

KANGASNIEMEN KUNTA

Kirkonkylän asemakaava

”Korttelin 15 kaavamuutos”

Kaavaehdotus 8.9.2011



DI Jarmo Mäkelä
Motellikuja 2
49220 Siltakylä
0400 220082
jarmo.makela@nettilinja.fi

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 8. syyskuuta 2011 päivättyä asemakaavakarttaa.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavoitettava alue sijaitsee Kangasniemen taajaman itäosassa Puulan Meijerinlahden koillisrannalla. Yleissilmäyskartta suunnittelualueesta on kaavan selostusosan kanssa.

Kaavamuutos tapahtuu osassa korttelia **15 (AR)**. Kaavamuutos tapahtuu Kangasniemen kylän (407) Maitotalon tilan 213-407-40-2 osa-alueella.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavasta käytetään nimeä ”Korttelin 15 kaavamuutos”. Pienialaisella ja lähinnä teknisluonteisella kaavamuutoksella parannetaan alueelle jo pääasiassa rakennettujen tonttien toimintaedellytyksiä. Käytännössä tämä tarkoittaa rakennusoikeuden nostoa vastaamaan tehokkuudeltaan lähiympäristön vastaaviin alueisiin sekä tonttien rajaamista uudelleen nykyisiin kiinteistörajoihin (erottamaton määräala).

1.5 Luettelo selostukseen liittyvistä asiakirjoista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Tilastolomake
- Ajantasakaavakartta

- Kaavamerkinnät
- Kaavakartta 1:2000

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kunta on antanut Karttaako Oy:n tehtäväksi kyseisen suunnittelu-tehtävän keväällä 2011. Aloite kaavamuutokseen on tullut alueen tonttien omistajilta ja kunnalta. Prosessin kulkua on laajemmin esitelty liitteenä olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

2.2 Asemakaava

Pienialaisella ja lähinnä teknisluonteisella kaavamuutoksella parannetaan alueelle jo pääasiassa rakennettujen tonttien toimintaedellytyksiä. Käytännössä tämä tarkoittaa rakennusoikeuden nostoa vastaamaan tehokkuudeltaan lähiympäristön vastaaviin alueisiin sekä tonttien rajaamista uudelleen nykyisiin kiinteistörajoihin.

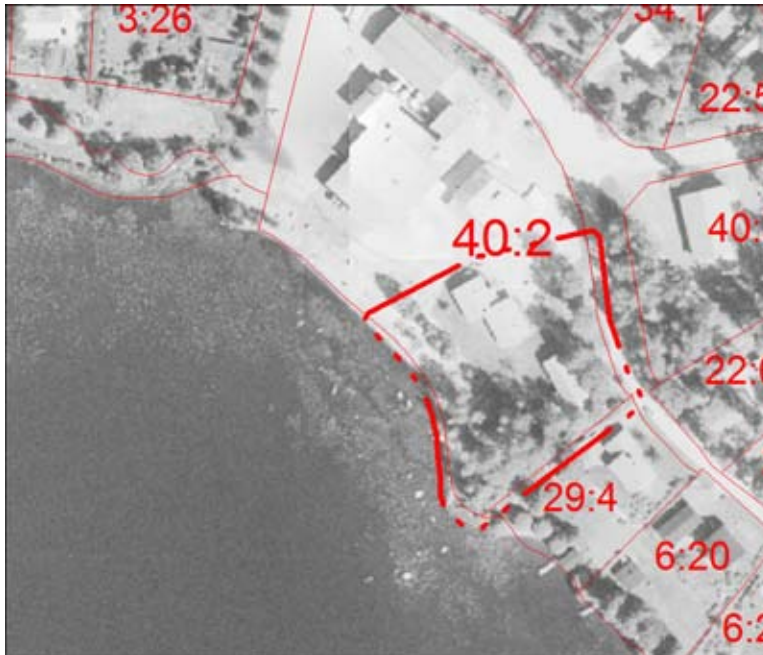
3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.2 Luonnonympäristö

Meijerinlahti sijaitsee Puulaveden pohjoisosassa taajaman maisemallisesti keskeisellä paikalla sataman ja Meijerinniemen välissä. Rantavyöhykkeen puusto on hyvin vaihtelevaa ja eri-ikäistä (kts. ilmakuva alla). Luoteisosan ranta on pääasiassa nurmikenttää.

