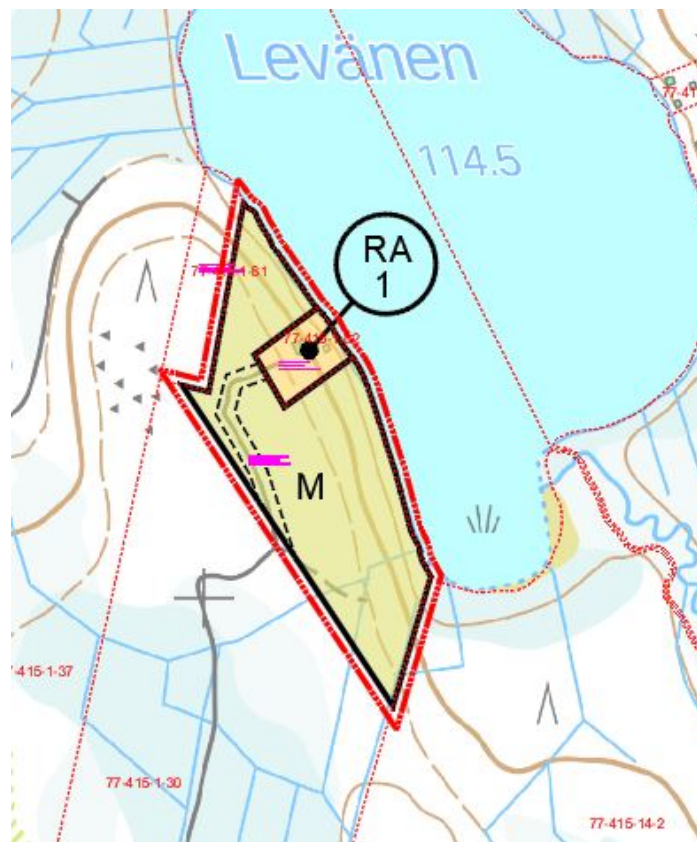


HANKASALMEN KUNTA

Armisveden ja ympäristön rantayleiskaavan muutos (Huhtala)

Kaavaselostus



Kunnanvaltuusto hyväksyi kaavamuutoksen 8.11.2021 § 48

21.9.2021

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

1.1.1 Kunta

Hankasalmen kunta

1.1.2 Kunnanosa

Kankainen

1.1.3 Kaavan nimi

Armisveden ja ympäristön rantayleiskaavan muutos (Huhtala)

1.1.4 Suunnittelualue

Rantayleiskaavamuutos koskee tiloja 77-415-1-82 Huhtala ja 77-415-1-30 Heinäpelto.

1.1.5 Laatijan nimi ja yhteystiedot

FCG Finnish Consulting Group Oy

Puistokatu 2 A

40100 Jyväskylä

arkkitehti YKS-656 Tuomo Järvinen

tuomo.jarvinen@fcg.fi

040 753 1524

1.1.6 Vireille tulosta ilmoittamisen päivämäärä

25.2.2021

1.1.7 Käsittelypäivämääriä

Toimielin: Kokous ja kokousaika	§	Otsikko	Liit- teet
Kunnanhallitus: Kunnanhallitus 11/2021 19.4.2021 16:00	65	Armisveden ja ympäristön rantayleiskaavan muutos (Levänen)	3 kpl
Ympäristölautakunta: YMPLTK 3/2021 13.4.2021 14:00	16	Armisveden ja ympäristön rantayleiskaavan muutos (Levänen)	3 kpl
Ympäristölautakunta: Ympäristölautakunta 1/2021 9.2.2021 14:00	6	Armisveden ja ympäristön rantayleiskaavan muutos (Levänen)	

1.2 Kaava-alueen sijainti

Muutosalue sijaitsee linnuntietä 10 km Hankasalmen keskustasta itään, Levänen – lammen rannalla. Maanteitse etäisyys on 16 km ja ajoaika n. 20 minuuttia. Muutosalueen koko on 5,2 ha.

1.3 Vaikutusalue

Yleiskaavamuutoksen vaikutus rajoittuu suunnittelualueelle, sen lähiympäristöön ja vastarannoille.

21.9.2021

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	Perus- ja tunnistetiedot.....	1
1.1	Tunnistetiedot	1
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	1
1.3	Vaikutusalue	1
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	2
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	3
1.6	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista.....	3
2	Tiivistelmä	3
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	3
2.2	Kaavamuutoksen sisältö	3
2.3	Kaavan toteuttaminen.....	3
3	Lähtökohdat	4
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	4
3.2	Suunnittelutilanne	7
3.3	Rakennusjärjestys.....	10
3.4	Pohjakartta ja raja-aineisto	10
4	Yleiskaavan muutoksen suunnittelun vaiheet	10
4.1	Yleiskaavan muutoksen tarve.....	10
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	10
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	10
4.4	Yleiskaavan muutoksen tavoitteet	11
4.5	Valmisteluvaiheen kuuleminen	12
4.6	Ehdotusvaiheen kuuleminen	12
5	Yleiskaavan muutoksen kuvaus.....	16
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	17
5.3	Aluevaraukset	17
5.4	Kaavan vaikutukset.....	18
5.5	Ympäristön häiriötekijät.....	18
5.6	Nimistö	18
6	Yleiskaavan toteutus	18
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus	18

21.9.2021

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Voimassa oleva rantayleiskaava liitteineen
- Kunnan pöytäkirjat
- Rakennusjärjestys
- MML avoin aineisto
- KTJ
- Metsätietokeskus
- Suomen Lajitietokeskus
- maakuntakaava
- MML lohkomispöytäkirja 2.6.2010

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Vireilletulo 25.2.2021
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä alkaen 25.2.2021
- 3.2.2021 päivätty kaavaluonnos nähtävillä 25.2.2021 – 11.3.2021
- 13.4.2021 päivätty kaavaehdotus nähtävillä 22.4.2021 – 24.5.2021

2.2 Kaavamuutoksen sisältö

Kaavamuutoksella siirretään yhtä voimassa olevan kaavan RA – rakennuspaikkaa (RA = loma-asuntoalue) toteutuneen mukaiseksi.

2.3 Kaavan toteuttaminen

Yleiskaavaa voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman. Rakennuspaikka on jo osin rakennettu. Rakentaminen etenee maanomistajan aikataulun mukaan.

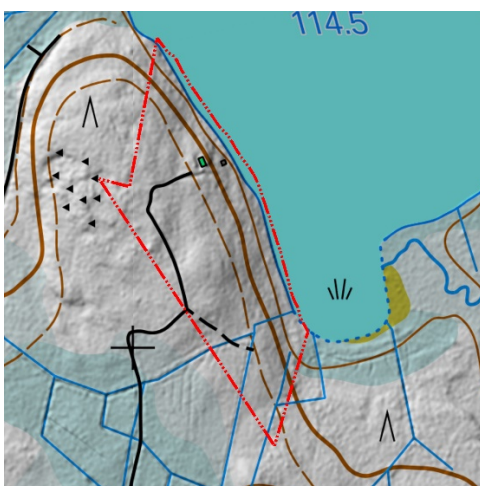
21.9.2021

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista



Kuva 1: Ortoilmakuva (MML)



Kuva 2: Varjostettu peruskarttarasteri (MML)

Alue on itään päin antavaa, metsäistä rinnettä, jonne johtaa valmis ajotie. Levänen – järveen viettävä ranta on jyrkähkö.

