



VIITASAAREN KAUPUNKI

KESKI-KEITELEEN RANTAYLEISKAAVAN MUUTOS

Kvalt. hyv. 10.11.2008



SISÄLLYSLUETTELO

KÄSITTELYVAIHEET	4
1. JOHDANTO	6
1.1 Suunnittelualue	6
1.2 Kaavaprosessin tavoitteet	6
1.3. Yleiskaavan selvitykset ja työvaiheet	9
2. PERUSTIEDOT	10
2.1 Suunnittelutilanne	10
2.1.1 Valtakunnalliset lähtökohdat	10
2.1.1.1 Natura -alueet	10
2.1.1.2 Valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt	10
2.1.2 Seudulliset lähtökohdat	10
2.1.2.1 Seutukaava, 5 VK, kumoutuu maakuntakaavan voimaantullessa	10
2.1.2.2 Maakuntakaava	11
2.1.2.3 Yleiskaava	12
2.1.2.4 Maakunnallisesti merkittävät perinnemaisemat	12
2.1.2.5 Maakunnallisesti merkittävät kulttuurimaisemat	12
2.1.3 Kuntakohtaiset lähtökohdat	12
2.1.4 Rantakaavoitus	13
2.1.5 Kiinteistökohtaiset lähtökohdat	13
2.2 Maanomistus	13
2.3 Rakennettu ympäristö	13
2.4 Palvelut	13
2.5 Liikenne ja yhdyskuntatekninen huolto	14
2.6 Luonnonympäristö	14
2.7 Muinaismuistot ja rakennettu kulttuuriympäristö	14
2.8 Kaavan vaikutusten arviointi	14
3. TAVOITTEET	15
3.1 Yleiset tavoitteet	15
3.2 Alue- ja toimintokohtaiset tavoitteet	16
3.3 Mitoitusperusteet	16
3.3.1 Yleiset mitoitusperusteet	16
3.4 Rakennusoikeuden siirrot Keski-Keiteleen rantayleiskaavan muutosalueella	17
4. RANTAYLEISKAAVA JA SEN PERUSTELUT	17
4.1 Yleisperustelu	17
4.2 Muiden suunnitelmien vaikutus	17
4.3 Kantatilatarkastelu	18
4.4 Kokonaismitoitus	18
4.5 Aluevaraukset	19
4.6 Yhdyskuntatekninen huolto	20
4.7 Luonnonympäristö	21
4.8 Rantayleiskaavan vaikutukset	21
4.8.1 Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan	21
4.8.2 Vesistöt	21
4.8.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	21
4.8.4 Vaikutukset liikenteeseen ja yhdyskuntatekniseen huoltoon	22
4.8.5 Sosiaaliset vaikutukset	22
4.8.6 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset	22
4.9 Ympäristön häiriötekijät	23
5. TOTEUTTAMINEN	23
5.1 Yleiskaavan oikeusvaikutukset	23

VIITASAAREN KAUPUNKI
Keski-Keiteleen rantayleiskaavan muutos
Kaavaselostus, 10.11.2008 § 74, kvalt. hyv.
Asnro 264/501/2008

5.2 Valtion toimenpiteet	23
5.3 Kunnan toimenpiteet	23
6. SUUNNITTELUVAIHEET	24

KÄSITTELYVAIHEET

ALOITUS

Kaupunginhallituksen kaavoituspäätös 27.11.2006 § 328

- Koskien Jurvansalon kylässä sijaitsevaa määrääalaa tilasta Jurvanjoki RN:o 3:143 ja Muikunlahden kylässä sijaitsevaa määrääalaa tilasta Muikunlahti RN:o 1:133

Tekninen lautakunta 18.03.2008 § 33

- Kaavoituspäätösesitys kaupunginhallitukselle
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaupunginhallitus 28.04.2008 § 101

- Kaupunginhallitus päättää Keski-Keiteleen rantayleiskaavan muutoksen aloittamisesta koskien aiemman kaavarajauksen alueelta tiloja;
 - Muikunlahden kylässä sijaitsevaa tilaa Muikunlahti RN:o 1:133, tilaa Iklu RN:o 1:96 ja tilaa Venevalkama RN:o 878:1.
 - Jurvansalon kylässä sijaitsevaa tilaa Jurvanjoki RN:o 3:143 ja tiloja Esala RN:o 3:86 sekä Jurvanranta RN:o 3:142 ja
 - Haapaniemen kylässä sijaitsevaa tilaa Etelälahti RN:o 1:435.

PERUSTIEDOT JA TAVOITTEET

Tekninen lautakunta 18.03.2008 § 33

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 29.05. – 27.06.2008

RANTAYLEISKAVALUONNOS

Tekninen lautakunta 20.05.2008 § 59

- Kaavaluonnos

Viranomaisneuvottelu 06.06.2008

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Kaavaluonnos

Kaavaluonnos nähtävillä ajalla 29.05. – 11.06.2008

RANTAYLEISKAVAEHDOTUS

Tekninen lautakunta 20.08.2008 § 59

- Kaavaehdotus

Kaupunginhallitus 01.09.2008 § 214

- Kaavaehdotus

Kaavaehdotus nähtävillä ajalla 18.09. – 20.10.2008

VIITASAAREN KAUPUNKI
Keski-Keiteleen rantayleiskaavan muutos
Kaavaselostus, 10.11.2008 § 74, kvalt. hyv.
Asnro 264/501/2008

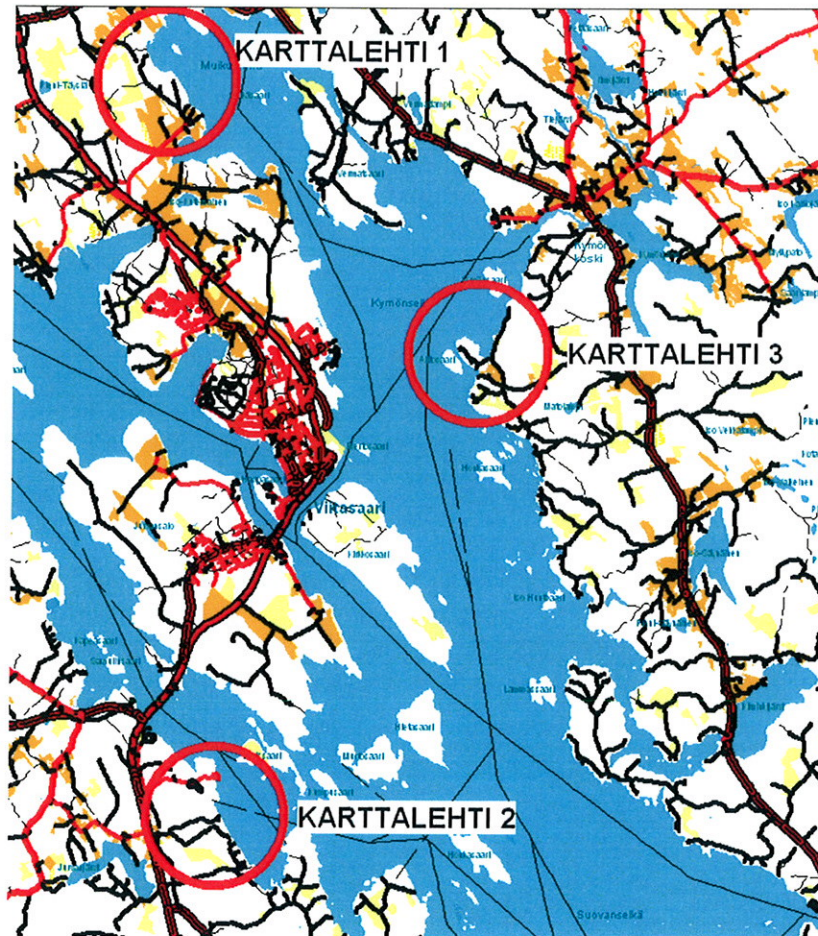
RANTAYLEISKAAVAN HYVÄKSYMISKÄSITTELY

Tekninen lautakunta	28.10.2008 § 100
Kaupunginhallitus	03.11.2008 § 278
Kaupungin valtuusto	10.11.2008 § 74

1. JOHDANTO

1.1 Suunnittelualue

Suunnittelualue sijoittuu valtatie 4:n itäpuolelle.



