

Rautalammin keskustan yleiskaavan 2030 muutos

KAAVASELOSTUS

Rautalammin kunta

4.6.2025

P53210

4.6.2025

Sisällys

1	TIIVISTELMÄ.....	3
2	PERUSTIEDOT.....	4
3	SUUNNITTELUN VAIHEET.....	9
4	YLEISKAAVAMUUTOS JA SEN PERUSTEET.....	11
5	VAIKUTUSTEN ARVIOINTI	15
6	KAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET	16
7	TOTEUTTAMINEN	16

4.6.2025

Rautalammin keskustan yleiskaavan 2030 muutos

1 TIIVISTELMÄ

Suunnittelualueella on voimassa vuonna 2018 hyväksytty Rautalammin keskustan yleiskaava 2030. Kaavamuutoksen tavoitteena on korjata yleiskaavan laadinnassa tapahtunut virhe ja osoittaa uusi rantarakennuspaikka tilalle 686-408-21-203 sekä muuttaa kaupallisten palvelujen alue tilalla 686-410-3-42 teollisuus- ja varastoalueeksi, jolle voisi olla paremmin kysyntää kuin kaupallisten palveluiden alueelle.

1.1 Kaavoituksen vaiheet

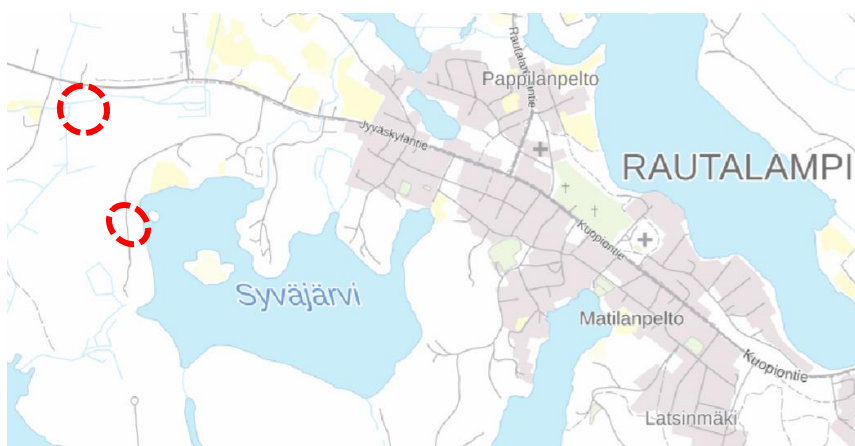
Kaavamuutos on tullut vireille kiinteistön omistajan ja kunnan aloitteesta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluaineisto on nähtävillä pp.kk- pp.kk.202X.

Kaavaehdotus on nähtävillä pp.kk- pp.kk.202X.

1.2 Suunnittelualue

Yleiskaavamuutos koskee tiloja 686-408-21-203 ja 686-410-3-42. Suunnittelualueet sijaitsevat Syväjärven länsi- ja koillispuolella noin 1,6 kilometriä Rautalammin keskustasta länteen. Tilan 686-408-21-203 suunnittelualueen koko on noin 0,32 ha ja tilan 686-410-3-42 suunnittelualueen koko noin 7,67 ha. Kaavamuutosalueen sijainti ilmenee seuraavasta kuvasta.



Kuva 1. Suunnittelualueiden sijainti punaisella katkoviivaympyrällä.

4.6.2025

2 PERUSTIEDOT

2.1 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (14.12.2017) koskevat seuraavia asiakokonaisuuksia:

- 1) Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- 2) Tehokas liikennejärjestelmä
- 3) Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- 4) Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- 5) Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Pohjois-Savon maakuntakaavan 2040 1. vaihe (hyväksytty 2018) sekä Pohjois-Savon maakuntakaava 2. vaihe (hyväksytty 2024).

