



*Kuhmoisten kunta*

# KAAVOITUSKATSAUS

2021



Hyväksytty Kuhmoisten kunnanvaltuustossa xx.xx.2021 § xx





## Sisällysluettelo

---

Yleistä .....	3
Maakuntakaavoitus .....	3
Keski-Suomen maakuntakaava.....	4
Yleiskaavoitus ja rantayleiskaavoitus .....	4
Kuhmoisten keskustan osayleiskaava.....	5
Päijänteen rantayleiskaavan muutos koskien kiinteistöjä Ruoniemi 291-401-2-131, Marianniemi 291-401-2-154, Kiviranta 291-401-2-138 ja Kiviniemi 291-401-2-136.....	5
Päijänteen rantayleiskaavan muutos II (Mustassalo).....	6
Asemakaavoitus ja ranta-asemakaavoitus .....	7
Satamarinteen asemakaava ja asemakaavan muutos .....	7
Palvaniemen, Pikku-Tupasalon ja Aningaistensaaren ranta-asemakaava ja ranta-asemakaavan muutos...	9



## Yleistä

---

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kunnan tulee vähintään kerran vuodessa laatia katsaus kunnassa ja maakunnan liitossa vireillä olevista ja lähiaikoina vireille tulevista kaava-asioista, jotka eivät ole merkitykseltään vähäisiä. Kaavoituskatsauksessa selostetaan lyhyesti kaava-asiat ja niiden käsittelyvaiheet sekä sellaiset päätökset ja muut toimet, joilla on välitöntä vaikutusta kaavoituksen lähtökohtiin, tavoitteisiin, sisältöön ja toteuttamiseen.

Maankäytön suunnittelun kärkihanke Kuhmoisissa vuonna 2021 on keskustan osayleiskaava. Strategisen tason suunnitelmat tukevat toisiaan Kuhmoisissa. Vuonna 2018 valmistuneen kunnan strategian sekä elinvoimaohjelman 2019-2021 linjaukset tulevat näkymään kaavoituksessa.

## Maakuntakaavoitus

---

Maakuntakaavoitus on osa maakunnan suunnittelua. Maakunnan suunnittelussa otetaan huomioon valtakunnalliset tavoitteet sovittaen ne yhteen alueiden käyttöön liittyvien maakunnallisten ja paikallisten tavoitteiden kanssa. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan maakuntakaavassa esitetään alueiden käytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet ja osoitetaan maakunnan kehittämisen kannalta tarpeellisia alueita. Maakuntakaava toimii ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Maakunnan liitto huolehtii maakuntakaavan laatimisesta, kaavan pitämisestä ajan tasalla ja sen kehittämisestä.

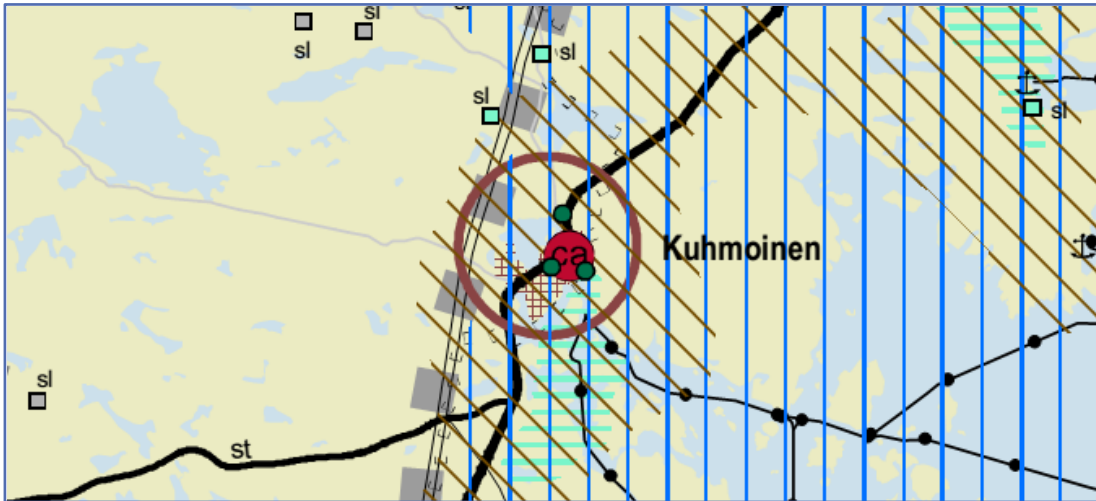
Kuhmoisten kunta on vuoden 2021 alusta kuulunut Pirkanmaan maakuntaan. Toistaiseksi Kuhmoisissa vaikuttaa Keski-Suomen maakuntakaava, mutta tulevaisuudessa Kuhmoinen nähdään Pirkanmaan maakuntakaavan kartalla.

