

KUHMOISTEN KUNTA PYHÄNPÄÄN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

Ranta-asemakaavan muutos koskee Pyhänpään ranta-asemakaavan korttelia 7, uimaranta-alueita, venevalkamaa ja maa- ja metsätalousaluetta.

Ranta-asemakaavalla muodostuvat loma-asuntojen korttelialue 7 ja maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.

KAAVASELOSTUS, 20.01.2022



Kunnanhallitus:
Kunnanvaltuusto:
Kaavan voimaan tulo:

Kaavaselostuksen liitteet:

- Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 23.11.2021
Liite 2 Luontoselvitys, Kuhmoinen, Päijänteen ranta-alue, Tilat Yläviisto 291-404-31-1, Viistonokka 291-404-31-2 ja Osoonin kivi 291-404-31-19. Miljöosuunnittelu Henna Koskinen, 26.10.2021
Liite 3 Kaavaluonnosvaiheen palauteraportti
Liite 4 Kaavaehdotusvaiheen palauteraportti
Liite 5 Asemakaavan seurantalomake
Liite 6 Kaavakartta määräyksineen 1:2000



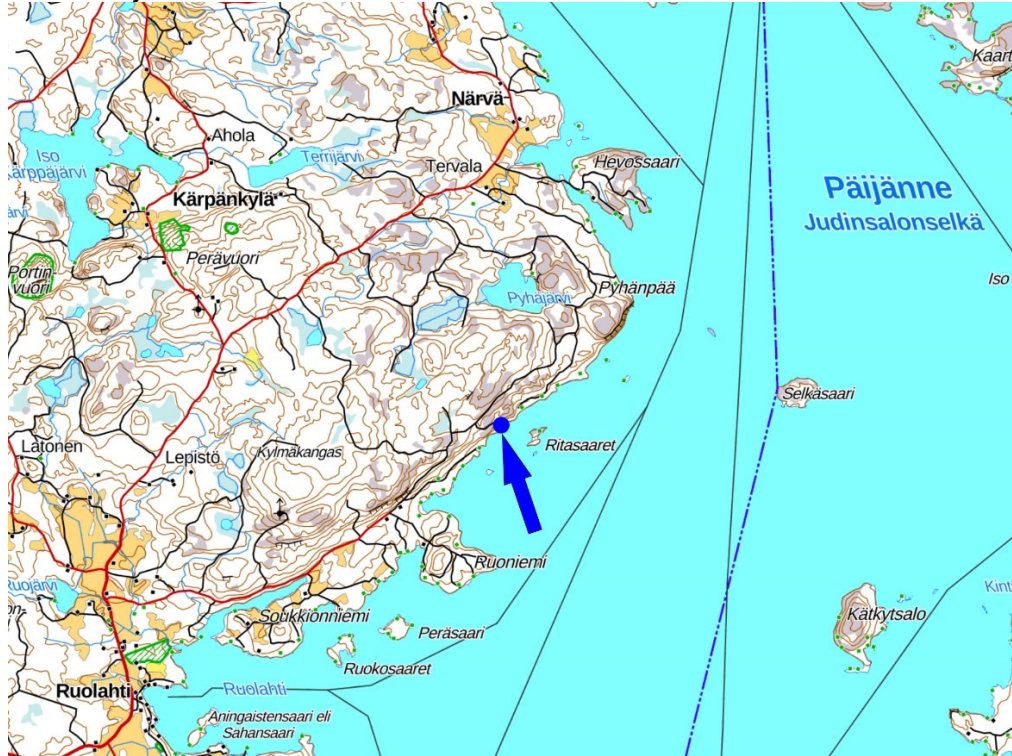
Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen

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

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Sijainti

Ranta-asemakaavan muutos käsittää kiinteistöjen Yläviisto 291-404-31-1, Viistonokka 291-404-31-2 ja Osoonin kivi 291-404-31-19 alueet.



Kaava-alueen sijainti.



Kaava-alueen rajaus.

2.2. Kaavaprosessin vaiheet

Aloitteen asemakaavan laatimisesta on tehnyt maanomistaja.

2.3. Asemakaavan tavoitteet

Ranta-asemakaavan laatimisen tavoitteena on järjestää korttelin 7 rakennusoikeus uudelleen omarantaisiksi rakennuspaikoiksi. Tavoitteena on poistaa uimaranta-alue (VV) ja venevalkama-alue (LV). Muu osa kaava-alueesta on tavoitteena osoittaa maa- ja metsätalousalueeksi.

2.4. Suunnittelualan laajuus

Suunnittelualan laajuus on 2,1 ha.

2.5. Rakennusoikeus

Rakennusoikeutta kaavassa on yhteensä 275 kem² kahta lomarakennuspaikkaa varten.

2.6. Asemakaavan toteuttaminen

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

2.7 Lähdeaineisto

- Kallioalueinventointi KAO090038 Pyhänpää-Syrjänvuori Kuhmoinen. Suomen ympäristökeskus.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Yleistä



Ilmakuva, jossa on esitetty kiinteistörajat punaisella ja kaavamuuosalue sinisellä rajauksella. Lähde: Maanmittauslaitos.

Suunnittelualue sijaitsee Päijänteeseen viettävässä kaakkoisrinteessä Viistonlaani-nimisellä alueella. Korkeuseroa alueella on noin 15 metriä. Alue on metsäistä. Ranta on kivinen/lohkareinen.

Rannassa sijaitsee olemassa oleva 19 m²:n suuruinen aitta (talousrakennus) ja toinen, alle 10 m²:n suuruinen talousrakennus.

Kaava-alueeseen sisältyy rantaviivaa 145 m.

Kaavamuuosalueelta avautuu näkymä Päijänteelle. Noin 250 metrin päästä rannasta sijaitsevat Ritasaaret.

Alue on kokonaisuudessaan yksityisessä omistuksessa. Kaikki kolme kiinteistöä ovat saman maanomistajan omistuksessa.

Lähimmät naapurirakennukset sijaitsevat noin 300 metrin päässä etelässä ja pohjoisessa.



Alueen rakennuskanta. Lähde: Maanmittauslaitos.



Oikealla aitta (talusrakennus) ja vasemmalla talusrakennus.



Vasemmalla aitta (talousrakennus) ja oikealla talousrakennus.



Rantametsää, johon rakennuspaikat on tavoitteena siirtää.



