

Outokummun kaupunki

Pitkäniemen ranta-asetmakaavan muutos

Kaavaselostus

29.3.2021

Sisällysluettelo

1	Tiivistelmä.....	1
1.1	Kaavaprosessin vaiheet	1
1.2	Ranta-asemakaava	1
1.3	Ranta-asemakaavan toteuttaminen.....	1
2	LÄHTÖKOHDAT.....	1
2.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	1
2.1.1	Alueen yleiskuvaus	1
2.2	Rakennettu ympäristö	1
2.2.1	Luonnonympäristö.....	2
2.2.2	Kulttuuriympäristö.....	4
2.2.3	Yhdyskuntarakenne	5
2.2.4	Palvelut	5
2.2.5	Tekninen huolto.....	5
2.2.6	Ympäristöhäiriöt	5
2.2.7	Maanomistus	5
2.3	Suunnittelutilanne	5
2.3.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	5
2.3.2	Maakuntakaava	5
2.3.3	Yleiskaava	6
2.3.4	Asemakaava	8
2.3.5	Rakennusjärjestys.....	10
2.3.6	Pohjakartta	10
3	RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	10
3.1	Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet	10
3.2	Osallistuminen ja yhteistyö	10
3.2.1	Osalliset	10
3.2.2	Vireilletulo	10
3.2.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	11
3.2.4	Viranomaisyhteistyö	11
4	RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS	11
4.1	Mitoitus	11
4.2	Kaavan rakenne	11

29.3.2021

4.3	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	11
4.4	Aluevaraukset	11
4.4.1	Korttelialueet	12
4.4.2	Kulttuuriympäristö.....	12
4.4.3	Muut alueet	12
4.5	Kaavamerkinnot ja määräykset	12
5	KAAVAN VAIKUTUKSET.....	13
5.1	Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	13
5.2	Maakuntakaavan suunnittelutavoitteiden toteutuminen	13
5.3	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	14
5.4	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	14
5.5	Vaikutukset pinta- ja pohjavesiin	14
5.6	Vaikutukset maisemaan	14
5.7	Taloudelliset vaikutukset.....	14
5.8	Sosiaaliset vaikutukset.....	14
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	14

29.3.2021

Pitkäniemen ranta-asemakaavan muutos

1 Tiivistelmä

1.1 Kaavaprosessin vaiheet

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

TÄYDENNETÄÄN PROSESSIN YHTEYDESSÄ

Valmisteluaineisto ja kaavaluonnos nähtävillä pp.kk. – pp.kk.2021.

Kaavaehdotus nähtävillä pp.kk. – pp.kk.2021.

Valtuusto hyväksynyt pp.kk.2021 § X.

1.2 Ranta-asemakaava

Ranta-asemakaavan muutos koskee Pitkäniemen ranta-asemakaavan kortteliä 5 (osa) sekä Viurunien ranta-asemakaavan metsätalousaluetta.

Ranta-asemakaavojen muutoksilla muodostuu kortteli 5 (osa).

Ranta-asemakaavalla on laajennettu rakennuspaikkaa, nostettu rakennusoikeutta sekä osoitettu rakennusalueen osa, jolle saa sijoittaa korkeintaan 3 hevosen tallin.

1.3 Ranta-asemakaavan toteuttaminen

Ranta-asemakaavaa voidaan alkaa toteuttaa välittömästi kaavan saatua lainvoiman.

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue käsittää tilat osat 309-409-1-27 ja 309-409-19-58. Suunnittelualueen pinta-ala on 0,61 ha. Suunnittelualue sijoittuu Juojärven Pitkäniemen rannalle. Sijainti ilmenee kuvasta 1.

