

Kangasniemen kunta

SYNSIÖNJÄRVEN JA KAIJANLAMMEN RANTAYLEISKAAVA

Selostusosa



Kaavaehdotus 15.1.2010
Hyväksytty kunnanvaltuustossa 23.8.2010 § 43

15.1.2010

SISÄLLYSLUETTELO

1	Perustiedot.....	1
1.1	Sijainti ja seudullinen asema.....	1
1.2	Suunnittelutilanne	2
1.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	2
1.2.2	Maakuntakaava	5
1.2.3	Seutukaava.....	5
1.2.4	Ranta-asemakaavat	6
1.2.5	Kunnan rakennusjärjestys.....	6
1.2.6	Rakennuskiellot	9
1.2.7	Pohjakartta	9
1.2.8	Inventointitiedot	9
1.2.9	Muut suunnitelmat ja lähteet.....	9
1.3	Nykytilanne ja sen kehitys	9
1.3.1	Yhdyskuntarakenne.....	9
1.3.2	Väestö ja Elinkeinot	9
1.3.3	Palvelut	10
1.3.4	Liikenne.....	10
1.3.5	Virkistys ja matkailu.....	10
1.3.6	Loma-asutus	10
1.3.7	Kunnallistekniikka ja sähköverkot	10
1.3.8	Maanomistus.....	11
1.4	Luontoselvitys	11
1.4.1	Johdanto	11
1.4.2	Menetelmät.....	11
1.4.3	Alueen yleispiirteet	11
1.4.4	Suosituksat.....	12
2	Alustavat tavoitteet	15
2.1	Perusselvitykset tavoitteiden pohjana.....	15
2.2	Yleiset tavoitteet	18
2.3	Sektorin- ja aluekohtaiset tavoitteet	19
2.3.1	Asuminen (ympärivuotinen ja loma-asuminen).....	19
2.3.2	Matkailu, palvelut ja elinkeinot	19
2.3.3	Liikenne.....	20
2.3.4	Virkistyskäyttö	20
2.3.5	Vesi- ja jätehuolto	21
2.4	Sektorin- ja aluekohtaiset tavoitteet – rakennetun ympäristön erityispiirteet	21
2.4.1	Kulttuurimaisema-alueet ja kylämiljööt.....	21
2.4.2	Arvokkaat rakennukset ja kohteet	21
2.4.3	Muinaismuistot	22
2.5	Sektorikohtaiset tavoitteet – luonnonympäristö ja luonnonsuojelu	22
2.5.1	Luonnonsuojelualueet	22
2.5.2	Luonnonsuojelun kannalta merkittävät alueet.....	22
2.5.3	Maisemanhoito ja suojelu	23
2.6	Mitoitusperusteet.....	24
2.6.1	Yleistä	24
2.6.2	Mitoitusvyöhykkeet	25
2.6.3	Mitoitusvyöhykkeiden mitoituskriteerit	25
2.6.4	Rantaviivan ja pinta-alan mittaus	26
2.6.5	Muunnettu rantaviiva	26
2.6.6	Muunnettu pinta-ala.....	27
2.6.7	Rantavyöhykkeen ulkopuolisen alueen mitoituskriteerit	27

15.1.2010

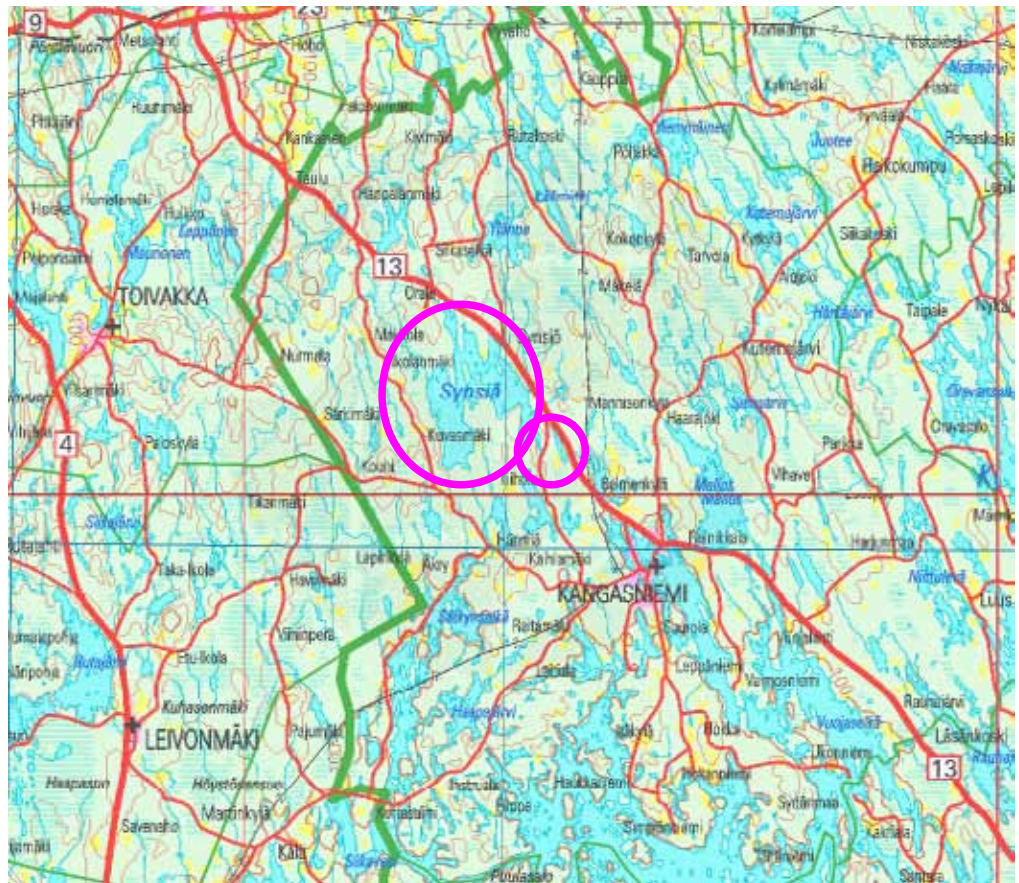
3	Yleiskaavan kuvaus	28
3.1	Kokonaisrakenne	28
3.2	Aluevarausten pääperustelut.....	28
3.2.1	Rantarakentaminen ja Synsiön kyläalue.....	28
3.2.2	Matkailu, virkistys- ja vapaa-aika.....	29
3.2.3	Luonnon-, maisema- ja kulttuuriympäristön suojelu sekä muinaismuistot ...	30
3.2.4	Maa- ja metsätalousalueet	32
3.2.5	Muu maankäyttö.....	33
4	Toteuttaminen	33
4.1	Osayleiskaavan oikeusvaikutukset	33
4.2	Rakennuslupakäsittely osayleiskaava-alueella	34
4.3	Ohjeet rantarakennuspaikkojen jätevesien käsittelylle ja jätehuollon järjestämiselle	36
4.4	Metsänhoitoa, maataloutta ja maa-ainestenottoa koskevia ohjeita	37
5	Vaikutusten arviointi.....	38
5.1	Yleistä.....	38
5.2	Vaikutukset luontoon	38
5.2.1	Vaikutukset maa- ja kallioperään	38
5.2.2	Vaikutukset pinta- ja pohjaveteen.....	38
5.2.3	Vaikutukset ilmaan ja ilmastoon	39
5.2.4	Vaikutukset kasvillisuuteen ja eläimistöön.....	39
5.2.5	Vaikutukset maisemaan.....	40
5.3	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	40
5.3.1	Vaikutukset nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen.....	40
5.3.2	Vaikutukset rakennuskantaan ja kulttuuriperintöön	40
5.3.3	Vaikutukset muinaismuistoihin	40
5.4	Vaikutukset sosiaaliseen ympäristöön	41
5.4.1	Vaikutukset viihtyvyyteen	41
5.4.2	Taloudelliset vaikutukset	41
6	Suunnitteluvaiheet	42

KANGASNIEMEN KUNTA SYNSIÖNJÄRVEN JA KAIJANLAMMEN RANTAYLEISKAAVA

1 Perustiedot

1.1 Sijainti ja seudullinen asema

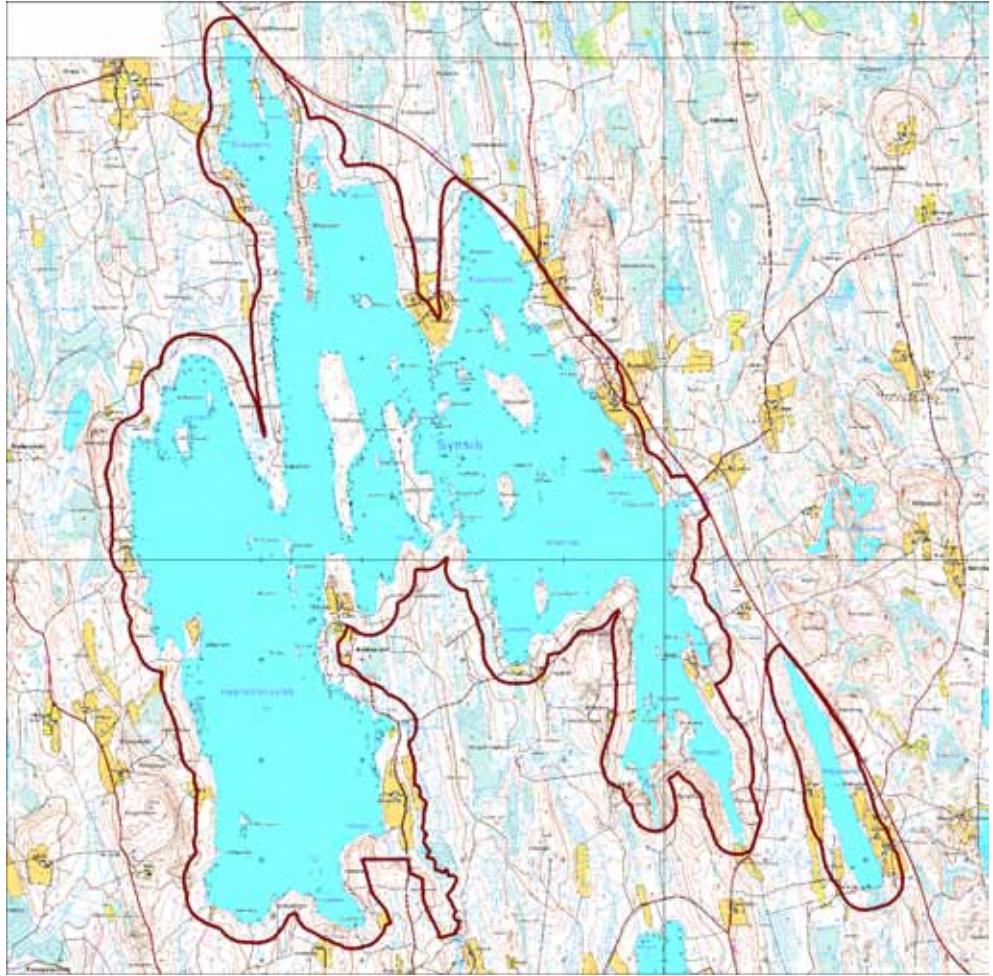
Suunnittelualue sijaitsee Kangasniemen kunnassa Etelä-Savossa, Mikkeli – Jyväskylä valtatie 13 lounaispuolella, noin 10 -15 km Kangasniemen taajamasta luoteeseen.



Suunnittelualueen seudullinen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Etelä-Savon maakunnan luoteisosassa ja on näin ollen lähellä Keski-Suomen maakunnan rajaa. Synsiön alueelta Jyväskylään on matkaa alle 50 kilometriä ja Mikkeliin noin 60 kilometriä.

Suunnittelualue muodostuu Synsiön järven vesistöstä (joillakin kartoilla Synsiä) sekä pienemmästä Kaijanlammesta. Synsiö on lähellä latvavesiä ja laskee vetensä Kokkonienjoen kautta etelään kohti Puulaa ja lopulta Kymijokeen. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 32 km² josta vesialuetta noin 20 km². Alueen rantaviivan pituus on noin 80 kilometriä.



Suunnittelualueen kartta sekä aluerajaus

1.2 Suunnittelutilanne

1.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden oikeusvaikutuksista säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 24 §:ssä. Lain 24 §:n 1 momentin mukaan valtion viranomaisten tulee toiminnassaan ottaa huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja edistää niiden toteuttamista. Valtion viranomaisten on myös arvioitava toimenpiteidensä vaikutuksia valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kannalta.



Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on ryhmitelty asiasisällön perusteella seuraaviin kokonaisuuksiin:

- Toimiva aluerakenne
- Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
- Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
- Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto
- Helsingin seudun erityiskysymykset
- Luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet.

TÄMÄN RANTAYLEISKAAVAN SUUNNITTELUA KOSKEVAT LÄHINNÄ SEURAAVAT TAVOITTEET:

Toimiva aluerakenne

Yleistavoitteita ovat mm.

Alueidenkäytöllä tuetaan aluerakenteen tasapainoista kehittämistä sekä elinkeinoelämän kilpailukyvyyn ja kansainvälisen aseman vahvistamista hyödyntämällä mahdollisimman hyvin olemassa olevia rakenteita sekä edistämällä elinympäristön laadun parantamista ja luonnon voimavarojen kestävä hyödyntämistä. Aluerakenteen ja alueidenkäytön kehittäminen perustuu ensisijaisesti alueiden omiin vahvuuksiin ja sijaintitekijöihin.

Alueidenkäytöllä edistetään kaupunkien ja maaseudun vuorovaikutusta sekä kyläverkoston kehittämistä. Erityisesti harvaan asutulla maaseudulla ja taantuvilla alueilla kiinnitetään alueidenkäytössä huomiota jo olemassa olevien rakenteiden hyödyntämiseen sekä elinkeinotoiminnan ja muun toimintapohjan monipuolistamiseen. Alueidenkäytössä otetaan huomioon haja-asutukseen ja yksittäistoimintoihin perustuvat elinkeinot sekä maaseudun tarve saada uusia pysyviä asukkaita.

Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu

Yleistavoitteita ovat mm.

Elinympäristöjen toimivuutta ja taloudellisuutta edistetään hyödyntämällä olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja eheyttämällä taajamia.

Elinympäristön viihtyisyyttä edistetään kiinnittämällä huomiota rakennetun ympäristön ajalliseen kerroksellisuuteen sekä korkeatasoiseen, alueiden omailemaisuutta vahvistaviin, maisemakuvaan sopeutuviin ja mittakaavaltaan ihmisläheisiin rakennettuihin ympäristöihin. Alueidenkäytön suunnittelussa olemassa olevat tai odotettavissa olevat ympäristöhaitat ja poikkeukselliset luonnonolot tunnistetaan ja vaikutuksia ehkäistään.

Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat

Yleistavoitteita ovat mm.

Alueidenkäytöllä edistetään kansallisen kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön sekä niiden alueellisesti vaihtelevan luonteen säilymistä.

Alueidenkäytöllä edistetään elollisen ja elottoman luonnon kannalta arvokkaiden ja herkkien alueiden monimuotoisuuden säilymistä. Ekologisten yhteyksien säilymistä suojelualueiden välillä edistetään mahdollisuuksien mukaan.

Alueidenkäytöllä edistetään luonnon virkistyskäyttöä sekä luonto- ja kulttuurimatkailua parantamalla moninaiskäytön edellytyksiä. Suojelualueverkoston

ja arvokkaiden maisema-alueiden ekologisesti kestävästä hyödyntämisestä edistetään virkistyskäytössä, matkailun tukialueina sekä niiden lähialueiden matkailun kehittämisessä suojelutavoitteita vaarantamatta.