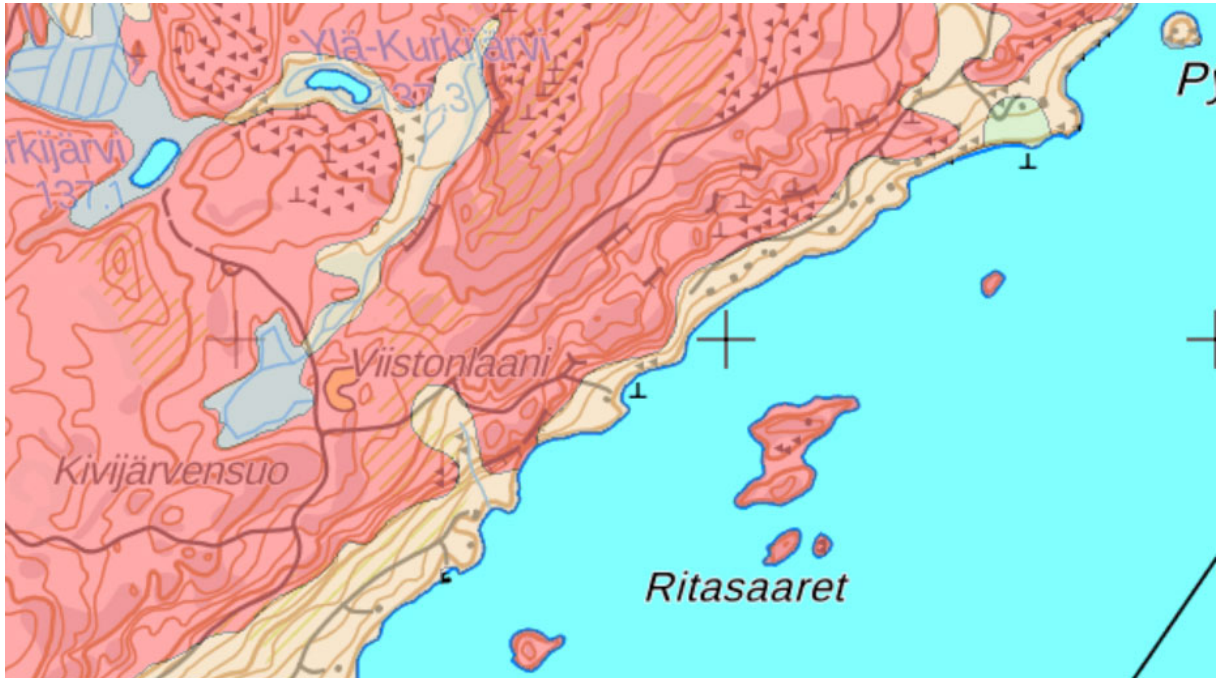
Näkymä rinteestä kohti rantaa.

Kulttuuriympäristö

Alueelta ei ole tiedossa muinaisjäännöksiä. Pyhänpään kallioalueen koillispäässä, noin 1,5 km:n päässä suunnittelualueesta on tiedossa kiinteitä muinaisjäännöksiä.

Luonnonympäristö ja maisema

Maaperä on kalliota ja moreenia.



Ote alueen maaperäkartasta. Punainen väri= kallio, keltainen = moreeni. Lähde: Maamittauslaitos.

Alueelta avautuu näkymiä Päijänteelle. Vastapäätä noin 250 metrin etäisyydellä sijaitsevat Ritasaaret.



Näkymä rannasta kohti Ritasaaria.

Alue sijoittuu Pyhänpää-Syrjänvuoren valtakunnallisesti arvokkaalle kallioalueelle. Kallioalueen arvoluokka on 3 ja sillä on todettu olevan geologista, biologista ja maisemallista arvoa.



Pyhänpää-Syrjänvuoren arvokas kallioalue. Lähde: Suomen ympäristökeskus.

Suomen ympäristökeskuksen julkaisemassa kallioalueinventoinnissa alueesta kerrotaan seuraavaa:

”Pyhänpää-Syrjänvuori muodostaa noin 6 km pitkän lounaasta koilliseen suuntautuneen kallioselännejakson, joka reunustaa jyrkkärinteisenä ja jyrkänteisenä Päijänteen länsirantaa Judinsalonselän kohdalla. Kallioselännejakson maisemallisesti merkittävimmät osat ovat pohjoispäässä kohoavat Pyhävuoren ja Anttilankallioiden selänteet.

*Eteläosassa korkeimmat selänteet ovat Lästilänvuori ja Syrjänvuori. Kallioselännejakso rajautuu epämääräisesti luoteis- ja länsipuolella kohoavaan ylänköiseen talousmetsämaastoon ja alue on lakiosistaan ja loivapiirteisesti kaakkoon viettäviltä rinteiltään porrasmaista, hieman kumpuilevaa kohtalaisen harvapuustoista kalliomännikkömaastoa. Alueen korkein kohta sijaitsee Syrjänvuoren laella, joka kohoaa 107 m Päijänteen pinnan yläpuolelle. Selänteiden lakiosista avautuu yleisesti luontaisia puuston osittain rajoittamia kauniita saaristomaisemia Päijänteelle. Maisemia avautuu myös loivapiirteisiltä alarinteiltä pääasiassa rinteiden avohakkuiden takia. Edustavimmillaan maisemat ovat Pyhävuoren lakiosan itäreunalta, josta avautuu maakunnallista luokkaa oleva järvimaisema. Harvapuustoiset männikköiset kalliolaet ja jylhät kaakkoisjyrkänteet ovat paikoin jylhiä ja tavanomaista edustavampia, mutta suuri osa loivapiirteisistä kalliomännikkörinteistä on avohakkuiden muuttamia ja osin tiheän männyn-
taimikon peittämiä. Kallioselännejakson pohjoisosassa on kaksi kivikautista kalliomaalausta. Toinen sijaitsee Pyhävuoren louhikkoisessa seinämässä, parin kymmenen metrin päässä rannasta ja toinen Pyhänpään niemessä louhikkoisessa rantakalliossa. Punaiset maalauskuviot esittävät hirveä, sarvia tai veneitä, ihmishahmoja. Lisäksi Pyhävuoresta lounaaseen, kahden pikkusuon välisellä kivikkoisella harjanteella sijaitsee Hiijenkiuas, joka on noin kaksimetrinen kiviröykkiö. Alueen lähiympäristössä luoteispuolella on Kylmäkankaan mäellä Struven ketjun mittauspiste ja vanhoja kaskiraunioita (Kivikäs 1995 ja Museovirasto, Muinaisjäännösrekisteri 2017). Pyhänpää on merkittävä paikallinen näköalapaikka, joka on mainittu mm. Kuhmoisten kunnan esitteessä. Alueen metsät ovat varsin voimakkaasti käsiteltyjä ja alueella kulkee metsäauto- ja mökkiteitä Päijänteen rannalla oleville kesämökeille.*

Alueen kallioperä on Keski-Suomen granitoidikompleksin keskirakeista, selvästi pilsteistä, vaaleanharmaata, porfyyrista granodioriittia, jossa vaaleat kalimaasälpähajarakeet ovat 2-4 cm pituisia. Porfyyrin granodioriitissa esiintyy paikoin sulkeumana kiillegneissia. Voimakkaasti liuskettuneena ja pystykaateisena sitä on nähtävissä mm. Lästilänvuoren kaakkoisjyrkänteessä. Porfyyrista granodioriittia leikkaavat paikoin kapeat graniittijuonet.

