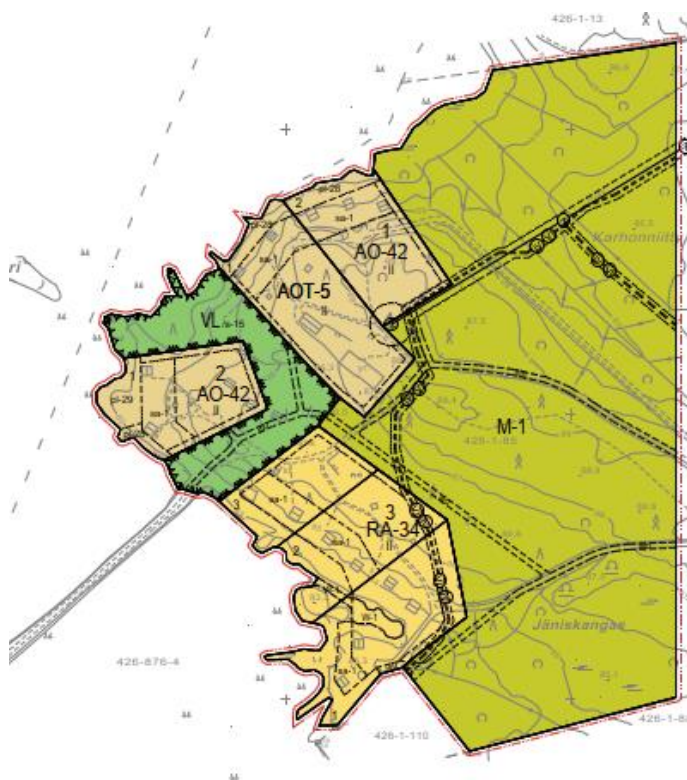


KUOPION KAUPUNKI

## Jänismajat ranta-asemakaava.

Kaavaselostus



**Sisällysluettelo**

1	TIIVISTELMÄ .....	1
1.1	Kaavaprosessin vaiheet .....	1
1.2	Ranta-asemakaava .....	1
1.3	Ranta-asemakaavan toteuttaminen .....	2
2	LÄHTÖKOHDAT .....	2
2.1	Selvitys suunnittelualueen oloista .....	2
2.2	Alueen yleiskuvaus ja rakennettu ympäristö .....	2
2.2.1	Luonnonympäristö .....	4
2.2.2	Maanomistus .....	8
2.2.3	Yhdyskuntarakenne .....	8
2.2.4	Tekninen huolto .....	8
2.3	Suunnittelutilanne .....	9
2.3.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset .....	9
3	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....	10
3.1	Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet .....	10
3.2	Osallistuminen ja yhteistyö .....	10
3.2.1	Osalliset .....	10
3.2.2	Vireilletulo .....	10
3.2.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....	10
3.2.4	Viranomaisyhteistyö .....	11
4	ASEMAKAAVAN KUVAUS .....	12
4.1	Kaavan rakenne ja mitoitus .....	12
4.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....	12
4.3	Aluevaraukset .....	12
4.3.1	Korttelialueet .....	12
4.3.2	Muut alueet .....	14
4.3.3	Luonnon ympäristö .....	14
4.3.4	Kunnallistekniikka .....	15
4.4	Kaavan vaikutukset .....	15
4.4.1	Valtakunnallisten suunnittelutavoitteiden toteutuminen .....	15
4.4.2	Vaikutukset suunniteltuun maankäyttöön .....	16
4.4.3	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön .....	16
4.4.4	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön .....	16
4.4.5	Vaikutukset maisemaan .....	16
4.4.6	Vaikutukset liikenteeseen .....	17
4.4.7	Taloudelliset vaikutukset .....	17
4.4.8	Sosiaaliset vaikutukset .....	17

Leskinen Timo

21.3.2019

5	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....	18
5.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	18
5.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	18
5.3	Toteutuksen seuranta.....	18

**Liitteet:**

Neuvottelumuistiot (2 kpl)  
Luonnosvaiheen palaute ja kaavanlaatijan vastine  
Ehdotusvaiheen palaute ja kaavanlaatijan vastine  
Seurantalomake  
Ranta-asemakaavakartta

21.3.2019

## Jänismajat ranta-asemakaava.

Ranta-asemakaava koskee tilaa Jänisniemi 297-246-1-85 (osa).

Ranta-asemakaavalla muodostuvat korttelit 1-3, lähivirkistys- sekä maa- ja metsätalousalueet.

### 1 TIIVISTELMÄ

#### 1.1 Kaavaprosessin vaiheet

Ranta-asemakaava on lähtenyt vireille kaava-alueen maanomistajien aloitteesta. Ranta-asemakaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä 12.2.–14.3.2018.

Kaavaehdotus oli nähtävillä 11.2.–13.3.2019.

#### 1.2 Ranta-asemakaava

Ranta-asemakaava laaditaan Puutossalmen kylään Kuopion kaupungissa. Kaavoitettava alue sijaitsee Kuopion kaupungin keskustan kaakkoispuolella, Kallaveden rannalla.



