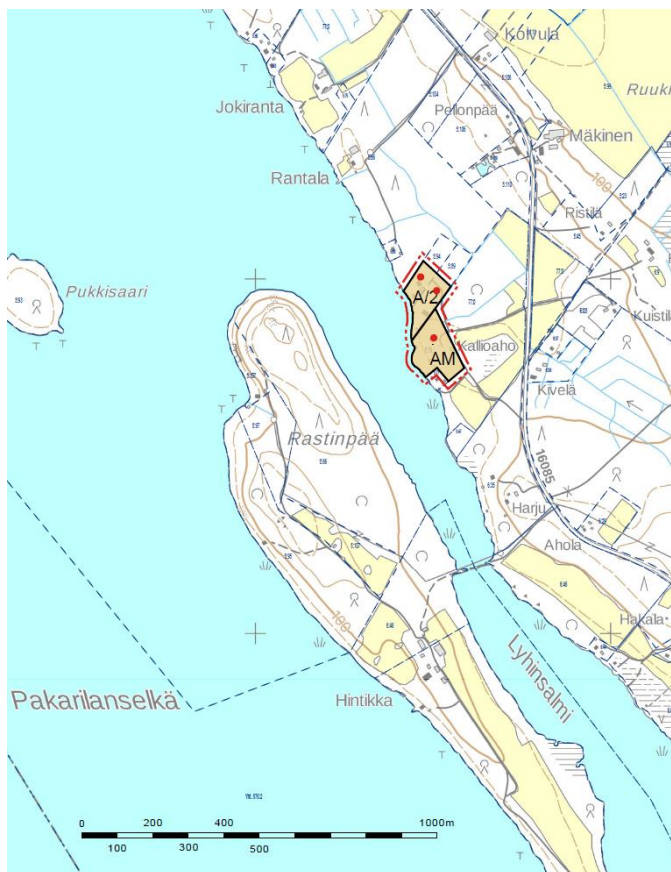


RAUTALAMMIN KUNTA

POHJOIS-KONNEVEDEN RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTOS

Kaavaselostus



Hyväksytty _____.____.201__ § ____

Savolainen Lilian

31.10.2017

Sisällysluettelo

1	Tiivistelmä	1
1.1	Kaavaprosessin vaiheet	1
1.2	Rantaosayleiskaavan muutos	1
1.3	Rantaosayleiskaavan toteuttaminen	1
2	Lähtökohdat	1
2.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	1
2.1.1	Alueen yleiskuvaus	1
2.1.2	Luonnonympäristö	2
2.1.3	Rakennettu ympäristö	2
2.1.4	Kulttuuriympäristö	2
2.1.5	Maanomistus	2
2.2	Suunnittelutilanne	2
2.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset	2
3	Rantaosayleiskaavan suunnittelun vaiheet	6
3.1	Rantaosayleiskaavan suunnittelun tarve	6
3.2	Osallistuminen ja yhteistyö	6
3.2.1	Osalliset	6
3.2.2	Vireilletulo	6
3.2.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	6
3.2.4	Viranomaisyhteistyö	7
4	Rantaosayleiskaavan kuvaus	7
4.1	Aluevaraukset	7
4.2	Kaavan vaikutukset	9
4.2.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	9
4.2.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	9
4.2.3	Taloudelliset vaikutukset	9
4.2.4	Sosiaaliset vaikutukset	9
4.3	Kaavamerkinntät ja määräykset	9

Liitteet:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Vastine luonnosvaiheen palautteeseen
- Kaavakartta ja kaavamerkinntät