Merkittäviä maisemallisia arvoja alueella ei ole luonnonympäristön kannalta vaikka se sijaitsee taajamakuvan kannalta keskeisellä paikalla. Kohteeseen ei sisälly merkittäviä luonnonarvoja.



Suunnittelualan rajausta katkoviivalla ja kiinteistörajat



Suunnittelualan rannan eteläosaa, luoteisosaa ja edustan kivikkoa

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Muutoskohde on tavanomainen osa pienen maalaiskunnan keskustaajamaan liittyvästä asuinalueesta. Alueella on kaksi huonokuntoista pari- / rivitaloa, jotka ovat aikanaan olleet meijerin työntekijöiden asuin- käytössä (osin vuokrattu nykyisin).



Alueen rakennuskanta rannasta päin kuvattuna, taustalla meijerin rakennuksia



Alueen rakennuskanta kadulta päin kuvattuna

Alueen kunnallistekniikka ja Kirkkoniementien katualue on myöskin toteutettu. Yleistä virkistyskäyttöä suunnittelualueelle ei ole muodostunut.

3.1.4 Maanomistus

Alue on yksityisten maanomistajien omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaavassa alue on osoitettu paikalliskeskuksen alueeksi (a).

Oikeusvaikutuksettomassa taajamayleiskaavassa alue on varattu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP). Viereinen meijerin alue on yleiskaavassa osoitettu merkinnällä (C), Keskustatoimintojen alue sekä meijerin vanha päärakennus merkinnällä (s-1), Rakennus tai rakennusryhmä, jolla ympäristö säilytetään (kulttuurihistoriallisia arvoja).

Meijerin aluetta visioidaan omassa asemakaavahankkeessaan tulevien vuosien aikana. Rakennusten inventointi on käynnistynyt syksyllä 2011:



Rakennusinventoijan Teija Aholan kommentit nyt käsiteltävältä alueelta:

"Molemmat meijerin työntekijöiden asuntoina toimineet rakennukset ovat yleisilmeeltään vaatimattomia perustaloja. Molemmissa on käytetty asuntorakennuksille tavanomaista keskitettyä sisäänkäyntiratkaisua, joka on myös ainoa piirre talojen ulkoasussa, joka vihjaa niiden kytkeytyvän viereisen meijerin toimintaan.

Lähes samaan aikaan rakennetut talot eivät muodosta yhdessä eikä meijeritontin tuotantorakennusten kanssa arkkitehtonista kokonaisuutta. 1960-luvun alkuvuosina rakennetut asuintalot ovat mittakaavallisesti ja hahmoltaan samankaltaiset, mutta tyylillisesti erilaiset: lautaverhoillun paritalon muodossa ja julkisivujen jäsentelyssä näkyy aikaisempien vuosikymmenten vaikutteita, sen sijaan rivitalo on tunnistettavasti 1960-lukua.

Asuntorakennukset ovat luonteva osa Kirkkonie mentien sotien jälkeen rakentunutta pientalovaltaista taajama- aluetta. Meijerinlahden ympäristössä niillä ei ole samanlaista maisemallista merkitystä kuin meijerin kookkailla tuotantorakennuksilla."

Nykyinen asemakaavatilanne selviää liitteenä olevasta ajantasakaavasta. Muutosalueella nykyisin voimassa oleva asemakaava on vahvistettu 5.10.1982.

Kunnan uusi rakennusjärjestys on hyväksytty 8.11.2010 (voimaan 22.12.2010).

Pohjakarttana käytetään 26.8.2008 hyväksyttyä asemakaavan numeerista pohjakarttaa.

