

# LÖYTYNLAMMEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

## RANTA-ASEMAKAAVAN SELOSTUS

luonnosvaihe 10.12.2019

RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS, JOKA KOSKEE kiinteistöjä 593-405-5-32, 593-405-5-33, 593-405-5-34, 593-405-5-35, 593-405-5-37, 593-405-5-41 ja 593-405-5-44 Pieksämäen kaupungissa.

RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU Pieksämäen Löytynlammen ja Ala-Siilin ranta-alueelle loma-asuntojen korttelit ja erillispientalojen korttelit 6 - 9 sekä maa- ja metsätalousaluetta.



Kuva 1: Ilmakuva 2018, punaisella suunnittelualueen rajaus

Kaavan vireille tulo: 7.2.2019

Kaavan hyväksyminen: x.x.2020

## 1.TIIVISTELMÄ

### 1.1.Asemakaavan muutosalue

Suunnittelualue sijaitsee Ala-Siilin ja Löytynlammen välisellä alueella, noin 3,5 km päässä Naarajärven taajamasta. Löytynlampi sijaitsee suunnittelualueen länsipuolella, Ala-Siili itäpuolella. Suunnittelualue rajautuu eteläpuolella vankila-alueeseen.



Kuva 2: Sijainti

### 1.2.Ranta-asetmakaava ja sen tavoitteet

Löytynlammen rantakaavan muutoksella pyritään rakentamattomien loma-asuntoaikkojen rakennusoikeuden lisäämiseen. Samalla tarkastellaan rakennuspaikkojen sijaintia sekä mahdollisuutta käyttää osaa kaavoitettavista tonteista myös ympärivuotiseen asumiseen. Rakennuspaikkojen ulkopuolelle jäävät alueet on tarkoitus osoittaa maa- ja metsätalousalueiksi. Suunnittelualueesta n. 23 ha on Pieksämäen kaupungin omistuksessa ja n. 7 ha yksityisessä omistuksessa. Kaavamuutos korvaa Löytynlammen rantakaavan muutosalueen osalta, muilta osin jää voimaan 4.11.1982 hyväksytty Löytynlammen rantakaava.

### 1.3.Kaavaprosessin vaiheet

Kaavan vireille tulo: Teknisen lautakunnan päätös 54 § 28.5.2019, kuulutettu 1.6.2019

Kaavan käsittelyvaiheet:

Tekninen lautakunta

Tekninen lautakunta 10.12.2019 §x kaavaluonnos nähtävillä x.x.–x.x.20xx

Tekninen lautakunta x.x.20xx x§ kaavaehdotus nähtävillä x.x.–x.x.20xx

Kaavan hyväksyminen: Tekninen lautakunta x.x.20xx x§, kaupunginhallitus x.x.20xx x§, valtuusto x.x.20xx x§

## Sisällys

1. TIIVISTELMÄ.....	2
1.1. Asemakaavan muutosalue .....	2
1.2. Ranta-asemakaava ja sen tavoitteet .....	2
1.3. Kaavaprosessin vaiheet .....	2
2. LÄHTÖKOHDAT JA ALUEEN NYKYTILANNE .....	4
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista .....	4
2.1.1. Alueen yleiskuvaus .....	4
2.1.2. Luonnonympäristö .....	4
2.1.3. Rakennettu ympäristö ja liikenne .....	5
2.1.4. Kulttuuriympäristö .....	5
2.1.5. Arkeologinen kulttuuriperintö .....	5
2.1.6. Maanomistus .....	5
2.2. Kaavoitus- ja suunnittelutilanne .....	5
3. RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELU JA KAAVAPROSESSI .....	9
3.1. Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve .....	9
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö .....	9
3.2.1. Osalliset .....	9
3.2.2. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	10
3.2.3. Viranomaisyhteistyö.....	10
3.3. Kaavahankkeen aloitus ja eteneminen .....	10
3.4. Ranta-asemakaavan tavoitteet.....	10
3.4.1. Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet .....	10
3.4.2. Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen.....	10
3.5. Ranta-asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset .....	11
4. RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	11
4.1. Kaavan rakenne .....	11
4.1.1. Kaavaluonnosvaihe.....	11
4.1.2. Kaavaehdotusvaihe .....	11
4.1.3. Aluevaraukset ja mitoitus .....	11
4.1.4. Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	12
4.1.5. Nimistö .....	13
4.2. Kaavan vaikutusten arviointi .....	13

4.3.Ympäristön häiriötekijät ja ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	15
5.RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....	15

## Liitteet

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (tarkennettu 10.12.2019)
2. Luontoselvitys
3. Muinaismuistoseelvitys
4. Meluseelvitys
5. Viranomaisneuvottelumuistio
6. Vastineraportti
7. Asemakaavan seurantalomake (lisätään ehdotusvaiheessa)