Lakiosien ja rinteiden silokalliot ovat pieniä ja tavanomaisia jäkälikön peittämiä kalliopintoja. Geomorfologisesti edustavimmat jyrkänteet sijaitsevat alueen pohjoispäässä Pyhävuoren kaakkoisreunalla, jossa ne kohoavat heikosti porrasmaisin, viistojyrkänteisinä ja runsaan rakoilun lohkomina 20–42 m korkeina seinäminä. Pyhävuoren länsireunalla sijaitseva pienen Pyhäjärven pinta kohoaa peräti 31 m Päijänteeseen pintaa korkeammalla ja sitä erottaa Pyhävuoren kohdalla Päijänteestä vajaa kilometrin levyinen kalliokynnys. Pyhäjärven itärannalla kohoaa Anttilankallioiden 35 m korkea porrasmainen kalliorinne harvamännikköisenä kohti lakea. Kalliojakson keskiosissa kohoavat Lästilänvuoren kaakkoisseinämät 10–15 m korkuisina. Seinämäpinnat ovat osittain kiillegneissin laattarakoilon lohkomat ja osittain porfyyrin granodioriitin kuutiorakoilon lohkomat. Lounaispäässä sijaitsevat Syrjänvuoren jyrkänteiset kallioseinämät ovat alla kymmenmetrisiä ja runsaan rakoilun lohkomia. Alueen kallioselänteiden lakiosissa ja loivasti kaakkoon viettävillä rinteillä on runsaasti muinaista rantalohkareikkoa tiiviinä vyömäisinä muodostumina tai hajanaisina kasaumina. Jääkauden lopulla mannerjäätikön reunan asema oli seudulla noin 11 300 vuotta sitten (Mäkinen ym. 2011). Kallioalue on sijainnut muinaisen jäätikölahden alueella, joka on ulottunut Päijänteeseen allasta pitkin Keski-Suomeen aina Laukaaseen ja Konnevedelle asti. Tällä alueella korkein ranta on noin 10 m ympäristöään korkeammalla ja se on seudulla havaittavissa noin 145 m korkeustasolla mpy (vrt. Ristaniemi 1985). Tuolloin kalliojakson selänteiden ylimmät lakialuet ovat olleet vedenkoskemattomia, korkeimman rannan yläpuolista maastoa, mutta rinteet ja pohjoisosassa Anttilankallioiden ja Pyhävuoren lakialueet ovat olleet hieman veden pinnan alla.

Pyhänpään kalliialuetta luonnehtii karu metsä- ja kalliokasvillisuus. Itäosassa Päijänteeseen laskevien massiivisten jyrkänteiden pystyillä ja loivemmilla pinnoilla vallitsevat jäkäläyhteisöt, mm. kuhmujäkälä, napajäkälät sekä karpeet ovat runsaita. Rantakallioilla esiintyy myös tuntureilta ja rannikoilta tuttua tuulirokkojäkälää. Yleensä valuvetisillä pinnoilla viihtyvä kimpputierasammal on löytänyt paikkansa alimmilta tyrskykallioilta. Kuivilla ja paahteisilla kalliorinteillä ja -hylyillä esiintyy ahokissankäpälää (NT), kissankelloa, karvakiviyrttiä sekä kalliokohokkia. Kalliokasvillisuudessa on myös mesotrofisia piirteitä. Alueeseen rajautuvan Pyhäjärven kaakkoispuolisella, varjoisalla seinämällä on mm. jauhemuunaisjäkälää sekä erikoisen yhtenäisen ja laaja kasvusto viuhkasammalta. Lästilänvuoren kalliolla esiintyy paakku-uurnasammalta sekä valuvetisellä pinnalla kilpijäkälää. Rinteen tyveltä löytyy haisukurjenpolvea. Kallioilla metsät vaihtelevat poronjäkälä- ja kanervatyypisistä puolukkatyypin kankaaseen. Notkelmissa on myös soita, kalliopainanteissa yleensä isovarpurämeitä, muualla erityyppisiä korpia. Rinteillä ja notkoissa metsä on paikoin hyvinkin rehevää kuusikkoa, mm. Hiidenkiukaan tienoilla on tuoretta kuusilehtoa, jossa kasvaa kookkaita lehmuksia sekä haapoja sekapuuna. Lehmuksen esiintyminen näyttää luonnehtivan tuoreita rinnemetsiä koko kohteen laajuudelta. Ilmeisesti laajan vesialueen läheisyys on lajille suotuisaa. Lästilänvuoren tyvellä kasvaa lehmuksen ohella vaahteraa, joka lienee levinnyt läheiseltä pihalta. Pyhäjärven rannassa tavataan myös tervaleppää. Vaikka metsänkäsittely on ollut alueella kokonaisuudessaan varsin voimakasta, Pyhävuoren kaakkoisrinne on ilmeisesti hakkuilta säästynyt vanhaa kalliomännikköä, jossa on jäljellä runsaasti kelopuita. Alueelta on löydetty myös kantoraippasammal (VU), vuorikivisammal (NT), metsälovisammal (NT), pensaikkotatar, ja alue on myös liito-oravan (VU) elinympäristöä (Hertta 2017).”

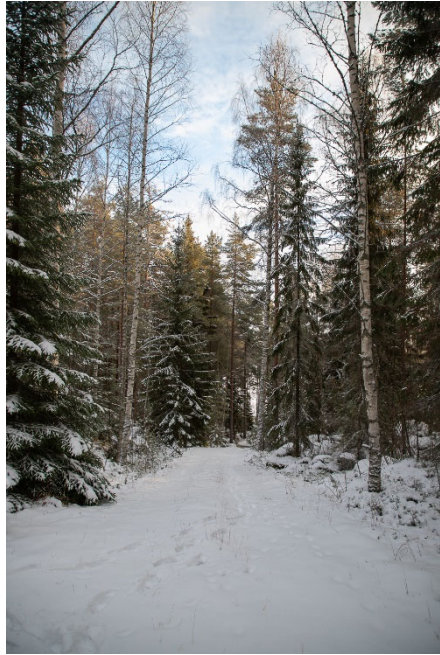
Alueella voimassa olevissa ranta-asemakaavassa, yleiskaavassa tai maakuntakaavassa ei ole maisemaa koskevia erityisiä kaavamääräyksiä tai aluerajauksia.