Vireillä oli kesän 2011 aikana poikkeamislupa, Tekninen lautakunta 20.4.2011:

"Simo Hokkanen hakee poikkeamislupaa MRL 58 §:n säännöksistä (rakentaminen vastoin asemakaavaa). Hakijan tarkoituksena on rakentaa rivitalo omistamalleen n. 2100 m²:n suuruiselle määräalalle, joka kuuluu tilaan Maitotalo RN:o 40:2 Kangasniemen kylässä. Määräala sijaitsee asemakaavassa I-kerroksisten rivitalojen rakennuspaikaksi (AR) osoitetulla alueella. Sen rakennusoikeus määräytyy tehokkuusluvun $e=0,20$ mukaisesti ja on siten 420 k-m². Suunnitellun uuden rakennuksen kerrosala olisi 630 k-m² ja kerrosluku II. Hakemuksen liitteinä olevien suunnitelmien mukaan rakennuksen järvenpuoleinen julkisivu olisi II-kerroksinen kadun puoleisen julkisivun jäädessä I-kerroksiseksi. Uudisrakentamisen tieltä puretaan vanha 106 k-m²:n suuruinen 2-asuntoinen asuinrakennus."

Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus hylkäsi lupahakemuksen (1.9.2011). Perusteluina oli se, että poikkeamismenettely aiheuttaa haittaa kaavoitukselle. Alueen rakentaminen tulee perustua asemakaavaan. Kaavaprosessin yhteydessä tulevat rakennusoikeuden määrä ja rakennustyyppin soveltuvuus ympäristöön ja rantamaisemaan perusteellisemmin selvitettyä.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Aloite kaavamuuotukseen on tullut yksityisiltä maanomistajilta ja kunnalta.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Laajasti ottaen osallisia ovat kaikki, jotka kokevat kuuluvansa kaavamuuotuksen vaikutuspiiriin. Tärkeimpiä osallistumisryhmiä ovat mm. lähialueen asukkaat, maanomistajat sekä kunnan viranomaiset.

4.3.2 Vireilletulo

Kaavoituksen vireilletulo mainitaan käsitteenä maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n 2 momentissa. Kyseisen kaavamuuotuksen hyvin vähäisestä merkityksestä ja osallisten suppeasta määrästä johtuen kaavoituksen vireilletulo voitiin todeta kaavoituskatsauksen yhteydessä (kunnanvaltuusto 10.1.2011). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaehdotus kuulutetaan ja asetetaan nähtäville samanaikaisesti (MRA 27§).

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumista ja vuorovaikutusta on tarkemmin kuvattu liitteenä olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Pienialaisella ja lähinnä teknisluonteisella kaavamuuotuksella parannetaan alueelle jo pääasiassa rakennettujen tonttien toimintaedellytyksiä.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Kaavaehdotuksen kuulemisvaiheen aikana saatava palaute otetaan huomioon korjattua kaavaehdotusta laadittaessa.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja perustelut

Kaavamuutos sulautuu taajaman yhdyskuntarakenteeseen saumattomasti. Ristiriitoja maakuntakaavaan, yleiskaavaan tai lähialueen muuhun maankäyttöön ei ole.

Esitetty rakennusoikeuden nosto ei vaaranna alueen maisemallisia arvoja. Rakentamista ei ohjata aivan rannan läheisyyteen, vaan alueelle jää suojapuustoa riittävästi. Korkeatasoinen rakentaminen kohentaisi nykyistä rakennettua ympäristöä ja taajamakuva, jonka suurimpia vaurioita lähialueella ovat tällä hetkellä meijerin alueen epämääräiset lisärakennukset ja peltihallit. Meijerin aluetta visioidaan erillisessä hankkeessa. Kaavamääräyksillä ohjataan lisäksi rakennusten massoittelua ja mm. väritystä. Kerrosluku II on perusteltua tiivistä rakennetussa taajamaympäristössä.

Maanomistajien tasapuolinen kohtelukin on kaavaratkaisun perusteena, sillä lähialueen vastaavilla alueilla rakentamistehokkuutena on jo 0,30. Mm. saman korttelin eteläisemmällä rivitalotontilla on jo korkeampi mitoitus (rakennusjärjestyksen mukaisesti). Myös kadun toisella puolella sekä itse meijerin alueella tehokkuus on jo 0,30. Lähistölle on voitu myös sijoitella tuoreessa kaavamuutoksessa kirkonmäen erittäin haastavaan ympäristöön rakentamista tehokkuudella 0,35.