Maakuntavaltuusto hyväksyi maakuntakaavan 2040, 2. vaiheen kokouksessaan 17.12.2024. Maakuntahallitus määräsi 24.2.2025 §17 maakuntakaavan tulemaan voimaan ennen kuin se saa lainvoiman. Voimaantulosta on kuulutettu 26.2.2025

Pohjois-Savon maakuntakaavan 2040 2. vaiheen kaavakartalla suunnittelualue sijoittuu matkailun ja virkistysalueen kehittämisvyöhykkeelle:



MATKAILUN JA VIRKISTYKSEN KEHITTÄMISVYÖHYKE

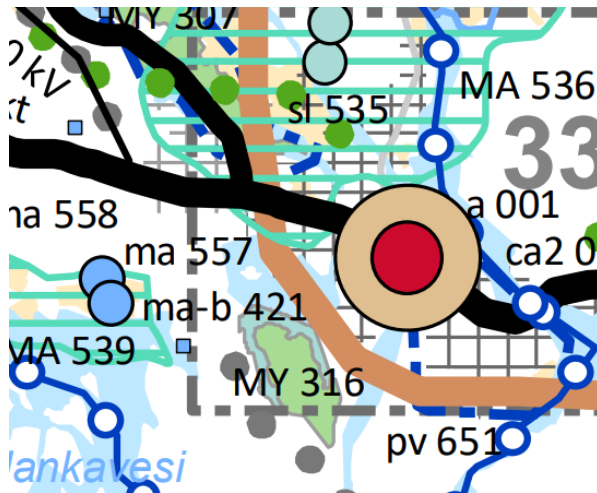
Merkinnällä osoitetaan vähintään maakunnallisesti merkittäviä virkistys- ja luontomatkailun alueita, joiden ytimenä on kansallispuisto tai muu luontomatkailun kohde.

Kehittämisperiaate:

Kehittämisvyöhykkeiden verkottumista kehitetään niin, että muodostuu toimivia palvelukokonaisuuksia. Matkailun ja virkistyskäytön kehittämisessä sekä alueen käytön suunnittelussa tulee edistää ylikunnallisella yhteistyöllä yksityisten ja julkisten toimijoiden kesken kansallispuistojen, suojelualueverkoston, rakennetun kulttuuriympäristön, arvokkaiden maisema-alueiden sekä arkeologisen kulttuuriperinnön kulttuurisesti ja ekologisesti kestävää hyödyntämistä.

Kansallispuistojen kestävää saavutettavuutta tulee edistää.

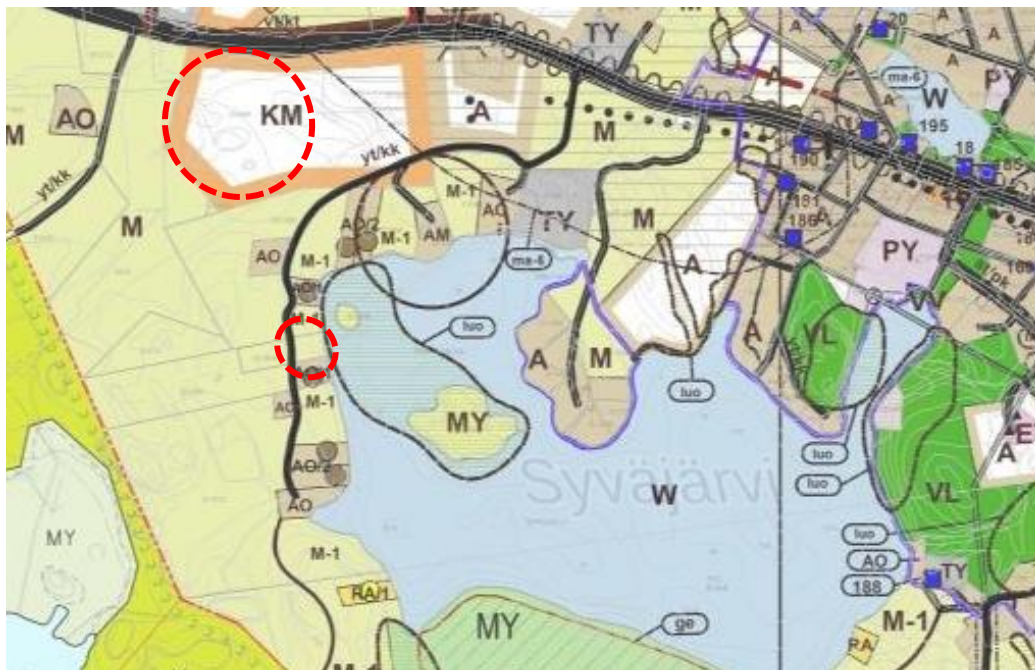
4.6.2025



Kuva 2. Ote Pohjois-Savon epävirallisesta maakuntakaavayhdistelmästä.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa vuonna 2018 hyväksytty Rautalammin keskustan osayleiskaava 2030. Voimassa olevassa yleiskaavassa tilan 686-408-21-203 suunnittelualue on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M-1) ja tilan 686-410-3-42 suunnittelualue kaupallisten palvelujen aluetta, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM).



