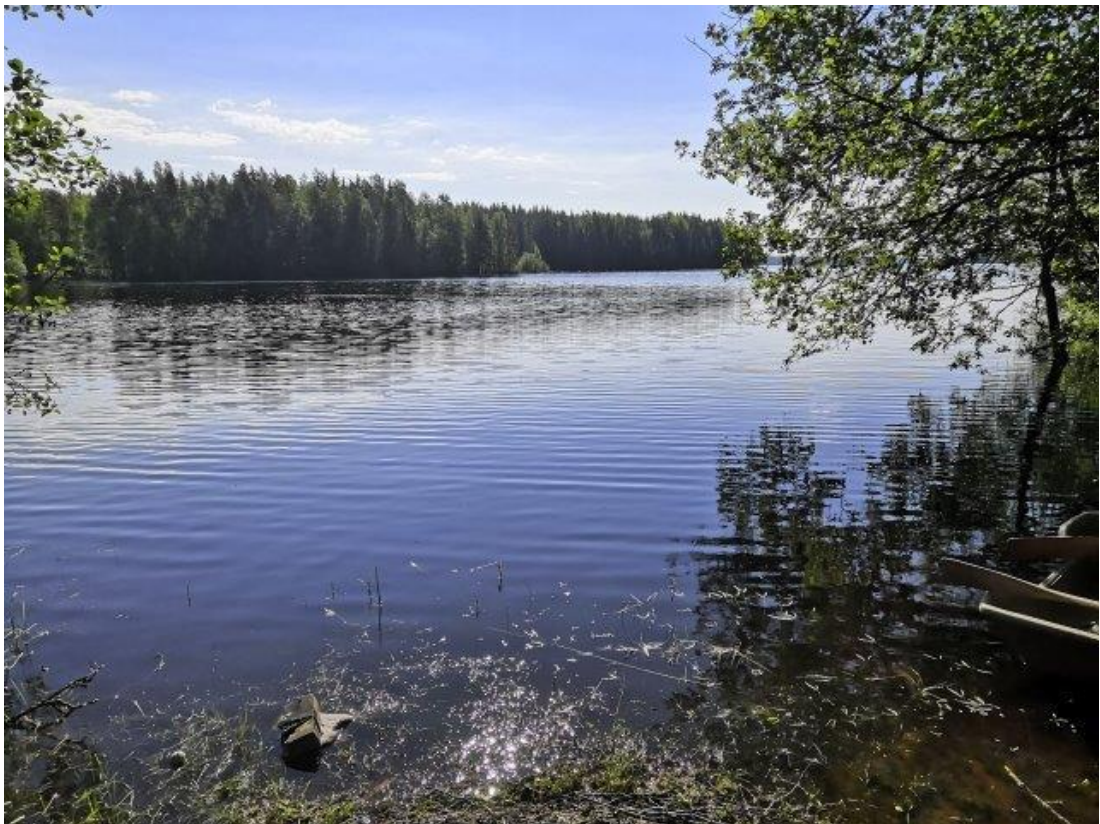


Kangasniemen kunta

Rauhalahden ranta-asemakaava

## KAAVASELOSTUS

Kaavaluonnos 22.9.2022



*Maisemaa suunnittelualueelta Rauhajärven rannasta.*



Karttaako Oy / DI Jarmo Mäkelä  
Heikinkatu 7  
48100 Kotka

p. 0400 220082  
[jarmo.makela@karttaako.fi](mailto:jarmo.makela@karttaako.fi)

## SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....	2
1.1	Sijainti ja alue .....	2
1.2	Kaavan tarkoitus ja tavoitteet .....	3
2	LÄHTÖKOHDAT .....	3
2.1	Selvitys suunnittelualueen oloista .....	3
2.11	Luonnonympäristö ja maisema .....	3
2.111	Aiemmat selvitykset ja päätökset .....	4
2.12	Pohjavesi .....	5
2.13	Rakennettu ympäristö .....	5
2.131	Kulttuuriympäristöt .....	5
2.132	Muinaisjäännökset .....	5
2.134	Rakennuskanta ja rakennettu ympäristö .....	5
2.14	Kunnallistekniikka .....	6
2.15	Maanomistus .....	6
2.2	Suunnittelutilanne .....	6
2.21	Maakuntakaava ja valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet .....	6
2.22	Yleiskaava .....	6
2.23	Asemakaava .....	6
2.24	Pohjakartta ja rakennusjärjestys .....	7
3	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....	8
3.1	Kaavan vireille tulo .....	8
3.2	Osallistuminen ja yhteistyö .....	8
3.21	Osalliset .....	8
3.22	Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt .....	8
3.3	Ranta-asemakaavan tavoitteet .....	9
3.31	Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet .....	9
3.32	Maakuntakaavan ja yleiskaavan asettamat tavoitteet .....	9
3.33	Maanomistajien asettamat tavoitteet .....	9
3.4	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen .....	10
4	RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS .....	10
4.1	Kaavan mitoitus .....	10
4.2	Aluevaraukset .....	11
4.21	Korttelialueet .....	11
4.211	Maatilojen talouskeskusten korttelialue AM .....	11
4.22	Maa- ja metsätalousalueet .....	11
4.221	Maa- ja metsätalousalue M .....	11
4.23	Liikennealueet ja kulkuyhteydet .....	12
4.231	Tiet .....	12
5	KAAVAN VAIKUTUKSET .....	12
5.1	Suhde maakuntakaavaan ja yleiskaavaan .....	12
5.2	Luontoarvot, maisema ja rakennettu kulttuuriympäristö .....	12
5.3	Liikenteelliset vaikutukset .....	12
5.4	Alueen virkistystarpeiden suuntautuminen .....	12
5.5	Sosiaaliset vaikutukset .....	12
5.6	Taloudelliset vaikutukset .....	13
6	RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN .....	13

Kaavaselostuksen liitteinä ja yhteydessä ovat:

- Ranta-asemakaavan tilastolomake (ehdotusvaiheessa)
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 22.9.2022
- Luontoselvitys 17.6.2022 (Ekotoni Ky)
- Kaavakartta ja merkinnät

# 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

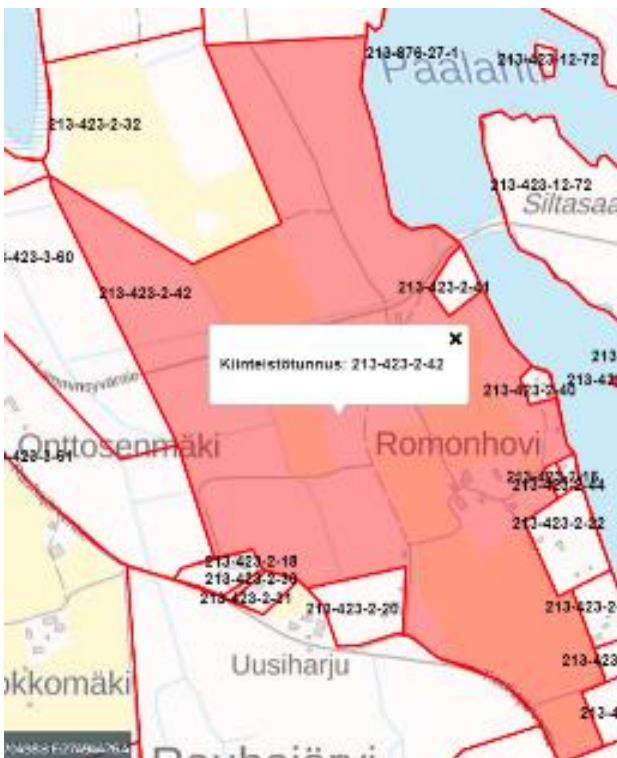
## 1.1 Sijainti ja alue

Suunnittelualue sijaitsee Rauhajärven rannalla Kangasniemen kunnan kaakkoisosassa melko lähellä Mikkelin kaupungin rajaa. Alueelta on linnuntietä noin 15 km Kangasniemen keskustaajamaan Kirkonkylälle. 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 laidunalueita.



Suunnittelualueen seudullinen sijainti ympäröity punaisella. Lähde: Kangasniemen karttapalvelu.

**Suunnittelualueeseen kuuluvat seuraavat tilat:** 213-423-2-16 Lahtela, 213-423-2-40 Aurin-gonnousu, 213-423-2-41 Sillanposki, 213-423-2-42 Rauhalahi (osa) ja 213-423-2-44 Rantalahtela.



Suunnittelualueen kantatila Rauhalahi 213-423-2-42 korostettu punaisella. Muut suunnittelualueeseen kuuluvat tilat näkyvät rannassa korostetun tilan itäpuolella. Lähde: Kangasniemen karttapalvelu

## 1.2

### Kaavan tarkoitus ja tavoitteet

Tilojen Rauhalahi ja Sillanposki alueella suunnittelualan 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 sisällymään 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 maatilatalouskeskuksen 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 maisema-arvot otetaan huomioon.

