

---

## ASEMAKAAVAEHDOTUKSESTA ANNETUT LAUSUNNOT JA MIELIPITEET

Asemakaavaehdotus oli yleisesti nähtävillä 27.5. - 25.6.2019.

Asemakaavaehdotuksesta annettiin 2 lausuntoa ja 1 muistutus. Seuraavassa on yhteenveto lausunnoista ja muistutuksesta sekä vastineet niihin.

### LAUSUNNOT (tiivistettyinä) JA VASTINEET:

#### **1. Kuopion kulttuurihistoriallisen museon lausunto 25.6.2019**

Museoviranomainen katsoo, että vaikutusarviointia on pystyttävä tehdä jo kaavan varhaisissa vaiheissa. Täydennysrakentamisen vaikutusta tulee pystyä arvioimaan, ja Kuopion kulttuurihistoriallinen museo on pyytänyt havainneaineistoja rakennusmassan lisäämisestä. Vaikka Korholan kartanon lähiympäristöä koskevat kerrotaan vähäisiksi, on vastineessa myös maininta peltomaisen maiseman häviämisestä.

Museoviranomainen arvioi kaavaselostuksen olevan tältä osin puutteellinen — kaavamuutoksen vaikutus kulttuuriympäristöön on tutkittava, ja niihin on vastattava asianmukaisin rakennustapaohjein.

#### Vastine:

Asemakaavoitettava Juholan alue on v. 2018 hyväksytyssä yleiskaavassa osoitettu uudeksi asuntoalueeksi (A). Tältä osin lausunnossa viitattu peltomaisen häviäminen on jo yleiskaavassa ratkaistu ja hyväksytty. Nyt asemakaavalla toteutetaan ratkaisua, jonka yleiskaava alueelle on määritellyt ja jonka se alueelle oikeuttaa.

Asemakaavoitettavan 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. Tämä avoimena säilyvä peltoalue (MA) toimii tavallaan maisemaa säilyttävänä puskurina taustalle tulevalle suhteellisen väljälle asuinrakentamiselle.

Nyt asemakaavoitettava Juholan alue tulee olemaan asuinpientalorakentamista (kuten alueelle jo rakennetut omakotitalot) eikä sen rakentamisella ole oleellista vaikutusta Korholan kartanon välittömään maisemaan. Toki Juholan peltomainen ilme tulee rakentamisen myötä osin poistumaan – yleiskaavassa osoitetun asuinrakentamisen myötä.

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

Pääosa asemakaavassa osoitetuista uusista rakennuspaikoista sijoittuu Korholan kartanon näköpiiriin ulkopuolelle, olevan rakennuskannan taakse. Asemakaavassa on osoitettu Korholan kartanon näköpiiriin ainoastaan 4 uutta asuinrakennuspaikkaa lähes 300 m päähän jo olevan asuinrakennuspaikan läheisyyteen. Lisäksi yksi lisärakennuspaikka muodostuu ko. olevan pihapiiriin yhteyteen.

Kyseisen enintään 2-kerroksisen omakotitalorakentamisen vaikutus on arvioitavissa riittävästi ilman erillisiä maisemamuutoksia kuvaavia havainnekuviakin. Tältä osin ko. alueen pellot muuttuvat tonttimaaksi – tämä on ollut arvioitavissa jo laaditussa ja lainvoimaisessa yleiskaavassa. Lähes 300 metriä avoimena säilyvän pelto- maiseman taakse, pienimuotoisen olevan asuinrakennuspaikan läheisyyteen, sijoitettavaa rakentamista ei voida pitää erityisen merkityksellisenä heikennyksenä olevassa maisemarakenteessa.

Havainnekuva voidaan laatia, jos kunta näkee sen tarpeelliseksi. Havainnekuva voidaan tarvittaessa hyödyntää myös alueen markkinoinnissa. Rakentamistapaohjeet on mahdollista laatia esim. sovittaessa alueen yksityiskohtaisesta toteuttamisesta maanomistajan ja kunnan välisin maankäytösopimuksin.

## 2. Pohjois-Savon ELY-keskuksen lausunto 27.6.2019

Lausunnossa todetaan, että asemakaavaselostuksesta ei ole löydettävissä yhtään sellaista kohtaa, jossa selkeästi viitattaisiin Rautalammin keskustan yleiskaavan 2030 selvityksiin nimellä (kuten luontoselvitys, emätilatarkastelu, kulttuurihistoriallinen inventointi).

Mainitun yleiskaavan selostuksessa ja sen liitteissä esimerkiksi Suvantolan alueen osalta maankäyttöratkaisut ilmoitetaan tehtävän asemakaavoituksen yhteydessä. Edellä mainitusta syystä olennainen yhteys yleiskaavan ja asemakaavan välillä katkeaa. Viittaustietojen puuttuessa osallisten on hyvin vaikea arvioida esitetyn kaavaratkaisun vaikutuksia tai sen asianmukaisuutta.

Lausunnossa mainitaan, että Suvantolan (Kilpilammen) alue ja myös Juholan alue olisi jätetty Rautalammin keskustan yleiskaavaselvitysten ulkopuolelle.

Juholan kaava-alueen etelä- ja lounaisosan rakentamispaikoilla (7) on merkittävin negatiivinen vaikutus RKY-alueen arvoihin (peltoalueen katkeaminen, sijainti lähellä Korholan tilakeskusta). Nämä tontit tulee ELY-keskuksen näkemyksen mukaan osoittaa kaavassa merkinnällä, joka mahdollistaa rakentamisen vasta, kun alueen muut tontit ovat rakentuneet (res).

Nyt nähtävillä olevasta asemakaavaluonnoksesta ei ilmene muun ohessa sitä, miten esitetyn kaltaisen tiivis lisärakentaminen vaikuttaisi Kilpilammen tilaan tai sen rannalla jo olevaan asutukseen.