Muutosalueeseen kuuluu noin 3,0 km rantaviivaa, 150 - 200 metrin rantavyöhykkeenä.

Kaavoitus työssä otetaan huomioon tiedossa olevat rakennuspaikkojen tarkistukset.

Muut mahdolliset kaavan tarkistukset otetaan huomioon myöhemmin.

1.2 Kaavaprosessin tavoitteet

Keski-Keiteleen rantayleiskaavamuutos koskee aiemman kaavarajauksen alueelta tiloja;

- Viitasaaren kaupungin Muikunlahden kylässä sijaitsevaa tilaa Muikunlahti RN:o 1:133, tilaa Iklu RN:o 1:96 ja tilaa Venevalkama RN:o 878:1.
- Viitasaaren kaupungin Jurvansalon kylässä sijaitsevaa tilaa Jurvanjoki RN:o 3:143 ja tiloja Esala RN:o 3:86 sekä Jurvanranta RN:o 3:142.
- Viitasaaren kaupungin Haapaniemen kylässä sijaitsevaa tilaa Etelälahti RN:o 1:435.

VIITASAAREN KAUPUNKI

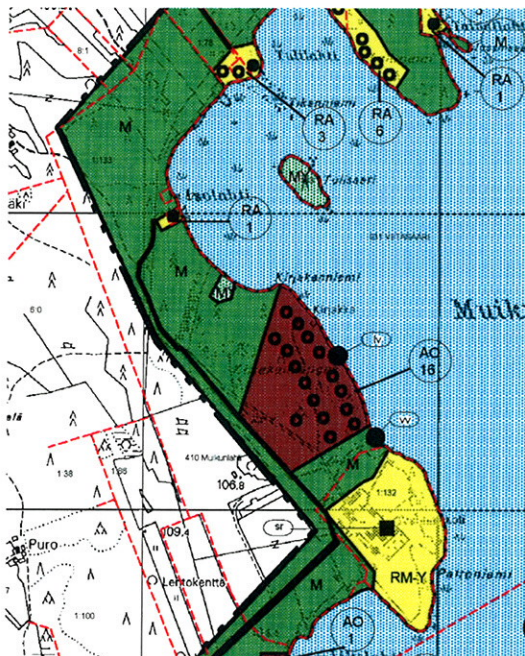
Keski-Keiteleen rantayleiskaavan muutos
Kaavaselostus, 10.11.2008 § 74, kvalt. hyv.
Asnro 264/501/2008

Rantayleiskaavan muutoksen tarkoituksena on siirtää, Viitasaaren kaupungin kaupunginvaltuuston, 15.04.2002 § 143, hyväksymään Keski-Keiteleen rantayleiskaavaan merkittyjä rakennuspaikkoja, tarkoituksenmukaisemmille paikoille. Lisäksi Viitasaaren kaupunginvaltuusto on päättänyt, 11.12.2006 § 85, että kaupunki luovuttaa yhden rakennusoikeuden Muikunlahden kylässä sijaitsevasta tilasta Muikunlahti RN:o 1:133 Jurvanalon kylässä sijaitsevalle määräalalle tilasta Jurvanjoki RN:o 3:143. Perusteluna todetaan, että rakennusoikeus luovutetaan pysyvän asunnon rakentamiseen ja päätös on kaupunkistrategian mukainen eli tukee kaupungin asuntopolitiikan ja kylän elinvoimaisuuden edistämistä.

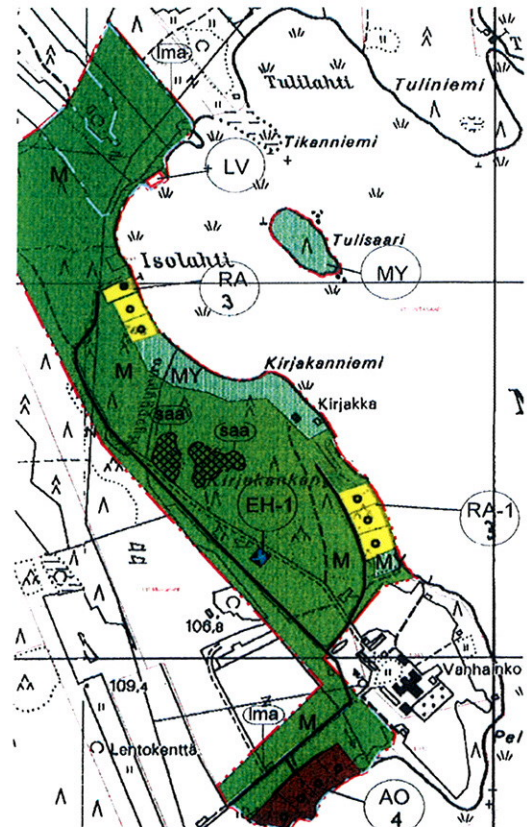
Muikunlahden kylä; Muikunlahti RN:o 1:133, Iklu RN:o 1:96 ja Venevalkama RN:o 878:1.

Keski-Keiteleen voimassa olevassa rantayleiskaavassa tilalle Muikunlahti RN:o 1:133 on merkitty 16 Ao rakennuspaikkaa

Tiloja Muikunlahti RN:o 1:133 ja Iklu RN:o 1:96 koskeva emätilatarkastelu on laskettu uudelleen ja tilan Muikunlahti RN:o 1:133 rakennusoikeudeksi on saatu 10 uutta rakennuspaikkaa.



Kaavamutoksessa siirretään 4 Ao -paikkaa Likolahteen, 3 RA -paikkaa Kirjakankaalle ja 2 RA -paikkaa Isolahteen. Yksi Ao -rakennuspaikka siirretään Jurvanalon kylässä sijaitsevalle tilalle *Jurvanjoki RN:o 3:143*.
(kaupunginvaltuusto 11.12.2006 § 85).



Keski-Keiteleen rantayleiskaava muutos

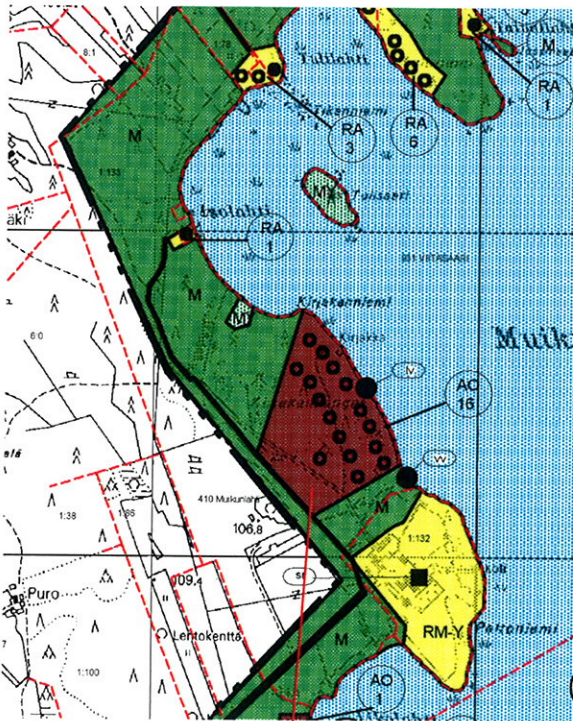
VIITASAAREN KAUPUNKI

Keski-Keiteleen rantayleiskaavan muutos
Kaavaselostus, 10.11.2008 § 74, kvalt. hyv.
Asnro 264/501/2008

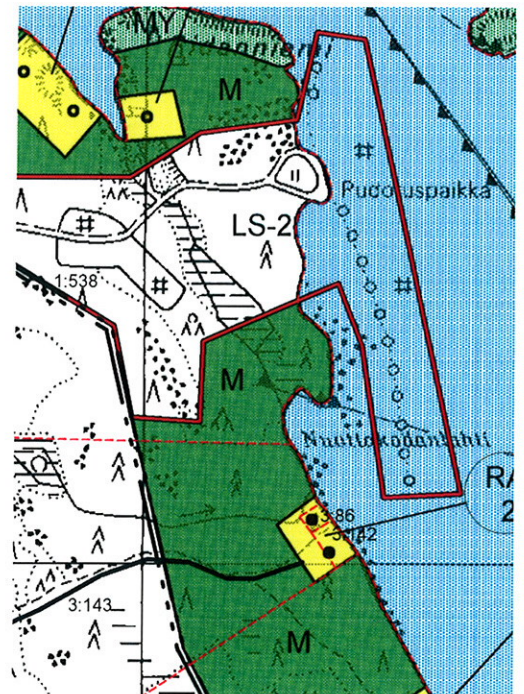
Jurvansalon kylä; Jurvanjoki RN:o 3:143, Esala RN:o 3:86 ja Jurvanranta RN:o 3:142.