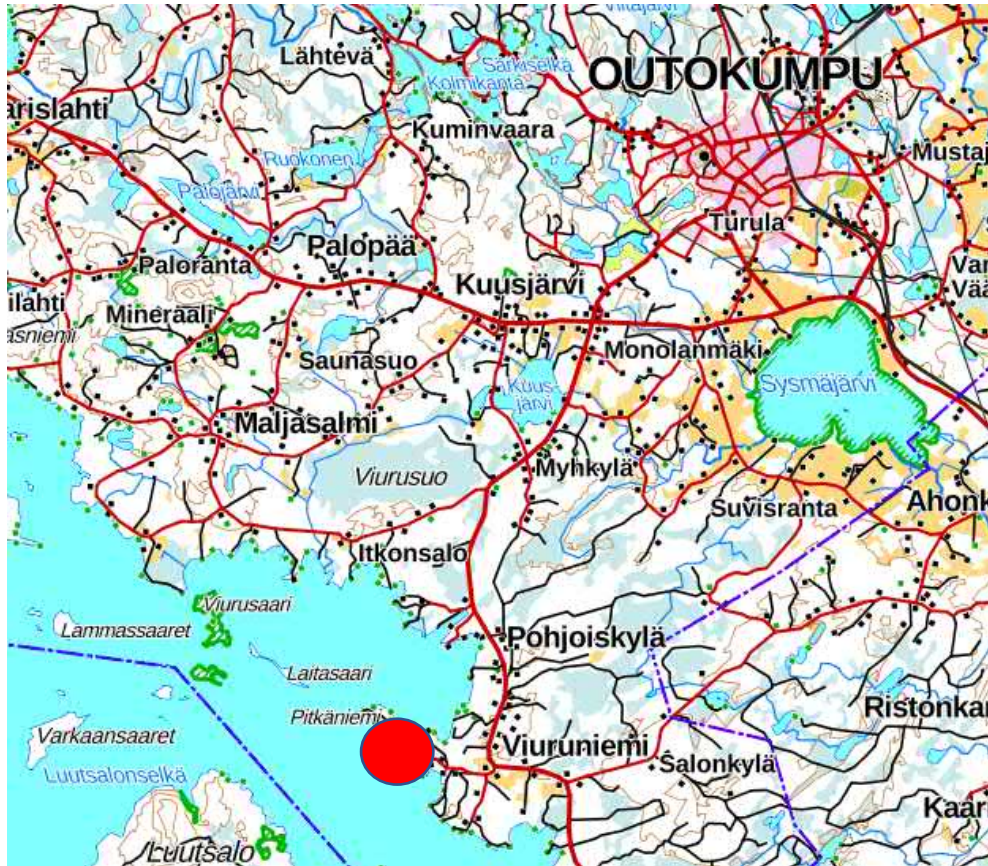
2.2 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella on loma-asunto, sauna, aitta ja autotalli (Kuvat 2 - 4). Lisäksi voimassa olevan kaavan rakennuspaikan taakse on tasattu kenttä ja tasauksessa syntyneet pintamaat on kasattu valiksi tien puolelle. Maisematyölupa työlle on myönnetty 3.3.2021.

29.3.2021

2.2.1 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan rakennettua aluetta. Alueeseen ei kohdistu erityisiä luontoarvoja. Kaava-



Kuva 1. Suunnittelualue sijainti. Taustakartta: Paikkatietoikkuna.

29.3.2021



Kuva 2. Asuinrakennus ja sauna.