Kunnallistekniikka ja liikenne

Alueella ei ole vesijohtoa eikä viemärointiä. Rakennuspaikalle on sähkölinja.

Alueelle on tieyhteys Pyhänpääntieltä. Kiinteistöille on tieoikeus kiinteistön 291-404-31-22 Metsä Nuuttila kautta.

Kaavamuutosalueelta on matkaa Kuhmoisten keskusta noin 20 km.



Rantaan johtava tie.



Pysäköintipaikka/käätöpaikka Laanitien varressa.

3.2 Suunnittelutilanne

Asemakaava

Alueella on voimassa Pyhänpään rantakaava vuodelta (Keski-Suomen lääninhallitus 8.5.1995). Rantakaavassa alueelle on osoitettu loma-asuntojen korttelialue (RA-1, kortteli 7). Korttelialueelle saa rakentaa enintään kolme enintään kaksiasuntoista lomarakennusta. Rakennusoikeutta on osoitettu 450 kerrosalaneliometriä. Rakennusoikeudesta 75 kerrosalaneliometriä on osoitettu talousrakennuksia varten.

Rantaan on osoitettu loma-asuntojen korttelialueen numero 7 käyttöön varattu uimaranta-alue (VV) ja venevalkama (LV). Uimaranta-alueelle on osoitettu saunan rakennusala ja -oikeus (sa 50). Muu osa alueesta on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M-1). Maa- ja metsätalousalueelle on osoitettu ohjeellinen ajoyhteys (ajo). M-1-alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, jotka aiheuttavat merkittävää haittaa alueen luonnonolosuhteille tai maisemallisille ominaisuuksille.

Kaavassa on osoitettu kortteliin 7 johtava rantakaavatie Laanitie.

Rantakaavassa on annettu seuraavat yleismääräykset:

Rakennusten etäisyyden rakennuspaikan rajasta tulee olla vähintään 5 metriä.

Loma-asuntojen ja talousrakennusten etäisyys rantaviivasta tulee olla vähintään 30 m ja erillisen saunarakennuksen etäisyyden vähintään 15 m.

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

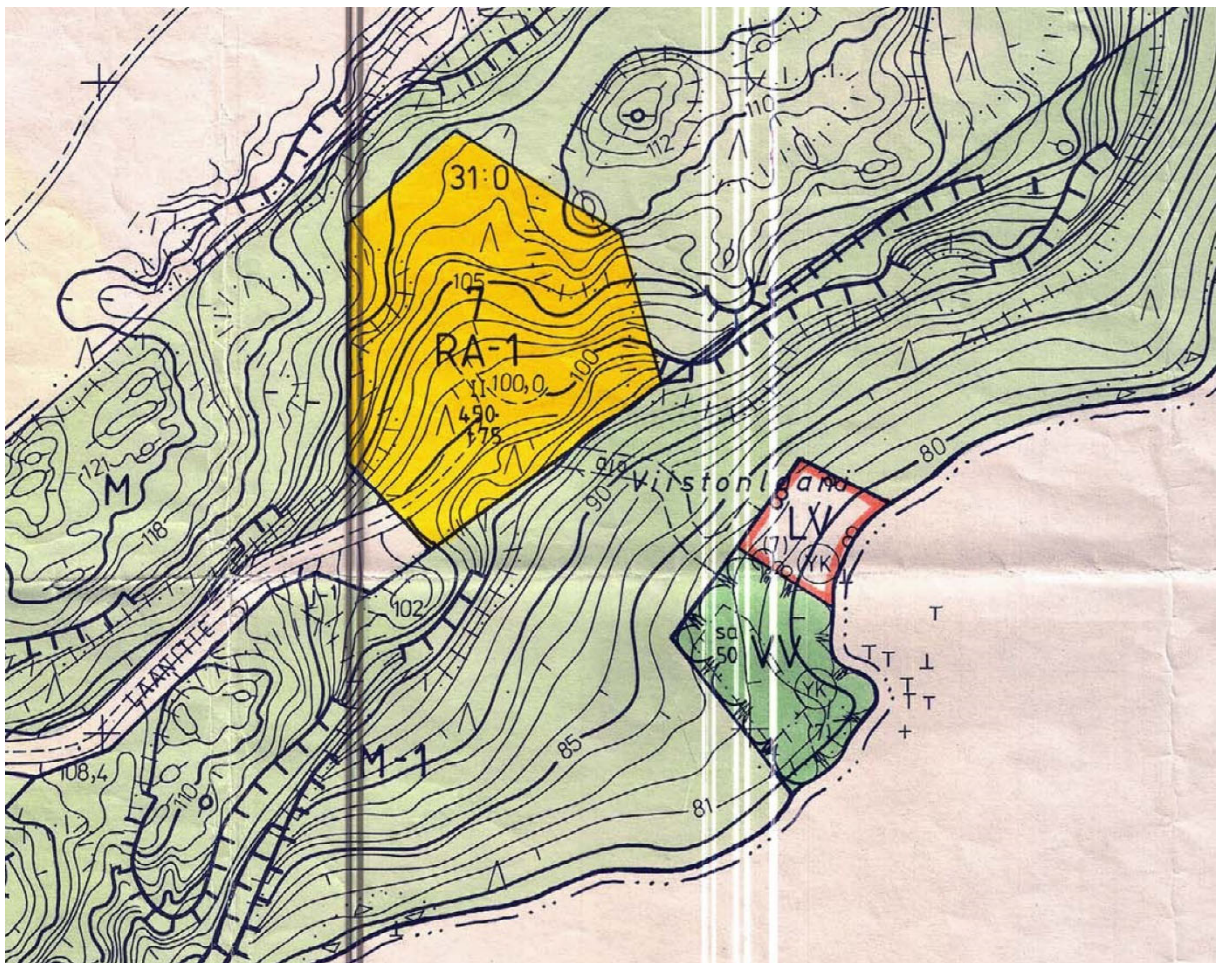
Laitureiden tulee sopeutua sijoittelun, muodon ja värityksen puolesta rantamaisemaan. Laitureiden enimmäispituus on 15 metriä.