## Keski-Suomen maakuntakaava

Keski-Suomen maakuntahallitus määräsi maakuntakaavan voimaan 26.1.2018.

Maakuntakaavaan voi tutustua Keski-Suomen liiton sivuilla osoitteessa

[www.keskisuomi.fi/maakuntakaavoitus](http://www.keskisuomi.fi/maakuntakaavoitus).



KUVA 1. Ote voimassa olevasta Keski-Suomen maakuntakaavasta.

## Yleiskaavoitus ja rantayleiskaavoitus

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan yleiskaavan tarkoituksena on kunnan tai sen osan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteen sovittaminen. Yleiskaavassa esitetään tavoitellun kehityksen periaatteet ja osoitetaan tarpeelliset alueet yksityiskohtaisen kaavoituksen sekä muun maankäytön suunnittelun ja rakentamisen perustaksi. Yleiskaavoja on luonteeltaan erilaisia: strateginen, yleispiirteinen ja yksityiskohtainen yleiskaava. Yksityiskohtaisella yleiskaavalla voidaan halutessa ottaa kantaa rakennusoikeuksiin, jolloin se toimii rakennusluvan perusteena. Osayleiskaavaksi kutsutaan yleiskaavaa, joka ei koske koko kuntaa, vaan on laadittu jollekin kunnan osa-alueelle.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kunnan tulee huolehtia tarpeellisesta yleiskaavan laatimisesta ja sen pitämisestä ajan tasalla. Kunnan sisäisen yleiskaavan hyväksyy kunnanvaltuusto. Kuntien yhteisen yleiskaavan hyväksyy kuntien yhteinen toimielin ja vahvistaa ympäristöministeriö. Kuhmoisissa on laadittu keskustaajaman yleiskaava vuonna 1991. Keskustan yleiskaava ei ole oikeusvaikutteinen. Oikeusvaikutukseton yleiskaava ohjaa päätöksentekoa, mutta vasta oikeusvaikutteinen yleiskaava on lain mukaan sitova. Vuonna 2014 Kuhmoisissa on tarkistettu keskustaajaman yleiskaavan uusimisen tarve ja todettu sen olevan tarpeellinen.

Kunnassa on voimassa myös oikeusvaikutteinen sisäjärvien rantayleiskaava, sekä Päijänteen rantayleiskaava.



## Kuhmoisten keskustan osayleiskaava

Kuhmoisten keskustan osayleiskaavan vireilletulosta on ilmoitettu vuoden 2016 kaavoituskatsauksessa, jonka Kuhmoisten kunnanvaltuusto on hyväksynyt 21.12.2015 § 65. Osayleiskaavan tavoitteena on luoda edellytykset Kuhmoisten elinvoiman säilymiselle tulevaisuudessa. Kaavoituksen tarkoitus on paikallisen elämisen laadun edistämisen lisäksi kohdentaa kehittäminen asioihin, joilla on hyödyntämätöntä potentiaalia. Suunnittelun kuusi kärkeä ovat:

- matkailun kehittäminen
- vapaa-ajan asumisen tukeminen
- korkealaatuisen asumisen tukeminen
- uusien maankäytön tapojen ideoiden mahdollistaminen
- ekologisiin tavoitteisiin sitoutuminen
- yhdyskuntarakenteen tiivistäminen

Tavoitteena on, että Kuhmoisten keskustan osayleiskaavalla vastattaisiin todellisiin noin 10 vuoden tulevaisuusnäkyymiin ja siinä osoitetut uudet aluevaraukset toteutuisivat tulevana asemakaavoituksena.