## 2

### LÄHTÖKOHDAT

#### 2.1

#### Selvitys suunnittelualan oloista

##### 2.11

##### Luonnonympäristö ja maisema

Kaavoittaja on suorittanut maastotarkastelun maiseman osalta kesäkuussa 2022. Alueelle on tehty myös luontoselvitys 17.6.2022 (Ekotoni Ky), jonka tarkempi raportti löytyy liitteenä.

Luontoselvityksen mukaan alueen puusto on sillalta pohjoiseen kuljettaessa pääosin kuusi-mäntyvaltaista sekapuustoa, joka on talousmetsäkäytössä. Lehtipuusto on nuorta, eikä liito-oravasta ole havaintoja. Kenttäkerroksessa esiintyy mustikkaa, puolukkaa ja rahkasammalta. Alueen linnusto on raportin mukaan tavanomaista. Luontoselvityksen perusteella pohjoiselle osa-alueelle ei ole tarpeen esittää erityismerkintöjä.



*Sillan pohjoispuoleinen alue on kuusi-mäntyvaltaista sekametsää. Alueella ei ole erityisiä huomioon otettavia luontoarvoja.*

Sillan eteläpuoleinen alue on pääosin hevoslaidunta lomarakennusten välissä. Laidunalueen kasvillisuus on monipuolista ja sen reunoilla esiintyy lehtomaista kangasta sekä kuu-sikkaa. Raportin mukaan alueen linnusto on todennäköisesti vielä havaittuja lajeja run-

saampaa. Tämän tyyppiset laidunalueet ovat hyvin harvinaisia ja alueen uhkana on laidun-  
nuksen loppuminen, rehevöityminen ja umpeenkasvu. Tulevaisuudessa olisi alueen säily-  
misen kannalta ensiarvoisen tärkeää, että nykyinen aktiivinen laidunkäyttö säilyisi.



*Maatilan talouskeskuksen ympärillä on hevosten laidunmaata rannassakin. Luontoselvityksen perus-  
teella tämän tyyppiset alueet ovat harvinaisia ja laidunalue tulisi säilyttää kaavassa.*

Luontoselvityksen raportissa todetaan eteläisen osa-alueen ja laidunniityn osalta, että ta-  
voitteena tulisi olla maiseman, luontotyyppien ja perinneympäristöjen yhdistelmän säilyttä-  
minen nykyisen kaltaisena. Kaavoituksessa alue tulisi merkitä MY + luo -merkinnällä tai  
vastaavalla (ks. tarkempi raportti liitteenä).

## 2.111 Aiemmat selvitykset ja päätökset

Vuoden 1989 poikkeusluvan pääkohdat:

### **Rakentamisrajoitus, josta poikkeusta haetaan**

Uudisrakentaminen ilman vahvistettua rantakaavaa  
Rakentaminen vastoin rantakaavaa  
(rakennuspaikat 1 ja 2 rantakaavan MM-alueella)

### **Rakennuspaikan sijaintikunta ja kylä**

Kangasniemi, Rauhajärvi

### **Rakennuskaava- tai muu alue ja kortteli**

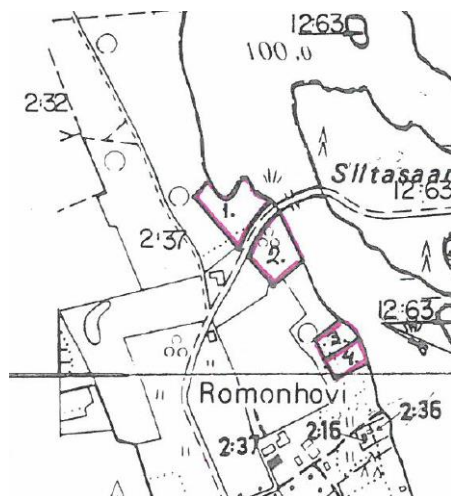
Ruukinjärven rantakaava

### **Määräalat tilasta ja pinta-alat**

Rauhalahti RN:o 2:37, 4 määräalaa  $\dot{a}$  2000-5700 m<sup>2</sup>

### **Rakennuksen laatu**

Neljä lomarakennusta



## 2.12 Pohjavesi

Alue ei ole vedenhankinnalle tärkeää pohjavesialuetta.