Alueidenkäytöllä edistetään luonnonvarojen kestävästä hyödyntämisestä siten, että turvataan luonnonvarojen saatavuus myös tuleville sukupolville. Alueidenkäytössä ja sen suunnittelussa otetaan huomioon luonnonvarojen sijainti ja hyödyntämismahdollisuudet.

Luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet

Yleistavoitteita ovat mm.

Alueiden erityispiirteet tunnistetaan ja alueidenkäyttö sovitetaan mahdollisimman tasapainoisesti yhteen poikkeuksellisten luonnonolojen ja kulttuuriarvojen turvaamiseksi. Samalla tuetaan luonnonoloihin sopeutuneiden omaileimaisten kylä- ja kulttuuriympäristöjen säilymistä ehyinä.

TAVOITTEIDEN OIKEUSVAIKUTUKSESTA

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden oikeusvaikutuksista säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 24 §:ssä.

Lain 24 §:n 1 momentin mukaan valtion viranomaisten tulee toiminnassaan ottaa huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja edistää niiden toteuttamista. Valtion viranomaisten on myös arvioitava toimenpiteidensä vaikutuksia valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kannalta.

Lain 24 §:n 2 momentin mukaan maakunnan suunnittelussa ja muussa alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista. Tämä velvoite koskee oikeudellisesti kaikkea kaavoitusta.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat alueidenkäyttöä ja alueidenkäytön suunnittelua ohjaavien vaikutusten perusteella jaettu yleis- ja erityistavoitteisiin.

Yleistavoitteisiin on tarkoitettu sovellettavaksi lain 24 §:n 2 momentissa määritellyjä, alueidenkäytön suunnittelua koskevia oikeusvaikutuksia vain yleispiirteisen kaavoituksen osalta. Yleistavoitteita ei siten ole tarkoitettu käytettäväksi asemakaavojen eikä rakentamista ja maankäyttöä tietyllä alueella suoraan ohjaavien yleiskaavojen sisällön oikeudelliseen arviointiin.

Erityistavoitteisiin on tarkoitettu sovellettavaksi maankäyttö- ja rakennuslain 24 §:n 2 momentissa määritellyjä, alueidenkäytön suunnittelua koskevia oikeusvaikutuksia kaikkien kaavojen osalta, mikäli tavoitetta ei ole kohdennettu koskemaan vain tiettyä kaavatasoa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 28 §:ssä on erikseen maakuntakaavan sisältövaatimuksena korostettu valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamista.

Huomattava osa tavoitteista on kohdennettu koskemaan maakunnan suunnittelua tai maakuntakaavoitusta. Näillä tavoitteilla ei ole oikeudellisesti sitovaa vaikutusta kuntakaavoitukseen ennen kuin ne ovat tulleet otetuiksi huomioon maakuntakaavoituksessa. Tämän jälkeen ne tulee ottaa huomioon kuntien kaavoituksessa maakuntakaavan ohjausvaikutuksen kautta maankäyttö- ja rakennuslain 32 §:n mukaisesti.

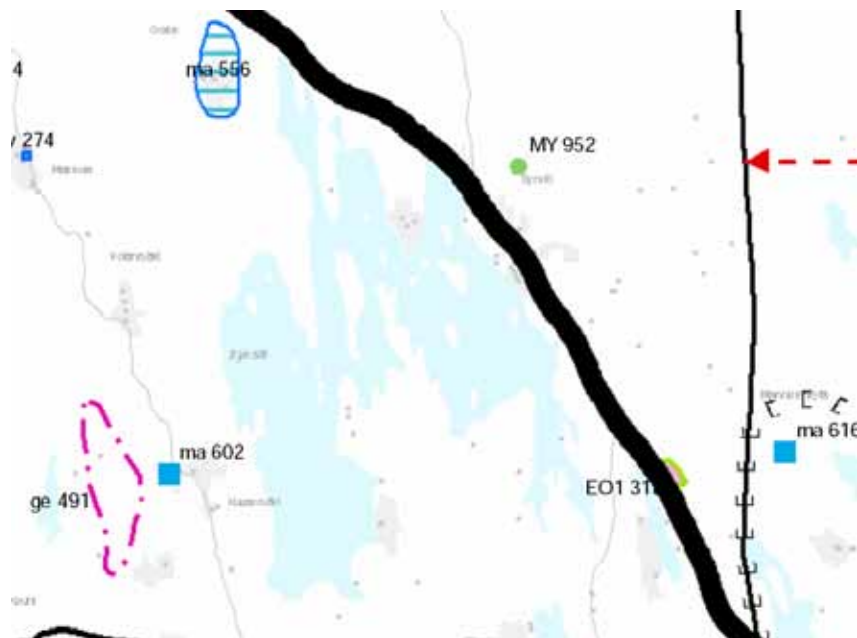
Saman periaatteen mukaisesti myöskään tavoitteilla, jotka on kohdennettu koskemaan yleiskaavoitusta, ei ole oikeudellisesti sitovaa vaikutusta asema-kaavoitukseen, ennen kuin ne ovat tulleet otetuiksi huomioon yleiskaavoituksessa.

Yleiskaavoitustakin ohjaavat yleis- ja erityistavoitteet on tarkemmin esitelty esimerkiksi ympäristöministeriön julkaisussa *"Maankäyttö- ja rakennuslaki 2000, opas 5, Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista"*. Tavoitteiden käytön soveltamista kaavoituksessa on käsitelty tarkemmin ympäristöministeriön julkaisussa *"Maankäyttö- ja rakennuslaki 2000, opas 9, Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden soveltaminen kaavoituksessa"*.

1.2.2 Maakuntakaava

Etelä-Savon maakuntakaava on valmistunut keväällä 2009, ja se odottaa ympäristöministeriön vahvistamispäätöstä (hyväksytty maakuntavaltuustossa 29.5.2009). Maakuntakaavan vahvistuessa se tulee korvaamaan entisen seutukaavan.

Hyväksytyssä maakuntakaavassa Synsiön lähialueelle asettuu pääasiassa vain yksi aluevaraus EO1 313, Kaijankallio. Tämä kohde ei jää suunnittelualueen sisään.



Ote Etelä-Savon maakuntakaavasta Synsiön alueella

1.2.3 Seutukaava

Kangasniemen kunta kuuluu Etelä-Savon seutukaava-alueeseen. Seutukaava on Etelä-Savon alueella voimassa ennen varsinaisen maakuntakaavan vahvistumista. Etelä-Savossa seutukaava muuttui vuodenvaihteessa sellaisenaan maakuntakaavaksi ja sitä tulkitaan maakuntakaavana, kunnes uusi maakuntakaava on vahvistettu.

Seutukaavoitus eteni Etelä-Savossa kolmessa vaiheessa vuosina 1980-88. Ympäristöministeriön 18.2.2000 vahvistama Mikkelin - Pieksämäen seutujen seutukaava sisältää täydennyksiä ja muutoksia aiemmin vahvistettuihin seutukaavoihin. Valtaosa vanhoista seutukaavoista jäi edelleen voimaan.

Seutukaavassa Synsiönjärven ja Kaijanlammen alue on määritetty pääosin maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi sekä osittain rannoiltaan loma-asuntoalueeksi (RA 13.149 Haahkalanselkä, 13.150 Naurisniemi ja 13.151 Siikaniemi). Alueelta on huomioitu lisäksi kaksi kalataloudellisesti arvokasta vesistöä (kav 13.301 Siikajoki ja 13.306 Kokkonienjoki). Yleiset tiet jäävät varsinaisen suunnittelualan ulkopuolelle, vaikka alue rajautuu valtatiehen 13.



Ote Etelä-Savon seutukaavasta

1.2.4 Ranta-asemakaavat

Suunnittelualueella on vain yksi ranta-asemakaava Haahkalanselän kaakkoisosassa (19.6.1997 vahvistettu Synsiörannan ranta-asemakaava). Tämä ranta-asemakaava on edelleen voimassa, ja se otetaan yleiskaavaan mukana sellaisena kuin se on alun perin laadittu.

1.2.5 Kunnan rakennusjärjestys

Kangasniemen kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 13.7.2001.

Rakennusjärjestyksessä on rakennusten sijoittumisesta ja ympäristön huomioon ottamisesta sanottu seuraavaa:

3. RAKENTAMISEN SIJOITTUMINEN JA YMPÄRISTÖN HUOMIOON OTTAMINEN

3.1 SIJOITTUMINEN

Etäisyydet

Etäisyyksistä määrääminen asema- ja ranta-asemakaava-alueen ulkopuolella.

Rakennuksen etäisyyden rakennuspaikan rajasta tulee olla yhtä suuri kuin rakennuksenkorkeus, kuitenkin vähintään (5) viisi metriä.

Rakennuksen etäisyyden toisen omistamalla tai hallitsemalla maalla olevasta rakennuksesta tulee olla vähintään (10) kymmenen metriä.

Rakennuksen etäisyyden tiestä tulee olla sellainen, että rakennuspaikan melutaso ei ylitä haja-asutusalueelle annettuja valtakunnallisia suositusarvoja.

3.2 RAKENNUSTEN SOVELTUMINEN RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN JA MAISEMAAN

Maisema ja luonnonympäristö

Rakennusten sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy.

Maisemallisesti merkittävillä peltoalueilla rakentaminen tulee sijoittaa mahdollisuuksien mukaan olemassa olevien pihapiirien ja metsäsaarekkeiden tuntuun.

Rakentamisessa on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä rakennuspaikan luonnonmukaisuus sekä säästettävä arvokkaita kasvillisuuden reunavyöhykkeitä, luonnon merkittäviä kauneusarvoja ja erikoisia luonnonesiintymiä kuten siirtolohkareita, kauniita yksittäispuita, jne.

Rakennettaessa avoimeen maastoon tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennuksen korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väritykseen.

Rakennuspaikka tulee tarvittaessa sopivin istutuksin liittää ympäröivään maisemaan.

Rakennustyön yhteydessä vaurioitunut tai muuten ympäristöä rumentava osa pihamaasta on istutuksin ja alueen käyttöön liittyvin järjestelyin saatettava kokonaisuuteen sopivaan asuun.

Rakennusjärjestyksessä on ranta-alueille rakentamisesta sanottu seuraavaa:

5. RAKENTAMINEN RANTA-ALUEELLE

5.1 RAKENTAMISEN SIJOITTUMINEN JA SOPEUTTAMINEN YMPÄRISTÖÖN RANTA-ALUEELLA

Rakennettaessa ranta-alueille tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väritykseen. Rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen kasvillisuus pääosin säilyttää ja vain harventaminen on sallittua.

Asuinrakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy.

Alle 80 m² kerrosalaltaan olevan asuinrakennuksen etäisyyden keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee kuitenkin olla, mikäli edellä olevasta vaatimuksesta ei muuta johdu, vähintään 25 metriä. Alle 100 m² kerrosalaltaan olevan etäisyyden vähintään 30 m ja alle 120 m² kerrosalaltaan vähintään 35 m ja yli 120 m² kerrosalaltaan oltava vähintään 40 m. Yli 1½-kerroksiset rakennukset on sijoitettava em. etäisyyksiä kauemmas, mikäli rakennuspaikan maasto-olosuhteet sitä edellyttää.

Ellei ylävesiraja ole tiedossa, on alimman lattiatason oltava vähintään 1,5 metriä keskiveden korkeudesta.

Saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 20 m², saa rakentaa edellä mainittua metrimäärää lähemmäksi rantaviivaa. Sen etäisyyden edellä mainitulla tavalla laskettavasta rantaviivasta tulee olla kuitenkin vähintään 10 metriä ja kerrosalaltaan enintään 25 m² tulee olla vähintään 15 m ja sitä suuremmat vähintään 25 m.

Asuinrakennukseen liittyvän alle 20 m² kerrosalaltaan olevan talousrakennuksen etäisyys rantaviivasta tulee olla vähintään 10 m ja yli 20 m² kerrosalaltaan olevan etäisyys vähintään 15 m.

5.2 RAKENTAMISEN MÄÄRÄ RANTA-ALUEELLA

Ranta-alueelle voidaan rakentaa sekä loma-asumiseen, että vakituiseen asumiseen tarkoitettuja asuinrakennuksia.

Rakentamisen määrä ranta-alueilla, ellei edellä olevasta etäisyysvaatimuksesta muuta johdu.

Rakennettaessa rantojensuojeluohjelman vanhoille rakennuspaikoille noudatetaan valtioneuvoston 20.12.1990 antamaa periaatepäätöstä.

Asuinrakennukset

1. Mannerrannat

- rakennuspaikka alle 3000 m², enintään 150 m²
- rakennuspaikka 3000 - 5000 m², enintään 200 m²
- rakennuspaikka yli 5000 m², enintään 250 m²

2. Yli 1 hehtaarin saaret

- rakennuspaikka alle 3000 m², enintään 100 m²
- rakennuspaikka 3000 m² - 1 ha, enintään 150 m²
- rakennuspaikka yli 1 ha, enintään 200 m²

3. Erilliset alle 1 hehtaarin saaret

- rakennuspaikka alle 5000 m², enintään 80 m²
- rakennuspaikka 5000 m² - 1 ha, enintään 100 m²

Saareen rakennettaessa on rakennuslupaa haettaessa annettava kirjallinen selvitys kulkuoikeudesta mantereella.

Rakennuspaikalla saa olla enintään yksi yksiasuntoinen ja enintään kaksikerroksinen asuinrakennus. Lomarakennuspaikalle rakennettavien talousrakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 80 m².

1.2.6 Rakennuskiellot

Alueella ei ole tällä hetkellä voimassa olevia rakennuskielloja.

1.2.7 Pohjakartta

Koko alueelta on käytössä maanmittauslaitoksen numeerinen maastotietokanta-aineisto ja kiinteistörekisterikartta. Varsinaisen kaavan pohjakarttana käytetään maastotietokannasta tehtyä ns. rasteriversiota.

1.2.8 Inventointitiedot

Rakennetun ympäristön eli olemassa olevan rakennuskannan, palvelujen, liikenneyhteyksien jne. inventointi antaa suuntaviitan, mille alueille uutta pysyvää asutusta ja loma-asutusta tulee pyrkiä pääasiassa lisäämään. Se antaa myös suuntaviitan, mihin virkistysalueet ja – reitit tulee ohjata.

Luonnonympäristön ja luontoselvitysten perusteella tavoitteiksi asetetaan alueiden uuden rakennusoikeuden määrä eli mitoitusvyöhykkeet sekä suositukset mille alueille uutta rakennusoikeutta tai muita toimintoja ei tule lainkaan osoittaa.

Syksyllä 2009 suunnittelualueelle on laadittu muinaismuistoinventointi (Mikroliitti Oy), jonka tulokset on huomioitu kaavaehdotusta laadittaessa.

1.2.9 Muut suunnitelmat ja lähteet

- Etelä-Savon seutukaava
- Etelä-Savon maakuntakaava ja maakuntaliiton inventointikortit
- Kangasniemen kunnan rakennusjärjestys ja rakennusrekisterit
- Kantatilaselvitys syksyllä 2007
- Luonto- ja maisemainventointi T:mi Jouko Sipari (FM Jouko Sipari) kesällä 2007, raportointi 30.8.2007
- Viistokuvaus keväällä 2007
- Muinaismuistoinventointi syksyllä 2009, raportti 21.11.2009 Mikroliitti Oy / Timo Jussila

1.3 Nykytilanne ja sen kehitys

1.3.1 Yhdyskuntarakenne

Kangasniemen kunta kuuluu Etelä-Savon maakuntaan ja Mikkelin seutukuntaan. Kangasniemi sijaitsee suurin piirtein Mikkelin ja Jyväskylän puolella välissä.