5.1.1 Mitoitus ja aluevaraukset

Kaava-alueita kuvaavat keskeiset mitoitustiedot aluevarauksineen on esitetty seuraavassa taulukossa ja liitteenä olevassa tilastolomakkeessa. Alueen rannasta on vuosien varrella lunastettu vesijättöä, mikä näkyy nykyisen asemakaavan vesialueen (W) osittaisena katoamisena.

Alue	Kortteli	e	Ala	k-m ²
AR	15	0.30	4155	1247
Yht.		0.30	4155	1247

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Nykyiseen aluerakenteeseen tai palveluihin kaavalla ei ole vaikutuksia.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavamuutoksella ei ole mainittavia vaikutuksia alueen maisemaan tai luonnonympäristöön. Taajamakuva kohenee, kun tontit otetaan hallitun maisemaan soveltuvan uudisrakentamisen piiriin ja vanhat rakennukset puretaan alueelta.

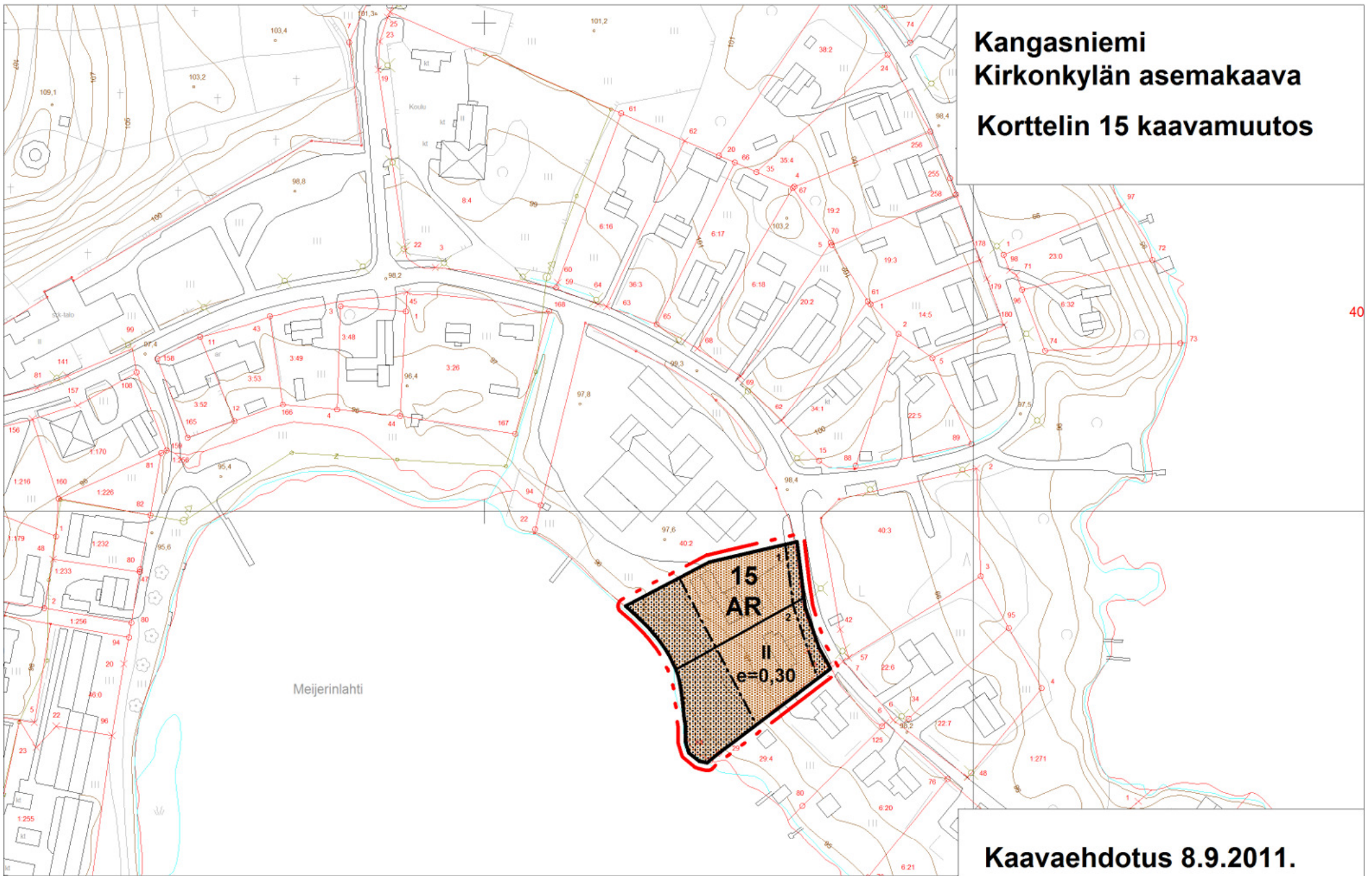
Lähialueelle jää virkistysalueita yleiseen käyttöön.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

