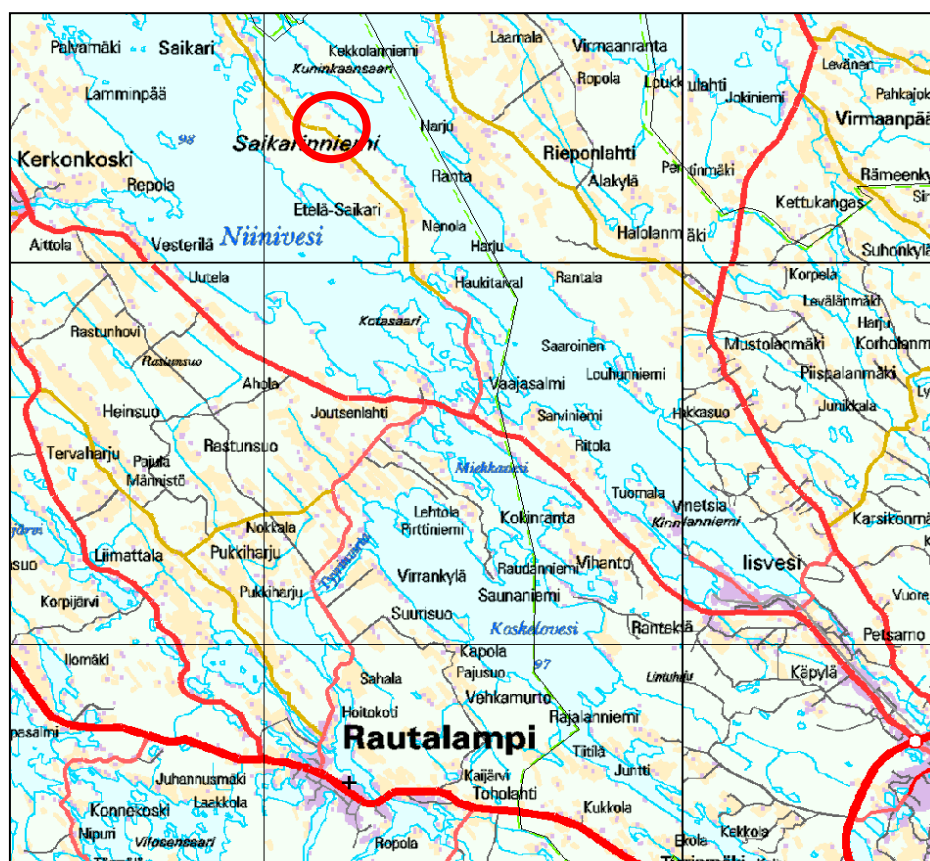


RAUTALAMMIN KUNTA

NIINIVEDEN RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTOS, TILAT 7:38, 7:53, 7:54, 7:56, 7:57 JA 7:67

Kaavaselostus, ehdotus

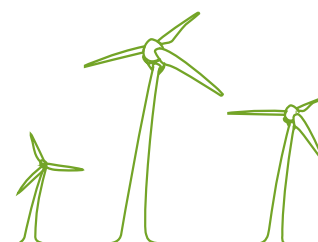
P16662P001



3.4.2013

Kaavan vireille tulo:
Kunnanhallitus 9.7.2007 § 299

Kaavan hyväksyminen:
Tekninen lautakunta
Kunnanhallitus
Kunnanvaltuusto



SISÄLLYSLUETTELO

1	TIIVISTELMÄ	1
1.1	Kaavaprosessin vaiheet	1
1.2	Rantaosayleiskaavan muutos	1
1.3	Rantaosayleiskaavan toteuttaminen	1
2	LÄHTOKOHDAT	2
2.1	Selvitys suunnittelualan oloista	2
2.1.1	Alueen yleiskuvaus	2
2.1.2	Luonnonympäristö	2
2.1.3	Rakennettu ympäristö	3
2.1.4	Maanomistus	3
2.2	Suunnittelutilanne	3
2.2.1	Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset	3
3	RANTAOSAYLEISKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	5
3.1	Rantaosayleiskaavan suunnittelun tarve	5
3.2	Osallistuminen ja yhteistyö	5
3.2.1	Osalliset	5
3.2.2	Vireilletulo	5
3.2.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	6
3.2.4	Viranomaisyhteistyö	6
3.3	Rantaosayleiskaavan tavoitteet	6
4	RANTAOSAYLEISKAAVAN KUVAUS	7
4.1	Kaavan rakenne	7
4.2	Aluevaraukset	7
4.3	Kaavan vaikutukset	8
4.3.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja yhdyskuntarakenteeseen	8
4.3.2	Vaikutukset liikenteeseen	8
4.3.3	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	8
4.3.4	Taloudelliset vaikutukset	8
4.3.5	Sosiaaliset vaikutukset	8
4.4	Kaavamerkinnot ja määräykset	9