Jätevesiä ei saa laskea vesistöön. Kuivakäymälät on sijoitettava vähintään 30 m etäisyydelle rantaviivasta. Talousjätevedet imeytetään maahan hiekkasuodattimen välityksellä. Lahoavat

jätteet kerätään yleiselle kaatopaikalle kuljetettavaksi. Tarkemmat jätehuolto-ohjeet antaa kunnan asiasta vastaava viranomainen.

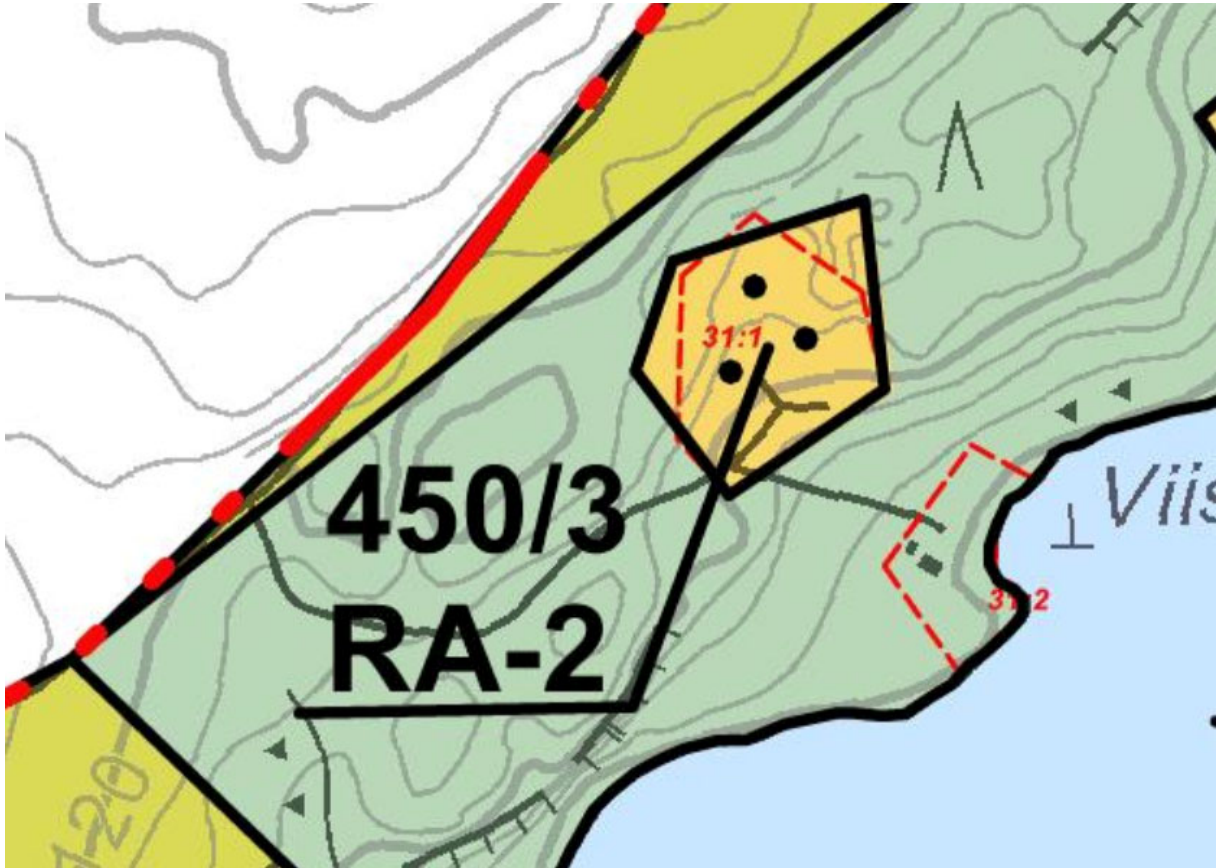
Rakennuspaikoilla kasvava puusto tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää luonnontilaisena. Erityisesti tulee kiinnittää huomioita maisemallisesti merkittävän rantakasvillisuuden säilyttämiseen.

Rantakaavan selostuksessa kerrotaan, että maisemakuvan ja virkistysarvojen kannalta merkittävimmillä kaava-alueen osilla on herkkien ranta-alueiden säästämiseksi lomarakentamista keskitetty yhteisökäyttöön tarkoitettuihin ja yhteisrantaan lomarakennuskortteleihin ja omarantaisia lomarakennuspaikkoja on pyritty siirtämään maanomistajan vähemmän herkille ranta-alueille. Korttelissa 7 (RA-1) on tämän periaatteen mukaisesti sijoitettu loma-asuntojen korttelialue noin 85 metrin etäisyydelle rannasta ja rantaan on osoitettu korttelin käyttöön venevalkama ja saunan rakennusoikeus.



Ote voimassa olevasta rantakaavasta.

Yleiskaava



Ote voimassa olevasta yleiskaavasta.

Alueella on voimassa Päijänteen rantaosayleiskaava vuodelta 1995 (kunnanvaltuusto 4.9.1995). Pyhänpään rantakaavan selostuksen mukaan yleiskaavan laatijalla on ollut käytössä Pyhänpään rantakaavaluonnos. Rantakaava on saanut lainvoiman ennen yleiskaavaa. Yleiskaava vastaa Viistonlaanin osalta rantakaavan ratkaisua lukuun ottamatta rannan uimaranta-alueita ja venevalkama-alueita.

Rantaosayleiskaavassa alueelle on osoitettu yhteisrantaisten loma-asuntojen alue (RA-2), jolle on osoitettu rakennusoikeutta enintään 450 kerrosalaneliömetriä ja loma-asuntojen enimmäismääräksi on määrätty 3 (450/3).

RA-2 alueilla loma-asuntojen keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 70 metriä. Alueen yhteiskäyttöön tarkoitettuja erillisiä saunarakennuksia voidaan kuitenkin sijoittaa vähintään 15 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

Muu osa kaava-alueesta on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on maisema- ja muita ympäristöarvoja (MU).

MU-alueita koskee kaavamääräys: Rakennuslain 31 § 1 momentin nojalla määrätään, että alueella on noin 200 m syvyisellä rantavyöhykkeellä muu kuin maa- ja metsätaloutta sekä yleistä ulkoilua ja retkeilyä varten tarpeellinen rakentaminen alueelle on kielletty. Alueen rakennusoikeus on siirretty AO-, RA- ja RM-alueille.

Ranta-asemakaavamutoksen alue sijoittuu Päijänteen rantaosayleiskaavan osa-alueelle Pyhänpään järviluontovyöhyke. Pyhänpään järviluontovyöhykkeellä mannerrannan muunnetun rantaviivan pituus on yleiskaavan mukaan 2,8 km. Pyhänpään järviluontoalueella mitoituseriaatteena mannerrannalla on 4,6 loma-asuntoyksikköä/ muunnettu rantaviivakilometri.

