

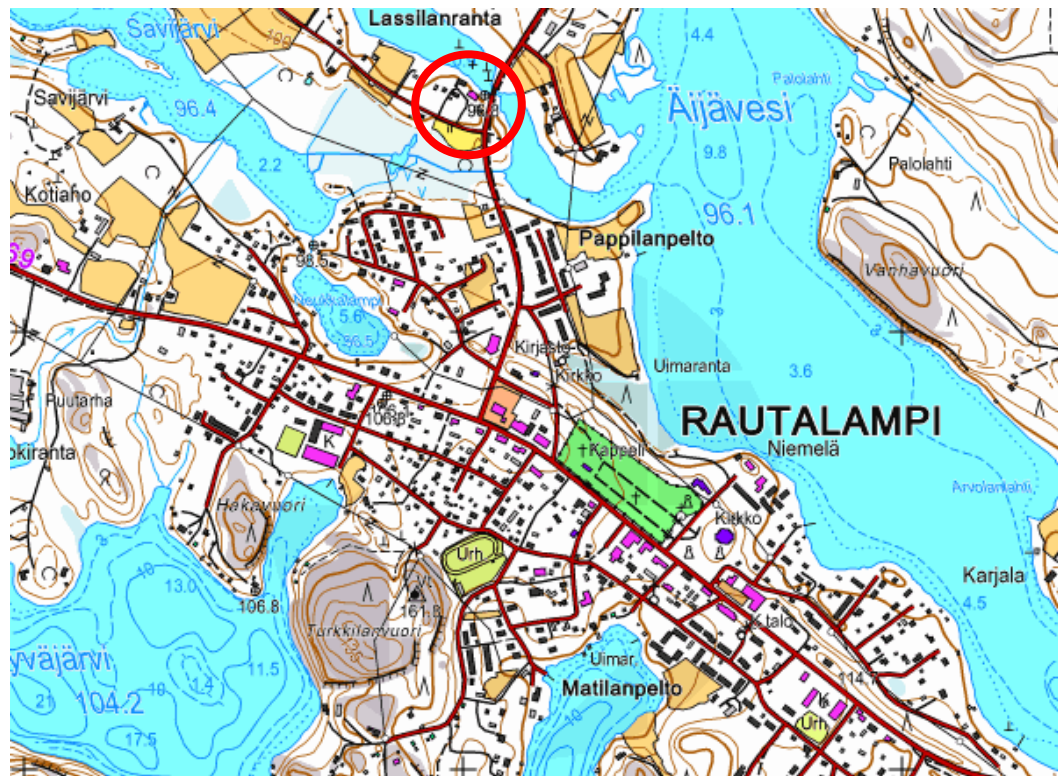
RAUTALAMMIN KUNTA

HERMANNINRANNAN ASEMAKAAVA

Kaavaselostus

**ASEMAKAAVA KOSKEE RAUTALAMMIN KUNNAN
TILAA 57:9 JA OSAA TILASTA 57:10.**

**ASEMAKAAVALLA MUODOSTUU
KORTTELI 158, TONTTI 1**



P15262

2.9.2011

**Kaavan vireille tulo:
Tekninen lautakunta**

**Kaavan hyväksyminen:
Tekninen lautakunta
Kunnanhallitus
Kunnanvaltuusto**

SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	1
1.1	Tunnistetiedot.....	1
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	1
2	TIIVISTELMÄ	1
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	1
2.2	Asemakaava	1
2.3	Asemakaavan toteuttaminen.....	1
3	LÄHTÖKOHDAT	1
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	1
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	1
3.1.2	Maisema ja luonnonympäristö	2
3.1.3	Rakennettu ympäristö	2
3.1.4	Tekninen huolto.....	2
3.1.5	Maanomistus.....	2
3.2	Suunnittelutilanne	3
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	4
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve ja päätökset.....	4
4.2	Osallistuminen ja yhteistyöosalliset.....	4
4.2.1	Osalliset	4
4.2.2	Vireille tulo	4
4.2.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely	4
4.2.4	Viranomaisyhteistyö.....	5
4.2.5	Asemakaavan tavoitteet	5
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	5
5.1	Kaavan rakenne	5
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	5
5.3	Aluevaraukset	6
5.4	Kaavan vaikutukset	6
5.4.1	Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteuttaminen	6
5.4.2	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	7
5.4.3	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	7
5.4.4	Vaikutukset maisemaan.....	7
5.4.5	Taloudelliset vaikutukset	7
5.4.6	Liikenteelliset vaikutukset	7
5.4.7	Sosiaaliset vaikutukset	7
5.5	Kaavamerkinnät ja määräykset	7
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	7

Liitteet:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Kaavakartta ja -määräykset
- Tilastolomake (Liitetään myöhemmin)

RAUTALAMMIN KUNTA HERMANNINRANNAN ASEMAKAAVA

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan selostus, joka koskee 11.4.2011 päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaava koskee Rautalammin kunnan tilaa 57:9 ja osaa tilasta 57:10.