## 2.13 Rakennettu ympäristö

### 2.131 Kulttuuriympäristöt

- RKY on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston 22.12.2009 päätöksellä otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen.

Alue ei kuulu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin.

### 2.132 Muinaisjäännökset

- Museoviraston muinaisjäännösrekisteri. Suunnittelualueella ei ole todettu kiinteitä muinaisjäännöksiä.

### 2.134 Rakennuskanta ja rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on jo nykyisin osittain rakennettua. Rauhalahden tilalla rakennuskanta koostuu eri ikäisistä maatilan pihapiirin rakennuksista sekä näistä erillään sijaitsevasta ranta-saunasta. 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.



*Maatilan talouskeskuksen pihapiiriä tilalla Rauhalahi, päärakennus 60-luvulta ja edelleen käytössä oleva navetta 50-luvulta*



*Vanha asuinrakennus tilalla Lahtela (vas.) sekä maatilan talouskeskukseen kuuluva erillinen ranta-sauna tilalla Rauhalahi (oik.).*



*Uudempi loma-asunto tilalla Auringonnousu (vas.) ja pienehkö saunarakennus tilalla Sillanposki*

## 2.14 Kunnallistekniikka

Alueen vesihuolto ja jätehuolto on hoidettu kiinteistökohtaisesti, kuten jatkossakin.

## 2.15 Maanomistus

Suunnittelualueeseen kuuluvat tilat ovat yksityisessä omistuksessa.

## **2.2 Suunnittelutilanne**

### 2.21 Maakuntakaava ja valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

#### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Tällä päätöksellä valtioneuvosto korvasi vuonna 2000 tekemän ja vuonna 2008 tarkistamansa päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteutumista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Uudistetut tavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018.

#### Maakuntakaava

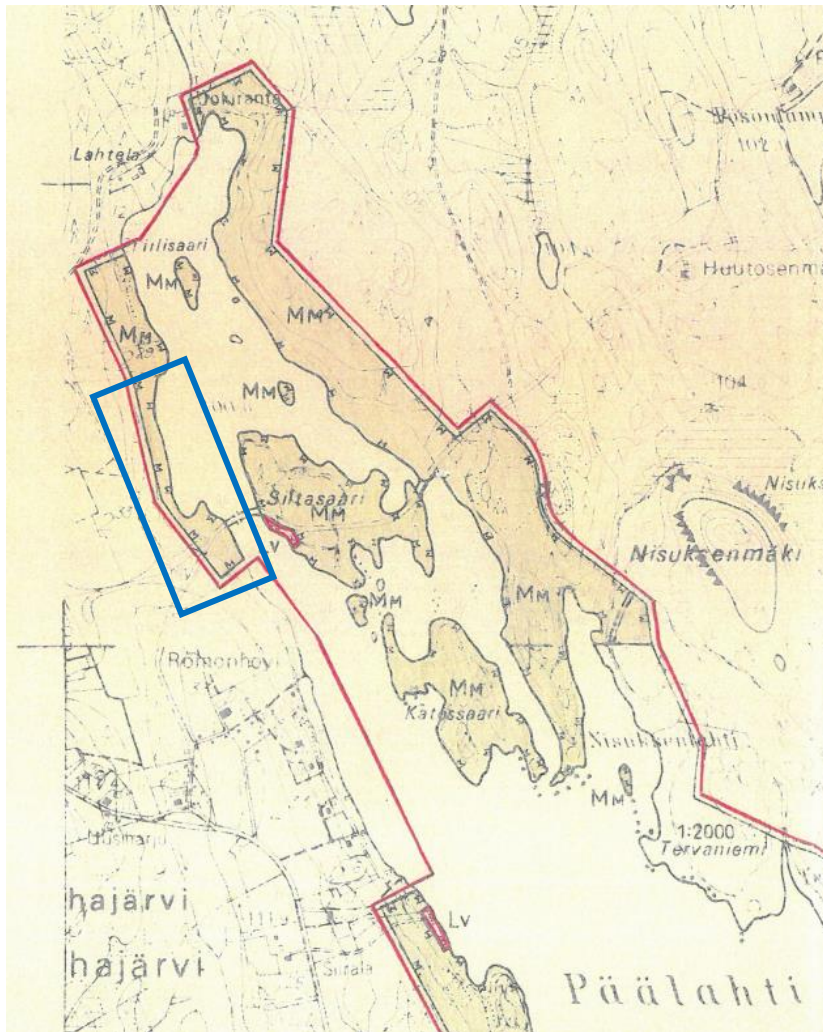
Maakuntavaltuuston hyväksymässä Etelä-Savon maakuntakaavassa tai myöhemmissä vaihemaakuntakaavoissa ei ole merkintöjä alueelle.

