
Tekninen lautakunta, § 72, 13.12.2022

Tekninen lautakunta, § 31, 18.04.2023

§ 31

Rauhalahden ranta-asemakaava

KNGDno-2022-469

Tekninen lautakunta, 13.12.2022, § 72

Valmistelijat / lisätiedot:

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

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 rakentamiskohteita (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 maisema-arvot 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. Suunnittelualan 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.

Tekninen lautakunta, 18.04.2023, § 31

Valmistelija / lisätiedot:

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

Liitteet

- 1 Rauhalahden ranta-asemakaava Selostus Ehdotus 090323.pdf
- 2 Rauhalahden ranta-asemakaava OAS 220922 päivitetty 090323.pdf
- 3 Rauhalahden ranta-asemakaava Asemakaavan_seurantalomake.pdf
- 4 Rauhalahden RAK luontoselvitys 170622.pdf
- 5 Rauhalahden ranta-asemakaava Kaavakartta ja merkinnät A3 Ehdotus 090323.pdf
- 6 ELY Lausunto ranta-asemakaavan muu-2.pdf
- 7 Museon lausunto KANGASNIEMI 1-2023 Rauhalahden ranta-asemakaava, OAS ja luonnos.pdf
- 8 MKL Lausunto Rauhalahden osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja ranta-asemakaavaluonnoksesta.pdf
- 9 lausunto_POSELY.pdf

Kaavaluonnos oli nähtävillä 13.1.-13.2.2023 (ei huomautuksia). Viranomaislausunnot pyydettiin samalla ja niitä jätettiin neljä kappaletta, tiivistelmät ja vastineet seuraavassa:

1. Riihisaari - Savonlinnan museo/ Etelä-Savon alueellinen vastuumuseo 1.2.2023

Kaavaselostuksessa todetaan, että maatilan talouskeskuksen rakennukset ovat peräisin 1950-luvun jälkeisiltä vuosikymmeniltä, eikä alueelta ole löytynyt erityisiä rakennushistoriallisia arvoja tai suojelukohteita, jotka tulisi ottaa huomioon. Rakennuskannasta on kaava-selostuksessa joitain valokuvia ja selostuksessa mainitaan, että Rauhalahden tilan rakennuskanta koostuu eri ikäisistä maatilan pihapiirin rakennuksista. Rauhalahden/Romonhovi on vanha asuinpaikka ja se on toiminut mm. vuonna 1848 keuhkokuivurina. Vuoden 1951 ilmakuvan perusteella tilalla on mahdollisesti säilynyt yksi talousrakennus vähintään vuodelta 1951 (navetta?). Lukua 2.134 olisikin hyvä vielä tarkentaa valokuvien ja sanallisesti Rauhalahden tilan rakennusten osalta.

Kaavaselostuksessa sivulla 5 kuvatekstissä mainitaan navetta, mutta kuva on jäänyt puuttumaan. Samalla sivulla viitataan tilaan Kulmala, mutta taidetaan tarkoittaa Lahtelaa?

Vastine: Vanhan asuinpaikan / kievarin aikaisia rakennuksia alueella ei enää ole. Lausunnossa mainitun vanhan navetan katto romahti sisään jo 1960-luvulla, kivijalka on vielä jäljellä. Tilan nimi on korjattu selostukseen.

Kaavaluonnoksesta ei ole huomauttamista arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

2. Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus 7.2.2023

Ranta-asemakaavan muutoksen ja ranta-asemakaavan laatimishankkeen OAS:ssa on riittäväällä tavalla esitetty hankkeen lähtökohdat ja tavoitteet. OAS:sta selviää osallisten vaikutusmahdollisuudet kaavaprosessin eri vaiheissa. Kaavamuutoksen tavanomaiset vaikutukset tulevat OAS:n mukaan arvioitaviksi. OAS:ssa on hyvin kuvattu myös

kaavaprosessin kulku kaavoituksen eri vaiheissa ja prosessin tavoitteellinen aikataulutus, joka tosin on OAS:n osalta vanhentunut. Etelä-Savon elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskuksella (ELY-keskus) ei ole huomautettavaa OAS:n takia.

Vastine: Merkitään tiedoksi, aikataulu päivitetty

Ranta-asemakaavan muutoksen ja ranta-asemakaavan luonnos Vuonna 1981 Ruukijärven rantakaavassa virheellisesti osoitetun maa- ja metsätalousalueen, joka ei siinä vaiheessa enää kuulunut silloin kaavoitetun tilan maihin, muutoksen osalta kaavatyö on perusteltua.

Kaavan luontoselvityksen yhteydessä on rajattu Romonhovin monipuolinen perinneympäristö, jolla on sekä maisemallisia että luonnon monimuotoisuusarvoja. Alue on kaavassa osoitettu luonnontilaisena säilytettävänä luo-alueena. ELY-keskus suosittelee, että alue osoitettaisiin mieluummin arvokasta kulttuurimaisemaa osoittavalla merkinnällä (km) ja vain rannan läheinen perinnebiotooppi (metsälaidun /hakamaa) osoitettaisiin luo-merkinällä, jonka kaavamääräys kannustaa laidunnuksen jatkamiseen. Kulttuurimaisema-alueella olisi tärkeää avoimuuden, maisemapuiden, reunavyöhykkeiden, kiviaitojen ja rakennetun alueen ominaispiirteiden säilyttäminen. Ranta-alueella ei luontoselvityksen mukaan ole erityisiä maisema- tai luontoarvoja, jotka alueet rajoittaisivat esitettyjen rakennuspaikkojen sijoittelua.

