
Tekninen lautakunta, § 31, 17.05.2022

Tekninen lautakunta, § 48, 13.09.2022

Kunnanhallitus, § 207, 19.09.2022

Tekninen lautakunta, § 5, 17.01.2023

§ 5

Hämäläisen ranta-asetmakaava

KNGDno-2022-244

Tekninen lautakunta, 17.05.2022, § 31

Valmistelijat / lisätiedot:

Mikko Korhonen, tekninen johtaja, mikko.korhonen@kangasniemi.fi

Härkäjärven rannalla sijaitsevilla tiloilla HÄMÄLÄINEN 213-410-29-44 JA LEHTINIEMI 213-410-20-32 on vireillä ranta-asetmakaavan laadinta. Kaavan laatijana toimii Insinööritoimisto Alpo Leinonen Oy Mikkelistä.

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.

Kaava-alueeseen kuuluu Härkäjärven todellista rantaviivaa n. 2,0 km ja rakennusoikeutta mitoittavaa muunnettua rantaviivaa n. 1,2 km. Mitoituksena on käytetty Kangasniemen kunnassa poikkileikkausvuotta 1969 ja yleisesti käytettyä mitoitus 5 rakennuspaikkaa muunnettua rantaviivan kilometriä kohden. Emä-/kantatilaksi todetun tilan poikkileikkausajankohta on 15.10.1969. Näin ollen suunnittelualueen mitoitus olisi 1,2 km x 5 rakennuspaikkaa/km = 6 rakennuspaikkaa. Poikkileikkausajankohdan jälkeen Hämäläisen tilasta on muodostettu kaksi rakennuspaikkaa, joten kaavaan esitetään neljää uutta rakennuspaikkaa. Lisäksi esitetään lisäaluetta tilaan Lehtiniemi 213-410-29-32. Tämä vastaa hyvin kunnan kaavoituksessa viime vuosina sovellettuja ns. tavanomaisten ranta-alueiden rakentamistehokkuuksia.

Kaavan tavoitteena on ranta-asetmakaavalla muodostaa uusia lomarakennusten rakennuspaikkoja sekä merkitä 150–200 metriä syvä rantavyöhyke maa- ja metsätalousalueeksi, jolla ei ole rakennusoikeutta.

Kaavaluonnoksessa on osoitettu neljä uutta rakennuspaikkaa (RA), yksi olemassa oleva rantarakentamispaikka sekä venevalkama-alue. Rakennuspaikkojen, kerrosluku on lu¹/₂ ja lomarakennuspaikkojen kerrosala on enintään 250 k-m²/rakennuspaikka. Muu alue on maa- ja metsätalousaluetta, jolla ei ole rakennusoikeutta.

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.

Tekninen lautakunta, 13.09.2022, § 48

Valmistelijat / lisätiedot:

Mikko Korhonen, tekninen johtaja, mikko.korhonen@kangasniemi.fi

Härkäjärven rannalla sijaitsevalla tiloilla HÄMÄLÄINEN 213-410-29-44 JA LEHTINIEMI 213-410-20-32 on vireillä ranta-asetuskaavan laatinta. Kaavan laatijana toimii Insinööritoimisto Alpo Leinonen Oy Mikkelistä.

Kaavan valmisteluvaiheen aineisto (kaavaluonnos, luontoinventointi ja OAS) on pidetty kaavan laatijan toimesta julkisesti nähtävänä 2.6.2022 - 24.6.2022, eikä sitä vastaan ole tehty huomautuksia.

Etelä-Savon maakuntaliitto ei antanut lausuntoa kaavasta.

Etelä-Savon pelastuslaitos totesi, että heillä ole huomautettavaa kaavasta.

Riihisaari – Savonlinnan museo totesi, että suunnittelualueella ei sijaitse tunnettuja inventoituja tai suojeltuja rakennusperintökohteita tai maisema-alueita. Lehtiniemen tilan rakennusten valmistumisvuodet on hyvä täydentää kaavaselostukseen. Nämä on lisätty kaavaselostukseen.