31.10.2017

POHJOIS-KONNEVEDEN RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTOS

1 Tiivistelmä

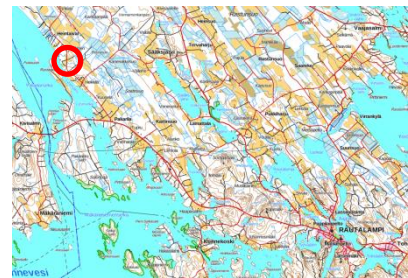
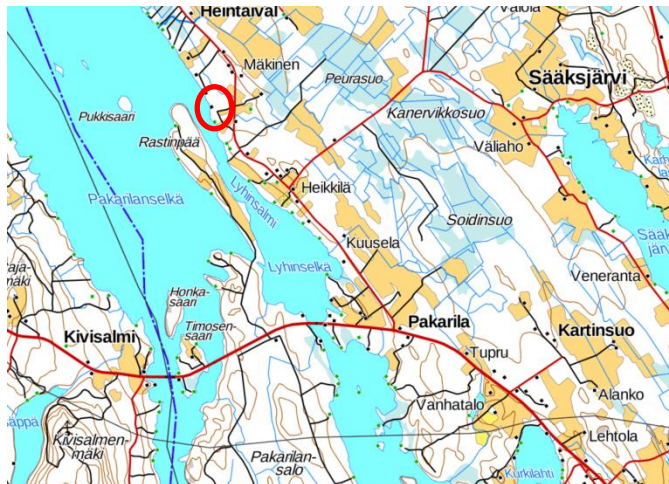
1.1 Kaavaprosessin vaiheet

Rantaosayleiskaavamuutoksen laatiminen on lähtenyt vireille maanomistajien aloitteesta.

Kaavaluonnos ja OAS olivat nähtävillä 27.6. - 26.7.2017 ja kaavaehdotus 26.9.2017 - 25.10.2017.

1.2 Rantaosayleiskaavan muutos

Rantaosayleiskaavan muutos koskee Rautalammin Pakarilan kylä tilaa 686-408-5-79 KALLIONIEMI. Kaava-alue sijaitsee Rautalammin kunnan luodeosassa noin 20 km Rautalammin keskustasta, Pohjois-Konneveden järven rannalla. Kohteen sijainti ilmenee oheisista kuvista 1 ja 2.



Kuva 1 ja 2: Kaavamuutosalueen sijainti (punainen ympyrä).

Muutosalueen pohjoispuolen kaksi olevaa rakennuspaikkaa (686-408-5-79 ja 5-94) on otettu muutosalueeseen, jotta kaavamerkintä voidaan päivittää oikeaksi.

1.3 Rantaosayleiskaavan toteuttaminen

Rantaosayleiskaavaa voidaan alkaa toteuttaa välittömästi kaavan saatua lainvoiman.

2 Lähtökohdat

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavan osa-alueet sijoittuvat Pohjois-Konneveden järven itärannalle. Suunnittelualueiden ympäristössä on asutusta ja loma-asutusta. Alueet rajoittuvat maa- ja metsätalousalueisiin.

31.10.2017

2.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on kokonaisuudessa maatilan talouskeskuksen aluetta. Alueeseen ei kohdistu luontoarvoja.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on rakennettua ympäristöä. Vanha Kallioniemen maatila on Rautalammin emäpitäjän Pakarilan kyläkunnan vanhimpia asumuksia ja merkittävä paikka menneiltä vuosikymmeniltä niin historialtaan kuin rakennuskannaltaan.

Kallioniemen maatila on ollut pitkään aikanaan mm. maatalouden kirjanpito-tila, jonka muistiinpanot useilta vuosikymmeniltä on säilynyt. Alueella on ollut kyläkunnan kesäjäävarasto ja kesäjään louhinta ja säilytystilat. Lisäksi tilan vanhassa päärakennuksessa on ollut mm. asutuskassa, jonka asiakirjamateriaalia on säilynyt talossa. Tilalla on toiminut mm. Pakarilan Osuuskassan kyläkassa. Tilan talouskeskuksesta nousee uljaana kolme kuusta jotka on istutettu Suomen täyttäessä 50-vuotta. Tilalla on merkittävä alueellinen perinnearvo.