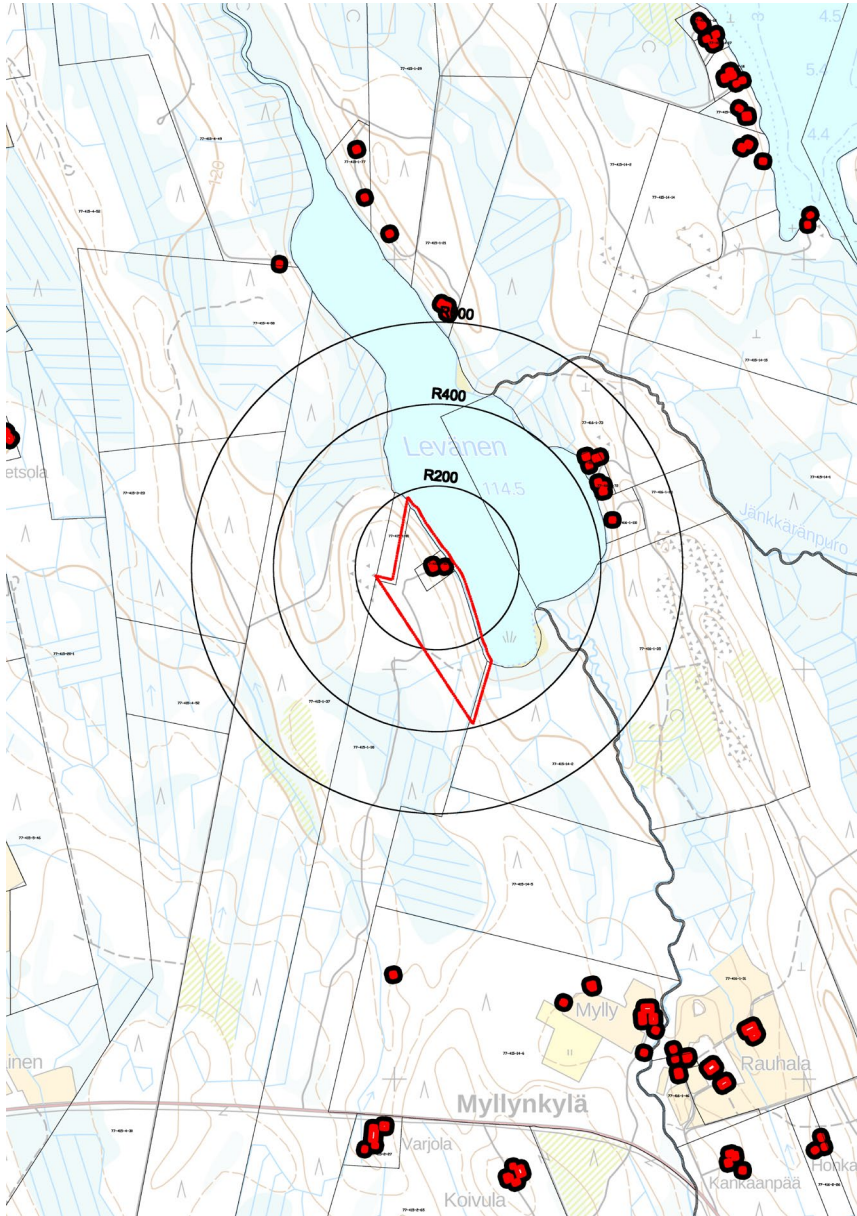
Levänen - järvi on pieni, rannoiltaan suurimmaksi osaksi suota oleva ruskea vetinen järvi, jolla sijaitsee hiukan ranta-asutusta. Vanhoja suometsiä on suurimmalta osalta ojitettu. Järven molemmissa päissä on joen suissa saraikkoa, joka tarjoaa hyviä pesimispaikkoja linnustolle (*Hankasalmen ranta-alueiden maisema- ja luontoselvitys 1994, täydennys Maa ja Vesi Oy 1998*).

Suomen Lajitietokeskuksen tietokannoissa ei ole lajihavaintoja alueelta. Alueelta ei ole tiedossa uhanalaisia tai huomionarvoisia lajeja.

21.9.2021

3.1.1 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella ei Huhtalan tilan rakennusten (mökki ja sauna) lisäksi ole muita rakennuksia. Lähimmät naapurirakennukset ovat Leväsen vastarannalla koillisessa, 400 m:n päässä.



Kuva 3: Rakennuskanta (MML)

Suunnittelualueelta on kulkuyhteys Hankasalmen keskusta Myllynkyläntien, vt23:n ja maanteiden 6412 sekä 641 kautta. Suunnittelualueelle tullaan etelästä, Myllynkylän suunnasta.

21.9.2021

3.1.2 Kulttuuriympäristö

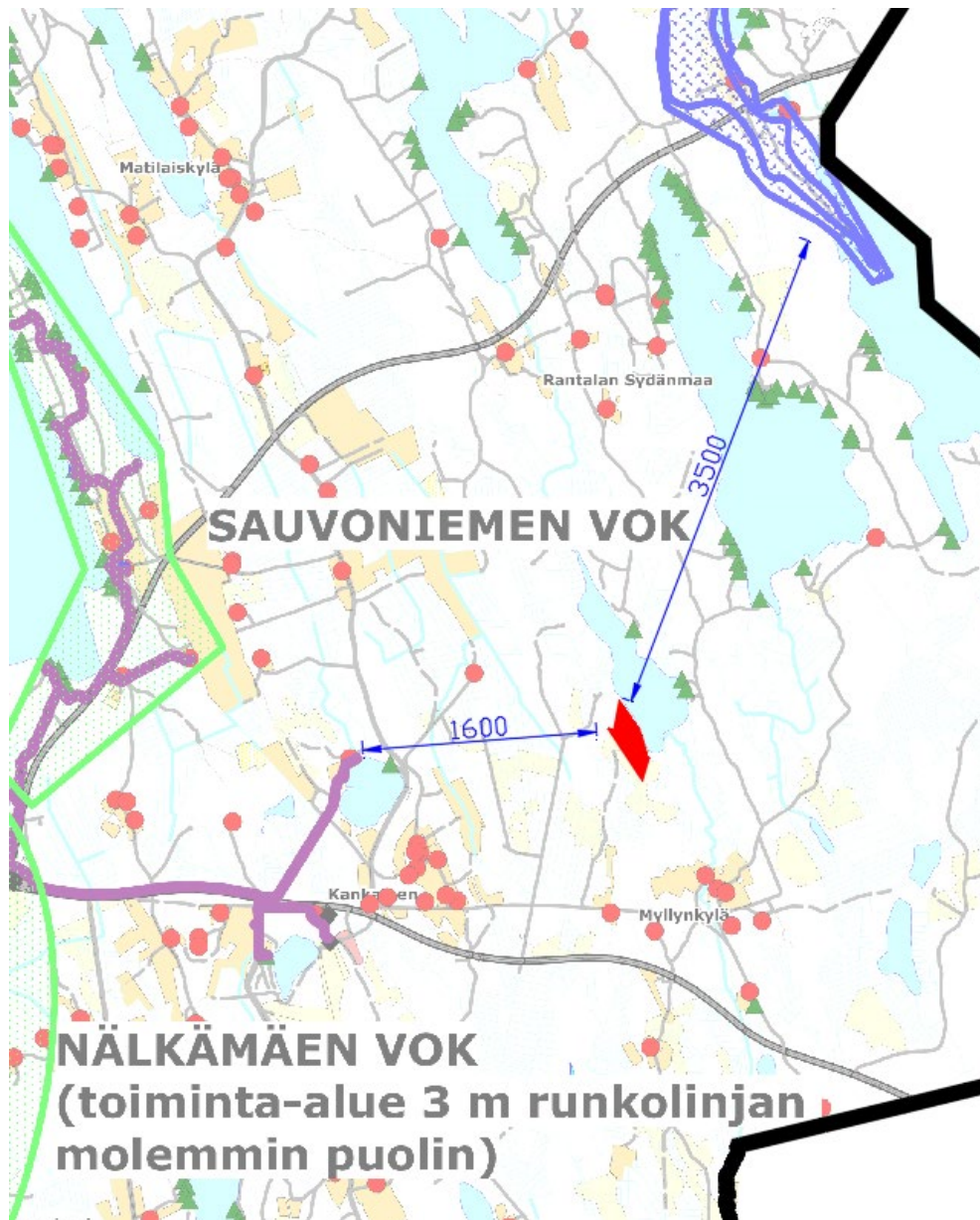
Lähin tunnettu muinaisjäännös on 5 km päässä idässä (Myllylahti, kivikautinen asuinpaikka).