Mannerrannalle on osoitettu yksi yhteisrantaisten loma-asuntojen korttelialue (RA-2), jonka rakentamisen määräksi on osoitettu 3 loma-asuntoyksikköä. Päijänteen rantaosayleiskaavan selostuksessa kerrotaan, että yhteisrantaisten loma-asunnot mitoitetaan siten, että kun rakennuspaikan rannanpuoleisen rajan etäisyys rantaviivasta on vähintään 50 metriä, kerrotaan loma-asuntojen lukumäärä 0,5:llä. Kun rakennuspaikkojen etäisyys rannasta on vähintään 100 m kerrotaan loma-asuntojen lukumäärä 1/3:lla. RA-2-korttelin etäisyys rannasta on lyhimmillään 80 metriä. Yleiskaavan mukainen mitoitus RA-2-korttelille on siten 0,5 x 3 rakennuspaikkaa = 1,5 rakennuspaikkaa.

Osa-alueen nimi: PYHÄNPÄÄN JÄRVILUONTOVYÖHYKE

Mitoitusperiaatteet: 0 - 3 - 4 - 6/keskim. 3.8 lay/km

	Rantaviivan pituus		Rakentamisen määrä										
	mitattu	muunnettu	lay	RA	RA-1	RA-2	RM-1	AO	AO-1	AM	RM	lay/km	lay/muunnettu-km
Mannerranta	3.2	2.8	13	12		3						4.0	4.6
Suuret saaret													
Pienet saaret	2.0		5		5							2.5	
Järvet	2.1		2	2								1.0	
Yhteensä	7.3		20	14	5	3						2.7	

Ote kaavaselostuksesta Päijänteen rantaosayleiskaava, Pyhänpään – Ruolahden osayleiskaavaa. Ranta-asemakaavan muutoksen mukainen rakennusoikeus on ympyröity sinisellä.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa.

Maakuntakaava

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

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

Pohjakartta

Ranta-asemakaavan pohjakarttana käytetään maanmittauslaitoksen ajantasaista maastotietokantaa ja kiinteistöraja-aineistoa.

Rakennusjärjestys

Kuhmoisten kunnan rakennusjärjestys on ollut voimassa 29.01.2020 alkaen.

Rakennusjärjestyksessä määrätään, että vesistön rannalla olevan rakennuspaikan vesistön tai vesijätön vastaisen rajan pituuden tulee olla vähintään 40 metriä kohtisuoraan mitattuna. Ranta-alueella rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen sekä sijaintinsa ja käyttötarkoituksensa puolesta päärakennusta palvelevia talousrakennuksia. Ranta-alueella sijaitsevalle vapaa-ajan rakennuspaikalle rakennettavien kaikkien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 250 m².

Rakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 25 metriä. Yhden kerrosalaltaan enintään 25 m² ja katetulta pinta-alaltaan enintään 50 m² suuruisen, harjakorkeudeltaan enintään 4,5 m korkean saunarakennuksen saa rakentaa 10 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

Emätilatarkastelu ja rantakaavan mitoitus

Kiinteistöjen Yläviisto 291-404-31-1, Viistonnokka 291-404-31-2 ja Osoonin kivi 291-404-31-19 emätila on Metsä-Nuutila 291-404-4-33 (x) 31.11.1927. Emätilasta on lohkottu vuonna 1975 kaavamuutosalueen lounaispuolella sijaitseva Pirkonaalo 291-404-4-107 ja sen jälkeen vuodesta 1996 alkaen Pyhänpään rantakaavassa osoitetut rakennuspaikat ja muut alueet.

Emätilasta vuonna 1975 muodostettu rakennuspaikka ja rantakaavan mukaiset rakennuspaikat käsittävät yhteensä 19 rantarakennuspaikkaa, joista 18 sijaitsee rantakaavan alueella. Rantakaavan muunnetun rantaviivan pituus on noin 5,0 km. Rantaviivasta noin 3 km on Päijänteen rannalla ja 2 km Pyhäjärven rannalla. Emätilan toteutunut rakennusoikeus on noin 3,4 rakennuspaikkaa/ muunnettu rantaviivakilometri.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Aloite

Asemakaava on tullut vireille maanomistajan aloitteesta.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

Pyhänpään ranta-asemakaavan muutoksen yhteydessä osallisia ovat:

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

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

Osallistuminen ja tiedottaminen

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

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

Kaavaprosessin vaiheista tiedotetaan ilmoittamalla Kuhmoisten Sanomissa ja kunnan internetsivuilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

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

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

Valmisteluaineisto (kaavaluonnos)

Kaavakarttaluonnos ja muu valmisteluaineisto asetetaan nähtäville. Kaava-alueeseen rajautuville maanomistajille lähetetään tieto kirjeitse. Aineistosta pyydetään lausuntoja asian kannalta oleellisilta viranomaistahoilta.

Valmisteluaineistosta on mahdollista kertoa mielipide. Saatujen mielipiteiden ja lausuntojen perusteella kaavaluonnosta tarkistetaan.

Kaavaehdotus

Kaavaluonnokseen tehtävien tarkistusten pohjalta laaditaan kaavaehdotus. Kaavaehdotuksen käsittelee kunnanhallitus ja se pidetään ns. julkisesti nähtävänä. Päätöksen nähtäväksi asettamisesta tekee kunnanhallitus.

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

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausuntoja asian kannalta oleellisilta viranomaistahoilta.

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

Kaavan hyväksyminen

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

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

Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan kirjeitse vain sitä erikseen kaavaehdotuksen nähtävänä ollessa pyytäneille.

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

4.4 Asemakaavan tarve ja tavoitteet

Ranta-asemakaavan tarve

Voimassa olevassa rantakaavassa osoitettu loma-asuntojen korttelialue (7, RA-1) ei ole toteutunut. Sen sijaan rantakaavan mukaiselle uimaranta-alueelle (VV) on toteutunut aitta ja talousrakennus. Uimaranta-alue (VV) ja venevalkama-alue (LV) eivät ole toteutuneet, eikä niiden käytölle korttelia 7 palvelevina alueina ole tarvetta.