Kuva 1. Ranta-asemakaava-alueen sijainti

Alueen pinta-ala on noin 12,72 ha. Kaava-alue on yksityisomistuksessa. Ranta-asemakaavalla on osoitettu 3 lomarakennuspaikkaa ja 3 asuinrakennuspaikkaa ja lähivirkistysalue sekä maa- ja metsätalousalue.



21.3.2019

### 1.3 Ranta-asemakaavan toteuttaminen

Ranta-asemakaavaa voidaan alkaa toteuttaa välittömästi kaavan saatua lainvoiman.

## 2 LÄHTÖKOHDAT

### 2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

### 2.2 Alueen yleiskuvaus ja rakennettu ympäristö

Alueella on toiminut Jänismajojen lomakylä, jonka toiminta loppui konkurssiin 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. Olevasta rakennuskanta ilmenee alla olevista valokuvista.



*Ravintola ja huoltorakennus*



*Asuinrakennus*



*Rantasauna*



*Majoitusrakennuksia*



*Majoitusrakennus*



*Majoitusrakennus*



21.3.2019





21.3.2019



Tilasta on lohkottu erilleen yksi rakennuspaikka (tila Tiepiä 1:110), joka sijoittuu kaava-alueen eteläpuolelle. Tilalle on rakennettu uudet rakennukset 2010-luvulla.

### 2.2.1 Luonnonympäristö

Kaava-alueelle tehtiin maastokäynnit 5.11.2017 ja 24.5.2018 biologi, FM Jari Kärkkäisen toimesta.

Kaava-alue on suurelta osin tuoretta ja lehtomaista kangasmetsää, jossa puusto on varttunutta mänty-kuusisekametsää. Mänty on ylispuuna ja paikoin kasvaa järeää kuusta sekä siellä täällä haapaa. Keskiosalla on puustoa leimaa kuusi- ja koivuvaltainen alipuusto. Ranta-alueella on varttunutta ja varttuvaa mäntyvaltaista kangasmetsää. Alueen länsiosalla on kahden vanhan majoitusrakennuksen välisessä notkossa hieman lehtokasvillisuutta ja rannalla luhtaa, joka muuttuu Karhonsaaren suuntaan ruovikoksi.



21.3.2019



*Keskiosalla puusto on eri-ikäistä ja kerroksellista. Kasvillisuus on etupäässä tuoretta tai lehtomaista kangasta.*

Purettujen majoitusrakennusten paikoilla kasvaa nuorta puustoa ja kasvillisuutta leimaa suurruohot ja heinät. Kaava-alueen pohjoisosa rajautuu Karhonlahden itärannan rehevään ruovikko- ja pajuluhtaan. Tämä lehtujuotti on alueen merkittävin kasvillisuuskohte. Lehdon kasvillisuus on saniaisvaltaista lehtoa ja tuoretta käenkaali-oravanmarjatyyppin lehtoa. Kasvillisuutta luonnehtivat hiirenporras, metsäalvejuuri, metsäkorte, mesiangervo, käenkaali ja oravanmarja. Ranta on tulva-alaista.

Karhoniitty, joka on entinen pelto, rajautuu luhtaan. Pelto on metsittynyt koivulle ja kasvillisuus on suurruoho- ja heinävaltaista. Kasvillisuus on muuttumassa lehdoksi. Karhoniittytien eteläpuolella on varttunut tuoreen kankaan kuusikko. Jäniskankaalla puusto on nuorta ja alueella on ojitettu suo, jossa suokasvillisuus on muuttunut turvekankaaksi.



