

ASEMAKAAVALUONNOKSESTA ANNETUT LAUSUNNOT JA MIELIPITEET

Asemakaavan luonnosaineisto oli yleisesti nähtävillä 2.4. - 2.5.2019.

Asemakaavaluonnoksesta annettiin 6 lausuntoa ja 1 mielipide. Seuraavassa on yhteenveto lausunnoista ja mielipiteestä sekä vastineet niihin.

LAUSUNNOT (tiivistettyinä) JA VASTINEET:

1. Pohjois-Savon liiton lausunto 30.4.2019

Suvantolan ja Juholan alueiden asemakaavoitus noudattaa vasta voimaan tullutta Rautalammin keskustan yleiskaavaa. Suvantolan kohdalla Pohjois-Savon liitolla ei ole kaavaluonnokseen huomautettavaa.

Juholan asemakaavaluonnoksen kohdalla pyydämme kiinnittämään huomiota valtakunnallisesti arvokkaan Rautalammin suurtilojen, Korhola, kulttuurimaiseman suojelutavoitteisiin. Pohjois-Savon maakuntakaavassa MA-v -merkinnällä osoitettu Rautalammin suurtilat / Korhola on yleiskaavassa osoitettu sr-merkinnällä sekä RA-merkinnällä matkailupalvelukäyttöön. Koko suunnittelualuetta koskee rky-3 -merkintä ja sen lähialueen viljelymaisemaa kehittämisalueen merkintä.

Juholan asemakaavaluonnoksesta tai siihen liittyvistä asiakirjoista ei selviä, kuinka yleiskaavan velvoittamaa suunnittelumääräystä ympäristön arvokkaiden ominaispiirteiden säilyttämisestä toteutetaan. Uuden asemakaava-alueen rakentamistapaohjeet havainnekuvineen olisivat hyvä keino varmistaa, että uusi rakentaminen sopeutuu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön rakentamistavan, pihapiirinmuodostuksen, rakennusmateriaalien, värityksen, kattomuotojen ja -kulmien osalta. Rakentamistapaohjeisiin voi kirjata myös uuden asuinalueen toteuttamisjärjestyksen, jolla on merkitystä niin kaavatalouden ja kunnan investointitarpeen kuin maiseman muutosprosessin hallinnan takia.

Vastine:

Rautalammin suurtilat / Korhola on yleiskaavassa todettu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti arvokkaaksi (rky-3). Yleiskaavamääräyksen keskeinen sisältö on: Rakennustaiteellisesti tai historiallisesti arvokkaita rakennuksia tai rakennusryhmiä ei saa purkaa ja niiden ympäristön arvokkaat ominaispiirteet tulee säilyttää.

Nyt asemakaavoitettava Juholan alue on yleiskaavassa osoitettu uudeksi asuntoalueeksi (A). Tämän uuden asuntoalueen ja Korholan kartanon välinen alue on yleiskaavassa osoitettu maisemallisesti arvokkaana viljelyalueena (MA). Yleiskaavassa on siten osaltaan jo ratkaistu Korholan kartanoon välittömästi liittyvän maiseman oleellisten piirteiden säilyminen. Nyt asemakaavoitettava Juholan alue tulee olemaan asuinpientalorakentamista (kuten alueelle jo rakennetut omakotitalot) eikä sen rakentumisella ole oleellista vaikutusta Korholan kartanon välittömään maisemaan. Toki Juholan peltomainen ilme tulee rakentamisen myötä poistumaan. Tältä osin muutokselle on perusteet määritelty yleiskaavassa.

Uudelle asuinalueelle on mahdollista laatia myös erilliset rakentamistapaohjeet. Niistä on mahdollista sopia erikseen alueen asemakaavaa yksityiskohtaisemman toteuttamissuunnittelun yhteydessä yhdessä alueen maanomistajien ja kunnan kesken. Asemakaavaan voidaan lisätä suosituksena erillisten rakentamistapaohjeiden laatiminen. Toteuttamisjärjestyksen määrittelee maanomistajien kulloinkin halukkuus rakentamiseen. Näiden ja kunnallisteknisten verkostojen toteuttamisen osalta maanomistajat ja kunta sopivat erikseen maankäyttösopimuksin.