Tila oli ränsistynyt -90 luvun loppupuolelle saakka lähes purkukuntoon. Tilan suuret navetta- ja muut rakennukset oli kunnottomina purettu. Tilan päärakennus, joka oli lukkohirsityyppinen hirsirakennus, ja rantasauna peruskorjattiin 1999-2005 perinne rakentamistyyppisenä projektina. Tästä projektista on dokumentoitu tv taltiointina mm. TV 2 perinehirsirakentamisen piiluveistorakentamisen osio.

Tämän lisäksi alueelle on siirretty varastoksi vanha riihi tien varresta Rautalammilta joka korjattiin hyvin huonokuntoisesta aineistosta sekä Konnevedeltä Leskelän kylältä siirrettiin ns. " Kilpelän riihi" joka uudelleen rakennettiin ja korjattiin kulmakiville.

Kallioniemen talouskeskus toimii maa- ja metsätalouden sekä koneyrityksen keskuksena. Metsää ja kiinteistöjä hoidettavana n. 100 ha, merkittävä maatalouden konekalusto, traktorit kaivurit, työkoneet sekä yritystoiminnan konekalustoa; kuorma-autot, pyöräkoneet jne. Maanomistusta on hoidettavana Rautalammillla, Konnevedellä, Laukaassa, Uraisilla, Petäjavedellä, Kivijärvellä sekä Kannonkoskella.

Suunnittelualan ympärillä on asuinpaikkoja ja lomarakennuspaikkoja

2.1.4 Kulttuuriympäristö

Alueella ei tiedossa olevia muinaisjäänneksiä. Alue ei korkeussuhteensa perusteella ole potentiaalista aluetta.

2.1.5 Maanomistus

Kaava-alue on yksityisomistuksessa.

2.2 Suunnittelutilanne

2.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

31.10.2017

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

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Pohjois-Savon maakuntavaltuuston hyväksymä **Pohjois-Savon maakuntakaava** (8.11.2010). Ympäristöministeriö vahvisti kaavan 7.12.2011. Alueisiin ei kohdistu aluevarauksia. Ote hyväksytystä maakuntakaavasta on ohessa (kuva 3).



Kuva 3: Ote Pohjois-Savon maakuntakaavasta (suunnittelualue merkitty punaisella ympyrällä).

Alueiden läheisyydessä on:

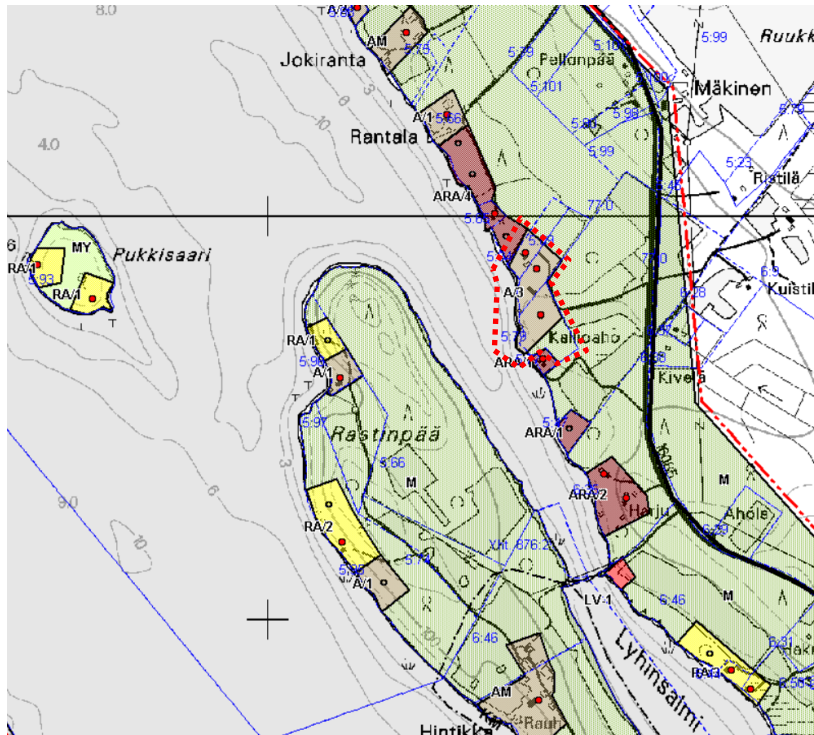
- 
 PÄÄVESIJOHTOLINJA
 Alueella on voimassa MRL:n 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.¹
- 
 2,4 LAIVA- TAI VENEVÄYLÄ JA SYVÄYS
 Alueella on voimassa MRL:n 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.¹