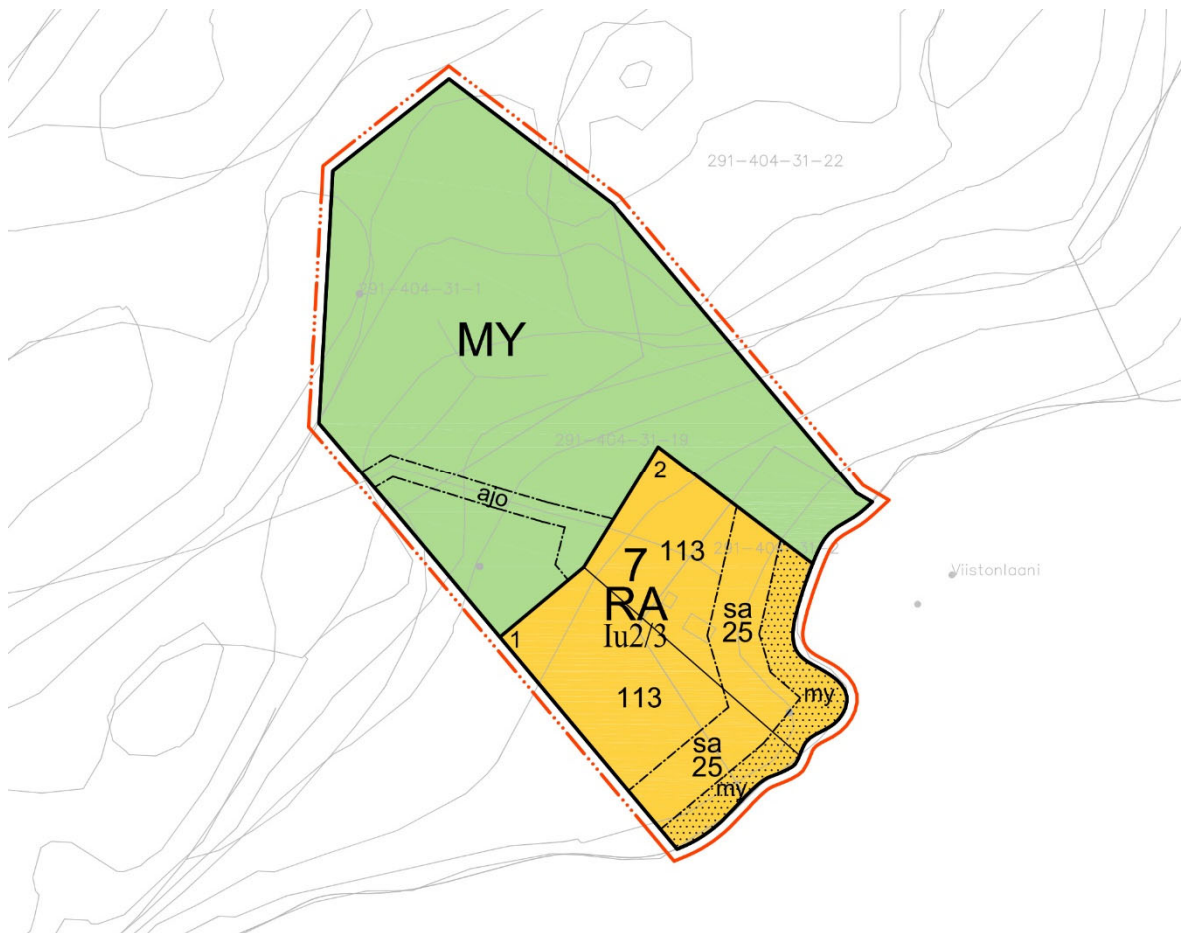
Ranta-asemakaavan tavoitteet

Ranta-asemakaavan muutoksen tavoitteena on siirtää korttelin 7 rakennusoikeus omarantaisiksi rakennuspaikoiksi.

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

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS JA PERUSTELUT

5.1 Kaavan rakenne ja sisältö



Mitoitus

Ranta-asemakaavan muutoksessa korttelin 7 rakennusoikeus, joka käsittää kolme enintään kaksiasuntoista lomarakennusta ja erillisen saunan rakennusoikeuden, muutetaan kahdeksi omarantaiseksi rakennuspaikaksi. Kaavamuutoksessa huomioidaan se, että voimassa olevan rantakaavan rakennusoikeus ei ole omarantaista ja että yleiskaavassa kortteli on osoitettu yhteisrantaiseksi. Rakennusoikeuden määrän vähentämisellä kolmesta rakennuspaikasta kahteen rakennuspaikkaan kompensoidaan rakennuspaikkojen muuttamista omarantaistiksi.

Rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeuden määrä on laskettu käyttämällä yleiskaavassa yhteisrantaista korttelialueita koskevaa mitoituskerrointa: $0,5 \times 450$ kerrosalaneliometriä + saunan rakennusoikeus 50 kerrosalaneliometriä = 225 + saunan rakennusoikeus 50 kerrosalaneliometriä jaetaan kahdelle rakennuspaikalle = 113 kerrosalaneliometriä + saunan rakennusoikeus 25 kerrosalaneliometriä / rakennuspaikka.

Rantaviivan pituudeksi osoitetaan kummallakin rakennuspaikalla vähintään 40 metriä.

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

Korttelialueet

Asemakaavassa on osoitettu lomarakennusten korttelialue (7, RA) sekä maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY). Lomarakennusten korttelialueen pinta-ala on 6622 m² ja maa- ja metsätalousalueen pinta-ala on 14191 m². Rakennuspaikan 1 pinta-ala on 3310 m² ja rakennuspaikan 2 pinta-ala on 3312 m². Rakennuspaikan 1 rantaviivan pituus on 47 metriä ja rakennuspaikan 2 rantaviivan pituus on 72 metriä.

Suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi määrätty 1 u2/3. Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakkokerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Talousrakennuksen suurin sallittu kerrosluku on yksi.

Rakennusoikeus on osoitettu rakennuspaikkakohtaisesti kerrosalaneliömetreinä. Rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 138 kerrosalaneliömetriä kummallekin rakennuspaikalle. Rakennusoikeudesta 25 kerrosalaneliömetriä on osoitettu saunaa varten.

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

Rakennuksen etäisyyden naapuritontin rajasta on oltava vähintään 5 metriä, ellei rakennustarkastaja erityisestä syystä hyväksy rakennuksen sijoittamista lähemmäksi rajaa. Olemassa olevat rakennukset sijoittuvat rakennuspaikalle 2 yli 5 metrin etäisyydelle rakennuspaikkojen rajasta.

RA-korttelialueen ranta-alue, jolla on erityistä merkitystä maiseman kannalta, on osoitettu alueen osaksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (my). Alue tulee säilyttää puustoisena. Avohakkuu alueella on kielletty. Alueella sallitaan metsänhoidolliset toimenpiteet, jotka eivät merkittävästi muuta rantamaisemaa. my-alueen leveys on 10 metriä.

