitusarkkitehti  
Arkkitehti SAFA, YKS 492

Maria Kirveslahti  
Kaavasuunnittelija  
Insinööri AMK