2. Kuopion kulttuurihistoriallisen museon lausunto 30.4.2019

Kuopion kulttuurihistoriallisella museolla ei ole huomautettavaa Suvantolan kaavasta.

Sen sijaan Juholan asemakaava on kulttuuriympäristön kannalta merkittävä. Suunnittelualue sijaitsee kokonaisuudessaan valtakunnallisesti merkittävässä kulttuuriympäristössä: Rautalammin suurtilat. Vireillä oleva asemakaava mahdollistaa pientalorakentamisen Korholan kartanon välittömässä läheisyydessä. Asemakaava

on yleiskaavan mukainen. Tuore yleiskaava toteaa, että Korholan kartanon kannalta tärkein peltoalue säilyy. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa tulisi kuvata maisemamuutos havainnekuvin.

Kuopion kulttuurihistoriallinen museo katsoo, että kaavoitettavalla alueella tulee rakentamisen laatuun kiinnittää erityistä huomiota. Korttelialue on kaavaluonnoksessa osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi AO 1 -merkinnällä. Luonnoksen mahdollistaman kaksikerroksisuuden sijaan museo edellyttää, että ainakin kartanomiljöötä lähimpänä oleva rakennuskanta tulee olla yksikerroksista. Uudisrakentamista tulee ohjata kaavamääräyksiin ja rakennustapaohjein (kattomuoto, harjakorkeus, julkisivumateriaali ja värit). Rakentamisen muoto tulee olla yhtenäistä ja selkeän alisteista kartanorakennukseen nähden.

Vastine:

Rautalammin suurtilat / Korhola on yleiskaavassa todettu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti arvokkaaksi (rky-3). Yleiskaavamääräyksen keskeinen sisältö on: Rakennustaiteellisesti tai historiallisesti arvokkaita rakennuksia tai rakennusryhmiä ei saa purkaa ja niiden ympäristön arvokkaat ominaispiirteet tulee säilyttää.

Nyt asemakaavoitettava Juholan alue on yleiskaavassa osoitettu uudeksi asuntoalueeksi (A). Tämän uuden asuntoalueen ja Korholan kartanon välinen alue on yleiskaavassa osoitettu maisemallisesti arvokkaana viljelysalueena (MA). Yleiskaavassa on siten osaltaan jo ratkaistu Korholan kartanoon välittömästi liittyvän maiseman oleellisten piirteiden säilyminen. Nyt asemakaavoitettava Juholan alue tulee olemaan asuinpienrakentamista (kuten alueelle jo rakennetut omakotitalot) eikä sen rakentamisella ole oleellista vaikutusta Korholan kartanon välittömään maisemaan. Toki Juholan peltomainen ilme tulee rakentamisen myötä poistumaan.

Uudelle asuinalueelle on mahdollista laatia myös erilliset rakentamistapaohjeet. Niistä on mahdollista sopia erikseen alueen asemakaavaa yksityiskohtaisemman toteuttamissuunnittelun yhteydessä yhdessä alueen maanomistajien ja kunnan kesken. Asemakaavaan voidaan lisätä suosituksena erillisten rakentamistapaohjeiden laatiminen. Kerrosluvun rajaaminen I-kerroksiseksi kartanon lähimpien kortteleiden osalta ei ole perusteltua, koska ne sijoittuvat kartanon näköpiiriin ulkopuolelle, olevan rakennuskannan taakse. Toisaalla maastonmuotojen huomioon ottaminen voi olla luonteva peruste II-kerroksisiin rakennuksiin.

3. Pohjois-Savon ELY-keskuksen lausunto 2.5.2019

Kaava-alueille (Suvantola ja Juhola) on osoitettu yhteensä 31 AO- paikkaa, joista 7 omarantaisia, tämä on paljon. Mitoituksen ja kaavan vaikutusten arvioinnin näkökulmasta ei riitä, että asemakaavan todetaan perustuvan yleiskaavan selvityksiin.

