

§ 72

Rauhalahden ranta-asemakaava

KNGDno-2022-469

Valmistelija / lisätiedot:

Mikko Korhonen

mikko.korhonen@kangasniemi.fi

tekninen johtaja

Liitteet

- 1 Rauhalahden ranta-asemakaava Kaavakartta ja merkinnät A3 Luonnos 220922.pdf
- 2 Rauhalahden ranta-asemakaava OAS 220922.pdf
- 3 Rauhalahden ranta-asemakaava Selostus Luonnos 220922.pdf
- 4 Rauhalahden RAK luontoselvitys 170622.pdf

Suunnittelualue sijaitsee Rauhajärven rannalla Kangasniemen kunnan kaakkoisosassa melko lähellä Mikkelin kaupungin rajaa. Suunnittelualue muodostuu viidestä tilasta, jotka ovat kaikki yksityisessä omistuksessa. Alueen pinta-ala on noin 20 ha.

Suunnittelualueen keskiössä Rauhalahden tilalla 213-423-2-42 on tällä hetkellä maatilan pihapiiriin kuuluvia rakennuksia ja hevosten laidunluetta.

Suunnittelualueeseen kuuluvat seuraavat tilat: 213-423-2-16 Lahtela, 213-423-2-40 Auringonnousu, 213-423-2-41 Sillanposki, 213-423-2-42 Rauhalahden (osa) ja 213-423-2-44 Rantalahtela. Kaavan laatijana toimii Karttaako Oy / DI Jarmo Mäkelä.

Kaavan laatija toimittaa OAS:n ja luonnoksen kuuluttamisen ja lähettää osallisille kirjelmän liitteineen sekä pyytää lausunnot osallisilta. Kaavan laatija antaa vastineen luonnosvaiheen lausunnoista ja mielipiteistä. Tämän jälkeen kaava etenee kunnan käsiteltäväksi ja ehdotusvaiheeseen.

Tilojen Rauhalahden ja Sillanposki alueella suunnittelualueen pohjoisosassa on voimassa Ruukinjärven ranta-asemakaava vuodelta 1981. Tässä kaavassa alue on osoitettu MM-alueeksi (metsätalousalue). Ranta-asemakaavan taustalla on kuitenkin virhe, sillä aikoinaan Kymi-yhtiö laati Ruukinjärven rantakaavan omille maille, mutta kaavaan jäi sisältymään yhtiöllä aiemmin ollut vesijättöpalsta. Tämä palsta oli kuitenkin jo ennen kaavan laadintaa v. 1978 rekisteröidyssä vesijätön jakotoimituksessa liitetty Rauhalahden tilaan.

Ruukinjärven kaavaan on siis jäänyt virheellinen aluerajaus voimaan. Vuonna 1989 MM-alueellekin rakentamista varten on haettu poikkeuslupa, jonka lääninhallitus myönsi 29.8.1989. Tavoitteena on nyt laatia alueelle kokonaan uusi ranta-asemakaava sekä muuttaa nykyinen Ruukinjärven ranta-asemakaava yllä mainitun virheellisen aluerajauksen osalta.

Uusi ranta-asemakaava tulee sisältämään Rauhalahden maatilan talouskeskuksen alueen sekä loma-asumisen tontit rannassa. Rantavyöhykkeen rakentamiskojoja (jotka mainittu muun muassa aiemmassa poikkeusluvassa) sijoitellaan uudelleen. Lopputuloksena suunnittelualueella tulisi olla 5 RA-tonttia sekä nykyisen tilanteen mukainen AM-alue (maatilan talouskeskusten alue) sekä tähän kuuluva rantasauna. Alueeseen sisältyvä laidunniitty jätetään pääosin rakentamisen ulkopuolelle jatkossakin luontoselvityksen mukaisesti ja muutkin mahdolliset luonto- ja maisemavot otetaan huomioon.

Suunnittelualue on jo nykyisin osittain rakennettua. Rauhalahden tilalla rakennuskanta koostuu eri ikäisistä maatalan pihapiirin rakennuksista sekä näistä erillään sijaitsevasta rantasaunasta. Alueella on maataloustoimintaa ja muun muassa hevosten laiduntamisniitty.

Tilalla Kulmala (213-423-2-16) on vanha asuinrakennus. viereisellä tilalla Rantalahtela (213-423-2-44) on pienehköjä talousrakennuksia. Tilalla Auringonnousu (213-423-2-40) on uudempi loma-asunto ja yksi talousrakennus. Rakennuspaikkojen lukumäärän osalta kaavaratkaisu noudattaa täysin vuonna 1989 myönnetyn poikkeusluvan mitoitusta (4 uutta loma-asuntoa). Yhden rakennuspaikan muodostavien tilojen 2-16 ja 2-44 mitoituksen lähtökohtana on jo vuonna 1937 lohkottu Lahtelan tila (oma kantatila).