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 14 päivän ajan 31.1.-14.2.2018.

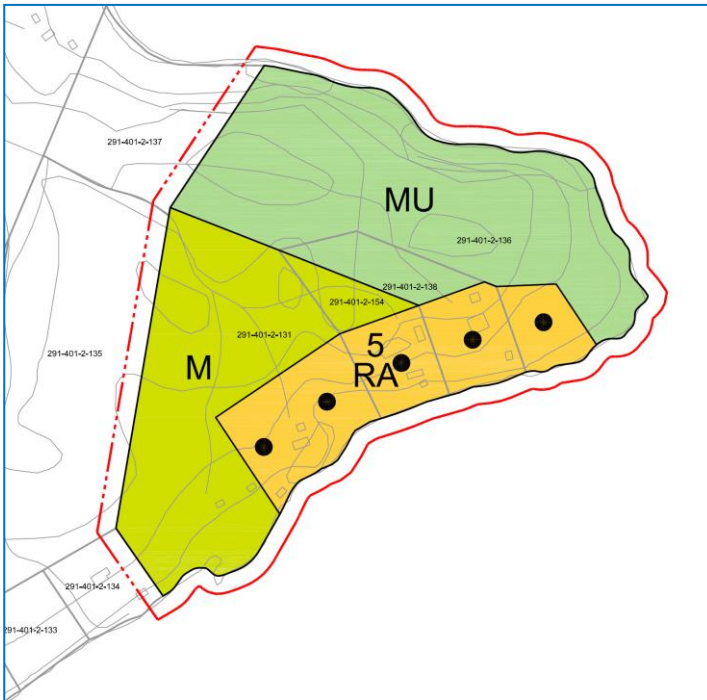
Kuhmoisten kunnanhallitus on kokouksessaan 3.9.2018 § 140 päättänyt keskeyttää Kuhmoisten kunnan osayleiskaavatyön valmistelun. Kunta on päättänyt jäädä odottamaan käynnissä olevan maankäyttö- ja rakennuslain uudistuksen tuomia uusia kaavoituskäytäntöjä, joissa mahdollisesti kuntakaavoitus voitaisiin hoitaa yhdellä tarpeen mukaan skaalautuvalla kaavalla, eikä erillisiä kaavatasoja (yleiskaavat, asemakaavat jne.) enää tarvittaisi.

Koska maankäyttö- ja rakennuslain uudistaminen ei ole edennyt toivotulla tavalla, päätti Kuhmoisten kunnanhallitus käynnistää Kuhmoisten keskustan osayleiskaavatyön uudelleen päätöksellään 23.11.2020 (§ 215). Kaava kuulutetaan vireille kaavanlaatijakonsultin valinnan jälkeen keväällä 2021.

## **Päijänteen rantayleiskaavan muutos koskien kiinteistöjä Ruoniemi 291-401-2-131, Marianniemi 291-401-2-154, Kiviranta 291-401-2-138 ja Kiviniemi 291-401-2-136**

Aloitteen yleiskaavan muuttamisesta teki kiinteistön Kiviniemi 291-401-2-136 maanomistaja. Tavoitteena oli muuttaa Päijänteen rantayleiskaavaa Ruoniemen alueella siten, että alueelle laaditun osituksen ja perinnönjakokirjan mukainen perinnönjako yleiskaavan mukaisella loma-asuntoalueella (RA 5, itäisempi alue) olisi mahdollista toteuttaa Päijänteen rantayleiskaavan mukaisesti.