## 2. LÄHTÖKOHDAT JA ALUEEN NYKYTILANNE

### 2.1.Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 2.1.1.Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on pinta-alaltaan noin 30,4 hehtaaria. Eteläosa rajoittuu Naarajärven vankilan alueeseen, lännessä Löytynlampeen, pohjoisessa metsätalousalueeseen ja idässä Ala-Siili järveen. Suunnittelualue on rakentamaton ja metsäistä kangasmaastoa. Alueen ylin kohta on n. +134 mpy ja alin kohta n. +114 mpy. Kokonaiskorkeuseroa kaava-alueella on n. 20 metriä. Suunnittelualueella on käytetty metsätalousalueena. Alueen puusto on mäntyvaltaista. Suunnittelualueelle ei ole rakennettu kunnallisteknisiä verkostoja. Alue on mahdollista liittää kunnalliseen vesi- ja jätevesiverkostoon.

#### 2.1.2.Maisema ja luonnonympäristö

Kaava-alue sijoittuu kannakselle, jossa rantaviivan osuus on huomattava. Löytynlampi on alun perin luonteeltaan erämainen pikkujärvi, jonka maisemakuvaa ovat olennaisesti muuttaneet länsirannalla kulkeva Järvisuomentie, sekä etelärannan melko runsas rakennuskanta, johon kuuluu Naarajärven vankilan melko suuriakin rakennuksia. Kaava-alueen rantaviiva on tällä hetkellä metsäinen.

Luonteeltaan metsärantaisena ja osin jo rakennettuna ympäristönä järville avautuvat maisemat eivät sisällä erityisiä arvoja. Maisemaekologisen tarkastelu perusteella kaava-alueen rakennettavuuden sietokyky on hyvä. Alueen maaperä ja maisemallinen luonne ja kestävyys soveltuvat hyvin lisärakentamiselle. Ainoastaan eteläosan suokohteet suositellaan jätettäväksi kokonaan rakentamisen ulkopuolelle.

Kaava-alue on luonteeltaan monotoninen ja yleisilmeeltään karu. Kasvillisuus on metsätyypeille tunnusomaista, eikä uhanalaisia kasvilajeja havaittu. Valtaosalla aluetta pääpuulajina on mänty. Kasvupaikkana lähes koko kaava-alueella on kuivahko kangas (VT puolukkatyyppi). Alue on kokonaisuudessaan metsätalousmaata, ja sitä on hoidettu niin että alueella ei ole erityisiä vanhoihin metsiin liittyviä luontoarvoja. Metsien yleisilme on harva.



Kaava-alueen eteläosassa on maaston painanteisiin syntyneitä soistumia, joissa vallitseva suotyyppi on isovarpuräme. Läntisin rajattu suoalue on kangasrämettä.

Luontoselvityksen perusteella kaava-alueella ei ole merkittäviä liito-orava, viitasammakko, lepakko, linnusto tai muita eläinlajistollisia arvoja.

Luonto- ja maisemaselvitys on selostuksen liitteenä 2.

### 2.1.3. Rakennettu ympäristö ja liikenne

Suunnittelualueen kiinteistöt ovat rakentamattomia kiinteistöä 593-405-5-34 lukuun ottamatta, jolla sijaitsee 1996 rakennettu lomarakennus. Lomarakennukselle on myönnetty poikkeamislupa lomarakennuksen käyttötarkoituksen muutokselle asuinrakennukseksi. Rantakaava on jäänyt pääosin toteutumatta, koska voimassa olevassa kaavassa osoitettu rakennusoikeus on liian vähäinen ja aluetta on osin pidetty Naarajärven vankilan laajenemisalueena. Alueella ei ole ympäristöhäiriöitä. Suunnittelualueelle liikennöidään Siilinniementien yksityistien kautta.

Valtatie 23 kulkee Löytynlammen rannassa 400 m päässä suunnittelualueesta. Valtatien meluvaikutukset on tutkittu 2019. Alueelle ei kantaudu häiritsevissä määrin tieliikenteen melua. Meluselvitys on selostuksen liitteenä 4.

Alueella ei ole palveluja eikä työpaikkoja.

### 2.1.4. Kulttuuriympäristö

Kaava-alueella ei ole olemassa arvokkaita kulttuuriympäristökohteita.

### 2.1.5. Arkeologinen kulttuuriperintö

Alueella ei ole tiedossa arkeologista kulttuuriperintöä. Suunnittelualueelle on tehty muinaismuistotutkimus kesällä 2019, selvitys on selostuksen liitteenä 3.

### 2.1.6. Maanomistus

Alue on osittain Pieksämäen kaupungin ja yksityisessä omistuksessa.