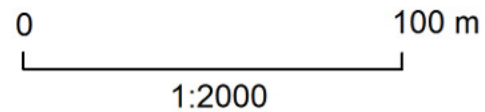
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Yksityiset maanomistajat vastaavat jatkossa omalta osaltaan alueillaan kaavan toteuttamisesta (lohkominen, rakennuslupamenettely).

Kangasniemi Kirkonkylän asemakaava Korttelin 15 kaavamuuotos



Kaavaehdotus 8.9.2011.



1:2000 Pohjakartta hyväksytty 26.8.2008/ Kangasniemen kunta.

DI Jarmo Mäkelä
Karttaako Oy

KANGASNIEMEN KUNTA

Kirkonkylän asemakaava

”Korttelin 15 kaavamuutos”

1: 2 000

MRL 62 ja 63 §: Kunnanvaltuusto 10.1.2011 (kaavoituskatsaus)

MRA 27 §: _____

Kunnanhallitus: _____

Kunnanvaltuusto: _____



8. päivänä syyskuuta 2011

DI Jarmo Mäkelä
Motellikuja 2
49220 Siltakylä

0400-220082
jarmo.makela@nettilinja.fi

MERKINTÖJEN SELITYKSET



Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.

15

Korttelin numero.

2

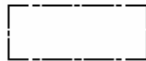
Ohjeellisen tontin numero.

II

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

e=0,30

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.



Rakennusala.