**RAUTALAMMIN KUNTA
NIINIVEDEN RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTOS,
TILAT 7:38, 7:53, 7:54, 7:56, 7:57 JA 7:67.**

1 TIIVISTELMÄ

1.1 Kaavaprosessin vaiheet

Rantaosayleiskaavan muutos on lähtenyt vireille tilojen Saikari 7:38 ja Kasperila 7:56 maanomistajien aloitteesta. Kunnanhallitus päätti laittaa kaavan vireille 9.7.2007 § 299.

Kaavaluonnos ja OAS olivat nähtävillä alkuvuodesta 2007, minkä jälkeen prosessi keskeytyi.

Kaavaprosessi oli keskeytettynä vuoteen 2011. Kaavoitusjaos päätti ottaa kaavaprosessin uudelleen valmisteluun päätöksellään 8.3.2011.

Kunnanhallitus päättää 27.6.2011 Pohjois-Savon ELY-keskuksen kanssa käytyyn viranomaisneuvotteluun 16.6.2011 perustuen jatkaa Niiniveden ja Iisveden osayleiskaavan muutosprosessia ja laajentaa kaava-aluetta siten, että tarkastelussa otetaan huomioon koko kortteli ympäristöineen.

Kaavaluonnos oli nähtävillä 12.1. – 13.2.2012 välisen ajan

1.2 Rantaosayleiskaavan muutos

Rantaosayleiskaavan muutos koskee Rautalammin kunnan alueella Saikarin niemellä sijaitsevia tiloja 7:38, 7:53, 7:54, 7:56, 7:57 ja 7:67. Tilat ovat yksityisessä maanomistuksessa. Alue rajoittuu Iisveden vesistöön. Kaavamuuotos-alue käsittää noin 18,85 ha.

1.3 Rantaosayleiskaavan toteuttaminen

Rantaosayleiskaavaa voidaan alkaa toteuttaa välittömästi kaavan saatua lainvoiman. Kaavamuuotos laaditaan oikeusvaikutteisena.

2 LÄHTOKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue rajoittuu Iisveden vesistöön.



Kuva: Rantaosayleiskaavan muutosalueen sijainti on osoitettu punaisella ympyrällä

Tilat 7:38, 7:53, 7:54, 7:56, 7:57 ja 7:67 sijaitsevat Saikarinniemen koillisrannalla. Tilojen sijainti on osoitettu kartalla.

2.1.2 Luonnonympäristö

Saikarinniemeä hallitsevat havupuuvaltaiset metsät. Kaava-alueelta ei ole tavattu uhanalaisia tai harvinaisia eläin tai kasvilajeja.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Tiloilla 7:53, 7:54 ja 7:67 on olemassa oleva loma-asunto. Tilalla 7:38 on rantasauna. Tilalla 7:56 on olemassa oleva vanha lomarakennus ja siihen liitetty keskeneräinen uudisrakennus. Uudella rakennuksella ei ole voimassa olevaa rakennuslupaa. Tilalla on käytetty rakennusoikeutta yhteensä noin 180 m², kun kaikki rakennukset huomioidaan.

Tila 7:67 on muodostettu tilasta 7:53 erottamalla rannassa oleva vanha lomarakennus ympäristöineen omaksi rakennuspaikaksi kuitenkin siten, että venevaja on tilan 7:53 alueelle, jolle on rakennettu uusi loma-asunto hiukan etemmäksi rannasta, mutta kuitenkin alle 200 m päähän.

2.1.4 Maanomistus

Kaava-alue on yksityisomistuksessa. Tilat 7:56 ja 7:57 ovat saman henkilön omistuksessa. Muutoin kullakin tilalla on eri omistaja.