1.3.2 Väestö ja Elinkeinot

Kangasniemen kunnassa oli vuoden 2007 lopussa 6 132 asukasta. Asukkaista hieman alle 50 % asuu keskustaajamassa.

Kesäisin Kangasniemen väkiluku liki kaksinkertaistuu kesäasukkaiden myötä. Koko kunnassa kesäasuntoja on noin 3 500.

Suunnittelualueella on hieman alle 40 vakituisen asumisen rakennuspaikkoja.

Synsiön kylä on suunnittelualueen ainoa tiiviimmin rakennettu kyläalue Synsiönjärven itäisellä rannalla (ks. kansikuva). Synsiönjärven rannalla ja lähi-alueilla on jonkin verran maatiloja sekä hieman pienyritystoimintaa, jotka työllistävät osaltaan alueen asukkaita. Synsiönjärven rannalla on myös muutamia vuokramökkejä ja Penttilän kartano, joka järjestää mökkimajoitusta sekä bed & breakfast- toimintaa.

Suunnittelualueella lähinnä olevat laajemmat työpaikka-alueet ovat Kangasniemen keskustaajamassa ja Lapaskankaalla, noin 10-15 kilometrin päässä suunnittelualueesta.

1.3.3 Palvelut

Lähimmät keskeiset palvelut, kaupat jne. sijaitsevat Kangasniemen Kirkonkylällä keskustaajamassa. Synsiön kylällä ei ole myöskään enää koulua.

1.3.4 Liikenne

Alueen tieverkon muodostavat seuraavat yleiset tieyhteydet, jotka jäävät varsinaisen suunnittelualueen ulkopuolelle:

- Vt 13, Jyväskylä - Mikkeli
- yt 4421, Pylvänä - Toivakka
- yt 15231 Makkola
- yt 15232 Seppälä

Lisäksi alueella on runsaasti yksityisteitä ja metsäteitä, jotka täydentävät liikenneverkkoa.

1.3.5 Virkistys ja matkailu

Synsiön kylän tuntumassa on Kangasniemen kunnan omistama leirikeskus; Synsiön leirikeskus sekä kylän seuratalo.

Penttilän kartanon yhteydessä Synsiön itärannalla on Penttilän kartano ja Penttilä Open Air Museum.

1.3.6 Loma-asutus

Synsiön järven ympärillä rantayleiskaava-alueella (200 m vyöhyke) on noin 140 jo olemassa olevaa lomarakennuspaikkaa. Loma-asutus on keskittynyt pitkälti järven pohjoisosaan ja siellä sijaitseva Siikaniemi onkin täyteen rakennettu. Muuten järven rannoilta löytyy vielä pitkiä rakentamattomiakin osuuksia.

1.3.7 Kunnallistekniikka ja sähköverkot

Alueella ei ole suurjännitejohtoja.

Alueella ei ole vielä kunnan omistamaa kunnallistekniikan verkostoa. Suunnitelmiaakaan alueen liittämiseksi vesiosuuskunnan kautta kunnan verkostoon ei vielä ole. Jätevedet ja vedenhankinta hoidetaan pääosin kiinteistökohtaisesti.

Useimmissa loma-asunnoissa on kuivakäymälät.

Kunta on järjestäytyneen jätehuollon piirissä.

1.3.8 Maanomistus

Alueen maanomistajat ovat pääosin yksityisiä. Tiloja on suunnittelualueella noin 230.

1.4 Luontoselvitys

1.4.1 Johdanto

Alueen luonto- ja maisemaselvityksen teki T:mi Jouko Sipari (FM Jouko Sipari) Tampereelta. YVA-lain mukainen selvitys tehtiin maastotöiden osalta kesäkuun lopulla 2007 ja se raportoitii 30.8.2007 (ks. erillinen liite).

Suunnittelualueelta selvitettiin YVA-lain mukaiset rauhoitetut ja uhanalaiset lajit, luontoarvot ja muut luontoon liittyvät tekijät, joilla olisi mahdollisesti vaikutusta maankäytön suunnitteluun suunnittelualueella. Lajistoa koskeva selvitystyö keskittyi erityisesti kasvistoon. Samassa yhteydessä inventoitiin myös järven linnustoa (mm. kahlaajat, lokit, tiirat ja vesilinnut) sekä nisäkkäitä. Erillistä linnusto- tai nisäkkäselvitystä ei tehty.

1.4.2 Menetelmät

Suunnittelualue käytiin systemaattisesti läpi veneellä ja jalan kesäkuun 2007 lopulla viikon aikana. Selvitystä varten järvi jaettiin vesistöllisesti, maisemallisesti ja ekologisesti mielekkäisiin osa-alueisiin siten, että niistä muodostuisi mahdollisimman selkeästi hahmotettavia kokonaisuuksia. Osa-alueet käytiin maastossa systemaattisesti läpi maalta ja vesiltä käsin.

Osa-alueet tarkempine kuvauksineen käyvät ilmi luontoselvitysraportista.

1.4.3 Alueen yleispiirteet

"Synsiönjärvi on moreenipohjainen, dys-oligotrofinen järvi, jonka luoteis- ja kaakkoispään pitkät lahdet ovat sedimenttipohjaisia ja luontaisesti eutrofisia. Järvi jakautuu luode-kaakkosuunnassa kahteen altaaseen: Haahkalanselkään ja Synsiöön. Jakajana toimivat järven keskellä kulkevat harjujaksot, jotka maisemassa näkyvät pitkinä ja kapeina nieminä sekä saarijonoina (esimerkiksi Siikaniemi – Orastensaari tai Onkisaari – Hirvisaari – Leppäniemi). Haahkalanselkä on yleisilmeeltään karu ja avoin, Synsiö puolestaan runsassaarisena sokkeloisempi ja pienipiirteisempi ja monien matalikoiden ja kariensa ansiosta runsaskasvisempi. Kummankin altaan rantavesiä luonnehtivat laajat rantakivikat sekä silokalliot erityisesti pohjoiseen kurottuvien niemiä kärkeä. Pitkät ja kapeat lahdet Synsiönjärven luoteispäässä ovat muodostuneet harjujaksojen väliin, kuten esimerkiksi Siikalahti ja Puhinlahti. Synsiön kaakkoisosan pitkät ja kapeat lahdet - Revonlahti ja Talvilahti - ovat puolestaan muodostuneet kallioperän repeämiin. Tämän vuoksi Revonlahtea ja Talvilahtea luonnehtivat jyrkät rantakalliot, joita ei juuri tapaa järvioltaan muissa osissa.

Synsiönjärven laskee Haahkalanselän Jokilahdessa Siikajoki, joka saa alkunsa Iso Siikajärvestä sekä Synsiön puolella Kaamalahteen laskeva Yläneenjoki. Synsiönjärvi puolestaan on osa Kokkonienjoen valuma-alueella. Kokkonienjoki lähtee Haahkalanselän itärannalta etelään kohti Iso-Kaihlasta (ja Puulaa). Synsiönjärven vedenlaatua määräävät merkittävästi lukuisat suo-ojitukset järvioltaan valuma-alueella. Harjujaksojen ja kankaiden väliset kapeat suot on kaikki ojitettu ja vedet soilta on johdettu Synsiönjärveen. Tämä on selvästi kiihdyttänyt humuksen sedimentaatiota lahdissa ja ojien suilla se-

kä mitä ilmeisimmin muuttanut järveä dystrofisemmaksi kuin mitä se olisi ollut luonnontilassa.

Kaijanlampi on kallioperän repeämään syntynyt jyrkkärinteinen pieni järvi, jonka luoteispäähän laskee pieni Myllypuro ja kaakkoispäästä lähtee pieni puro Kaijanlammesta pois päin. Purojen virtaamaan nähden Kaijanlampi on suuri allas, jonka vuoksi Kaijanlammen veden vaihtuvuus on hidasta. Lammen rannat ovat jyrkkiä ja näyttäviä, mutta sulkeutuneita, jonka vuoksi niiden maisemallinen merkitsevyys rajoittuu aivan lähiympäristöön. Lammen rantojen maaperä on ravinteikkaita sedimenttimaalajeja, jonka vuoksi alarinteiden metsät lammen ympärillä ovat lehtomaista kangasta (OMT). Lammen kaakkoisosassa, jossa rinteet ovat loivempia, metsät on raivattu pelloiksi. Lammen luoteisosan rantametsät ovat metsätalousaluetta. Lammen rannalla on muutamia kesäasuntoja.

*Kaijanlampi on voimakkaasti sedimentoitunut erityisesti kaakkoisosasta. Syyinä lienee rantaan asti ulottuvat jyrkkärinteiset pellot, joilta sadevesi on huuhtonut runsaasti humusainesta lampeen. Lammen vesikasvilajisto indikoi rehevöitymistä. Lammen rantametsien lajisto on tavanomaista lehtomaisten ja tuoreiden kankaiden lajistoa. Rauhoitettuja tai uhanalaisia kasvilajeja alueella ei todettu. Lammen rantametsien haavoista etsittiin kartoituksen yhteydessä liito-oravaa (*Pteromys volans*), mutta lajia sen jälkiä tai jätöksiä ei alueella todettu. Kolopuita lammen haavoissa (*Populus tremula*) ei todettu". (Synsiönjärvi ja Kaijanlampi, Luontoselvitys, Jouko Sipari, 30.8.2007)*

1.4.4 Suositukset

Luontoselvityksestä käyvät ilmi ne osa-alueet, joille on annettu selvitystyön yhteydessä suosituksia maankäytöllisesti. Pääpiirteittäin voi todeta, että alueen missään osissa ei ole todettu merkittäviä rakentamista rajoittavia luonto- tai ympäristötekijöitä, joilla olisi erityisiä suojeluarvoja.

Rakentamista rajoittavia muita tekijöitä ovat alueen paikalliset maisemalliset tekijät, erilaiset kulttuurimaisemat peltoaukeineen ja pihapiireineen, salmet, kapeikot niemet ja jokisuut/suistot. Suurempi merkittävä maisemallinen kohde alueella on Siikaniemi, mutta se on jo täyteen rakennettu. Jyrkät kalliorannat, joita on erityisesti Synsiön eteläosissa, todettiin rakentamista jonkin verran rajoittaviksi.



Synsiön kylämaisemaa (Kuva: Jouko Sipari)



Vuorisensaaren pohjoisosan jyrkkä kallioranta (kuva: Jouko Sipari)

Yksittäisiksi maisemallisiksi tekijöiksi on inventoinnissa nostettu vanhahkot venevajat, joita on rakennettu eri puolille Synsiönjärveä. Niiden kunnostamisella ja ylläpidolla voitaisiin lisätä maisemallisia kiintopisteitä ja siten myös koko järven maisemallinen merkittävyys kasvaisi.



Jänislahden vanha venevaja (Kuva: Jouko Sipari)

Synsiönjärven keskiosan pienet saaret ja luodot todettiin erilaisten vesilintujen potentiaalisiksi reviiriksi. Pienen kokonsa vuoksi saaret eivät muutenkaan ole parasta aluetta rakentamiselle.

Synsiönjärven rannat ovat joiltain osin heikosti rakennettavia, koska ne ovat osaltaan rannoiltaan maatuneita. Maatuneet osat on helppo havaita myös alueelta otetuista viistokuvista. Osa-alueittain laaditussa selvityksessä maatuneet alueet on huomioitu erikseen joka osa-alueesta laaditussa käytön suosituksessa.



Revonlahden perukan allikkoo (Kuva: Jouko Sipari)

Kaijanlammen luoteispäässä olevat jyrkät rannat voivat vaikeuttaa rakentamista. Parhaiten rakentaminen onnistuu Kaijanlammen kaakkoisosalla. Liian taajaan rakentamista tulee välttää veden hitaan vaihtuvuuden vuoksi.

Luontoinventoinnin perusteella merkille otettavat kohteet on erikseen merkattu karttaan. Näistä useimmat ovat kulttuurimaisema-alueita, arvokasta maisema-alueita, arvokasta vesialuetta tai arvokkaita pienvesistöjä.

Synsiönjärvi on erikseen vielä luonto- ja maisemallisten arvojen perusteella jaoteltu kolmeen eri mitoitusvyöhykkeeseen.

2 Alustavat tavoitteet

2.1 Perusselvitykset tavoitteiden pohjana

Yleiskaavan tärkeimpiä työvaiheita ovat olemassa olevan tilanteen perusteellinen inventointi ja tavoitteiden asettaminen niiden pohjalta. Aluetta tarkastellessa tulee ottaa huomioon useat eri maankäyttötarpeet, kuten asuminen, loma- asuminen, virkistys, maa- ja metsätalous, suojelu, liikenne jne.

Rantayleiskaavan tavoitteissa määritellään yleiskaavan suunnitteluperiaatteet; kuinka maankäyttöä tullaan ohjaamaan suunnittelualueella ja kaava-alueeseen kuuluvien saarien rantavyöhykkeellä ja kuinka luonto-olosuhteet, ympäristöarvot, virkistyskäyttö, elinkeinot ja palvelut sekä yleiset muut tarpeet tullaan ottamaan huomioon aluetta suunniteltaessa.

Osa suunnittelualueesta on normaalisti rakennettavissa olevaa rantaa, mutta suuressa osassa Synsiön vesistöä ranta-alueen käyttöä kuitenkin lahdissa vaikeuttaa vesialueiden mataluus sekä ranta-alueiden maatuminen.

Yleiskaava-aluetta koskevat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, lainsäädännön säädökset, maakuntakaavan varaukset (seutukaavavaraukset), erilliset suojeluohjelmat ja päätökset sekä vahvistetut asemakaavat ja ranta-asemakaavat tulee ottaa huomioon yleiskaavaa laadittaessa.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto on hyväksynyt valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet 26.11.2001.

Kaikissa 1.1.2002 jälkeen hyväksyttävissä kaavoissa ja valtion viranomaisten tekemissä päätöksissä tavoitteet on otettava huomioon.

Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista voidaan poimia seuraavia ranta-alueiden kaavoitusta koskevia kokonaisuuksia:

- Toimiva aluerakenne
- Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
- Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
- Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto
- Luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet

Yleiskaavoituksessa huomioitavia lakeja ja pykälä:

Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL)

1 § Lain yleinen tavoite

Tämän lain tavoitteena on alueiden käytössä ja rakentamisessa luoda edellytykset hyvälle elinympäristölle sekä edistää ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävä kehitystä.

Tavoitteena on myös turvata jokaisen osallistumismahdollisuus asioiden valmisteluun, suunnittelun laatu ja vuorovaikutteisuus, asiantuntemuksen monipuolisuus sekä avoin tiedottaminen käsiteltävinä olevissa asioissa.

4 § Alueiden käytön suunnittelujärjestelmä

Kunnan alueiden käytön järjestämiseksi ja ohjaamiseksi laaditaan yleiskaava ja asemakaava. Yleiskaavassa osoitetaan alueiden käytön pääpiirteet kunnassa. Asemakaavassa osoitetaan kunnan osa-alueen käytön ja rakentamisen järjestäminen.

5 § Alueiden käytön suunnittelun tavoitteet

Alueiden käytön suunnittelun tavoitteena on vuorovaikutteiseen suunnitteluun ja riittävään vaikutusten arviointiin perustuen edistää:

1) turvallisen, terveellisen, viihtyisän, sosiaalisesti tasapainoisen ja eri väestöryhmien, kuten lasten, vanhusten ja vammaisten tarpeet tyydyttävän elin- ja toimintaympäristön luomista; 2) yhdyskuntarakenteen ja alueiden käytön taloudellisuutta; 3) rakennetun ympäristön kauneutta ja kulttuuriarvojen vaalimista; 4) luonnon monimuotoisuuden ja muiden luonnonarvojen säilymistä; 5) ympäristönsuojelua ja ympäristöhaittojen ehkäisemistä; 6) luonnonvarojen säästeliästä käyttöä; 7) yhdyskuntien toimivuutta ja hyvää rakentamista; 8) yhdyskuntarakentamisen taloudellisuutta; 9) elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä; 10) palvelujen saavutettavuutta; sekä 11) liikenteen tarkoituksenmukaista järjestämistä sekä erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiä.

