

§ 26

Asianro 9932/10.02.04/2017

## **Ranta-asemakaavaehdotus / Jänismajat / Kuopio 297-426-1-85**

### **Kaupunkisuunnittelujohtaja Juha Romppanen Kaupunkisuunnittelun tukipalvelut**

#### **Tiivistelmä:**

Ranta-asemakaavan tarkoituksena on muuttaa lomakylänä palvellut Jänismajojen alue asuinkäyttöön. Yritystoiminta alueella on loppunut 1990-luvun alussa. Ranta-asemakaavaehdotuksessa on osoitettu alueelle 6 uutta rakennuspaikkaa, jotka hyödyntävät alueen olemassa olevaa rakennuskantaa. Rakennuspaikoista kolme on esitetty loma-asumiselle ja kolme vakitukselle asumiselle. Vanhan ravintolarakennuksen rakennuspaikka on osoitettu merkinnällä, jonka määräys mahdollistaa rakennuspaikan käyttämisen myös pienimuotoiseen yritystoimintaan. Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään, että se hyväksyy ehdotuksen nähtäville asetettavaksi.

Kaava-alue

Suunnittelualue sijaitsee Puutossalmen kylässä Kallaveden rannalla, Jänismajojen entisen lomakylän alueella. Suunnittelualue kohdistuu kiinteistöön 297-426-1-85 Jänisniemi. Aluerajaus on supistunut vireilletulovaiheen rajauksesta vesialueelle kuuluvan maalaiturin osalta.

Laadintaperusteet, päätökset ja suunnitelmat

Kaavaprosessi käynnistyi loppuvuodesta 2006 maaomistajan aloitteesta. Prosessi oli keskeytetty usean vuoden ajan ja sitä jatkettiin kesällä 2017.

Ranta-asemakaavan maksusitoumus on allekirjoitettu 18.12.2017.

Kaavoitustilanne

Maakuntakaavassa alue sijoittuu vesimatkailun kehittämisalueeseen. Suunnittelualueella ei ole muita maakuntakaavan aluevarausta tai merkintöjä. Yleiskaavassa suunnittelualue on merkitty matkailupalvelujen alueeksi RM ja suunnittelualueen edustalla oleva pitkä laituri vesiliikenteen alueeksi LV. Alueella ei ole ollut matkailupalvelua kahden konkurssin jälkeen kahteenkymmeneen vuoteen. Yleiskaavan RM-merkintä on vanhentunut olevaan tilanteeseen sekä yleiskaavaa uudempaan maakuntakaavaan verrattessa.

Nykyinen tilanne

Alueella on toiminut Jänismajojen lomakylä, jonka toiminta loppui konkursiin 1990-luvun alussa. Alueella ei ole ollut toimintaa sen jälkeen. Lomakylätoiminnan jäljiltä alueella on ravintolarakennus, asuinrakennus ja rantasauna sekä 17 erikokoista loma-asuntoa, joista kolme on hirsirakenteisia. Majoitusrakennukset ovat erikokoisia, mutta pääsääntöisesti melko pieniä. Lisäksi alueella on muutama pienikokoinen varasto ym. rakennuksia. Yksi rakennus on asuttu.

Maanomistus

Kaava-alue on yksityishenkilön omistuksessa.

Ranta-asemakaavaehdotus

Ranta-asemakaavalla on alueelle osoitettu asuinrakennuspaikkoja 3 kappaletta ja loma-rakennuspaikkoja 3 kappaletta hyväksikäyttäen olemassa olevaa

06.02.2019

rakennuskantaa. Asuinrakennuspaikoiksi on osoitettu asuinkäytössä oleva talo sekä lomakylän huolto- ja ravintolarakennuksen muodostama alue. Toiseen asuinrakennuspaikkaan sijoittuu kolme vanhaa lomamökkiä. Kolmanteen rakennuspaikkaan sijoittuu neljä lomamökkiä.

Kahteen lomarakennuspaikkaa sijoittuu molempiin kaksi vanhaa rakennusta ja itäisimpään rakennuspaikkaan 4 vanhaa rakennusta.