2.2 Suunnittelutilanne

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset

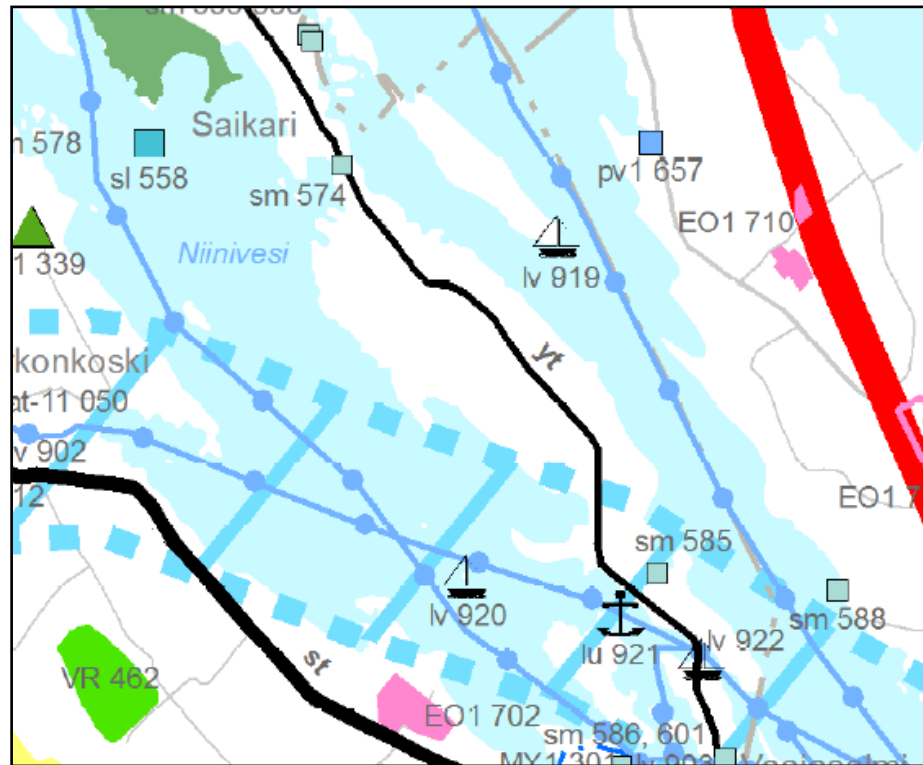
Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden erityistavoitteet tulee huomioida asemakaavoituksessa. Asemakaavassa huomioitavia aluekokonaisuuksia ovat elinympäristön laatu sekä kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat.