*Lehtokuvio*



21.3.2019



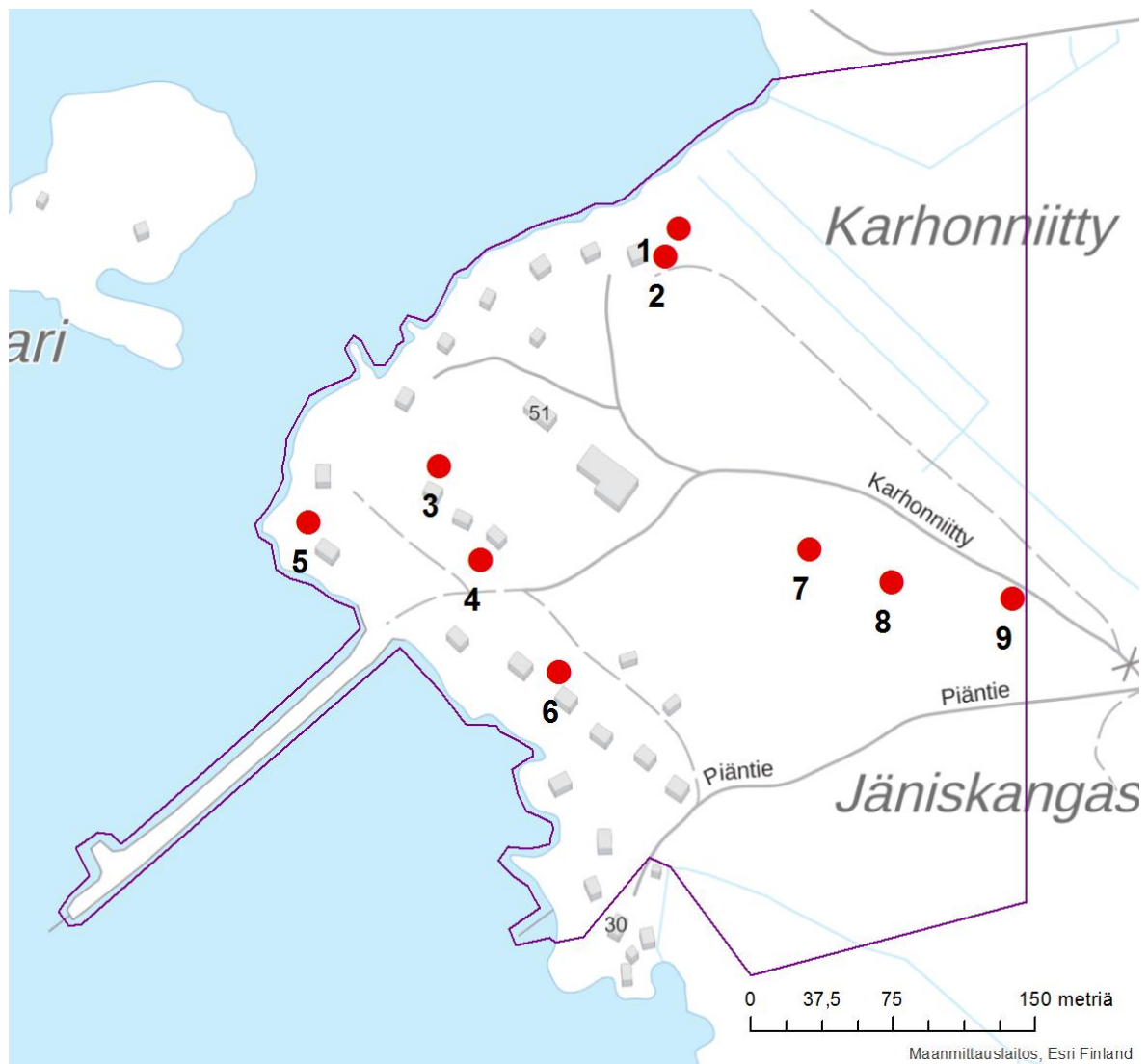
Maanmittauslaitos, Esri Finland *Lehtokuvion sijainti vihreällä*

Kaava-alueella elää silmälläpidettävä ja luontodirektiivin liitteessä IV(a) mainittu liito-orava. Kevään 2018 kartoituksessa löydettiin yhdeksän liito-oravan papanapuuta, joista pääosa oli kuusia. Yhden haavan alta todettiin myös papanoita. Papanapuut ryhmittyvät kolmelle alueelle (karttakuva). Taulukkoon 1 on koottu tiedot papanapuista.



*Papanakuusi, Karhoniittytien eteläpuolen kuusikossa*

21.3.2019



Papanapuiden sijainti

Taulukko 1. Papanapuutiedot.

Nro	Pvm	Puu	Läpimitta	Papanamäärä	N, ETRS-TM35	E, ETRS-TM35	m mpy
1	24.5.2018	Kuusi	40	alle 10	6 955 778,95	536 677,45	91,4
2	24.5.2018	Kuusi	50	alle 10	6 955 764,04	536 669,95	90,5
3	24.5.2018	Kuusi	35	alle 10	6 955 653,42	536 550,99	90,9
4	24.5.2018	Haapa	40	alle 10	6 955 603,74	536 572,45	95,2
5	24.5.2018	Kuusi	35	250-500	6 955 623,91	536 481,63	92,3
6	24.5.2018	Kuusi	35	alle 10	6 955 544,92	536 613,80	95,8
7	24.5.2018	Kuusi	35	alle 10	6 955 609,57	536 746,21	97,1
8	24.5.2018	Kuusi	40	alle 10	6 955 592,33	536 789,30	91,5
9	24.5.2018	Kuusi	40	50-100	6 955 583,69	536 853,09	101,7



21.3.2019

---

### 2.2.2 Maanomistus

Kaava-alue on yksityishenkilön omistuksessa.

### 2.2.3 Yhdyskuntarakenne

Kaava-alueen ympäristö on haja-asutusaluetta. Alueen läheisyydessä on loma-asutusta sekä asuinrakentamista. Palvelut haetaan pääsääntöisesti Kuopion keskustasta, jonne matkaa on noin 27 km.

### 2.2.4 Tekninen huolto

Alueella on Kuopion kaupungin hyväksymä Puutossalmen vesihuolto-osuuskunnan vesijohtoverkoston toiminta-alue. Alueelle tulee vesiosuuskunnan vesi sekä samaan kaivantoon on asennettu jätevesiviemäri, jota ei ole otettu käyttöön.