39 § Yleiskaavan sisältövaatimukset

Yleiskaavaa laadittaessa on maakuntakaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.

Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon: 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys; 2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö; 3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus; 4) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; 5) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys; 6) elinympäristön turvallisuus ja terveellisyys; 7) ympäristöhaittojen vähentäminen; 8) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla; 9) mahdollisuudet eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön; sekä 10) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset.

Yleiskaavassa ei saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Luonnonsuojelulaki

Luonnonsuojelulain päätarkoitus on säilyttää luonnon monimuotoisuus, edistää luonnonkauneuden ja maiseman säilyttämistä sekä tukea kestäväikäisen käytön periaatetta. Edistää luonnon tuntemusta ja tutkimusta.

Rauhoitetut luonnontyypit

Vuoden 1997 alussa voimaan astuneessa luonnonsuojelulain (20.12.1996 /1096) 29 §:ssä luetellaan 9 luonnontyyppiä, joita ei saa muuttaa niin, että luontotyyppien ominaispiirteiden säilyminen kyseisillä alueilla vaarantuu:

luontaisesti syntyneet, merkittävilta osin jaloista lehtipuista koostuvat metsiköt

- Pähkinäpensaslehdot
- Tervaleppäkorvet
- Luonnontilaiset hiekkarannat
- Merenrantaniityt
- Puuttomat tai luontaisesti vähäpuustoiset hiekkadyynit
- Katajakedot
- Lehdetniityt
- Avointa maisemaa hallitsevat suuret yksittäiset puut tai puuryhmät

Uhanalaiset ja erityisesti suojeltavat lajit

Uhanalaisista ja erityisesti suojeltavista lajeista() säädetään luonnonsuojelulain 46 § ja 47 § ja -asetuksen 21 § ja 22:ssä. Erityistä suojelua vaativat lajin säilymiselle tärkeän esiintymispaikan hävittäminen ja heikentäminen on kielletty.*

Luontodirektiivin lajit

EU:n luontodirektiivin liitteessä IV(a) tarkoitettujen eläinlajeihin kuuluvien yksilöiden selvästi luonnossa havaittavien lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty (luonnonsuojelulaki 49 § ja -asetuksen liite 5).

Vesilaki

Vesilain nojalla rauhoitetut ympäristötyypit

Vesilain 15 a §:n mukaan "toimenpide, joka vaarantaa enintään kymmenen hehtaarin suuruisen fladan tai kluuvijärven taikka muualla kuin Lapin läänissä enintään yhden hehtaarin suuruisen lammen tai järven säilymisen luonnontilaisena, on kielletty..."

Lisäksi ojaa, noroa ja sellaista vesiuomaa, jossa ei jatkuvasti virtaa vettä eikä runsasvetisimpänäkään aikana ole riittävästi vettä veneellä kulkua tai uiton toimittamista varten ja jota kalakaan ei voi sanottavassa määrin kulkea, ei saa muuttaa niin, että uoman säilyminen luonnontilaisena vaarantuu. Sama on voimassa luonnontilaisesta lähteestä (Vesilaki 2 §, 17 §, 17 a §).

Metsälaki

Metsälain erityisbiotoopit

Metsälain (12.12.1996/1093) 10 §:ssä todetaan, että "Metsiä tulee hoitaa ja käyttää siten, että yleiset edellytykset metsien biologiselle monimuotoisuudelle ominaisten elinympäristöjen säilymiselle turvataan." Sen jälkeen luetellaan 7 metsien monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeää elinympäristöä:

- Lähteiden, purojen ja pysyvän veden juoksu-uoman muodostavien norojen sekä
- Pienten lampien välittömät lähiympäristöt
- Ruoho- ja heinäkorvet, saniaiskorvet sekä lehtokorvet ja Lapin läänin eteläpuolella olevat letot
- Rehevät lehtolaikut
- Pienet kangasmetsäsaarekkeet ojittamattomilla soilla
- Rotkot ja kurut
- Jyrkänteet ja niiden välittömät alusmetsät

- *Karukkokankaita puuntuotannollisesti vähätuottoisemmat hietikot, kalliot, kivikot, louhikot, vähäpuustoiset suot ja rantaluhdat*

Elinympäristöjen tunnusmerkkejä on tarkemmin luonnehdittu metsäasetuksen 7 §:ssä.

Inventointitiedot

Rakennetun ympäristön eli olemassa olevan rakennuskannan, palvelujen, liikenneyhteyksien jne. inventointi antaa suuntaviitan, mille alueille uutta pysyvää asutusta ja loma-asutusta tulee pyrkiä pääasiassa lisäämään. Se antaa myös suuntaviitan, mihin virkistysalueet ja -reitit tulee ohjata.

Luontoselvityksen perusteella tavoitteisiin asetetaan alueiden uuden rakennusoikeuden määrä eli mitoitus, ja mille alueille uutta rakennusoikeutta tai muita toimintoja ei tule lainkaan osoittaa.

2.2 Yleiset tavoitteet

Tavoitteiden päätarkoituksena on ohjata ja määritellä pääasiassa rantavyöhykkeelle sijoittuva rantarakentaminen loma-asutuksen ja ympärivuotisen asumisen sekä myös alueen matkailun ja elinkeinojen osalta ottaen huomioon luonnonarvot ja suojeltavat kohteet, yleiset tarpeet ja virkistyskäyttö sekä maanomistajien tasapuolinen kohtelu.

Yleiskaavan tulee selkeyttää rakennushankkeiden käsittelyä ja yleiskaavan mukaisen rantarakentamisen rakennusluvut voidaan myöntää pääsääntöisesti yleiskaavan perusteella.

Yleiskaavaratkaisuilla tulee tukea pysyvän asutuksen ja kyläkeskusten kehittämistä ja sen palvelujen parantamista, maa- ja metsätalouden sekä niiden liitännäiselinkeinojen sekä virkistyskäytön ja muiden yleisten tarpeiden ja liikenteen kehittämistä.

Matkailupalvelujen tukemiseen ja kehittämiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Yleiskaavaa tulee laatia yhteistyössä maanomistajien ja viranomaisten kanssa siten, että kaava tyydyttää alueen maanomistajien enemmistön toivomuksia kuitenkin ympäristö- ja virkistysarvoja vaarantamatta.

Yleiskaavalla tulee pyrkiä säilyttämään alueen luonnon monimuotoisuus ja erityiset luonnonarvot.

Oikeusvaikutteisesta yleiskaavasta voidaan poiketa, mikäli poikkeaminen ei aiheuta kaavan toteuttamista, kaavan tarkoitusta ja naapurien oikeusturvaa. Kaavan mukaisen rakennusoikeuden ylittäminen tai rakentamiseen tarkoitettun alueen sijainnin oleellinen muuttaminen vaatii ympäristökeskuksen poikkeusluvan, yleiskaavan muutoksen tai ranta-asemakaavan. Vähäinen poikkeaminen alueiden rajoista on yleiskaavan yleispiirteisyydestä johtuen usein mahdollista suoraan rakennuslupaviranomaisen päätöksellä.

Seutukaava ei ole voimassa oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella.

2.3 Sektori- ja aluekohtaiset tavoitteet

2.3.1 Asuminen (ympärivuotinen ja loma-asuminen)

Suunnittelualue on haja-asutusaluetta. Rantayleiskaavan avulla annetaan ohjeet ilman asemakaavaa tapahtuvalle rantarakentamiselle.

Mitoitusvyöhykkeiden avulla rakentamista pyritään ohjaamaan kokonaisuuden kannalta mahdollisimman edullisille alueille, erityisesti kyläasutuksen tuntumaan olemassa olevien palveluiden ja tieyhteyksien läheisyyteen.

Rakennusoikeuden määrä ja sijoittelu osoitetaan maanomistajakohtaisesti. Tila- ja maanomistajakohtainen rakennusoikeus lasketaan hyväksytyjen periaatteiden ja mitoitusperusteiden avulla.

Rakentamisen sijoittelulla pyritään mahdollisimman yhtenäisiin rakennettuihin ja rakentamattomiin alueisiin. Ympäristöselvityksessä mainittujen arvokkaiden ympäristökohteiden lisäksi seuraavan tyyppisten alueiden rakennusoikeus pyritään osoittamaan saman omistajan muille alueille:

- Avoimet alueet kuten pellot ja niityt
 - Rantaa parempi sijoituspaikka on usein pellon takana oleva metsän reuna tai metsäsaareke. Mikäli rakennusoikeutta joudutaan osoittamaan avoimelle alueelle, se pyritään keskittämään ryhmäksi ja muodostamaan sen ympärille selkeä istutettava reunavyöhyke.
- Alavat rannat
- Rannat, joiden edustalla on laaja vesikasvillisuusvyöhyke
- Pienet rakentamattomat saaret, kapeat niemet ja kannakset sekä saaret
- Kallioiset alueet
- Virkistyskäytön kannalta tärkeät kuten perinteiset uimarannat, venevalkamat, rantautumispaikat

Rakennusoikeuden siirroilla saman maanomistusyksikön sisällä tulee sallia tiivistä lomarakentamista palvelujen ja/tai hyvien yhteyksien läheisyyteen, mikäli se luontosuhteiltaan siihen soveltuu.

Uudisrakentamista ei tule sallia suojapuustoa vailla oleville alle hehtaarin saariin eikä avoimiin niemiin.

Uudisrakentamista koskevat edellisten lisäksi myös Kangasniemen kunnan rakennusjärjestyksen säännökset.

2.3.2 Matkailu, palvelut ja elinkeinot

Julkiset ja yksityiset palvelut

Kyläalueiden palveluja ja elinkeinoja tulee tukea ja kehittää. Olemassa olevien palvelujen säilymistä tulee edistää maankäyttöratkaisuissa. Tavoitteena on myös uusien rinnakkaiselinkeinojen ja sitä kautta lisätulojen hankkimisen mahdollistaminen.

Matkailu ja elinkeinot

Matkailupalvelujen kehittäminen on yksi yleiskaavan tavoitteista. Alueen sijainti vt 13 välittömässä läheisyydessä luo edellytyksiä matkailupalvelujen kehittämiseksi. Alueen luonteeseen soveltuvat parhaiten pienimuotoiset palveluyksiköt, jotka täydentävät verkostoitumalla toisiaan ja luovat yhdessä toimivan kokonaisuuden (vuokramökkit). Matkailupalvelujen tuottaminen on yksi alueen merkittävistä elinkeinoista maatilatalouden lisäksi.

- Luontoon perustuva matkailu on kasvava elinkeino. Matkailun ja maatalouden liitännäiselinkeinona harjoitettavan maatilamatkailun kehittämistarpeet tulee huomioida rantayleiskaavoitustyössä.
- Loma-asutus on erittäin tärkeä työn ja toimeentulon antaja. Koska vapaasti sijoittuva loma-asutus on samalla merkittävä uhka vetovoimaiselle järviluonnolle, se pyritään ohjaamaan kokonaisuuden kannalta parhaiten soveltuville alueille.

Rakentamisen sijoittelun avulla pyritään tukemaan elinvoimaisten maa- ja metsätalousalueiden säilymistä tuotannossa. Alueet pyritään varaamaan kaavassa maa- ja metsätaloukseen.

Metsätalous

Metsänhoito tulee perustua Metsäkeskus Tapion ohjeisiin ja maa- ja metsätalouden harjoittamisen edellytyksiä ei tulisi muulla maankäytöllä vaikeuttaa.

Rantamaisemassa merkittävillä alueilla noudatetaan erityisesti rantametsiä koskevia ohjeita.

Muut elinkeinot

Teollisuustoimintojen sijoittamista ranta-alueelle tulee välttää, kuitenkin asumiseen liittyvää pienteollisuustoimintaa (esim. käsityöverstaat, myllyt ja erikoisviljely) tulee kaavaratkaisuilla tukea.

2.3.3 Liikenne

Maantieliikenteen osalta pyritään hyödyntämään olemassa olevaa tieverkostoa. Uusien liittymien rakentamista vilkasliikenteisille teille vältetään uusien rakennuspaikkojen sijoitteluratkaisuilla.

Alueella ei ole yleisiä retkeily-, moottorikelkkailu- tai veneilyreittejä, eikä kaavassa ole tarpeen osoittaa niiden osalta varauksia.

2.3.4 Virkistyskäyttö

Suunnittelualueelle ei ole tarkoitus muodostaa laajempia, erityisiä virkistysalueita.

Maa- ja metsätalousalueet ja mahdollisimman pitkät rakentamattoman rannan jaksot muodostavat rungon pääosin jokamiehen oikeuteen perustuvalla virkistyskäytölle.

Ympäristöselvityksen arvokkaat maisema- ja vesialueet sekä kulttuurimaisemat muodostavat "rasteja" virkistysalueverkostoon. Virkistysalueverkostoa täydennetään suunnittelutyön edetessä uimapaikoilla, venevalkamilla ja apajapaikoilla tarpeen mukaan. Näiden kohteiden virkistyskäytöstä pyritään so-

pimaan yleiskaavoitustyön yhteydessä. Näiden kohteiden virkistyskäyttö pyritään turvaamaan myös kaavalla.

2.3.5 Vesi- ja jätehuolto

Vesi- ja jätehuolto perustuu suunnittelualueella ensisijaisesti kiinteistökohtaisiin tai kiinteistöryhmittäisiin ratkaisuihin. Kunnallisen viemäriverkoston rakentamiskynnystä ei ylitetä. Suunnitelmia alueen liittämiseksi kunnalliseen vesihuoltoverkkoon ei ole vielä olemassa.

Vesi- ja jätehuoltoratkaisut tulee toteuttaa kunnan ympäristösuojelusuunnitelman mukaisesti.

2.4 Sektori- ja aluekohtaiset tavoitteet – rakennetun ympäristön erityispiirteet

2.4.1 Kulttuurimaisema-alueet ja kylämiljööt

Kulttuurimaisema-alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota kulttuuriympäristöön, uudisrakennusten sijoitteluun sekä rakennusten soveltumiseen arvokkaaseen ympäristöönsä sekä rantaan rajoittuvien peltoaukeiden ja niiden rantavyöhykkeiden maisemallisten arvojen säilyttämiseen.

Laajat avonaiset viljelymaisemat tulee ottaa yleiskaavassa huomioon tärkeinä maisemallisina kohteina ja niiden säilymistä tulee edistää.

Synsiön kylämaisema-alue tulee säilyttää eheänä kokonaisuutena ja erityishuomiota on kiinnitettävä uudisrakentamisen sijoittamiseen, jottei uusi ja vanha rakentaminen eroaisi liikaa toisistaan. Uudisrakentamisessa on kiinnitettävä huomiota myös maisematekijöihin, sillä kylämaisema avautuu rantaan ja näkyy laajalle alueelle.

Kulttuurimaisema-alueilla tulee antaa suojelumääräyksiä ympäristön ja rakennusten suhteen.

Kulttuurimaisema-alueiksi on luontoselvityksessä luokiteltu:

SYNSIÖ

- Synsiön kylätaajama
- Nojolan tila peltoaukeineen
- Penttilän kartanon alue
- Pentinniemen tila
- Varpuniemen Varpuharju
- Kokkonniemen hylätty peltoalue

KAIJANLAMPI

- Jokelan peltoaukeat
- Rantalan peltoaukea

2.4.2 Arvokkaat rakennukset ja kohteet

Penttilän kartanon päärakennus on kulttuurihistoriallisesti alueen yksi merkittävimmistä yksittäisistä rakennuksista. Penttilän kartano on rakennettu 1800-luvulla Venäjän vallan aikana. Sisällissodan aikana kartano oli valkoisten tukikohtana.