## 2.2. Kaavoitus- ja suunnittelutilanne

### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää maakunta-, yleis- ja asemakaavojen ohella. Tavoitteiden ensisijaisena tarkoituksena on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien asioiden huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa.

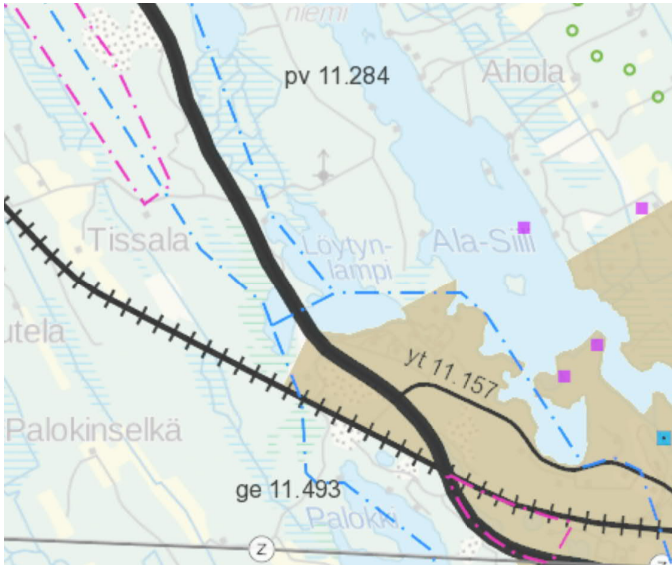
Löytynlammen kaava-aluetta koskevia alueidenkäyttötavoitteita:

- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

## Maakuntakaava

Maakuntakaavassa suunnittelualueen eteläosaan kohdistuu merkintä pv 11.274 Naarajärven pohjavesialue. Merkinnällä osoitetaan yhdyskuntien vedenhankinnan kannalta tärkeät (I luokan) ja vedenhankintaan soveltuvat (II luokan) pohjavesialueet.

Suunnittelumääräys: Alueelle ei tule sijoittaa pohjaveden laadulle vaaraa aiheuttavaa toimintaa ja pohjavedeksi imeytyvän veden määrä tulee säilyttää riittävänä. Maa-ainesten ottaminen tulee sallia vain maisemointialueille, mikäli se ei vaaranna pohjaveden laatua tai vähennä saatavan pohjaveden määrää.



Kuva 3: Ote maakuntakaavasta

## Yleiskaava

Kaava-alueella on voimassa keskustaajaman strateginen osayleiskaava (hyväksytty 25.1.2016).

Yleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu seuraavat kaavamääräykset:



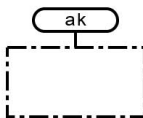
### MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE

Alueen toiminnot säilyvät strategisen kaavan tavoitejaksolla pääpiirteiltään nykyisellään eikä sen kehitykseen kohdistu erityisiä intressejä tai muospaineita.