Ranta-asemakaavalla muodostuu kortteli 158, tontti 1.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Rautalammin keskustaajaman pohjoisosassa Liimattalan salmen etelärannalla. Sijainti on esitetty kansikuvassa.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaava on lähtenyt vireille kaava-alueen maanomistajan aloitteesta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä 16.6 – 18.7.2011.

Kaavaehdotus tulee nähtäville marras-joulukuun aikana.

2.2 Asemakaava

Asemakaavalla alueelle muodostetaan yksi palvelurakennusten kortteli, jolle saa sijoittaa palveluasuntoja ja niitä palvelevia tiloja. Korttelin lisärakennusoikeus on noin 1270 k-m².

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavaa voidaan alkaa toteuttaa välittömästi kaavan saatua lainvoiman. Toteuttamisesta vastaa maanomistaja.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavoitettava alue sijaitsee Rautalammin keskustaajaman pohjoisosassa Liimattalan salmen etelärannalla.

Kaava-alueen pinta-ala on 8887 m². Kaava-alueella on rantaviivaa n. 800 m.

3.1.2 Maisema ja luonnonympäristö

Alue on maankunnallisesti arvokasta Rautalammin kirkonkylän maisema-aluetta. Kaava-alueella kasvaa jonkin verran puustoa.



Kuva 1: Näkymä Korholantieltä.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella toimii tällä hetkellä Hoivakoti Hermanninranta Oy. Hoiva-toimintaan liittyvää asumista on tällä hetkellä kolmessa rakennuksessa. Lisäksi alueella on autotalli ja yrittäjän käytössä oleva vanha asuinrakennus.

3.1.4 Tekninen huolto

Alueelle johtaa yksityistie. Yksitystie yhtyy Rautalammintiehen nro 5451.

Alue on kunnallisteknisten verkostojen piirissä.

3.1.5 Maanomistus

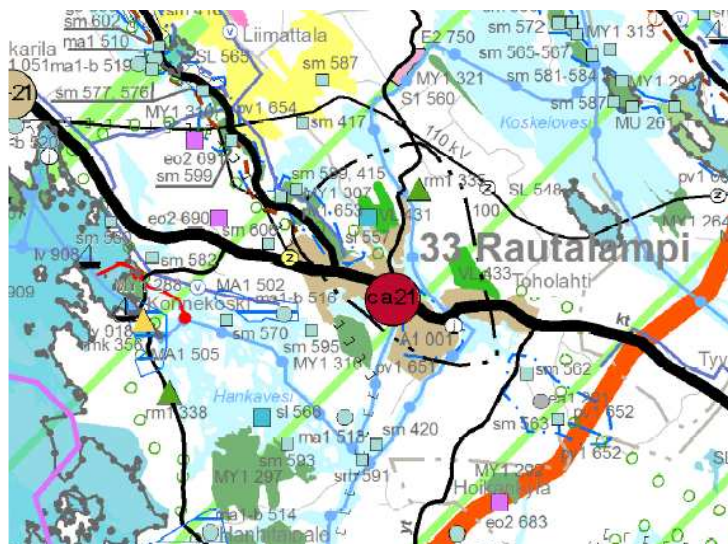
Kaava-alue on yksityishenkilön omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

Suunnitelma	Hyväksymis-/ vahvistuspäivä
Sisä-Savon seutukaava	YM 21.6.2000
Pohjois-Savon maakuntakaava	Pohjois-Savon maakuntavaltuusto hyväksynyt 8.11.2010. Maakuntakaava on Ympäristöministeriössä hyväksyttävänä.
Kirkonkylän yleiskaava	Hyväksytty 21.12.1983
Rakennusjärjestys	Rakennusjärjestys on saatettu voimaan vuoden 2002 alusta
Pohjakartta	Pohjois-Savon maanmittaustoimisto hyv. pp.kk.2010