Alueen pohjoisosaan tulee 20 kV sähkönsiirtolinja. Mökkien jätevedet on ohjattu umpisäiliöihin.

Alueelle on rakennettu noin 240 m pitkä pengerretty laituri.



*Pengerretty laiturialue*

Liikenne kaava-alueelle tapahtuu maantieltä 5370 olevan liittymän kautta.

Lähimmät palvelut löytyvät Hiltulanlahdesta, jossa on koulu ja päiväkoti sekä urheilukenttä. Hiltulanlahteen on matkaa suunnittelualueelta noin 11 km. Lähimmät kaupalliset palvelut ovat Matkuksessa sekä Pitkälahdessa, jonne on matkaa noin 13 km.

21.3.2019

## 2.3 Suunnittelutilanne

### 2.3.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset

Suunnitelma	Hyväksymis-/ vahvistuspäivä
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	Valtioneuvosto hyv. 14.12.2017, tullut voimaan 1.4.2018
Kuopion seudun maakuntakaava	Maakuntavaltuusto hyv. 23.8.2006 YM vahvistanut 3.7.2008
Kuopion seudun maakuntakaavan muutokset	Maakuntavaltuusto hyv. 8.11.2010
Kuopion maaseutu-alueiden yleiskaava	Ympäristöministeriö 29.11.1994
Rakennusjärjestys	Tullut voimaan 3.3.2008
Pohjakartta	Kuopion kaupunki 14.2.2007 782/423/2007 sekä päivitetty kartta 8.1.2019 200/2019

#### *Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet*

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (14.12.2017) koskevat seuraavia asiakokonaisuuksia:

- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- tehokas liikennejärjestelmä
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- uudistumiskykyinen energiahuolto

#### *Maakuntakaava*

Kuopion seudun maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 3.7.2008. Maakuntakaavaan on vahvistettu muutoksia 7.12.2011, 15.1.2014 ja 1.6.2016. Alue sijoittuu vesimatkailun kehittämisalueeseen. Suunnittelualueella ei ole muita maakuntakaavan aluevarausta tai merkintöjä.

#### *Yleiskaavat*

Kuopion yleiskaava, Etelä-Kuopio, on vahvistettu ympäristöministeriössä 29.11.1994. Yleiskaavassa suunnittelualue on merkitty matkailupalvelujen alueeksi RM ja alueella oleva pitkä laituri vesiliikenteen alueeksi LV. Alueella ei ole matkailupalvelua kahden



21.3.2019

konkurssin jälkeen kahteenkymmeneen vuoteen. Yleiskaavan RM-merkintä on vanhentunut olevaan tilanteeseen sekä yleiskaavaa uudempaan maakuntakaavaan verrattessa.

*Muut suunnittelua ohjaavat asiakirjat*

Kuopion rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 2.5.2012.

### **3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

#### **3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet**

Maanomistajan tavoitteena on saada alueella olevat rakennukset käyttöön, jotta ne eivät rapistuisi aivan pilalle. Pienimuotoisen lomakylätoiminnan pyörittäminen ei ole ollut kannattavaa, joten rakennusten myyminen ja alueen jakaminen rakennuspaikkoihin on muodostunut ainoaksi järkeväksi ratkaisuksi.

Kaavaratkaisussa on pyritty rajaamaan rakennuspaikat siten, että mahdollisimman monet rakennuksista sijoittuvat niiden alueelle.

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

##### **3.2.1 Osalliset**

Alueen suunnittelu koskee alueella asuvia ihmisiä. Seuraavassa luettelossa on listattu ne tahot, joiden oloihin tai etuihin suunnitelmalla on vaikutusta ja joilla on mahdollisuus vaikuttaa suunnitteluun:

- Suunnittelun alueen ja sen lähiympäristön maanomistajat
- Suunnittelun alueella ja sen läheisyydessä asuvat ja työskentelevät ihmiset
- Kaupungin luottamuselimet
- Kaupungin eri hallintokunnat
- Viranomaiset:
  - Pohjois-Savon ELY-keskus, Pohjois-Savon liitto
- Muut yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelu koskee
  - Jaakkolan-Lapinniemen osakaskunta
  - Sähköyhtiöt

##### **3.2.2 Vireilletulo**

Kaavan vireilletulo on yhdistetty samaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman valmistuksen ja valmisteluaineiston (mm. kaavaluonnos) nähtävillä olon kanssa.

##### **3.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt**

Kaavaprosessi lähti liikkeelle loppuvuodesta 2006. Prosessi oli keskeytettynä usean vuoden. Alustava luonnos valmistui heinäkuussa 2011. Prosessi kuitenkin keskeytyi uudelleen ja sitä jatkettiin kesällä 2017. Kaavaluonnos valmistui marraskuussa 2017.

Kaavasta pidettiin uusi aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu, koska prosessi oli pitkään keskeytyksissä.