Etelä-Savon ELY-keskus on lausunnossaan todennut, että suunnittelualueella tehtävä luontoselvitys tulee ottaa huomioon kaavan ehdotusvaiheessa. Alueella ollut mehiläishaukan pesä on talven aikana pudonnut, eikä havaintoa uudesta pesästä ole.

Matoniemessä Ylenlahden rannalla on kiinteä muinaisjäännös, Savonlinnan museolta tulee varmistaa arkeologisen selvityksen tarve.

Kaava-aineistossa ei kuvailla lainkaan Härkäjärven ominaisuuksia ja vesistön tilaa, eikä järven yleistä rantarakentamistilannetta. Olisi hyvä tarkastella mitoitusta laajemmalla alueella niin vesistön sietokyvyn kuin toistaiseksi vähemmän rakennusoikeutta käyttäneiden maanomistajien teoreettisen rakennusoikeuden kannalta. Kaava-aineistossa on syytä esittää kaavassa käytetyn rannan mittaus ja muuntamistapa.

Lehtisaaren rakennetun rakennuspaikan muodosta johtuen rakennusoikeus on olevan rakennuskannan mukainen. Ranta-asetuskaavan olisi suotavaa olla yleiskaavaa yksityiskohtaisempi suunnitelma, mitä esitetty kaavaluonnos ei ole.

Kaavamääräyksissä viitataan rakentamisen etäisyyksien osalta rakennusjärjestykseen, säännöksen olisi syytä esittää kaavaselostuksessa.

Kaavoittaja on tehnyt vastineen jossa todetaan seuraavaa:

Luontoselvitys on otettu huomioon kaavaehdotusta laadittaessa.

Savonlinnan museo on antanut lausunnon OAS:sta ja kaavaluonnoksesta, eikä sillä ollut huomautettavaa arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Kysymys on ranta-asemakaavasta, jossa käsitellään vain hankkeeseen lähteneiden maanomistajien ranta-alueet. Suunnittelualueen rantaviivan pituus on noin 2,0 kilometriä ja muutetun/mitoitettavan rataviivan pituus on 1,2 kilometriä. Se on laskettu yleisesti hyväksytyn Etelä-Savon seutukaavaliiton ohjeen mukaisesti. Selostuksen liitteenä on kantatilaselvitys, jossa rantojen mittaus- ja muuntamistapa käy ilmi ja se että mittaustapa on tehty ko. ohjeen mukaisesti. Mikäli halutaan tarkastella koko Härkäjärven tilaa ja eri tilojen rakennusoikeuksia, niin se on tehtävä laatimalla rantaosayleiskaava tai yksittäisten tilojen osalta ranta-asemakaava. Yksittäisessä, vain kahden maanomistajan omistaman tilan käsittävässä ranta-asemakaavassa ei ole mahdollisuutta selvittää koko Härkäjärven ominaisuuksia ja vesistön tilaa, vaan se on selvitettävä yleiskaavoitustasoisella kaavalla. Kaavaselostukseen on lisätty yleispiirteinen yleiskaavallinen tarkastelu.

Lehtiniemen tilan pinta-ala on 0,2450 ha ja sille on tarkoitus kaavassa saada lisäaluetta niin, että pinta-ala olisi noin 0,5 ha. Lisäalueen leveys on 60-90 m. Alueella on kuivakäymälä ja auton pysäköintipaikka. Tilalle on jo rakennettu lomarakennus, sauna ja talousrakennus. Toista lomarakennusta kaavan mukaan ei voi rakentaa. Näin ollen kysymys on lähinnä erilaisista uusista talousrakennuksista. Rakennusjärjestyksen mukaan rakennusten etäisyyden rantaviivasta on oltava vähintään: vierasmaja 25 m, talousrakennus ja luhtiaitta 25 m. Lisäalueen leveys eli etäisyys rantaan mahdollistaa hyvin edellä mainittujen talousrakennusten rakentamisen. Ranta-asemakaava laaditaan hyväksytylle pohjakartalle mittakaavaan 1:5000, josta käy ilmi riittävällä tarkkuudella rakennuspaikkojen rakentamisen määrä, koko ja rantaviivan pituus. Kaavamääräyksillä, jotka ovat yhdessä kunnan asianomaisten henkilöiden kanssa laadittu, tarkennetaan rakennuspaikkojen rakennusten sijoittamista rakennuspaikoille ja niiden rakennusoikeutta.