Keski-Keiteleen voimassa olevassa rantayleiskaavassa tilalle Muikunlahti RN:o 1:133 on merkitty 16 Ao rakennuspaikkaa.

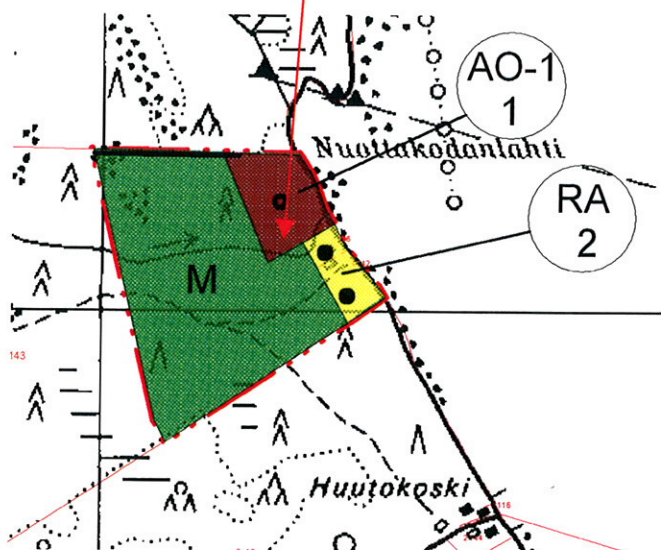
Kaavamuutoksessa siirretään yksi Ao –rakennuspaikka Jurvansalon kylässä sijaitsevalle tilalle Jurvanjoki RN:o 3:143 (Viitasaaren kaupunginvaltuusto, 11.12.2006 § 85).



Muikunlahti RN:o 1:133 (voimassa oleva kaava)



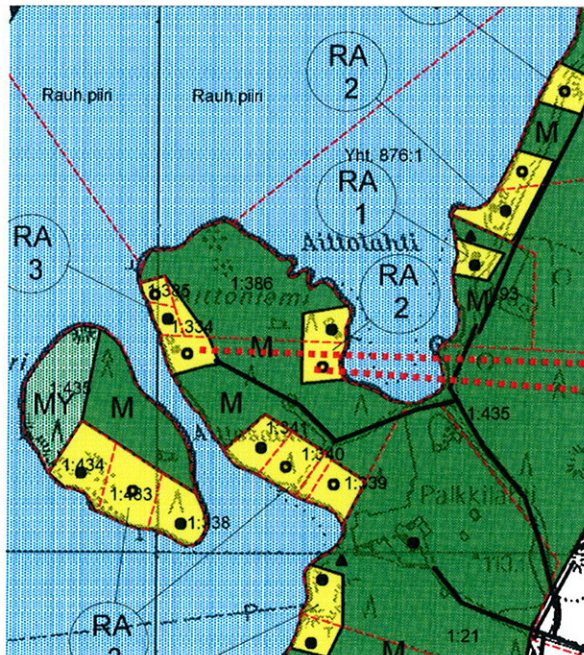
Jurvanjoki RN:o 3:143



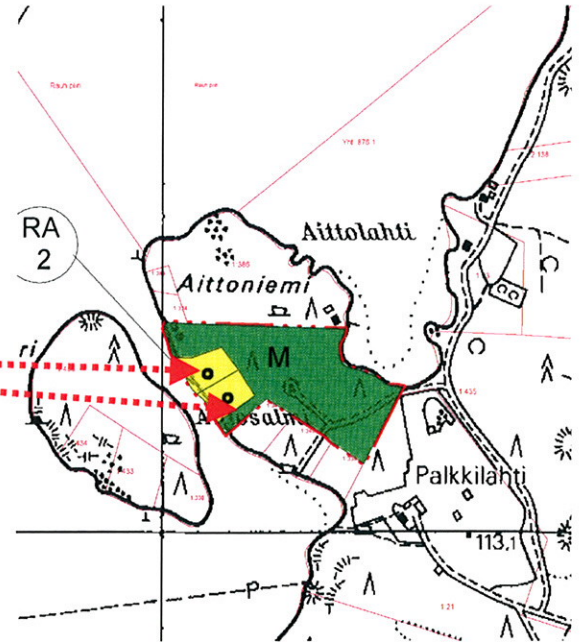
Keski-Keiteleen rantayleiskaavamuutos

Haapaniemen kylä; Etelälahti RN:o 1:435

Kahden Keski-Keiteleen voimassa olevaan rantayleiskaavaan merkityn lomarakennuspaikan siirtäminen tarkoituksenmukaisempaan paikkaan.



Keski-Keiteleen rantayleiskaava



Keski-Keiteleen rantayleiskaavamuutos

1.3. Yleiskaavan selvitykset ja työvaiheet

Aloite Keski-Keiteleen rantayleiskaavan muuttamiseksi tuli maanomistajilta.

Kaavoitettavalle rantayleiskaavan muutos alueelle on tehty Keski-Keiteleen rantayleiskaavoituksen yhteydessä, kesällä 1998, luonto- ja maisemaselvitys.

Kaavan muutosalueen mitoitusta ja tavoitteita on käsitelty Keski-Keiteleen rantayleiskaavan tavoitteet ja mitoitusterusteet –raportissa, 13.4.1999, jonka Viitasaaren kunnanvaltuusto on hyväksynyt 24.5.1999, eikä mitoitusta ole muutettu.

Kaavaluonnos on ollut yleisesti nähtävillä ajalla 9.05. – 11.06.2008 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut yleisesti nähtävillä ajalla 29.05. – 27.06.2008.

Kaavaluonnoksesta annettiin yksi muistutus.

Kaavaluonnosvaiheen jälkeen kaavoja on tarkistettu saatujen mielipiteiden sekä käytyjen neuvottelujen johdosta. Kaava on valmisteltu ehdotukseksi, jolloin mm. merkintätekniikkaa on tarkennettu.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä ajalla 18.09. – 20.10.2008.

Kaavaehdotuksesta annettiin pyydettyjä lausuntoja 5 kappaletta, eikä yhtään muistutusta

Kaavaehdotusvaiheen jälkeen kaavoja on tarkistettu saatujen lausuntojen johdosta mm. kaavamääräyksiä ja -selostusta on tarkennettu.

Tämän jälkeen kaava voidaan viedä teknisen lautakunnan ja kaupunginhallituksen kautta kaupunginvaltuuston hyväksymiskäsittelyyn.

2. PERUSTIEDOT

2.1 Suunnittelutilanne

2.1.1 Valtakunnalliset lähtökohdat

2.1.1.1 Natura -alueet

Kaavamuutosalueella ei ole Natura –kohteita.

2.1.1.2 Valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt

Kaavamuutos alueella ei ole valtakunnallisesti merkittäviä kulttuurihistoriallisia ympäristöjä.

(Valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt. Museoviraston rakennushistorian osaston julkaisu 16, 1993).

