

KANGASNIEMEN KUNTA



KANGASNIEMEN KIRKONKYLÄN
OSAYLEISKAAVAN MUUTOKSET

Kaavaehdotus 24.3.2015

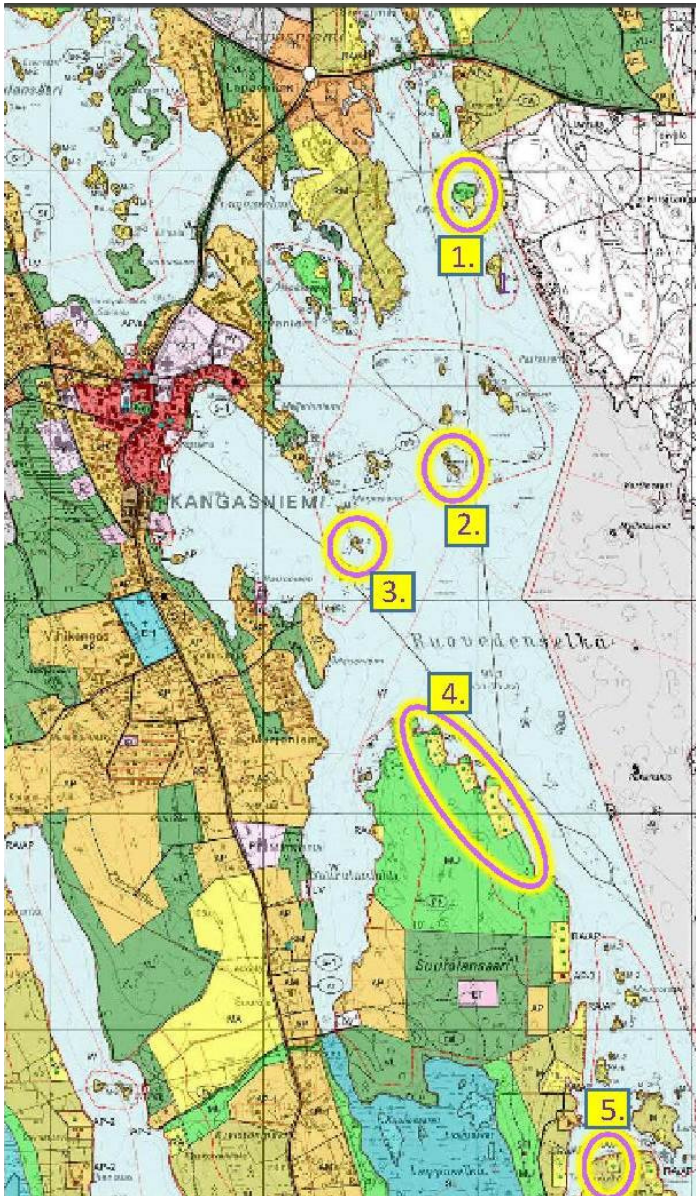


Näkymä Suurolansaaren pohjoisosasta Ruovedenselän yli Kirkonkylälle (osa-alue 4)

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

1.1.1 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.

1.1.2 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.

1.1.3 Asema- ja ranta-asemakaavat

Alueilla ei ole voimassa asemakaavoja.

1.1.4 Rakennusjärjestys

Kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty 8.11.2010 (voimaan 22.12.2010).

1.1.5 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 vuokralalla. 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 pohjoispäää 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 kesämökkeilyt 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 perheinen.

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 kaavamuutos, joka mahdollistaa korjausrakentamisen sekä purettavan tai tuhoutuneen rakennuksen korvaavan rakentamisen käytetyn rakennusoikeuden puitteissa.*



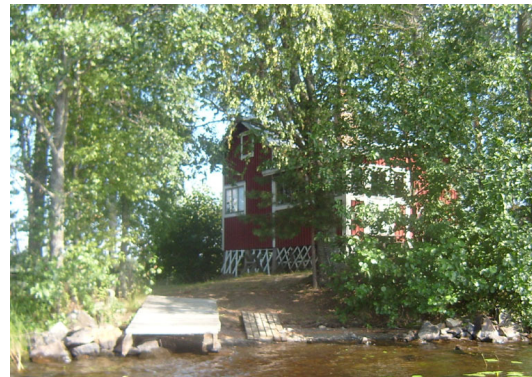
Kummelisaaren länsiranta ja oikealla kuvassa saaren vanhinta rakennuskantaa (osa-alue 3)

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 kaavamuutosten tavoitteena on muuttaa ra/s-alueen osa – rajausta 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 Ketunkolon 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. Ketunkolon tilan rakennuspaikat eivät vaaranna Suurolansaaren luontopolun tai läheisen retki- /rantautumispaikan 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 noudattelemaan 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, Pientalo-valtainen 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 maisematyö lupa (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 jälkeenkin 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 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot 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 liitteessä 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

- Kaavamerkinnot ja -määräykset
- Otteet hyväksytystä yleiskaavasta ja rinnalla kaavamuutuskartat 1:10 000