Rakennus ei ole mukana rakennussuojelukohteena eikä se ole myöskään rakennusinventointikohteissa mukana.

2.4.3 Muinaismuistot

Suunnittelutyötä varten alueelta on laadittu erillinen raportti muinaismuistoista (Mikroliitti Oy, 21.11.2009), josta löytyy tarkemmat tiedot syksyn 2009 aikana tehdyistä inventoinneista.

Inventoinnin tarkoituksena oli riittävässä määrin, tihein pistokokein ja maastoltaan muinaisjäännöksille otollisilla alueilla selvittää onko kaavoitettavalla alueella muinaisjäännöksiä. Tarkoituksena oli myös etsiä uusia muinaisjäännöksiä ja alustavasti rajata muinaisjäännökset niin, että ne voidaan asianmukaisesti merkitä kaavaan.

Alueelta ei tunnettu ennestään kiinteitä muinaisjäännöksiä, mutta yksi kiviesineen löytöpaikka, jonka löytötiedot epätarkat. Inventoinnissa alueelta löytyi kaksi kivikautista asuinpaikkaa, tervaränni, hiilihauta ja viljely/ kaskiraunioalue (suluissa muinaisjäännösrekisteritunnus):

- 36 Helkkimäniemi, kivikautinen asuinpaikka (1000015041)
- 37 Siikaniemi, kivikautinen asuinpaikka (1000015042)
- 38 Ruokoniemenharju 1, historiallinen tervahauta (1000015043)
- 39 Ruokoniemenharju 2, historiallinen röykkiö (1000015044)
- 40 Helkkimenniemi, historiallinen hiilimiilu (1000015045)

2.5 Sektorikohtaiset tavoitteet – luonnonympäristö ja luonnonsuojelu

2.5.1 Luonnonsuojelualueet

Alueella ei ole todettu suojeluohjelmien mukaisia luonnonsuojelualueita, eikä alueella ole myöskään yksityisiä perustettuja luonnonsuojelualueita. Säilytettävät ja suojeltavat alueet on kartoitettu luonto- ja maisemainventoinnin yhteydessä.

Natura 2000-kohteita ei alueella tai lähialueella ole.

Varsinaisia luonnonsuojelulain perusteella perustettuja tai hankittuja luonnonsuojelualueita ei alueella ole. Hänninsaari on hankittu valtiolle luonnonsuojelutarkoituksessa ja se merkitään kaavaan suojelualueena.

2.5.2 Luonnonsuojelun kannalta merkittävät alueet

Suunnittelualueella on luonnon- ja maisemansuojelun ja -säilyttämisen kannalta tärkeitä kohteita, jotka vaativat suojelu- ja säilyttämistoimenpiteitä. Luonnon monimuotoisuuden ja ympäristön säilyttämiseksi tulee varata riittävät alueet, joilla voidaan turvata luontoinventoinnin osoittamat tarpeet.

Perusselvityksissä todetut eläimistönsuojelun kannalta merkittävät alueet, saaret ja luodot, tulee osoittaa luonnonsuojelualueiksi tai luonnontilaisina säilytettäväksi eikä uutta rakennusoikeutta näille alueille tule osoittaa.

Siikaniemi on ympäristökeskuksen ylläpitämän Hertta-aineiston mukaan luokiteltu arvokkaaksi moreenimuodostelmaksi. Siikaniemi on jo ennen yleiskaavan laatimisen aloittamista rakennettu täyteen, joten merkittäviä suojeluarvoja ei alueella varsinaisesti enää ole.

Luonto- ja maisemaintoinnin perusteella todetut arvokkaat, säilytettävät ja kaavaratkaisussa huomioitavat kohteet ovat:

<p><i>Siikalahden perukka, av</i> <i>Siikalahden Morunniemi, am</i> <i>Puhinlahti, av</i> <i>Hiekkainlahti, av</i> <i>Onkisaari, av</i> <i>Varpuniemen kärki, av ja am</i> <i>Lamposaaren luoto, av</i> <i>Kaamalahden perukka, av</i> <i>Yläneenjoen suisto, apv</i> <i>Tukkiniemi, am</i> <i>Kokkokallio, am</i> <i>Vuorisensaari, am, av</i> <i>Riihiniemen kärki, av, am</i> <i>Nojolan edustan pikkusaaret, am</i> <i>Helosaaret, av ja am</i> <i>Pentinniemen ja Härkäniemen kärjet, am</i> <i>Revonlahden perukka, /s</i> <i>Revonlahden itärannan lehtoalue, /s</i> <i>Lehtisensaari, am ja av</i> <i>Rahusaari, av ja am</i> <i>Napakallio, am</i> <i>Selkäsaari ja napakallio, av</i> <i>Leppäluoto, av</i> <i>Kumpusen alue, av</i> <i>Ketveleenniemi, am</i></p>	<p><i>Ketveleenniemen itäranta, av</i> <i>Kutusaari, Kontio, Läsäsaari, Kuuskallio, av, ja am</i> <i>Leppäniemen kärki, am</i> <i>Rääpysaari, Mustakulma ja Tuutinluoto, av</i> <i>Orastensaaren eteläkärki, am</i> <i>Kokkoniemen kärki, av ja am</i> <i>Orastensaaren itäpuolen ranta, av</i> <i>Orastensaaren länsipuolen luoto, av</i> <i>Kokkoniemen länsipuolen saaret, am ja av</i> <i>Kirrisaaren eteläpuoli, av</i> <i>Kokkoniemenkoski, apv</i> <i>Kokkoniemenkosken suisto, av</i> <i>Mustalahden luodot, av, am</i> <i>Solenhiekan länsiosa, av</i> <i>Poikusensaari ympäristöineen, av (VU-laji, Selkälökki)</i> <i>Jäniskankaan ranta, av</i> <i>Jänisniemen eteläosa, av</i> <i>Jyrkkäkallio, am</i> <i>Hoikkalanahon ranta, av</i> <i>Jokilahdensaari ympäristöineen, av ja am</i> <i>Jokiniemen puron suistoalue, apv</i> <i>Helkkimenniemen kärki, av</i> <i>Helkkimenniemen itäranta, av</i> <i>Salmenpeltojen ranta-alue, av</i></p>
--	---

am = arvokas maisema-alue
 av = arvokas vesistöalue
 apv = arvokas pienvesistöalue
 /s = luonnonarvoiltaan merkittävä alue

Kohteiden ja alueen eri osa-alueiden tarkemmat kuvaukset löytyvät Synsiönjärven ja Kaijanlammen luontoselvityksestä (erillinen raportti).

2.5.3 Maisemanhoito ja suojelu

Maisemaan merkittävästi vaikuttavia tekijöitä ovat metsätalouden harjoittaminen, maa-ainestenotto ja rantarakentaminen.

Metsänkorjuussa tulee noudattaa Metsätalouden kehittämiskeskus Tapion antamia metsänhoito-ohjeita ja maisemallisesti arvokkailla ranta-alueilla erityisesti rantametsiä koskevia metsänhoitosuosituksia.

Rantarakentamisessa maisemallisesti merkittävillä alueilla on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennusten ja muiden toimenpiteiden maisemaan soveltumiseen.

Kulttuurimaisema-alueilla on uudet rakennuspaikat sijoitettava rikkomatta kasvillisuuden reunavyöhykkeitä ja mahdollisuuksien mukaan jo olemassa olevaa rakennuskantaa täydentäen.



Varpuniemi

2.6 Mitoitusperusteet

2.6.1 Yleistä

Rantayleiskaavoitustyön keskeisenä tavoitteena on kaikille maanomistajille mahdollisimman tasavertainen rantarakennusoikeuden määrittäminen ja turvaaminen kertaalleen, koko suunnittelualueella yhteisesti hyväksytyjen mitoituserusteiden ja muun tavoiteasettelun mukaisesti. Kunnanhallitus on hyväksynyt kaavoitusta varten laaditun perusselvitysaineiston, osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavan tavoitteet sekä mitoituserusteet 4.2.2008.

Mitoituserusteilla tarkoitetaan niitä periaatteita, joiden mukaan tila- ja maanomistajakohtainen rakennusoikeus lasketaan. Perusteet on tarkoitettu ohjeiksi, joiden avulla pyritään edistämään johdonmukaista, luonnonolot, asutus ja elinkeinot huomioonottavaa suunnittelua sekä maanomistajien tasavertaista kohtelua ja hyvien sekä viihtyisien rakennuspaikkojen muodostumista.

Tilojen rakennusoikeus määritetään ns. kantatilaperiaatteella. Kantatila on vuoden 1969 mukainen tila. Vuoden 1969 jälkeen erotetut rakennuspaikat luetaan käytetyksi rakennusoikeudeksi. Mikäli joku tila on ylittänyt oman rakennusoikeutensa, se ei rasita muiden tilojen vielä käyttämättä olevaa rakennusoikeutta.

Mitoituserusteista voidaan poiketa, jos:

- * Ne johtavat ilmeiseen kohtuuttomuuteen tai
- * Maankäytön tarkoituksenmukaisuus puoltaa poikkeamista

Rantarakentaminen:

Rakentaminen katsotaan rantarakentamiseksi, kun sen etäisyys rantaviivasta on enintään noin 200 metriä.

Alle 200 metrin päässä rantaviivasta oleva rantaan rajoittumattoman alueen rakennusoikeuden vaikutus rakennusoikeuden määrään harkitaan tapauskohtaisesti.

Rantarakentamista ohjaavat rakennusjärjestyksen säännökset mm. rakennuspaikan koosta, rantaviivan pituudesta, rakennusten etäisyydestä rannasta ja soveltuvuudesta maisemaan ja luonnonympäristöön.

Maankäyttö- ja rakennuslain määräykset rakennuspaikan soveltuvuudesta rakentamiseen tulee ottaa huomioon.

2.6.2 Mitoitusvyöhykkeet

Mitoitusperusteissa huomioidaan sekä ympäristöarvoihin liittyvä ekologinen että ihmistoimintoihin liittyvä taloudellinen näkökulma. Suunnittelualue on jaettu pääasiassa luonnonolojen, mutta myös virkistyskäyttötarpeiden ja yhdyskuntataloudellisten sijaintitekijöiden perusteella kolmeen osa-alueeseen (= ympäristökokonaisuuksiin, edullisuusvyöhykkeisiin), joista kukin muodostaa oman mitoitusvyöhykkeensä (ks. perusselvitykset, liitekartat).

Suunnittelualueen mitoitusvyöhykkeiden rajausperusteet ja mitoitusluvut ovat seuraavat:

Vyöhyke I Sijainniltaan edullinen ranta-alue, lähinnä Synsiön kylän lähi-alue ja vt13 lähialueet

- arvioitu osuus kokonaisrantaviivasta n. 20 %
- rantaviivanormi: 6 loma-asuntoa/muunnettu rantaviivakm

Vyöhyke II Tavanomainen ranta-alue

- arvioitu osuus kokonaisrantaviivasta n. 55 %
- rantaviivanormi: 5 loma-asuntoa/muunnettu rantaviivakm

Vyöhyke III Ranta-alueet, joilla on erityistä luonnonarvoa (keskeinen saaristo-alue)

- arvioitu osuus kokonaisrantaviivasta n. 25 %
- rantaviivanormi: 4 loma-asuntoa/muunnettu rantaviivakm
- 1 loma-asunto/4 ha (muunnetun pinta-alan mukaan)

2.6.3 Mitoitusvyöhykkeiden mitoitusnormit

Rantavyöhykkeeseen sisältyvien tilojen rakennusoikeus johdetaan pääsääntöisesti rantaviivan muunnetusta pituudesta ja toissijaisesta rantavyöhykkeeseen sisältyvästä tilan muunnetusta pinta-alasta.

Tilan rakennusoikeus lasketaan mitoitusvyöhykkeittäin seuraavasti:

1. Rantaan ulottuvat tilat

- tilan muunnetusta rantaviivan pituudesta
- ranta-asemakaavoitetun alueen mitoitus on ranta-asemakaavan mukainen

2. Saaret, joiden pinta-ala on alle 20 ha

- tilan muunnetusta pinta-alasta (pinta-alanormi)
- alle 1 ha saarista ei lasketa rakennusoikeutta
- saarille, jotka kuuluvat yhteisiin alueisiin, ei lasketa rakennusoikeutta vaikka niiden pinta-ala ylittäisikin 1 hehtaarin.

Rantaviivan perusteella laskettu rakennusoikeus tarkoittaa omarantaisia rakennuspaikkoja. Jos loma-asuntojen rakennuspaikat siirretään pois rannasta yhteisrantaiseksi (esim. lomakylät) siten, että rakennuspaikan etäisyys rannasta on maastosta riippuen yleensä vähintään 100- 200 m, rakennusoikeus kerrotaan 2-3:lla, riippuen rakennusten etäisyydestä rannasta sekä alueen soveltuvuudesta rakentamiseen.

Rakennusoikeuden murto-osia käsitellään seuraavasti:

- jos rakennusoikeus ylittää kokonaisluvun 0,5:llä, rakennusoikeus pyöristetään ylöspäin kokonaisluvuksi

2.6.4 Rantaviivan ja pinta-alan mittaus

Rakennusoikeudet lasketaan ns. muunnetun rantaviivan ja pinta-alan perusteella. Rantaviivan ja pinta-alan muuntamisen tarkoituksena on saattaa maanomistajat keskenään tasavertaiseen asemaan ja edistää luonnonolojen huomioon ottoa.

2.6.5 Muunnettu rantaviiva

Rakennusoikeutta laskettaessa rantaviivalla tarkoitetaan ns. muunnettua rantaviivaa, jolloin rantaviiva lyhenee seuraavassa esitetyllä tavalla. Ilman muuntamista suunnittelualueen eri osat ovat perusteettomasti eriarvoisessa asemassa. Rakennettavuudeltaan huonojen alueiden ja sekä sokkeloisten vesistöjen maanomistajat saisivat muihin maanomistajiin nähden liikaa rakennusoikeutta.

Niemet, kannakset:

- 50 metriä kapeammissa rantaviivaa ei lueta mukaan ollenkaan, koska niissä rakennuksia ei voitaisi sijoittaa riittävän etäälle rannasta
- 50 – 150 metriä leveissä rantaviivasta luetaan mukaan 50 %
- 150 – 200 metriä leveissä rantaviivasta luetaan mukaan 75 %

Kapeat järvet, lahdet, salmet ja joet:

- 50 metriä kapeammissa rantaviivaan luetaan 25%
- 50 – 100 metriä leveissä rantaviivaan luetaan 50%
- 100 – 200 metriä leveissä rantaviivaan luetaan 75%

Yhtä aikaa useita muuntokertoimia:

Jos alueeseen kohdistuu yhtä aikaa useampia edellä mainittuja kertoimia, käytetään pienintä kerrointa.

Maisemakuvultaan ja rakennettavuudeltaan epäedulliset rannat:

Mitoittavaa rantaviivaa lyhennetään edellisten lisäksi 25%:lla seuraavilla alueilla

- a. Kallioiset, vähäpuustoiset rannat
- b. Veden vaivaamat alavat rannat
- c. Rannan edustalla on laaja, matala ja vaikeakulkuinen ruovikkoalue, jonka kautta vesille pääsy edellyttäisi rannan ruoppausta
- d. Rantaan saakka ulottuvat peltoaukeat
- e. Erityisiä luonnonarvoja omaavat alueet (luontoselvityksen am, av, apv ja /s kohteet)

Edelliset kohteet a. – d. on pääosin inventoitu viistokuvien ja maastokäyntien perusteella.