Kuva 3. Ote voimassa olevasta yleiskaavasta. Muutosalueiden likimääräinen sijainti on osoitettu punaisilla katkoviivaympyröillä.

4.6.2025

M-1

MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE RANTA-ALUEELLA

ALUEELLA ON VOIMASSA MRL 43.2 §:N MUKAINEN RAKENTAMISRAJOITUS.
ALUEEN RAKENNUSOIKEUS ON OSOITETTU MAANOMISTAJAKOHTAISESTI SAMAN
MAANOMISTUSYKSIKÖN RAKENTAMISEEN TARKOITETUILLE ALUEILLE.

KMKAUPALLISTEN PALVELUJEN ALUE,
JOLLE SAA SIIJOITTAA VÄHITTÄISKAUPAN SUURYKSIKÖN

Alue voidaan ottaa käyttöön, mikäli keskustoimintojen alueelta ei ole osoittanut toimintaan soveltuvaa aluetta.
Alueelle voidaan sijoittaa enintään 4200 k-m².

Asemakaava

Alueella ei ole voimassa olevia asemakaavoja tai ranta-asemakaavoja. Lähin asemakaava on Martinniemen asemakaava noin 400 metrin etäisyydellä.

Rakennusjärjestys

Rautalammin kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 25.4.2017 ja se on tullut voimaan 1.11.2017.

Selvitykset

Kaavatyössä tukeudutaan voimassa olevan yleiskaavan selvityksiin.

2.2 Alueen yleiskuvaus

Muutosalueiden lähistöllä on harvakseltaan vakituista asutusta ja loma-asutusta. Alueiden luoteispuolelle sijoittuu teollisuutta. Kaupalliset palvelut sijoittuvat Rautalammin kirkonkylälle.

2.3 Luonnonympäristö

Suunnittelualueet ovat talousmetsää. Alueet ovat koivu-, kuusi- ja mäntyvaltaista lehtomaista kangasta tai tuoretta kangasta. Puusto on iältään nuorta.

Alla olevasta ilmakuvasta ilmenee alueiden nykytilanne.

4.6.2025



Kuva 4. Ortokuva suunnittelualueelta tilalla 686-408-21-203 ja sen lähiympäristöstä. Kiinteistöjaotus punaisella. (Maanmittauslaitos)



Kuva 5. Ortokuva suunnittelualueelta tilalla 686-410-3-42 ja sen lähiympäristöstä. Kiinteistöjaotus punaisella. (Maanmittauslaitos)

4.6.2025

2.4 Arkeologinen kulttuuriperintö

Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia arkeologisia kohteita.

2.5 Maanomistus

Tila 686-408-21-203 on yksityisessä omistuksessa ja tila 686-410-3-42 on kunnan omistuksessa.

2.6 Yhdyskuntarakenne ja rakennettu ympäristö

Suunnittelualueet sijoittuvat maaseutualueelle lähelle kirkonkylän taajamaa. Läheisyydessä on sekä loma- että vakituista asumista maatilojen lisäksi. Alueiden luoteispuolelle sijoittuu teollisuutta. Kaava-alueilla ei ole rakennuksia. Tilan 686-408-21-203 eteläpuoleiselle kiinteistölle on osoitettu rakennuspaikka voimassa olevassa yleiskaavassa, mutta se ei ole toteutunut.

2.7 Liikenne

Kulku tilan 686-408-21-203 suunnittelualueelle tapahtuu alueen länsipuolelta kulkevan Talvitien kautta. Kulku tilalle 686-410-3-42 on mahdollista järjestää Talvitien kautta tai uudella suoralla liittymällä kantatieltä 69.

Kantatien 69 keskimääräisen vuorokausiliikenteen määrä suunnittelualueen kohdalla on 1286 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kantatien nopeusrajoitus nousee tilan 3-42 kohdalla 60 km/h:sta 100 km/h:ssa. Kantatiellä ei ole jalankulku- ja pyöräilyväylää suunnittelualueen kohdalla. Jk/pp-väylä päättyy noin 200 metriä ennen tilan 3-42 kaava-aluetta Rautalammin keskustasta suunnittelualueelle päin kuljettaessa.