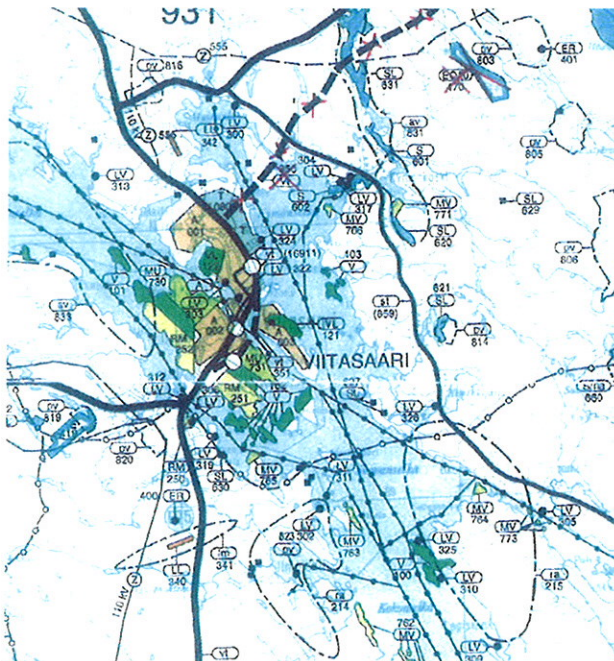
2.1.2 Seudulliset lähtökohdat

Viitasaari kuuluu Keski-Suomen Liiton toimialueeseen.

2.1.2.1 Seutukaava, 5 VK, kumoutuu maakuntakaavan voimaantullessa

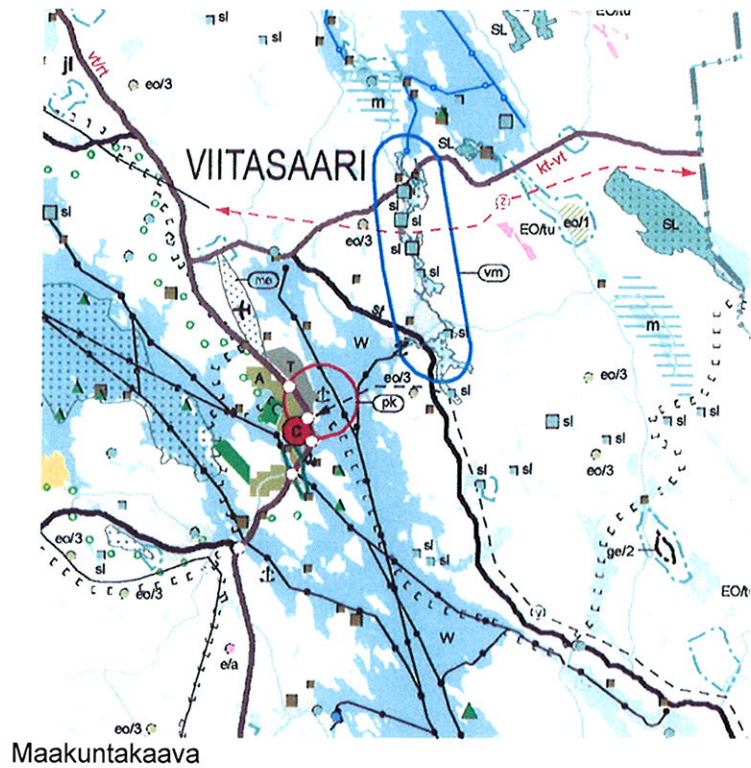
Maakuntakaavaprosessin kanssa samanaikaisesti, mutta erillisessä prosessissa ja eri päätöksellä kumotaan voimassa oleva Keski-Suomen seutukaava (ympäristöministeriö 02.08.1999 ja 04.03.2005).

Osa seutukaavan aluevarauksista siirretään maakuntakaavassa vahvistettaviksi, mutta maakuntakaava on luonteeltaan ja merkinnöiltään hyvin erityyppinen kuin seutukaava.



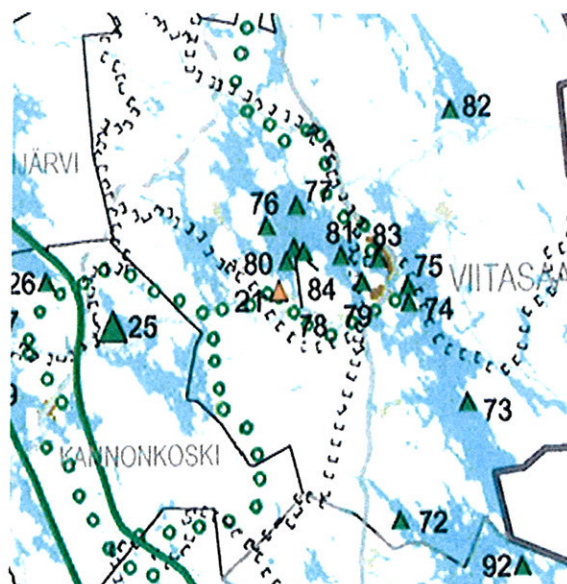
2.1.2.2 Maakuntakaava

Keski-Suomen maakuntavaltuuston, 16.5.2007, hyväksymän maakuntakaavan mukaan suunnittelualueetta sivuavat seuraavat varaukset.



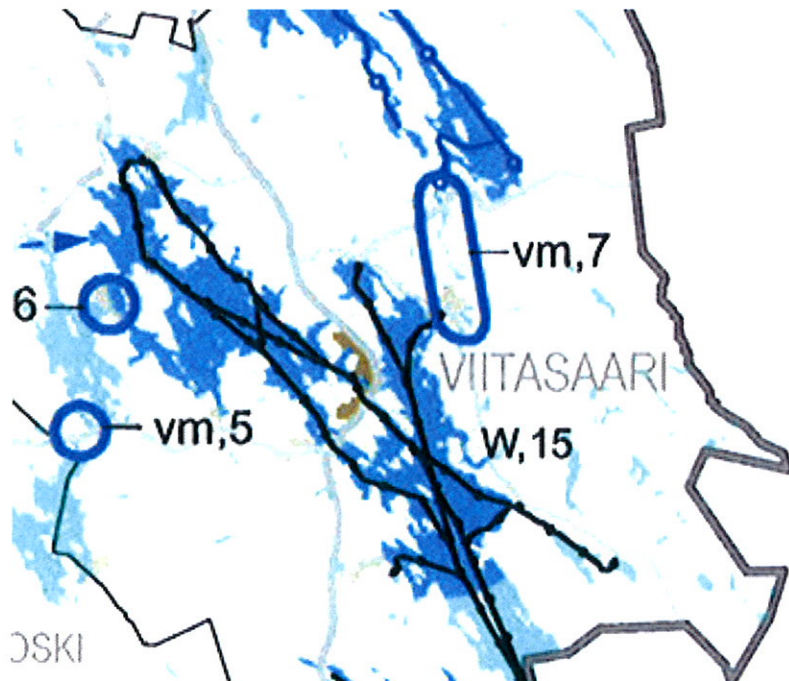
Moottorikelkkailureitti

- Merkinnällä osoitetaan moottorikelkkailun runkoreitistö ohjeellisenä ja lähinnä yhteystarvetta osoittavana.



Laivaväylä

- Merkinnällä osoitetaan laivaliikennettä palveleva vesiväylä. Väylällä on voimassa MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.



2.1.2.3 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa, 15.04.2002 vahvistettu, Keski-Keiteleen rantayleiskaava.

2.1.2.4 Maakunnallisesti merkittävät perinnemaisemat

Keski-Suomen ympäristökeskuksen vuonna 2000 julkaistun Keski-Suomen perinnemaisemat –kirjan mukaan ei kaavoitettavalle alueelle sijoitu merkittäviä perinnemaisemia.

Alueella ei ole tiedossa olevia muinaismuistoja.

2.1.2.5 Maakunnallisesti merkittävät kulttuurimaisemat

Keski-Suomen liiton julkaisun B 61, Keski-Suomen maakunnallisesti arvokkaat kulttuurimaisema-alueet, mukaan kaavoitettavalle alueelle ei sijoitu arvokkaita kulttuurimaisema-alueita.

2.1.3 Kuntakohtaiset lähtökohdat

Viitasaaren kaupungin alueelle ei ole laadittu koko kunnan kattavaa yleiskaavaa.

Viitasaaren kaupungin voimassaoleva rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 28.08.2006 § 50 ja se on tullut voimaan 13.10.2006.

2.1.3.1 Paikallisesti merkittävät rakennukset

Keski-Suomen Museo on suorittanut Viitasaaren kunnan alueella rakennus- ja miljöinventoinnin vuonna 1988.