3.1.3 Maanomistus

Alueella on kaksi yksityistä maanomistajaa.

3.1.4 Kunnallistekniikka

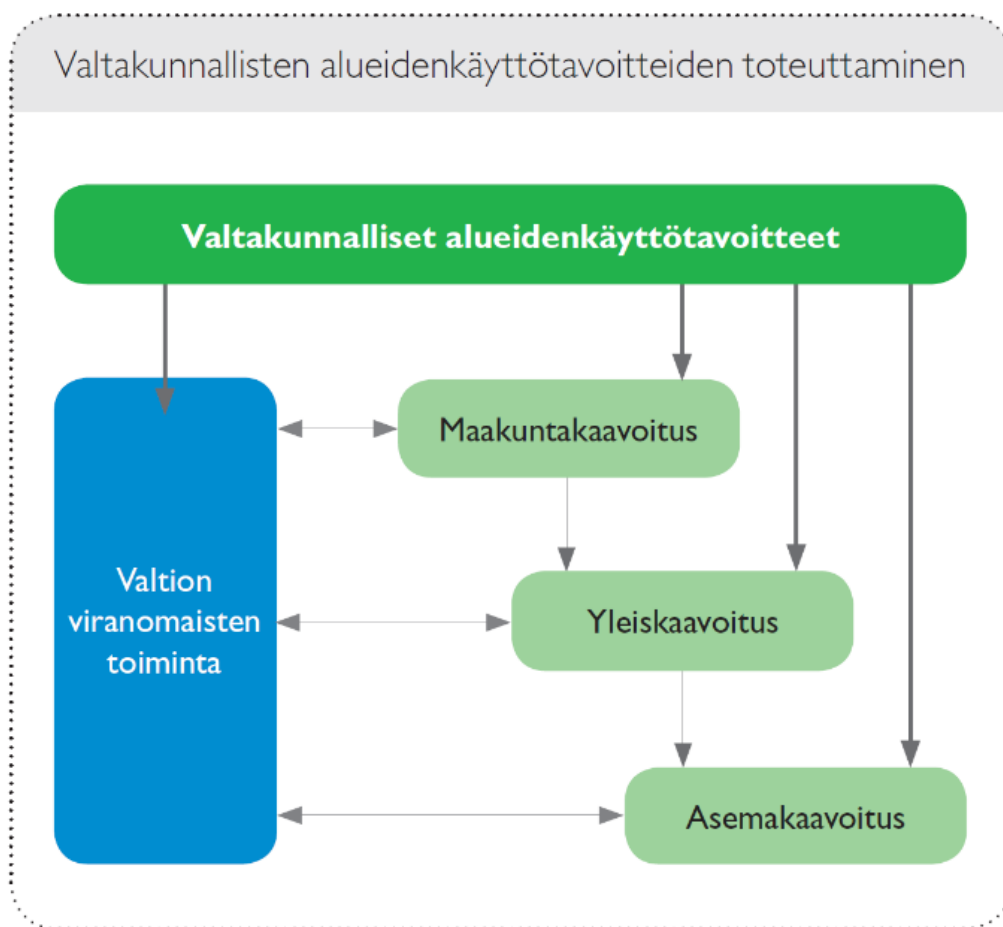
Alue ei ole vesi- ja viemäriverkoston piirissä. Lähin viemäri on 1600 m:n päässä lännessä. Lähin pohjavesialue on kolmen ja puolen kilometrin päässä pohjoisessa.



Kuva 4: Vesiosuuskunnat (2012), suunnittelualue on merkitty punaisella.

21.9.2021

3.2 Suunnittelutilanne



Kuva 5: Kaavahierarkia

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Uudet valtioneuvoston hyväksymät valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet astuivat voimaan 1.4.2018. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Lisätietoja valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista löytyy ympäristöministeriön kotisivuilta: www.ymparisto.fi/vat.

21.9.2021

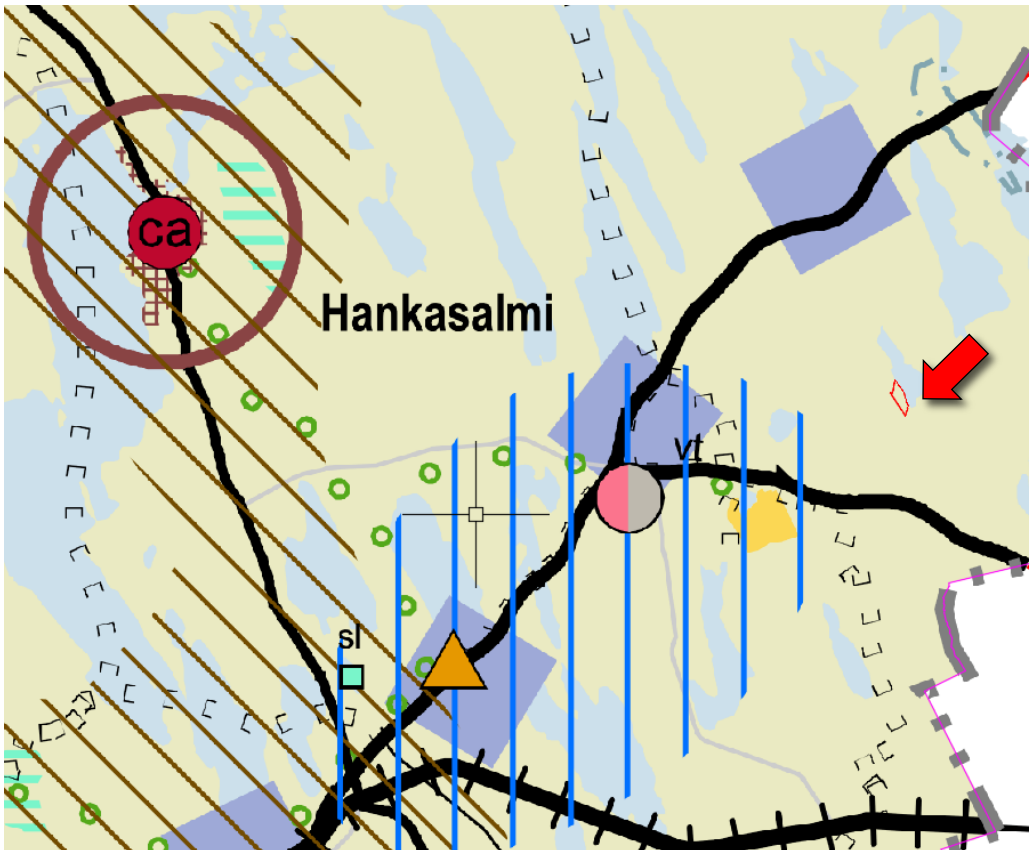
3.2.2 Maakuntakaavoitus

Keski-Suomen strategia 2040

Maakuntavaltuusto hyväksyi Keski-Suomen strategian 6.6.2014. Vision mukaan Keski-Suomi on vuonna 2040 osaava ja hyvinvoiva bio- ja digitalouden kansainvälinen maakunta.

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Keski-Suomen maakuntakaava. Kaava tuli lainvoimaiseksi Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 28.1.2020.



Kuva 6: Ote Keski-Suomen maakuntakaavasta. Suunnittelualue on osoitettu punaisella.

Maakuntakaavan yleiset suunnittelumääräykset

Koko maakuntakaavaa koskevista suunnittelumääräyksistä suunnittelukohtetta koskevat:

Uusiutuva energia

Uusia asuin-, kauppa-, teollisuus-, työpaikka- tai vapaa-ajan alueita suunniteltaessa on mahdollisuuksien mukaan selvitettävä geonergian hyödyntämismahdollisuudet.