2.8 Tekninen huolto

Suunniteltu teollisuusalue on mahdollista liittää olemassa olevaan vesi- ja viemäriverkostoon. Alueen luoteispuolella maantien pohjoispuolella noin 700 metrin päässä sijaitsee sähköasema.

4.6.2025

3 SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Suunnittelun tarve ja tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on korjata yleiskaavan laadinnassa tapahtunut virhe ja osoittaa uusi rantarakennuspaikka tilalle 686-408-21-203. Voimassa olevan kaavan laadinnan yhteydessä on tapahtunut menettelyvirhe eikä tilan 21:203 omistajaa ole tiedotettu kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen tapahtuneesta rakennuspaikan poistosta koskien kyseistä tilaa.

Lisäksi tavoitteena on muuttaa kaupallisten palvelujen alue tilalla 686-410-3-42 teollisuus- ja varastoalueeksi, jolle voisi olla paremmin kysyntää kuin kaupallisten palveluiden alueelle. Merkinnällä pyritään houkuttelemaan alueelle esimerkiksi datakeskustoimijaa.

3.2 Osallistuminen ja yhteistyö

3.2.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja asukkaat sekä muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaavoitus käsittelee.

Maanomistajat, asukkaat:

- suunnittelualueella ja lähialueilla asuvat ja työskentelevät ihmiset
- maanomistajat

Viranomaiset:

- Pohjois-Savon ELY-keskus
- Pohjois-Savon liitto
- Kuopion kulttuurihistoriallinen museo

Kunnan hallintokunnat:

- tekninen lautakunta
- ympäristölautakunta

Muut yhteisöt:

- kalastusalue/osakaskunnat

4.6.2025

3.2.2 Vireilletulo

Kaavan vireilletulosta ilmoitetaan samassa yhteydessä, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineisto asetetaan nähtäville.

3.2.3 Osallistaminen ja vuorovaikutusmenettely

Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavasta sen nähtävilläoloaikoina.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluaineisto nähtävillä pp.kk. – pp.kk.202X.

Kaavaehdotus oli nähtävillä pp.kk. – pp.kk.202X.

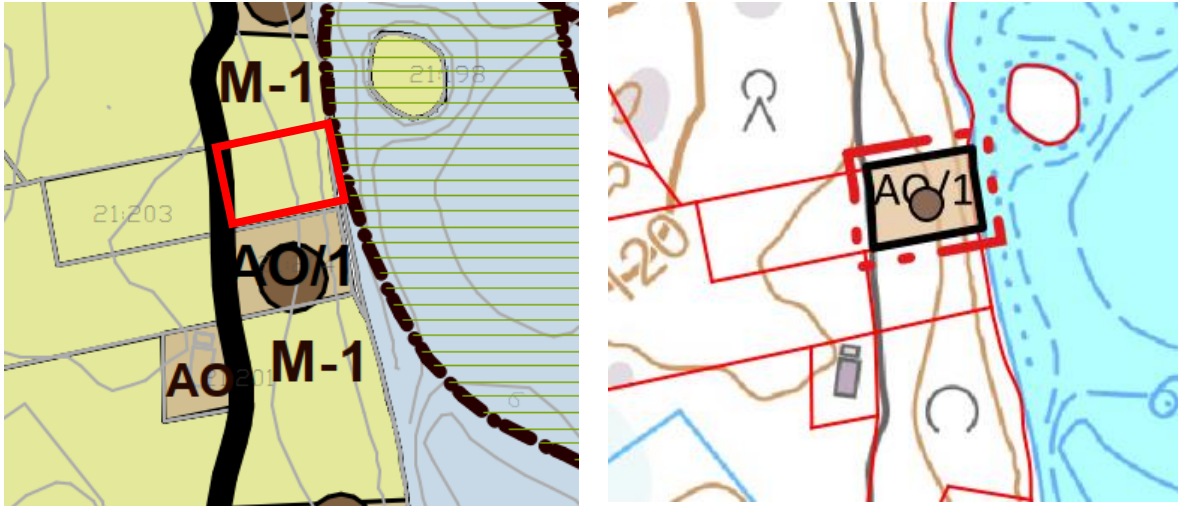
3.2.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavaluonnoksesta ja kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta. Neuvotte-
luja järjestetään tarvittaessa.

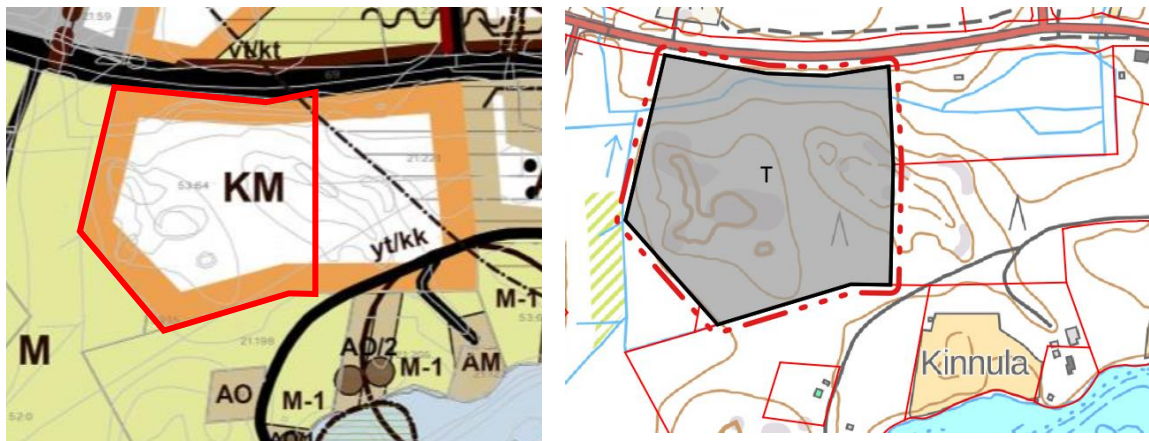
4.6.2025

4 YLEISKAAVAMUUTOS JA SEN PERUSTEET

4.1 Kaavamuutos



Kuva 6. Vasemmalla ote voimassa olevasta yleiskaavasta ja oikealla kaavamuutoksesta.



Kuva 7. Vasemmalla ote voimassa olevasta yleiskaavasta ja oikealla kaavamuutoksesta.

4.2 Mitoitus

Kaavamuutoksella korjataan voimassa olevan yleiskaavan laadinnan yhteydessä tapahtunut virhe ja osoitetaan uusi rantarakennuspaikka tilalle 686-408-21-203.

Tila 686-408-21-203 kuuluu samaan emätilaan 686-408-21-26 (X) KINNULA tilojen 686-408-21-122, 686-408-21-204 ja 686-408-21-205 kanssa. Emätilalla 21-26 X, on mitoitusrantaviivaa 0,53 km ja laskennallista rakennusoikeutta 3,5 eli 4 rakennuspaikkaa voimassa olevan kaavan mitoitusperusteiden mukaisesti. Voimassa olevassa yleiskaavassa emätilan alueelle on osoitettu 4 rakennuspaikkaa, mutta ne on jaettu emätilan sisällä virheellisesti. Yksi

4.6.2025

rakennuspaikoista olisi pitänyt osoittaa emätilan lohkotilalle 21-203, jonka lohkomista kunta on puoltanut ja mikä on kaavan mitoitust huomioiden ollut oikea ratkaisu.

Huomioiden lisäksi voimassa olevan yleiskaavan laadinnan aikana tapahtunut menettelyvirhe maanomistajien kuulemisessa, on uuden rakennuspaikan osoittaminen perusteltua, vaikka alueen rakennusoikeus nousee voimassa olevan yleiskaavan mitoitusta korkeammaksi.

4.3 Aluevarausten pääperustelut

AO/1 Alueidenkäyttölain 72 §:n mukainen uuden asuinrakennuksen sijoituspaikka

Luku osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän. Alue on tarkoitettu ympärivuotisten asuntojen rakentamiseen. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden tai kahden perheen asuinrakennuksen, joiden yhteenlaskettu pinta-ala on enintään 350 k-m². Rakennukset saavat peittää enintään 20 % tontin pohjapinta-alasta.

Kaavassa on osoitettu uusi rakennuspaikka, jonka koko on 3 200 m².

T Teollisuus- ja varastoalue

Kaavamuutoksella osa voimassa olevan yleiskaavan KM-alueesta on muutettu teollisuus- ja varastorakennusten alueeksi. Alueen koko on noin 7,67 ha.

Kaavamuutosalueen ulkopuolelle jäljelle jäävä KM-alue on noin 5,44 ha kokoinen eli se on koonsa puolesta toteutettavissa myös kaavamuutoksen jälkeen.

4.3.1 Yleismääräykset

Yleismääräykset ovat voimassa olevan kaavan mukaisia. Ainoastaan viranomaistahojen termit on ajantasaistettu.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Rantavyöhykkeen (enintään 200 m levyinen vyöhyke rantaviivasta mitaten) rakennusoikeus on maanomistajakohtaisesti osoitettu rantavyöhykkeelle sijoittuville RA-, AM- ja AO-alueille. Rakennusluvut näille voidaan myöntää suoraan osayleiskaavan pohjalta ilman ranta-asemakaavaa. RM-alueille tulee laatia yleiskaavaa yksityiskohtaisempi ranta-asemakaava lukuun ottamatta RM-1 alueita. M-, MT-, MA-, MU- ja MY-alueilla voidaan rantavyöhykkeelle rakentaa ainoastaan alueen käyttötarkoitusta palvelevia rakennuksia.

Rantavyöhykkeen ulkopuolella voidaan sallia haja-asutusluonteinen rakentaminen, ellei aluekohtaisissa kaavamääräyksissä ole muuta määrätty.

4.6.2025

Uusien rakennuspaikkojen pääsytieltä tulee johtaa ensisijaisesti olevien liittymien kautta maanteille. Vierekkäisten rakennuspaikkojen kulku tulee tapahtua samasta liittymästä. Ennen rakennusluvan myöntämistä, uutta liittymää tai liittymän käyttötarkoituksen muutosta varten on haettava lupa tienpitoviranomaiselta.

Alueiden rakentamisessa (kuten rakennuspaikan pinta-alat ja rakennusten etäisyydet ranta-viivasta) noudatetaan kunnan rakennusjärjestyksessä olevia määräyksiä, ellei kaavassa ole toisin osoitettu.

Uusien rakennusten alin hyväksyttävä rakentamiskorkeus on vähintään keskimäärin kerran sadassa vuodessa toistuvan tulvakorkeuden tasolla. Äijäveden, Hankaveden ja Rautalammin rannalla alin hyväksyttävä rakentamiskorkeus on vähintään korkeudella +97,80 m (N2000). Alimmalla hyväksyttävällä rakentamiskorkeudella tarkoitetaan sitä korkeutta, jolle vesi voi nousta ilman, että se vaurioittaa rakennusta.

Maisemaa tulee käsitellä siten, että alueiden ominaispiirteitä ei olennaisesti muuteta. Luonnontilaista rantaviivaa ei saa siirtää kaivamalla, louhimalla tai pengertämällä ilman erikseen hyväksyttyä suunnitelmaa.

Rakentamiseen osoitettujen alueiden rajoista voidaan poiketa pohjakartan tarkkuusvaatimusten puitteissa tai mikäli teiden ja rakennusten sijoittaminen ja maasto-olosuhteet sitä edellyttävät.

Jätteiden käsittelyssä ja keräyksessä noudatetaan Rautalammin kunnan yleisiä jätehuoltomääräyksiä.

Jätevesien käsittelystä tulee olla rakennuslupahakemuksessa asianmukaisiin selvityksiin perustuva suunnitelma, joka on laadittu kunnan antamien ohjeiden mukaisesti.

Rakennusten ja rakenteiden tulee sopeutua malliltaan, materiaaleiltaan, mittasuhteiltaan ja värityksen puolesta luonnonmaisemaan eikä niitä saa sijoittaa avoimille ranta- ja pelto-alueille. Uudet rakennukset on pyrittävä istutuksin sovittamaan maisemaan ja sijoittamaan olemassa olevien rakennusten ja rakennusryhmien yhteyteen.

Rantojen metsänhoidossa noudatetaan Metsäkeskus Tapion antamia ranta-alueita koskevia metsänhoitosuosituksia ja metsälakia. Rantametsien hoidossa tulee kiinnittää erityishuomiota maisema- ja luontoarvoihin.

Jätevesien käsittely ja jätehuolto

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

4.6.2025

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 jätteen keräyksessä ja käsittelyssä tulee noudattaa kunnan yleisiä jätehuoltomääräyksiä.

Metsänkäsittely

Alueen metsänkäsittelyssä tulee noudattaa Metsätalouden kehittämiskeskus Tapion laatimia metsänhoitosuosituksia. Erityisesti pienissä (alle noin 3 ha) saarissa tulee metsänhoidossa huomioida luonto- ja maisema-arvot.

Tiestö

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

4.6.2025

5 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

5.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja yhdyskuntarakenteeseen

Kaupallisten palveluiden alueen muuttaminen teollisuus- ja varastoalueeksi muuttaa alueen luonnetta, mutta ei laajenna rakentamiseen osoitettua aluetta voimassa olevaan yleiskaavaan verrattuna. Kaavamutoksella laajennetaan teollisuudelle varattuja alueita kantatien pohjoispuolelta sen eteläpuolelle.

Kaavamutoksella ei ole vaikutuksia rakennettuun ympäristöön. Kaava ei edellytä olemassa olevien rakennusten purkamista tai muuttamista.

5.2 Vaikutukset liikenteeseen

Uudelle teollisuusalueelle kulku voi tapahtua Talvitien kautta tai suoralla liittymällä kantatielle. Mikäli uusi suora liittymä kantatielle on mahdollinen, tulisi liittymän paikka järjestää teollisuusalueen itäosasta, jossa kantatien nopeusrajoitus on alhaisempi (60 km/h) kuin alueen länsiosassa (100 km/h). Tällä voidaan vähentää liikenneturvallisuuteen ja liikenteen sujuvuuteen kohdistuvia vaikutuksia. Teollisuusalueen toteutuminen lisää alueen liikennemäärää nykytilanteeseen verrattuna mutta ottaen huomioon, että alue on jo voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu kaupallisten palveluiden alueeksi, ei muutos voimassa olevan yleiskaavan mukaiseen tilanteeseen verrattuna todennäköisesti ole merkittävä.

5.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Rakentamisella on vähäistä vaikutusta luonnonympäristöön uuden rakennuspaikan alueen ollessa pääosin nuorta talousmetsää. Teollisuusalue on jo voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu rakentamiselle, joten tältä osin tilanne ei muutu luonnonympäristön osalta. Kaava-alueen luonnonympäristö on inventoitu voimassa olevan yleiskaavan laatimisen yhteydessä. Suunnittelualueelta ei ole tiedossa arvokkaita luontokohteita tai uhanalaisten lajien esiintymiä. Kaava-alue ei sijoitu pohjavesialueelle.

5.4 Vaikutukset maisemaan

Muutoksella näkymä Syväjärveltä muuttuu osoitetun uuden rakennuspaikan osalta. Alueelta avautuu näkymä pohjoiseen hakkuualueen läpi Talvitielle. Uusi rakennuspaikka sijoittuu voimassa olevassa yleiskaavassa osoitetun rakennuspaikan viereen. Muutos maisemassa on vähäinen. Rakentamiseen varattu ranta-alueen pituus ei oleellisesti muutu.

4.6.2025

Kaupallisten palveluiden alueiden muutos teollisuusalueeksi ei merkittävästi muuta maisemavaikutuksia. Teollisuusalue sijoittuu kantatien varrelle, joten tieltä katsottuna lähimaisemassa teollisuus- ja varistorakennukset toteutuessaan todennäköisesti erottuvat selvästi.

5.5 Taloudelliset vaikutukset

Kaavam muutoksen taloudelliset vaikutukset kohdistuvat pääosin maanomistajiin.

5.6 Sosiaaliset vaikutukset

Kaavamuutos ei vaikuta yleiseen virkistyskäyttöön. Kaavalla ei ole vaikutusta virkistysalueisiin eikä ulkoilureitteihin. Kaava ei toteutuessaan heikennä alueen sosiaalisen ympäristön turvallisuutta. Uuden rakennuspaikan osoittamisen myötä rakentamiseen osoitetun rantaviivan pituus lisääntyy noin 50 metriä.

6 KAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET

Kaavamääräykset ovat liitteenä. Yleismääräyksissä on ohjeet jäte- ja vesihuollosta ja metsänkäsittelystä sekä yleisiä ohjeita rakentamiseen vaikuttavista asioista.

7 TOTEUTTAMINEN

Kaavaa voidaan alkaa toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

Kuopiossa 4.6.2025

FCG Rakennettu Ympäristö Oy

Heli Jokela, YTM
projektipäällikkö