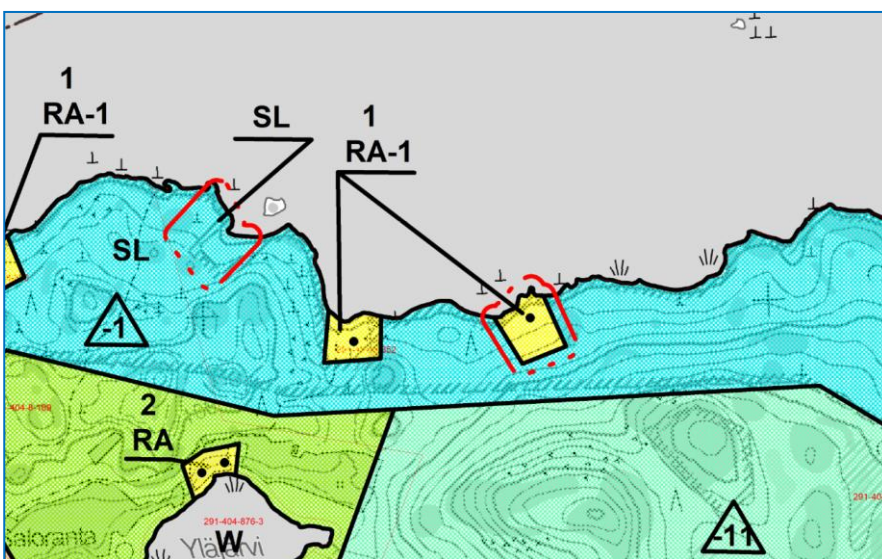
Kunnanhallitus päätti kaavan vireille tulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta kokouksessaan 13.5.2019 (§ 106). Kaavaluonnos oli nähtävillä 12.6.–12.7.2019 välisen ajan. Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta kunnanhallitus päätti kokouksessaan 15.10.2019 (§ 204). Kaavaehdotus oli nähtävillä 23.10.–22.11.2019. Kunnanvaltuusto hyväksyi kaavan kokouksessaan 1.6.2020 (§ 17) ja kaava sai lainvoiman 5.8.2020.



*KUVA 2. Ote Päijänteen rantayleiskaavan muutoksesta (Ruoniemi).*

## Päijänteen rantayleiskaavan muutos II (Mustassalo)

Aloite Päijänteen rantayleiskaavan muuttamiseksi tehtiin tilan Onnila 291-404-8-348 maanomistajan toimesta. Kaavamuutosalue sijaitsee Päijänteen rannalla, Mustassalon saarella, Kuhmoisten kunnan pohjoisosassa lähellä Jämsän rajaa. Kuhmoisten keskustaaajamasta on Mustassaloon matkaa noin 30 kilometriä. Yleiskaavan muutos koskee tilan Onnila 291-404-8-348 osa-alueita. Kaavamuutoksen tavoitteena on siirtää yksi lomarakennuspaikka Onnilan tilan sisällä noin 500 metriä itään. Alue, jonne siirto on tarkoitus tehdä, sijaitsee luonnonsuojelualueella (SL). Kunnanhallitus päätti vireilletulosta ja kaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta kokouksessaan 23.11.2020 (§ 216). Kaavaluonnos oli nähtävillä 9.12.2020–8.1.2021 välisen ajan.



*KUVA 3. Ote Mustassalooa koskevan Päijänteen rantayleiskaavan muutoksen luonnoksesta.*