Kulttuuriympäristö

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon tunnetut muinaisjäännökset ja maakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön kohteet sekä arvokkaat perinnemaisemat. Ajantasainen tieto on tarkistettava museoviranomaiselta ja perinnemaisemien osalta toimivaltaiselta viranomaiselta. Maakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön kohteet on esitetty maakuntakaavan alueluettelossa.

21.9.2021

3.2.3 Vireillä oleva Keski-Suomen maakuntakaava 2040

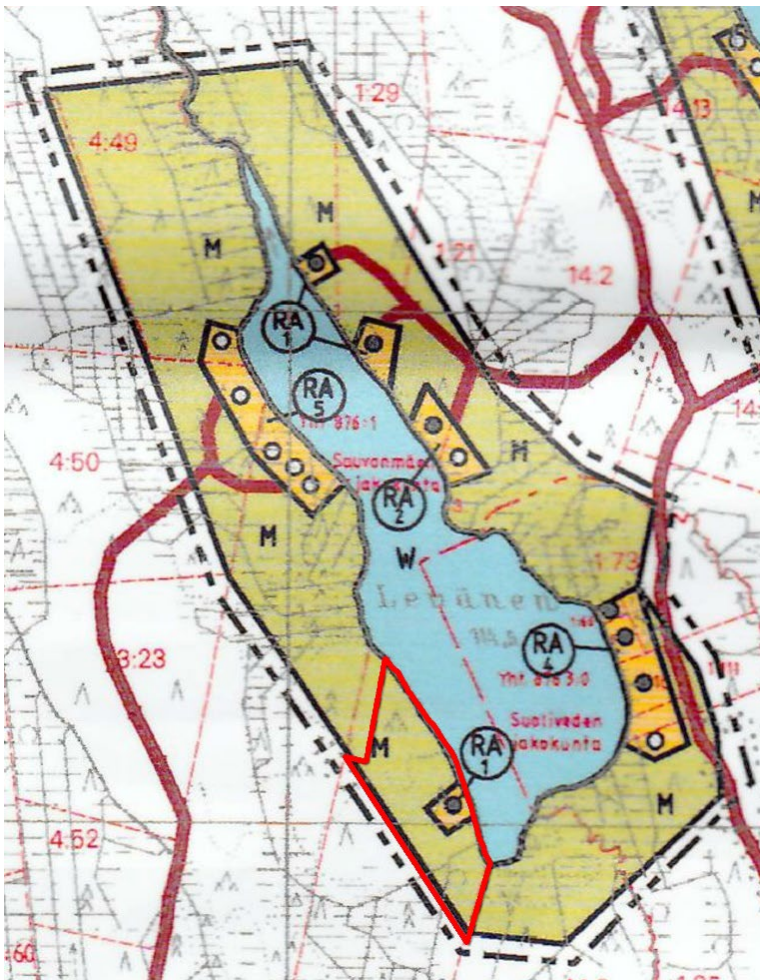
Keski-Suomen liitto on aloittanut maakuntakaavan päivityksen. Päivitys koskee Keski-Suomen voimassa olevaa maakuntakaavaa ja koko Keski-Suomen maakunnan aluetta, Kuhmoinen poislukien. Kaavasta käytetään nimeä Keski-Suomen maakuntakaava 2040. Maakuntakaava päivitetään rullaavan maakuntakaavoituksen periaatteiden mukaisesti. Rullaavassa maakuntakaavoituksessa voimassa olevaa maakuntakaavaa muutetaan kertyneiden muutostarpeiden mukaisesti. Nyt, vireilletulovaiheessa nämä muutostarpeet liittyvät seudullisesti merkittävään tuulivoimatuotantoon, liikenteeseen ja hyvinvoinnin aluerakenteeseen.[1]

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä syksyllä 2020.

Lisätiedot ja maakuntakaava 2040:n osallistumis- ja arviointisuunnitelma: <https://keskisuomi.fi/alueiden-kaytto-ja-saavutettavuus/maakuntakaavoitus/maakuntakaava-2040/>

3.2.4 Yleiskaava

Alueella on voimassa *Armisveden ja ympäristön rantayleiskaava*, vahvistuspäivämäärä 16.3.2001. Levänen – lammen rannalle on kaavassa osoitettu 14 lomarakennuspaikkaa. Muilta osin alue on maa- ja metsätalousaluetta M.



Kuva 7: Ote voimassa olevasta rantayleiskaavasta. Suunnittelualue on rajattu punaisella.

21.9.2021

3.2.5 Asemakaavoitus

Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole voimassa olevia ranta-asemakaavoja tai asemakaavoja.

3.3 Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestyksen määräykset täydentävät maankäyttö- ja rakennuslakia ja -asetusta sekä voimassa olevia asemakaavoja ja oikeusvaikutteisia yleiskaavoja. Laki, asetus, oikeusvaikutteinen yleiskaava, asemakaava sekä Suomen rakentamismääräyskokoelman määräykset menevät rakennusjärjestyksen edelle.

Hankasalmen kunnan voimassa oleva rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa valtuusto 25.3.2002 ja se on ollut voimassa 1.4.2002 lähtien.

3.4 Pohjakartta ja raja-aineisto

Pohjakarttana käytetään Maanmittauslaitoksen peruskarttaa ja raja-aineistona kiinteistöietokisteriä.

4 YLEISKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Yleiskaavan muutoksen tarve

Hankasalmen *Levänen* – lammen rannalle on haettu ja 29.10.2009 saatu rakennuslupa kaavan mukaiselle RA-rakennuspaikalle.

Tilan 77-415-1-30 Heinäpelto määräalan lohkomistoimituksessa tilaksi 77-415-1-82 Huhtala 2.6.2010 oli rakentaminen jo aloitettu. Rajat käytiin asianosaisten osoituksen mukaisesti. Rakennustarkastajan katselmuskäynnillä 17.8.2010 mökin ja saunan valmiusaste oli 50 %.

Rakennukset ovat toteutuneet kaavaan merkittyä rakennuspaikkaa 150 m pohjoisemmaksi. Alue on voimassa olevassa rantayleiskaavassa maa- ja metsätalousaluetta M, jolla ei ole rakennusoikeutta. Ilman kaavan muutosta kaikki lisärakentaminen vaatii jatkossa poikkeamislupamenettelyn. Hyvin todennäköistä on myös, että rakennusten tuhoutuessa ei uutta lupaa enää paikalle saisi. Ilman kaavamuutosta on myös vaarana, että emätalakohtainen rantarakennusoikeus ylittyy.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Yleiskaavan muutos on käynnistetty maanomistajan aloitteesta.

Maanomistajan ja kunnan kesken on laadittu rantaosayleiskaavan käynnistämistä ja yhteistyötä koskeva sopimus. Maanomistaja vastaa pääosin kaavamuutoksen laadinnan kustannuksista.

Ympäristölautakunta päätti kaavamuutoksen vireille panosta 9.2.2021 § 6.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Kaavaselostuksen liitteenä on erillinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), jossa on kuvattu osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt.

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (MRL 62§).

Maanomistajat ja asukkaat

- Kaava-alueeseen rajoittuvan alueen maanomistajat ja asukkaat

21.9.2021

- Kaavan vaikutusalueen asukkaat
- Kaava-alueen vaikutusalueen yritysten, laitosten työntekijät ja käyttäjät sekä yritykset, elinkeinonharjoittajat ja maanviljelijät

Viranomaiset

- Keski-Suomen ELY-keskus
- Keski-Suomen Liitto
- Hankasalmen kunnan hallintokunnat
- Palo- ja pelastustoimi

Yritykset, yhteisöt, yhdistykset ja järjestöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään

- asukasyhdistykset ja kylätoimikunnat
- laajakaistayhtiöt
- sähköyhtiö (Järvi-Suomen Energia)
- muut paikallisella tasolla toimivat yhteisöt
- maakunnan tasolla toimivat yhteisöt

Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä. Osallisten kesken järjestetään tarvittaessa neuvotteluja.

