

NASTOLA

ISO-KUKKASEN, SALAJÄRVEN JA RUUHIJÄRVEN RANTAYLEISKAAVA

KAAVASELOSTUS



17.6.2005. Korjattu 21.3.2006

Karttaako oy

Pertti Hartikainen

Kellosilta 10, 00520 Helsinki

p. 09-1481943, 0400-425390

email: phartikainen@kolumbus.fi

SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
	1.11 Kaavan laatija.....	3
	1.12 Kaava-alueen sijainti.....	3
2.	TIIVISTELMÄ.....	4
	2.1 Käsittelyvaiheet.....	4
	2.2 Yleiskaavan keskeinen sisältö.....	4
	2.21 Mitoitus.....	4
	2.22 Maakäyttöratkaisun periaatteet.....	5
3	LÄHTÖKOHDAT	7
	3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	7
	3.11 Alueen yleiskuvaus.....	7
	3.12 Luonnonolot ja maisema.....	7
	3.13 Rakennettu kulttuuriympäristö	7
	3.14 Muinaisjäännökset	7
	3.15 Maanomistus.....	8
	3.16 Yhdyskuntatekninen huolto	9
	3.2 Suunnittelutilanne	9
	3.21 Seutukaava.....	9
	3.22 Yleiskaava.....	9
	3.23 Asemakaava ja ranta-asemakaava	9
4	YLEISKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	10
	4.1 Yleiskaavan suunnittelun tarve	10
	4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	10
	4.3 Osallistuminen ja yhteistyö.....	11
	4.31 Osalliset	11
	4.32 Vireilletulo.....	11
	4.33 Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt	11
	4.4 Yleiskaavan tavoitteet	13
	4.41 Lähtökohta-aineiston asettamat tavoitteet	13
	4.411 Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet.....	13
	4.412 Aluetta koskevat valtakunnalliset selvitykset.....	14
	4.413 Maakuntakaavan/seutukaavan asettamat tavoitteet	14
	4.414 Taajama-aluetta koskevat tavoitteet	15
	4.415 Taajaman ulkopuolista aluetta koskevat tavoitteet.....	15
	4.42 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen.....	17

4.5	Yleiskaavan mitoituserusteet taajama-alueen ulkopuolella	17
4.51	Mitoituserusteiden tarkoitus	17
4.52	Mitoitettava alue	17
4.53	Rantaviivan ja pinta-alan mittausta	17
4.531	Rantaviivan mittausta	18
4.532	Pinta-alan mittausta	18
4.54	Muut mitoitukseen vaikuttavat tekijät	19
4.541	Saman omistajan eri tilat	19
4.542	Tilan käyttämä rakennusoikeus/kantatilaperiaate	19
4.543	Ranta-asemakaavat	19
4.544	Erilliset saunat	19
4.545	Yhteisrantakeroin, yhteisömuotoinen rakentaminen	19
4.546	Pyörityssääntö	20
4.547	Elinkeinokerroin	20
4.548	Mitoituksesta poikkeaminen	20
4.55	Mitoitusluvut ja rakennusoikeuden laskentaperiaate	20
4.551	Rakennusoikeuden laskentaperiaate	20
4.552	Mitoitusvyöhykkeet ja niiden mitoitukset	21
5.	YLEISKAAVAN KUVAUS	21
5.1	Mitoitus	21
5.2	Aluevaraukset	22
5.21	Ympärivuotinen asuminen	22
5.22	Loma- ja matkailualueet	24
5.23	Palvelu- ja työpaikka-alueet	26
5.24	Virkistysalueet ja venevalkamat	26
5.25	Luonnonsuojelualueet	27
5.26	Maa- ja metsätalousalueet	27
5.27	Erityisalueet	29
5.3	Liikennetarkaisu	29
5.31	Tieverkko	29
5.32	Kevyen liikenteen yhteydet	30
5.33	Kanoottireitit	30
5.4	Yhdyskuntatekninen huolto	30
5.41	Pohjavesialueet	30
5.42	Vesihuolto	31
5.5	Suojelu ja ympäristön vaaliminen	31
5.51	Luonnonolot	31
5.52	Rakennettu ympäristö	31
5.53	Muinaismuistot	33
6	KAAVAN VAIKUTUKSET	34
6.1	Suhde seutukaavaan	34
6.2	Suhde valtakunnallisiin alueiden käytön tavoitteisiin	35
6.21	Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu	35
6.22	Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat	36