## Asemakaavoitus ja ranta-asemakaavoitus

---

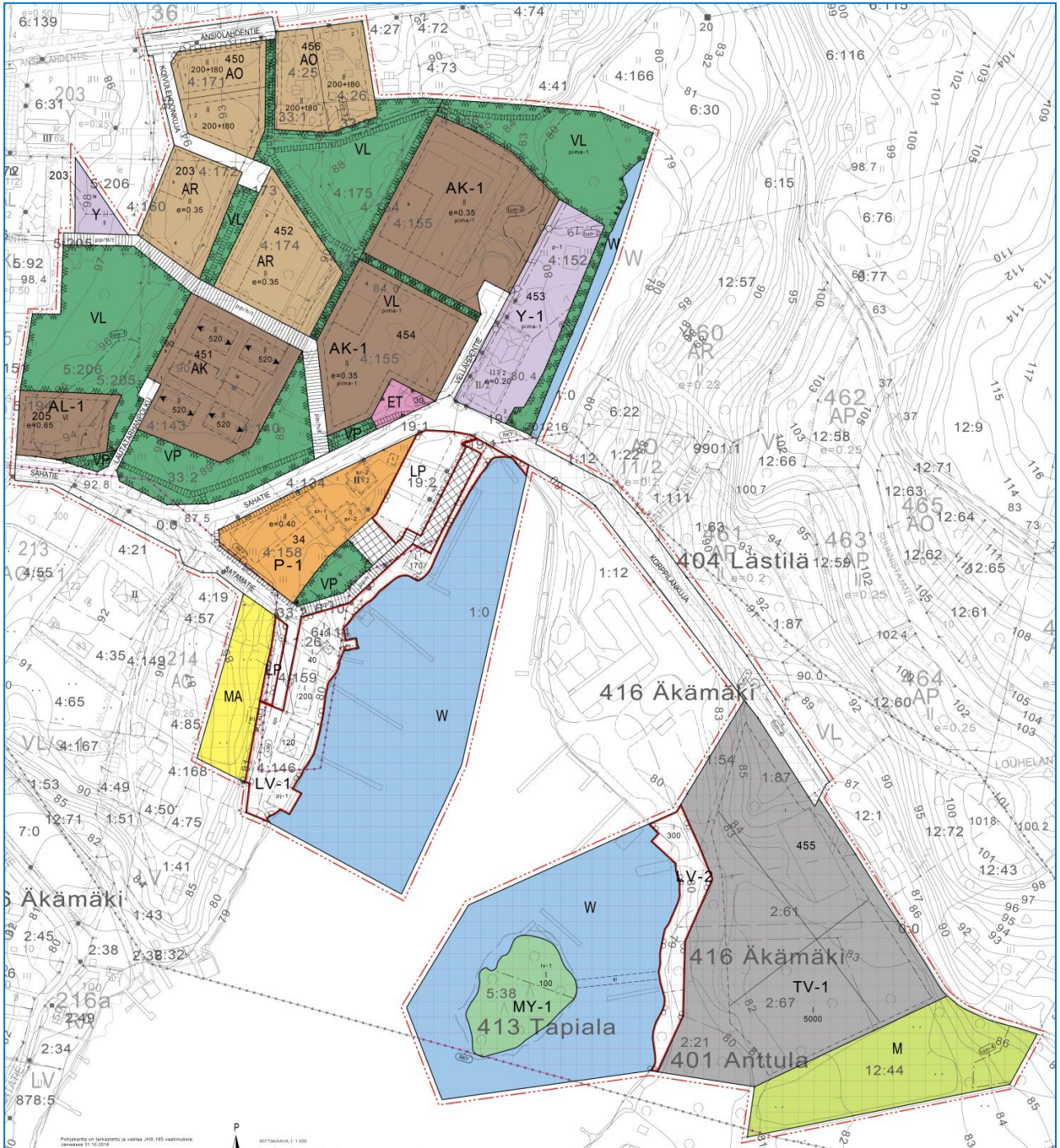
Asemakaava on yksityiskohtaisin kaavoituksen työkaluista. Asemakaavassa voidaan ottaa kantaa rakentamisen määrään, sijaintiin ja laatuun tarvittaessa hyvinkin yksityiskohtaisesti. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaa kuin kunnan kehitys taikka maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää. Asemakaavan laatii kunta ja hyväksyy kunnanvaltuusto. Ranta-alueilla voivat maanomistajat laadituttaa mailleen ranta-asemakaavan.

### Satamarinteen asemakaava ja asemakaavan muutos

Kaava-alue sijaitsee Kuhmoisten keskustan itäosassa Päijänteen rannalla sataman ympäristössä. Kaava-alueen pinta-ala on noin 18,5 hehtaaria, joista noin 14,8 hehtaaria on maa-alueita. Alueen läntinen osa sekä sahan taakse johtava katu (Korppilankuja) oli ennestään asemakaavoitettu, sahan eteläpuolinen osa sekä Heinsaari asemakaavoittamaton.

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 tarkistettiin vastaamaan nykyistä tilannetta. Kunnanvaltuusto päätti kaavan vireille laittamisesta 17.6.2013 § 61 kaavoituskatsauksen 2013 yhteydessä. Asemakaavaluonnos pidettiin nähtävillä 31.1.-2.3.2018. Kunnanhallitus päätti kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta kokouksessaan 24.6.2020 (§ 99). Kaavaehdotus oli nähtävillä 15.7.–3.9.2020 välisen ajan. Kaava hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 7.12.2020 (§ 64) ja se sai lainvoiman 10.2.2021.