4.3.2 Vireilletulo

Kaavamutoksen vireilletulo on kuulutettu 25.2.2021.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistuminen ja vuorovaikutus tehdään liitteenä olevan Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) mukaisesti. Kaavaprosessin aikana toteutunut vuorovaikutus ja palaute kuvataan kaavaselostuksessa jäljempänä.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavamuuotos ei koske vaikutuksiltaan valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia asioita eikä ole valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta erityisen tärkeä, MRL 66 mukainen viranomaisneuvottelu ei ollut tarpeen.

Kaavaluonnoksesta ja kaavaehdotuksesta pyydetään osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetyiltä viranomaisilta lausunto. Tiivistelmä lausunnoista, niihin annetut vastineet sekä niiden pohjalta kaava-asiakirjoihin tehdyt muutokset ja täydennykset esitetään kaavaselostuksessa ja / tai liiteasiakirjoissa.

Kaavan vaikutuksia arvioidaan tarvittaessa yhteistyössä niiden viranomaisten kanssa, joiden toimialaa kysymykset koskevat.

Neuvottelut

Prosessin aikana voidaan pitää tarvittaessa viranomaisten kanssa työneuvotteluja. Viranomaisneuvottelu järjestetään tarvittaessa sen jälkeen, kun kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävänä ja sitä koskevat mielipiteet ja lausunnot on saatu.

4.4 Yleiskaavan muutoksen tavoitteet

Kaavamutoksen tavoitteena on siirtää rakennuspaikka toteutuneen tilanteen mukaiselle paikalle, jolloin rakennusluvut voidaan myöntää suoraan kaavan perusteella ja maanomistajien tasapuolinen kohtelu varmistetaan. Muutoksella ainoastaan korjataan sijaintia, rakennusoikeuden määrää ei pyritä muuttamaan.

21.9.2021

4.5 Valmisteluvaiheen kuuleminen

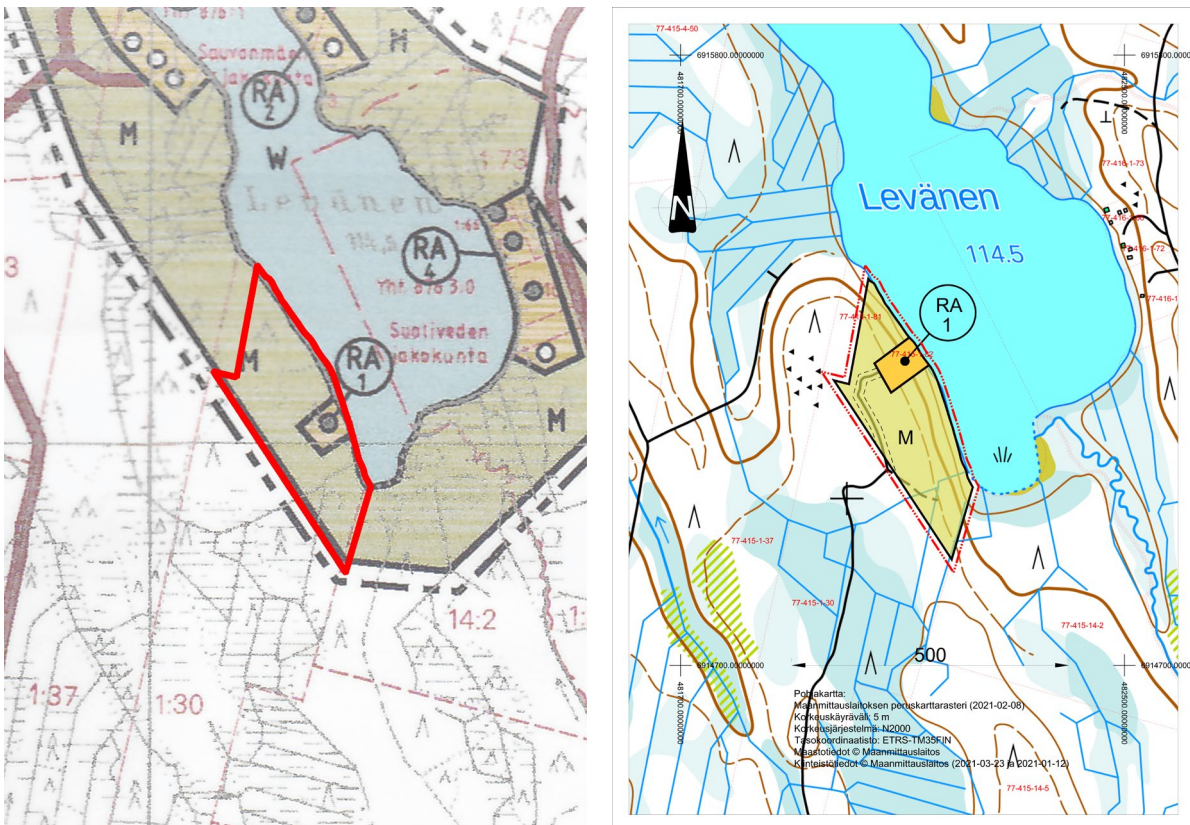
Kaavaluonnos oli nähtävillä 25.2.2021 – 11.3.2021. Luonnos lähetettiin viranomaisille tiedoksi ja naapureille lähetettiin tiedotekirjeet. Kaavaluonnoksesta ei jätetty yhtään lausuntoa tai mielipidettä.

4.6 Ehdotusvaiheen kuuleminen

Kaavaehdotus oli nähtävillä 22.4.2021 – 24.5.2021 välisen ajan. Kaavamuutos oli nähtävillä Hankasalmen pääkirjastolla, osoitteessa Rantakalliontie 3 sekä kunnan internetsivuilla, www.hankasalmi.fi.

Osallisilla oli mahdollisuus toimittaa muistutukset kaavaehdotuksesta Hankasalmen kuntaan, os. Keskustie 41, 41520 Hankasalmi tai hankasalmi@hankasalmi.fi nähtävillä oloajan kuluessa. Maanomistajia ja naapureita tiedotettiin kirjeitse jo ennen nähtävillä olon alkua. Viranomaisilta (Keski-Suomen Liitto ja ELY-keskus) pyydettiin lausunto.

Kaavaehdotus oli sisällöltään sama kuin kaavan luonnosvaiheessa. Kaavakartalle oli tehty teknisiä parannuksia. Peruskartta – pohja-aineisto oli päivitetty. Kaava-asiakirjoihin lisättiin selostus.



Kuva 8: Vasemmalla voimassa oleva kaava, oikealla kaavamuutosehdotus.

21.9.2021

4.6.1 Palaute ehdotuksesta

Kaavaehdotuksesta saatiin palautteena ELY-keskuksen lausunto. Muita lausuntoja tai muistutuksia ei jätetty.

ELY-keskuksen lausunto:

Pyydettyinä lausuntonaan Keski-Suomen Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus toteaa, että muutoksen kohteena olevan yleiskaavan laatimisen jälkeen tilajako emätilan alueella on muuttunut. Kaavaselostukseen tulee lisätä koko emätilan käsittävä emätilaselvitys, johon nykyinen tilajako on päivitetty.

Kaavamutoksen kohteen muodostumista omaksi tilaksi ja sen rakentumista sekä lupamenettelyä koskevia tietoja kaavaselostuksessa tulee korjata ja täydentää. Mm. 2.6.2010 suoritettun po. Huhtalan tilan 1:82 lohkomistoimituksen pöytäkirjassa todetaan: ”**3. Edellytykset Selvitys Määräalan lainhuutotiedot: 77-415-1-30-M602, 1/1 Mäkelä Aarni Vihtori 04.09.2009 / 728. Lohkottava määräala muodostaa yleiskaavan mukaisen RA lomarakennuspaikan. Määräalalla on rakenteilla oleva lomarakennus. Päätös Toimitusinsinööri päätti tehdä toimituksen.**” Em. lohkomistoimituksen tiedot kaavatilanteen osalta eivät pidä paikkaansa.