Luetteloiduista rakennusinventointikohteista kaavoitettava alue rajoittuu inventointiluettelon kohteeseen nro 117, ns. Muikunlahden vanhainkoti.

2.1.4 Rantakaavoitus

Kaavamuutosalueella ei ole yhtään vahvistettua ranta-asemakaavaa.

2.1.5 Kiinteistökohtaiset lähtökohdat

Yleiskaavan keskeisenä periaatteena on maanomistajien tasapuolinen kohtelu rakennusoikeuksien määrittämisessä. Tähän voidaan päästä huomioimalla emätilasta tapahtuneet rakennuspaikkojen erottamiset. Jäljellä olevan rakennusoikeuden määrittämisen lähtökohtana pidetään rakennuslain voimaantuloajankohtaa, vuotta 1959.

Emätiloista erotetut tilat on selvitetty Keski-Keiteleen rantayleiskaavoitustyön yhteydessä maanmittauslaitoksen ylläpitämästä kiinteistörekisteristä. Laskenta-ajankohdan jälkeen emätilasta erotetut tontit, tilaan kuuluvat rannalla sijaitsevat loma-asunnot ja vakituiset asunnot sekä näiden voimassa olevat rakennusluvut lasketaan käytetyksi rakennusoikeudeksi. Käytetty ja jäljellä oleva rakennusoikeus on laskettu kiinteistöyksiköittäin. Lisäksi mitoitusta on tarkasteltu myös maanomistuksyksiköittäin: samalle maanomistajalle kuuluvilla alueilla rakennusoikeutta voidaan siirtää alueelta toiselle.

Keski-Suomen ympäristökeskuksessa käydyn viranomaisneuvottelun jälkeen voimassaolevan Keski-Keiteleen rantayleiskaavan tiloja Muikunlahti RN:o 1:133 ja Iklu RN:o 1:96 koskeva emätilatarkastelu on tarkastettu ja laskettu uudelleen ja mahdolliset muutokset korjataan kaavamuutokseen. (ks. kaavaselostus kohta 4.3 kantatila-tarkastelu)

2.2 Maanomistus

Kaavamuutosalueen maanomistajia ovat Viitasaaren kaupunki, UPM-Kymmene ja yksityiset henkilöt.

2.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue sijoittuu Viitasaaren kaupungin itäosaan. Loma-asutusta on melko taasisesti joka puolella aluetta.

2.4 Palvelut

Julkisia palveluja kaavamuutosalueella ei ole. Muikunlahden kaavamuutosalue rajoittuu matkailupalvelujen alueeseen.

Muut palvelut löytyvät Viitasaaren kaupungin keskustasta, kaava-alueen tuntumasta.

2.5 Liikenne ja yhdyskuntatekninen huolto

Liikenne

Suunnittelualuetta ympäröi pohjoispuolelta kantatie 77, Sininentie, länsipuolelta valtatie E4 ja itäpuolelta maantie 659.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaavamuuotosalueella ei ole järjestettyä yhteisviemärointiä, vaan jätevesien käsittely tapahtuu pääasiassa kiinteistökohtaisin järjestelmin.

Alue sisältyy Viitasaaren kaupunginhallituksen, 06.09.2004 § 308, hyväksymään vesihuollon kehittämissuunnitelmaan, jossa kartoitettiin vesihuollon nykytila, kehittämistarpeet sekä suunnitelmat mahdollisista vesihuollon kehittämistoimenpiteistä mm. vedentoimituksen toimintavarmuuteen liittyen. Vesihuollon kehittämissuunnitelma toimii yhdyskuntasuunnittelun apuvälineenä.

2.6 Luonnonympäristö

Keski-Keiteleen rantayleiskaavoitusta varten on tehty luonto- ja maisemaselvitys, jonka on laatinut, kesällä 1998, biologi Jari Kärkkäinen Suunnittelukeskus Oy:stä.

Keski-Keiteleen rantayleiskaavamuutosta varten luonto- ja maisemaselvitystä on täydennetty kesän 2008 aikana erillisellä liito-oravaselvityksellä.

2.7 Muinaismuistot ja rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia suojeltavia muinaismuistoja.

2.8 Kaavan vaikutusten arviointi

Yleiskaavan ja sen toteuttamisen vaikutukset pyritään huomioimaan koko kaavatyön ajan ja sen osana.

Voimassa olevan, 15.04.2002 vahvistetun, Keski-Keiteleen rantayleiskaavoituksen laatimisen yhteydessä on tehty tarvittavat perusselvitykset maastokäynnein ja olemassa olevien asiakirjojen pohjalta, joita ovat mm:

- emätilaselvitys
- pohjavesi- ja muut erityisalueet
- veden korkeustiedot
- muinaismuistokohteet
- suojelukohteet
- tärkeät luonto- ja maisemakohteet
- kulttuurihistorialliset kohteet
- nykyinen rakentamistilanne
- rakentamiskelpoisuus
- kaavoitustilanne, maakuntakaava
- tehdyt suunnitelmat
- saastuneet maa-alueet

Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeudenhaltijalle kohtuutonta haittaa.

Kaavamuutoksen johdosta alueelle suunniteltu rakentaminen toteutuu aiempaa vähemmän, koska rakentaminen sijoittuu maastollisesti helpommin rakennettaville paikoille, maaston muokkaamisen tarve on aiempaa vähäisempi.

Luontoselvityksen mukaan kohdealueilla ei ole sellaisia suojeltavia luontoaiheita, joita rakentaminen uhkaisi.

Kesällä 2008 tehdyn liito-oravaselvityksen mukaan alueella ei ole havaintoja liito-oravista.

Talousvesien käsittelyssä noudatetaan 1.1.2004 voimaan tullutta asetusta (542/2003). Asetuksen mukaan kiinteistöillä on velvoite olla selvillä jätevesien käsittelyjärjestelmästä ja laatia niille käyttö- ja huolto-ohjeet. Talousjätevesien kokoamista, käsittelyä ja johtamista varten tulee laatia suunnitelma, joka on liitettävä rakennus- tai toimenpidelupahakemukseen.

3. TAVOITTEET

3.1 Yleiset tavoitteet

Rantayleiskaavan muutoksen tarkoituksena on siirtää 11 kpl, Viitasaaren kaupungin kaupunginvaltuuston, 15.04.2002 § 143, hyväksymään Keski-Keiteleen rantayleiskaavaan merkittyä rakennuspaikkaa, tarkoituksenmukaisemmille paikoille.

Lisäksi Viitasaaren kaupunginvaltuusto on päättänyt, 11.12.2006 § 85, että kaupunki luovuttaa yhden rakennusoikeuden Muikunlahden kylässä sijaitsevasta tilasta Muikunlahti RN:o 1:133, Jurvansalon kylässä sijaitsevalle määräalalle tilasta Jurvanjoki RN:o 3:143. Perusteluna todetaan, että rakennusoikeus luovutetaan pysyvän asunon rakentamiseen ja että päätös on kaupunkistrategian mukainen eli tukee kaupungin asuntopolitiikan ja kylän elinvoimaisuuden edistämistä.

Kaavoitus työssä otetaan huomioon tiedossa olevat rakennuspaikkojen tarkistukset. Muut mahdolliset kaavan tarkistukset otetaan huomioon myöhemmin.

Yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.

Yleiskaavan keskeisiä tavoitteita ovat mm:

- turvataan ranta-alueiden monipuolinen käyttö; maa- ja metsätalous, asutus sekä muu elinkeino, yleinen virkistys ja suojelu
- huomioidaan rantojen ja vesistöjen sietokyky; luonnonolosuhteet, maisema, vesistöjen kuormitus
- turvataan maanomistajien tasapuolinen kohtelu
- yksinkertaistetaan, nopeutetaan ja yhdenmukaistetaan rakennus- ja poikkeuslupien käsittelyä

Kaavan tavoitteita eri maankäyttömuodoille on käsitelty tarkemmin " Keski-Keiteleen rantayleiskaavan tavoitteet ja mitoitusperusteet " -raportissa, 13.4.1999. Kunnanvaltuusto hyväksyi sen 24.5.1999.