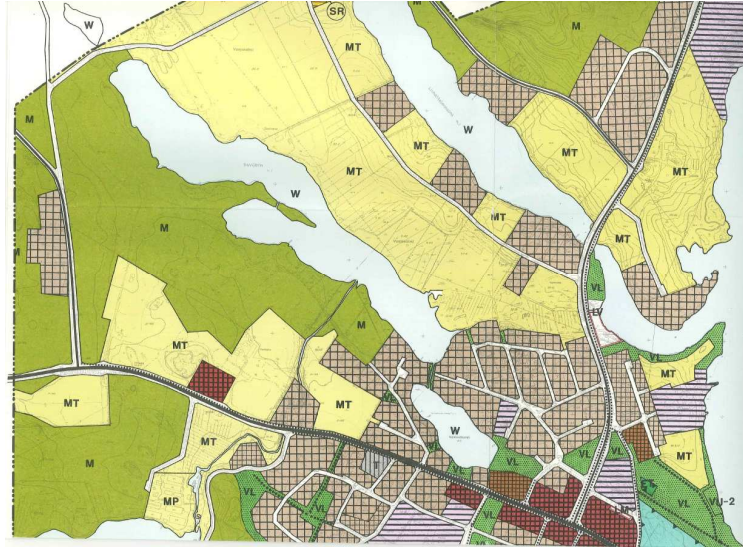
Asemakaavan pohjakarttana on käytetty 1:5000 mittakaavaan laadittua karttaa. Kartan hyväksyy Pohjois-Savon maanmittaustoimisto.

Ympäristöministeriössä hyväksyttävänä olevassa maakuntakaavassa suunnitelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueena.



Kuva 2: Ote maakuntakaavasta

Alueella on voimassa Kirkonkylän yleiskaava, joka on hyväksytty 21.12.1983. Yleiskaavassa alue on osoitettu erillispientalovaltaiseksi asuinalueeksi. Alueelle laaditaan uutta osayleiskaavaa.



Kuva 3: Ote Kirkonkylän yleiskaavasta

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Suunnittelualue rajoittuu Lassilanrannan alueen asemakaavaan.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja päätökset

Maanomistaja laadituttaa ranta-asemakaavan. Konsulttina projektissa toimii FCG Finnish Consulting Group Oy:n Kuopion toimisto. Asemakaavan tavoitteena on laatia kaava, joka mahdollistaa jo osittain toiminnassa olevan palveluasuntotoiminnan laajentamisen korttelissa.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyösalliset

4.2.1 Osalliset

Kaavahankkeessa osallisia ja sidosryhmiä ovat ainakin seuraavat tahot:

- Suunnittelualueen ja sen lähialueen maanomistajat
- Suunnittelualueella ja sen läheisyydessä asuvat ja työskentelevät ihmiset
- Kunnan luottamuselimet ja hallintokunnat
 - tekninen lautakunta
 - teknisen lautakunnan rakennusjaos
- Viranomaiset (Pohjois-Savon ELY-keskus, ympäristö ja luonnonvarat liikennevastualueet, Pohjois-Savon Liitto ja Museovirasto)
- Tiehoitokunta
- Alueelliset sähkö- ja teleyhtiöt

4.2.2 Vireille tulo

Kaavoitusjaos laitto kaavan vireille 15.5.2011.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Luonnos valmistui huhtikuussa 2011.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos olivat nähtävillä 16.6 – 18.7.2011.

Luonnoksesta saatiin yksi muistutus.

Vastine muistutukseen:

Kaavassa osoitetun tontin tehokkuusluvun $e=0,30$ ei voida katsoa olevan kohtuuttoman korkea alueelle, joka sijoittuu keskustaajaman alueelle. Liikenteen lisääntyminen kaavamuutoksen myötä on marginaalista. Liikenne lisääntyy marginaalisella osalla Korholantietä, sen alkupäässä. Liikennemäärien Korholantiellä ei voida katsoa olevan niin suuria, että niiden toimimattomuus olisi alueen täydennysrakentamisen este. Uudisrakentamisen mittakaava ja kerroskorkeus vastaa pientalovaltaisen alueen mittakaavaa. Uudisrakennus sijoittuu tontin sisämaan puolelle minkä vuoksi uudisrakentaminen ei merkittävässä määrin muuta maisemakuvaa vastarannalta tai Rautalammintieltä. Uudisrakentaminen ei ole kunnan rakennusjärjestyksen vastaista: Uudisrakennuksen etäisyys rannasta on 48 m ja uudisrakennuksen kohdalla maanpinta on noin 5 m vedenpinnan yläpuolella.