6.3	Vaikutus luontoon ja luonnonympäristöön.....	37
6.4	Vaikutus maisemaan ja rakennettuun kulttuuriympäristöön.....	37
6.5	Muinaismuistot ja vaikutus maankäyttöön	43
6.6	Taloudelliset vaikutukset	44
6.7	Sosiaaliset vaikutukset	44

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.11 Kaavan laatija

KARTTAAKO OY

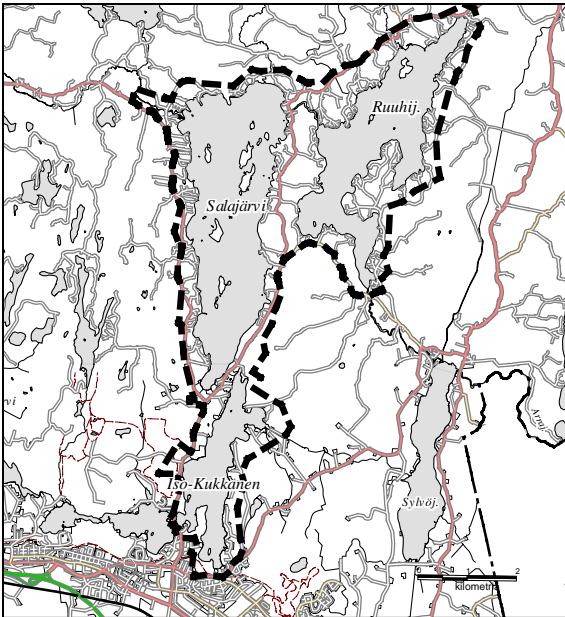
DI Pertti Hartikainen

Kellosilta 10, 00520 Helsinki

puh. 09-1481943, 0400-425390, fax. 09-1483580

sähköp. phartikainen@kolumbus.fi

1.12 Kaava-alueen sijainti



Kaava-alue sijaitsee Nastolan Kirkonkylän pohjoispuolella ja rajoittuu taajama-alueeseen.

Alue käsittää Iso-Kukkäsen, Salajärven ja Ruuhijärven ranta-alueen, joka ulottuu pääsääntöisesti noin 200 m:n etäisyydelle rannasta. Paikoitellen kaava-alue ulottuu alle 200 m:n etäisyydelle rannasta ja joillakin alueilla selvästi yli 200 m:n etäisyydelle.