### 2.22 Yleiskaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa. Kunnan muiden yleiskaavojen laadintaperiaatteet pyritään ottamaan huomioon kaavaratkaisussa.

### 2.23 Asemakaava

Alueella on osittain voimassa Ruukinjärven ranta-asetmakaava (vahvistettu 8.4.1981), johon laaditaan tässä samassa yhteydessä kaavamutos (kuva seuraavalla sivulla). Ranta-asetmakaavassa tilan pohjoisosassa ranta-alueella on voimassa MM-eli metsätalousalue. Ruukinjärven ranta-asetmakaavassa on aiemman kaavoituksessa tapahtuneen virheen takia mukana tiloihin 213-423-2-42 ja 213-423-2-41 kuuluvia osia (taustaa osiossa 1.2).



Kuva Ruukinjärven ranta-asetuskaavasta vuodelta 1981, joka on osittain voimassa sinisellä osoitella nyt suunniteltavalla alueella (Lähde: Kangasniemen karttapalvelu)

Ranta-asetuskaavan määräysten mukaan metsätalouden alueelle saa rakentaa ainoastaan metsätaloudessa tarvittavia rakennuksia ja rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 2 hehtaaria.

Osin yllä kuvatulle MM-alueelle on kuitenkin myönnetty 29.8.1989 poikkeusluvalla neljä lomarakennusta (1-asuntoisia, yksikerroksisia ja kerrosalaltaan 80m<sup>2</sup>). Tätä mitoitusta tullaan hyödyntämään myös nyt uuden ranta-asetuskaavan mitoitusta laadittaessa (ks. kohta 2.111).

## 2.24 Pohjakartta ja rakennusjärjestys

Ranta-asetuskaavan muutosta varten on laadittu uusi pohjakartta 2022 (Maanmittauspalvelu Puttonen Oy). Hyväksyntä prosessin aikana.

Kangasniemen kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty 29.5.2017 ja se on tullut voimaan 12.1.2018.

### Otteita kunnan rakennusjärjestyksestä koskien rakentamista ranta-alueilla:

Rakennettaessa ranta-alueille tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja värytykseen.

Rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen kasvillisuus pääosin säilyttää ja vain harventaminen on sallittua.

Asuinrakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy.

Alle 100 k-m<sup>2</sup> asuinrakennusten ja lomarakennusten rantaviivaetäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 25 metriä ja yli 100 k-m<sup>2</sup> 40 metriä.

Saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 25 m<sup>2</sup>, saa rakentaa edellä mainittua metrimäärää lähemmäksi rantaviivaa. Sen etäisyyden edellä mainitulla tavalla lasketta- vasta rantaviivasta tulee olla kuitenkin vähintään 10 metriä ja kerrosalaltaan sitä suurem- mat vähintään 25 metriä.

Rauhajärven rannoilla rakennettaessa alin suositeltava rakennuskorkeus: 101,50.

#### Mitoituksesta ranta-alueilla:

Asuinrakennukset (mannerrannat)

- rakennuspaikka alle 3000 m<sup>2</sup>, enintään 150 m<sup>2</sup>
- rakennuspaikka 3000 - 5000 m<sup>2</sup>, enintään 200 m<sup>2</sup>
- rakennuspaikka yli 5000 m<sup>2</sup>, enintään 250 m<sup>2</sup>

Rakennuspaikalle rakennettavien talousrakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 80 m<sup>2</sup> asuinrakennusten rakennusoikeuden lisäksi.

### **3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

#### **3.1 Kaavan vireille tulo**

Kaavan vireilletulosta kuulutetaan Kangasniemen kunnan ilmoitustaululla, nettisivuilla ja lehdessä x.x.2022.

