

PIEKSÄMÄEN KAUPUNKI KOUKKULAHDEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS (593-415-2-90)

Kaavaselostus

Ranta-asemakaavan muutos koskee korttelelin 2 rakennuspaikkaa 1 sekä maa- ja metsätalosaluetta.

Ranta-asemakaavan muutoksella muodostetaan kortteli 2 (osa).



9.6.2021

Sisällysluettelo

1	Perus- ja tunnistetiedot	1
1.1	Tunnistetiedot	1
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	1
2	Tiivistelmä.....	2
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	2
2.2	Ranta-asemakaava	2
2.3	Ranta-asemakaavan toteuttaminen.....	2
3	Lähtökohdat.....	2
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	2
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	2
3.2	Luonnonympäristö	2
3.2.1	Rakennettu ympäristö	2
3.2.2	Maanomistus	3
3.3	Suunnittelutilanne	3
4	Ranta-asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	4
4.1	Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve ja päätökset	4
4.2	Osallistuminen ja yhteistyöosalliset	4
4.2.1	Osalliset	4
4.2.2	Vireille tulo.....	5
4.2.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely.....	5
4.2.4	Viranomaisyhteistyö	5
5	Ranta-asemakaavan kuvaus.....	5
5.1	Kaavan rakenne	5
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	6
5.3	Aluevaraukset.....	6
5.4	Kaavan vaikutukset.....	7
5.4.1	Valtakunnallisten ja seudullisten tavoitteiden toteutuminen.....	7
5.4.2	Vaikutukset nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen	7
5.4.3	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	7
5.4.4	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	7
5.4.5	Taloudelliset vaikutukset	7
5.4.6	Sosiaaliset vaikutukset.....	7

9.6.2021

5.5	Kaavamerkinnot ja määräykset	7
6	Ranta-asemakaavan toteutus	8

Liitteet:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Luonnosvaiheen palaute ja vastine

9.6.2021

PIEKSÄMÄEN KAUPUNKI

KOUKKULAHDEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS (593-415-2-90)

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

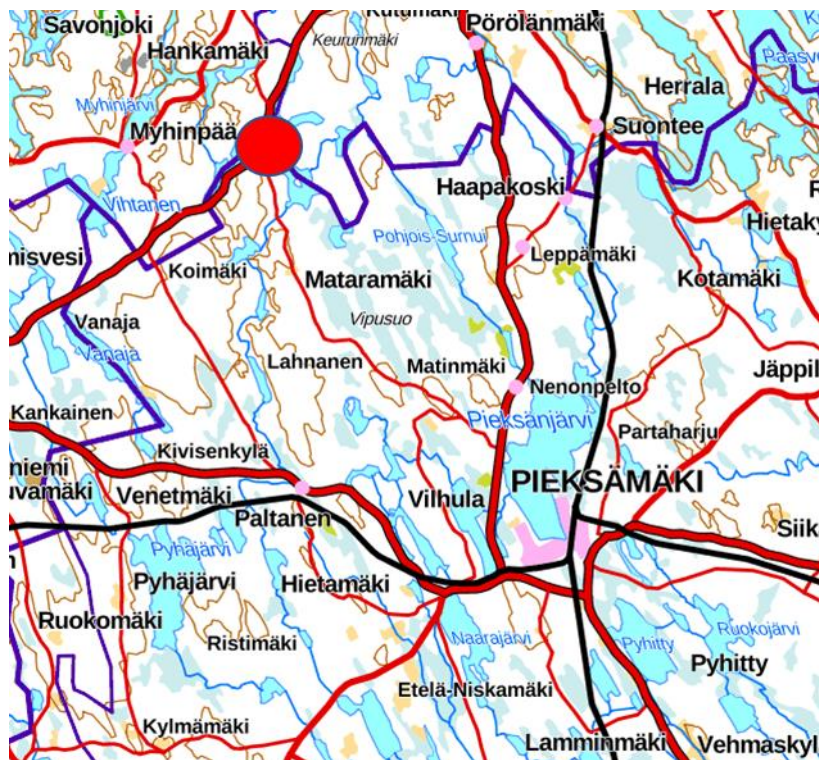
Ranta-asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 9.6.2021 päivättyä ranta-asemakaavakarttaa.

Ranta-asemakaavan muutos koskee kortteliä 2 (osa) sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuvat kortteli 6 (osa).

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Pieksämäen luoteisosassa Ahveninen järven rannalla Ahvenkosken lähellä.



Kuva 1. Ranta-asemakaava-alueen sijainti.

9.6.2021

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Ranta-asemakaava on lähtenyt vireille kaava-alueen maanomistajan aloitteesta.