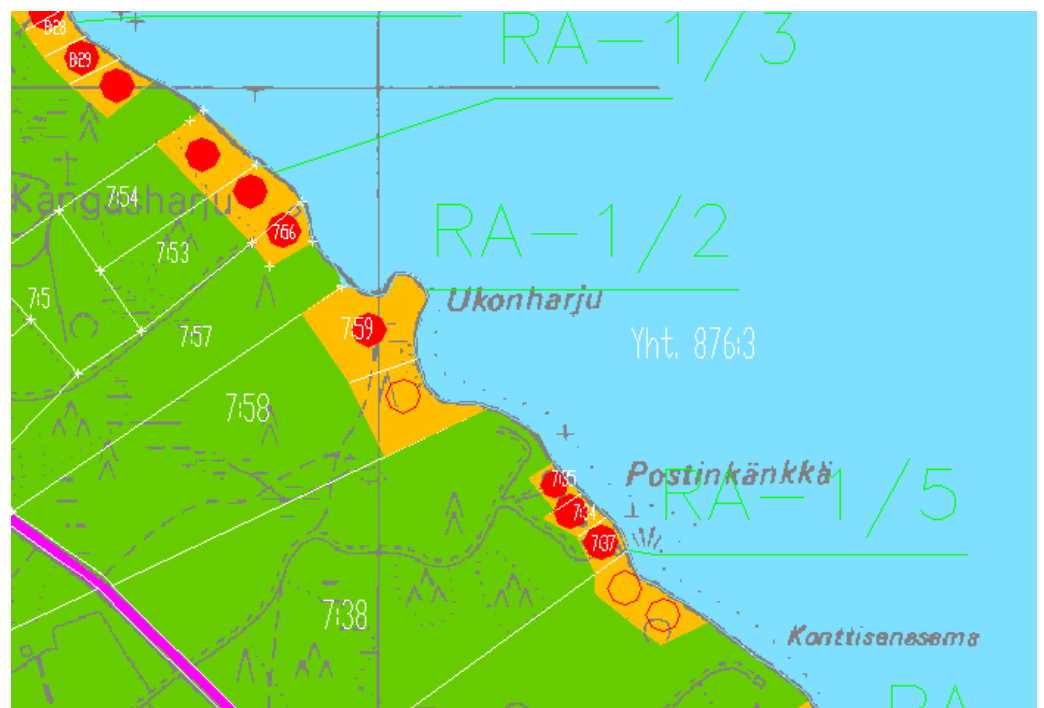
Maakuntakaava

Alueella on voimassa Sisä-Savon seutukaava. Pohjois-Savon maakuntavaltuusto on hyväksynyt 8.11.2010 Pohjois-Savon maakuntakaavan ja Ympäristöministeriö on sen vahvistanut 7.12.2011. Maakuntakaava on Ympäristöministeriön hyväksyttävänä. Alueeseen ei kohdistu aluevarausta. Ote maakuntakaavasta on ohessa



Kuva: Ote maakuntakaavasta.

Yleiskaava



Kuva: Ote Niiniveden rantaosayleiskaavasta

Rakennusjärjestys

Rautalammin kunnanvaltuusto on hyväksynyt rakennusjärjestyksen 17.12.2001.

3 RANTAOSAYLEISKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**3.1 Rantaosayleiskaavan suunnittelun tarve**

Rantaosayleiskaavan muutoksen laatiminen on lähtenyt liikkeelle tilojen 7:38 ja 7:56 maanomistajien aloitteesta. Maanomistajien tavoitteena on osoittaa tilalla 7:38 oleva rakennuspaikka, joka on jäänyt pois Niiniveden rantaosayleiskaavaa laadittaessa sekä muuttaa tilan 7:56 käyttötarkoitus lomiasunnosta asuinrakennukseksi sekä laajentaa rakennuspaikkaa.

Kunta päätti samalla selvittää, miten tiloilla 7:53 ja 7:67 tapahtuneen lohkoamisen johdosta syntynyt tilanne huomioidaan yleiskaavassa.

3.2 Osallistuminen ja yhteistyö**3.2.1 Osalliset**

Alueen suunnittelu koskettaa alueella asuvia ihmisiä. Seuraavassa luettelossa on listattu ne tahot, joiden oloihin tai etuihin suunnitelmalla on vaikutusta ja joilla on ollut mahdollisuus vaikuttaa suunnitteluun:

- 1) Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat.
- 2) Suunnittelualueella ja sen läheisyydessä asuvat ja työskentelevät ihmiset.
- 3) Kunnan luottamuselimet
- 4) Kunnan eri hallintokunnat
- 5) Viranomaiset: Pohjois-Savon ELY-keskus, Pohjois-Savon Liitto
- 6) Muut yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään

3.2.2 Vireilletulo

Kunnanhallitus päätti 9.7.2007 ryhtyä laatimaan rantaosayleiskaavan muutosta.

Kaavaluonnos ja OAS, jotka käsittivät tilat 7:38 ja 7:56, olivat nähtävillä alkuvuodesta 2007, minkä jälkeen prosessi keskeytyi.

Kaavaprosessi oli keskeytettynä vuoteen 2011. Kaavoitusjaos päätti ottaa kaavaprosessin uudelleen valmisteluun päätöksellään 8.3.2011.

Kunnanhallitus päättää 27.6.2011 Pohjois-Savon ELY-keskuksen kanssa käytyyn viranomaisneuvotteluun 16.6.2011 perustuen jatkaa Niiniveden ja Iisveden osayleiskaavan muutosprosessia. Kaavaprosessi aloitetaan alusta.

3.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavamuuotos on lähtenyt alun perin vireille tilojen 7:38 ja 7:56 maanomistajien aloitteesta. Rautalammin kunta päätti laajentaa kaava-aluetta käsittämään myös tilat 7:53, 7:54 ja 7:67.

Osallisilla on mahdollista esittää kannanottonsa luonnoksen ja ehdotuksen nähtävillä ollessa.

Kaavaluonnos oli nähtävillä 12.1. – 13.2.2012 välisen ajan. Kaavasta saatiin kaksi muistutusta Tuula Manniselta ja Leena Röppäseltä. Muistutukset ovat selostuksen liitteenä. Kaavoittajan vastine muistutuksiin on liitteenä.