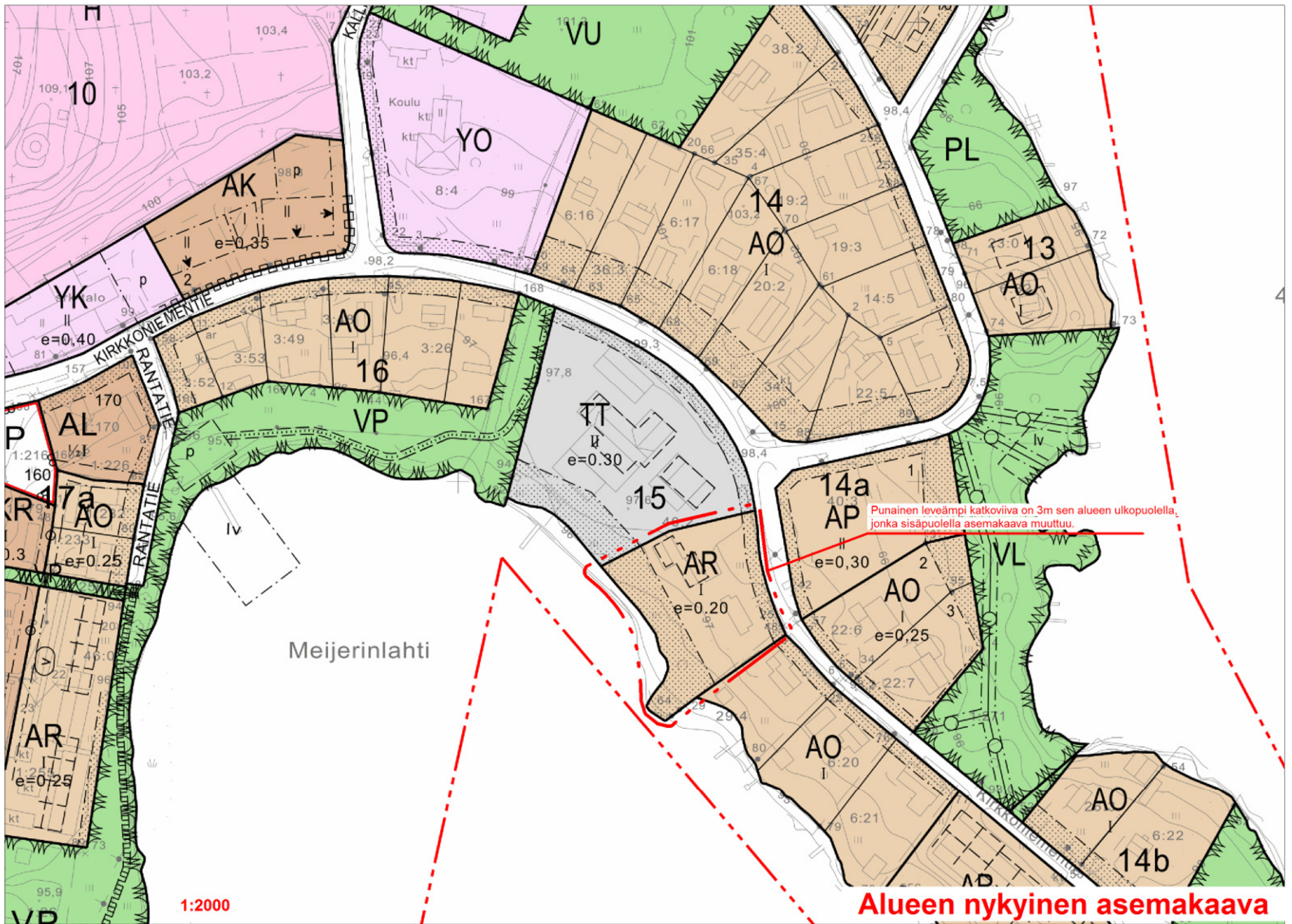
Säilytettävä alueen osa.

Alueella tulee puusto ja maanpinta säilyttää suurelta osin luonnon-tilaisena.

KAAVAMÄÄRÄYKSET

Rakennukset on sopeutettava ympäristöönsä sijainnin, mittakaavan, tyylin, materiaalin ja värityksen osalta. Erityistä huomiota on kiinnitettävä taajamakuvaan ja järvimaiseen.

Korttelialueen rakentamattomat osat, joita ei käytetä liikenteeseen, oleskeluun tai muuhun sellaiseen, on pidettävä huolitellussa kunnossa. Olemassa olevaa puustoa tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää.



KANGASNIEMI

”KORTTELIN 15 KAAVAMUUTOS”

ASEMAKAAVAN OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Alla oleva osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu 1.1.2000 voimaan tulleen maankäyttö- ja rakennuslain sisältämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimista koskevan 63 §:n hengessä.