TÄYDENNETÄÄN PROSESSIN EDETESSÄ

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä 26.4. – 25.5.2021 välisen ajan.

Kaavaehdotus oli nähtävillä pp.kk. – pp.kk.2021 välisen ajan.

2.2 Ranta-asemakaava

Ranta-asemakaavan muutoksella laajennetaan rakennuspaikkaa, nostetaan rakennusoikeutta ja muutetaan käyttötarkoitus asuinrakennuspaikaksi.

2.3 Ranta-asemakaavan toteuttaminen

Ranta-asemakaavaa voidaan alkaa toteuttaa välittömästi kaavan saatua lainvoiman.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavoitettava alue sijaitsee Pieksämäen luoteisosassa Ahveninen järven rannalla valtatie 9 läheisyydessä. Suunnittelualueella on rakennettu loma-asunto sekä autotalli/varastorakennus. Alueen läheisyydessä on muita loma-asuntoja.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 0,85 ha.

3.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue käsittää yhden rakennuspaikan alueen, joten alueella ei ole luonnonympäristöä. Rakennuspaikan reuna-alueet ovat puustoisia. Itäreunalla on varttuneempaa puustoa ja länsireunalla hiukan nuorempaa männikköä.

3.2.1 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella on lomarakennus ja autotalli/varastorakennus. Voimassa olevan kaavan rakennusoikeus on likimäärin käytetty. Alue on tyyppillistä Järvi-Suomen haja-asutusaluetta/rantarakentamisaaluetta.

Palvelut haetaan Pieksämäen tai Suonenjoen taajamasta, jotka ovat likimain yhtä etäällä suunnittelualueesta.

9.6.2021

3.2.2 Maanomistus

Tila on yksityishenkilöiden omistuksessa.

3.3 Suunnittelutilanne

Suunnitelma	Hyväksymis-/ vahvistuspäivä
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	Valtioneuvosto hyv. 14.12.2017, tullut voimaan 1.4.2018
Etelä-Savon maakuntakaava	Maakuntavaltuusto 28.5.2009 YM vahvistanut 4.10.2010
Etelä-Savon 1. vaihe maakuntakaava	Maakuntavaltuusto 9.6.2014 YM vahvistanut 2.2.2016
Etelä-Savon 2. vaihe maakuntakaava	Maakuntavaltuusto 12.12.2016
Koukkulahden ranta-asema-kaava	Pieksämäen kaupungin valtuusto 8.11.1994 § 58.
Rakennusjärjestys	Tullut voimaan 1.1.2007
Pohjakartta	Pieksämäen kaupunki

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

Maakuntakaavan aluevarauksia ei ole suunnittelualueella.

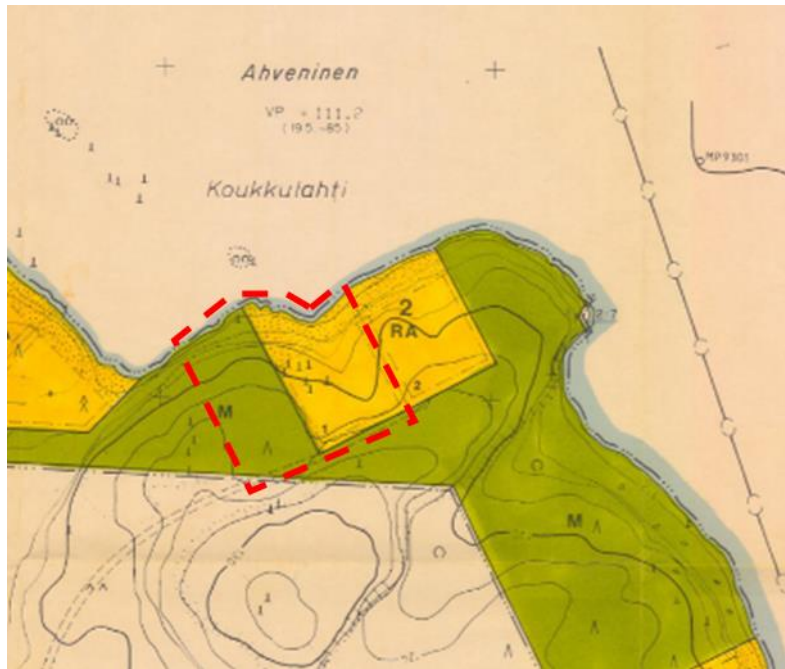
Yleiskaava

Alueelle ei ole laadittua yleiskaavaa.

9.6.2021

Ranta-asemakaava

Voimassa oleva ranta-asemakaava ilmenee oheisesta kuvasta. Kaavamuutoksen alue on osoitettu likimäärin punaisella katkoviivalla. Ranta-asemakaavassa suunnittelualue on osin lomarakennusten korttelialuetta (RA) ja osin maa- ja metsätalousvaltaista (M) aluetta.