Kaikkein kaava-alueen maanomistajien kanssa käytiin neuvottelut 20.3.2013 Rautalammin kunnantalolla kunnanhallituksen kokoushuoneessa. Tilojen 7:53, 7:54 omistajat vastustivat kaavamutosta ja heidän tilojen ottamista kaavaan. Tilan 7:67 omistajat vastusti käyttötarkoituksen muutosta tilalla 7:56.

3.2.4 Viranomaisyhteistyö

Aloituvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin Pohjois-Savon ELY-keskuksen kanssa 16.6.2011.

Kaavaluonnoksesta on saatu lausunnot Pohjois-Savon liitolta, Kuopion Kulttuurihistorialliselta museolta sekä Pohjois-Savon ELY-keskukselta (liikenne- ja infra- vastuualueelta). Lausuntojen perusteella kaavaselistusta on korjattu.

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot asianosaisilta viranomaisilta.

3.3 Rantaosayleiskaavan tavoitteet

Maanomistajien tavoitteena on osoittaa yleiskaavalla tilan 7:38 osalta rakennusoikeus, joka on jäänyt pois Niiniveden rantaosayleiskaavaa laadittaessa sekä muuttaa tilan 7:56 rakennuspaikan käyttötarkoitus loma-asunnosta asuinrakennukseksi ja laajentaa rakennuspaikkaa liittämällä siihen aluetta saman henkilön omistamasta naapuritilasta.

Kaavalla pyritään huomioimaan myös alueella tapahtuneen kiinteistönmuutostuksen synnyttämä uusi tilanne.

Kunnan tavoitteena on laatia sellainen yleiskaava, joka vastaa nykyistä tilannetta ja täyttää kuitenkin maanomistajien tasapuolisen kohtelun rakennuspaikkojen ja rakennusoikeuden suhteen.

4 RANTAOSAYLEISKAAVAN KUVAUS

4.1 Kaavan rakenne

Kaavamuutosalueelle tilalle 7:38 on osoitettu yksi olemassa oleva loma-asunnon rakennuspaikka (RA-1). Tilan 7:56 rakennuspaikka on laajennettu ja käyttötarkoitus muutettu asuinrakennuspaikaksi.

Tiloille 7:53 ja 7:67 on osoitettu loma-asunnon rakennuspaikat (RA-1 ja RA-2) oleva tilanteen mukaisesti. Muutos kiinteistöjaossa on tapahtunut rantaosayleiskaavan hyväksymisen jälkeen. Tila 7:54 on otettu kaavaan, jotta koko kortteli on voitu käsitellä. Rakennuspaikkojen ympäröivät alueet on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M-1).

4.2 Aluevaraukset

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 18,85 ha.

Kaavamerkintä **A-1** tarkoittaa asuinalueita. *Rakennuspaikalle saa rakentaa asuinrakennuksen lisäksi saunarakennuksen ja talousrakennuksia. Rakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 250 k-m². Numero (-/1) osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän alueella. A-1 -aluetta on kaava-alueella noin 0,52 ha.*

Asuinalueen osoittaminen on perusteltua riittävän pinta-alan, alueella olevan kunnallistekniikan ja suunnitellun viemäriverkoston laajentamisen perusteella. Lähistöllä on myös useita muitakin asuinrakennuspaikkoja tai maatilatalouskeskuksia. Alkuperäisessä Niiniveden ranta-asemakaavassa on asuinrakennuspaikkoja osoitettu yhteensä 20 kpl ja maatilojen talouskeskuksia 18 kpl. Tämän lisäksi Vaajasalmen ja Vaajasaaren alueelle on osoitettu yhteensä 61 rakennuspaikka, jotka voi halutessaan toteuttaa asuinrakennuspaikka tai lomarakennuspaikkana. Niiniveden yleiskaavan on tehty jo aiemmin yksi muutos, jossa loma-asuntorakennuspaikka muutettiin asuinrakennuspaikaksi. Saikarinniemen alueelle Niiniveden yleiskaavassa on osoitettu 15 asuinkäyttöön osoitettua rakennuspaikkaa rantavyöhykkeelle. Tämän lisäksi alueella on myös asuinkäytössä olevia kiinteistöjä rantavyöhykkeen ulkopuolella.

Asuinrakennuspaikan osoittaminen on myös Rautalammin kuntastrategian mukaista, koska kunnan tavoitteena on lisätä asuinrakentamisen määrää ranta-alueilla. Kunnanhallitus on myöntänyt viimeisen 3 vuoden aikana yhteensä käyttötarkoituksen muutosta.