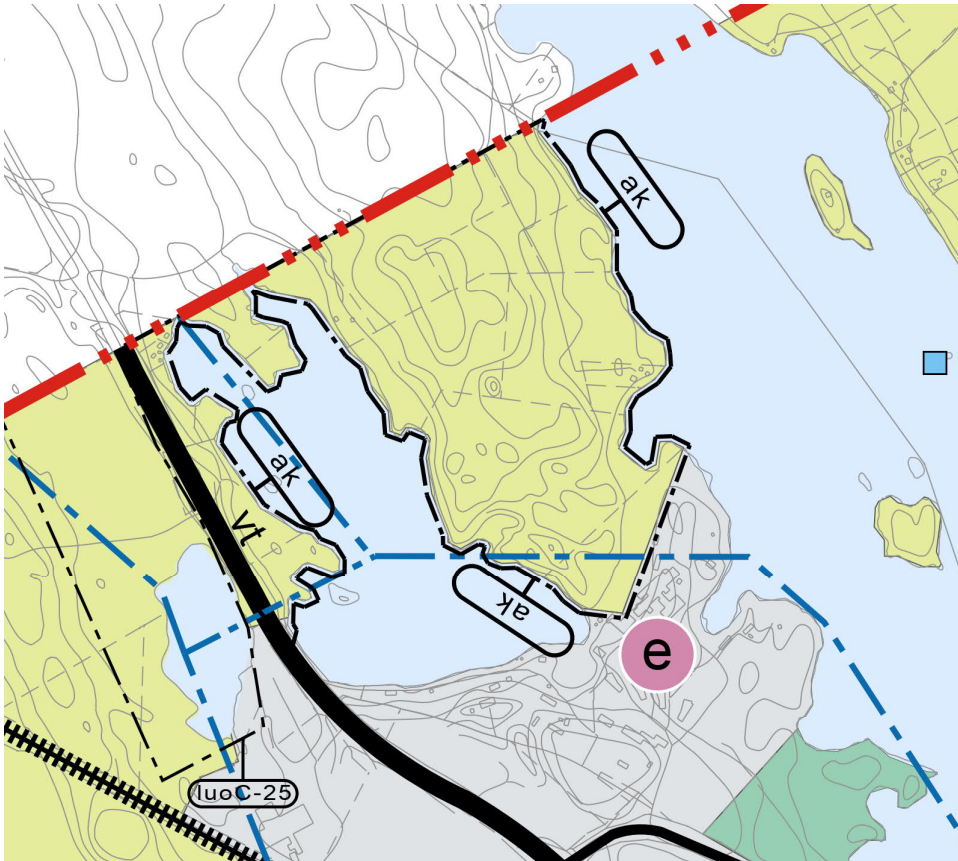
### POHJAVESIALUE

Alueelle ei tule sijoittaa pohjaveden laadulle ja määrälle vaaraa aiheuttavaa toimintaa.



### OSA-ALUE, JOLLA ON VOIMASSA RANTA-ASEMAKAAVA.

Osa-alueella noudatetaan voimassa olevan ranta-asemakaavan kaavaratkaisua ja -määräyksiä.



Kuva 4: Ote yleiskaavasta

### Ranta-asemakaava

Alueella on voimassa Löytynlammen rantakaava, joka on laadittu 1982.

KAAVAMERKINNÄT JA KAAVAMÄÄRÄYKSET

	3 m SEN KAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA OLEVA VIIIVA, JOTA VAHVISTAMINEN KOSKEE.
	ERI KAAVAMÄÄRÄYSTEN ALAISTEN ALUEEN OSIEN VÄLINEN RAJA
	KORTTELIN, KORTTELINOSAN JA ALUEEN RAJA
	OHJEELLINEN RAKENNUSALAN, AJONEUVOLIIKENTEELLE VARATUN TIEALUEEN TAI KKA MUON SELLAISEN ALUEEN RAJA
	OHJEELLINEN RAKENNUSPAIKAN RAJA
<b>3.1</b>	KORTTELIN NUMERO, RAKENNUSPAIKAN NUMERO
<b>250</b>	ARABIALAINEN LUKU, JOKA OSOITTAA SUURIMMAN SALLITUN KERROSALAN NELIÖMETRIMÄÄRÄN
	RAKENNUSALA
	SORANOTTOALUE, ALUEEN OSA JOLTA SORANOTTO ON MAHDOLLISTA
	OHJEELLINEN TIEN PAIKKA
	OMAKOTIRAKENNUSTEN ALUE
	LOMA-ASUNTOALUE
	YHTEISKÄYTTÖINEN VAPAA-ALUE
	METSÄTALOUSALUE
	TIEALUE

RANTAKAAVAMÄÄRÄYKSET

- LOMA-ASUNTOALUEELLA SAA KULLEKIN RAKENNUSALALLE RAKENTAA YHDEN LOMA-ASUNNON. TALOUSRAKENNUKSIINEEN RAKENNUSALALLE SIIJOITETTAVIEN ERILLISTEN RAKENNUSTEN LUKUMÄÄRÄ SAA OLLA ENINTÄÄN KOLME JA NIIDEN YHTEENLASKETTU KERROSALA ENINTÄÄN 100 m<sup>2</sup>.
- RAKENNUSTEN ULKOSEINIEN JA KATTOJEN SEKÄ KAIKKIEN ULKORAKENTEIDEN PINTAKÄSITTELYN TUULEE OLLA LUONNONSÄVYISÄ.
- RANTAKAAVA-ALUEELLE EI SAA SIIJOITTA VESIKÄYMÄLÄÄ. LAHOAMATTOMAT JÄTTEET ON VIETÄVÄ KAATOPAIKALLE. PESUVEDET ON IMEYTTÄVÄ MAAHAN VÄHINTÄÄN 10 m ETÄISYYDELLE RANTAVIIVASTA.
- MAHDOLLISEN SORANOTON TUULEE PERUSTUA ERIKSEEN LAADITTAVAAN RIITTÄVÄN YKSITYISKOHTAISEEN SORANOTTO-SUUNNITELMAAN.

Tämä kartta liittyy lääninhallituksen tänään antamaan päätökseen N:o 1702.  
 Todistaa Mikkelissä lääninhallituksessa  
 marras kuun 4 päivänä 1982

Kaavotus ja rakennus-  
 toimivan tarkastaja *Liisa Oikarinen*  
 Liisa Oikarinen





Kuva 5: Ote voimassaolevasta ranta-asemakaavakartasta

### Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt rakennusjärjestyksen 1.1.2007.

### Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

### Päätökset, sopimukset, suunnitelmat ja investoinnit ja muut suunnitelmat ja selvitykset

Käytettävissä olevat selvitykset:

- Muinaisjäännösrekisteri / Museovirasto



- GTK maaperäkartta
- Pieksämäen Naarajärven ja Löytynlammen pohjavesialueiden suojelusuunnitelma / Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (Dnro ESAELY/42/07.00/2010) 30.7.2010
- Naarajärven ja Löytynlammen pohjavesialueiden rakenneselvitys ja pohjaveden virtausmalli / GTK 27.1.2015

Alueelle ei ole laadittu selvityksiä, sopimuksia tai muita suunnitelmia.

Laadittavat selvitykset:

- Luonto- ja maisemaselvitys 2019
- Muinaismuistoseelvitys 2019
- Melutarkastelu VT 23, 2019

### Pohjakartta

Pieksämäen kaupungin numeerinen pohjakartta täyttää asetuksen 1284/99 vaatimukset.

## 3.RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELU JA KAAVAPROSESSI

### 3.1.Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve

Löytynlammen rantakaavan rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus on ainoastaan 100 kem<sup>2</sup>. Osoitettu rakennusoikeuden määrä on liian alhainen vastaamaan rakentajien nykyisiä tarpeita. Rakennusoikeuden tarkastelun yhteydessä on tarpeen tarkastaa myös rakennuspaikkojen sijoittelu. Ympärivuotiseen asumiseen osoitettuja omarantaisia rakennuspaikkoja on vähän keskustajaaman alueella, joten osalle rakennuspaikoista on syytä sallia ympärivuotinen asuminen.

### 3.2.Osallistuminen ja yhteistyö

#### 3.2.1.Osalliset

Kaavahankkeessa osallisia ovat seuraavat tahot:

Kaava-alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajat, yrittäjät, asukkaat ja muut toimijat

Viranomaiset:

- Etelä-Savon ELY-keskus
- Savonlinnan maakuntamuseo
- Pohjois-Savon ELY-keskuksen Liikenne ja infrastruktuuri —vastuualue
- Rikosseuraamuslaitos
- Rakennusvalvonta

muut viranomaiset ja yhteisöt

- Etelä-Savon maakuntaliitto
- Etelä-Savon Pelastuslaitos
- Mikkelin Puhelin Oyj
- Savon Voima Oyj
- Telia Finland Oyj
- Pieksämäen Vesi Oy

Yhdistykset, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään ja jotka ilmoittautuvat osallisiksi.

Ne tahot, jotka katsovat olevansa osallisia ja ilmoittautuvat osallisiksi.

### 3.2.2. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavan vireilletulosta on kuulutettu 1.6.2019 Pieksämäen Lehdessä, kaupungin Internet-sivuilla sekä kaupungin ilmoitustaululla. Osalliset ja vuorovaikutusmenettelyt ilmenevät tarkemmin liitteenä 1 olevasta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

### 3.2.3. Viranomaisyhteistyö

Maankäyttö- ja rakennuslain § 66 mukainen viranomaisneuvottelu on järjestetty 3.4.2019. Muistio kokouksesta on kaavaselostuksen liitteenä 5. Viranomaisosallisilta pyydetään kaavaluonnoksen nähtävilläoloaikana ennakkolausunnot. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot osallisilta viranomaistahoilta. Ehdotusvaiheessa järjestetään tarpeen vaatiessa viranomaisneuvottelu (MRL 66 §, MRA 18 §).

### 3.3. Kaavahankkeen aloitus ja eteneminen

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (oas) oli nähtävillä ja lausunnoilla 3.6.–5.7.2019. OAS:sta saadut mielipiteet ja lausunnot sekä vastineet niihin ovat selostuksen liitteenä 6.

### 3.4. Ranta-asemakaavan tavoitteet

#### 3.4.1. Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Maanomistajien asettamat tavoitteet

Pieksämäen kaupunki:

Pieksämäen kaupungin omistamat rakennuspaikat siirretään kokonaisuudessaan Löytynlammen rannalle. Rakennuspaikoista 3 kpl osoitettaisiin erillispientalojen rakennuspaikaksi (AO) ja 4 rakennuspaikkaa vapaa-ajan rakentamiseen (RA). Rakennusoikeus nostetaan 350 kem<sup>2</sup>:iin / rakennuspaikka (AO) ja 250 kem<sup>2</sup>:iin / rakennuspaikka (RA).

Kiinteistöjen 593-405-5-44 ja 593-405-5-41 omistajat:

Kiinteistöillä on yhteensä kolme rantarakennuspaikkaa Ala-Siilin rannalla. Rakentamattomien loma-asuntopaikkojen rakennusoikeutta tulisi lisätä sekä samalla tarkastella rakennuspaikkojen sijaintia sekä mahdollisuutta käyttää kaavoitettavia tontteja myös ympärivuotiseen asumiseen.