Muistutuksen perusteena kaava ei ole muutettu.

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Pohjois-Savon ELY-keskuksen kanssa on neuvoteltu kaavahankkeesta 14.4.2011. Ehdotuksesta pyydetään tarvittavat lausunnot

4.2.5 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on laatia kaava, joka mahdollistaa jo osittain toiminnassa olevan palveluasuntotoiminnan laajentamisen korttelissa.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaava-alueelle on kaavassa osoitettu nykyisten rakennusten lisäksi uusi yksikerroksinen noin 800 m² kokoinen palveluasuntorakennus.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Uudisrakennus osoitetaan kaavassa mittakaavaltaan korttelin muun rakentamisen mukaisena.



Kuva 4: Alueen nykyistä rakennuskantaa

5.3 Aluevaraukset

P Palvelurakennusten korttelialue

Alueella voi sijaita palveluasuntoja ja niitä palvelevia tiloja sekä yksi asuinrakennus aputiloineen.

Rakennuksessa on käytettävä harjakattoa. Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap/hoivakodin 150 k-m² kohti.

Tontin pinta-ala on 8887 m². Tontin rakennustehokkuus on e=0,30 ja uudisrakennuksen kerrosluku on 1.

Tekninen huolto

Rakennuspaikan liikennöinti tulee tapahtumaan yksityistien kautta.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteuttaminen

5.4.1.1 Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu

Kaavan mukainen rakentaminen täydentää olevaa rakennuskantaa.

5.4.1.2 Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat

Rakennetun rantaviivan määrä säilyy samana. Uudisrakentaminen liitetään kunnallisteknisiin verkostoihin. Kaava ei aiheuta merkittävästi pintavesien heikentymistä alueella. Kaava-alueella ei ole pohjavesialueita.

5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavassa uusi rakentaminen osoitetaan olevan rakentamisen alueelle, mikä vähentää ympäristön rasisusta verrattuna erilleen muusta rakentamisesta osoitettuun rakentamiseen.

5.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaava-alueella ei ole täysin luonnontilassa olevaa ympäristöä. Vapaan ranta-viivan määrä säilyy samana verrattuna kaavaa edeltävään tilanteeseen.

Pohjavesiin, pintavesiin tai maa- ja kallioperään kaavalla ei ole vaikutusta.

5.4.4 Vaikutukset maisemaan

Lähimaisemassa ja kaukomaisemassa tapahtuva muutos ei ole merkittävä. Uudisrakentamisen mittakaava ja kerrokorkeus vastaa pientalovaltaisen alueen mittakaavaa. Uudisrakennus sijoittuu tontin sisämaan puolelle minkä vuoksi uudisrakentaminen ei merkittävässä määrin muuta maisemakuvaa vastarannalta tai Rautalammin tieltä

5.4.5 Taloudelliset vaikutukset

Kaavalla ei ole suoria taloudellisia vaikutuksia muille kuin maanomistajalle. Alueen arvo kasvaa hiukan kaavan ansiosta. Kunnalle ei aiheudu kustannuksia kaavan toteuttamisesta. Kunta saa välillisiä tuloja uusien palveluasuntojen rakentamisesta ja asukkaiden sekä työntekijöiden ostokäyttäytymisen kautta.

5.4.6 Liikenteelliset vaikutukset

Uudisrakentamisen myötä liikenne alueella lisääntyy, mutta lisääntymisen määrä on marginaalista.

5.4.7 Sosiaaliset vaikutukset

Kaavalla ei heikennetä yleistä virkistyskäyttöä. Kaava ei aiheuta turvallisuuden heikkenemistä alueella.

5.5 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kaavamääräykset ovat liitteenä olevassa kaavakartassa.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteutumista ohjaa asemakaavakartan lisäksi tämä asemakaavaselostus.

Alue voidaan toteuttaa välittömästi kaavan saatua lainvoiman.

Rautalammin kunta valvoo normaalina viranomaisvalvonnalla alueen jatko-suunnittelua sekä rakentamista. Rakennusten ja rakenteiden tulee sopia maaliiltaan, materiaaleiltaan, mittasuhteiltaan ja väritykseltään olemassa olevaan maisemaan.

FCG Finnish Consulting Group Oy

Oulussa 2.9.2011

Laatinut Jaakko Isoherranen
suunn.päällikkö, arkk. SAFA

Tarkastanut Timo Leskinen
aluepäällikkö, DI