#### **3.2 Osallistuminen ja yhteistyö**

##### 3.21 Osalliset

Osallisia ovat alueen omistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin laadittava kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaa- van valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (MRL 62 §). Osallisia ovat tässä hankkeessa ennen muuta:

- Viranomaiset: Etelä-Savon ELY-keskus, Etelä-Savon maakuntaliitto, Mikkelin seudun ympäristöpalvelut, Etelä-Savon alueellinen vastuumuseo (Savonlinnan museo)
- Naapuritilojen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- Kangasniemen kunnan toimielimet ja hallintokunnat: kunnanvaltuusto, kunnanhallitus, tekninen lautakunta sekä rakennuslautakunta

##### 3.22 Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos asetetaan nähtäville syksyllä x.x.- x.x.2022 ja niistä pyydetään lausunnot tarvittavilta viranomaisilta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen nähtävillä olosta (x.x.- x.x.2022) tiedotetaan kunnan virallisella ilmoitustaululla, nettisivuilla ja paikallislehdessä julkaistavalla kuulutuksella ja osallisille sekä lähimmille naapureille postitetuilla kirjeillä. Osallisilla on tällöin mahdollisuus kertoa mielipiteensä valmisteluvaiheen aineistosta.

Alkuvuoden 2023 aikana edetään ehdotusvaiheeseen. Kaavaehdotus asetetaan nähtäville, jolloin osalliset voivat jättää muistutuksen aineistosta. Myös viranomaislausunnot pyydetään. Kaavan hyväksyntään pyritään kevään 2023 aikana, minkä jälkeen on mahdollisuus valittaa päätöksestä hallinto-oikeuteen.

### **3.3 Ranta-asemakaavan tavoitteet**

#### **3.31 Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet**

Valtioneuvosto päätti uusista valtakunnallisista alueiden käytön tavoitteista 14. joulukuuta 2017 ja tavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain sekä –asetuksen mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää, johon kuuluvat lisäksi maakunta-kaava, yleiskaava ja asemakaava. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet täsmentävät maankäyttö- ja rakennuslain yleisiä tavoitteita ja niistä johdettuja kaavojen sisältövaatimuksia valtakunnallisesta näkökulmasta. Ranta-asemakaavassa on huolehdittava valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista (MRL 24§).

Seuraavat tavoitteet koskevat erityisesti tätä kaavaa:

- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta.
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

#### **3.32 Maakuntakaavan ja yleiskaavan asettamat tavoitteet**

Etelä-Savon maakuntakaavassa alueelle ei ole osoitettu merkintöjä.

Alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa. Kunnan muiden yleiskaavojen laadintaperiaatteet mm. mitoituksen osalta pyritään ottamaan huomioon kaavaratkaisussa.

#### **3.33 Maanomistajien asettamat tavoitteet**

Kaavan laatiminen on käynnistetty alueen maanomistajien aloitteesta.

Kaavatyön päätavoitteena on laatia alueelle uusi koko alueen kattava ranta-asemakaava sekä päivittää vanha Ruukinjärven ranta-asemakaava virheellisen aluerajauksen osalta (kaavamuuotos). Uusi ranta-asemakaava tulee sisältämään maatilan talouskeskuksen alueen sekä loma-asumisen tontit rannassa.

Maatilan talouskeskuksen rakennukset ja erillinen rantasauna esitetään kaavassa nykyisillä paikoillaan merkinnällä AM + sa. Taustalle jää tavanomainen M-alue eli maa- ja metsätalousalue. Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä laidunniitty säilytetään erillisellä luo-merkinnällä luontoselvityksen mukaisesti.

Jo osittain rakennetut tilat Lahtela, Rantalahtela, Auringonnousu ja Sillanposki osoitetaan lomarakennuspaikkoina. Tilat Lahtela ja Rantalahtela muodostavat yhden rakennuspaikan/korttelin ja kaksi muuta tilaa omat korttelinsa. Kaksi uutta RA-tonttia sillan pohjoispuolella muodostavat yhden korttelin. Koska tilan pohjoisimman rannan alue on maaston ja ympäristön kannalta siihen sopivin, sijoittuu varsinainen uusi rakentaminen tälle alueelle.

### 3.4 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Tavoitteet tarkentuvat kaavaprosessin aikana kuulemisissa. Kaavaluonnos on nähtävillä xxxxxxxxxxxx.2022. Viranomaislausunnot pyydetään samalla ja niitä jätettiin xxx kappaletta, tiivistelmät ja vastineet seuraavassa: xxx

Seuraavaksi kaavaehdotus asetetaan nähtäville xxx ja siitä pyydetään myös viranomaislausunnot. Kaavaehdotuksesta saatavat mielipiteet pyritään mahdollisuuksien mukaan ottamaan huomioon ennen kaavan hyväksyntää.