Kuva 3. Autotalli/varastorakennus

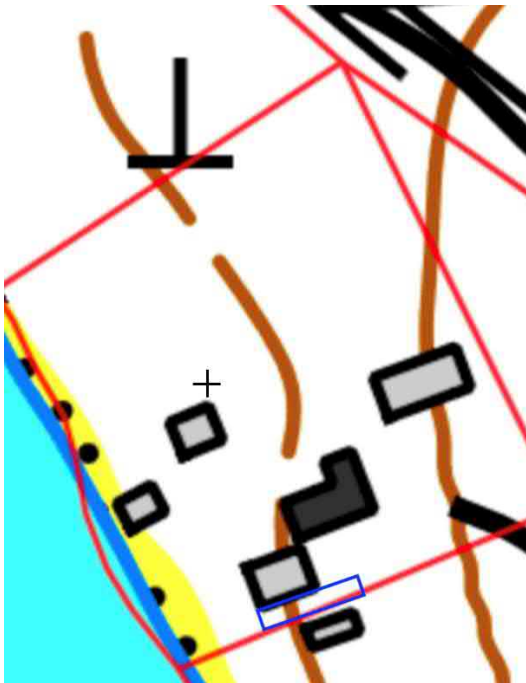
29.3.2021



Kuva 4. Aitta

2.2.2 Kulttuuriympäristö

Suunnittelualueelle sijoittuu osa Konstinhiekan kiinteästä muinaisjäännöksestä (kivikautinen asuinpaikka 309010013). Kesällä 2020 Museovirasto on tehnyt tarkastamassa alueen laajuuden suunnittelualueen osalta. Oheinen kuva osoittaa sen, mitä muinaisjäännöstä on rakennuspaikan alueella.



Kuva 5. Kiinteän muinaisjäännöksen rajaus suunnittelualueella.

29.3.2021

2.2.3 Yhdyskuntarakenne

Suunnittelua alue on osa Pitkäniemen melko tiheää rantaan keskittyvää asuin- ja loma-asuntoaluetta. Alue sijoittuu noin 15 km päähän Outokummun keskustasta.

2.2.4 Palvelut

Palvelut haetaan Outokummun keskustasta, joka on noin 15 km kaava-alueesta koilliseen.

2.2.5 Tekninen huolto

Alueella ei ole rakennettu vesihuoltoa. Alueelle kulku tapahtuu Viuruntien yksityistien kautta, joka yhtyy maatiehen 477.

2.2.6 Ympäristöhäiriöt

Alueella ei ole tiedossa olevia ympäristöhäiriöitä kuten melua tai pilaantuneita maa-alueita.

2.2.7 Maanomistus

Kaava-alueet ovat yksityisomistuksessa.

2.3 Suunnittelutilanne

2.3.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

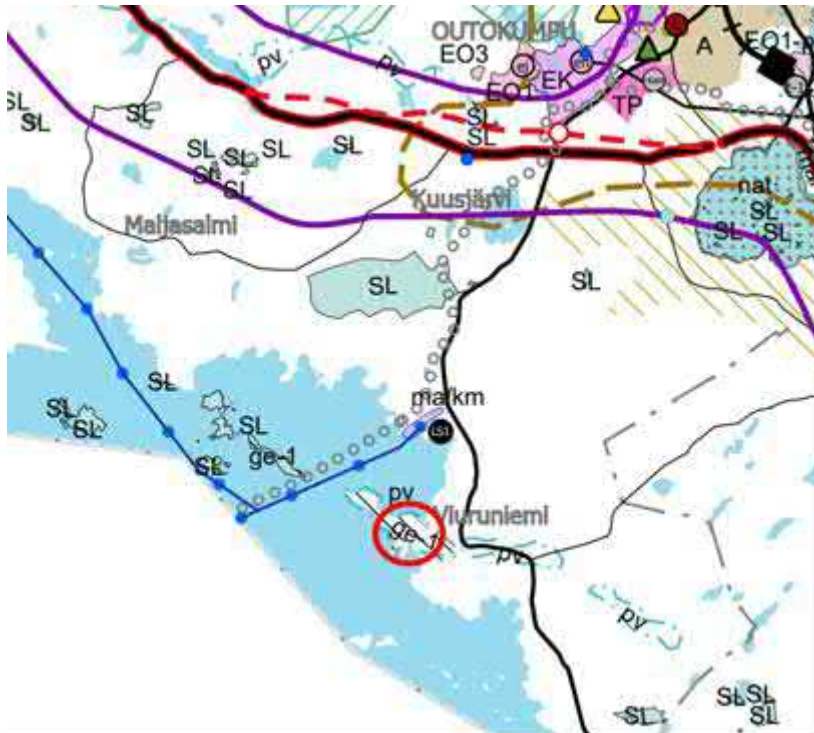
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (14.12.2017) koskevat seuraavia asiakokonaisuuksia:

- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- tehokas liikennejärjestelmä
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- uudistumiskykyinen energiahuolto

2.3.2 Maakuntakaava

Pohjois-Karjalassa on voimassa tällä hetkellä maakuntakaava 2040 sekä 3. vaihemaakuntakaavan tuulivoima-alueet. Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.9.2020. Pohjois-Karjalan 3. vaihemaakuntakaava (tuulivoima-alueiden osalta voimassa) vahvistettu ympäristöministeriössä 5.3.2014.

29.3.2021



Kuva 6: Maakuntakaavan vahvistettujen kaavojen yhdistelmäaineisto (maakuntakaava 2040 ja 3.vaihemaakuntakaavan tuulivoima-alueet). Suunnittelualueen sijainti osoitettu punaisella ympyrällä.

Maakuntakaavassa suunnittelualueeseen kohdistuu ge-1 – ja pv-alueet.



Tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue (pv):

Merkinnällä osoitetaan tärkeät tai vedenhankintaan soveltuvat pohjavesialueet.

Suunnittelumääräys

Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, etteivät ne vaaranna pohjaveden määrää tai laatua.



Arvokas harju- tai moreenialuealue (ge-1)

Merkinnällä osoitetaan maiseman ja luonnonarvojen kannalta vähintään maakunnallisesti arvokkaita harjualueita tai valtakunnallisesti arvokkaita moreenimuodostumia, joilla saattaa olla maa-ainestien 3 §:n tarkoittamia ominaisuuksia ja niistä maa-ainestienotolle aiheutuvia rajoituksia. Aluevarauksesta ei aiheudu metsätalouden rajoituksia. Merkintä mahdollistaa myös tavanomaisen kotitarvekäytön.

Suunnittelumääräys

Alueen käytön suunnittelussa on otettava huomioon alueen geologiset ominaispiirteet sekä biologiset ja maisemalliset arvot.

2.3.3 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Joensuun seudun yleiskaava, jossa suunnittelualue on osoitettu RAK-alueeksi. Suunnittelualue sijoittuu myös pohjavesialueelle (pv-2).

29.3.2021

**Pohjavesialue**

Vedenhankinnan kannalta tärkeä (1.lk) tai muu tärkeä (2.lk) pohjavesialue

Suunnittelumääräys:

Pohjavesien muodostumisalueille ei saa sijoittaa sellaisia toimintoja, jotka aiheuttavat pohjavesien pilaantumisriskin.

**Ranta-asemakaavoitettu tai ranta-asemakaavoitettava alue (RAK)**

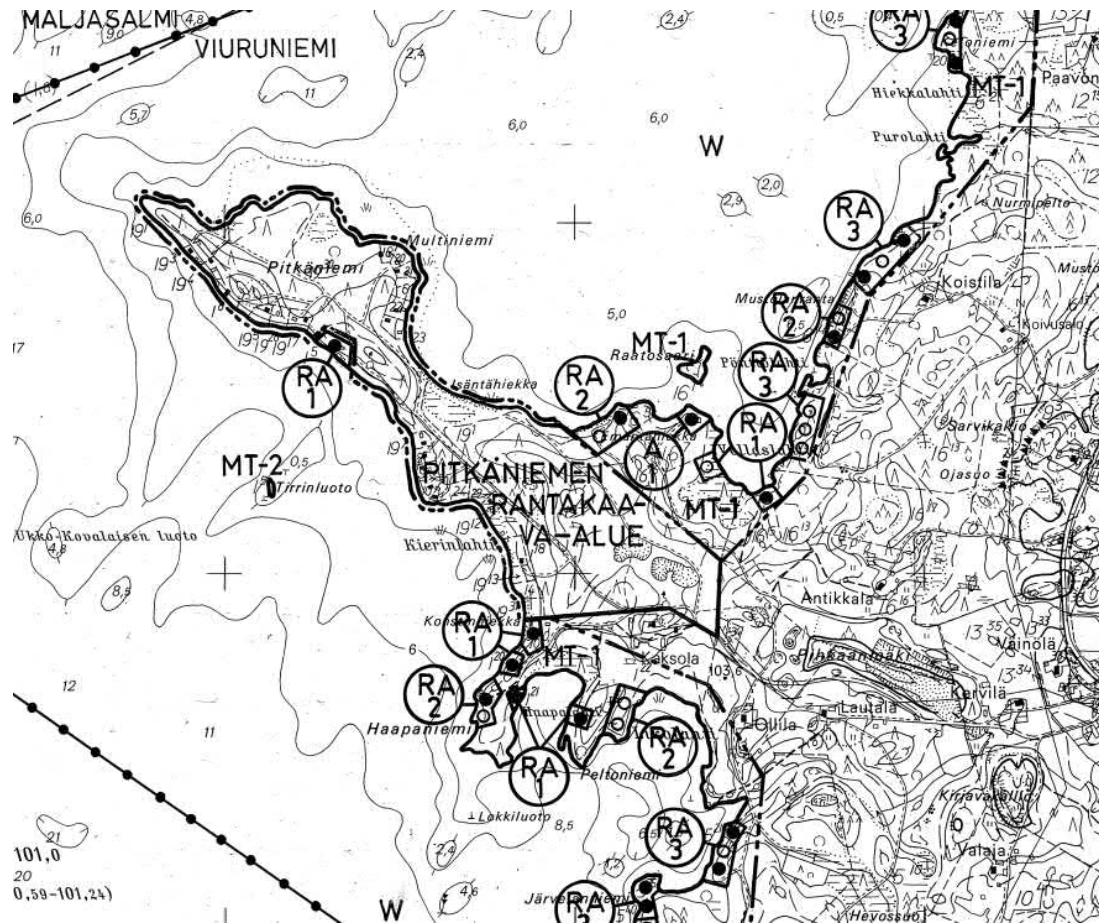
Alueen tarkempi käyttö on tarkoitus ratkaista yksityiskohtaisella kaavalla.



Kuva 7: Ote Joensuun seudun yleiskaavasta.

Ranta-asemakaava-alue on jätetty Juojärven rantaosayleiskaavan ulkopuolelle. Alueen ympäristössä on Juojärven rantaosayleiskaava, joka on vahvistettu 11.8.1997.

29.3.2021



Kuva 8: Ote Juojärven osayleiskaavasta.

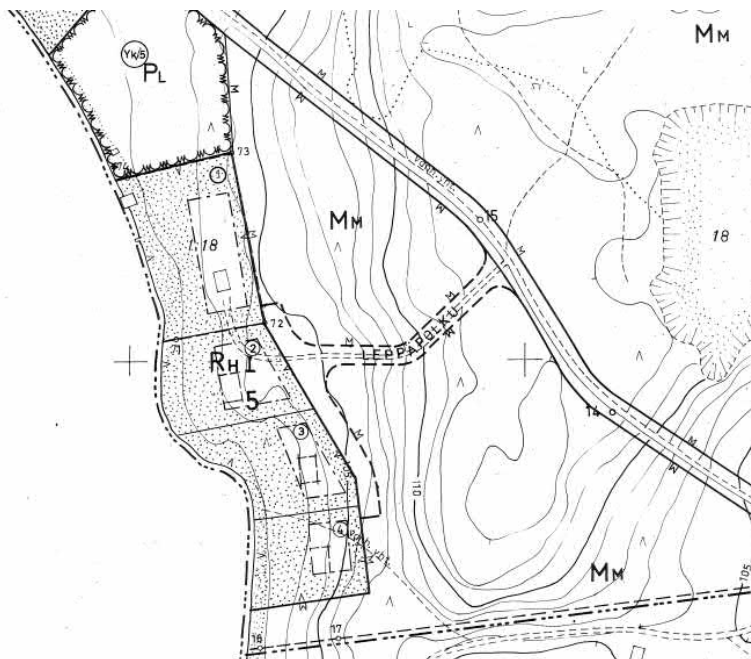
2.3.4 Asemakaava

Voimassa olevassa Viuruniemen rantakaavassa (20.6.1977) osa suunnittelualueesta on metsätalous-
 aluetta (kuva 10) ja Pitkäniemen ranta-asetmakaavan muutoksessa (15.6.2009) on erillispientalojen
 korttelialuetta AO-5 (kuva 9).

29.3.2021



Kuva 9: Ote Pitkäniemen ranta-asemakaavasta ja suunnittelualueen rajaus sinisellä katkoviivalla.



Kuva 10: Ote Viuruniemen rantakaavasta 1977.

29.3.2021

2.3.5 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Outokummun rakennusjärjestyksen 24.11.2014 § 62.

2.3.6 Pohjakartta

Ranta-asemakaavan pohjakarttana käytetään vuonna 2008 hyväksytyyn 1:2000 mittakaavassa numerisen kartan ja päivitetyn MML:n kiinteistörekisterikartan yhdistelmä.

3 RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet

Suunnittelun tarve on lähtenyt maaomistajan tavoitteista. Ranta-asemakaavalla on tarkoitus laajentaa rakennuspaikkaa sekä mahdollistaa pienen hevostallin sijoittaminen nykyisen rakennuskannan taakse rannalta katsottaen.

3.2 Osallistuminen ja yhteistyö

3.2.1 Osalliset

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

Maanomistajat, asukkaat	- suunnittelualueella ja lähialueilla asuvat ja työskentelevät ihmiset - lähialueen maanomistajat
Viranomaiset	- Pohjois-Karjalan ELY-keskus - Pohjois-Karjalan maakuntaliitto - Pohjois-Karjan alueellinen vastuumuseo - Pohjois-Karjalan pelastuslaitos
Kaupungin hallintokunnat	- Kaupunkirakennepalvelut - Mittaus- ja kaavoitus - Rakennusvalvonta - Ympäristönsuojelu
Muut yhteisöt	- kalastusalue/osakaskunta - sähköyhtiö (Okun Energia OY)

3.2.2 Vireilletulo

Vireille tulosta ilmoitetaan samalla kun valmisteluaineisto asetetaan nähtäville.

29.3.2021

3.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallisilla on mahdollisuus ilmaista kantansa asiaan valmisteluaineiston ja ehdotuksen ollessa nähtävillä.

Valmisteluaineisto nähtävillä pp.kk – pp.kk.2021.

Ehdotus nähtävillä pp.kk – pp.kk.2021.

3.2.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta pyydetään lausunnot.

4 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Mitoitus

Voimassa olevan ranta-asemakaavan rakennuspaikan pinta-ala on 0,39 ha ja rakennusoikeus on 350 k-m². Rakennusoikeudesta on käytetty noin 320 k-m². Tonttitehokkuus on $e = 0,09$.

Kaavamuutoksella rakennuspaikan pinta-ala kasvaa 0,61 ha ja rakennusoikeus 500 k-m². Laajennetun rakennuspaikan tonttitehokkuudeksi tulee $e = 0,08$. Rakennusoikeudesta 150 k-m² on varattu tallille ja loput 350 k-m² on asuinrakennukselle, saunalle ja muille talousrakennuksille voimassa olevan kaavan mukaisesti.

4.2 Kaavan rakenne

Asemakaava-alueelle on osoitettu 1 asuinrakennuspaikka, jota on laajennettu rannasta pois päin.

Rakennuspaikalle on sallittua sijoittaa korkeintaan kolmen hevosen tallirakennus.

4.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ranta-asemakaavan muutos mahdollistaa hevostaloin rakentamisen noin 75 m päähän rantaviivasta olemassa olevien rakennusmassojen taakse rannalta katsottuna, minkä ansiosta maisemalliset vaikutukset ovat vähäiset.

4.4 Aluevaraukset

Koko ranta-asemakaavan muutoksen pinta-ala on noin 0,61 ha.

29.3.2021

4.4.1 Korttelialueet

AO-6 Erillispientalojen korttelialue.

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asunnon tarvittavine talous- ja huoltorakennuksineen. Auto-paikkoja on osoitettava kaksi asuntoa kohti. Rakennuspaikalle saa rakentaa myös korkeintaan kolmen hevosen tallin. Jos lannan tuotanto ylittää 25 m³ vuodessa, on oltava käytössä tiivispohjainen lantala.

Tallille varattu rakennusala on sijoitettu rakennuspaikan takaosaa. Laajennusalueelle on osoitettu tallille tarkoitettu rakennusoikeutta 150 k-m².

Jos lantaa muodostuu enempi kuin 25 m³ vuodessa, tulee olla käytössä tiivispohjainen lantala. Lantala ei välttämättä tarvitse rakentaa tallin yhteyteen. Lanta on mahdollista kuljettaa muualle, jossa on käytössä siirtävän suuri lantala.

4.4.2 Kulttuuriympäristö

sm *Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain (295/1963) nojalla kielletty. Kaikista aluetta koskevista maaperään kajoavista toimenpiteistä ja suunnitelmista, myös esimerkiksi viemäri- ja kaapelikaivantojen tekemisestä sekä auto- ja grillikatoksen rakentamisesta on kuultava Museoviranomaisia.*

Merkinnällä on osoitettu Konstinhiekan kivikautinen asuinpaikka siltä osin kuin se sijoittuu suunnittelualueelle.

4.4.3 Muut alueet

Alue sijoittuu kokonaisuudessaan 2. luokan pohjavesialueelle (pv).

4.5 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kaavan yleismääräykset, joita on vain päivitetty lainsäädännön ja voimassa olevien ohjeiden mukaisiksi:

Erillispientalojen korttelialueella rakennusalan ulkopuolelle saa rakentaa enintään 20 m² suuruisen saunarakennuksen ja loma-asuntojen korttelialueella enintään 15 m² suuruisen saunarakennuksen vähintään 15 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

Alueen alin rakentamiskorkeus on +101,80 (N60).

Rakennuspaikkojen lukumäärää kaavassa merkitystä ei saa ylittää.

Rakennusten ja rakenteiden tulee sopeutua malliltaan, materiaaleiltaan, mittasuhteiltaan ja värityksen puolesta luonnonmaisemaan. Rakennusten ulkomateriaalin tulee olla puuta ja rakennuksissa tulee olla harjakatto. Uudet rakennukset on pyrittävä sijoittamaan olemassa olevien rakennusten ja rakennusryhmien paikalle. Rakentamisessa noudatetaan Outokummun kaupungin rakennusjärjestyksessä olevia määräyksiä, ellei kaavassa ole toisin osoitettu.

29.3.2021

Maisemaa tulee käsitellä siten, että alueiden ominaispiirteitä ei olennaisesti muuteta. Luonnontilaista rantaviivaa ei saa siirtää kaivamalla, louhimalla tai pengertämällä ilman erikseen hyväksyttävää suunnitelmaa.

Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella ympärivuotiset asuinrakennukset tulee liittää vesihuoltolain edellyttämällä tavalla vesijohto- ja viemäriverkostoihin. Mikäli vesihuoltoverkosto ei toteudu, tulee vesikäymälävedet johtaa tiiviisiin umpisäiliöihin. Loma- asuntojen vesikäymälävedet on johdettava tiiviisiin umpisäiliöihin tai toteutettava käymäläjärjestelmä kuiva käymälänä. Muutoin jätevesien käsittely tulee tapahtua ympäristönsuojelulain (527/2014,YSL) mukaisesti 2017 voimaan tullut asetus (157/2017) talousvesien käsittelystä huomioiden.

Jätteiden käsittelyssä ja keräyksessä noudatetaan Savo-Pielisen jätelautakunnan jätehuoltomääräyksiä.

Pitkäniemi sijaitsee 2- luokan pohjavesialueella. Alueella tulee välttää pohjaveden laatua ja määrää vaarantavia toimenpiteitä.

5 KAAVAN VAIKUTUKSET

5.1 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	Huomioiminen kaavassa
<i>Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen</i>	Kaavamuutoksella ei ole osoitetta uutta asutusta. Muutoksella tuodaan harrastus kodin yhteyteen, mikä vähentää liikkumistarvetta.
<i>Tehokas liikennejärjestelmä</i>	Ei merkitystä, koska rakennuspaikkojen lukumäärään tai tieyhteyksiin ei tule muutosta.
<i>Terveellinen ja turvallinen elinympäristö</i>	Asemakaava ei ole ristiriidassa tavoitteen kanssa. Kaavasta ei aiheudu ympäristöhaittoja. Varautuminen tulviin on huomioitu kaavassa määräämällä rakennusten etäisyydestä suhteessa rantaviivaan ja Juojärven vedenkorkeuteen.
<i>Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat</i>	Kaavalla ei ole vaikutusta valtakunnallisesti arvokkaisiin kulttuuriympäristöihin. Kaava-alueeseen ei kohdistu erityisiä luontoarvoja, koska on jo rakennettua aluetta.
<i>Uudistumiskykyinen energiahuolto</i>	Tavoite ei koske ko. kaavaa.

5.2 Maakuntakaavan suunnittelutavoitteiden toteutuminen

Asemakaava ei ole ristiriidassa maakuntakaavan rantojen käytön kehittämisen periaatteen kanssa.

29.3.2021

Joensuun seudun yleiskaavassa alue on osoitettu ranta-asemakaavoitetuksi alueeksi, joten ranta-asemakaavan muutos on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

5.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaava-alueelle ei ole vaikutusta olevaan rakennuskantaan. Kaava mahdollistaa lisärakentamisen alueelle.

5.4 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Rakennuspaikan laajentaminen ei muuta luonnonympäristöä, koska laajennusalue on hakattua aluetta ja osin jo tasattu hiekkakenttää.

5.5 Vaikutukset pinta- ja pohjavesiin

Suunnittelualue sijaitsee 2. luokiteltua pohjavesialueella. Tallin rakentaminen aiheuttaa riskin pohjavedelle, mutta kaavamääräys edellyttää lantalan lannat säilyttämisen ja varastoimmin tiiviissä katolisessa "lantalassa".

Vesihuollossa tulee noudattaa ympäristösuojelumääräysten ohjeita.

5.6 Vaikutukset maisemaan

Lisärakentamisen vaikutus maisemaan on melko pieni, koska talli tulee rakentaa vähintään noin 75 m päähän rantaviivasta. Uusi rakennusmassa ei näy kaukomaisemassa, mutta lähimaisemassa se toki tulee näkymään.

5.7 Taloudelliset vaikutukset

Suunnittelualueen maanomistaja hyötyy taloudellisesti kaavassa osoitetusta lisärakennusoikeudesta. Kaupungille kaavan toteuttamisesta ei aiheudu kustannuksia.

5.8 Sosiaaliset vaikutukset

Kaavalla ei ole vaikutusta yleiseen virkistystoimintaa, koska suunnittelualue on ollut jo yksityisessä käytössä olevaan pihapiiriin kuuluvana alueena.

Kaava ei lisää alueen turvattomuutta.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteutumista ohjaa kaavakartan lisäksi tämä kaavaselostus.

29.3.2021

Alueen voi toteuttaa välittömästi kaavan saatua lainvoiman.

Outokummun kaupunki valvoo normaalina viranomaisvalvonnalla alueen jatkosuunnittelua sekä rakentamista.

Kuopiossa 29.3.2021

FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy



Timo Leskinen, DI