Kiinteistöjen 593-405-5-33 ja 593-405-5-34 omistajat:

Kiinteistöillä on yhteensä kaksi rantarakennuspaikkaa Ala-Siilin rannalla. Rakennuspaikkojen rakennusoikeus tulisi nostaa 250 kem<sup>2</sup>:iin ja toinen rakennuspaikoista tulisi osoittaa nykyisen käyttötarkoituksen mukaisesti erillispientalorakentamiseen.

#### 3.4.2. Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Täydennetään ehdotusvaiheessa.

### 3.5. Ranta-asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Yhtenä vaihtoehtona voidaan pitää olemassa olevan tilanteen jatkumista, joka tarkoittaisi sitä, että maanomistajat toteuttavat rakennuspaikat nykyisen kaavaratkaisun mukaan ja tarvittaessa hakevat lisärakennusoikeutta ja käyttötarkoituksen muutoksia poikkeamismenettelyn kautta. Kaavaluonnoksessa esitetty ratkaisu osoittaa rakennuspaikkoja myös vakituiseen asumiseen ja rakennusoikeuden nostamiseen loma-asumiseen osoitetuilla rakennuspaikoilla 250 kem<sup>2</sup>:iin ja erillispientalojen rakentamiseen osoitetuilla rakennuspaikoilla 350 kem<sup>2</sup>. Rakennusoikeuden lisääminen mahdollistaa rakennuspaikkojen kehittämisen. Rakennuspaikkojen siirroilla on saatu lisättyä myös vapaan rantaviivan määrää suunnittelualueella ja rakennuspaikat siirrettyä rakentamiseen paremmin soveltuviin paikkoihin. Kaavaratkaisun odotetaan vähentävän jatkossa alueelle haettavien poikkeamislupien määrää.

## 4. RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 4.1. Kaavan rakenne

#### 4.1.1. Kaavaluonnosvaihe

Kaavaluonnoksessa rakennuspaikat on ryhmitelty neljään erilliseen kortteliin. Korttelijakoa on ohjannut alueen maanomistus sekä rakennuspaikkojen käyttötarkoitus. Rakennuspaikoista 5 kpl on osoitettu asuinrakentamiseen ja 7 kpl loma-asumiseen. Rakennuspaikkojen ulkopuoliset alueet on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi. Ajoyhteydet rakennuspaikoille on osoitettu ohjeellisinä.

#### 4.1.2. Kaavaehdotusvaihe

Tarkennetaan kaavaehdotusvaiheessa.

#### 4.1.3. Aluevaraukset ja mitoitus

Rakennuspaikat on osoitettu neljään erilliseen kortteliin. Kussakin korttelissa on 2-4 rakennuspaikkaa. Erillispientalorakentamiseen (AO) rakennuspaikkoja on osoitettu 5 kpl ja loma-asuntojen (RA) rakentamiseen 7 kpl. Rakennuspaikkojen pinta-alat ovat erillispientalojen korttelialueilla 5067 m<sup>2</sup> – 7248 m<sup>2</sup> ja loma-asuntojen korttelialueilla 3063 m<sup>2</sup> – 7129 m<sup>2</sup>. Rakennuspaikkakohtaisesti rantaviivaa on 50 – 100 metriä. Maa- ja metsätalousalueeksi on osoitettu n. 25 ha suunnittelualueesta. Suunnittelualueen rakennustehokkuus on e=0,01, kortteleissa 6-7 rakennustehokkuus on e=0,07, korttelissa 8 e=0,06 ja korttelissa 9 e=0,04.

Voimassa oleva Löytynlammen rantakaava 4.11.1982

Aluevaraus	Rakennuspaikat / kpl	pinta-ala / ha	rakennusoikeus / kem <sup>2</sup>	rantaviiva / m
RH	12	6,1828	1200	950
P		5,3859		500
MM		18,5847		290
Tiealue		1,2478		
Yhteensä	12	31,4012	1200	1740
Vapaa rantaviiva 790 metriä				

Löytynlammen ranta-asemakaavan muutos / luonnos 10.12.2019

Aluevaraus	Rakennuspaikat kpl	pinta-ala ha	rakennusoikeus kem <sup>2</sup>	rantaviiva m
AO	5	2,998	1750	325
RA	7	3,2457	1750	395



M		25,1574		1020
Yhteensä	12	31,4011	3500	1740
Vapaa rantaviiva 1020 metriä				

Kuva 6: Vertailu voimassa olevan rantakaavan ja kaavaluonnoksen aluevarauksista, rakennusoikeuksista ja rantaviivan käytöstä

Tällä kaavamuutoksella ei tulla muuttamaan Löytynlammen rantakaavassa vuonna 1982 tehtyä maanomistajan tasapuolisen kohtelun periaatetta ja vuoden 1969 poikkileikkaustilanteeseen perustuvaa kantatilan mitoitusperiaatetta.