Yleiskaavan laatimisen tarkoituksena on saada aikaan suunnitelma, jolla suunnittelu-alue saadaan yhtenäisen ja kokonaisvaltaisen suunnittelun piiriin. Yleiskaavalla pyritään sovittamaan yhteen yleiset ja yksityiset edut.

3.2 Alue- ja toimintokohtaiset tavoitteet

Tavoitteet on esitetty yleispiirteisesti ja aluevaraukset tarkentuvat varsinaisessa yleiskaavakartassa.

3.3 Mitoitusperusteet

3.3.1 Yleiset mitoitusperusteet

Kaavan muutosalueen mitoitusta ja tavoitteita on käsitelty Keski-Keiteleen rantayleiskaavan tavoitteet ja mitoitusperusteet –raportissa, 13.4.1999, jonka Viitasaaren kunnanvaltuusto on hyväksynyt 24.5.1999, eikä mitoitusta ole tarpeen muuttaa.

Tärkein loma-asutuksen mitoitusperuste on:

- omarantaisten loma-asuntojen lukumäärä / muunnettu-rantakilometri.

Muita tekijöitä ovat:

- vesipinta-ala / loma-asunto
- maapinta-ala / loma-asunto
- rakentamattoman rantaviivan osuus

3.3.2 Kaavamuutosalueen rannat

Muikunlahden kylä; Muikunlahti RN:o 1:133, Iklu RN:o 1:96 ja Venevalkama RN:o 878:1.

Alue kuuluu mitoitusluokkaan 4 – 5 rakennuspaikkaa / muunnettu rantakilometri

Kirjakankankaalle tulevien kolmen RA -rakennuspaikan osalta talousveden hankinnassa tulee huomioida vuonna 2004 tehdyssä ympäristöselvityksessä mainittu pohjaveden käyttöä koskeva rajoitus.

Jurvansalon kylä; Jurvanjoki RN:o 3:143, Esala RN:o 3:86 ja Jurvanranta RN:o 3:142.

Alue kuuluu mitoitusluokkaan 6 rakennuspaikkaa / muunnettu rantakilometri

Haapaniemen kylä; Etelälahti RN:o 1:435

Alue kuuluu mitoitusluokkaan 4 rakennuspaikkaa / muunnettu rantakilometri

Yleiskaavamääräysten mukaisesti yleiskaava-alueella noudatetaan Viitasaaren kaupungin voimassaolevaa rakennusjärjestystä, ellei yleiskaavamerkinnoillä tai –määräyksillä toisin ole osoitettu.

Voimassaolevan rakennusjärjestyksen 4. luku § 8.4 Rakennusten sijoittaminen ranta-alueella määrää;

- *Rakennuksen tai rakennelman etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspai-
kalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien
mukaan säilyy. Rakennuksen alin rakentamiskorkeus (kosteudelle arkojen ra-
kennusosien) on oltava vähintään Keski-Suomen ympäristökeskuksen antaman
ohjeen " Suositus alimmista rakentamiskorkeuksista Keski-Suomen suurilla jär-
villä " mukainen tai 1,0 metriä ylävesirajaa korkeammalla ja ellei sitä ole tiedossa,
vähintään 1,5 metriä keskivedenkorkeutta ylempänä.*

3.4 Rakennusoikeuden siirrot Keski-Keiteleen rantayleiskaavan muutosalueella

Jurvanjoki RN:o 3:143

Maanomistajayksikön mukaisesti.

Viitasaaren kaupunginvaltuusto on päättänyt, 11.12.2006 § 85, että kaupunki luo-
vuttaa yhden rakennusoikeuden Muikunlahden kylässä sijaitsevasta tilasta Muikun-
lahti RN:o 1:133, Jurvansalon kylässä sijaitsevalle määräalalle tilasta Jurvanjoki RN:o
3:143.

Perusteluna todetaan, että rakennusoikeus luovutetaan pysyvän asunnon rakentami-
seen ja päätös on kaupunkistrategian mukainen eli tukee kaupungin asuntopolitiikan
ja kylän elinvoimaisuuden edistämistä. Muita rakennusoikeuden siirtoja alueella ei
suoriteta.

Etelälahti RN:o 1:435

Maanomistajan toiveiden mukaisesti.

Keski-Keiteleen rantayleiskaavoitus:

Omistaja- tai emätilakohtaisesti rakennusoikeuksien siirrot on pyritty tekemään, aina
kun se on ollut mahdollista, seuraavien periaatteiden mukaisesti;

- Saarista mantereelle
- Virkistysalueilta rakennettavaksi suunnitelluille alueille
- Maisemallisesti tai kulutuskestävyydeltään herkiltä alueilta rakentamiseen hyvin so-
veltuville alueille
- Erityisiä luonnonarvoja omaavilta alueilta rakentamiseen hyvin soveltuville alueille
- Vesistön sietokyvyn kannalta heikoilta alueilta selkävesille
- Suurten yhtenäisten maisema-, virkistys- ja suojelualueiden muodostamilta yhte-
näisiltä rakentamattomilta alueilta jo rakennetuille alueille.

4. RANTAYLEISKAAVA JA SEN PERUSTELUT

4.1 Yleisperustelu

Suunnittelun lähtökohtana on rakentamisen ja muun maankäytön ohjaaminen luon-
non- ja kulttuuriympäristöön sekä maisemaan sopivaksi, maanomistajien tasapuoli-
nen kohtelu, rantojen- ja muun luonnonsuojelun toteuttaminen ja yleisen virkistys-
käytön mahdollistaminen.

4.2 Muiden suunnitelmien vaikutus

Seutukaava / Maakuntakaava

Yleiskaavaratkaisu noudattaa seutukaavan ja maakuntakaavan periaatteita. Virkistyskäyttöä tai ympäristöarvoja sisältävät alueet on pääosin voitu osoittaa rakentamiselta vapaiksi.

Jurvanjoki RN:o 3:143, Esala RN:o 3:86 ja Jurvanranta RN:o 3:142

Tilojen osalta on huomautettava, että niiden läheisyydessä sijaitsee uittosääntöpäätöksessä vahvistettu uittoyhdistyksen pudotuspaikka.

Tällä hetkellä ko. paikalla ei ole uittotoimintaa, mutta päätöksiä uittotoiminnan lopettamiseksi alueella ei ole tehty. Ko. aluetta käytetään joka tapauksessa puutavaran käsittelyyn / kuljetuksiin.

Alue on maakuntakaavaan merkitty Ridanniemen satama-alue. Satama-alue voi toimia tulevaisuudessa merkittävänä puu- ja biomassan terminaalina aiheuttaen näin maa- ja vesiliikenteestä sekä lastauksesta johtuvia meluhäiriöitä.

4.3 Kantatilatarkastelu

Voimassa olevan Keski-Keiteleen rantayleiskaavan emätilaselvityksessä havaittiin olevan epäselvyyksiä kantatilan Muikunlahti RN:o 1:36 kohdalla. Puutteet ja virheet korjataan kaavamuuostyön yhteydessä.

Kantatila RN:o 1:36, rekisteröity 05.03.1955

RN:o	Tilan nimi	muod.pv	ktmrv	mr	mit	las	käyt.	jää	huom.
1:78	Rantaniitty	17.11.1975	3680	40	5	0.2	0	0	ei kaavassa
1:85	Likolahti	31.7.1978	3680	250	4	1.0	1	0	ei kaavassa
1:96	Iklu	23.1.1984	3680	40	5	0.2	1	0	
1:132	Pyhämaa	23.6.1998	3680	560	5	2.8	0	3	ei kaavassa
1:133	Muikunlahti	23.6.1998	3680	2390	4-5	11.05	0	10	1AO siirretään tilalle Jurvanjoki RN:0 3:143, jää 9
1:143	Kiint. Oy Muikunlahden Kartano	22.2.2006	3680	400	5	2.0	2	0	ei kaavassa
			3680	3680		17.25	4	13	

4.4 Kokonaismitoitus

Kaavan muutosalueen mitoitusta ja tavoitteita on käsitelty Keski-Keiteleen rantayleiskaavan tavoitteet ja mitoituserusteet –raportissa, 13.4.1999, jonka Viitasaaren kunnanvaltuusto on hyväksynyt 24.5.1999, eikä mitoitusta ole tarpeen muuttaa.