Kuva 2: Voimassa olevan ranta-asemakaava.

4 Ranta-asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve ja päätökset

Ranta-asemakaavan muutoksen laatiminen on lähtenyt liikkeelle maanomistajan tekemästä aloitteesta. Ranta-asemakaavan tarkoituksena on laajentaa rakennuspaikkaa, muuttaa käyttötarkoitusta, nostaa rakennusoikeutta sekä mahdollistaa rantasaunan rakentaminen.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyöosalliset

4.2.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja asukkaat sekä muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaavoitus käsittelee.

Maanomistajat, asukkaat, ranta-asemakaavan loma-asukkaat ja alueen yritykset:

Viranomaiset:

- Etelä-Savon ELY-keskus
- Pohjois-Savon ELY-keskus
- Etelä-Savon maakuntaliitto

9.6.2021

- Savonlinnan maakuntamuseo
- Etelä-Savon pelastuslaitos

Pieksämäen kaupunki:

- asiantuntijaviranomaiset

Muut yhteisöt:

- ne tahot, jotka katsovat olevansa osallisia ja ilmoittautuvat osallisiksi

4.2.2 Vireille tulo

Vireilletulosta kuulutetaan samalla kun valmisteluaineisto asetetaan nähtäville.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Valmisteluaineisto (kaavaluonnos) ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma olivat nähtävillä 26.4. – 25.5.2021. Muistutuksia ei esitetty.

Kaavaehdotus oli nähtävillä pp.kk. – pp.kk.2021 välisen ajan.

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavaluonnoksesta ja OAS:sta saatiin lausunnot Etelä-Savon maakuntaliitolta, Keski-Savon ympäristötoimelta sekä Pohjois-Savon ja Etelä-Savon ELY-keskuksilta.

Maakuntaliiton ja Etelä-Savon ELY-keskuksen lausuntojen perusteella kaavaselostusta on korjattu ja täydennetty.

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot.

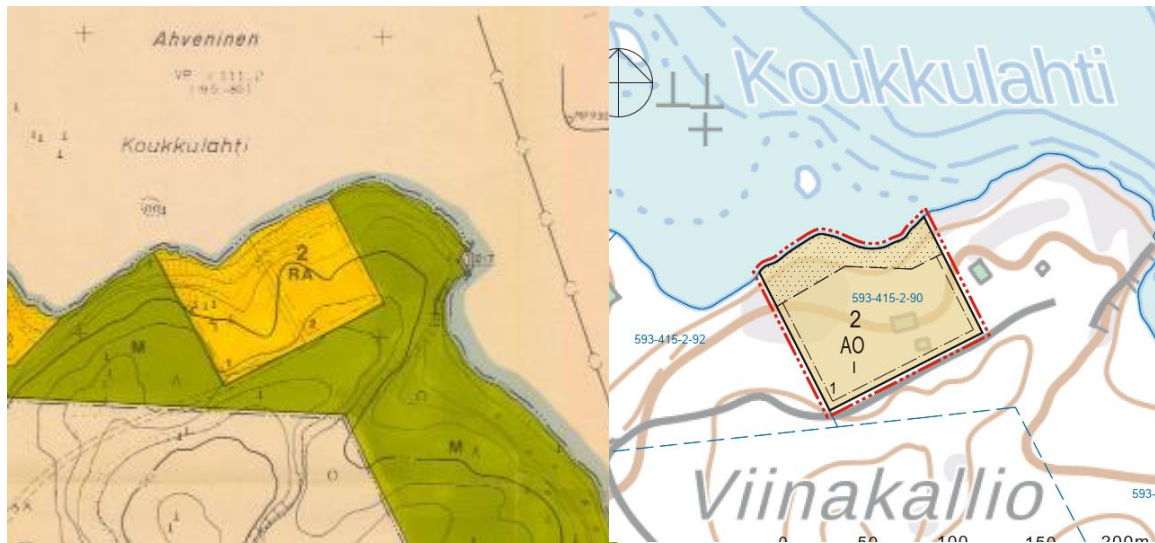
5 Ranta-asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Ranta-asemakaavan muutoksella on osoitettu yksi erillispientalojen korttelialue. Alueen kokonaisrakennusoikeus on 250 k-m². rakennuspaikkaa on laajennettu käsittämään muodostuneen tilan 593-415-2-90 alue.

Alla kuvapari voimassa olevasta ranta-asemakaavasta sekä muutetusta ranta-asemakaavasta.