## 4 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 4.1 Kaavan mitoitus

Suunnittelualueen keskiössä olevalle tilalle Rauhalahi osoitetaan jo toteutuneen maankäytön mukaisesti maatilojen talouskeskusten korttelialuetta, rantasaunan rakennusala sekä tavanomaista maa- ja metsätalousaluetta.

Kaava koostuu yhdestä AM-korttelialueesta ja neljästä RA-korttelialueesta. Jo rakennetun AM-korttelialueen rakentamistehokkuus on  $e=0,10$  nykyistä tilannetta vastaavasti.

Loma-asumisen kortteleiden (RA) tonttikoot ilmenevät seuraavasta taulukosta ja rakennus-oikeutta niillä on joko 100 + 80 kerrosalaneliometriä tai 140 + 80 kerrosalaneliometriä tonttien koon perusteella. Ensimmäinen luku ilmoittaa sallitun asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku sallitun erillisten talousrakennusten kerrosalan neliömetrimäärän. Rakennuspaikkojen rakennusoikeudet vastaavat kunnan rakennusjärjestyksen vastaavia lukuja huomattavasti alennettuina (ks. sivu 8). Kaava-alueen maapinta-ala on kaavassa muodostettujen tietokantojen perusteella 19,88 ha.

Kortteli	Aluevaraus	Pinta-ala m <sup>2</sup>	Rakennus- oikeus k-m <sup>2</sup>	Rakentamis- tehokkuus e=
1	AM	15415	1542	0,10
2	RA	2225	100 + 80	0,08
3	RA	2307	100 + 80	0,08
4	RA	4888	140 + 80	0,05
5	RA / 2 tonttia	11227	280 + 160	0,04
	M	162778	35	0,00
	<b>YHTEENSÄ</b>	<b>198840</b>	<b>2597</b>	<b>0,01</b>

Taulukko osoittaa, että RA-alueiden rakentamistehokkuus jää melko alhaiseksi, joten korttelialueille jää myös riittävästi vapaa-aluetta. Korttelialueilla on yhteensä 6 tonttia. Suunnittelualueen kokonaistehokkuus jää myös hyvin maltilliseksi (0,01).

**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 lähtökohdaksi 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 mitoituksiksi 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.

## **4.2 Aluevaraukset**

### 4.21 Korttelialueet

#### 4.211 Maatilojen talouskeskusten korttelialue AM

Maatilan päärakennus ja pihapiirin talousrakennukset muodostavat korttelin 1 (AM) eli maatilojen talouskeskusten korttelialueen, jonka rakentamistehokkuus on  $e=0,10$ . Kullekin tontille saa rakentaa kaksi asuinrakennusta sekä sauna- ja muita talousrakennuksia.

Tilaan kuuluva jo rakennettu rantasauna merkitään erikseen sa-merkinnällä. Saunan kerrosaluku on yksi ja enimmäiskoko 35 kerrosalaneliometriä.

#### 4.212 Loma-asuntojen korttelialueet RA

Ranta-asemakaavassa osoitetaan neljä loma-asuntojen korttelialuetta (RA). Mitoitus perustuu 29.8.1989 hyväksytyyn poikkeamislupaan. Kyseisessä poikkeusluvassa on myönnetty neljä lomarakennusta kantatilalle Rauhalahti.

Eteläisin 2 RA-kortteli muodostuu tilojen Lahtela ja Rantalahtela alueelle, jossa on nykyisin yksi päärakennus ja kaksi talousrakennusta.

3 RA-kortteli sisältää tilan Auringonnousu, jossa on yksi loma-asunto ja talousrakennus.

4 RA-kortteli puolestaan sisältää tilan Sillanposki, jonka alueella on nykyisin vain yksi pie-nehkö sauna/talousrakennus.

Viimeinen 5 RA korttelialue sijoittuu tilan pohjoisosaan ja sisältää kaksi rakennuspaikkaa. Kyseessä ovat ranta-asemakaavan ainoat varsinaisesti uudet rakennuspaikat, kaikilla muilla alueilla on jo rakennuskantaa. Luonnonympäristön ja maaston puolesta sillan pohjoispuolen alue on rakentamiseen parhaiten soveltuvaa.

Koska maasto on osittain alavaa, ei kellareiden rakentaminen ole sallittua. Ullakon tasolla sen sijaan rakentaminen on sallittua. Kaikilla kortteleilla murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

### 4.22 Maa- ja metsätalousalueet

#### 4.221 Maa- ja metsätalousalue M

Maatilan talouskeskuksen ja loma-asumisen korttelialueiden väliin ja taustamaastoon jää laaja maa- ja metsätalousalue (M). Laidunniitty osoitetaan ranta-asemakaavassa luontoselvityksen mukaisesti luo-merkinnällä. Kaavamääräyksen mukaan kyseessä on luonnon

monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue. Alue tulee säilyttää mahdollisimman luonnontilaisena nykyisessä tilassaan.