Asemakaavan laadinnassa tulee juurikin tutkia tarkemmin, onko tiiviimpi mitoitus mahdollinen ja esittää perustelut sen tueksi. Kaavan vaikutusten arviointi on puutteellista, eikä kaavassa esitetyt ratkaisut perustella. Kaavaselostuksesta tulee käydä ilmi mihin selvityksiin kaavan ratkaisut perustuvat ja kuinka eri tekijät on huomioitu kaavaprosessin aikana ja kaavaratkaisuissa.

Kaavasta puuttuvat Suvantolan tilan alueella oleva Jaakonharjun pohjavesialueen rajausta ja määräys, nämä tulee lisätä kaavaan. Määräyksestä tulee käydä ilmi, että pohjaveden laatua ei saa heikentää.

luo- merkinnän kaavamääräystä tulee tarkentaa: luontoarvojen heikentäminen tai pilaaminen on kielletty.

Suvantolan tilan alueella on luo- merkinnällä osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä puro. Kuitenkin puron välittömään läheisyyteen on osoitettu AO- paikkoja sekä katuverkostoa. Rakentaminen tällaisen kohteen välittömään läheisyyteen on omiaan vaarantamaan kohteen arvoja ja pilaantumisvaara on ilmeinen. Kaavasta ei käy ilmi mihin selvityksiin luontoarvot perustuvat.

Juholan alue kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön: Korholan kartano (Rautalammin suurtilat). Juholan kaava-alueen etelä- ja lounaisosan rakentamiskohteilla (7) on merkittävin negatiivinen vaikutus RKY-alueen arvoihin (peltoalueen katkeaminen, sijainti lähellä Korholan tilakeskusta). Nämä tontit on aiheellista osoittaa kaavassa merkinnällä joka mahdollistaa rakentamisen vasta, kun alueen muut tontit ovat rakentuneet (res).

Nyt laadittavan asemakaavan alueelle kohdistuu yleiskaavan maisemallisesti arvokas alue, maakuntakaavan maakunnallisesti arvokas alue, Juholan RKY-alue. Tästä syystä onkin suositeltavaa harkita rakentamistapaohjeen laatimista ohjaamaan rakentamista ympäristöön sopeutuvaksi, molempien kaava-alueiden osalta (ainakin Juhola).

Kaavakartasta puuttuu Kerkonkosken maantien melualueen raja. Suvantolan alueen Kerkonkoskentietä olevat lähimmät tontit ovat osittain 55 dB:n teoreettisella melualueella. Lisäksi kaavaselostuksessa (vaikutusten arviointi) ei ole mainintaa liikennemelun aiheuttamasta haitasta. Kerkonkosken maantien 543 päivämelualueen raja (55 dB:n) tulee lisätä kaavakarttaan, sekä sitä täydentävä määräys.

Suvantolan alueelle ei ole kevyen liikenteen (pyöräily ja kävely) yhteyttä, eikä ELY-keskuksella ole mahdollisuuksia nykyrahoituksella toteuttaa tarvittavaa yhteyttä.

Vastine:

Alueille ollaan laatimassa asemakaavaa yleiskaavan mahdollistamille asuntoalueille. Taajamaluonteiset asemakaavalla suunniteltavat asuinalueet eivät edellytä tonttimäärien osalta mitään erityisiä mitoitusperusteita. nyt asemakaavassa esitetyt ratkaisut toteuttavat yleiskaavan mukaisia aluevarauksia.

Lausunnon maininta tiiviimmästä mitoituksesta on irrallinen – sisällöltään ei ymmärrettävä. Samoin viittaukset vaikutusten arviointiin. Asemakaavaratkaisut molemmilla alueilla perustuvat yleiskaavaan – ollen sen mukaisia. Selvitysten osalta asemakaavaratkaisu perustuu myös yleiskaavaan. Yleiskaavan selvitykset ovat varsin riittävät. Kaavaselostukseen voidaan lisätä mainintoja yleiskaavan aikana tehdyistä selvityksistä.