21.3.2019

Valmisteluaineisto (kaavaluonnos) ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma olivat nähtävillä 12.2.–14.3.2018. Kaavaluonnoksesta tuli kaksi muistutusta. Toinen oli naapurikiinteistön omistajalta ja toinen osakaskunnalta. Osakaskunnan muistutuksen johdosta LV-alueen on rajattu kaava-alueen ulkopuolelle. Naapurin muistutuksen johdosta ajoyhteyttä hänen omistamalleen tontille kulkevaa ajoyhteys on hiukan muutettu ja osoitettu kaavan rakennuspaikan puolelle eteläpäästä.

Kaavaehdotus oli nähtävillä 11.2.–13.3.2019. Ehdotuksesta tuli yksi muistutus. Muistutus kohdistu prosessin aikaisemman vaiheen vastineeseen.

### 3.2.4 Viranomaisyhteistyö

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu on pidetty 11.12.2006 Pohjois-Savon ympäristökeskuksessa. Sitä ennen tehtiin maastokäynti alueella 19.10.2006. Kaavaprosessi oli keskeytyksissä 4 vuotta ja sitä jatkettiin vuoden 2011 alussa. Toinen viranomaisneuvottelu pidettiin 21.6.2011. Työ oli uudelleen keskeytyksissä.

Suunnittelutyö alkoi uudelleen kesällä 2017. Työneuvottelu on pidetty 19.6.2017. Uudelleenaloitetun kaavaprojektin viranomaisneuvottelu pidettiin 25.10.2017.

Vuoden 2017 neuvotteluiden muistiot ovat liitteenä.

Pohjois-Savon ELY-keskuksen lausunnon perusteella kaavaselostusta on täydennetty, alimman suositeltavan rakennuskorkeuden määräystä on muokattu.

Luontoselvityksen tarkentamisen yhteydessä löydettyjen liito-oravan elinalueiden johdosta pidettiin maastokatselmus 17.8.2018 Pohjois-Savon ELY-keskuksen ja Kuopion kaupungin edustajien kanssa. Katselmuksessa sovittiin:

- Rakennuspaikan 1/2 pohjoisrajaa hiukan siirretään etelään.
- VL-alueelle annetaan määräys /s-15: *“Alue, jolla ympäristö säilytetään.*
- *Alueella on todettu luonnonsuojelulain 49 §:n tarkoittamia liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Alueen puustoa tulee säilyttää ja hoitaa niin, että liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat ja niitä suojaava puusto säilyy. Myös liito-oravan liikkumisen kannalta riittävä puusto tulee säilyttää.”*
- Rakennuspaikan 2/1 saunan pohjoispuoleiselle ranta-alueelle annetaan määräys pl-29: *“Luonnontilaisena säilytettävä alueen osa. Alueella on todettu luonnonsuojelulain 49 §:n tarkoittamia liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Alueen puustoa tulee säilyttää ja hoitaa niin, että liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat ja niitä suojaava puusto säilyy. Myös liito-oravan liikkumisen kannalta riittävä puusto tulee säilyttää.”* Lopulle osalle ranta-alueesta annetaan määräys pl-28.
- Korttelin yksi ranta-alueelle annetaan määräys pl-28: *“Alueen osa, jolla puustoinen kulkuyhteys liito-oravan elinalueiden välillä tulee säilyttää. Alueen puustoa tulee hoitaa sekä tarvittaessa uudistaa siten, että kulkuyhteys säilyy.”*

Kaavanpohjakartta päivitettiin loppuvuodesta 2018. Kaava-aineisto on siirretty uudelle pohjakartalle.

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot Pohjois-Savon ELY-keskuksilta, Kuopion kulttuurihistorialliselta museolta sekä Kuopion kaupungin KT-suunnittelulta.



21.3.2019

KT-suunnittelun lausunnon perusteella kaavakarttaan on jatkettu alueella oleva vesijohdon ja viemärijohtovaraus sekä korjattu määräyksessä ole virhe. Kaavaselostusta on myös täydennetty.

Kaavakarttaan on korjattu alimman hyväksyttävän rakentamiskorkeuden korkeusluku.

## 4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 4.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Ranta-asemakaavalla on alueelle osoitettu asuinrakennuspaikkoja 3 kappaletta ja lomarakennuspaikkoja 3 kappaletta hyväksikäyttäen olemassa olevaa 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 rakennuspaikkaa 4 vanhaa rakennusta.

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

Normaali Kuopion kaupungin rantarakentamisen mitoitusperusteita ei voida soveltaa alueella, koska ne on laadittu rakentamattomalle alueelle tai vähän rakennetulle alueelle, jossa on normaalia omarantaista rantarakentamista. Uutta rakentamatonta rantaa ei ole rakennuskäyttöön. Alueeseen ei kohdistu yleisiä virkistyskäyttöpaineita. On yhdyskuntataloudellisesti tuhlausta, jos olevaa rakennuskantaa ei voitaisi käyttää hyväksi alueen kehittämisessä olosuhteiden ja ihmisten käyttäytymisen muuttuessa.

Maanomistajien tasapuolinen kohtelu ei vaaranna Kuopion alueella, koska vastavia rakennettuja ja käytöstä poistuneita lomakylä 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>.