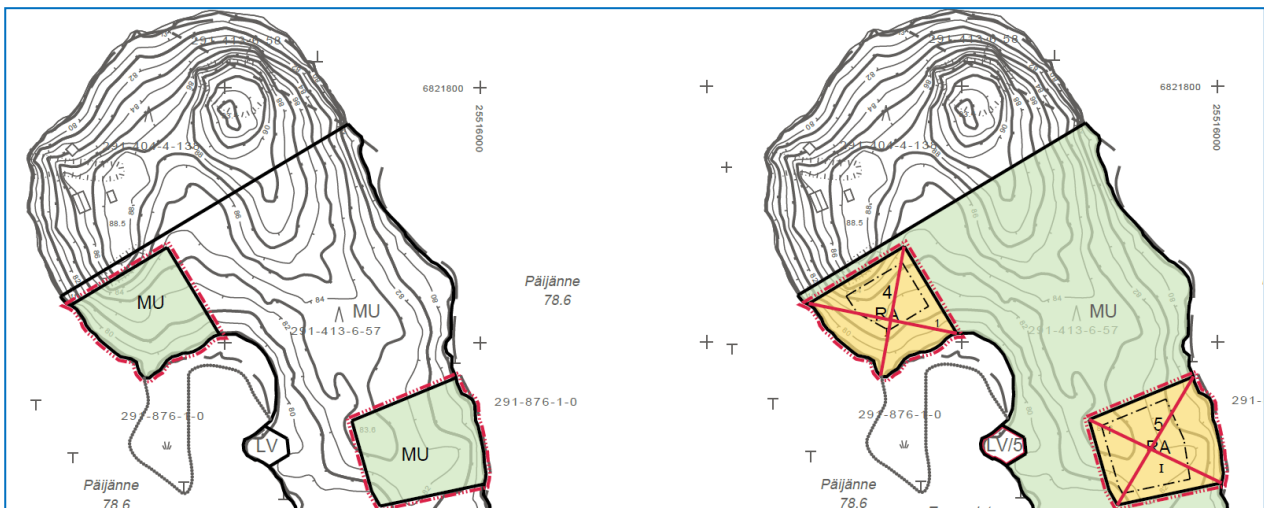


KUVA 4. Ote Satamarinteen asemakaavasta.