#### 4.23 Liikennealueet ja kulkuyhteydet

##### 4.231 Tiet

Alueella olevat tieyhteydet on osoitettu ohjeellisina ajoyhteyksinä.

## 5 **KAAVAN VAIKUTUKSET**

### 5.1 **Suhde maakuntakaavaan ja yleiskaavaan**

#### Maakuntakaavan huomioon otto

Maakuntakaavan sisältö on esitetty kohdassa 2.21. Maakuntakaavayhdistelmässä ei ole aluetta koskevia merkintöjä.

#### Yleiskaavan huomioon otto

Alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa. Kaavan sisältö ja esimerkiksi mitoitus ovat vertailukelpoisia suhteessa kunnan aiemmin laatimiin yleiskaavoihin.

### 5.2 **Luontoarvot, maisema ja rakennettu kulttuuriympäristö**

Kaavamuutos päivittää pohjoisen ranta-alueen merkinnät vastaamaan nykytilannetta ja -tavoitteita. Alueella tehdyn luontoselvityksen raportissa todetaan laidunniityn osalta, että tavoitteena tulisi olla maiseman, luontotyyppien ja perinneympäristöjen yhdistelmän säilyttäminen nykyisen kaltaisena. Kaavoituksessa alue on huomioitu luo-merkinnällä, eikä siihen kohdistu muutoksia maankäytön osalta.

Rakennusoikeuden tonttikohtaiset rakennusmäärät pysyvät maltillisina ja noudattelevat lähialueella voimassa olevien yleiskaavojen sekä kunnan rakennusjärjestyksen mukaisia rakennusoikeuksia. Kaavamääräyksillä on turvattu rakentamisen sovittaminen rantamaisemaan. Korttelialueiden taustalle jää laaja maa- ja metsätalousalue (M), joka toimii samalla eräänlaisena suojavyöhykkeenä rakennetun ympäristön ja teiden välissä.

Rakennetun kulttuuriympäristön osalta kaavalla ei ole vaikutuksia. Alueelta ei ole löytynyt erityisiä rakennushistoriallisia arvoja tai suojelukohteita, jotka tulisi ottaa huomioon. Maatilan talouskeskuksen rakennukset ovat peräisin 1950-luvun jälkeisiltä vuosikymmeniltä; rakennukset säilyvät toistaiseksi nykyisillä paikoillaan ja ne osoitetaan siten myös kaavassa.

### 5.3 **Liikenteelliset vaikutukset**

Kaavaratkaisu nojautuu enimmäkseen jo olemassa olevaan tieverkkoon. Uusille korttelin 5 RA-tonteille rakennetaan tarvittaessa liittymät, kaavassa tieyhteydet on osoitettu ohjeellisesti. Ranta-asemakaavan myötä alueen liikenne ei tule muuttumaan juuri lainkaan.

### 5.4 **Alueen virkistystarpeiden suuntautuminen**

Kaavan suunnittelualueella ei ole nykyisin varsinaista ulkoista virkistyskäyttöä. Kaavan taustamaa, vapaat rannat ja metsäalue soveltuu omaehtoiseen virkistäytymiseen jokamiehen oikeuksilla edelleen.

### 5.5 **Sosiaaliset vaikutukset**

Sosiaaliset vaikutukset ja mahdolliset häiriöt naapureille jäävät hyvin pieniksi ranta-asemakaavan laatimisen myötä, koska alueella on jo useiden vuosikymmenien ajan ollut aktiivista ympärivuotista asumista sekä loma-asumista.

## **5.6 Taloudelliset vaikutukset**

Kaava ei aiheuta kunnalle taloudellisia velvoitteita. Rakennuspaikkakohtaiset muutokset ja niiden rakentamisen kustannukset jäävät tilojen maanomistajien vastuulle.

## **6 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN**

Kaavan toteuttamisesta ja toteuttamisen aikataulusta vastaavat kiinteistönomistajat itse oman aikataulunsa ja tarpeidensa mukaan.

Kunta seuraa kaavan toteuttamista osaltaan rakennusvalvonnan lupaharkinnan kautta.