Suunnittelualueella on muunnettua rantaviivaa noin 3,0 km.

Kokonaismitoitus muodostuu seuraavasti:

- Muunnettua rantaviivaa n. 3,0 km
- Sijoitettu rakennusoikeus 15 kpl

Sijoitetulla rakennusoikeudella tarkoitetaan olevia ja uusia rantarakennuspaikkoja.

Sijoitettu rakennustiheys on seuraava:

- Muunnettua rantaviivaa kohti 5,0 rakennuspaikkaa / muunnettu km

4.5 Aluevaraukset

Kaava-alueen aluevaraukset osoitetaan kaavamerkinnoin, jotka ovat mahdollisimman yhtenevät Keski-Keiteleen rantayleiskaava merkintöjen kanssa.

Kaavamerkinnot ovat seuraavat:

AO, asuntoalue

Asuntoalue on tarkoitettu ympärivuotisten erillispientalojen rakentamiseen ja niihin liittyvien ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien työtilojen rakentamiseen.

Rakennuspaikan enimmäiskerrosala on 300 m².

Numero osoittaa alueella sijaitsevien rakennuspaikkojen enimmäismäärän.

Alueiden rakennusoikeus on tutkittu tilakohtaisesti.

AO-1, erillispientalojen asuntoalue

Asuntoalueelle voidaan rakentaa omakotitalo ja siihen liittyviä talousrakennuksia, joihin saa sijoittaa myös sellaisia pienimuotoisia työtiloja, joista ei aiheudu melua, raskasta liikennettä, ilman pilaantumista tai näihin verrattavia ympäristöhaittoja.

Rakennuspaikan enimmäiskerrosala on 400 m².

Jätevesien käsittelyssä noudatetaan Viitasaaren kaupungin jätehuoltomääräyksiä.

EH-1, pieneläinhautausmaa

M, maa- ja metsätalousvaltainen alue

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueelle sallitaan haja-asutusmainen rakentaminen MRL 72 §:n mukaisen ranta-alueen ulkopuolella.

Rakennuslupa hakemuksessa on osoitettava, että käyttövetä on riittävästi saatavilla ja että vesi-, jätevesi- ja jätehuolto hoidetaan siten, ettei vesistöä eikä pohjavettä saastuteta.

Alueen metsänkäsittelyssä on noudatettava kulloinkin voimassa olevia valtakunnallisia ranta-alueita koskevia metsänhoitosuosituksia.

Ranta-alueen mahdollinen rakennusoikeus on maanomistajakohtaisesti siirretty rakentamisen sallivalle alueelle.

MY, maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja

Alue, jolla on vesimaiseman, luonnonympäristön tai kulttuuriympäristön erityisiä arvoja tai ulkoilun ohjaamistarvetta.

Alueen metsänkäsittelyssä on noudatettava kulloinkin voimassa olevia valtakunnallisia ranta-alueita ja metsäluonnon arvokkaita elinympäristöjä koskevia metsänhoitosuosituksia.

Alueella sallitaan rakentaminen vain maa- ja metsätaloutta varten.

Osa-alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka heikentävät alueen maisemallisia arvoja.

Alueen arvot on kuvattu erillisessä luonto- ja maisemaselvityksessä

RA, loma-asuntoalue

Alue on tarkoitettu loma-asuntojen rakentamiseen.
Rakennuspaikan enimmäiskerrosala on 300 m².
Numero osoittaa alueen rakennuspaikkojen enimmäismäärän.

Alueiden rakennusoikeudet on tutkittu tilakohtaisesti.

Rakennusluvan myöntämisen yhteydessä tarkastellaan kukin rakennuspaikka erikseen.

RA-1, loma-asuntoalue

Alue on tarkoitettu loma-asuntojen rakentamiseen.
Alueelle ei sallita kaivojen rakentamista, eikä pohjavettä tule käyttää juoma-, pesu tai vastaavissa käyttötarkoituksissa. Myöskään käyttö esim. puutarhan kasteluvetänä ei ole suositeltavaa.
Rakennuspaikan enimmäiskerrosala on 300 m².
Numero osoittaa alueen rakennuspaikkojen enimmäismäärän.

Alueiden rakennusoikeudet on tutkittu tilakohtaisesti.

Muikunlahti-tilan RN:o 1:133

Kirjakankankaalle tulevien kolmen RA-1 rakennuspaikan osalta talousveden hankinnassa tulee huomioida vuonna 2004 tehdyssä ympäristöselvityksessä mainittu pohjaveden käyttöä koskeva rajoitus.

Lisäksi mahdollinen rakentaminen edellyttää pohjavedentilan seuraamista.

LV, venevalkama

Yleiskaavakarttaan on osoitettu lisäksi aluerajaus- tai kohdemerkinnöin;

- arvokkaat luonnonmaisemat (lma)
- ja pima-rekisteriin merkitty kohde 931-12, Muikunlahden kaatopaikka (saa)

Rakennusten sijoittumisessa rantaan nähden, niiden ympäristöön sopeutumisesta, rakennuspaikkojen muodosta, koosta, rakennusoikeudesta ja hoidosta on voimassa mitä kaupungin rakennusjärjestyksessä on määrätty.

4.6 Yhdyskuntatekninen huolto

Jätevesihuollon kiinteistökohtaisissa ratkaisuihin käymälätyypin valintaan sekä pesuvesien käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota ja toteuttamisessa on noudatettava voimassa olevia viranomaismääräyksiä.

Viitasaaren kaupungin vesihuollon kehittämissuunnitelma, 2004

Viitasaaren kaupungin vesihuollon kehittämissuunnitelman mukaan kiinteistöjen etäisyydet ovat suurimmaksi osaksi niin pitkiä, ettei viemäriverkostolle ja kyläkohtaiselle jätevesien käsittelylle / biologiselle pienpuhdistamolle ole taloudellisia edellytyksiä.

Haja-asutusalueilla ja kyläkeskuksissa keskitetty jätevesihuolto tulee kyseeseen lähinnä muutaman talon yhteisinä järjestelminä.
Jätehuollossa noudatetaan kaupungin jätehuoltomääräyksiä.

Rantatiestö sekä rantaan tulevat avojohtolinjat on maisemoitava huolellisesti.

4.7 Luonnonympäristö

Rantayleiskaavassa luonnonympäristön asettamat lähtökohdat on otettu huomioon.

4.8 Rantayleiskaavan vaikutukset

4.8.1 Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan

Rantayleiskaava on laadittu siten, että kaavan toteutumisesta aiheutuvat negatiiviset ympäristövaikutukset ovat mahdollisimman pienet.

Uusien rakennuspaikkojen määrä suhteessa koko kaava-alueeseen ei aiheuta merkittävää vaikutusta luonnonarvoihin ja maisemaan.

Maisema-arvojen turvaamiseksi maisema-arvoiltaan merkittävimmissä kohteissa vaaditaan maisemaa muuttaviin toimenpiteisiin maisematyölupa.

Maa- ja metsätalous

Kaavan vaikutukset maa- ja metsätalouteen pysyvät pääsääntöisesti ennallaan.

4.8.2 Vesistöt

Alueen vedet kuuluvat Viitasaaren reitin vesistöalueeseen.

Suurin osa Keiteleen vesistä on vesien yleisessä käyttökelpoisuusluokituksessa luokiteltu luokkaan erinomainen. Veden laatu heikkenee lahdissa.

Keiteleen lahdet ovat yleensä kapeita, pitkiä ja joissain tapauksissa suhteellisen matalia, jolloin veden vaihtuvuus on tästä syystä kohtalaisen heikko. Heikointa veden laatu on mm. Muikunlahdessa.

Vesihuollon järjestämisessä uusille rakennuspaikoille noudatetaan kaupungin voimassa olevan rakennusjärjestyksen määräyksiä.

4.8.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Rantayleiskaavan mittakaavassa 1:10 000 ei voida osoittaa rakennuspaikan rakennusten tarkempaa sijoittelua, vaan se tarkastellaan rakennusluvassa.

Rakennuspaikka on pyritty osoittamaan riittävän väljästi siten, että rakennusten sijoittelussa on joustoa.