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Käsittelyvaiheet

- Kunnanvaltuusto päätti 13.1.2000 rantayleiskaavan laatimisesta.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävänä maaliskuusta 2004 alkaen.
- Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu (MRL 66§ ja MRA 18§) pidettiin 28.8.2003.
- Yleiskaavoitusta koskeva yleinen tiedotustilaisuus järjestettiin koulukeskuksessa 12.3.2004.
- Maanomistajien ja muiden kuntalaisten tarpeiden kartoitus. Kysely ja tapaamispäivä 3/2004.
- Tavoitteita ja mitoitusperusteita koskeva luonnos oli nähtävillä Nastolan kunnan kaavoitus- ja mittauslaitoksessa sekä kunnan internetsivulla 19.7 – 31.8.2004 välisen ajan.
- Yleinen tiedotustilaisuus järjestettiin 16.8.2004 .
- Maanomistajille tiedotettiin em. tilaisuuksista kirjeitse.
- Luonnonoloja koskeva selvitys oli nähtävänä yhtä aikaa mitoitusperusteita koskevan luonnoksen kanssa 19.7-31.8.2004.
- Tavoitteita ja mitoitusperusteita koskeva viranomaistyöneuvottelu pidettiin 1.9.2004.
- Kunnanvaltuusto hyväksyi yleiskaavan tavoitteet ja mitoitusperusteet 4.10.2004.
- Alustava yleiskaava luonnos oli nähtävänä 3.11. - 9.12.2004 välisen ajan kunnan ilmoitustaululla sekä internetissä kunnan kotisivuilla.
- Luonnosta koskeva yleinen esittelytilaisuus järjestettiin 16.11.2004.
- Kaavan laatija on tavattavissa 24.11.2004 kunnantöimistöllä kahdenkeskistä keskustelua varten.
- Tekninen lautakunta päätti 10.2.2005 vähäisistä täsmennyksistä yleiskaavan mitoitusperusteisiin.
- Yleiskaava luonnos oli nähtävänä 17.2. - 21.3.2005 välisen ajan.
- Yleiskaavaehdotus oli nähtävänä 18.7.- 17.8.2005 välisen ajan (MRA 19 §).
- MRL 66.2 §:n ja MRA 18 §:n tarkoittama viranomaisneuvottelu pidettiin 25.8.2005.
- Nastolan kunnanvaltuusto hyväksyi yleiskaavan 3.10.2005.
- Kunnanvaltuuston hyväksymispäätöksestä jätettiin kolme valitusta, joista kaksi koski kaavan sisältöä ja yksi kunnanvaltuuston hyväksymiskäsittelyyn liittyvää muotovirhettä.
- Käsittelyyn liittyvän muotovirheen vuoksi yleiskaavaehdotus käsitellään uudelleen KH:ssa ja KV:ssa.
- Ennen uutta hyväksymiskäsittelyä kaavaan on tehty vähäisiä korjauksia, jotka nojautuvat kesällä 2005 suoritettuun muinaismuistoja koskevaan täydennysinventointiin ja kahden maanomistajan muutosesitykseen. Muutosten johdosta on kuultu kirjallisesti alueiden omistajia ja naapureita sekä Museoviraston arkeologian osastoa. Yhtään huomautusta ei esitetty.

2.2 Yleiskaavan keskeinen sisältö

2.21 Mitoitus

Alueen pinta-ala on 2994 ha, josta maa-alueen osuus on 1346 ha. Peruskartan rantaviivan pituus on 71 km.

Kaava- alueella on tällä hetkellä 511 rantarakennuspaikkaa ja 196 taustamaaston (ei omarantaista) rakennuspaikkaa. Luvuissa ovat mukana ranta-asemakaavojen rakentamattomat rakennuspaikat.

Uusia rakennuspaikkoja on osoitettu rannalle 23 (lisäys nykytilanteeseen 4,5 %) ja taustamaastoon 104 (lisäys nykytilanteeseen 53 %).

Uudet rantarakennuspaikat sijoittuvat järviokohtaisesti seuraavasti: Iso-Kukkanen 4, Salajärvi 10 ja Ruuhijärvi 9.

Edellisten lisäksi rannalla on tällä hetkellä 17 rakennuspaikan ulkopuolella sijaitsevaa saunaa. Uusia rakennuspaikan ulkopuolisia rantasaunoja on osoitettu 9.

Vähäinen rantarakennuspaikkojen lisäys johtuu siitä, että alueella on runsaasti tiloja, jotka ovat jo käyttäneet yleiskaavan mitoitusperusteiden mukaisen rakennusoikeuden.

Olemassa olevia loma-asuntoja on osoitettu omakotitalokäyttöön (A) seuraavasti:

- Iso-Kukkanen 5, jotka kaikki rannalle. Luvussa eivät ole mukana asemakaavalla suunniteltavat AP-alueet.
- Salajärvi 19, joista 15 rannalle
- Ruuhijärvi 4, joista 3 rannalle.