Rakennusjärjestyksen määräykset rakennusten etäisyydestä rantaviivaan lisätään kaavaselostukseen.

Mikkelin seudun ympäristöpalvelut totesi lausunnossaan seuraavaa: Kangasniemen kunnassa voimassa olevien ympäristönsuojelumääräysten mukaan rantarakentamispaikoilla sovelletaan pilaantumiselle herkkien alueiden vaatimustasoa, joilla perusratkaisuna on käymälävesien kokoaminen erillisellä viemäroinnillä tiiviiseen varastosäiliöön. Määräys pyydetään täsmentämään kunnan ympäristönsuojelumääräykseksi. Kaavamääräyksiin lisättiin käymälävesien kokoaminen tiiviiseen varastosäiliöön.

Lisäksi naapurialueiden maanomistajat (tilat 213-410-29-24, 213-410-29-64 ja 213-410-29-43) ovat ottaneet yhteyttä kaavanlaatijaan puhelimitse. Heillä ei ollut huomautettavaa OAS:sta tai kaavaluonnoksesta.

Ehdotus

Esittelijä: Mikko Korhonen, tekninen johtaja

Tekninen lautakunta toteaa, että kaavaratkaisu voidaan hyväksyä sekä mitoituksen että rakennuspaikkojen sijoituksen suhteen ja esittää kunnanhallitukselle, että 8.8.2022 päivätty ehdotus Hämmäläisen ranta- asemakaavaksi asetetaan MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville ja siitä pyydetään Etelä- Savon ELY- keskuksen, Etelä- Savon maakuntaliiton, Mikkelin seudun ympäristöpalveluiden ja Kangasniemen kunnan rakennusvalvonnan lausunnot.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Kunnanhallitus, 19.09.2022, § 207

Liitteet

- 1 Luontoselvitys - Hämäläisen ranta-asemakaava.pdf
- 2 Kaavaehdotus ja -merkinnät ja määräykset 8.8.2022.pdf
- 3 SELOSTUS ehdotusvaihe 10.8.2022 .pdf
- 4 Vastine Hämäläisen ranta-asemakaavan OAS sta ja luonnoksesta annetuista lausunnoista 8.8.2022.pdf
- 5 Emä- kantatilaselvitys 1.4.2022.pdf

Ehdotus

Esittelijä: Kimmo Kainulainen, Kunnanjohtaja

Tekninen lautakunta esittää kunnanhallitukselle, että 8.8.2022 päivätty ehdotus Hämäläisen ranta-asemakaavaksi asetetaan MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville ja siitä pyydetään Etelä- Savon ELY- keskuksen, Etelä-Savon maakuntaliiton, Mikkelin seudun ympäristöpalveluiden ja Kangasniemen kunnan rakennusvalvonnan lausunnot.

Päätös

Tekninen johtaja toimi asiantuntijana pykälän esittelyn ajan.