Tilojen rakennusoikeus määritetään tavanomaisessa tilanteessa ns. kantatilaperiaatteella. Kantatila on Kangasniemellä vuoden 1969 mukainen tila. Vuoden 1969 jälkeen erotetut rakennuspaikat (2-40 ja 2-41) luetaan tässä tapauksessa käytetyksi rakennusoikeudeksi. Suunnittelualueen kantatilalla on todellista rantaviivaa noin 800 metriä ja ns. muunnettua rantaviivaa 670 metriä. Rakennusoikeutta laskettaessa rantaviivalla tarkoitetaan ns. muunnettua rantaviivaa, jolloin rantaviiva lyhenee edellä esitetyllä tavalla.

Tässä tapauksessa vain talouskeskuksen rantasauna ulottuu aivan rannan läheisyyteen, joten on kohtuullista tulkita kyseinen rakennuspaikka vaikutuksiltaan puolikkaaksi. Kantatilan mitoitukseksi muodostuu näin ollen 4,5 rakennuspaikkaa / 670 metriä muunnettua rantaviivaa = 6,7 rakennuspaikkaa / muunnettu rantaviivakilometri. Kunnassa aiemmin laadittuihin yleiskaavoihin nähden mitoitus on linjassa kyläalueilla käytettyyn mitoitukseen (rantaviivanormi: 6 loma-asuntoa /muunnettu rantaviivakm). Rakennusjärjestykseen nähden hyvin maltilliset rakennuspaikkakohtaiset rakennusoikeudet kompensoivat hieman tavanomaista korkeampaa rakennuspaikkojen määrää. Lomarakennuspaikoilla on rakennusoikeutta yhteensä 380 kerrosalaneliometriä rakennusjärjestyksen määräyksiä vähemmän.

Lähes koko Rauhajärven Päälahdelle laadittiin aikanaan Ruukinjärven ranta-
asemakaava, jonka mitoitukseen nähden nyt esitetty ratkaisu on hyvinkin maltillinen. Kaava-alueella jää kaksi merkittävää yhtenäistä vapaan rannan jaksoa.

Kaavaluonnos liitteenä.

Ehdotus

Esittelijä: Mikko Korhonen, tekninen johtaja

Tekninen lautakunta päättää hyväksyä kaavan vireille tulon ja velvoittaa kaavan laatijaa toimittamaan OAS:n ja luonnoksen kuuluttamisen ja lähettää osallisille kirjelmän liitteineen sekä pyytää lausunnot osallisilta.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tiedoksi

Kaavan laatija

Allekirjoitetusta ja tarkastetusta sekä 14.12.2022 nähtävänä olevasta pöytäkirjasta otetun otteen oikeaksi todistaa

Kangasniemi
14.12.2022

Marita Manninen

Tiedoksianto asianosaiselle

Päätöksen antopäivä: 15.12.2022.

Oikaisuvaatimus

§72

Oikaisuvaatimusohje

Oikaisuvaatimusohje

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä:

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (*asianosainen*), sekä
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä **14 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimus on toimitettava Kangasniemen kunnan kirjaamoon viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Oikaisuvaatimuksen voi toimittaa myös postitse tai sähköisesti. Postiin oikaisuvaatimusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille ennen oikaisuvaatimusajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa katsotaan asianosaisen saaneen tiedon päätöksestä kolmantena päivänä viestin lähettämisestä, jollei muuta näytetä.

Kunnan jäsenen ja kuntalain (410/2015) 137 §:n 2 momentissa tarkoitetun kunnan katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään on

Kangasniemen kunnan tekninen lautakunta

Otto Mannisen tie 2

51200 KANGASNIEMI

fax (015) 7801 292

kirjaamo@kangasniemi.fi

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimus perusteineen, ja se on tekijän allekirjoitettava. Sähköistä asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan oikaisua,
- se, millaista oikaisua vaaditaan,
- millä perusteella oikaisua vaaditaan.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero. Jos oikaisuvaatimuspäätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Kangasniemen kunnan kirjaamosta tai päätöksen tehneeltä viranomaiselta.

Kangasniemen kunta
Otto Mannisen tie 2
51200 Kangasniemi
kirjaamo@kangasniemi.fi
Puh. 040 719 9370