Rakentamiseen varatun rannan osuus rantaviivasta on noin 58 % (liite 4). Uudet rakennuspaikat ja uudet rantasaunat (n. 2 km) varaavat kokonaisrantaviivasta (71,4 km) noin 2,5 % ja vapaasta rantaviivasta noin 6 %.

2.22 Maakäyttöratkaisun periaatteet

Asunto- ja loma-asuntoalueet

Kaavassa on osoitettu maanomistajakohtaisella tarkkuudella sallittava rakennuspaikkojen (tonttien) lukumäärä, sijainti ja rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus.

Rakennuspaikkojen lukumäärä on määritetty kunnanvaltuuston 4.10.2004 hyväksymien mitoitusperusteiden mukaisesti.

Tavanomaisen rakennuspaikan käyttötarkoitus on joko erillispientalo (A), maatilan tilakeskus (AM) tai loma-asunto (RA). Näillä alueilla rakennuslupa voidaan myöntää suoraan yleiskaavan nojalla ilman (ranta-)asemakaavaa tai poikkeamislupaa.

Loma-asunnon (RA) rakennuspaikalla rakennusoikeus on 7 % rakennuspaikan pinta-alasta, rantaan ulottuvalla rakennuspaikalla kuitenkin enintään 200 kerros-m². Rakennuspaikalle saa sijoittaa

- loma-asunnon,
- saunan (25 m²),
- vierasmajan, jos rakennuspaikan koko on vähintään 2000 m²
- muita talousrakennuksia.

Muodostettavan uuden rakennuspaikan vähimmäispinta-ala on 3000 m² ja rantaviivan vähimmäispituus 40 m.

Erillispientalon (A) rakennuspaikalla rakennusoikeus on 7 % rakennuspaikan pinta-alasta, rantaan ulottuvalla rakennuspaikalla kuitenkin enintään 300 kerros-m². Rakennuspaikalle saa sijoittaa

- yhden asunnon pientalon,
- saunan (25 m²),
- muita talousrakennuksia.

Muodostettavan uuden rakennuspaikan vähimmäispinta-ala on 4000 m² ja rantaviivan vähimmäispituus 40 m.

Asemakaavoitetun taajaman reuna-alueilla rakentamiseen varatut alueet on osoitettu AP-merkinnällä. Näillä alueilla rakentaminen nojautuu yleiskaavaa tarkentavaan asemakaavaan. Yleiskaava on ohjeena asemakaavan laatimiselle.

Kumian ja Pajulahden välinen alue on osoitettu yhdyskuntarakenteen mahdolliseksi laajennusalueeksi. Merkintä osoittaa, että alueella on tarpeen varautua yleiskaavassa osoitetun asutuksen tiivistämiseen yksityiskohtaisemman yleiskaavan ja tarvittaessa sitä tarkentavan asemakaavan nojalla. Tässä yleiskaavassa osoitettu rakennusoikeus voidaan toteuttaa ilman kyseistä yksityiskohtaisempaa kaavaa.

Ne rakennuspaikat, joihin on jo aiemmin laadittu ranta-asemakaava, on osoitettu RA-1-merkinnällä. Yleiskaava ei ole voimassa näillä alueilla ja rakennuslupa ratkaistaan ranta-asemakaavan perusteella. Olemassa olevat lomakylätyyppiset alueet on osoitettu R-merkinnällä. Näillä alueilla rakennuslupaa ei voida myöntää suoraan yleiskaavan nojalla, vaan yleiskaavaa tulee tarkentaa ranta-asemakaavalla. Osalla näistä alueista on jo ranta-asemakaava.