Kaavaselostuksen mukaan rakennusluvut on myönnetty 29.10.2009 voimassa olleen kaavan mukaiselle rakennuspaikalle. Selostuksessa todetaan edelleen, että rakennustarkastaja on suorittanut katselmuksen 17.8.2010. RHR rekisteritietojen mukaan lupa rakennuksille on myönnetty 3.9.2015 ja rakennukset ovat valmistuneet samana päivänä. Käyttöönottopäiväksi on merkitty 7.6.2016. Koska em. tiedoissa on ristiriitaisuuksia, tulee oikeat tiedot varmentaa kunnan lupa-arkistosta. Mm. se mihin kohti emätilaa ja yleiskaavan aluetta rakennusluvut ja katselmuksot ovat kohdistuneet ja onko tuolloin ollut esillä tarve kaavamutokselle tai kaavasta poikkeamiselle sekä onko rakennukset hyväksytysti lopputarkastettu.

Edellä esitetyn perusteella on ilmeistä, että kaavamuutos perustuu maanomistajan pyynnöstä tapahtuneeseen lainvoimaisen rantayleiskaavan vastaiseen lohkomiseen sekä luvattomasti aloitettuun rakentamiseen. Lohkomistoimituksia yleiskaava-alueella voidaan suorittaa maanomistajan toiveiden mukaan. Rakennuspaikat muodostuvat kuitenkin vain maankäyttö- rakennuslain mukaisessa menettelyssä.

Koska kunnassa on jo aiemmin tehty vastaava kaavamuutos saman yleiskaavan alueella, tulee kaavan vaikutusten arvioinnin yhteydessä arvioida mikä vaikutus kaavan hyväksymisellä on siihen, voidaanko jatkossakin muodostaa uusia kaavanvastaisia rakennuspaikkoja lohkomistoimituksin. Tulee myös arvioida mitä vaikutuksia hyväksymisellä on yleiskaavan sisällön merkitykseen loma-asutuksen järjestämisestä, virkistystarpeiden ja luontoarvojen turvaamista ohjaavana kaavana sekä maanomistajien tasapuoliseen kohteluun.

ELY-keskuksella ei ole ollut mahdollista kommentoida kaavaselostusta sen luonnosvaiheessa, koska 7.3.2021 konsultin toimittamasta kommenttipyyntöstä puuttui kaavaselostus.

Vastine: 2.6.2010 suoritettun lohkomistoimituksen pöytäkirjamerkintä ”*Lohkottava määräala muodostaa yleiskaavan mukaisen RA lomarakennuspaikan*” tarkoitettane, että lohkontavan määräalan on tiedostettu tulevan muodostamaan yleiskaavaan merkityn RA lomarakennuspaikan.

Yleiskaavoihin merkittyjen rakennuspaikkojen toteutuva sijainti saattaa yleisesti poiketa jonkin verran kaavaan merkitystä. Tässä tapauksessa poikkeaminen on merkittävä (150 m) ja sijoittuu uudelle määräalalle.

Emätilalle tasapuolisuus(kantatila-)selvitykseen perustuen myönnetty rantarakennuspaikkaoikeus voidaan siirtää tilalta toiselle maanomistajien keskinäisellä sopimuksella, ellei siirrolle ole muuta, esim. suojeluarvoihin tai vapaan rantaviivan määrään liittyvää estettä. Asianosaiset maanomistajat ovat tässä tapauksessa olleet lohkomistoimituksessa läsnä ja maanomistaja, jonka tilalta rantarakennusoikeus kaavamutoksella siirretty, on myös kaavaprosessin aikana vahvistanut kirjallisesti hyväksyvänsä siirron.

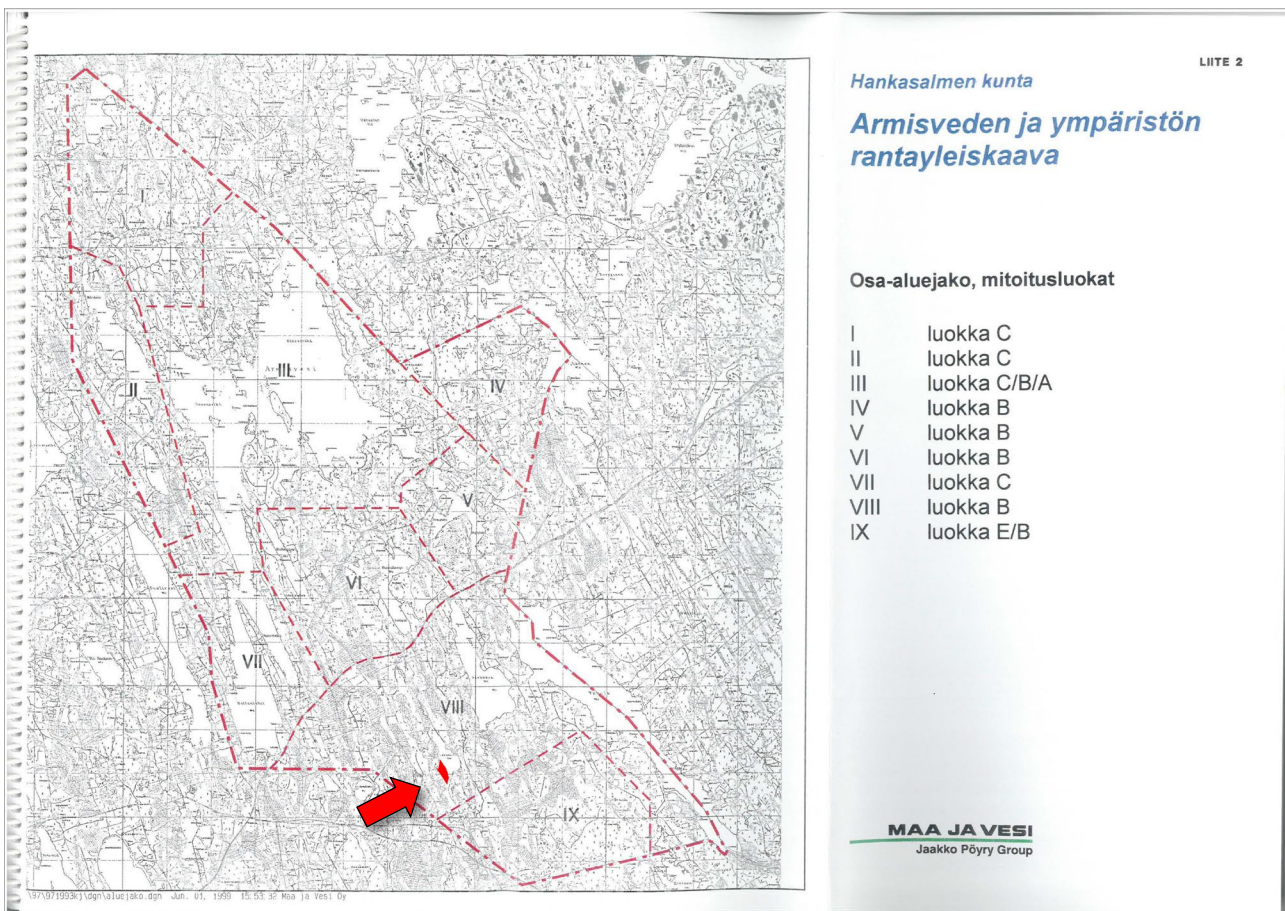
Uusi paikka soveltuu rakennuspaikaksi paremmin kuin voimassa olevaan kaavaan merkitty paikka sekä rakennettavuutensa, että luontoarvojen säilymisen kannalta.