### 4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Rakennusten etäisyydet rantaviivasta on pidetty samana ja rakennuspaikan rakentamaton osaan on annettu määräys sen pitämisestä luonnonmukaisessa huolitellussa kunnossa.

### 4.3 Aluevaraukset

Koko ranta-asemakaava-alueen pinta-ala on noin 12,72 ha.

#### 4.3.1 Korttelialueet

##### **AO-42 Erillispientalojen korttelialue.**

*Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään 2-asuntoisen asuinrakennuksen, saunan ja talousrakennuksia, joiden yhteinen kerrosala saa olla enintään 500 m<sup>2</sup>. Asuinrakennuksen pinta-ala saa olla enintään 350 k-m<sup>2</sup>.*

21.3.2019

*Rakennusmateriaalina on käytettävä pääasiassa puuta. Julkisivujen ja kattojen väreinä on käytettävä yleensä luontoon ja ympäristöön sopivia tummia ja murrettuja värisävyjä.*

*Rakennusten alin hyväksyttävä rakentamiskorkeus, jolle kastuessaan vaurioituvat rakenteet voidaan sijoita, on vähintään 84,07 m (N2000-järjestelmä).*

*Jätteiden keräyksessä ja käsittelyssä tulee noudattaa kaupungin yleisiä jätehuoltomääräyksiä.*

*Rakennuspaikkojen rakentamaton osa on säilytettävä luonnonmukaisessa huoltellussa kunnossa.*

*Rakennuspaikat on ennen rakennusluvan myöntämistä lohkottava tai merkittävä paaluilla maastoon.*

Alueelle on osoitettu kaksi erillispientalojen rakennuspaikkaa. Rakennukset saavat olla kaksikerroksisia. Rakennuspaikkojen pinta-ala on yhteensä 1,29 ha.

#### **AOT-5 Erillispientalojen, palvelurakentamisen ja pienteollisuuden korttelialue.**

*Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään 2-asuntoisen asuinrakennuksen, saunan ja talousrakennuksia, joiden yhteinen kerrosala saa olla enintään 800 m<sup>2</sup>. Asuinrakennuksen pinta-ala saa olla enintään 400 k-m<sup>2</sup>.*

*Rakennusmateriaalina on käytettävä pääasiassa puuta. Julkisivujen ja kattojen väreinä on käytettävä yleensä luontoon ja ympäristöön sopivia tummia ja murrettuja värisävyjä.*

*Rakennusten alin hyväksyttävä rakentamiskorkeus, jolle kastuessaan vaurioituvat rakenteet voidaan sijoita, on vähintään 84,07 m (N2000-järjestelmä).*

*Jätteiden keräyksessä ja käsittelyssä tulee noudattaa kaupungin yleisiä jätehuoltomääräyksiä.*

*Rakennuspaikkojen rakentamaton osa on säilytettävä luonnonmukaisessa huoltellussa kunnossa.*

*Rakennuspaikat on ennen rakennusluvan myöntämistä lohkottava tai merkittävä paaluilla maastoon.*

*Rakennuspaikkojen rakentamaton osa on säilytettävä luonnonmukaisessa huoltellussa kunnossa.*

*Rakennuspaikat on ennen rakennusluvan myöntämistä lohkottava tai merkittävä paaluilla maastoon.*

Lomakylän päärakennus sekä oleva asuinrakennus on osoitettu AOT -rakennuspaikaksi. Alueen monipuolisella käyttötarkoituksella tuetaan päärakennuksen jatkokäyttöä. Päärakennuksessa voidaan järjestää esim. pienimuotoisia perhejuhlia tai siitä voi muokata pienimuotoisen tuotantotilan. Rakennuspaikan pinta-ala on 0,889 ha.

#### **RA-34 Loma-asuntojen korttelialue.**

21.3.2019

*Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon, saunan ja talousrakennuksia, joiden yhteinen kerrosala saa olla enintään 300 m<sup>2</sup>. Loma-asunnon kerrosala saa olla enintään 200 m<sup>2</sup>.*

*Rakennusmateriaalina on käytettävä pääasiassa puuta. Julkisivujen ja kattojen väreinä on käytettävä yleensä luontoon ja ympäristöön sopivia tummia ja murrettuja värisävyjä.*

*Rakennusten alin hyväksyttävä rakentamiskorkeus, jolle kastuessaan vaurioituvat rakenteet voidaan sijoita, on vähintään 84,07 m (N2000-järjestelmä).*

*Jätteiden keräyksessä ja käsittelyssä tulee noudattaa kaupungin yleisiä jätehuoltomääräyksiä.*

*Rakennuspaikkojen rakentamaton osa on säilytettävä luonnonmukaisessa huoltellussa kunnossa.*

*Rakennuspaikat on ennen rakennusluvan myöntämistä lohkottava tai merkittävä paaluilla maastoon.*

Kaavassa on osoitettu 3 lomarakennuspaikkaa. Kunkin rakennuspaikan rakennusoikeus on 300 k-m<sup>2</sup>. Kullakin rakennuspaikalla on kaksi vanhaa majoitusrakennusta. Rakennuspaikkojen kokonaispinta-ala on 1,831 ha.