Rakentamisrajoitus ei koske suunnittelualuetta.

Yleiskaava

Alueella on voimassa **Pohjois-Konneveden rantaosayleiskaava ja Etelä-Konneveden rantaosayleiskaavan (osa) muutos** (19.3.2003). Ote Pohjois-Konneveden rantaosayleiskaava ja Etelä-Konneveden rantayleiskaavasta on alla (kuva 4).

31.10.2017



Kuva 4: Ote voimassa olevasta Pohjois-Konneveden rantaosayleiskaava ja Etelä-Konneveden rantaosayleiskaavasta kaavamuutosalueelta (suunnittelualue rajattu punaisella katkoviivalla).

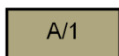
Rantayleiskaavan merkintöjä ja määräyksiä:



Maa- ja metsätalousvaltainen alue.

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen sekä haja-asutusluonteiseen rakentamiseen.

Loma-asutusta tai pysyvää asutusta ei saa sijoittaa maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n mukaiselle rantavyöhykkeelle. Rantavyöhykkeen rakennusoikeus on maanomistajakohtaisesti siirretty A-, ARA- ja RA-alueille. Rantavyöhykkeen ulkopuolelle rakennusluvan edellytyksistä on määrätty maankäyttö- ja rakennuslain 136 §:ssä.



Asuinalue.

Alue on tarkoitettu ympärivuotisten asuntojen rakentamiseen. Rakennuspaikalle saa rakentaa asuinrakennuksen lisäksi saunarakennuksen ja talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 250 k-m². Numero osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän alueella.

Yleismääräykset

Rakentaminen

Yleiskaavan perusteella voidaan myöntää rakennusluvut rantavyöhykkeellä oleville rakennusalueille ellei aluetta koskevassa kaavamääräyksessä ole toisin määrätty.

Mikäli RA-, ARA- tai A-alueella olevalle rakennuspaikalle on aiemmassa rakennus- tai poikkeusluvassa asetettu rakennusjärjestyksestä poikkeavia ehtoja rakennusten määrän, koon tai sijoittelun suhteen, tulee nämä määräykset huomioida uusia rakennuslupia myönnettäessä.

31.10.2017

Rakennettaessa ranta-alueelle on huomattava, ettei rakentamisella estetä tai vaikeuteta alueella olevan väylämerkinnän tai muun vesiliikennemerkinnän käyttöä tai ylläpitoa. Merkkejä ei saa poistaa eikä niiden näkemä-alueelle saa tehdä esteitä ilman Järvi-Suomen merenkulkupiirin lupaa.

Rakennusten sopeutumisessa ympäristöön ja sijoittumisessa rakennuspaikalle tulee kiinnittää erityistä huomiota. Rakennuspaikoilla tulee rakennusten ja rannan väliin jättää tai istuttaa riittävä suojapuusto. Maisemallisesti merkittäviä puita ei saa poistaa.

Alle 2000 m²:n suuruisilla rakennuspaikoilla sallitaan rakennusten korjausrakentaminen sekä purettavan tai tuhoutuneen rakennuksen korvaava rakentaminen käytetyn rakennusoikeuden puitteissa.