Kaavamerkintä **RA-1** tarkoittaa loma-asuntoaluetta. *Alue on tarkoitettu omalla rantaisten loma-asuntojen rakentamiseen. Rakennuspaikalle saa rakentaa loma-asunnon, saunan ja talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 160 k-m². Numero (/1) osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän alueella. RA-1 -aluetta on kaava-alueella noin 1,73 ha.*

Rannalla oleva lomarakennuspaikat on osoitettu olevan tilanteen mukaisesti kaavassa RA-1-alueiksi. Rakennuspaikkoja on kolme kappaletta.

Kaavamerkintä **RA-2** tarkoittaa loma-asuntoaluetta. *Alue on tarkoitettu loma-asuntojen rakentamiseen. Rakennuspaikalle saa rakentaa asunnon, saunan ja talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 160 k-m². Numero (/1) osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän alueella. RA-2 -aluetta on kaava-alueella noin 0,46 ha.*

Niiniveden rantaosayleiskaavan hyväksymisen jälkeen tapahtuneen rakentamisen ja kiinteistönmuodostamisen perusteella ns. toiseen riviin on osoitettu lomarakennuspaikka ei omarantaisena. Samaan tilaan kuuluva rannassa oleva sauna on osoitettu rs-merkinnällä (rantasauna). Tilalla ei ole rantaviivaa riittäväsi, jotta voitaisiin osoittaa omarantainen rakennuspaikka.

Kaavamerkintä **M-1** tarkoittaa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta. *Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen sekä haja-asutusluonteeseen rakentamiseen. Loma-asutusta tai pysyvää asutusta ei saa sijoittaa maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n mukaiselle rantavyöhykkeelle. Rantavyöhykkeen rakennusoikeus on maanomistajakohtaisesti siirretty korttelialueille.*

Rantavyöhykkeen ulkopuolelle rakennusluvan edellytyksistä on määrätty maankäyttö- ja rakennuslain 136 §:ssä. **M-1**-aluetta on kaava-alueella noin 16 ha.

4.3 Kaavan vaikutukset

4.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja yhdyskuntarakenteeseen

Olemassa olevien rakennuspaikkojen merkitseminen kaavaan ja olemassa olevan rakennuspaikan käyttötarkoituksen muuttaminen ei tuo muutosta kaavamuuotosalueen rakennettuun ympäristöön tai yhdyskuntarakenteeseen.

4.3.2 Vaikutukset liikenteeseen

Kaavalla ei ole vaikutusta liikennemääriin tai liikenneturvallisuuteen, koska uusi rakennuspaikkoja ei ole osoitettu tai liittymiä perustettu. Asuinrakentamisen liikennetuotos on toki suurempi kuin lomarakennuspaikan, mutta muutos on niin vähäinen, että sillä ei ole merkitystä.

4.3.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Rakennuspaikkojen osoittaminen kaavassa ei heikennä alueen luontoarvoja ottaen huomioon alueella jo olemassa oleva rakentaminen. Kaavamuutoksella ei heikennetä luonnon monimuotoisuutta tai aiheuteta uhkaa uhanalaisille tai eläimille tai kasveille.

4.3.4 Taloudelliset vaikutukset

Rantaosayleiskaavan muutoksella ei ole suoranaisia taloudellisia vaikutuksia kunnalle.

4.3.5 Sosiaaliset vaikutukset

Kaavamuutos ei vaikuta sosiaaliseen ympäristöön, kun rakennuspaikkojen lukumäärä ei lisäännä. Käyttötarkoituksen muutoksen johdosta korttelialueen

luonne muuttuu. Saikarinniemiellä on lukuisia asuinrakennuspaikkoja, joten muutos on hyvin paikallinen.

Kaavamuuotos ei vaaranna maanomistajien tasapuolista kohtelua, koska vastaavia muutoksia on tehty Saikarinniemen alueellakin.

4.4 Kaavamerkinnät ja määräykset

Yleismääräyksissä on ohjeet jäte- ja vesihuollosta sekä yleiset ohjeet rakennusten ulkoasuun vaikuttavista seikoista.

Kaavamääräykset ovat liitteenä. A-1-alueen määräyksestä on poistettu vanhentunut viittaus rakennuslakiin. Muilta osin kaavamääräyksiin ei ole tehty muutoksia verrattuna vanhaan kaavaan.

Kuopiossa 3.4.2013

FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy

Timo Leskinen
aluetoimiston päällikkö, DI