Alue ja suunnittelun kohde:	<p>Kaavoitettava alue sijaitsee Kangasniemen taajaman itäosassa Puulan Meijerinlahden koillisrannalla. Yleissilmäyskartta suunnittelualueesta on kaavan selostusosan kannessa.</p> <p>Maakuntakaavassa alue on osoitettu paikalliskeskuksen alueeksi (a).</p> <p>Oikeusvaikutuksettomassa taajamayleiskaavassa alue on varattu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP). Viereinen meijerin alue on yleiskaavassa osoitettu merkinnällä (C), Keskustatoimintojen alue sekä meijerin vanha päärakennus merkinnällä (s-1), Rakennus tai rakennusryhmä, jolla ympäristö säilytetään (kulttuurihistoriallisia arvoja).</p> <p>Hyvin pienialaisella ja lähinnä teknisluonteisella kaavamuutoksella parannetaan alueelle jo pääasiassa rakennettujen tonttien toimintaedellytyksiä. Käytännössä tämä tarkoittaa rakennusoikeuden nostoa vastaamaan tehokkuudeltaan lähiympäristön vastaaviin alueisiin sekä tonttien rajaamista uudelleen nykyisiin kiinteistörajoihin.</p> <p>Kaavan tarkoituksena ei ole pohtia aluerakennetta tai liikennejärjestelyjä laajemmin.</p>
Kaavan laatija:	<p>Karttaako Oy / DI Jarmo Mäkelä Motellikuja 2 49220 Siltakylä</p> <p>p. 0400-220082 sähköposti: jarmo.makela@nettilinja.fi</p> <p>Osalliset voivat esittää mielipiteitä ja toivomuksia kaavoittajalle koko kaavoitusprosessin ajan.</p>

<p>Asemakaavan vaikutusten arviointi</p>	<p>Suunnittelun eri vaiheissa pyritään selvittämään kaavan tulevia ympäristövaikutuksia ja niiden merkittävyyttä sekä mahdollisten kielteisten vaikutusten minimoimista. Erityistä huomiota kiinnitetään:</p> <ul style="list-style-type: none"> · yhdyskuntarakenteeseen ja taajamakuvaan · alueen asukkaiden viihtyvyyteen · Meijerinlahden maisemaan
<p>Osalliset</p>	<p>Osallisia ovat kaikki, jotka kokevat kuuluvansa kaavan vaikutuspiiriin. Näistä mainittakoon mm. seuraavat:</p> <p>Asukkaat ja yhdistykset</p> <ul style="list-style-type: none"> · lähialueiden asukkaat ja virkistysalueiden käyttäjät · lähialueiden maanomistajat <p>Luottamuselimet</p> <ul style="list-style-type: none"> · kunnanvaltuusto, kunnanhallitus · lautakunnat <p>Viranomaiset ja muut yhteistyötahot</p> <ul style="list-style-type: none"> · Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (tarvittaessa) · Etelä-Savon maakuntaliitto (tarvittaessa)
<p>Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen:</p>	<ul style="list-style-type: none"> · Kaavahanke on tullut vireille kaavoituskatsauksen 2010-2011 yhteydessä (Asemakaavoitus, kohta 8/ Kunnanvaltuusto 10.1.2011). Kaavoittaja toimittaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaehdotuksen kuntaan 9/2011. · Asemakaavaehdotus ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan yleisesti nähtäville (MRA 27§). Nähtävillä pitämisestä tiedotetaan lehtikuulutuksella ja ilmoitetaan kirjeitse naapureille. · Tarvittavat lausunnot pyydetään tässä vaiheessa. · Kaavahankkeesta ei järjestetä erillistä viranomaisneuvottelua, koska kaavassa ei käsitellä seudullisesti tai valtakunnallisesti merkittäviä asioita (MRL 66§). · Korjattu kaavaehdotus laaditaan saadun palautteen perusteella ja asetetaan nähtäville uudelleen, jos muutokset ovat merkittäviä. · Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarpeen mukaan. · Kunnanvaltuuston on tarkoitus hyväksyä asemakaavaehdotus.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	213 Kangasniemi	Täyttämispvm	08.09.2011
Kaavan nimi	Kirkonkylä, Korttelin 15 kaavamuutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	08.09.2011
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	10.01.2011
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,4155	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,4155

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,4155	100,0	1247	0,30	0,0000	472
A yhteensä	0,4155	100,0	1247	0,30	0,0278	472
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä					-0,0278	

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,4155	100,0	1247	0,30	0,0000	472
A yhteensä	0,4155	100,0	1247	0,30	0,0278	472
AR	0,4155	100,0	1247	0,30	0,0278	472
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä					-0,0278	
W					-0,0278	