Voimassa olevassa Löytynlammen rantakaavassa rantamitoituksena on käytetty 5 rakennuspaikkaa/rantakilometri. Voimassa olevassa kaavassa suunnittelualueen kohdalla vapaata rantaviivaa on n. 790 metriä, kaavaluonnoksessa vapaata rantaviivaa on osoitettu n. 1020 metriä. Kaavaluonnoksessa vapaan rantaviivan osuus lisääntyy n. 230 metrillä. Rakennuspaikkojen määrä on pysynyt samana (12 kpl), vapaan rantaviivan osuutta on saatu lisättyä kaventamalla rakennuspaikkojen leveyttä.

#### 4.1.4. Kaavamerkinnot ja -määräykset

##### Kortteli 6

Korttelialueelle on osoitettu erillispientalorakentamiseen kolme rakennuspaikkaa. Rakennuspaikkakohtainen kokonaisrakennusoikeus on 350 kem<sup>2</sup>. Rakennukset saavat olla I-kerroksisia, rakennuksiin saa rakentaa ullakon ja/tai kellarin. Rantaan on osoitettu istutusalue.

##### Kortteli 7

Korttelialueelle on osoitettu loma-asuntojen rakentamiseen neljä rakennuspaikkaa. Rakennuspaikkakohtainen kokonaisrakennusoikeus on 250 kem<sup>2</sup>. Rakennukset saavat olla I-kerroksisia, rakennuksiin saa rakentaa ullakon ja/tai kellarin. Rantaan on osoitettu istutusalue.

##### Kortteli 8

Korttelialueelle on osoitettu erillispientalorakentamiseen yksi rakennuspaikka ja loma-asuntojen rakentamiseen yksi rakennuspaikka. Erillispientalon rakennuspaikalla kokonaisrakennusoikeus on 350 kem<sup>2</sup> ja loma-asuntojen rakennuspaikalla kokonaisrakennusoikeus on 250 kem<sup>2</sup>. Rakennukset saavat olla I-kerroksisia, rakennuksiin saa rakentaa ullakon. Rantaan on osoitettu istutusalue.

##### Kortteli 8

Korttelialueelle on osoitettu erillispientalorakentamiseen yksi rakennuspaikka ja loma-asuntojen rakentamiseen kaksi rakennuspaikkaa. Erillispientalon rakennuspaikalla kokonaisrakennusoikeus on 350 kem<sup>2</sup> ja loma-asuntojen rakennuspaikoilla kokonaisrakennusoikeus on 250 kem<sup>2</sup>. Rakennukset saavat olla I-kerroksisia, rakennuksiin saa rakentaa ullakon. Rantaan on osoitettu istutusalue.

## Muut alueet

Muu suunnittelualue on osoitettu maa- ja metsätalouskäyttöön. Alueelle on osoitettu rakennuspaikkojen vaatimat ajoyhteydet ohjeellisina. Ajoyhteyksien sijainti tarkentuu rakentamisen / yksityistietoimituksen yhteydessä.

Suunnittelualueen eteläosassa on Naarajärven pohjavesialuetta. Pohjavesialueen raja on osoitettu kaavassa pv-merkinnällä.

### 4.1.5.Nimistö

Alueen nimistöön ei tule muutoksia.

### 4.2.Kaavan vaikutusten arviointi

Arvioitava tekijä	Sisältö
Vaikutukset luontoon	Suunnittelualue on normaalia metsätalousaluetta. Alueen maaperä ja maisemallinen luonne ja kestävyys soveltuvat hyvin lisärakentamiselle. Suunnittelualueen eteläosan suokohteet on jätetty kokonaan rakentamisen ulkopuolelle.
Vaikutukset maisemaan	Rakentamisen maisemavaikutukset ovat selkeimmin havaittavissa vesistöiltä katsottaessa. Rakentamisesta aiheutuvia maisema vaikutuksia voi vähentää säästämällä rannan ja rakennusten väliin jäävää kasvillisuutta ja puustoa.
Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	Alueelle on osoitettu rakennuspaikkoja ympärivuotiseen asumiseen sekä loma-asumiseen. Ala-Siilin alueella on ennestään ympärivuorista asumista. Alue on lähellä Pieksämäen keskustaajamaa. Hankkeen ei voida katsoa juurikaan hajauttavan yhdyskunta rakennetta, kaava-alueen sijainnin ja esitetyn rakentamisen määrän takia.
Vaikutukset energiatalouteen ja liikenteeseen	Alueen rakentamisessa noudatetaan voimassa olevia rakentamismääräyksiä. Nykyiset rakentamismääräykset ohjaavat energiatehokkaaseen rakentamiseen ja hyödyntämään uusiutuvia energiamuotoja.  Alueen rakentuminen lisää liikennettä Siilinniementien yksityistiellä. Tien käyttäjämäärän lisääntymisen myötä tien kunnossapitokustannukset mahdollisesti nousevat. tien osakkaiden määrän kasvaessa vastaavasti kunnossapitokustannukset jakaantuvat useammalle kiinteistölle, joten