Kaava-alueella on rantaviivaa noin 750 m, joka on käytännössä ollut kokonaisuudessaan rakennettua aluetta jo 1970-luvulta lähtien.

Normaaleja Kuopion kaupungin rantarakentamisen mitoituserusteita ei voida soveltaa alueella, koska ne on laadittu rakentamattomalle alueelle tai vähän rakennetulle alueelle, jossa on normaalia omarantaista rantarakentamista. Uutta rakentamatonta rantaa ei oteta rakennuskäyttöön. Alueeseen ei kohdistu yleisiä virkistyskäyttöpaineita.

Maanomistajien tasapuolinen kohtelu ei vaarannu Kuopion alueella, koska vastaavia rakennettuja ja käytöstä poistuneita lomakyläiä ei Kuopion alueella ole.

Lomarakennuspaikkojen rakennusoikeus on 300 k-m<sup>2</sup>, yhden asuinrakennuspaikan rakennusoikeus on 800 k-m<sup>2</sup> ja kahdella rakennuspaikalla rakennusoikeus on 500 k-m<sup>2</sup>.

Kaavatyön yhteydessä tehdyssä selvityksessä alueella on ilmennyt liito-oravia. Liito-oravan elinympäristö ja kulkuyhteydet on turvattu kaavamerkinnöin ja määräyksin.

#### Käsittelyvaiheet

Kaavan vireilletulo on yhdistetty samaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman valmistumisen ja valmisteluaineiston (mm. kaavaluonnos) nähtävillä olon kanssa. Valmisteluvaiheen aineisto on annettu kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 7.2.2018. Valmisteluaineisto on ollut nähtävänä 12.2.–14.3.2018. Valmisteluaineistosta on saatu yksi lausunto ja kaksi mielipidettä. Ehdotusaineisto on laadittu saatujen kannanottojen pohjalta.

#### Jatkotoimenpiteet

Kaupunkirakennelautakunnan hyväksymä ranta-asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville.

#### Hyväksyvä viranomainen

Kaupunginvaltuusto

#### Vaikutusten arviointi

Uusi rakentaminen hyväksikäyttää olevaan rakennuskantaa ja tieverkkoa. Kyse on pääasiassa loma-asutuksesta, joka sijoittuu kohtuulliselle etäisyydelle taajaman palveluista. Toisaalta alueen vakituiset rakennuspaikat tukeutuvat pääasiassa yksityisautoiluun. Kokonaisuutena arvioituna hankkeen ilmasto-poliittiset vaikutukset ovat neutraaleja.

Nykyisessä muodossa alueella ei ole toimintaedellytyksiä yrityksille. Kaava mahdollistaa pienimuotoisen yritystoiminnan ja yritysvaikutukset ovat näin ollen positiivisia. Räsistyneen alueen käyttöön otolla on positiivisia vaikutuksia talouteen, ympäristöön ja alueen asukkaisiin.

#### Esitys

Esitän, että kaupunkirakennelautakunta hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen asetettavaksi MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä.

le vähintään 30 päivän ajaksi. Mikäli ehdotukseen ei muistutuksissa tai lausunnoissa esitetä muutoksia, kaavanmuutosehdotus esitetään edelleen kaupunginhallitukselle ja kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi.

Ehdotusaineisto toimitetaan tiedoksi mahdollista lausuntoa varten ympäristö- ja rakennuslautakunnalle sekä Pohjois-Savon pelastuslautakunnalle. Lisäksi aineisto lähetetään tiedoksi Pohjois-Savon ELY-keskuksen ympäristövastuualueelle.

**Liitteet**

- 30 9932/2017 Kaavakarttaehdotus
- 31 9932/2017 Kaavaselostus
- 32 9932/2017 Valmisteluvaiheen mielipiteet ja lausunnot vastineineen
- 33 9932/2017 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Valmistelija

Jukka Holopainen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5418

**Päätösehdotus**

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy kaupunkisuunnittelujohtajan esityksen.

**Päätös**

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