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

Rakennuspaikoilla kasvava puusto tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää luonnontilaisena.

Autopaikkoja on rakennettava yksi kutakin loma-asuntoa kohti.

Muu osa kaavasta on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY). Määräys perustuu alue sijoittumiseen valtakunnallisesti arvokkaalle kallioalueelle ja kaavaa varten laaditun luontoselvityksen suosituksiin. MY-alueelle on osoitettu ajoyhteys rannan rakennuspaikoille (ajo).

5.2 Kaavan vaikutukset

Arvio Pyhänpään ranta-asemakaavanmuutoksen toteuttamisen välittömistä ja välillisistä vaikutuksista:

Ihmisten elinolot ja elinympäristö	Ranta-asemakaava parantaa kaavan rakentamismahdollisuuksia. Ranta-asemakaava lähellä ei ole loma-asutusta, jonka elinoloihin tai elinympäristöön kaava vaikuttaisi.
------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Maa- ja kallioperä, vesi, ilma ja ilmasto	<p>Ranta-asetakaavan muutoksella ei ole haitallisia vaikutuksia maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan tai ilmastoon.</p> <p>Ranta-asetakaavalla ei ole vaikutuksia valtakunnallisesti arvokkaan kallioalueen ominaisuuksiin.</p>
Kasvi- ja eläinlajit, luonnon monimuotoisuus	<p>Alueelle laaditun luontoselvityksen mukaan alueella ei ole sellaisia erityisiä luontoarvoja, jotka tulisi ottaa ranta-asetakaavassa huomioon niitä koskevin kaavamääräyksiin.</p> <p>Kaavan määräys maa- ja metsätalousalueesta, jolla ympäristö säilytetään, parantaa luonnon monimuotoisuuden säilymismahdollisuuksia.</p> <p>Kaavassa on määrätty rantamaiseman säilyttämisestä ja kielletty avohakkuu, mikä parantaa luonnon monimuotoisuuden säilymismahdollisuuksia.</p>
Liikenne	<p>Rakennuspaikalle on olemassa oleva tieoikeus ja rakennettu tieyhteys. Ranta-asetakaavalla ei ole vaikutusta liikenteen järjestämiseksi.</p>
Maisema	<p>Kaavassa on määrätty rantamaiseman säilyttämisestä ja kielletty avohakkuu, mikä parantaa rantamaiseman säilymismahdollisuuksia.</p> <p>Kaavassa on määrätty puuston säilyttämisestä rakennuspaikoilla luonnontilaisena.</p> <p>Kaavan yleismääräyksissä on määrätty, että rakennusten tulee sijoittelun, muodon ja värityksen puolesta sopeutua ympäröivään luontoon. Rakentamistapaa on ohjattu ympäristöön sopivaksi.</p>
Rakennettu ympäristö	<p>Ranta-asetakaava mahdollistaa olemassa olevien rakennusten säilyttämisen ja purkamisen.</p>
Rantaviiva	<p>Rakentamattoman rantaviivan pituus pienenee 119 metriä. Rakentamaton yhtenäistä rantaviivaa säilyy sekä kaavamuutosalueen pohjoispuolella että kaavamuutosalueen eteläpuolella noin 270 metriä.</p>
Maanomistajien tasapuolinen kohtelu	<p>Ranta-asetakaava ei heikennä saman ranta-asetakaavan alueella olevien maanomistajien rakennusoikeuden määrää. Kaava ei aseta samaan emätilaan kuuluvia tai saman järvialueen maanomistajia huonompaan asemaan.</p> <p>Ranta-asetakaavan muutos huomioidaan päivittämällä alueella voimassa oleva Päijänteen rantaosayleiskaava.</p>

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

MRL 54 § ja 73 §:ssä säädettyjen ranta-asetemakaavaa koskevien luonnonympäristön ja maisema-arvojen sisältövaatimusten huomioimiseksi Pyhänpään ranta-asetemakaavan muutoksessa:

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

MRL 73 §:ssä säädetyn ranta-asetemakaavaa koskevien virkistystarpeiden ja rakentamattoman alueen huomioimiseksi Pyhänpään ranta-asetemakaavan muutoksessa:

- Rantaan on jätetty vapaata rantaviivaa. Alue on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY). Ranta-alue jatkuu kaavamuutosalueen ulkopuolella rakentamattomana maa- ja metsätalousalueena. Alueella on mahdollista kulkea ja rantaan on mahdollista rantautua jokamiehenoikeuksin.
- Pohjoisosa kiinteistöstä on osoitettu rakentamattomaksi maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY). Alueen koko on 1,4 ha, joka on 67% kaava-alueen kokonaispinta-alasta.

MRL 74 §:ssä säädetään, että maanomistajan toimesta laadittavan asemakaavan tulee muodostaa tarkoituksenmukainen kokonaisuus. Säädöksen huomioimiseksi ranta-asetemakaavaan on otettu mukaan kokonaisuudessaan saman maanomistajan omistamat kiinteistöt Yläviisto 291-404-31-1, Viistonokka 291-404-31-2 ja Osoonin kivi 291-404-31-19. Ottamalla kaavaan mukaan kiinteistöt kokonaisuudessaan voidaan huolehtia riittävästi MRL:ssä säädettyjen kaavan sisältövaatimusten täyttymisestä.



Näkymä nykyiselle rantakaavan mukaiselle lomarakennusten korttelialueelle, josta rakennuspaikat siirretään pois.

5.4 Kaavamerkinnät ja -määräykset



Loma-asuntojen korttelialue.



Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin raja.



Ohjeellinen rakennuspaikan raja.

1

Korttelin numero.

1

Ohjeellisen tontin numero.

I

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

Iu2/3

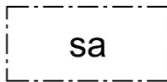
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakkokerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

113

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.



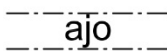
Rakennusala.



Saunan rakennusala.



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



Ajoyhteys.

Yleismääräykset:

Talusrakennuksen suurin sallittu kerrosluku on yksi.

Rakennuksen etäisyyden naapuritontin rajasta on oltava vähintään 5 metriä, ellei rakennustarkastaja erityisestä syystä hyväksy rakennuksen sijoittamista lähemmäksi rajaa.

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

Rakennuspaikoilla kasvava puusto tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää luonnontilaisena.

Autopaikkoja on rakennettava yksi kutakin loma-asuntoa kohti.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaava voidaan toteuttaa välittömästi, kun se on tullut lainvoimaiseksi.

Asemakaavan toteuttaminen edellyttää, että rantavyöhyke säilytetään puustoisena.

Nokiolla 20.01.2022

Helena Väisänen
Arkkitehti SAFA
Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen



Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen