

KANGASNIEMEN KUNTA



**KANGASNIEMEN KIRKONKYLÄN
OSAYLEISKAAVAN MUUTOKSET**

Kaavaehdotus 24.3.2015



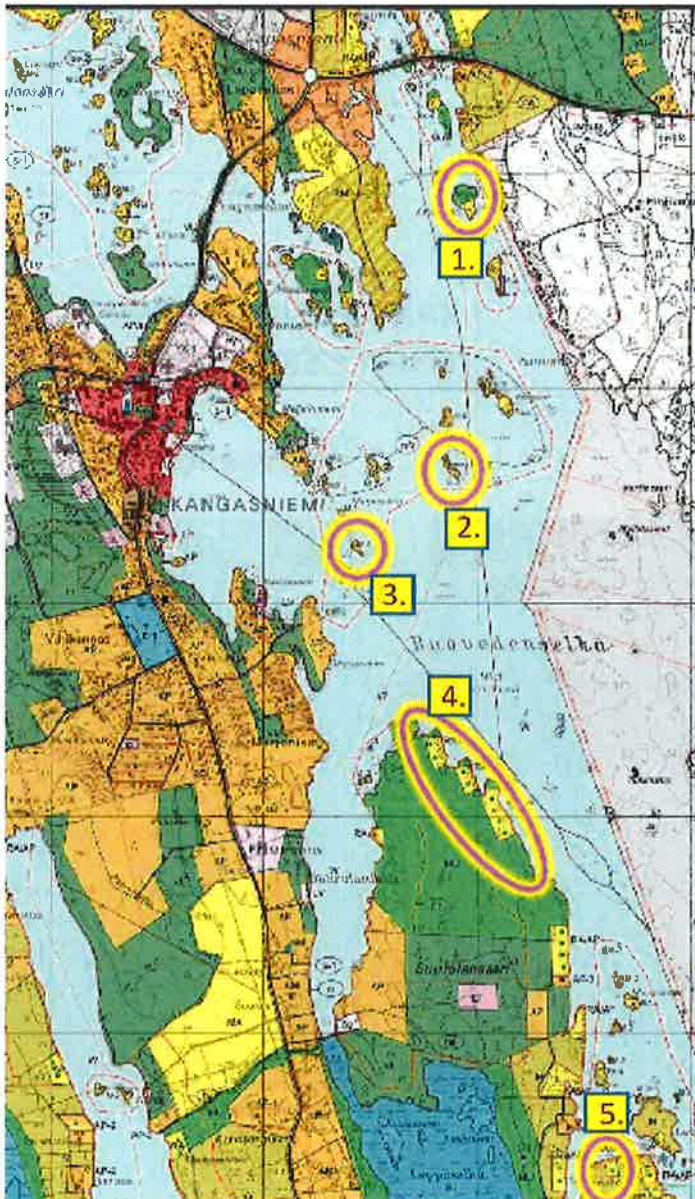
Näkymä Suurolansaaren pohjoisosasta Ruovedenselän yli Kirkonkylälle (osa-alue 4)

Karttaako

Yleiskaavan muutosten selostusosa, joka koskee 24.3.2015 päivättyjä yleiskaavakarttoja.

Kaava-alueiden sijainti

Kaava-alueet sijaitsevat Ruovedenselän rannoilla, maanteitse noin 3,2-5 km:n etäisyydellä Kirkonkylän keskustasta. Seuraavassa on yleissilmäyskartta nykyisin voimassa olevasta kaavasta, jossa nyt kaavoitettavat alueet on esitetty likimääräisesti violetilla. Alueiden käsittelyn selkeyttämiseksi käytetään seuraavaa numerointia.



Osa-alueet:

1. Reinikkalan kylän tila
Mäntykivensaari, 213-424-10-3
2. Salmenkylän tila
Louhikko, 213-428-37-0
3. Kangasniemen kylän osa tilasta
Pieni-Pappila, 213-407-1-271
4. Suurolan kylän tila
Ketunkolo, 213-430-2-64
5. Hokanniemen ja Suurolan
kylien osat tiloista
Telkonniemi, 213-403-3-55
Ala-Rantala, 213-430-4-52
(tämä kohde poistettu
kaavaehdotusvaiheessa
maanomistajan pyynnöstä)

1 PERUSTIEDOT

1.1 Suunnittelutilanne

1.11 Maakuntakaava

Kaavamuutosalueilla ei ole maakuntakaavan merkintöjä tai aluevarauksia. Osa-alueen 1 lähistöllä kulkee valtatie 13 Mikkelistä Jyväskylään ja Ruovedenselällä kohteiden ohi kulkee veneväylä sekä melontareitti.

1.12 Yleiskaava

Osa-alueilla 1 - 4 on voimassa Kangasniemen kunnanvaltuuston 22.1.2007 hyväksymä Kangasniemen Kirkonkylän osayleiskaava. Otteet voimassa olevasta yleiskaavasta on esitetty kaavamuutoskarttojen rinnalla sekä likimääräisesti edellisellä sivulla.

1.13 Asema- ja ranta-asemakaavat

Alueilla ei ole voimassa asemakaavoja.

1.14 Rakennusjärjestys

Kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty 8.11.2010 (voimaan 22.12.2010).

1.15 Pohjakartta

Pohjakarttana käytetään numeerista peruskarttarasteria sekä ajan tasalla olevaa kiinteistöaineistoa mittakaavassa 1:10 000.

1.2 Maanomistus

Kaavamuutosalueiden maanomistajat ovat seuraavat:

1. LAPPI LEENA
2. KUPARI EEVA
3. SIVANDER EILA JA MATTI
4. KETTUNEN PENTTI

2 NYKYINEN MAANKÄYTTÖ JA TAVOITTEET

Osa-aluekohtaiset (kaavatyön alkuvaiheessa) esitetyt tavoitteet on esitelty seuraavassa:

1. Mäntykivensaareen on rakentunut vuosikymmenten aikana kaksi vapaa-ajan asumisen pihapiiriä, joista maanomistajan käytössä oli aiemmin saaren pohjoisosa, eteläosan ollessa vuokralla. Maanomistaja vaihtui perinnönjaossa ja eteläpään vuokrasopimus päättyi. Nykyinen maanomistaja osti saarella olevat vuokralaisten käytössä olleet rakennukset ja kunnosti ne. Voimassa olevassa kaavassa saaren eteläpää on osoitettu RA-s – merkinnällä ja pohjoispää MU – merkinnällä. Maanomistaja on hakenut poikkeamislupaa uudelle 12m² rantasaunalle saaren pohjoispäättyyn, mutta Etelä-Savon ELY-keskus ei ole myöntänyt poikkeuslupaa. Maanomistaja valitti ELYn päätöksestä Kuopion hallinto-oikeuteen, mutta hallinto-oikeus hylkäsi valituksen. Hallinto-oikeus perustaa päätöksensä (13/0301/3) siihen, että rantasaunan luvan myöntäminen aiheuttaisi haittaa kaavan toteuttamiselle (rakentaminen MU-alueelle) ja olisi vastoin maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatetta.

Kaavamuutoksen tavoitteena on rakennuspaikan (RA-s) rajauksen muuttaminen niin, että se vastaa jo maastossa olevaa todellista tilannetta. Saaren maisemallisesti arvokas koilliskulma osoitetaan edelleen MU-alueeksi.



Mäntykivensaaren pohjoisrantaa, kuvan oikeassa laidassa rantautumispaikka (osa-alue 1)



Vasemman puoleisessa kuvassa saaren eteläosan pihapiirin 50-luvun tyyliset lautarakennukset ja oikealla pohjoisosan pihapiirin hirsirakenteinen saunatupamökki (osa-alue 1)

2. Marjosaarten Louhikko – nimisessä saarella on mökki ja 10m² kokoinen ennen vuotta 1971 rakennettu rantasauna. Saari on kooltaan yli 3000m², muodoltaan hyvin kapea (n.30m). Maankäytön tavoitteet ovat samat kuin seuraavan osa-alueen 3.



Pitkän ja kapean Louhikon eteläosissa on pieniä vapaa-ajan rakennuksia (osa-alue 2)

3. Marjosaarten Kummelisaarella on ollut asutusta vuodesta 1944. Saaren käytöstä on alettu maksaa entiselle maanomistajalle, Kangasniemen seurakunnalle vuokraa v. 1967. Nykyinen omistaja on kesämökkeillyt saarella vuodesta 1988, jolloin osti edellisen vuokralaisen saareen rakentaman hirsilankkuisen saunan ja hirsimökin. Nykyinen omistaja on kunnostanut vanhan hirsimökin ja rakentanut saaren pohjoispäättyyn toisen mökin vuonna 1991 myönnetyllä rakennusluvalla. Lisäksi saarella on varasto, liiteri, puucee, leikkimökki ja kaksi pientä nukkuma-aittaa. Saaren käyttäjät huolehtivat jätevesihuollosta esimerkiksi: puucee on erotteleva ja virtsa- ja ulosteet kuljetetaan saaresta mantereelle läheiseen jätevesipuhdistamoon. Saunan ja tiskauksen pesuvesien (kantovesi) imeyttämistä varten on rakennettu paikan olosuhteisiin soveltuvia järjestelmiä. Saaren nykyisten omistajien lisäksi saarella kesämökkeilee lapsi perheineen.

Kummelisaari on kooltaan 1770m² (kiinteistörekisterikartan mukainen pinta-ala). Saari on osoitettu voimassa olevassa kaavassa merkinnällä M-2, maa- ja metsätalousvaltainen alue. Määräyksessä todetaan, että kyseisellä merkinnällä osoitetussa saarella sijaitsee lomarakennuksia, mutta kokonsa tai muotonsa vuoksi eivät täytä rakennuspaikan vaatimuksia eikä uuden lomarakennuksen rakentaminen ole sallittua. *Saaren omistajan tavoitteena on kaavamuuotos, joka mahdollistaa korjausrakentamisen sekä purettavan tai tuhoutuneen rakennuksen korvaavan rakentamisen käytetyn rakennusoikeuden puitteissa.*



Kummelisaaren länsiranta ja oikealla kuvassa saaren vanhinta rakennuskantaa (osa-alue 3)

Kummelisaari, kuten myös Louhikko ovat osa Kangasniemen Kirkonkylän edustalla ja Meijerinniemen itäpuolella (Ruovedenselällä) olevaa 14 pienen saaren muodostamaa omaleimaista lähisaaristoa, jossa on runsaasti mökkirakentamista. Saaret ovat kaavassa

merkinnällä M-2, maa- ja metsätalousvaltainen alue. Määräyksessä todetaan, että saarissa sijaitsee lomarakennuksia, mutta uuden lomarakennuksen rakentaminen ei ole sallittua. Perusteluna on se, että saaret ovat kooltaan tai muodoltaan sellaisia, etteivät ne täytä rakennuspaikan vaatimuksia. Ainoastaan yhdelle saarelle on osoitettu rakennuspaikka merkinnällä RA-s, loma-asuntoalue.

Osa alueen saarista on osoitettu ra/s-alueen osa – merkinnällä, ”Alueen osa, jolla olevat paikallista kulttuuriperinnettä edustavat lomarakennukset pyritään säilyttämään”. ra/s – merkityt saaret on yleiskaavaa varten laaditussa kulttuurihistoriallisessa selvityksessä osoitettu merkinnällä pt 4, saarten pikkumökit (osakokonaisuus). ra/s – alueelle on alun perin valittu ne saaret, joiden rakennuskanta edustaa vanhimpia ja perinteisellä rakennustavalla tehtyjä rakennuksia.

Kesällä 2014 saaristoon tehty inventointi osoitti, että ra/s-merkityt kohteet olivat hyvin vaihtelevia. Osa kohteista oli todella pieniä ja niille rakennetut mökit käyttämättömän oloisia. Osa kohteista taas oli kokonsa ja käyttönsä puoleen hyvin samankaltaisia kuin Louhikko ja Kummelisaari. Alla olevissa kuvia ra/s-merkityistä saarikohteista.



Kohteissa 2. Louhikko ja 3. Kummelisaari kaavamuuostosten tavoitteena on muuttaa ra/s-alueen osa – rajauksena niin, että em. kohteet kuuluvat rajauksen sisälle. Saarien vuosikymmeniä kestäneen kesäaikaisen käytön voidaan katsoa edustavan paikallista kulttuuriperinnettä ja saarten nykyinen käyttö on aktiivista ja ympäristövaikutuksiltaan vastuullista. Kyseiset kohteet ovat myös luonteva osa omaleimaista olemassa olevaa Kirkonkylän palveluihin tukeutuvaa yhdyskuntarakennetta.

4. Voimassa olevan Kangasniemen taajaman osayleiskaavan yhtenä tavoitteena oli tarkastella silloista Surolansaaren tulevaa maankäyttöä ja alue on nähty potentiaalisena matkailupalvelujen kehittämiskohteena. Voimassa olevaa kaavaa edeltäneessä yleiskaavassa Surolansaari oli varattu uudeksi asuinalueeksi, mutta kaavan päivittämisen yhteydessä (v.2006) alueen rakentamiseen ei nähty painetta ja Surolansaaren AP-varaus jäi asuinrakentamisen reserviksi.

Voimassa olevassa Kangasniemen taajaman osayleiskaavassa Ketunkolon tilalle 213–430-2-64 on osoitettu 8 RA/AP – rakennuspaikkaa (loma-asuntoalue) ja kullekin paikalle rakennusoikeutta 200 k-m². Eli tilan kokonaisrakennusoikeus on 1600 k-m². Surolansaarella, kuten myös muilla Kangasniemen taajaman osayleiskaavan taajamatoimintojen ulkopuolisilla rantavyöhykkeillä (200m) on käytetty kantatiloihin perustuvaa mitoitusperiaatetta. Mitoituksen tarkoituksena on jakaa rakennusoikeus rantakiinteistöille tasapuolisesti ja mitoitusperusteissa mukaillaan Puula rantayleiskaavaa. Kangasniemen taajaman osayleiskaavan taajamatoimintojen ulkopuolisilla rantavyöhykkeillä kaavoituksen pääpaino oli lomarakentamisen järjestämisessä luonto- ja virkistysarvot säilyttäen.

Nykyinen maanomistaja osti perheelleen Surolansaaren koilliskulmalla sijaitsevan tilan vuonna 2007 yksityisiltä maanomistajilta. Tilalle on rakennettu yleiskaavan ja poikkeuslupien perusteella 4 erillistä, omarantaista asuinrakennusta talousrakennuksineen sekä asukkaiden yhteiskäytössä oleva varastorakennus taustamaalle. Tällä hetkellä tilalla on rakennuskielto. Kolmen asuinrakennuksen rakentajat ovat vuokranneet rakennuspaikkansa tilan maanomistajalta.

<i>Rakennuspaikka 1.</i>	Ok-talo	598 k-m ²	
	talousrakennus	32 k-m ²	
	aitta	12 k-m ²	yhteensä 642 k-m ²
<i>Rakennuspaikka 2.</i>	Ok-talo	213 k-m ²	
	talousrakennus	30 k-m ²	
	rantasauna	5,5 k-m ²	yhteensä 248,5 k-m ²
<i>Rakennuspaikka 3.</i>	Ok-talo	285 k-m ²	
	talousrakennus	30 k-m ²	yhteensä 315 k-m ²
<i>Rakennuspaikka 4.</i>	Ok-talo	373 k-m ²	
	rantasauna	20 k-m ²	yhteensä 393 k-m ²
<i>Yht. alue</i>	talousrakennus	45,5 k-m ²	

KOKO ALUE:

yhteensä 1 644 k-m²

Edellä mainitun 4. rakennuspaikan poikkeamislupamenettelyä (tilan kaakkoiskulmassa) edelsi viranomaisneuvottelu, jonka muistio on selostusosan liitteenä. Samanaikaisesti syksyllä 2011 tilan luontoarvot tarkastettiin FM Jouko Siparin toimesta: "*Maaperä on kivistä moreenia ja paikoin kivistä hietapitoista sedimenttiä. Notkelmat ovat hieman soistuneita ja kuusivaltaisia, muuten mäntyvaltaista (sekapuuna kuusta), keski-ikäistä tuoretta kangasta. Itärannalla on pari pienialaista rantakalliota, joilla ei ole maisemallista merkitystä. Lajisto alueella on tyypillistä kangasmetsien ja korpipainanteiden lajistoa eikä linnustokaan ole mitenkään merkittävää. Liito-oravalle soveliaita elinympäristöjä alueella en todennut. Kapeat niemen kärjet alueen pohjoisosassa erottuvat muuten melko suorasta rantaviivasta, jonka vuoksi niillä on maisemallista merkitystä.*"

Tavoitteena kaavamuutoksella on osoittaa jo rakentuneet 4 rakennuspaikkaa voimassa olevan kaavan mukaisella merkinnällä AP-2, pientalovaltainen asuntoalue. Merkintä on käytössä mitoitettulla rantavyöhykkeellä, määrää rakennuspaikan kooksi min. 4000 m² ja rakennusoikeuden määräksi enintään 350 k-m². Lisäksi tavoitteena on osoittaa kaksi uutta ei-omarantaista ja yksi omarantainen rakennuspaikka asuinrakentamiseen Ketonkolan nykyisen rakennuskannan välimaastoon.

Perustelut: Rakennuspaikkojen kokonaislukumäärää pudotetaan yhdellä ja kaksi paikoista osoitetaan ei-omarantaisina. Vapaan rantaviivan määrä ei juurikaan muutu, kantatilalle jää edelleen hyvin merkittäviä vapaan rannan jaksoja toisaalle. Suurolansaari sijaitsee vain 5 km:n etäisyydellä Kirkonkylän keskustasta, tieyhteys on hyvä ja Suurolansaarella on toimiva kunnallistekniikka (vesijohto ja viemäri). Kaavamuutos huomioi selkeästi nykyistä kaavaa yksityiskohtaisemmin maaston rakennettavuuden ja paikalliset olosuhteet. Nykyinen kaavamerkintä mahdollistaa jo alueen ympärivuotisen rakentamisen (RA/AP). On hyvin todennäköistä, että Suurolansaari muuttuu aikanaan laajemminkin asuinrakentamisen alueeksi pitkällä tähtäimellä. Osittain tähän on jo varauduttu nykyisessä kaavassa, ks. sivun 1 kaavakartta. Ketonkolan tilan rakennuspaikat eivät vaaranna Suurolansaaren luontopolun tai läheisen retki- /ranta-alueen säilymistä eikä käyttöä. Saaren pohjoiskärjet on merkitty MU-merkinnällä ja alueen maisema-arvot säilyisivät kaavamuutoksen jälkeenkin.



Alueen pohjoisimman tontin rantaa ja huoliteltua lähimetsää (osa-alue 4)



Kauniista maisemaan istuva Ketunkolontie ja näkymä Ruovendenselälle itään (osa-alue 4)

Kaavamuutoksien alustavat tavoitteet ovat osa-alueiden 1, 2 ja 3 osalta suoraan sopusoinnussa yleiskaavan alkuperäisten tavoitteiden ja mitoitusperusteiden kanssa. Osa-alueen 4 osalta alkuperäisen yleiskaavan alulle panema muutos kyseisen alueen maankäytössä viedään vielä askelen verran tehokkaammaksi, jos ajatellaan käyttötarkoitusta (selkeästi ympärivuotinen asuminen) ja rakennusoikeuden määrää kerrosneliömetreissä. Häiriötä kyseisestä maankäytöstä ei aiheudu lähiympäristölle, vastarantakin on pääosin yli kilometrin etäisyydellä.

Kyseessä olevat muutokset ovat pääosin teknisluonteisia. Kaavamerkinnöissä pyritään noudattamaan alkuperäisen Kangasniemen Kirkonkylän osayleiskaavan merkintöjä ja määräyksiä.

Kaavaluonnos oli nähtävillä 6.11. - 8.12.2014. Luonnoksesta jätettiin neljä lausuntoa (ei huomautuksia). Kaavaluonnoksen kuulemisvaiheen aikana täsmentyneet tavoitteet:

Kaavanlaatijan vastine kaavaluonnoksesta jätettyyn palautteeseen/ viranomaislausunnot :

Rakennuslautakunnalla (25.11.2014) ja Pohjois-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella (5.12.2014) ei ole huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

Ympäristölautakunta 4.12.2014

Lautakunta toteaa yleisellä tasolla, että jätevesien ja kuivakäymäläjätteiden asianmukainen käsittely tontilla, joka ei täytä rakennuspaikan vaatimuksia, on haasteellista. Rakennusoikeutta ei tule myöntää vanhoille rakennuspaikoille enempää mitä olemassa oleva tai tontilta aiemmin purettu rakennuskanta vaatii.

Vastine: Määräykset ovat pienialaisille saarikohteille riittävät ja ratkaisut noudattavat yhtenäistä linjaa alkuperäisen kaavan kanssa.

Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus 20.1.2015

Lausunnon perusteella järjestettiin työneuvottelu ELY-keskuksen, kunnan ja kaavoittajan kesken Mikkelissä 20.3.2015.

ELY-keskus katsoo, että luonnoksessa esitetty ratkaisu **kohteen 1 osalta** on pihapiiriä hajauttava.

Vastine: Muutoksella ei juurikaan kasvateta jo olemassa olevaa pihapiiriä. Rakennuspaikkaa supistetaan hieman kallioiselta koillisosaltaan.

Kohteiden 2 ja 3 saaret eivät mitään ilmeisemmin täytä alkuperäisen kaavan kriteereitä merkinnän ra-s osalta.

Vastine: Kyseistä saaristokokonaisuutta on tarkasteltu laajasti tämän muutostyön yhteydessä. Perustelut kaavamuutokselle löytyvät tämän tekstikohdan 2 alkupäästä lähtien. Kyseiset saaret voidaan liittää luontevasti alkuperäisen kaavan ra/s - kokonaisuuteen kokonsa, nykyisen käyttönsä ja olemassa olevan rakennuskantansa puolesta. Nyt esitetty kaavaratkaisu noudattelee kunnan kantaa ko. alueen aiemmassa poikkeamislupamenettelyssä = säilyttämistavoite, ei uudisrakentamista. Tältä osin ei muutostarvetta kaavaratkaisuun.

ELY-keskus katsoo, ettei luonnoksessa esitettyä kaavaratkaisua **kohteen 4 osalta** voida pitää hyväksyttävänä tai riittävästi perusteltuna. Kyseiselle tilalle ei ELY-keskuksen näkemyksen mukaan voida osoittaa yleiskaavalla enää yhtään uutta rakennuspaikkaa jo toteutuneiden paikkojen lisäksi. Tiiviimpi ja intensiivisempi rakentaminen edellyttää asemakaavan laatimista.

Vastine: Päivitys on tehty tältä osin kaavaehdotukseen ja kyseinen alue osoitetaan pääosiltaan alkuperäisen kaavan mukaisella tiiviimmän asuinrakentamisen kaavamerkinnällä AP, Pientalovaltainen asuntoalue. Suunnittelu- ja rakentamismääräys. Alue on asemakaavoitettava. Alueelle saa sijoittaa myös asumiselle tarpeellisia lähipalveluita ja virkistysalueita sekä sellaisia pieni-muotoisia työtiloja, joista ei aiheudu melua, raskasta liikennettä, ilman pilaantumista tai näihin verrattavia ympäristöhaittoja. Puuston kaatamiseen ja muihin maisemaa muuttaviin toimenpiteisiin vaaditaan maisematyöluja (MRL 128 §).

Kaavamuodosta kyseiselle alueelle keskusteltiin paljon työneuvottelussa. Maanomistajavetoinen ranta-asemakaava ei myöskään käy suunnitteluvälineeksi, koska pääasiassa rakentaminen on ympärivuotiseen asumiseen tähtäävää. Auerakenteellisesti kyseinen alue on riittävän lähellä nykyistä asemakaava-aluetta sekä palveluita, mutta liikenteellisesti hieman erillään. Kunta käynnistää neuvottelut maanomistajan kanssa asemakaavan laatimiseksi alueelle, mahdollinen kaavoitussopimus sekä maankäyttösopimus, jossa sovitaan vastuut alueen kunnallistekniikan ja katujen rakentamisesta jne.

Vapaan rantaviivan määrä ei kokonaisuutena juurikaan muutu, kantatilalle jää edelleen hyvin merkittäviä vapaan rannan jaksoja toisaalle. Suurolansaari sijaitsee vain 5 km:n etäisyydellä Kirkonkylän keskustasta, tieyhteys on riittävän hyvä ja Suurolansaarella on jo toimiva kunnallistekniikka (vesijohto ja viemäri). Kaavamuutos ja laadittava asemakaava huomioivat selkeästi nykyistä kaavaa yksityiskohtaisemmin maaston rakennettavuuden ja paikalliset olosuhteet. Nykyinen kaavamerkintä mahdollistaa jo alueen ympärivuotisen rakentamisen (RA/AP), joten asemakaavalla voidaan hakea myös selkeästi tiiviimpää rakentamistehokkuutta. On hyvin todennäköistä, että Suurolansaari muuttuu aikanaan laajemminkin asuinrakentamisen alueeksi pitkällä tähtäimellä. Osittain tähän on jo varauduttu nykyisessä kaavassa, ks. sivun 1 kaavakartta. Ketunkolon tilan asemakaava ei vaaranna Suurolansaaren luontopolun tai läheisen retki-/rantautumispaikan säilymistä eikä käyttöä. Saaren pohjoiskärjet on merkitty MU-merkinnällä ja alueen maisema-arvot on mahdollista säilyttää kaavamuutoksen jälkeinkin tarkemmassa suunnittelussa.

3 OSAYLEISKAAVOJEN MUUTOKSET JA NIIDEN PERUSTELUT

Osa-aluekohtaiset selvitykset ja lyhyet edellisestä tiivistetyt perustelut kaavamuutoksille:

- 1) Kaavaratkaisu on edellä mainittujen tavoitteiden mukainen, korostaa jo olemassa olevaa maankäyttöä ja saaren erityispiirteet huomioon ottava.
- 2) Kaavaratkaisu on tavoitteiden mukainen, korostaa jo olemassa olevaa maankäyttöä ja saaren erityispiirteet huomioon ottava.
- 3) Kaavaratkaisu on tavoitteiden mukainen, korostaa jo olemassa olevaa maankäyttöä ja saaren erityispiirteet huomioon ottava.
- 4) Kaavaratkaisu ei toteuttamistapansa puolesta ole alkuperäisten tavoitteiden mukainen, mutta sitä on korjattu viranomaispalautteen perusteella. Kaavamuutos korostaa edelleen jo olemassa olevaa maankäyttöä ja tehostaa alueen maankäyttöä. Lopullinen tavoite on siis edelleen sama, mutta siihen pyritään nyt yksityiskohtaisemman suunnittelun kautta (asemakaava). Yleiskaavan muutos luo pohjaa asemakaavoitukselle.

3.1 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät noudattelevat hyvin pitkälle Kangasniemen Kirkonkylän alkuperäisen osayleiskaavan merkintöjä (ks. liite). Kaavamerkintöjä on kaiken kaikkiaan melko vähän muutosalueiden suppeasta pinta-alasta ja valikoimasta johtuen.

4 KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Nyt laaditut yleiskaavan muutokset ovat pääosin luonteeltaan teknisiä, eivätkä poikkea merkittävästi voimassa olevan osayleiskaavan laadinnassa käytetyistä periaatteista.

Kaava-alueen ja naapuritilojen maanomistajia sekä viranomaisia kuullaan seuraavaksi ehdotusvaiheen kuulemisen yhteydessä. Osallisten kuulemisesta ja vaikutusten arvioinnista on kerrottu lisää liitteenä olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS).

Kotkassa 24.3.2015



DI Jarmo Mäkelä

Kaavoitusinsinööri Henna Arkko

Selostusosan yhteydessä ovat:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Muistio viranomaisneuvottelusta 4.10.2011

- Kaavamerkinnät ja -määräykset
- Otteet hyväksytystä yleiskaavasta ja rinnalla kaavamuutoskartat 1:10 000

KANGASNIEMEN KUNTA

KANGASNIEMEN KIRKONKYLÄN OSAYLEISKAAVAN MUUTOKSET

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Kangasniemen kunta on käynnistänyt Kangasniemen kirkonkylän osayleiskaavan muutostyön (kaavoituskatsaus 2014 luku II, kohta 3.). Kyseiseen kaavaan ei ole tehty muutoksia aiemmin. Aloite muutokseen on tullut yksityisiltä maanomistajilta.

1. SUUNNITTELUALUEEN KUVAUS

Suunnittelualue muodostuu neljästä eri pienialaisesta kohteesta. Kaava-alueet sijaitsevat keskeisen taajaman itä- ja kaakkoispuolella Ruovedenselän rannoilla. Selostusosan alkuosassa on yleissilmäyskartta sekä tilaluettelo, joista kaavoitettavat alueet selviävät tarkemmin.

Maakuntakaava

Kaavamuutosalueilla ei ole maakuntakaavan merkintöjä tai aluevarauksia. Ruovedenselällä kohteiden ohi kulkee veneväylä sekä melontareitti. Osa-alueen 1 lähistöllä kulkee valtatie 13 Mikkelistä Jyväskylään.

Yleiskaava

Osa-alueilla 1, 2, 3 ja 4 on voimassa Kangasniemen kunnanvaltuuston 22.1.2007 hyväksymä Kangasniemen kirkonkylän osayleiskaava. Otteet voimassa olevasta yleiskaavasta ovat kaavamuutuskartan yhteydessä.

2. OSAYLEISKAAVAN LAATIMISEN TAVOITTEET

Osa-alueilla 1, 2 ja 3 tavoitteena on yleiskaavan muutoksella selkeyttää jo olemassa olevaa tilannetta rakentamisoikeuden ja aluerajausten osalta. Osa-alueella 4 tavoitteena on muuttaa koko alueen käyttötarkoitus loma-asumisesta vakituisen asumiseen ja osoittaa jo rakentuneiden neljän asuintalon väliin kolme uutta asuinpaikkaa. Osa-alue 5 on poistettu kaavamuutoksesta maanomistajan pyynnöstä luonnosvaiheen jälkeen. Osa-aluekohtaiset tavoitteet on tarkemmin esitelty selostusosassa.

Kaavamuutoksien tavoitteet ovat sopusoinnussa alkuperäisen yleiskaavan tavoitteiden ja mitoitusperusteiden kanssa. Kyseessä olevat muutokset ovat pääosin teknisluonteisia. Kaavamerkinnöissä pyritään noudattelemaan alkuperäisen osayleiskaavan merkintöjä.

3. SUUNNITTELUVAIHEET

Täydentävät maastotyöt on tehty osin jo vuoden 2013 ja tarkistukset kesän 2014 aikana. Viranomaisneuvottelu MRL 66 ja 77§ mukaisesti pidetään tarpeen mukaan (työneuvottelu ELY-keskuksen kanssa 20.3.2015). Osa-alueen 4 maankäyttöä on käyty läpi viranomaisneuvottelussa jo 4.10.2011 (muistio selostusosan liitteenä). Säännölliset muutuskierrokset pitävät kaavan ajan tasalla ja ovat kunnalta hyvää palvelua maanomistajia kohtaan.

Kaavan muutosta koskeva luonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville kunnantalon tekniselle osastolle ja kunnan kotisivuille 6.11. - 8.12.2014 (MRL 62 ja 63§). Nähtävillä olosta tiedotettiin kunnan ilmoitustaululla sekä paikallislehdessä julkaistulla ja osallisille postitetulla kuulutuksella. Osallisilla oli mahdollisuus jättää huomautus kaava-aineistosta (ei huomautuksia). Kaavamuuotosten luonnoksesta pyydettiin lausunnot myös viranomaisilta.

Lausuntojen perusteella on tehty tarvittavat muutokset kaavaehdotukseen.

Kaavaehdotus asetetaan nähtäville xxxxx.2015 (MRL 65§ ja MRA 19§) ja pyydetään vielä tarpeelliset lausunnot. Osallisilla on mahdollisuus jättää muistutus kaava-aineistosta. Kaavan laatijan antaa vastineen palautteesta. Kunnanvaltuuston hyväksymiskäsittely on arviolta alkukesällä 2015. Päätöksestä voi valittaa Itä-Suomen hallinto-oikeuteen.

4. YMPÄRISTÖSELVITYKSET JA VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Suunnittelutyön aikana on turvauduttu pääosin olemassa oleviin tietoihin sekä ympäristöselvityksiin, jotka laadittiin alkuperäistä kaavaa varten. Maastokäynneillä on päivitetty vanhoja selvityksiä varsinkin osa-alueilla, joilla rakentamista osoitetaan uuteen ympäristöön.

ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

- Ympäristö- ja kulttuurivaikutukset (ympäristöselvityksen vaikutus, ympäristön muutokset, vesihuolto)
- Taloudelliset vaikutukset (yhdyskuntarakenne, maanomistajien taloudelliset intressit)
- Sosiaaliset vaikutukset (ympäristön elinvoimaisuus/vetovoimaisuus, virkistyskäyttö, palvelut)
- Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

5. OSALLISET

Osallisia ovat kaikki, jotka kokevat kuuluvansa kyseisten muutoskohteiden vaikutuspiiriin.

KAAVA-ALUEIDEN SEKÄ LÄHIALUEIDEN ASUKKAAT JA MAANOMISTAJAT OVAT ERITYISESTI MAINITTAVIA OSALLISIA !!!

ALUEIDEN YRITTÄJÄT, YHDISTYKSET JA KYLÄTOIMIKUNNAT

KANGASNIEMEN KUNTA:

Tekninen lautakunta, Rakennuslautakunta
Kunnanhallitus
Kunnanvaltuusto

MIKKELIN YMPÄRISTÖPALVELUT

Hanna Pasonen
Sähköposti: hanna.pasonen@mikkeli.fi

ETELÄ-SAVON ELINKEINO-, LIIKENNE- JA YMPÄRISTÖKESKUS (ELY-KESKUS)

Satu Karjalainen
Sähköposti: satu.maarit.karjalainen@ely-keskus.fi

ETELÄ-SAVON MAAKUNTALIITTO

Janne Nulpponen

Sähköposti: janne.nulpponen@esavo.fi

POHJOIS-SAVON ELINKEINO-, LIIKENNE- JA YMPÄRISTÖKESKUS (ELY-KESKUS)

Pertti Asikainen (liikennevastuualue)

Sähköposti: pertti.asikainen@ely-keskus.fi

6. SUUNNITTELIJA JA YHTEYSTIEDOT

- Suunnittelija on **KARTTAAKO OY** (os. Heikinkatu 7, 48100 Kotka). Käytännön suunnittelusta vastaavat DI Jarmo Mäkelä (p. 0400-220082, sähköposti jarmo.makela@karttaako.fi) sekä Kaavoitusinsinööri Henna Arkko.
- Kunnan yhteyshenkilö on maankäyttökenttikko Jouko Romo (os. Otto Mannisen tie 2, 51200 Kangasniemi, p. 015-78011, sähköposti jouko.romo@kangasniemi.fi).

KANGASNIEMI

KIRKONKYLÄN OSAYLEISKAAVAN MUUTOKSET

1: 10 000

MRL 62 ja 63 §: 6.11. - 8.12.2014

MRA 19 §: _____

Kunnanvaltuusto: _____



24. päivänä maaliskuuta 2015

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Jarmo Mäkelä".

DI Jarmo Mäkelä

Kaavoitusinsinööri Henna Arkko

Heikinkatu 7
48100 Kotka

0400 220082
jarmo.makela@karttaako.fi

OSAYLEISKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AP

Pientalovaltainen asuntoalue. Suunnittelu- ja rakentamismääräys. Alue on asemakaavoitettava. Alueelle saa sijoittaa myös asumiselle tarpeellisia lähipalveluita ja virkistysalueita sekä sellaisia pienimuotoisia työtiloja, joista ei aiheudu melua, raskasta liikennettä, ilman pilaantumista tai näihin verrattavia ympäristöhaittoja. Puuston kaatamiseen ja muihin maisemaa muuttaviin toimenpiteisiin vaaditaan maisematyöluva (MRL 128 §).

RA-s

Loma-asuntoalue. Alueelle voidaan sijoittaa yksi (1) asuntoisia lomarakennuksia ja niitä palvelevia talourakennuksia. Rakennuspaikan rakennusoikeus määräytyy tehokkuudella 0.05. Maksimi rakennusoikeus on kuitenkin 90 k-m².

M-2

Maa- ja metsätalousvaltainen alue. Alueella olevissa saarissa sijaitsee lomarakennuksia. Saaret ovat kooltaan tai muodoltaan sellaisia, että ne eivät täytä rakennuspaikan vaatimuksia. Uuden lomarakennuksen rakentaminen ei ole sallittua. Jätevesien käsittely tulee hoitaa kunnan jätevesien käsittelyohjeiden mukaisesti. Alueen metsienkäsittelyssä on noudatettava kulloinkin voimassa olevia valtakunnallisia rantametsien käsittelysuosituksia.

MU

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja. Alueen metsienkäsittelyssä on noudatettava kulloinkin voimassa olevia valtakunnallisia rantametsien käsittelysuosituksia.

IV

Rannan mitoitussyöhyke.

ra/s

Alueen osa, jolla olevat paikallista kulttuuriperinnettä edustavat lomarakennukset pyritään säilyttämään. Uuden lomarakennuksen rakentaminen ei ole sallittua. Jätevesien käsittely tulee hoitaa kunnan jätevesien käsittelyohjeiden mukaisesti.

Yleiskaava-alueen raja.

————

Alueen raja.

Osa-alueen raja.



Nykyinen lomarakennus.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Rakentaminen rantavyöhykkeellä: Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota riittävän suojapuuston jättämiseen rakennusten ja rannan väliin. Rakennusten muoto ja väri tulee soveltua ympäristöön.

Rakentamisen määrä ja etäisyydet:

Loma- tai asuinrakennusten minimi etäisyydet rantaviivasta

alle 80 k-m² 25 m

alle 100 k-m² 30 m

alle 120 k-m² 35 m

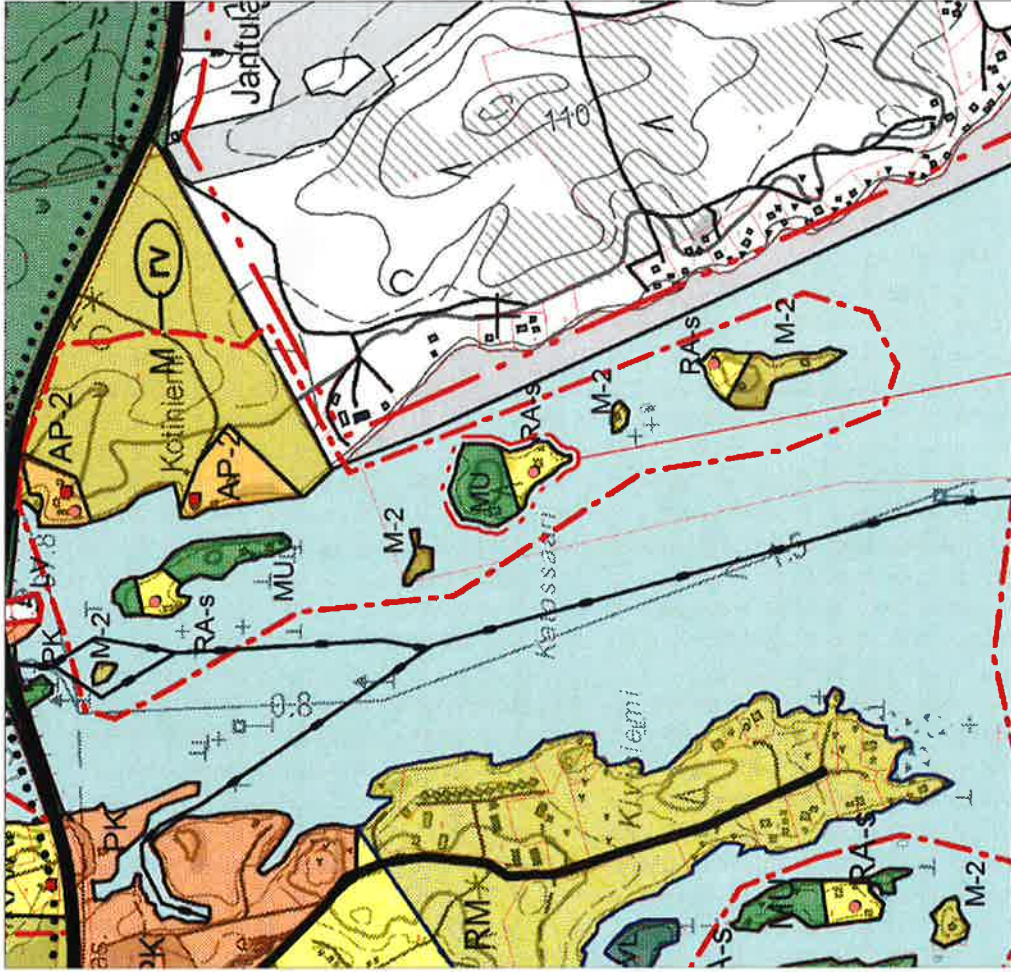
yli 120 k-m² 40 m

Alin hyväksyttävä rakentamiskorkeus on 1,5 m keskiveden korkeudesta. Saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 20 k-m² voi sijoittaa edellä mainittua metrimäärää lähemmäksi rantaviivaa. Etäisyyden tulee kuitenkin olla vähintään 10 m. Kerrosalaltaan 20-25 k-m² suuruinen sauna tulee sijoittaa vähintään 15 m ja sitä suuremmat vähintään 25 m.

Tätä yleiskaavaa voidaan käyttää rantavyöhykkeellä sijaitsevilla RA-s alueilla rakennusluvan myöntämisen perusteena (MRL 72 §). Osayleiskaava vahvistuu oikeusvaikutteisena ainoastaan rannan mitoitusvyöhykkeen osalta. Rannan mitoitusvyöhyke on osoitettu kaavakartalla. Vyöhyke ulottuu n. 200 metriä syvälle rantaviivasta.

Uusille rakennuspaikoille kulkemiseen tulee käyttää olemassa olevia teitä ja liittymiä yleisille teille. Jos uusia liittymiä tai liittymäjärjestelyjä on tarpeen tehdä tulee tarvittavien toimenpiteiden selvittämiseksi olla yhteydessä tiehallintoon.

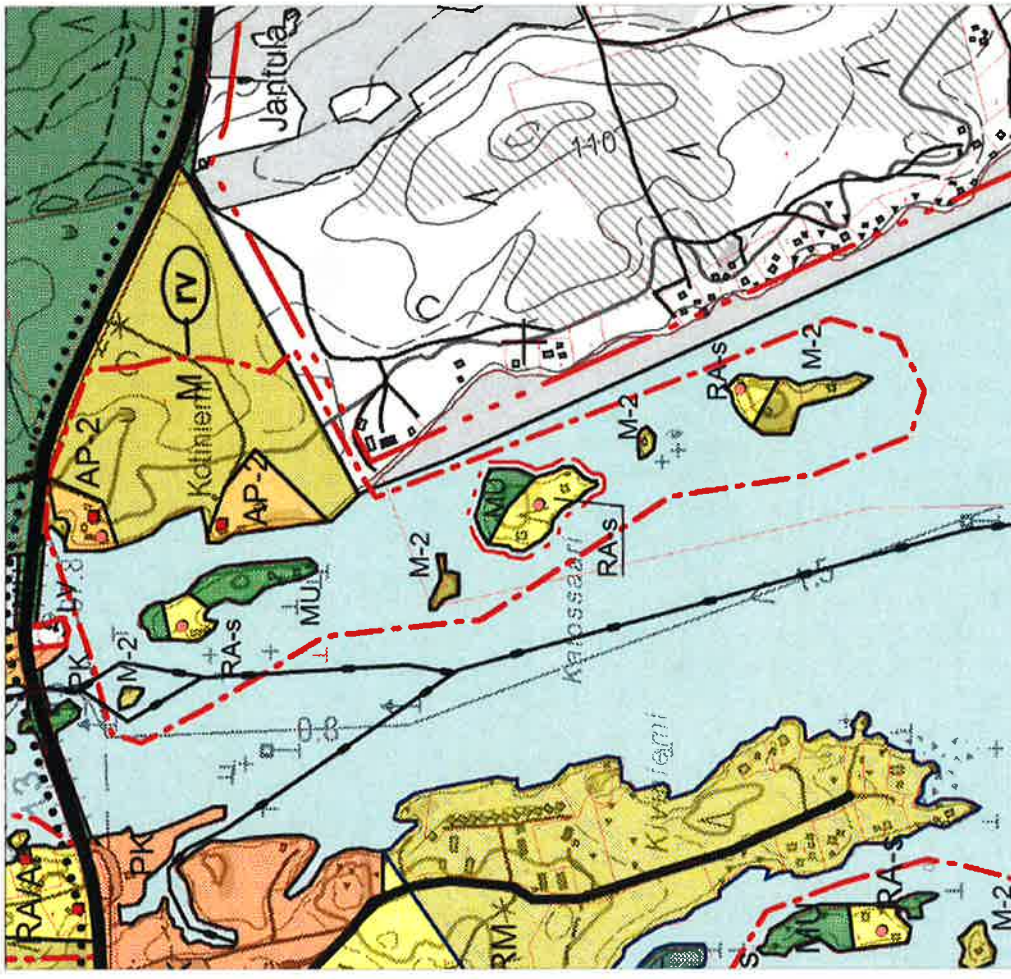
OTE NYKYISESTÄ KIRKONKYLÄN OSAYLEISKAAVASTA
(hyväksytty kunnanvaltuustossa 22.1.2007)



1:10 000

Punainen ohuempi pistekatkoviiva on
10 m sen kaava-alueen ulkopuolella,
jonka sisäpuolella ylieskaava
muuttuu.

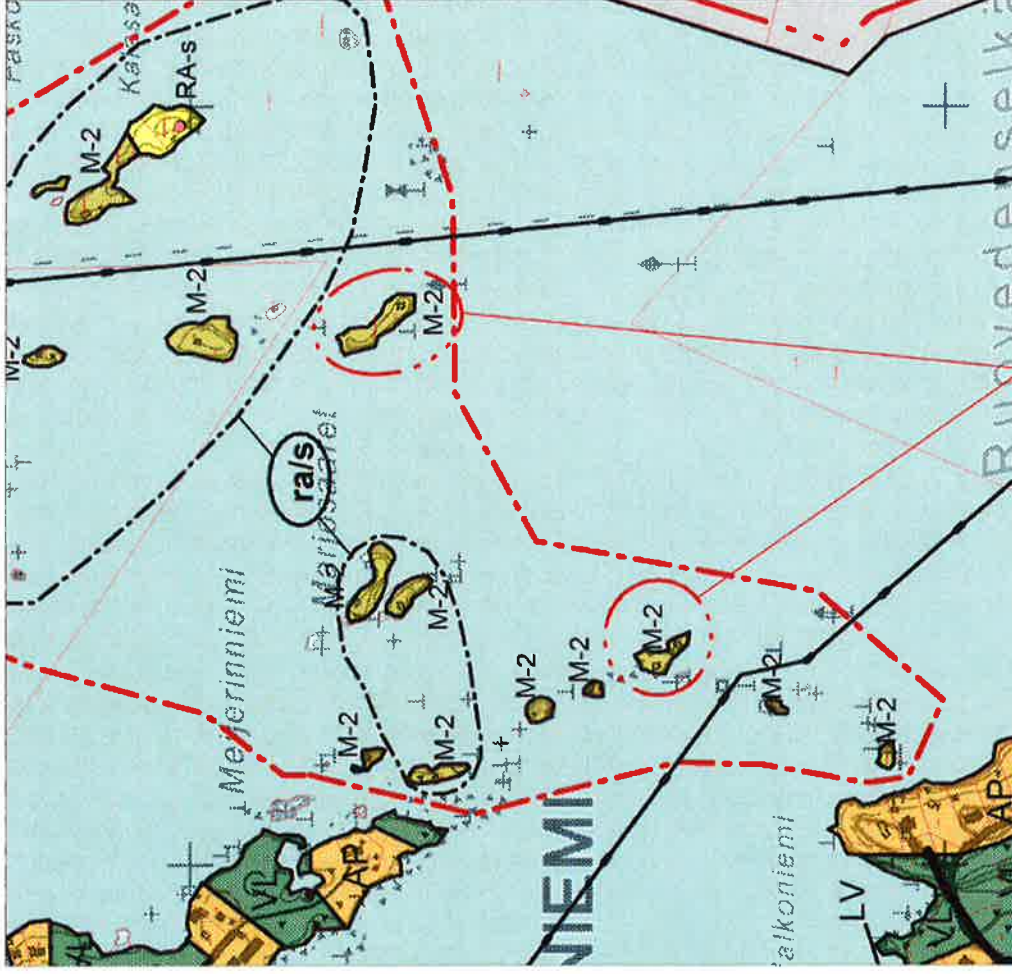
OSAYLEISKAAVAN MUUTOS TILAN 213-424-10-3 OSALTA
(Ehdotus 24.3.2015)



1:10 000

Osa-alueet 2 ja 3

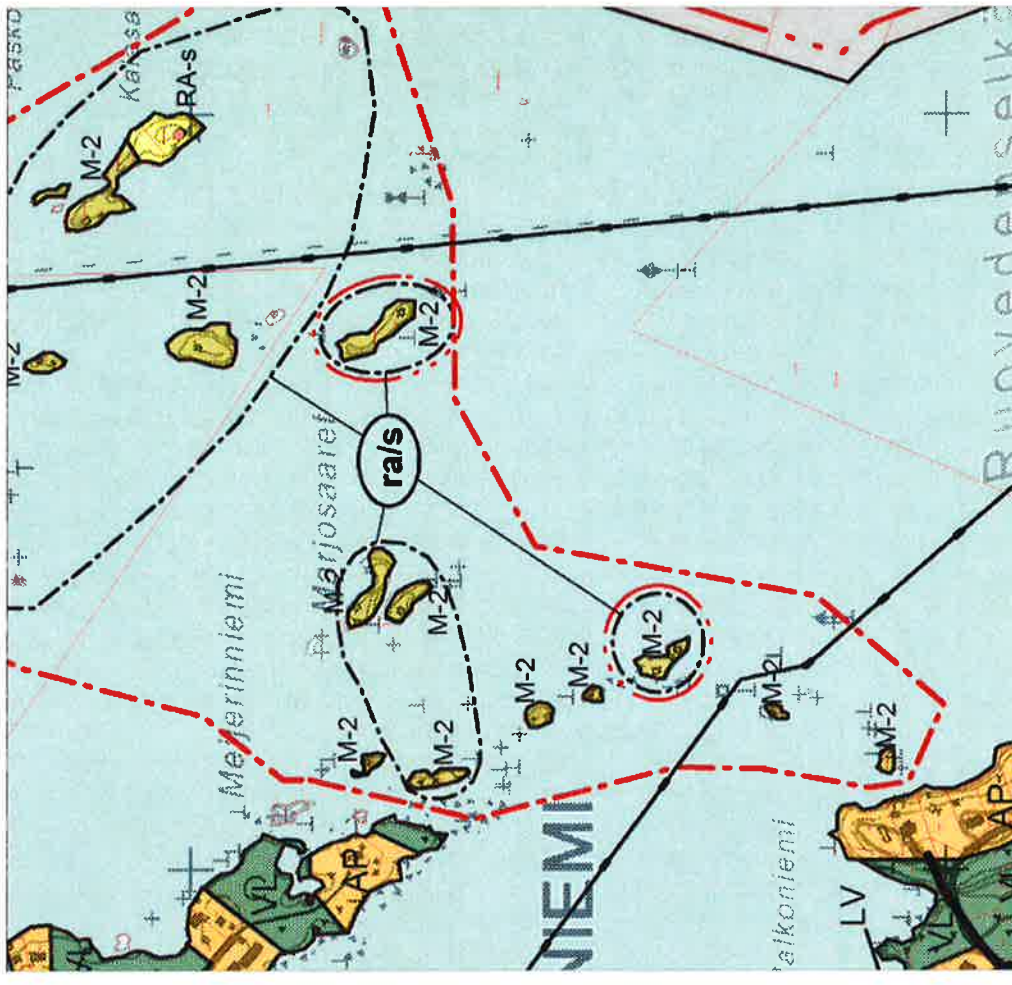
OTE NYKYISESTÄ KIRKONKYLÄN OSAYLEISKAAVASTA
(hyväksytty kunnanvaltuustossa 22.1.2007)



1:10 000

Punainen ohuempi pisteikatkoviiva on
10 m sen kaava-alueen ulkopuolella,
jonka sisäpuolella yleiskaava
muuttuu.

OSAYLEISKAAVAN MUUTOS TILOJEN 213-407-1-271 JA 428-37-0 OSALTA
(Ehdotus 24.3.2015)

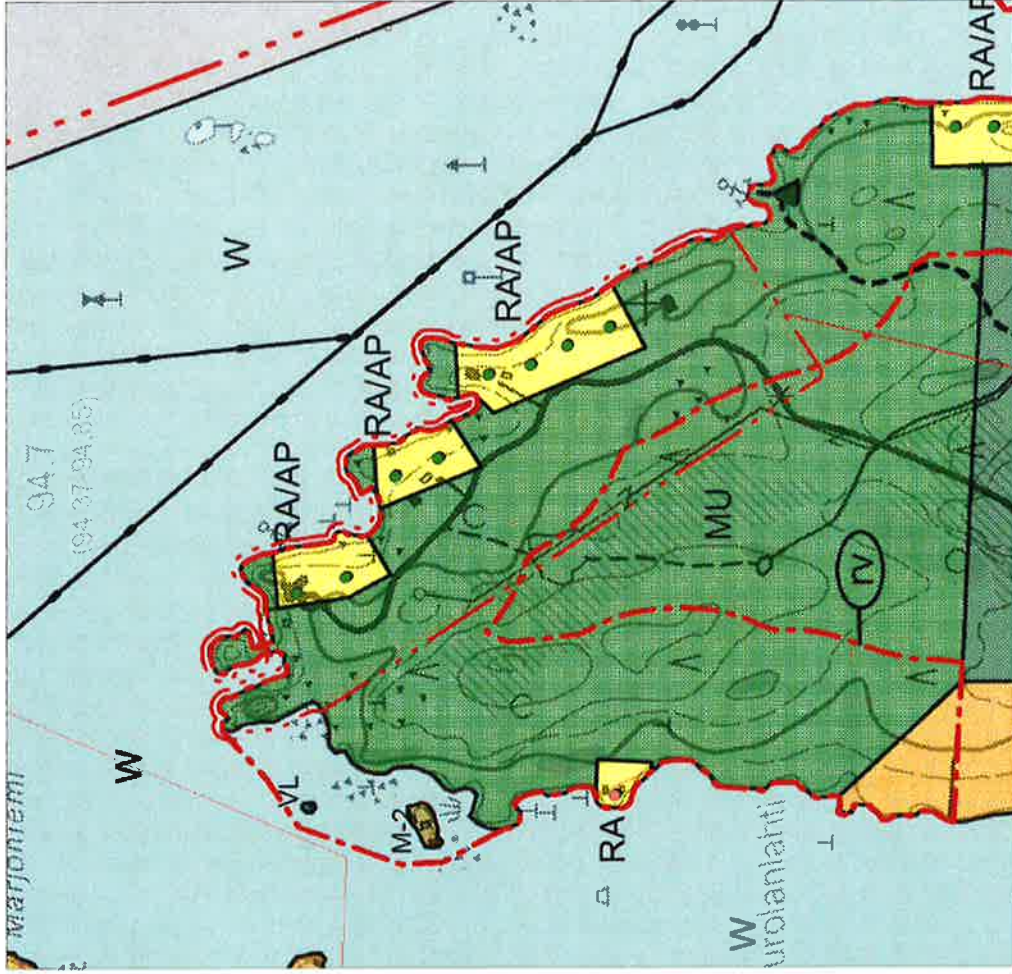


1:10 000

DI JARMO MÄKELÄ
KARTTAAKO OY

0400 220082
jarmo.makela@karttaako.fi

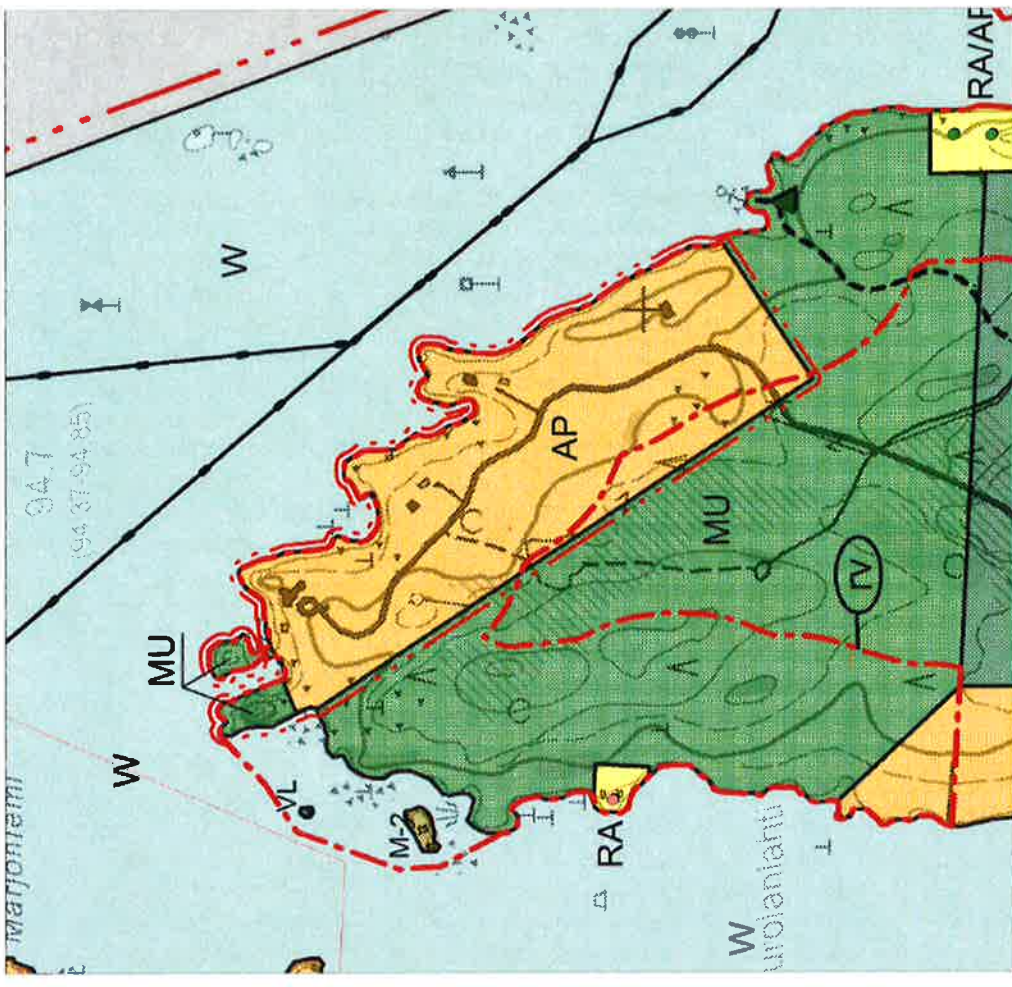
OTE NYKYISESTÄ KIRKONKYLÄN OSAYLEISKAAVASTA
(hyväksytty kunnanvaltuustossa 22.1.2007)



Punainen ohuempi pistekattoviiva on 10 m sen kaava-alueen ulkopuolella, jonka sisäpuolella yleiskaava muuttuu.

1:10 000

OSAYLEISKAAVAN MUUTOS TILAN 213-430-2-64 OSALTA
(Ehdotus 24.3.2015)



1:10 000

DI JARMO MÄKELÄ
KARTTAAKO OY

0400 220082
jarmo.makela@karttaako.fi

KANGASNIEMI
Surolansaari
Ketunkolon tila 213-430-2-64

Viranomaisneuvottelu Ketunkolon tilan maankäytöstä 4.10.2011
Kunnantoimisto, Kangasniemi

Läsnä:

Satu Karjalainen / ELY-keskus
Pentti Kettunen / maanomistaja
Jouko Romo / Kangasniemen kunta
Jarmo Mäkelä / Karttaako Oy

Jarmo Mäkelä esitteli alueen tämänhetkisen kaavatilanteen ja ilmakuvan, tilalla on taajamayleiskaavassa kahdeksan rakennuspaikkaa RA/AP (kokonaisrakennusoikeus yhteensä 1600 kerrosneliometriä). Ranta-
asemakaava ei sovellu alueelle, sillä tavoitteena kokonaan ympärivuotista asumista. Tilan luontoarvot on inventoitu syksyllä 2011 (FM Jouko Sipari). Alustavasti Sipari on raportoinut Mäkelälle, että alueella ei ole luonnonarvoiltaan arvokkaita suunnittelua rajoittavia kohteita. Maisemallisesti arvokkaat niemen kärjet tulisi säästää rakentamiselta, kuten tähänkin saakka on tehty. Luontoselvitysraportti toimitetaan myöhemmin neuvottelun osallistujille. Kunta ja ELY-keskus ovat toivoneet viranomaisneuvottelua, jossa käsiteltäisiin vielä etenemistapaa tilan kaavoituksen ja mahdollisen poikkeamisluvan suhteen.

Jouko Romo esitteli tilalle jo myönnetyt poikkeamis-/ rakennusluvut (kolme asuinrakennusta), osittainen rakennuskielto perusteena luvissa (kerrosneliömetrimäärien ylitykset). Asemakaavaa alueelle ei laadita vielä lähivuosina, mutta tulevaisuudessa hyvin todennäköisesti. Asemakaavan pohjakartta löytyy jo alueelta ja on käytettävissä hankkeessa. Kantatilalla on runsaasti rakentamisesta vapaita rantoja taajamayleiskaavassa, vaikka nyt käsiteltävä lohkotila tulee rakentumaan tiiviisti. Alue sijaitsee taajaman läheisyydessä ja sinne on johdettu kunnan viemäri ja vesijohto.

Pentti Kettunen esitteli uusimman rakennushankkeen, omakotitalo tilan kaakkoisosaan (taajamayleiskaavan MU-alue). Maanomistaja ja kunnan edustajat ovat tehneet maastokatselmuksen hankkeesta. Todettiin että hankkeessa ei voi edetä suoralla rakennusluvalla kaavan vastaisuuden takia.

Todettiin yhdessä, että tämän kiireellisen hankkeen osalta voidaan todennäköisesti edetä vielä poikkeamis-
menettelyllä aiemman käytännön ja perusteluiden mukaan. Kokonaisrakennusoikeutta on tilalla vielä jäljellä noin 600 kerrosneliometriä. Loppuosa tilasta tulisi poikkeamisluvan ehtona asettaa rakennuskieltoon ja odottamaan tulevaa kaavoitusta.

Romon mukaan poikkeamislupa käsitellään kunnassa seuraavassa teknisessä lautakunnassa (todennäköisesti marraskuun alussa). Karjalainen totesi, että poikkeamisluvan käsittelyä voidaan tarvittaessa kiirehtiä ELY-keskuksessa.

Maanomistaja miettii tilan käyttöä kokonaisuutena jatkossa, jonka jälkeen käynnistetään todennäköisesti taajamayleiskaavan muutos. Muutoksessa todetaan myönnetyt luvat, rakentuneet rakennuspaikat ja sijoitellaan uudelleen jäljellä oleva rakennusoikeus. Kaavamerkintä tullaan muuttamaan kokonaan ympärivuotiseen asumiseen, jolloin myös tilan neliömääräinen kokonaisrakennusoikeus nousee.

Muistio/ Jarmo Mäkelä 10.10.2011



04.06.2015

Kangasniemen kunta
Kunnanhallitus
Otto Mannisen tie 2
51200 KANGASNIEMI

Viite

Lausuntopyyntö 27.05.2015

Lausunto Kangasniemen kirkonkylän yleiskaavamuutoksen ehdotuksesta

Yleiskaavaa muutetaan neljässä eri kohteessa kirkonkylän itäpuolella sijaitsevan Ruovedenselän rannoilla (luonnosvaiheen viidennestä muutoskohteesta on luovuttu). Tavoitteena on laajentaa yhtä saareissa sijaitsevaa lomarakennuspaikkaa (**RA-s**) kohteessa 1, lisätä paikallista kulttuuriperinnettä edustavien lomarakennusten alueeseen (**ra/s**) kaksi lomarakennuspaikkaa kohteissa 2 ja 3 sekä muuttaa 8 loma-/asuinrakennuspaikkaa (**RA/AP**) sisältävä yksityinen tila asemakaavoitettavaksi pientalovaltaiseksi alueeksi (**AP**) kohteessa 4.

Kaavaehdotus

Kohteen 4 asemakaavoitettava alue koostuu yhden yksityisen maanomistajan tilasta. Tasapuolisen kohtelun nimissä asemakaavatarkastelua olisi syytä harkita laajemminkin Suurolansaareissa; yksittäisen maanomistajan satelliittitaajaman perustelu on kovin vaikeaa niin yhdyskuntarakenteen kuin tasapuolisuudenkin näkökulmasta. Etelä-Savon ELY-keskuksella ei ole muuta huomautettavaa kaavaehdotuksesta. Lausunto on valmisteltu Etelä-Savon ELY-keskuksen ympäristö ja luonnonvarat -vastuualueella.

Yksikön päällikkö

Eero Korhonen

Arkkitehti

Satu Karjalainen

Tiedoksi

Etelä-Savon maakuntaliitto