21.9.2021

Alueen voimassa oleva yleiskaava on vuodelta 2001. Yleiskaavaselostuksen mukaan yleiskaavan tavoitteina on ollut mm.

- *tutkitaan tasapuolinen maanomistajakohtainen loma-asutuksen määrä käyttäen myös kantatilaperiaatetta.*
- *siirretään rakennusoikeutta luonnonsuhteiltaan herkiltä rannanosilta muille saman maanomistajan ranta-alueille*

Voimassa olevan yleiskaavan vesistökohtaista rakennusoikeuden määrittämistä varten suunnittelualueen vesistöt on luokiteltu viiteen ryhmään A – E. Ryhmäjako on palvellut rakennusoikeuden laskentaohjeena. Mikäli ohjeiden soveltaminen on johtanut selvästi kohtuuttomuuksiin, on niistä ollut mahdollista erityisin perustein poiketa. Kaavamuutosalue kuuluu voimassa olevan yleiskaavan osa-alueeseen VIII ja mitoitusluokkaan B.



Kuva 9: Voimassa olevan yleiskaavan liite 2 osa-aluejako ja mitoitusluokat

RYHMÄ B mitoitus 5,0 loma-asuntoa / muunnettu rantaviiva-km

- Normaalisti keskitason rannat, jotka edustavat sijainniltaan ja ympäristöarvoiltaan alueen keskitasoa ajatellen lomarakentamista.
- Mitoitus on normaalisti 5,0 loma-asuntoa / ranta-km, mutta voi vaihdella välillä 4,5 - 5,5 loma-asuntoa / ranta-km.

Kuva 10: Voimassa olevan yleiskaavan ryhmän B mitoitus

21.9.2021

Voimassa olevan yleiskaavan selostuksen mukaan *maanomistajia on kohdeltu tasapuolisesti yhtenäisillä mitoitusterusteilla kiinteistökohtaisesti. Tasapuolisuutta on tutkittu ns. kantatilatarkastelulla, jonka periaatteen mukaan on tarkasteltu vuoden 1959 jälkeistä rakentamista.*

Emätila vuonna 1959 on ollut 77-415-1-30 HEINÄPELTO. Kantatilaselvityksessä rantaviiva oli muunnettu ja todellinen 0,49 km. Mitoitus on ollut 4,5 – 5,5 loma-asuntoa / ranta-km. 490 m:n rantaviivapituudella mitoitukset on ollut 2 rakennuspaikkaa. Voimassa olevaan yleiskaavaan on tilalle merkitty yksi RA-paikka ja lisäksi maininta, että yksi RA - paikka on käytetty Vanajalla. Kaavan laadinnan 2001 jälkeen tilasta on lohkottu 22.11.2008 yksi määräala 77-415-1-81 Heinäsarka, joka sijoittuu voimassa olevan kaavan M – alueelle. Tilalle ei ole rakennettu.

pvm	tapahtuma
3.8.1921	77-415-1-11 (X) NUOR-JANHULA
26.3.1956	77-415-1-30 HEINÄPELTO
1.1.1959	mitoitus
22.11.2008	77-415-1-81 Heinäsarka
29.10.2009	rakennusluvan päätöspäivä*
30.10.2009	rakennusluvan päätöksen antopäivä*
2.6.2010	lohkomistoimitus
7.7.2010	77-415-1-82 Huhtala
12.7.2010	toimituspöytäkirja lohkominen Heinäpelto 1:30
12.7.2010	toimituskartta lohkominen Heinäpelto 1:30
17.8.2010	rakennustarkastajan katselmus: valmiusaste 50 %. Tarkenne: loma-asunnon runko- ja vesikattorakenteet lähes valmiit sekä perustustyöt tehty. Rantasaunan perustustyöt ja runkorakenteet valmiit*
3.9.2015	loppukatselmus molemmat rakennukset*
7.6.2016	käyttöönottopäivä

* = Hankasalmen kunnan rakennusvalvonnan luparekisteri

RHR¹ - rekisteritietoihin on kirjautunut sama päivämäärä aloitukselle ja valmistumiselle. Rakennusluvassa ei ole tietoa aloituspäivästä. DVV²:lle on aloitusajankohdaksi tullut ilmeisesti valmistumistiedon lähetyksen yhteydessä valmistuspäivä. DVV:n mukaan luvan myöntämivuosi on 2009 ja kuukausi 10. Kunta on myöntänyt luvat kaavan mukaiseen kohtaan, Maanmittauslaitos on tulkinnut kaavaa väärin. Katselmukset on tehty siellä missä rakennuksetkin ovat olleet. Lupavaiheessa ei ole tullut ilmi, että olisi tarvetta kaavamuutokselle tai poikkeamiselle, rakentaja on oletanut hakevansa lupaa kaavan mukaiselle paikalle kaavan mukaisesti. Rakennukset on hyväksytty lopputarkastettu. Kaavamuutos ei perustu maanomistajan pyyntöön lausunnossa esitetyn mukaisesti. Maanomistaja on ollut siinä uskossa, että on omistanut kaavan mukaisen rakennuspaikan. Paikka on ollut kiinteistönvälittäjällä myynnissä, ollut nauhoilla maastoon merkittynä ja ostettu määräalana.

Kaavamuutoksen tarve perustuu lainvoimaisesta rantayleiskaavasta poikkeavasti toteutuneeseen lohkomiseen ja rakentamiseen. Rakennuspaikan siirrolla ei ole vaikutusta järven kokonaisrakentamismäärään ja -

¹ RHR = Väestötietojärjestelmän rakennus- ja huoneistotiedot

² DVV = Digi- ja väestötietovirasto

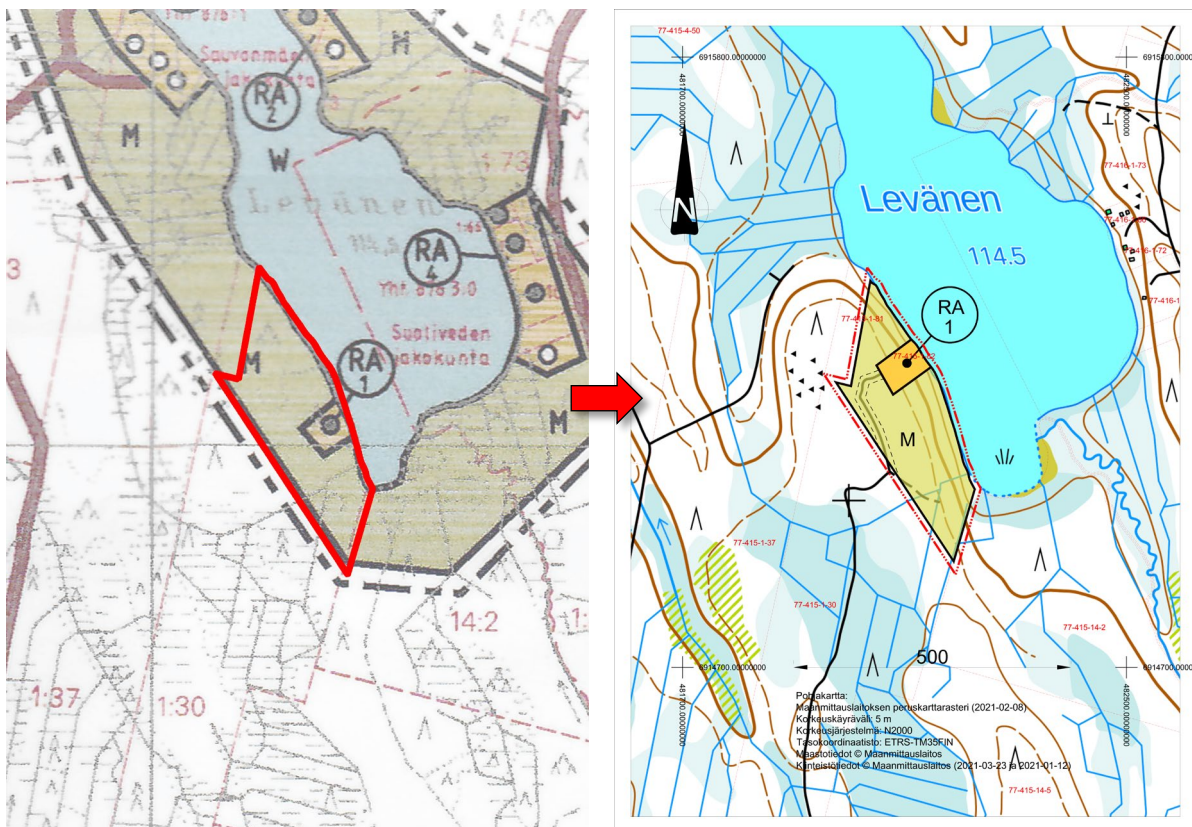
21.9.2021

tehokkuuteen. Uusi rakennuspaikka soveltuu rantarakentamiseen paremmin kuin voimassa olevaan kaavaan merkitty paikka. Asianosaiset maanomistajat ovat sopineet siirrosta keskenään kirjallisesti.