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Tekninen lautakunta, 17.01.2023, § 5

Valmistelija / lisätiedot:

Mikko Korhonen, tekninen johtaja, mikko.korhonen@kangasniemi.fi

Liitteet

- 1 Kaavaehdotus 29.11.2022.pdf
- 2 Kaavaluonnos ja merkinnät.pdf
- 3 Kaavamerkinnät ja -määräykset 29.11.2022.pdf
- 4 Luontoselvitys - Hämäläisen ranta-asemakaava.pdf
- 5 OAS 12.5.2022, täydennetty 10.8.2022 ja 30.11.2022.pdf
- 6 SELOSTUS ehdotusvaihe 10.8.2022, täydennetty 30.11.2022.pdf
- 7 Vastine Hämäläisen ranta-asemakaavaehdotuksesta annetuista lausunnoista 30.11.2022.docx.pdf
- 8 Kantatilaselvitys 28.3.2022, täydennetty 30.11.2022.pdf

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 4.10.2022 – 4.11.2022, eikä sitä vastaan ole tehty muistutuksia. Kaavaehdotuksesta on pyydetty lausunnot Etelä- Savon ELY- keskukselta, Etelä-Savon maakuntaliitolta, Mikkelin seudun ympäristöpalveluilta ja Kangasniemen kunnan rakennusvalvonnalta sekä asianosaisilta. Lausunnon ovat antaneet Etelä-Savon ELY-keskus, Etelä-Savon maakuntaliitto ja Mikkelin seudun ympäristöpalvelut.

Etelä-Savon maakuntaliitto lausunnossaan 5.11.2022 toteaa mm., että luontoselvityksen mukaan Lehtisaaren johtavan tien pohjoispuolella todettiin pienalainen notkelma puroineen, joka todettiin metsälain tarkoittamaksi luonnontilaiseksi pienvedeksi. Alue tulisi osoittaa kaavakartalla merkintöineen luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaana alueena. Puro lähiympäristöineen tulisi jättää nykytilaansa.

Vastine: Puro on noin 400 neliömetrin alue korttelin 1 rakennuspaikan 1 pohjoisrajalla merkitään kaavakarttaa luo-merkinnällä; kaavamääräys Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä kohde, luonnonvarainen puro. Se tulee säilyttää luonnontilaisena. Kohteen arvot on kuvattu kaavaselostuksessa ja erillisessä luontoselvityksessä

Etelä-Savon ELY- keskuksen lausunnossa 10.10.2022 on esitetty mm., että kaava-alueen pohjoisosassa kalliomäkien välissä osittain korttelin 1 tontin 1 alueella on metsälain 10 §:n tarkoittama erityisen tärkeä elinympäristö, luonnontilainen puro. Kohde tulee osoittaa kaavakartalla luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaana alueena, joka tulee säilyttää luonnontilaisena. Kaavaselostuksessa esitetään kaavassa käytetty rannan muuntamistapa, mutta aineisto ei sisällä laskentamallia kyseiseen ranta-asemakaavaan eli millä osuudella mitäkin kerrointa on käytetty.

Kaavamääräyksiä ei ole tarkennettu, vaan kaavakartassa on edelleen osoitettu vain rakennuspaikan aluevaraus (RA) ja rakentamiselta vaadittavat etäisyydet yleismääräyksinä. ELYkeskus edelleen esittää epäilyn sijoittaa yli 100 k-m2 loma-asuntoa rakennusjärjestyksen ja kaavaehdotuksessa määrätyn 40 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Kiinteistön omistajan näkökulmasta on ristiriitaista, jos kaavassa osoitettua rakennusoikeutta ei voida toteuttaa.

Kaava-aineistossa on syytä esittää kaavassa käytetyn rannan mittaus- ja muuntamistapa. Lehtisaaren rakennetun rakennuspaikan osalta todetaan lisäksi mm., että rakennusjärjestyksen mukaan rakennuspaikan muodon takia rakennusoikeus on olevan rakennuskannan mukainen. Ranta-asemakaavan olikin suotavaa olla yleiskaavaa yksityiskohtaisempi suunnitelma, mitä esitetty kaavaluonnos ei ole. Kaavamääräyksissä viitataan rakentamisen etäisyyksien osalta rakennusjärjestykseen; säännökset olisi syytä esittää kaavaselostuksessa.

Vastine: Puron alue korttelin 1 rakennuspaikan 1 pohjoisrajalla merkitään luo-merkinnällä, jolla turvataan sen säilyminen luonnontilaisena.