Rakennuspaikoilla 2 ja 3 on vanha, lähes umpeen kasvanut, kaivettu, kapea vesiuoma. Alueen voi pitää avoimena tai sen voi tarvittaessa täyttää, koska alue ei ole osakaskunnan vaan tilan aluetta.

#### 4.3.2 Muut alueet

##### **VL Lähivirkistysalue**

Rakennuspaikkojen väliset alueet on osoitettu VL-alueeksi. VL-alueen pinta-ala on 0,97 ha.

##### **M-1 Maa- ja metsätalousalue**

*Alueelle saa rakentaa ainoastaan maa- ja metsätalouden harjoittamisen kannalta välttämättömiä rakenteita ja laitteita.*

Rakennuspaikkojen tausta-alue on osoitettu M-1 alueeksi. M-alueen pinta-ala on 8,5 ha. Alueella voi harjoittaa normaaleita metsätaloustoimenpiteitä.

#### 4.3.3 Luonnon ympäristö

Liito-oravan elinympäristö ja kulkuyhteydet on turvattu kaavamerkinnöin ja määräyksin.

VL-alueelle annetaan määräys ympäristöä säilyttävä määräys:

##### **s-15: "Alue, jolla ympäristö säilytetään"**

Alueella on todettu luonnonsuojelulain 49 §:n tarkoittamia liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Alueen puustoa tulee säilyttää ja hoidtaa niin, että lii-



21.3.2019

to-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat ja niitä suojaava puusto säilyy. Myös liito-oravan liikkumisen kannalta riittävä puusto tulee säilyttää.”

Rakennuspaikalta 2/1 löydettyyn papanapuun ympärille on annettu alueen luonnontilaisena säilyttävä osa-alue merkintä:

**pl-29: Luonnontilaisena säilytettävä alueen osa.**

Alueella on todettu luonnonsuojelulain 49 §:n tarkoittamia liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Alueen puustoa tulee säilyttää ja hoitaa niin, että liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat ja niitä suojaava puusto säilyy. Myös liito-oravan liikkumisen kannalta riittävä puusto tulee säilyttää.

Korttelin yksi ranta-alueelle annetaan määräys ja lopulle korttelin yksi ranta-aluetta on annettu osa-alueääräys pl-28 kulkuyhteyden turvaamiseksi:

*Alueen osa, jolla puustoinen kulkuyhteys liito-oravan elinalueiden välillä tulee säilyttää. Alueen puustoa tulee hoitaa sekä tarvittaessa uudistaa siten, että kulkuyhteys säilyy.*

#### 4.3.4 Kunnallistekniikka

Kaava-alue on vesihuoltolain mukaista Puutosalmen vesihuolto-osuuskunnan vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella. Vesihuoltolain mukaan vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella oleva kiinteistö on liittävä laitoksen vesijohtoon ja jätevesiviemäriin.

Alueelle on vedetty osuuskunnan vesijohto sekä samaan kaivantoon jätevesiviemä, johon rakennuspaikat voidaan liittää. Vesi- ja viemärijohdot sijoittuvat kahden rakennuspaikan alueelle. Vesi- ja viemärijohdot on osoitettu kaava-alueelle.

Suunnittelualueen sähköistys tapahtuu 20 kV:n ilmajohtoon kautta. Ilmajohto on osoitettu kaavassa.

Kiinteistä jätteistä on huolehdittava kaupungin jätehuoltomääräysten mukaisesti.

## 4.4 Kaavan vaikutukset

### 4.4.1 Valtakunnallisten suunnittelutavoitteiden toteutuminen

#### Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Uusi rakentaminen hyväksikäyttää olevaan rakennuskantaa ja tieverkkoa. Alue tukeutuu yksityisautoiluun, mutta on myös linja-autoreittien ulottuvilla.

#### Tehokas liikennejärjestelmä

Rakennuspaikat tukeutuvat olemassa olevaa maantie ja katuverkostoon. Lähin linja-autopysäkki on kävelymatkan päässä.

#### Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Uusi rakentaminen on osoitettu alueille, missä ei ole vaaraa tulvista. Alueelle ei ole osoitettu eikä sen läheisyydessä ole mitään sellaista toimintaa, joka aiheuttaisi vaaraa terveydelle tai turvallisuudelle.

#### Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

21.3.2019

Kaava-alueella ei sijaitsee muinaismuistolain mukaisia rauhoitettuja kohteita eikä rakennus-suojelukohhteita.

Arvokkaimmat luontokohteet on jätetty rakentamisen ulkopuolelle ja ne on osoitettu kaavassa omilla merkinnöillä. Liito-oravan esiintyminen on myös huomioitu merkinnöin ja määräyksin.

#### Uudistumiskykyinen energiahuolto

Alue on sähköverkon piirissä, jota voidaan hyödyntää aluetta toteutettaessa.

#### 4.4.2 Vaikutukset suunniteltuun maankäyttöön

Ranta-asemakaava on maakuntakaavan tavoitteiden mukainen.