Kaavassa esitetyt ratkaisut perustuvat maastokäynteihin ja osin varsin väliin tonttikokoihin. Ratkaisuista on neuvoteltu paikallisesti alueen maanomistajien kanssa. Lähtökohtana on ollut yleiskaavan mukaisesti taajamaluonteiset asuinalueet.

Jaakonharjun pohjavesialueen raja ja määräys lisätään kaavaan. Luo-merkinnän (puro) kaavamääräystä tarkennetaan: luontoarvojen heikentäminen tai pilaaminen on kielletty. Kerkonkosken maantien liikenteestä aiheutuva melualue osoitetaan suojaviheralueeksi (EV-1).

Uudelle asuinalueelle on mahdollista laatia myös erilliset rakentamistapaohjeet. Niistä on mahdollista sopia erikseen alueen asemakaavaa yksityiskohtaisemman toteuttamissuunnittelun yhteydessä yhdessä alueen maanomistajien ja kunnan kesken. Asemakaavaan voidaan lisätä suosituksena erillisten rakentamistapaohjeiden laatiminen.

MIELIPIDE (tiivistettynä) JA VASTINE

1. Viiden yksityisen yhteinen mielipide 29.4.2019

Mielestämme Suvantola 58-14 tilalle on asemakaavaluonnoksessa esitetty huomattavasti liian paljon omarantaisia rakennuspaikkoja.

Perustelu:

Kilpilampi on pinta-alaltaan hyvin pieni, n. 8 ha. Rantaviivaa lammessa on 1232 m (muunnettuna 594 m). Lammen ranta-alueella on nykyisin seitsemän (7) omarantaista rakennettua rakennuspaikkaa. Mikäli asemakaava vahvistuisi luonnoksen mukaisena tulisi Kilpilammen ranta-alueelle yhteensä 11 omarantaista rakennuspaikkaa.

Mutta, kun otetaan huomioon se maankäyttö- ja rakennuslain ja -asetuksen periaate, että mm. kaavoituksessa tulee noudattaa maanomistajien tasapuolista kohtelua, tilanne muuttuu.

Kilpilammen ranta-alueella sijaitsee tilat Savijärvi Rno 21:121 ja Kilpikallio Rno 53:17. Nämäkin tilat on mahdollista asemakaavoittaa. Kun kaavan laatimisessa tulisi käyttää samaa periaatetta kuin Suvantola Rno 58:14 tilalla, tulisi lammen ranta-alueelle lisää seitsemän (7) omarantaista rakennuspaikkaa. Tämän jälkeen Kilpilammen rannalla tulisi olemaan yhteensä 18 omarantaista rakennuspaikkaa. Käsittääksemme tämän kaltainen

rantarakentaminen tulisi kunnallistekniikasta huolimatta ylittämään pienen mutapohjaisen Kilpilammen kesto-
kyvyn. Aleen viihtyvyys tulisi myös kärsimään. Kyseenalaista on myös suunnitellun kaltaisen "satelliittitaaja-
man" rakentamisen järkevyys Rautalammin tapauksessa.

Kauempana rannasta sijaitsevien kortteleiden rakentamiseen meillä ei ole huomauttamista, mutta rantaraken-
tamista suunnitellussa laajuudessa ei mielestämme tule missään tapauksessa hyväksyä.

Pyydämme asian käsittelyä koskevat päätökset toimittamaan allekirjoittaneille.

Vastine:

Suvantola tilan asemakaavaratkaisu perustuu yleiskaavaan. Yleiskaavassa on määritelty taajamaluonteisesti
toteutettavissa olevat ja uudet asuinalueet. Yleiskaavassa on päädytty siihen, että Suvantolan alueelle on
mahdollista toteuttaa uusi taajamaluonteinen asuinalue.

Taajamarakenteessa rakentamiseen osoitetut esim. uudet asuinalueet eivät perustu maanomistajien kesken
tasapuolisiin perusteisiin, vaan taajamarakenteellisiin perusteisiin. Nyt asemakaavoitettava asuinalue ei vai-
kuta muiden ulkopuolisten alueiden mahdollisiin rakennusoikeuksiin, niidenkin rakentamismahdollisuuksia oh-
jaa keskustaajaman yleiskaava.