Mikäli useita edellä mainittuja tekijöitä on yhtä aikaa voimassa, mitoittavaa rantaviivaa voidaan lyhentää 75 %. Mitoittava rantaviiva on kuitenkin aina vähintään 25 %, lukuun ottamatta rakennuskelvottomia alueita.

Rakennuskelvottomat rannat:

- Rakennuskelvottomia alueita ei lueta mukaan mitoittavaan rantaviivaan
- rakennuskelvottomiksi tulkitaan sellaiset alueet, jotka eivät täytä maankäyttö- ja rakennuslain rakennuspaikalle asettamia vaatimuksia. Kysymykseen tu-

levat lähinnä leveyssuunnassa yli 50 metriä leveät luhtaiset soistuneet rannat, sekä erittäin jyrkät kalliojyrkänteet.

2.6.6 Muunnettu pinta-ala

Rantavyöhykkeen pinta-alaa laskettaessa todellista pinta-alaa muunnetaan seuraavasti:

- rakennuskelvottomia alueita ei lueta mukaan
- peltoaukeilla, harvapuustoisilla kallioilla, luonnonoloiltaan arvokkailla alueilla ja muilla rakennettavuudeltaan epäedullisilla alueilla pinta-alaan luetaan 50 %.

2.6.7 Rantavyöhykkeen ulkopuolisen alueen mitoitusperusteet

Rantavyöhykkeen ulkopuolella rakentamistarve on yleisesti ottaen niin vähäistä, että yksityiskohtaisten mitoitusperusteiden määrittäminen ei ole tarpeen. Näillä alueilla rakennuspaikkoja ei pääsääntöisesti osoiteta. Alueille voidaan rakentaa normaalin haja-asutusperiaatteiden mukaisesti.



Nojolan aluetta Synsiön kaakkoisosassa

3 Yleiskaavan kuvaus

3.1 Kokonaisrakenne

Rantayleiskaavan tarkoituksena on määritellä pääasiassa rantavyöhykkeelle rakentaminen loma-asumisen sekä ympärivuotisen asumisen osalta. Samalla konkretisoidaan myös ranta-alueelle sijoittuvat virkistystarpeet ja matkailuelinkeinojen turvaaminen siten, että ne ovat sopusoinnussa muun rakentamisen ja luonnonarvojen kanssa. Kaavalla otetaan kantaa myös luonnon monimuotoisuuden säilymiseen ja muihin merkittäviin luonnon ja maisemiarvoihin. Kaavassa kiinnitetään erityistä huomiota maanomistajien tasapuoliseen kohteluun.

Tavoitteena on, että rakennusoikeudet maanomistajille määräytyvät eri tekijöiden yhteisvaikutuksen tuloksena. Rakennusoikeutta määriteltäessä otetaan huomioon sijaintitekijät, ympäristökokonaisuudet, luonnonolot ja rakennettavuus.

Yleiskaavan yhtenä suurena tavoitekokonaisuutena voidaan pitää rakennushankkeiden selkeyttämistä ranta-alueilla. Rantayleiskaava-alueen rakennusluvut voidaan myöntää pääsääntöisesti yleiskaavan perusteella.

Yleiskaavalla tulee pyrkiä säilyttämään alueen luonnon monimuotoisuus ja erityiset luonnonarvot. Yleiskaavaa tulee laatia yhteistyössä maanomistajien ja viranomaisten kanssa yhteistyössä.

Kaavaratkaisun tunnuslukuja on esitetty seuraavassa taulukossa:

Oikaistua rantaviivaa (alle 20 ha saaret ei mukana)	65 km
Muunnettua rantaviivaa (alle 20 ha saaret ei mukana)	45 km
Käytetty rakennusoikeus (AO, AM, RA)	180 kpl
Uudet rakennuspaikat (AO, RA)	120 kpl
Korvattavat rakennuspaikat	0 kpl
Kaikkiaan sijoitettu	300 kpl
Rakennettua rantaviivaa	n. 20 km
Vapaata rantaviivaa	n. 60 km
Rantaviivaa/rakennuspaikka keskimäärin	70 m
Synsion kyläalue (AT)	9,5 ha

3.2 Aluevarausten pääperustelut

3.2.1 Rantarakentaminen ja Synsion kyläalue

Olemassa oleva rakentaminen katsotaan rantarakentamiseksi, ja se lasketaan jo käytetyksi rakennusoikeudeksi, kun sen etäisyys rantaviivasta on enintään noin 200 metriä.

Rantarakentamista, rakennuspaikan kokoa ja rakennusoikeutta koskevat määräykset muodostuvat kunnan voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaisesti. Kaavamerkinnot ja -määräykset ovat selostusosan yhteydessä.

AO ASUINRAKENNUSTEN ALUE

Luku AO-merkinnän jäljessä osoittaa alueelle sallittujen rakennuspaikkojen enimmäismäärän.

Yleiskaavassa suunnitellut uudet rakennuspaikat on merkitty punaisella nelikulmiolla.

AT SYNSIÖN KYLÄALUE

Alueelle saa sijoittaa kylän aluerakennetta ja toimintoja palvelevia toimintoja (mm. seuratalon, urheilukentän ja asuinrakennuspaikkoja). Rakennuspaikan minimikoko on 2000 neliometriä.

AM MAATILAN TALOUSKESKUSTEN ALUE**RA LOMA-ASUNTOALUE**

Luku RA-merkinnän jäljessä osoittaa alueelle sallittujen rakennuspaikkojen enimmäismäärän.

Yleiskaavassa suunnitellut uudet rakennuspaikat on merkitty punaisella nelikulmiolla.

3.2.2 Matkailu, virkistys- ja vapaa-aika**RM LOMA- JA MATKAILUALUE**

Alue varataan lomailun, matkailun, kurssikeskusten yms. tarpeisiin. Alueen merkittävä lisärakentaminen suunniteltava ranta-asema-kaavalla.

Koko RM-alue muodostaa yhden rakennuspaikan. Alueen kokonaisrakennusoikeus kerrosneliömetreinä on esitetty RM- merkinnän alapuolella.

Alueita on osoitettu vain yksi:

- Kunnan leirikeskus Synsiön kylän rannassa.

LV YLEINEN VENEVALKAMA

Alueelle saa sijoittaa käytön kannalta tarpeellisia rakennelmia.

Yleisiä venevalkamia on osoitettu seuraavasti:

- Kunnan omistama ranta Puhinlahdella.

LV-k VENEVALKAMA/KYLÄRANTA

Alueelle saa sijoittaa käytön kannalta tarpeellisia rakennelmia. Kyseessä ei ole yleinen venevalkama.

Kylärantoja on osoitettu seuraavasti:

- Kotikankaanniemi/Lamminpohja
- Synsiön kylän ranta
- Helkkimenniemen itäranta
- Kokkonien pohjoisranta

- Metäslahden pohjukka
- Siikalahti/Hokanaho

V SYNSIÖN KYLÄN VIRKISTYSALUE

Alueelle saa sijoittaa kylän virkistyskäyttöä palvelevia toimintoja (mm. uimarannan ja siihen liittyviä rakenteita).

3.2.3 Luonnon-, maisema- ja kulttuuriympäristön suojelu sekä muinaismuistot

Luonto

Luonto- ja maisemainventoinnin perusteella todetut arvokkaat, säilytettävät ja kaavaratkaisussa huomioidut kohteet ovat:

<p><i>Siikalahden perukka, av</i> <i>Siikalahden Morunniemi, am</i> <i>Puhinlahti, av</i> <i>Hiekkainlahti, av</i> <i>Onkisaari, av</i> <i>Varpuniemen kärki, av ja am</i> <i>Lamposaaren luoto, av</i> <i>Kaamalahden perukka, av</i> <i>Yläneenjoen suisto, apv</i> <i>Tukkiniemi, am</i> <i>Kokkokallio, am</i> <i>Vuorisensaari, am, av</i> <i>Riihiniemen kärki, av, am</i> <i>Nojolan edustan pikkusaaret, am</i> <i>Helosaaret, av ja am</i> <i>Pentinniemen ja Härkäniemen kärjet, am</i> <i>Revonlahden perukka, /s</i> <i>Revonlahden itärannan lehtoalue, /s</i> <i>Lehtisensaari, am ja av</i> <i>Rahusaari, av ja am</i> <i>Napakallio, am</i> <i>Selkäsaari ja napakallio, av</i> <i>Leppäluoto, av</i> <i>Kumpusen alue, av</i> <i>Ketveleenniemi, am</i></p>	<p><i>Ketveleenniemen itäranta, av</i> <i>Kutusaari, Kontio, Läsäsaari, Kuuskallio, av, ja am</i> <i>Leppäniemen kärki, am</i> <i>Rääpysaari, Mustakulma ja Tuutinluoto, av</i> <i>Orastensaaren eteläkärki, am</i> <i>Kokkoniemen kärki, av ja am</i> <i>Orastensaaren itäpuolen ranta, av</i> <i>Orastensaaren länsipuolen luoto, av</i> <i>Kokkoniemen länsipuolen saaret, am ja av</i> <i>Kirrisaaren eteläpuoli, av</i> <i>Kokkoniemenkoski, apv</i> <i>Kokkoniemenkosken suisto, av</i> <i>Mustalahden luodot, av, am</i> <i>Solenhiekan länsiosa, av</i> <i>Poikusensaari ympäristöineen, av (VU-laji, Selkälökki)</i> <i>Jäniskankaan ranta, av</i> <i>Jänisniemen eteläosa, av</i> <i>Jyrkkäkallio, am</i> <i>Hoikkalanahon ranta, av</i> <i>Jokilahdensaari ympäristöineen, av ja am</i> <i>Jokiniemen puron suistoalue, apv</i> <i>Helkkimenniemen kärki, av</i> <i>Helkkimenniemen itäranta, av</i> <i>Salmenpeltojen ranta-alue, av</i></p>
--	---

am = arvokas maisema-alue

apv = arvokas pienvesistöalue

av = arvokas vesistöalue

/s = luonnonarvoiltaan merkittävä alue

am ARVOKAS MAISEMA-ALUE

Ohjeellinen aluevaraus, jonka sisämaan puoleista rajaa voidaan tarkentaa metsätalouden toimenpiteitä suunniteltaessa ja toteutettaessa. Alueella rakennusten sijoitteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota. Rakennusten tulee olla riittävän kaukana rannasta ja suojapuustoa tulee jättää rannan ja rakennusten väliin. MRL 41§:n nojalla määrätään, että alueella olevat hakkuut sekä ympäristöä ja maankamaraa muuttavat toimenpiteet kuten kaivaminen, louhiminen ja täyttäminen ovat kiellettyjä lukuun ottamatta rakennusluvan yhteydessä sallittuja toimia.

apv ARVOKAS PIENVESISTÖ

Alue tulee säilyttää luonnontilaisena.

av ARVOKAS VESISTÖALUE

Av-alueella rakennusten sijoitteluun ja jätevesien käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota. Rakennusten tulee olla riittävän kaukana rannasta ja suojapuustoa tulee jättää rannan ja rakennusten väliin.

Alue tulee säilyttää mahdollisimman luonnontilaisena eikä alueen luontoarvoja saa heikentää.

Av-alueella voidaan suorittaa tavanomaisia loma-asumisen tarvitsemia (veneväylä ja uimaranta) kaislikon poistoja sekä ojien kunnossapitoa.

/s LUONNONARVOILTAAN MERKITTÄVÄ ALUE

Alue tulee säilyttää luonnontilaisena.

Arvokkaita harjualueita on osoitettu seuraavasti:

- Siikaniemi (valtakunnallinen inventointi)

ah ARVOKAS HARJUALUE

Alueella on voimassa maa-ainelain 3 §:n mukaiset aineiden ottamista koskevat rajoitukset.

Arvokkaita kulttuurimaisemia on luonto- ja maisemaselvityksen ja maakuntaliiton inventointien perusteella osoitettu seuraavasti:

- Synsiön kylätaajama
- Nojolan tila peltoaukeineen
- Penttilän kartanon alue
- Pentinniemen tila
- Varpuniemen Varpuharju
- Kokkonien hylätty peltoalue

KAIJANLAMPI

- Jokelan peltoaukeat
- Rantalan peltoaukea

km ARVOKAS KULTTUURIMAISEMA, JOLLA OLEVAT KULTTUURIHISTORIALLISET, LUONNONTIETEELLISET JA MAISEMALLISET ARVOT ON SÄILYTETTÄVÄ

Alueella tulee uudisrakentaminen ja peruskorjaaminen sopeuttaa kyläkuvaan ja ympäröivään rakennuskantaan. Alueen rakentamisperinnettä tulee noudattaa ja alueen kylätiet sekä raitit tulee säilyttää alueelle luonteenomaisina.

Maisemapuiden ja maisemankiintopisteiden säilyttäminen sekä viljelymaiseman säilyminen avoimena on maisemakuvan kannalta tärkeää.

Alueen maisemakuvaa muuttavat toimenpiteet vaativat MRL 128§:n mukaisen maisematyöluvan.

Muinaisjäännöksiä on inventoinnin perusteella osoitettu seuraavasti (numerointi kaavakartassa ja seuraavassa viittaa erillisen raportin numerointiin):

- 36 Helkkimäniemi, kivikautinen asuinpaikka (1000015041)
- 37 Siikaniemi, kivikautinen asuinpaikka (1000015042)
- 38 Ruokoniemenharju 1, historiallinen tervahauta (1000015043)
- 39 Ruokoniemenharju 2, historiallinen röykkiö (1000015044)
- 40 Helkkimenniemi, historiallinen hiilimiilu (1000015045)

sm ALUE, JOLLA ON MUINAISMUISTOLAIN RAUHOITAMIA KIINTEITÄ MUINAISJÄÄNNÖKSIÄ TAI MUINAISMUISTOLAIN RAUHOITAMA KIINTEÄ MUINAISJÄÄNNÖS

Ilman muinaismuistolain nojalla annettua lupaa on kiinteän muinaisjäännöksen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen kielletty.

Aluetta koskevista maankäyttösuunnitelmista on pyydettävä Museoviraston lausunto. Merkintään liittyvä numero viittaa kaavan selostusosaan.

Paikallisen historian kannalta merkittäviä venevajoja on osoitettu n. 10 omalla kohdemerkinnällään eri puolella suunnittelualueutta sekä yksi kalamaja keskeisellä saaristoalueella.

3.2.4 Maa- ja metsätalousalueet

M MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen.

MRL 72 §:n nojalla alueella on 200 metrin syvyisellä keskivedenkorkeuden mukaisella rantavyöhykkeellä muu kuin 72§ 3 mom. rakentaminen kielletty.

Yleiskaavassa suunnitellut AO- tai AM- rakennuspaikkaan liittyvät M-alueella sijaitsevat rantasaunan rakennuspaikat on merkitty vihreällä neliöllä.

MY MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA ON ERITYISIÄ YMPÄRISTÖARVOJA

Alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Ympäristöarvot tulee huomioida toimenpiteitä suoritettaessa.

MRL 72 §:n nojalla alueella on 200 metrin syvyisellä keskivedenkorkeuden mukaisella rantavyöhykkeellä muu kuin 72§ 3 mom. rakentaminen kielletty.

Alueen maisemakuvaa muuttavat toimenpiteet vaativat MRL 128§:n mukaisen maisematyöluvan.

MY-alueita on esitetty runsaasti Synsiön keskeiselle saaristoalueelle sekä muillekin luontoselvityksen arvokkaammille kokonaisuuksille, joilla ei ole tarvetta varsinaisille suojelumerkinnöille.

3.2.5 Muu maankäyttö

TY PIENTEOLLISUUDEN ALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ ASETTAA TOIMINNAN LAADULLE ERITYISIÄ VAA- TIMUKSIA

Olemassa oleva alue Synsiön kylän pohjoispuolella.

W VESIALUE

VOIMASSA OLEVA SYNSIÖRANNAN RANTA-ASEMAKAAVA-ALUE

Alue sijaitsee Kokkonienjoen ja Haahkalanselän Kylmälahden välisellä alueella. Tälle alueelle on laadittu ranta-asemakaava, joka on esitetty vain informatiivisena kohteena yleiskaavakarttaan.

4 Toteuttaminen

Maankäyttö- ja rakennuslaki (5.2.1999/132) ja -asetus (10.9.1999/895) tulivat voimaan vuoden 2000 alusta. Tässä osayleiskaavassa ja sen toteuttamisessa noudatetaan kyseisen lain (MRL) ja asetuksen (MRA) periaatteita.

4.1 Osayleiskaavan oikeusvaikutukset

Kaavahierarkiassa kaavan oikeusvaikutukset ja sitovuus tiukentuvat kaavan vahvistamisen ja tarkentumisen myötä. Rakennustoimintaa ohjaavat oikeudellisen sitovuuden mukaisessa järjestyksessä seuraavat säädökset:

1. Maankäyttö- ja rakennuslain säädökset
2. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen säädökset
3. Asemakaava tai ranta-asemakaava
- 4. Valtuuston hyväksymä oikeusvaikutteinen yleiskaava (MRL 37§)**
5. Suomen rakentamismääräyskokoelman määräykset
6. Rakennusjärjestys
7. Vahvistettu maakuntakaava (ent. seutukaava)
8. Valtuuston hyväksymä oikeusvaikutukseton yleiskaava (MRL 45§)
9. Muut suunnitelmat (esim. palstoitus suunnitelmat)

Tämä kaava on hyväksytty 23.8.2010 kunnanvaltuustossa oikeusvaikutteisena yleiskaavana. Tämä tarkoittaa sitä, että kaavaan merkityille rantarakennuspaikoille voidaan myöntää kaavan perusteella rakennuslupa.

Yleiskaavan keskeiset oikeusvaikutukset on esitetty MRL:n 42 ja 43 §:ssä:

Yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhtyessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi (MRL 42.1 §).

Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteuttamista (MRL 42.2 §).

Mm. maanmittaus-, metsä- sekä tie- ja vesiviranomaisten tulee ottaa suunnittelussaan ja päätöksenteossään yleiskaava huomioon.

Lupaa rakennuksen rakentamiseen ei saa myöntää siten, että vaikeutetaan yleiskaavan toteuttamista. Lupa on kuitenkin myönnettävä, jos yleiskaavasta johtuvasta luvan epäämisestä aiheutuisi hakijalle huomattavaa haittaa eikä kunta tai, milloin alue on katsottava varatuksi muun julkisyhteisön tarkoituksiin, tämä lunasta aluetta tai suorita haitasta kohtuullista korvausta. Haittaa arvosteltaessa ei ole otettava huomioon omistussuhteissa yleiskaavan vahvistamisen jälkeen tapahtuneita muutoksia, ellei niitä ole tehty yleiskaavan toteuttamista varten (MRL 43.1 §).

Oikeusvaikutteisen yleiskaavan rakentamista ja vesihuoltoa koskevat kaavamääräykset ohittavat rakennusjärjestyksen, mikäli määräykset ovat ristiriidassa (MRL 14.4 §). Muilta osin rakennusjärjestyksen määräykset ovat voimassa osayleiskaava-alueella. Merkittävää on myös se, että maakuntakaava ei ole voimassa oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella (MRL 32.3 §).

Maanomistajille on osoitettu haja-asutusmainen ns. perusrakennusoikeus, eikä lunastamisen edellytyksenä olevaa "huomattavaa haittaa" pitäisi syntyä.

4.2 Rakennuslupakäsittely osayleiskaava-alueella

Maankäyttö- ja rakennuslaissa on säädös, joka kieltää rakentamisen rantavyöhykkeelle ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan tai sen osan perusteena. (MRL 72.1 §).

Tässä kaavassa on annettu seuraavat rakentamista koskevat yleismääräykset:

Tämän yleiskaavan AO-, AT-, AM-, RA-, RM- ja TY-alueilla saa myöntää rakennusluvan yleiskaavan mukaiseen rakentamiseen ilman ranta-asemakaavaa. Määräys koskee myös M-alueilla sijaitsevia yleiskaavalla suunniteltuja rantasaunoja.

Rakennuslupaa ei saa myöntää ennenkuin rakennuspaikat on merkitty maastoon.

Voimassa olleen lainsäädännön nojalla myönnetyn luvan perusteella rakennettua rakennusta saa peruskorjata ja tuhoutunut rakennus saadaan korvata vastaavalla uudella rakennuksella.

Maasto-olosuhteista ja pohjakartan tarkkuudesta johtuen rakentamiseen osoitettujen alueiden rajoista voidaan poiketa vähäisessä määrin, jos se on tarpeen teiden tai rakennusten sijoittumisen kannalta.

Poikkeaminen ei saa johtaa kaavaan osoitettujen rakennuspaikkojen määrän ylittymiseen.

Uusilta rakennuspaikoilta tulee käyttää olemassa olevia pääsyteitä ja liittymiä yleisille teille. Jos uusia liittymiä on tarpeen tehdä, tulee tarvittavien toimenpiteiden selvittämiseksi olla yhteydessä tiehallintoon.

Ranta-alueiden kunnostamisesta ja ruoppauksista on oltava yhteydessä ympäristöviranomaisiin.

SL-, M- ja MY-alueilta on rakennusoikeus 200 metrin rantavyöhykkeeltä siirretty maanomistajakohtaisesti AO-, AT-, AM-, RA-, RM- ja TY- alueille.

Ympärivuotisen asunnon ja loma-asunnon alimman vedenkorkeuden noususta vaurioituvan lattiarakenteen tulee olla keskimäärin kerran 50 vuodessa toistuvan ylimmän tulvakorkeuden (HW 1/50) yläpuolella lisättynä harkinnanvaraisella vähintään 0,3 metrin lisäkorkeudella. Lisäkorkeuteen vaikuttaa muun muassa rakennuspaikan sijainti. Tämä määräys koskee myös muita rakennuksia, jos niissä on veden noususta vaurioituvia rakenteita.

Ympäristömelua aiheuttavan kohteen lähistöllä uudisrakennukset tulee sijoitella siten, että rakennuspaikoille muodostuu liikennemelulta suojattua ulko-oleskelutilaa.

Rakentamisen määrät noudattelevat rakennusjärjestystä:

Ranta-alueelle voidaan rakentaa sekä loma-asumiseen, että vakituiseen asumiseen tarkoitettuja asuinrakennuksia.

Rakentamisen määrä ranta-alueilla, asuinrakennukset:

1. Mannerrannat

- rakennuspaikka alle 3000 m², enintään 150 m²*
- rakennuspaikka 3000 - 5000 m², enintään 200 m²*
- rakennuspaikka yli 5000 m², enintään 250 m²*

2. Yli 1 hehtaarin saaret

- rakennuspaikka alle 3000 m², enintään 100 m²*
- rakennuspaikka 3000 m² - 1 ha, enintään 150 m²*
- rakennuspaikka yli 1 ha, enintään 200 m²*

3. Erilliset alle 1 hehtaarin saaret

- rakennuspaikka alle 5000 m², enintään 80 m²*
- rakennuspaikka 5000 m² - 1 ha, enintään 100 m²*

Saareen rakennettaessa on rakennuslupaa haettaessa annettava kirjallinen selvitys kulkuoikeudesta mantereella.

Rakennuspaikalla saa olla enintään yksi yksiasuntoinen ja enintään kaksikerroksinen asuinrakennus. Lomarakennuspaikalle rakennettavien talousrakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 80 m².

Sellaisilla ennen rakennusjärjestyksen voimaan tuloa muodostetuilla rakennuspaikoilla, jotka täyttävät rakennusjärjestyksen vähimmäiskokovaatimuksen, mutta joille ei voida niiden muodosta johtuen sijoittaa uudisrakennuksia rakennusjärjestyksen vähimmäisetäisyysvaatimusten mukaisesti rantaviivasta, on rakennusoikeuden määrä olevan rakennusoikeuden mukainen.

Uudisrakentamisen edellytyksenä on kuitenkin se, että rakennuspaikan vesi- ja jätevesihuolto on järjestettävissä ympäristöviranomaisen hyväksymällä tavalla ja rakennusten soveltavuuteen ympäristöön kiinnitetään erityistä huomiota.

Yleiskaavasuunnittelun eräänä tavoitteena on ollut rakennuslupaprosessin helpottaminen: rakennuslautakunnan/rakennustarkastaja tulisi voida myöntää kaavan mukaiset luvat suoraan ilman nykyisen tilanteen kaltaista monimutkaista lausuntokierrosta. Suunnittelun pohjaksi on tämän johdosta laadittu tarkat perusselvitykset, joihin aluevaraukset perustuvat.

Korttelialueiden aluevaraukset osoittavat rakentamisalueen, jolle rakennuspaikan rakennukset tulisi sijoittaa. Lopullinen paikka määritellään maastokatselmuksessa rakennusluvan hakemisen yhteydessä.

Mikäli rantarakennuspaikan rakennuslupaa haetaan merkittyjen tonttien ulkopuolelle M-alueelle tai muun alueen rantavyöhykkeelle ilman erityisen päteviä perusteita, tulee hakemus evätä, koska rakentaminen vaikeuttaisi yleiskaavan toteuttamista. Maanomistajalle ei aiheudu huomattavaa haittaa, koska perusrakennusoikeus on osoitettu korttelialueilla. Kunnalle ei näin ollen aiheudu korvausvelvollisuutta.

Rantayleiskaavasta on mahdollista poiketa poikkeamisluvalla tai ranta-asema-kaavalla, mikäli poikkeaminen ei vaaranna yleiskaavan keskeisiä tavoitteita.

4.3 Ohjeet rantarakennuspaikkojen jätevesien käsittelylle ja jätehuollon järjestämiselle

Rantarakennuspaikkojen määrän lisääntyessä ja niiden varustetason parantumisessa myös vapaa-ajanasutus alkaa tulevaisuudessa olla haja-asutukseen verrattava jätevesikuormittaja. Vesihuollon osalta tulee tällöin erityistä huomiota kiinnittää käymälätyypin valintaan ja pesuvesien käsittelyyn.

Tässä kaavassa on annettu seuraavat vesi- ja jätehuoltoa koskevat yleismääräykset:

Rakennuslupahakemuksissa on osoitettava, että puhdasta vettä on saatavissa ja että jätevesistä huolehditaan siten, ettei pohjavesiä ja pintavesiä saastuteta.

Jätevesihuolto on järjestettävä asianomaisen viranomaisen hyväksymällä tavalla sekä noudattaen 1.1.2004 voimaan tullutta talousvesien käsittelystä annettua valtioneuvoston asetusta (nro 542, annettu 11.6.2003), joka koskee vesihuoltolaitosten viemäriverkostojen ulkopuolisia alueita.

Jätevesien käsittelytapa on tutkittava erikseen joka rakennushankkeen yhteydessä.

Vesihuoltosuunnitelma on esitettävä rakennusluvan yhteydessä erikseen hyväksyttäväksi.

Käymälät ja kompostit on hoidettava niin, ettei hajua tai muita haittoja synny. Kuivakäymälää ei saa sijoittaa 30 m lähemmäs rantaviivaa. Kuivakäymälä on varustettava tiiviillä jätessäiliöllä, joka on tyhjennettävä riittävän usein hoidettuun kompostiin.

Sauna- ja muita pesuvesiä ei saa päästää suoraan vesistöön. Pesu- ja saunavedet voidaan imeyttää maahan, mikäli olosuhteet ja maaperä ovat soveltuvat.

Loma-asuntojen rakennuspaikoilla tulee suosia kompostoivia käymälöitä. Useamman rakennuspaikan ryhmissä suositellaan jätevesien yhteiskäsittelyä.

Jätevesien käsittelytapaa valittaessa tulee huomioida rakennuspaikan maaperä sekä pinta-ala. Rakennusten sijoittamisessa tulee ottaa huomioon jätevesien asianmukaisen esikäsittelyn ja maaperäkäsittelypaikan järjestäminen rakennuspaikalla riittävän etäällä rantaviivasta.

Kiinteiden jätteiden keräyksessä ja käsittelyssä tulee noudattaa voimassa olevia kunnan yleisiä jätehuoltomääräyksiä.

4.4 Metsänhoitoa, maataloutta ja maa-ainestenottoa koskevia ohjeita

Kaava-alueella on paljon maatalous- sekä metsäalueita. Näiden hoidossa ja kehittämisessä on noudatettava yhteisiä pelisääntöjä viihtyvyyden ja hyvän elinympäristön säilymiseksi.

Tässä kaavassa on annettu seuraavat määräykset ja suositukset koskien metsänhoitoa, maataloutta sekä maa-ainestenottoa:

Metsänhoidossa noudatetaan metsätalouden kehittämiskeskus Tapion antamia metsänhoitosuosituksia ja ranta-alueilla erityisesti rantametsiä koskevia metsänhoitosuosituksia ja metsälakia.

Rantapelloilla peltoviljelyä, nurmetusta tai muuta vastaavaa maanpinnan käsittelyä ei saa ulottaa 10 m lähemmäksi rantaviivaa. Rantavyöhykkeelle on varmistettava riittävä suojavyöhykkeen muodostuminen.

Maa-aineksia ei saa ilman erityistä syytä ottaa rantavyöhykkeellä, ellei aluetta ole yleiskaavassa osoitettu tätä tarkoitusta varten (MaL 3§).

5 Vaikutusten arviointi

5.1 Yleistä

Kaavaehdotus on laadittu Luonto- ja maisemaselvityksen aluerajaukset, Muinaismuistoinventointi, Tavoitteet ja mitoitusperusteet sekä maanomistajien toiveet mahdollisimman hyvin yhteen sovittaen.

Kaavan vaikutuksia on arvioitu sen mukaisesti, että kaikki mitoitusperusteiden sallimat rakennuspaikat tulevat rakentumaan, vaikka näin ei koskaan tule todennäköisesti tapahtumaan.

Tavoitteita ja erityisesti mitoitusperusteita laadittaessa on huomioitu tulevan rakentamisen vaikutuksia. Rakentamisen mitoitus on määritetty siten, että tuleva rakentamisen määrä on sopusoinnussa mahdollisimman hyvin olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön ja luonnon oloihin.

Kaavaa laadittaessa on rakennuspaikkojen sijoittamisella pyritty minimoimaan haitallisia vaikutuksia luontoon, rakennettuun ympäristöön ja ihmisiin.

On luultavaa, että osa maanomistajista ei aio rakentaa tai myydä lainkaan kaavassa osoitettavia rakennuspaikkoja. Onkin erittäin todennäköistä, että kaikki kaavassa osoitettavat rakennuspaikat, eivät tule rakentumaan. Vaikutukset luontoon tulevat siis olemaan todellisuudessa vähäisemmät. Myös positiivinen taloudellinen vaikutus tulee todellisuudessa olemaan pienempi kuin jos kaikki osoitetut rakennuspaikat rakentuisivat.

Vaikutusten arvioinnissa eräänlaisena 0-vaihtoehtona voidaan pitää sitä, ettei kaavaa laadita ollenkaan. Tämä ei ole mikään todellinen vaihtoehto, koska maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää rannoille rakennettaessa oikeusvaikutteisen kaavan laadintaa. Ranta-asutuksen ohjaamisella pelkillä poikkeamisluvilla ei koskaan saavuteta yhtä hyvää tulosta kuin kokonaisvaltaisella kaavallisen suunnittelulla. Alueen luonnonarvoja olisi vaikea turvata ilman kokonaisvaltaista luonto- ja maisemaselvitystä, mikä on osa kaavoitusprosessia. Maanomistajien tasapuolinen kohtelu ei myöskään onnistu ilman yhtenäisiä mitoitusperusteita.

5.2 Vaikutukset luontoon

5.2.1 Vaikutukset maa- ja kallioperään

Vaikutukset maa- ja kallioperään muodostuvat pieniksi ja paikallisiksi. Maa- ja kallioperään tulevat muutokset aiheutuvat uusien pääsyteiden ja rakennusten perustamisesta. Pääsyteiden rakentamistarvetta on pyritty vähentämään osoittamalla uusia rakennuspaikkoja mahdollisuuksien mukaan jo rakennettujen rakennuspaikkojen yhteyteen ja sijoittamalla uusia paikkoja ryhmiiksi.

Välillisiä vaikutuksia syntyy, kun uusiin teihin ja rakennusten perustuksiin tarvitaan soraa, jota ajetaan pääasiassa kaava-alueen ulkopuolelta.

5.2.2 Vaikutukset pinta- ja pohjaveteen

Uusien ja olemassa olevien rakennuspaikkojen jätevedet muodostavat suurimman uhkan pintaveden laadulle kaava-alueella. Uudisrakentaminen tulee lisäämään kuormitusta vesistöön. Uusien rakennuspaikkojen jätevesien käsittelyyn on annettu kaavassa ohjeita, joita noudattamalla saadaan vaikutuksia minimoitua. Myös rakentamisen etäisyys rantaviivasta on pyritty osoittamaan

sellaiseksi, että rakennuspaikkojen jätevesistä ei aiheutuisi haittaa pintavesille (rakennusjärjestys).

Uusien rakennuspaikkojen jätevesien käsittely tulee hoitaa siten, ettei pohjavettä pilata. Tämä tarkoittaa lähinnä sitä, että on rakennuspaikkakohtaisesti mietittävä, millainen jätevesiratkaisu on juuri sille maaperälle soveltuva. Kaavaratkaisussa ei yhtään uutta rakennuspaikkaa ole sijoitettu pohjavesialueille.

5.2.3 Vaikutukset ilmaan ja ilmastoon

Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta alueen ilman laatuun eikä ilmastoon. Suunnittelualueella ei ole aluevarauksia sellaisille toiminnoille, jotka vaikuttaisivat suoranaisesti ilmanlaatua heikentävästi. Alueen normaalin asuin- ja lomarakentamisen todellisia vaikutuksia on äärimmäisen hankala ennustaa etukäteen. Kuitenkin on kyse pienistä määristä pienhiukkas- ja muista, esim. mökkien lämmitykseen käytettävästä, orgaanisen aineksen polttamisesta aiheutuvista päästöistä.

Ympäristöministeriö valmistelee rakentamismääräyskokoelmaan täydennystä (D8), joka tulee asettamaan tiettyjä päästö- ja hyötysuhdevaatimuksia puupolttoainetta käyttäville lämmityslaitteille. Nämä päästöjen rajoittamismääräykset tulevat vaikuttamaan päästöjen määrään alueella.

5.2.4 Vaikutukset kasvillisuuteen ja eläimistöön

Rantarakentaminen aiheuttaa aina luonnon elementtien väistymistä ranta-alueilla. Kaavassa rakennuspaikat on osoitettu pääsääntöisesti luonnonoloiltaan mahdollisimman kestäville alueille, jotta luonnonoloiltaan arvokkaimmat alueet voidaan säästää rakentamattomana.

Kaava on laadittu siten, että uusia rakennuspaikkoja ei tarvitse osoittaa luonto- ja maisemaselvityksessä todettujen arvokkaiden lintulajien taikka esimerkiksi lintujen pesimäreviireille.

Lisääntyvästä vesiliikenteestä linnustolle aiheutuu välillistä haittaa ja sen vaikutusta linnustoon on vaikea arvioida. Lisääntyvän vesiliikenteen huippu ei onneksi ajoitu häiriöalttiimpaan pesintäaikaan kesän alkuun. Toisaalta järven pieni koko ja kivisyys rajoittaa huomattavasti esimerkiksi perämootoreiden käyttöä eikä näin ollen suurta vesiliikenteen lisäystä ole odotettavissa alueella. Alueella ei ole myöskään veneilyreittejä.

Liki kaikki uudet rakennuspaikat on kaavassa pystytty sijoittamaan luonto- ja maisemaselvityksen mukaisten luonnon- ja maisemansuojelun kannalta merkittävämpien alueiden ulkopuolelle.

Synsiön keskeinen laaja saaristoalue on pystytty jättämään lähes kokonaan rakentamisen ulkopuolelle rakennusoikeuksien siirroilla.

Kaava ei tule merkittävässä määrin vaarantamaan luonnonsuojelun kannalta arvokkaiden luontotyyppien eikä luonnonvaraiselle eläimistölle ja kasvistolle tärkeiden luonnon ominaispiirteiden säilyttämistä. Kaavan mitoituksessa on huomioitu erityisen tärkeät luonnon arvot muita alueita alhaisemmalla mitoituksella. Erityisesti lintuvesien säilymiseen on rakennuspaikkojen määrässä ja sijoittelussa on saavutettu suojelun kannalta kestävä kaavaratkaisu.

5.2.5 Vaikutukset maisemaan

Vaikutuksia kulttuurimaisemaan on pyritty lieventämään osoittamalla merkittävimmät ja paikallisesti merkittävät kulttuurimaisema-alueet kaavaan rakentamisen suositusmerkinnöin. Kulttuurimaisemallisesti merkittävillä alueilla on uutta rakentamista osoitettu vain vähän. Tämä edistää kulttuurimaisemien säilymistä.

Synsiön ja oikeastaan koko kaava-alueen vesistöillä omanlaisensa maisemallisen leiman antavat laajat peltoaukeat, jotka avautuvat vesistöille. Merkittävimmät peltomaisema-alueet on merkitty kulttuurimaisema-alueiksi. Rakennuspaikat on pyritty siirtämään pois peltoaukeilta, esimerkiksi pienille metsäkaistaleille. Näin minimoidaan peltoaukeiden maisemallinen rikkoutuminen.

Rakentaminen tulee luonnollisesti rikkomaan vielä nykyisin rakentamattomana säilyneiden ranta-alueiden maisemaa. Tältä osin maisemallinen rakenne tulee muuttumaan. Kaava-alueelle on pystytty rakennuspaikkojen sijoittelulla aikaansaamaan pitkiä vapaan rannan osuuksia.

5.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

5.3.1 Vaikutukset nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen

Uudet kesäasukkaat ja ympärivuotisesti alueelle asumaan tulevat ihmiset tukevat alueen palvelujen toimintaa ja siten peruspalvelujen pysymistä kunnassa. Uusien ympärivuotiseen asumiskäyttöön tarkoitettujen rakennuspaikkojen toteutumisen toivotaan virkistävän ja elävöittävän kaava-alueen toimintaa.

Kaavalla osoitettavat yhteiset venevalkama- ja virkistyspaikat palvelevat kaava-alueen, mutta myös muita alueen asukkaita ja ohikulkijoita.

Nykyinen tieverkko palvelee myös uusien loma-asuntojen tarpeita. Muutoksia yleiseen tieverkkoon ei kaavan perusteella tarvitse tehdä. Uusia pääsyteitä joudutaan rakentamaan.

5.3.2 Vaikutukset rakennuskantaan ja kulttuuriperintöön

Kaavan ei ole tarkoitus puuttua jo olemassa olevaan rakennuskantaan tai rakenteisiin. Olemassa olevat maankäyttö- ja rakennuskaavan normit täyttävät rakennuspaikat on merkitty kaavaan nykyisen tilanteen mukaisesti.

Kulttuurimaisemat on osoitettu kaavassa omilla merkinnöillään, ja niille on tietoisesti osoitettu mahdollisimman vähän uutta rakentamista. Kaavamääräyksiin on osoitettu, että näiden alueiden uusi rakennuskanta tulee sopeutua vallitsevaan maisemaan ja rakennuskantaan. Siltä osin myös uuden rakentamisen negatiiviset vaikutukset on näihin alueisiin pyritty minimoimaan.

5.3.3 Vaikutukset muinaismuistoihin

Kaava-alueelta ei ole ollut aiemmin tiedossa olevia muinaisjäännöksiä. Inventoinnin aikana löydetyt uudet muinaisjäännökset on turvattu kaavaratkaisussa osin uusia rakennuspaikkoja siirtämällä (Helkkimenniemi).

5.4 Vaikutukset sosiaaliseen ympäristöön

5.4.1 Vaikutukset viihtyvyyteen

Lisääntyvä loma-asutus virkistää ja tukee kesäaikana kylien toimintaa. Kesäasukkaiden ansiosta kunnan palvelutasoa on kyetty ylläpitämään parempana kuin, mitä vakituinen väkimäärä edellyttäisi.

Kaavalla pyritään ohjaamaan myös uutta asuinrakentamista ranta-alueelle varsinkin Mikkeli-Jyväskylä valtatiealueen vaikutuspiirissä, mistä on hyvät yhteydet kuntakeskukseen. Tämä lisää asumisen valinnanvapautta asuinympäristön suhteen ja siten monipuolistaa alueen sosiaalista rakennetta.

Yleisessä virkistyskäytössä olevat alueet on jätetty rakentamisen ulkopuolelle. Kaavalla rakennuspaikat on osoitettu useampien rakennuspaikkojen kortteleihin, jotta mahdollisimman suuri osa rantaviivasta on jäänyt rakentamattomaksi ja jotta rakentamattomat rantajaksot ovat riittävän pitkiä ja leveitä virkistyskäyttöön ja rantautumiseen. Varsinaisia virkistysalueita on vähän, mutta jokamiehen oikeuksilla tapahtuva rantautuminen on hyvin mahdollista M- ja MY-alueilla mm. keskeisellä saaristoalueella, minne kohdistuvat alueen suurimmat virkistyspainet.

Maanomistusolosuhteista johtuen pieni osa (n. 10 kpl) uusista rakennuspaikoista on jouduttu sijoittamaan alueille, joissa valtatie 13 melu on vielä häiritsevä tekijä. Rakennuspaikat on kuitenkin sijoitettu maanomistajien hyväksymille paikoille vähintään 100 metrin etäisyydelle valtatiestä. Liikennemäärät kyseisellä tieosuudella ovat niin vähäisiä, että terveydellistä haittaa ei melusta pääse muodostumaan. Meluhaittoja voidaan edelleen vähentää sijoittamalla uudisrakentaminen järkevästi kullekin rakennuspaikalle siten, että pihapiireihin muodostuu melulta suojattuja alueita.

5.4.2 Taloudelliset vaikutukset

Kaavan toteuttaminen on käytännössä maanomistajien asia. Lisärakentaminen luo paineita yksityistieverkon parantamiseen ja kunnossapitoon.

Ranta-alueen ympärivuotinen asutus lisää ihmisten liikkumistarvetta ja siten myös liikkumis- ja kuljetuskustannuksia, jotka ainakin koulukyyditysten osalta tulevat kunnan maksettaviksi. Ranta-alueilla vakituisen asumisen osoitukset (vain muutamia uusia) on sijoitettu sellaisiin paikkoihin, joissa on jo ennestään vakituista asumista sekä hyvät liikenneyhteydet.

Suora taloudellinen vaikutus kaavalla on alueen maanomistajiin, koska ranta-alueen rakennusoikeus on määritetty. Rakennuspaikkojen olemassaolo lisää tilojen vakuusarvoa sekä mahdollistaa myös uudisinvestointien rahoituksen.

Kesäasukkaat käyttävät kunnan palveluja ja tuovat siten toimeentuloa ja työtä kuntaan. Varsinkin palvelualan elinkeinoharjoittajien toimeentulon kannalta kesäasukkaiden ja turistien lukumäärällä on merkitystä. Palvelualoilla myynti ja liikevaihto ovat heinäkuussa, parhaimpaan loma-aikaan, samalla tasolla tai jopa korkeampi kuin, mitä se on yleensä joulusesongin aikaan joulukuussa.

Kesäasukkaiden paikkakunnalle tuoma lisäostovoima näkyy vähittäis-, maatalous-, tekstiili- ja huoltoasemal palveluiden kaupassa. Kesäasukkaiden merkitys on suuri kunnan koko elinkeinoelämälle, koska se tukee nykyisen palvelutason säilymistä paikkakunnalla.

Kaavalla ei ole rajoittavaa tai toimintaa vaikeuttavaa vaikutusta maatalous-tuotantoon. Myös kaavaratkaisun vaikutukset alueen virkistyskalastukselle jäävät vähäisiksi.

6 Suunnitteluvaiheet

Kunta teki päätöksen kaavoituskonsultin valinnasta 3.4.2007 allekirjoitetulla sopimuksella. Viranhaltijapäätös konsultin valinnasta on tehty 6.3.2007.

Maanomistajille lähetettiin ensimmäinen tiedote kaavahankkeen aloittamisesta ja luontoselvityksen maastotöistä 28.5.2007.

Kaavan maastotyöt tehtiin **luonto- ja maisemaintentoinnin** laatijan osalta kesällä 2007 (raportti 30.8.2007).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty 10.9.2007.

MRA 18§:n mukainen **viranomaisneuvottelu** kaavoitukseen ryhdyttäessä pidettiin 22.1.2008 (muistio, erillinen liite).

Kunnanhallitus hyväksyi perusselvitysaineiston, OASman ja kaavan alustavat tavoitteet sekä mitoituserusteet 4.2.2008. Aineisto asetettiin nähtäville kunnan kotisivuille internetiin koko kaavaprosessin ajaksi alkaen 13.3.2008. Kaavoittajan vastaanottopäivä perusselvityksistä ja tavoitteista maanomistajille pidettiin 1.4.2008.

Kaavaluonnos valmistui 5.1.2009 ja se käsiteltiin kunnan teknisessä lautakunnassa 11.2.2009 ja kunnanhallituksessa 2.3.2009 sekä asetettiin nähtäville 19.3.-20.4.2009. Kaavoittajan vastaanottopäivä luonnoksesta maanomistajille pidettiin 1.4.2009. Luonnoksesta pyydettiin viranomaislausunnot.

Muinaismuistoinventointi laadittiin alueelta syksyllä 2009. Tekninen lautakunta 16.12.2009 ja kunnanhallitus 4.1.2010 hyväksyivät kaavanlaatijan vastineet luonnoksesta jätettyyn palautteeseen (ks. erillinen liite).

Kaavaehdotus valmistui 15.1.2010 ja asetettiin nähtäville MRA 19§:n mukaisesti 4.3.-6.4.2010. Kaavoittajan vastine jätetystä palautteesta (6 lausuntoa ja 7 muistutusta) valmistui 21.4.2010. Tekninen lautakunta käsitteli kaavaehdotusta 16.6.2010 ja kunnanhallitus 19.7.2010.

Kunnanvaltuusto hyväksyi kaavaehdotuksen 23.8.2010 §43 pienin korjauksin (ks. kaavoittajan päivitetty vastine liitteenä).

Karttaako Oy



Jarmo Mäkelä
DI, YKS 125

LIITTEET:

- kaavoittajan vastineet kaavaehdotuksesta jätettyyn palautteeseen
- kaavamerkinnot ja -määräykset / kaavakartta 15.1.2010 (hyv. 23.8.2010)