### Vastine:

Lausunnossa todetaan virheellisesti, ettei kaavaselostuksessa viitattaisi yleiskaavan selvityksiin. Asemakaavaselostuksessa viitataan ko. yleiskaavaan ja tarvittavilta osin sen yhteydessä laadittuihin selvityksiin (esim. s.3 2.6. Luonnonympäristö (Rautalammin kunta, kirkonkylän osayleiskaava-alue, luontoselvitys 2012).

Yleiskaavaan toteuttava maankäyttö ratkaistaan aina yksityiskohtaisesti vasta asemakaavassa (asemakaava toteuttaa yleiskaavassa esitettyä maankäyttöä).

Lausunnossa mainitaan, että Suvantolan ja Juholan alueet olisivat jätetty yleiskaavan selvitysten ulkopuolelle. Lausunto ei tältä osin pitäne paikkaansa. Kaikki yleiskaavan selvitykset kohdentuvat koko yleiskaava-alueelle. Muutoin yleiskaavan aluevarauksiakaan ei olisi voitu yleiskaavaan osoittaa. Selvitysten riittävyttä on ollut osaltaan valvomassa P-S ELY-keskus.

Asemakaavoitettavan Juholan 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. Tämä avoimena säilyvä peltoalue (MA) toimii maisemaa säilyttävänä ns. puskurina taustalle tulevalle suhteellisen väljälle asuinrakentamiselle.

Pääosa asemakaavassa osoitetuista uusista rakennuspaikoista sijoittuu Korholan kartanon näköpiirin ulkopuolelle, olevan rakennuskannan taakse. Asemakaavassa on osoitettu Korholan kartanon näköpiiriin ainoastaan 4 uutta asuinrakennuspaikkaa lähes 300 m päähän jo olevan asuinrakennuspaikan läheisyyteen. Lisäksi yksi lisärakennuspaikka muodostuu ko. olevan pihapiirin yhteyteen.

Tältä osin ko. alueen pellot muuttuvat tonttimaaksi – tämä on ollut arvioitavissa / arvioitu jo laaditussa ja lainvoimaisessa yleiskaavassa. Lähes 300 metriä avoimena säilyvän peltomaiseman taakse, olevan asuinrakennuspaikan läheisyyteen, sijoituvaa pienimuotoista rakentamista ei voida pitää erityisen merkityksellisenä heikennyksenä olevan maisemarakenteen kannalta.

Myös P-S ELY-keskuksen Eeva Pehkonen on kaavahankkeen alkuvaiheessa (v.2016) todennut, että yleiskaavatyön yhteydessä (joka silloin oli tekeillä, ja aluevaraukset tältä osin kuten nyt) on katsottu, että yleiskaavassa osoitettujen MA-alueiden ulkopuolella kuten mm. Juholan alueella asuinrakentamisella (A) ei olisi oleellisia haitallisia vaikutuksia Korholan tilakeskuksen ja sen lähiympäristön maisemaan.

Kilpilammen alueen uudet (kuten viereiset olevat) asuinrakennuspaikat liittyvät kunnallisiin vesihuoltoverkostoniin. Asuinalueen rakentaminen ei aiheuta mitään haitallisia päästöjä Kilpilampeen. Yleiskaavan mukaisesti uusi asuinrakentaminen sijoittuu olevan asutuksen välittömään yhteyteen.

Res-merkinnän käyttö asemakaavassa ei ole tarkoituksen mukaista, koska tontit toteutuvat kysynnän mukaan ja pääosin yksityisen toteuttamina kunnan ja maanomistajan välisen maankäyttö sopimuksen pohjalta (tähän viitataan asemakaavaselostuksessa).

## **MUISTUTUS (tiivistettynä) JA VASTINE**

### **1. Matilainen ja Lappalainen muistutus 19.6.2019**

Muistuksessa esitetään seuraavaa:

Mielestämme Suvantola Rno 58:14 tilalle on asemakaavaehdotuksessa esitetty huomattavasti liian paljon omarantaisia rakennuspaikkoja.

Luo-alueen lounaispuolisilta kortteleilta käynti puisto-/uimaranta-alueelle tulee tapahtumaan luo-alueen yli.

Suvantola-tilan alueelle ei entuudestaan ole rakennettu mitään, ei pidä alkuunkaan paikkaansa.

Esitetään, että kaavasta poistettaisiin eteläisin rantatontti ja rantapuistoalue ulotettaisiin Suvantola-tilan rajalle.

Kauempana rannasta sijaitsevien kortteleiden rakentamiseen meillä ei ole huomauttamista, mutta rantarakentamista 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.

Alueen halki Kilpilampeen kulkevaan hyvin pieneen puroon (luo-merkintä) ei kohdistu sitä vaarantavaa maankäyttöä. Puron yli kulkee jo nykyään metsätieyhteys. jatkossakin puron ylitys tapahtuu samalta kohtaa. Mahdollisia muita puron ylittäviä jalankulkuyhteyksiä on toteutettavissa esim. pienin puurakenteisin ylikuluin.

Alueella suoritettiin maastokatselmus (2.7.2019) yhdessä muistutuksen tekijöitten, kunnan edustajien ja kaavanlaatijan kesken. Katselmuksen perusteella päädyttiin esittämään, että itäisimmän uuden rantaan rajautuvan tontin rakennusalan rajausta kavennetaan siten, että uuden ja viereisen olevan tontin väliin voi muodostua hieman laajempi istutettuna säilyvä (puustoinen) alueen osa. Tältä osin kaavaa täsmennetään. Ehdottomia perusteita esitetyn läntisimmän rantaan rajautuvan rakennuspaikan poistamiselle ei ole.