Vastine: Korjataan kaavakarttaan merkinnät ja määräykset lausunnon suosituksen mukaisiksi (luo, km).

Kaavaluonnoksen määräysten mukaan kaavan sallimaa rakentamista ohjaa tarkemmin kunnan rakennusjärjestys, mm. rakennusten etäisyys rannasta noudattaa rakennusjärjestyksen määräyksiä. Rakentamisen voidaan käytettävissä olevien tietojen mukaan katsoa sopeutuvan rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön. Kaavoitettavalle alueelle jää lisäksi kaksi pitkähköä rakentamisesta vapaata rantajaksoa korttelialueiden 3 ja 4 sekä 4 ja 5 välisille alueille. Näiltä osin kaavaluonnoksen voidaan katsoa täyttävän loma-asutusta koskevan ranta-asemakaavan sisältövaatimukset.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Kaavaluonnoksen tehokasta mitoitusta rantarakentamisen kannalta nk. emätilaksi katsottavalla tilalla 2-37, noin 6,7 rakennuspaikkaa muunnettua rantakilometriä kohti, on perusteltu vuonna 1989 Mikkelin Lääninhallituksen myöntämällä silloisen rakennuslain mukaisella poikkeusluvalla. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan aiempaa, jo yli 30 vuotta sitten rauennutta poikkeuslupaa ei voi kuitenkaan käyttää tehokkaana perusteluna esitetylle rakennustehokkuudelle. Kaavassa osoitettua rakennuspaikkojen määrää on perusteltu osaltaan myös rakennuspaikkakohtaisella rakennusjärjestystä pienemmällä kerrosalalla.

Tällä seikalla ei ELY-keskuksen käsityksen mukaan kuitenkaan ole sellaista vaikutusta, jolla voisi esitettyä tehokasta mitoitusta (rak.paikkaa/muunnettu rantakilometri) perustella.

Vastine: Lukuisissa KHO:n päätöksissä on todettu kunnilla olevan laaja liikkumavara mitoitusta päätettäessä, kunhan mitoitusperusteita soveltaen laadittu kaava täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 73 §:ssä ja perustuslain 6 §:ssä säädetyt vaatimukset. Kaavaratkaisu täyttää MRL:n sisältövaatimukset kuten lausunnossa aiemmin todetaan.

Alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa. Kaavan mitoituskäytäntö on kuitenkin vertailukelpoinen suhteessa kunnan aiemmin laatimiin yleiskaavoihin/ maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Mitoituksen osalta on myös hyvin perusteltua puhua tässä yhteydessä ns. saavutetusta edusta, joka on jäänyt toteutumatta vuosien varrella (poikkeamisluvan rakentamisen määrä).

Kyseiset viisi omarantaista rakennuspaikkaa on sijoitettu siten, etteivät ne aiheuta haittaa paikallisille luontoarvoille, vastarannan loma-asutukselle tai yleiselle virkistyskäytölle.

3. Pohjois-Savon ELY-keskuksen Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue 8.2.2023

Pohjois-Savon ELY-keskuksen Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueella ei ole huomautettavaa Rauhalahden ranta-asemakaavan muutoksen luonnoksesta; kaava-alueelle eikä sen läheisyyteen sijoitu maanteitä. Alueelle liikennöidään olevan yksityistieverkon kautta.

Pohjois-Savon ELY-keskuksen Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueelta ei ole tarvetta pyytää lausuntoa ehdotusvaiheessa.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

4. Etelä-Savon maakuntaliitto 10.2.2023

Maakuntaliitolla ei ole lausuttavaa Rauhalahden osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja ranta-asemakaavaluonnoksesta.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Ehdotus

Esittelijä: Mikko Korhonen, tekninen johtaja

Tekninen lautakunta toteaa, että kaavaratkaisu voidaan hyväksyä sekä mitoituksen että rakennuspaikkojen sijoituksen suhteen ja esittää kunnanhallitukselle, että 9.3.2023 päivätty ehdotus Rauhalahden ranta-asemakaavaksi asetetaan MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville ja siitä pyydetään Etelä-Savon ELY-keskuksen, Etelä-Savon maakuntaliiton, Riihisaari - Savonlinnan museon / Etelä-Savon alueellinen vastuumuseon, Mikkelin seudun ympäristöpalveluiden ja Kangasniemen kunnan rakennusvalvonnan lausunnot.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tiedoksi

Kunnanhallitus

Allekirjoitetusta ja tarkastetusta pöytäkirjasta otetun otteen oikeaksi todistaa

20.04.2023

Marita Manninen

Muutoksenhakukielto

§31

Muutoksenhakukielto

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