Jätevesien käsittely ja jätehuolto

Jätevedet tulee käsitellä kunnan rakennusjärjestyksen sekä terveys- ja ympäristöviranomaisten ohjeiden mukaisesti. Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä jätevesien käsittelysuunnitelma tarvittavine maaperäselvityksineen.

Jätevesien käsittelytapaa valittaessa tulee huomioida rakennuspaikan maaperä sekä pinta-ala. Rakennusten sijoittamisessa tulee ottaa huomioon jätevesien asianmukaisen esikäsittelyn ja maaperäkäsittelypaikan järjestäminen rakennuspaikalla riittävän etäällä rantaviivasta.

Rantarakennusalueilla (ARA) suositellaan käytettäväksi useamman rakennuspaikan yhteistä jätevesien käsittelytapaa.

Kiinteiden jätteiden keräyksessä ja käsittelyssä tulee noudattaa kunnan yleisiä jätehuoltomääräyksiä.

Metsänkäsittely

Ranta-alueen metsänkäsittelyssä tulee noudattaa Metsätalouden kehittämiskeskus Tapion ranta-alueita koskevia metsänhoitosuosituksia. Erityisesti pienissä (< noin 3 ha) saarissa tulee metsänhoidossa huomioida luonto- ja maisema-arvot.

Tiestö

Uusien rakennuspaikkojen pääsytietyt tulisi johtaa ensisijaisesti olemassa olevien liittymien kautta yleiselle tielle. Vierekkäisten rakennuspaikkojen kulku tulisi tapahtua samasta liittymästä. Ennen rakennusluvasta myöntämistä on uusille yleisillä teiden liittymille haettava liittymislupa tai liittymän käyttötarkoituksen muutoslupa Tiehallinnolta.

Rakennusjärjestys

Rautalammin kunnanvaltuusto on hyväksynyt rakennusjärjestyksen 17.12.2001.

31.10.2017

3 Rantaosayleiskaavan suunnittelun vaiheet

3.1 Rantaosayleiskaavan suunnittelun tarve

Rantaosayleiskaavan muutoksen laatiminen on lähtenyt liikkeelle maanomistajan aloitteesta. Rantaosayleiskaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa rakennuspaikan käyttötarkoitusta AM-alueeksi. Tarkoituksena on alueen jatkokehittäminen mm. perinnerakentamisen sekä kotimuseotyyppisen toiminnan laajentaminen alueella. Alueella säilytetään myös maa- ja metsätalouden koneet ja kalustot, koska tilalta johdetaan maa- ja metsätalouden harjoittamista sekä koneyrittämistä.

Tilan talouskeskus on pyritty parantamaan ja säilyttämään osana rakennusperinnön säilyttämistä. Vanhan maatilan iso tontti mahdollistaa järkevän lisärakentamisen rannan läheisyydessä hyvin suunniteltuna.

Muutosalueen pohjoispuolen kaksi olevaa rakennuspaikkaa on otettu muutosalueeseen, jotta kaavamerkintä voidaan päivittää oikeaksi.

3.2 Osallistuminen ja yhteistyö

3.2.1 Osalliset

Kaavahankkeessa osallisia ja sidosryhmiä ovat alustavan tarkastelun perusteella ainakin seuraavat tahot:

- Suunnittelualueen ja sen lähialueen maanomistajat
- Suunnittelualueella ja sen läheisyydessä asuvat ja työskentelevät ihmiset
- Kunnan luottamuselimet
- Kunnan eri hallintokunnat
- Viranomaiset (Viranomaiset (Pohjois-Savon ELY-keskus, Pohjois-Savon liitto, Kuopion kulttuurihistoriallinen museo)

3.2.2 Vireilletulo

Kunnanhallitus päätti 19.6.2017 § 250 - ryhtyä laatimaan rantaosayleiskaavan muutosta.