Yleiskaavan matkailutoimintojen aluevaraus on vanhentunut, koska alueella ei ole ollut toimintaa 90-luvun jälkeen. Alue ei ole sijainniltaan houkutteleva tai toimiva alue matkailutoimintaan. Lisäksi toiminnan loppumisen jälkeen alueen läheisyyteen ja aivan viereen on tullut asuinrakentamista, mikä myös rajoittaisi toimintaa.

Osoitettu maankäyttö ei muutoin estä yleiskaavan toteuttamista.

#### 4.4.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavalla on pyritty siihen, että mahdollisimman monet rakennukset voitaisiin säilyttää alueella. Rakennuspaikkojen ulkopuolelle on jouduttu jättämään kaksi vanhaa majoitusrakennusta, jotka joudutaan purkamaan.

Alueen lähiympäristöön sijoittuu jo runsaasti asuinrakentamista (kilometrin säteellä on 30 asuinrakennuspaikkaa), joten kolmen uuden asuinrakennuspaikan osoittamisella ei ole oleellista vaikutusta olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen tai kyläkuvaan.

Ranta-asemakaava ei ole voimassa olevan yleiskaavan mukainen. Yleiskaava on vanhentunut RM-merkinnän osalta, koska toiminta on loppunut jo 1990-luvulla.

#### 4.4.4 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Rakentaminen sijoittuu jo ennestään rakentamisen piirissä olevalle ranta-alueelle, joten luonnon monimuotoisuus ei heikkene. Alueelta havaitut liito-oravan elinalue on huomioitu merkinnöin ja määräyksin siten, että oleskelu sekä kulkuyhteydet säilyvät. Muita uhanalaisia tai harvinaisia kasvi- tai eläinlajeja ei havaittu.

Rakentamisella ei ole vaikutusta pohjavesiin. Kookkaiden rakennuspaikkojen ansioista vaikutukset pintavesiin ovat erittäin vähäiset.

#### 4.4.5 Vaikutukset maisemaan

Rantavyöhyke on lähes kokonaan rakennettu, joten lisärakentamisella ei ole merkittävää vaikutusta maisemaan. Lisärakentaminen tapahtuu rakennuspaikkojen takaosaan, koska oleva rakennuskanta sijoittuu lähelle rantaa. Maisemamuutokset tapahtuvat lähinnä vain lähimaisemaan. Muutoksen voimakkuuteen vaikuttavat jätettävän ranta-

21.3.2019

---

puuston määrä sekä käytettävät pintamateriaalit ja värit. Käytettäessä luonnonläheisiä värejä rakentaminen sulautuu rantamaisemaan.

#### 4.4.6 Vaikutukset liikenteeseen

Suunnittelualueella on tällä hetkellä 2 asukasta. Kaava mahdollistaa kolmen asuinrakennuspaikan ja kolmen lomarakennuspaikan toteuttamisen alueelle. Osoitettu rakentamisen aiheuttava liikennetuotos on arviolta noin 10 – 20 matkaa, jos oletetaan, että lomarakennuspaikoilta tapahtuu yksi matka/vrk ja asuinrakennuspaikoilta 3 – 5 matkaa vrk. Lisääntynyt liikene ei heikennä liikenneturvallisuutta tai liikenteen sujuvuutta, kun huomioidaan, että maantien nykyinen liikennemäärä on noin 1000 ajoneuvoa/vrk. Liikennemäärä nouse 1 – 2 %.

#### 4.4.7 Taloudelliset vaikutukset

Kaavalla ei ole suoria taloudellisia vaikutuksia muille kuin maanomistajalle. Alueen arvo kasvaa kaavan ansiosta. Kaupungille ei aiheudu kustannuksia kaavan toteuttamisesta. Alueen kunnallistekniikan toteuttaminen on alueen omistajan asia. Rakennuspaikat tullaan liittämään alueella jo olevaan vesijohtoon.

Kolmen uuden asuinrakennuspaikan osoittaminen ei aiheuta palvelurakentamiseen paineita. Lasten koulu sijoittuu Hiltulanlahteen, jonne ollaan parhaillaan rakentamassa uutta koulua, joka palvelee myös suunnittelualueetta.

#### 4.4.8 Sosiaaliset vaikutukset

Kaavamuutos ei vaikuta ympäristön virkistysalueisiin eikä ulkoilureitteihin. Kaava ei aiheuta turvallisuuden heikkenemistä alueella. Kaava ei muutoinkaan muuta alueen sosiaalista ympäristöä.



21.3.2019

---

## 5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 5.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Ranta-asemakaavan toteutumista ohjaa asemakaavakartan lisäksi tämä ranta-asemakaavaselostus.

### 5.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen voi toteuttaa välittömästi kaavan saatua lainvoiman.

### 5.3 Toteutuksen seuranta

Kuopion kaupunki valvoo normaalilla viranomaisvalvonnalla alueen jatko-suunnittelua sekä rakentamista.

Kuopiossa 21.3.2019

FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy



Timo Leskinen  
aluepäällikkö, DI