	vaikutukset tien piirissä nykyisin olevien kiinteistöjen tiemaksuihin jää vähäiseksi. Alueelle sijoittuvan rakentamisen määrä on vähäistä, joten vaikutuksia VT 23:n liikenteeseen ei ole.
Sosiaaliset vaikutukset	Alueelle sijoittunee paikallisten asukkaiden lisäksi loma-asukkaita, jotka tulevat kauempaa kuin Pieksämäen kaupungin alueilta. Yleensä uudet asukkaat vireyttävät sosiaalisesti jo olevaa toimintaa ja luovat uutta monipuolistavaa näkökulmaa paikallisiin oloihin. Tulevien asukkaiden tarvitsemat palvelut löytyvät pääosin Pieksämäen keskustaajaman alueelta, jolloin uusien palvelupisteiden järjestämistä ei tarvita. Suunnittelualue ja sen lähiympäristö itsessään tarjoaa erinomaiset ulkoilu- ja virkistysmahdollisuudet.
Vaikutukset yhdyskuntatalouteen	Ei merkittäviä vaikutuksia yhdyskuntatalouteen. Alueen uuden tiestön ja vesi- ja jätevesiverkoston rakentaminen aiheuttaa Pieksämäen kaupungille investointikustannuksia n. xx euroa. Kustannukset saadaan takaisin rakennuspaikkojen myyntituottojen ja liittymismaksujen kautta. Rakennuspaikkojen luovutuksen jälkeen vaikutukset yhdyskuntatalouteen ovat positiiviset verotulojen ja käyttömaksujen muodossa.

#### 4.3.Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Valtakunnallinen alueiden käyttötavoite	Löytynlammen ranta-asemakaavan muutos
Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.	Rakennuspaikat sijoittuvat tulvariskialueiden ulkopuolelle.
Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta	Suunnittelualueesta n. 80 % on maa- ja metsätalousaluetta.

#### 4.4.Suhde voimassa olevaan yleiskaavaan

Ranta-asemakaava noudattaa keskusta-alueen strategisen osayleiskaavan aluevarausta ja määräyksiä.



#### 4.5. Ympäristön häiriötekijät ja ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

##### Melu

Päiväajan 55 dB melualue ei ulotu kaavassa asuin- tai loma-asuntonteiksi merkityille tonteille saakka niin nyky- kuin ennustetilanteessakaan. Kaavan asuin- ja loma-asuntotonteilla päiväajan melutaso on vuoden 2040 ennustetilanteessa suurimmillaan noin  $LA_{eq\ 7-22}$  45-47 dB. Yöajan 45 dB melualue ei ulotu kaavassa asuin- tai loma-asuntonteiksi merkityille tonteille saakka niin nyky- kuin ennustetilanteessakaan. Kaavan kaikilla asuin- tai loma-asunto tonteilla yöajan melutaso on niin nyky- kuin ennustetilanteessakin alle  $LA_{eq\ 22-7}$  40 dB.

Koska Löytynlammen ranta-asemakaavan alue sijoittuu Pieksämäen taajaman yhteyteen ja kaava-alueella on tontteja niin vakituiseen kuin loma-asumiseen, sovelletaan kaava-alueella asuinalueille annettuja melun ohjearvoja. Melutaso jää ohjearvojen alapuolelle sekä yö- että päiväaikana niin nyky- kuin vuoden 2040 ennustetilanteessakin.

##### Tulvan huomioiminen

Kaavaratkaisussa on huomioitu alimmat sallitut rakentamiskorkeudet osoittamalla rakentamisalueet riittävän etäälle rannoista.

#### 5. RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

##### Toteuttaminen ja ajoitus

Pieksämäen kaupunki toteuttaa alueen tiestöön ja vesi- ja jätevesiverkoston liittyvät rakentamistyöt, kun ranta-asemakaavan muutos on tullut lain voimaiseksi. Rakennuspaikat luovutetaan rakentajille, kun kunnallistekniset työt ovat valmistuneet vuoden 2021 aikana. Yksityiset maanomistajat vastaavat kiinteistöjensä rakentamisen aikatauluista.