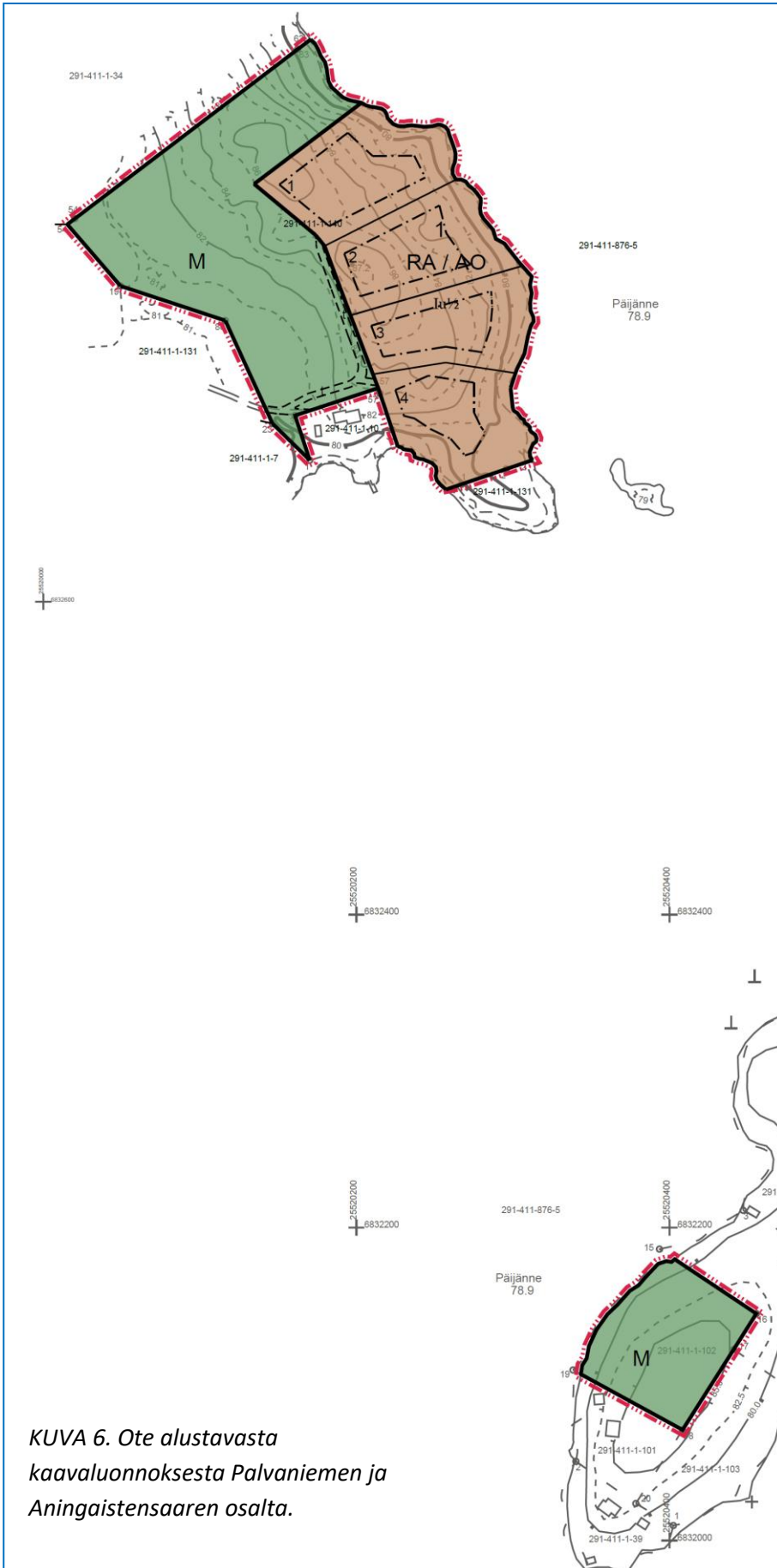
## Palvaniemen, Pikku-Tupasalon ja Aningaistensaaren ranta-asemakaava ja ranta-asemakaavan muutos

Aloitteen kaavan laatimiseksi ja muuttamiseksi on tehnyt maanomistaja. Suunnittelualueeseen kuuluva Palvaniemen alue sijaitsee Ruolahden kylässä Päijänteen länsirannalla Tehinselän ja Judinsalonselän välissä. Aningaistensaari sijaitsee Palvaniemen läheisyydessä sen kaakkoispuolella ja Pikku-Tupasalon saari etelämpänä lähellä Padasjoen rajaa. Alueet ovat yksityisen yhtiön omistuksessa.

Kaavan ja kaavamuutoksen tavoitteena on siirtää Pikku-Tupasalon ja Aningaistensaaren kolme loma-asumiselle varattua rantarakennuspaikkaa mantereelle Ruolahden kylän Palvaniemen alueella sijaitsevan yhden rantayleiskaavassa osoitetun rantarakennuspaikan jatkoksi ja osoittaa saarten nykyiset rakennuspaikat maa- ja metsätalousalueiksi. Näin ollen uusi ranta-asemakaava tulisi kattamaan mantereella Palvaniemen neljä rantarakennuspaikkaa, sekä Aningaistensaaren maa- ja metsätalousalueen. Ranta-asemakaavan muutos puolestaan koskisi Pikku-Tupasalon saaren muodostettavaa maa- ja metsätalousaluetta. Aluevarausmerkinnäksi kaikille neljälle Palvaniemen rantarakennuspaikalle esitetään merkintää AO/RA, joka mahdollistaa pysyvän tai vaihtoehtoisesti loma-asumisen tonteilla. Kunnanhallitus käsittelee kaavan vireilletulon kokouksessaan kevään 2021 aikana.



KUVA 5. Ote alustavasta kaavaluonnoksesta Pikku-Tupasalon saaren osalta.



*KUVA 6. Ote alustavasta kaavaluonnoksesta Palvaniemen ja Aningaistensaaren osalta.*