Suunnittelualueen rantaviivan pituus noin 2,0 kilometriä ja muutettu/mitoitettava rantaviivan pituus 1,12 kilometriä. Se on laskettu yleisesti hyväksytyn Etelä-Savon seutukaavaliiton ohjeen mukaisesti. Selostuksen liitteenä on kantatilaselvitys, jota täydennetään kartalla ja rantaosuuksien pituuksilla ja muuntamiskertoimilla niin, että rantojen mittaus- ja muuntamistapa käy ilmi.

Rantojen mittauksista on tehty ko. ohjeen mukaisesti.

Lehtiniemen tilan pinta-ala on 0,2450 ha ja sille on tarkoitus kaavassa saada lisäaluetta niin, että pinta-ala olisi noin 0,7 ha; rakennuspaikanrajaa on siirretty noin 20 metriä niin, että rakennuspaikan eteläosa on noin 100 metriä leveä. Lisäalueen leveys on 60-100 metriä. Alueella on kuivakäymälä ja auton pysäköintipaikka. Tilalle on jo rakennettu lomarakennus, sauna ja talousrakennus. Toista lomarakennusta kaavan mukaan ei voi rakentaa. Näin ollen kysymys on tässä vaiheessa lähinnä erilaisista uusista talousrakennuksista. Rakennusjärjestyksen mukaan rakennusten etäisyyden rantaviivasta on oltava vähintään: lomarakennus 40 metriä, vierasmaja 25 metriä,

talousrakennus ja luhtiaitta 25 metriä. Lisäalueen leveys eli etäisyys rantaan mahdollistaa jopa uuden lomarakennuksen sekä talousrakennusten rakentamisen (Rakennusjärjestys 5.2.) Tilan omistaja on hyväksynyt kaavaehdotuksen. Hän omistaa myös koko Lehtisaaren.

Ranta-asemakaava on laadittu hyväksytylle pohjakartalle mittakaavaan 1:5000, josta käy ilmi riittävällä tarkkuudella rakennuspaikkojen rakentamisen määrä, koko ja rantaviivan pituus. Kaavaehdotuksen kaavamääräyksillä, jotka ovat yhdessä kunnan ao. henkilöiden kanssa neuvoteltu, on tarkennettu rakennuspaikkojen rakennusten sijoittamista rakennuspaikoille ja niiden rakennusoikeus. Rakennusjärjestyksen määräykset rakennusten etäisyydestä rantaviivaan on kaavamääräyksissä ja ne on lisätty myös kaavaselostukseen.

Mikkelin seudun ympäristöpalvelujen kaavaluonnoksesta antaman lausunnon mukaisesti kaavamääräyksiä on korjattu kaavaehdotukseen. Kuitenkin ympäristöpalvelujen toisessa lausunnossa 27.10.2022 on esitetty kaavamääräyksiin hieman erilaista määräystä.

Vastine: Kaavamääräykset korjataan lausunnon 27.10.2022 mukaiseksi.

Kaavoittaja on tehnyt vastineen annettuihin lausuntoihin. Vastine on liitteenä, kuten myös annetut lausunnot.

Kaavaehdotusta on täydennetty lausuntojen perusteella. Liitteenä ovat täydennetyt kaava-asiakirjat.

Ehdotus

Esittelijä: Mikko Korhonen, tekninen johtaja

Tekninen lautakunta toteaa kaavan laatijan vastineeseen nojautuen, että korjattu 29.11.2022 päivätty kaavaehdotus voidaan hyväksyä.

Tekninen lautakunta hyväksyy 29.11.2022 päivätyn Hämäläisen ranta-asemakaavan ja esittää sen kunnanhallituksen ja edelleen kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tiedoksi

kunnanhallitus

Muutoksenhakukielto

§5

Muutoksenhakukielto

Päätökseen, joka koskee valmistelua tai täytäntöönpanoa ei saa kuntalain (410/2015) 136 §:n perusteella hakea muutosta.