3.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavamuutos on tullut vireille kaavamuutosalueen maanomistajien aloitteesta.

Kaavaluonnos ja OAS olivat nähtävillä 27.6. - 26.7.2017välisen ajan. Huomautuksia ei esitetty.

Kaavaehdotus oli nähtävillä 26.9.2017 - 25.10.2017 välisen ajan. Huomautuksia ei esitetty.

31.10.2017

3.2.4 Viranomaisyhteistyö

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 16.2.2016 Pohjois-Savon ELY-keskuksessa.

Neuvottelussa ELY-keskus esitti, että rakennuspaikan kaavamerkintä tulee olla pääkäyttötarkoituksen mukainen. Tulee harkita muitakin vaihtoehtoja ja tarvittaessa käyttää uutta merkintää.

Kaavaluonnoksesta saatiin lausunnot Pohjois-Savon ELY-keskukselta ja Kuopion kulttuurihistorialliselta museolta. Vastine palautteeseen on liitteenä.

Kaavaselostusta on korjattu lausuntojen perusteella.

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot Pohjois-Savon liitolta ja Pohjois-Savon ELY-keskukselta. Liitolla ei ollut Lausuttavaa.

Pohjois-Savon ELY-keskuksen lausunnon perusteella tiestöä koskevaa yleismääräystä päivitettiin mm. lupaviranomaisen nimen osalta. Kaavaselostusta on myös täydennetty.

4 Rantaosayleiskaavan kuvaus

4.1 Aluevaraukset

Koko kaava alueen pinta-ala on n. 3,03 ha.

Kaavaa on muutettu siten, että voimassa olevassa yleiskaavassa asuinpaikaksi merkitty alue Kallioniemen tilalla (686-408-5-79) on muutettu maatilatalouskeskusten alueeksi (AM). Rakennuspaikan pinta-ala on suurennettu koko tila alueelle n 1,6 ha. Rakennuspaikka toimii noin 100 ha metsätalouden "tukikohtana", joten maatilatalouskeskuksen kaavamerkintä on olevan käytön mukainen.

AM Maatilatalouskeskusten alue.

Alue on tarkoitettu maatilojen talouskeskuksen alueeksi. Alueelle saa sijoittaa maataloutta ja siihen soveltuvia elinkeinoja palvelevaa rakentamista asuin-, tuotanto- ja talousrakennuksineen. Talouskeskuksen yhteyteen saa sijoittaa kaksi enintään 1½-kerroksista asuinrakennusta sekä rantasaunan.

Suunnittelualueeksi on otettu kaksi pohjoispuolella oleva asuntojen rakennuspaikkoja voidakseen korjata rakennuspaikkojen enimmäismäärän alueella osoittavan numeron.

A/2 Asuinalue.

Alue on tarkoitettu ympärivuotisten asuntojen rakentamiseen. Rakennuspaikalle saa rakentaa asuinrakennuksen lisäksi saunarakennuksen ja

31.10.2017

talusrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 250 k-m².

Numero osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän alueella.

Yleismääräykset

Rakentaminen

Yleiskaavan perusteella voidaan myöntää rakennusluvut rantavyöhykkeellä oleville rakennusalueille ellei aluetta koskevassa kaavamääräyksessä ole toisin määrätty.

Mikäli RA-, ARA- tai A-alueella olevalle rakennuspaikalle on aiemmassa rakennus- tai poikkeusluvassa asetettu rakennusjärjestyksestä poikkeavia ehtoja rakennusten määrän, koon tai sijoittelun suhteen, tulee nämä määräykset huomioida uusia rakennuslupia myönnettäessä.

Rakennettaessa ranta-alueelle on huomattava, ettei rakentamisella estetä tai vaikeuteta alueella olevan väylämerkinnän tai muun vesiliikennemerkinnän käyttöä tai ylläpitoa. Merkkejä ei saa poistaa eikä niiden näkemä-alueelle saa tehdä esteitä ilman Järvi-Suomen merenkulkupiirin lupaa.