9.6.2021



Kuva 3 ja 4: Voimassa oleva ranta-asemakaava ja kaavamuutos

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavan toteutuminen ei muuta merkittävästi luonnonympäristöä. Rakennuspaikalle on mahdollista rakentaa rantas sauna rakennusoikeuden lisäyksen takia.

Alueella ei ole luonnonkannalta arvokkaita kohteita tai yleisiä virkistyskäyttöalueita

5.3 Aluevaraukset

AO Erillispientalojen korttelialue

Kaavassa on osoitettu yksi erillispientalojen korttelialuetta. Rakennuspaikan pinta-ala on 0,85 ha. Rakennukset saavat olla yksi kerroksisia ja rakennuspaikalle saa rakentaa yhteensä 250 k-m². Rakennuspaikan pinta-ala kasvaa noin 0,36 ha ja rakennusoikeus 120 k-m². Päärakennuksen rakennusoikeus kaksinkertaistuu ja saunalle varattu rakennusoikeus 20 k-m²:stä 30 k-m²:iin.

Yleismääräyksistä on poistettu rakennusten lukumäärää rajoittava määräys sekä määräykset, jotka eivät koske muutosaluetta. Lisäksi vesihuoltoon koskeva määräys on päivitetty nykykäytännön mukaiseksi.

Rakennuspaikkaa koskevat yleismääräykset:

- Rakennusten julkisivumateriaaleina ei saa käyttää kirkkaita heijastavia pintoja.
- Rakennuspaikkojen vesi-, jätevesi- ja jätehuollossa on noudatettava voimassa olevia viranomaismääräyksiä ja järjestettävä huolto siten, ettei synny vesistön eikä pohjaveden pilaantumisvaaraa. Jätevedet on käsiteltävä kaupungin ympäristömääräysten tai ympäristönsuojeluviranomaisen erikseen antamien ohjeiden mukaisesti. Selvitys ja suunnitelmat jätevesien käsittelyjärjestelmästä tulee liittää lupa-asiakirjoihin.
- Rakennuspaikalle AO-alueella sallitaan rakentaa

9.6.2021

- *Asuinrakennus 190 k-m²*
- *Sauna 30 k-m²*
- *Varastorakennus 30 k-m²*

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Valtakunnallisten ja seudullisten tavoitteiden toteutuminen

Suunnittelualueella ei ole maakuntakaavan aluevarauksia. Ranta-asemakaava on maakuntakaavan mukainen. Liikkuminen alueelle tulee tapahtumaan yksityisautolla, kuten muuallakin haja-asutusalueella. Täältä osin kaavamuuotos ei edistä valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita.

5.4.2 Vaikutukset nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen

Yhden lomarakennuspaikan muuttaminen asuinrakennuspaikaksi ei muuta olevaa yhdyskuntarakennetta. Lähimmät muut asuinrakennuspaikat sijoittuvat Matarantien varteen Pieksämäelle päin noin 3 km.

5.4.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Rakentamisen määrä lisääntyy hiukan olemassa pihapiirissä. Kaava ei edellytä olemassa olevien rakennusten purkamista.

5.4.4 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Rakennuspaikalle ei ole merkittävää vaikutusta ympäristön. Rakennuspaikkaa laajennetaan omistusojojen mukaisesti. Mahdollisen rakentamiseen käytettävä alue laajenee ja rakennusoikeus lisääntyy, joten hoidettu metsäinen alue tulee vähän supistumaan.

Kaavamuuotoksella ei voida katsoa heikentävän luonnon monimuotoisuutta.

5.4.5 Taloudelliset vaikutukset

Kaavalla ei ole suoria taloudellisia vaikutuksia muille kuin maanomistajille. Välillisiä kustannuksia voi tulla kaupungille palvelutoiminnasta.

5.4.6 Sosiaaliset vaikutukset

Kaava-alueella ei ole yleisiä virkistysalueita. Kaavalla ei ole siten vaikutusta yleiseen virkistyskäyttöön. Kaava ei aiheuta turvallisuuden heikkenemistä alueella.

5.5 Kaavamerkinnot ja määräykset

Korttelialueiden rakennusoikeudet ja rakentamisetäisyydet rannasta ovat voimassa olevan kaavan mukaisia.

Kaavamääräykset ilmenevät kohdasta 5.3..

9.6.2021

6 Ranta-asemakaavan toteutus

Asemakaavan toteutumista ohjaa asemakaavakartan lisäksi tämä asemakaavaselostus.

Alueen voi toteuttaa välittömästi kaavan saatua lainvoiman.

Pieksämäen kaupunki valvoo normaalina viranomaisvalvonnalla alueen jatkosuunnittelua sekä rakentamista.

FCG Finnish Consulting Group Oy

Kuopiossa 9.6.2021

Timo Leskinen

DI