Rakennuspaikan muodostumisessa on ollut epäjärjestyä, mutta asianosaisilla maanomistajilla on asiasta keskinäinen yhteisymmärrys ja sopimus eikä kaavamuutokselle ole muuta estettä.

Kaavamuutoksen hyväksymisellä ei ole oikeusvaikutuksia jatkossa myönnettäviin rakennuslupiin. Rakennuslupahakemukset käsitellään tasapuolisesti ja MRL:n mukaisesti.

5 YLEISKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS



Kuva 11: Vasemmalla voimassa ollut kaava, oikealla kaavamuutos.

5.1.1 Mitoitus

Yleiskaavan muutoksella ei muuteta rakennuspaikkojen lukumäärää tai rakennuspaikan rakennusoikeutta suhteessa voimassa olevaan kaavaan. Ainut muutos on rakennuspaikan sijainnin muuttuminen. Rakennuspaikka on piirretty kaavaehdotukseen tilan rajojen mukaisesti (4973 m²) ja se on isompi kuin voimassa olevaan piirretty RA - rakennuspaikka. Rantaviiva pituus on 64 m. Rakennuspaikan syvyys on 82 m.

Rantarakennuspaikat on myönnetty voimassa olevassa rantayleiskaavassa kantatilamitoitukseen perustuen. Maanomistajia on kohdeltu tasapuolisesti yhtenäisillä mitoituserusteilla kiinteistökohtaisesti. Tasapuolisuutta on tutkittu ns. kantatilatarkastelulla, jonka periaatteen mukaan on tarkasteltu vuoden 1959 jälkeistä rakentamista. Voimassa oleva rantayleiskaava sai lainvoiman 2001. Tila Huhtala lohkottiin myöhemmin, 7.7.2010.

21.9.2021

5.1.2 Palvelut

Alueella ei ole palveluita. Etäisyys Hankasalmen keskusta on 16 km.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Rakennuspaikan sijainti ja koko mahdollistavat rakentamisen sijoittumisen maasto-olosuhteiltaan sekä rakennettavuudeltaan parempaan paikkaan.

5.3 Aluevaraukset

Kaavamuuotosalue sisältää loma-asuntoaluetta ja maa- ja metsätalousvaltaista aluetta.



LOMA-ASUNTOALUE.

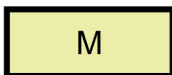
Alue on tarkoitettu loma-asumiseen.

Kullekin alueen rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asuinrakennuksen, erillisen saunan sekä talousrakennuksia, joiden yhteenlaskettu kerrosala on enintään 150 m².

Asuinrakennuksen etäisyys keskivedenpinnankorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 30 m. Erillinen, kerrosalaltaan enintään 20 m² suuruinen saunarakennus voidaan sijoittaa vähintään 15 m etäisyydelle rantaviivasta, ei kuitenkaan rantavyöhykkeen avoimiin osiin.

Pinta-alaltaan alle 1 ha:n saarilla olemassa olevia rakennuksia saadaan peruskorjata ja tuhoutuneiden tilalle rakentaa uusia nykyistä kerrosalaa ylittämättä.

Luku X osoittaa alueen rakennuspaikkojen enimmäismäärän.



MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE.

Alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 41.1 §:n perusteella määrätään, että asuin- ja lomarakennuksia ei saa sijoittaa 200 metriä lähemmäksi rantaviivasta kaavassa osoitettuja am, rm ja sa-alueenosia lukuun ottamatta. Alueen mahdollinen rakennusoikeus on tilakohtaisesti siirretty rakentamisen sallivalle alueelle.

Maatilan tilakeskuksen käyttöön saa rakentaa yhden korkeintaan 25 m² suuruisen saunarakennuksen vähintään 15 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

Lisäksi maatilan taloukeskuksen käyttöön saa rakentaa yhden enintään 30 m² suuruisen venevajan. Rakennuksia ei saa sijoittaa luonoltaan aroille alueille.

5.3.1 Muut merkinnät

	10 M YLEISKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA OLEVA VIIVA
	ALUEEN RAJA
	PÄÄSYTIE
	RAKENNETTU RAKENNUSPAIKKA

Yleiskaavakartan yleismääräykset

Kysymyksessä on oikeusvaikutteinen rantayleiskaava, jota voidaan käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena Maankäyttö- ja rakennuslain 44 § ja 72.1 § mukaisesti.

Rakennusten tulee sopeutua malliltaan, mittasuhteiltaan ja väritykseltään olevaan rakennuskantaan ja maisemaan.

Rantaviivan oleellinen muokkaaminen ruoppaamalla tai pengertämällä on kielletty ilman asianmukaista lupaa.

Rakennuspaikkojen vesi-, jätevesi- ja jätehuollossa on noudatettava voimassa olevia viranomaismääräyksiä ja järjestettävä ne siten, ettei vaaraa vesistön tai pohjaveden pilaantumisesta aiheudu.

Muilta osin noudatetaan kunnan rakennusjärjestystä.

Kaavakartan merkinnät ja määräykset vastaavat voimassa olevan yleiskaavan merkintöjä ja määräyksiä.

21.9.2021

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaava mahdollistaa uudisrakennuksen lisärakentamisen. Kaavalle ei ole juuri vaikutusta muiden ihmisten elinoloihin tai elinympäristöön, etäisyys lähimpiin vastarannan rakennuksiin on 400 m.

5.4.2 Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Pääosa kaavan sallimasta rakennusoikeudesta on jo rakennettu. Kaavan muutoksen vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon ovat suhteellisen vähäiset.

5.4.3 Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Alueella ei ole tiedossa erityisiä kasvi- tai eläinlajeja, joiden väheneminen merkittävästi vaikuttaisi luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin. Alue, joka kaavamuutoksen myötä eniten muuttuu, on jo pääosin rakennettua. Levänen – järven eteläpäässä on saraikkoa, joka tarjoaa hyviä pesimispaikkoja linnustolle. Rakennuspaikan varmistaminen tästä kauemmas suojaa linnuston pesimispaikat voimassa olevaa kaavaa paremmin.

5.4.4 Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Muutoksen vaikutus on hyvin vähäinen.

5.4.5 Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole merkittävää kulttuuriperintöä tai rakennettua ympäristöä.

5.4.6 Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Ei merkittäviä vaikutuksia.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole erityisiä häiriötekijöitä, valtatie melualue ei ulotu suunnittelualueelle.

5.6 Nimistö

Ei uusia nimiä.

6 YLEISKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Yleiskaavaa voidaan toteuttaa kaavamuutoksen saatua lainvoiman. Kunta valvoo alueen toteutumista kaavan mukaisesti rakennuslupien kautta. Yleiskaavaa voidaan suoraan käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena. Toteutusaikataulu riippuu maanomistajasta.

FCG Finnish Consulting Group Oy