Luonnonmaisema on huomioitu kaavassa uusien rakennuspaikkojen sijoittelulla.

- Arvokas luonnonmaisema on osoitettu loma –merkinnällä

Kohdemerkinnän lisäksi ympäristön maankäyttö on pyritty sovittamaan kohteen luonteen mukaiseksi.

4.8.4 Vaikutukset liikenteeseen ja yhdyskuntatekniseen huoltoon

Liikenteen kasvulla ei ole merkittävää vaikutusta liikenteestä aiheutuvan melun määrään.

Rantayleiskaavaan on merkitty olemassa olevat venevalkamat.

Kaavassa ei esitetä uusia linjauksia vesi- ja viemäri verkostolle. Alueen jätevesien käsittely tulee järjestää jätevesiasetuksen mukaisesti.

Haja-asutusalueilla keskitetty jätevesihuolto tulee kyseeseen lähinnä muutaman talon yhteisinä järjestelminä, joiden toteutuminen jää kiinteistön omistajien omalle vastuulle. Yhteinen järjestelmä toisi todennäköisesti säästöjä ja toimintavarmuutta verrattuna kiinteistökohtaisiin ratkaisuihin.

Viitasaaren kaupungin toimeksiannosta SCC Viatek Oy teki vuonna 2004 selvityksen Muikunlahden vanhan kaatopaikan ympäristövaikutuksista Keski-Keiteleen rantayleiskaavaan merkittyjen rakennuspaikkojen suhteen Kirjakankankaalla. Selvityksen mukaan vanhan kaatopaikan läheisyyteen ei suositella rakentamista. Lisäksi selvityksessä mainitaan, että Muikunlahden vanhalla kaatopaikalla on lievä vaikutus kaatopaikan läheisyyteen kaavoitetun pientaloalueen kohdalla olevaan pohjaveteen. Tästä syystä selvityksessä esitettiin, ettei alueelle tulisi sallia kaivojen rakentamista. Selvityksessä korostetaan, ettei pohjavettä tule käyttää juoma-, pesu tai vastaavissa käyttötarkoituksissa. Myöskään veden käyttö esim. puutarhan kasteluvetenä ei ole suositeltavaa.

4.8.5 Sosiaaliset vaikutukset

Kaavoituksella on pyritty myönteisiin sosiaalisiin vaikutuksiin lähinnä osallistumisen järjestämisellä ja maanomistajien tasapuolisella kohtelulla.

Pysyvän asumisen ja loma-asumisen sijoittaminen toistensa läheisyyteen ei katsota aiheuttavan ristiriitaa. Pysyvä asutuksen lisääntyminen rannoilla lisää yleistä turvallisuutta ympäristössä.

Uudet rakennuspaikat luovat toteutuessaan edellytyksiä myös väestörakenteen monipuolistumiselle.

Kaavaratkaisu tukee seudullista virkistyskäyttöä. Kaavassa on osoitettu seutukaavan ja maakuntasuunnittelun mukaiset virkistysalueet ja ohjeelliset reitistöt.

4.8.6 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavan yhdyskuntataloudelliset vaikutukset ovat pitkällä aikavälillä myönteiset. Lisääntyvä loma- ja pysyvä asutus tuo kaupungille verotuloja, liittymismaksuja ja välilli-

siä tuloja esim. tuloina talonrakennukselle, rakennustarvikekaupalle, liike-elämälle ja muulle palvelutuotannolle.

Rakentamisalueet sijoittuvat pääosin olevien teiden yhteyteen ja tieverkko kattaa melko hyvin myös alueen rantaosat. Tonteille johtavien ohjeellisten tieyhteyksien rakentamiskustannukset kohdistuvat maanomistajiin.

Kaavan osoittama täydennysrakentaminen mahdollistaa myös rakennusryhmäkohtaiset jätevesi- ja energiaratkaisut kiinteistökohtaisten sijaan, mikä toisi säästöjä sekä rakentamis- että käyttökustannuksiin.

4.9 Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alueella tai kaava-alueen läheisyydessä ei ole ympäristön häiriötekijöitä.

5. TOTEUTTAMINEN

5.1 Yleiskaavan oikeusvaikutukset

Keski-Keiteleen rantayleiskaavan muutoksen asema maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa kaavahierarkiassa on seuraava:

1. Maakäyttö- ja rakennuslaki
2. Maakäyttö- ja rakennusasetus
3. Seutukaava
4. Maakuntakaava
5. Yleiskaava
6. Rakennusjärjestys
7. Muut suunnitelmat

Keski-Keiteleen rantayleiskaavan muutos on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa rantakaavoja sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.

Alueiden käyttöä suunniteltaessa on viranomaisten katsottava ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteuttamista.

Rantayleiskaavan muutos on oikeusvaikutteinen ja sen hyväksyy Viitasaaren kaupunginvaltuusto.

5.2 Valtion toimenpiteet

Valtio on mukana veneilyyn liittyvien kohteiden toteutuksessa ja ylläpidossa.

5.3 Kunnan toimenpiteet

Yleiskaava vaikuttaa kunnan päätöksentekoon.
Se tulee olemaan ohjeena laadittaessa tai muutettaessa asemakaavoja sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.

Veneilyyn, ulkoiluun ja retkeilyyn liittyvät hankkeet tulevat vaatimaan kunnan toimenpiteitä edelleen.

6. SUUNNITTELUVAIHEET

Kaavatyössä käytetään Keski-Keiteleen rantayleiskaavoituksen yhteydessä tehtyjä selvityksiä, joita ovat mm.:

- luonto- ja maisemaselvitys, kesä 1998
- tavoite- ja mitoitusraportti, 13.04.1999

Käsittelyt;

- 18.03.2008 § 33 tekninen lautakunta hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelman.
- 20.05.2008 § 59 tekninen lautakunta käsitteli kaavaluonnoksen
- 06.06.2008 viranomaisneuvottelu; osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos
- Kaavaluonnos nähtävillä ajalla 29.05. – 11.06.2008
- 20.08.2008 § 59 tekninen lautakunta käsitteli kaavaehdotuksen
- 01.09.2008 § 214 kaupunginhallitus käsitteli kaavaehdotuksen
- Kaavaehdotus nähtävillä ajalla 18.09. – 20.10.2008
- 28.10.2008 § 100 tekninen lautakunta, hyväksymiskäsittely
- 03.11.2008 § 278 kaupunginhallitus, hyväksymiskäsittely
- 10.11.2008 § 74, kaupunginvaltuusto, hyväksyminen

Viitasaari 01.07.2008 / 20.10.2008 / 10.11.2008

VIITASAAREN KAUPUNKI


Tapani Savolainen
Kaavoituspäällikkö
014 - 459 7384, 044 – 4597 384


Kaisa Honkakallio
Maanmittausteknikko
014 - 459 7342

VIITASAAREN KAUPUNKI
Keski-Keiteleen rantayleiskaavan muutos
Kaavaselostus, 10.11.2008 § 74, kvalt. hyv.
Asnro 264/501/2008

KARTAT

- Keski-Keiteleen rantayleiskaavamuutos mk 1:10 000, karttalehdet 1 - 3

OHEISMATERIAALI / ERILLISET LIITTEET

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

LUETTELO KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA:

- Tavoite- ja mitoitusraportti (13.04.1999, Keski-Keiteleen rantayleiskaava)
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (2008)
- Luonto- ja maisemaselvitys (1998, Keski-keiteleen rantayleiskaava, Jari Kärkkäinen/ Suunnittelukeskus Oy)
- Viitasaaren kaupungin rakennusjärjestys (28.8.2006)
- Viitasaaren kaupungin vesihuollon kehittämissuunnitelma (6.9.2004)
- Keski-Suomen maakuntakaava (Keski-Suomen maakuntavaltuuston, 16.5.2007 hyväksymä)
- Keski-Suomen seutukaava, 5. VK (YM vahvistanut 2.8.1999, 4.3.2005)
- Liito-oravaselvitys, (Jari Kärkkäinen / Suunnittelukeskus 2008)
- Vanhan Muikunlahden kaatopaikan ympäristövaikutukset, (SCC Viatec Oy, 2004)