Rakennusten sopeutumisessa ympäristöön ja sijoittumisessa rakennuspaikalle tulee kiinnittää erityistä huomiota. Rakennuspaikoilla tulee rakennusten ja rannan väliin jättää tai istuttaa riittävä suojapuusto. Maisemallisesti merkittäviä puita ei saa poistaa.

Alle 2000 m²:n suuruisilla rakennuspaikoilla sallitaan rakennusten korjausrakentaminen sekä purettavan tai tuhoutuneen rakennuksen korvaava rakentaminen käytetyn rakennusoikeuden puitteissa.

Jätevesien käsittely ja jätehuolto

Jätevedet tulee käsitellä kunnan rakennusjärjestyksen sekä terveys- ja ympäristöviranomaisten ohjeiden mukaisesti. Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä jätevesien käsittelysuunnitelma tarvittavine maaperäselvityksineen.

Jätevesien käsittelytapaa valittaessa tulee huomioida rakennuspaikan maaperä sekä pinta-ala. Rakennusten sijoittamisessa tulee ottaa huomioon jätevesien asianmukaisen esikäsittelyn ja maaperäkäsittelypaikan järjestäminen rakennuspaikalla riittävän etäällä rantaviivasta.

Rantarakennusalueilla (ARA) suositellaan käytettäväksi useamman rakennuspaikan yhteistä jätevesien käsittelytapaa.

Kiinteiden jätteiden keräyksessä ja käsittelyssä tulee noudattaa kunnan yleisiä jätehuoltomääräyksiä.

Metsänkäsittely

Ranta-alueen metsänkäsittelyssä tulee noudattaa Metsätalouden kehittämiskeskus Tapion ranta-alueita koskevia metsänhoitosuosituksia. Erityisesti pienissä (< noin 3 ha) saarissa tulee metsänhoidossa huomioida luonto- ja maisema-arvot.

31.10.2017

Tiestö

Uusien rakennuspaikkojen pääsytiety tulisi johtaa ensisijaisesti olemassa olevien liittymien kautta maantielle. Vierekkäisten rakennuspaikkojen kulku tulisi tapahtua samasta liittymästä. Ennen rakennusluvan myöntämistä on uusille maateiden liittymille haettava liittymislupa tai liittymän käyttötarkoituksen muutoslupa ELY-keskukselta.

4.2 Kaavan vaikutukset

4.2.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Muutoksilla ei ole vaikutusta nykyiseen rakennuskantaan tai yhdyskuntarakenteeseen.

4.2.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavan muutos ei heikennä alueen luontoarvoja alueen maankäytön pysyessä entisellään. Kaavamuutoksella ei heikennetä luonnon monimuotoisuutta tai aiheuteta uhkaa uhanalaisille eläimille tai kasveille.

4.2.3 Taloudelliset vaikutukset

Rantaosayleiskaavan muutoksella ei ole suoranaisia taloudellisia vaikutuksia kunnalle. Rakennuspaikkojen lukumäärä ei muutu.

4.2.4 Sosiaaliset vaikutukset

Kaavamuutos ei vaikuta sosiaaliseen ympäristöön tai maaomistajien tasapuoliseen kohteluun.

4.3 Kaavamerkinnät ja määräykset

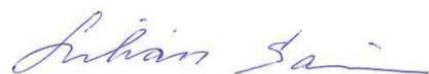
Yleismääräyksissä on ohjeet jäte- ja vesihuollosta sekä yleiset ohjeet rakennusten ulkoasuun vaikuttavista seikoista.

Kaavamääräyksiin ei ole tehty muutoksia verrattuna vanhaan kaavaan.

Kuopiossa 31.10.2017

FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy

Timo Leskinen
toimistopäällikkö, DI



Lilian Savolainen
arkkitehti