Maa- ja metsätalousalueet

Pääosa kaavoitettavasta alueesta on osoitettu nykytilanteen mukaisesti maa- ja metsätalouskäyttöön merkinnällä M, MT, MU tai MY. Näillä alueille ei saa rakentaa muita kuin maa- ja metsätalouselinkeinoon liittyviä rakennuksia tai kaavassa erikseen sa- merkinnällä osoitetun saunan. Alueilta kertyvä yleiskaavan mitoitusperusteiden mukainen rakennusoikeus on osoitettu A- AM- tai RA- alueille.

Sellaiset ranta-alueen ulkopuolella sijaitsevat syrjäiset alueet, joissa ei ole erityistä rakentamisen ohjaustarvetta, on osoitettu M-1- tai MT-1-merkinnällä. Näillä alueilla kaava ei rajoita haja-asutustyyppistä rakentamista. MT-1- alueilla uuden asutuksen sijoittamista avoimelle peltoaukealle tulee kaavamääräyksen mukaan välttää ja ohjata se olevan asutuksen yhteyteen, metsäsaarekkeisiin ja peltoaukeiden reunoille.

Virkistys- ja suojelualueet, uimarannat ja venevalkamat

Taajaman ranta-alue on osoitettu pääosin virkistys (V)- ja suojelu (SL)- käyttöön asemakaavan mukaisesti ja asemakaavan ulkopuolisella alueella seutukaavan periaatteita noudattaen.

Yleisiä uimaranta-alueita (VV) on osoitettu kuusi, joista Iso-Kukkaselle 3, Ruuhijärvelle 2 ja Salajärvelle 1.

Alueelle on osoitettu kolme yleistä venevalkamaa (LV). Näistä yksi sijoittuu Iso-Kukkaselle ja kaksi Salajärvelle. Lisäksi eri puolille kaava-alueita on osoitettu yhteensä 24 yksityistä venevalkamaa (LV-1). Alueille saa sijoittaa alueen käytön kannalta tarpeellisia venevajoja, jos ne sopeutuvat maisemaan. LV-1-alueet ovat pääsääntöisesti osakaskunnan omistuksessa ja niiden käytöstä päättää maanomistaja.

Maiseman ja rakennetun kulttuuriympäristön vaaliminen

Maiseman ja rakennetun kulttuuriympäristön vaaliminen perustuu ennen muuta rakennuspaikkojen tarkoituksenmukaiseen sijoitukseen.

Arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt on osoitettu pistekatkoviivalla rajatulla ma-2- tai ma-3-merkinnällä. Arvokkain rakennuskanta on osoitettu rakennusten vaalimista koskevalla sr-merkinnällä. Kohteita on yhteensä 13. Kaava kieltää näiden rakennusten purkamisen ilman pakottavaa syytä. Alueiden rajausta ja kohdemerkinnät sr nojautuvat alueelle laadittuun vanhaan rakennuskantaa koskevaan selvitykseen (kohta 3.13).

Muinaismuistot on osoitettu SM- merkinnällä museoviraston rekisterin ja kesällä 2005 suoritettun täydennysinventoinnin perusteella.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.11 Alueen yleiskuvaus

Alueen maapinta-ala on 1346 ha ja kokonaispinta-ala 2994 ha. Peruskartan rantaviivan pituus on n. 71,4 km.

Alueen rannat on rakennettu verrattain tiheästi siten, että laajoilla alueilla yleiskaavan mitoituserusteiden mukainen rakennusoikeus on jo käytetty. Alueella on myös runsaasti omakotiasutusta, joka sijaitsee pääosin Kumian, Ruuhijärven ja Immilän kylämailla alueilla sekä palveluiden ja hyvien tieyhteyksien tuntumassa Iso-Kukkasen eteläosassa ja Iso-Kukkasen sekä Salajärven länsipuolisilla alueilla.

Kaava- alueella on tällä hetkellä 511 rantarakennuspaikkaa ja 196 taustamaaston (ei omarantaista) rakennuspaikkaa. Luvuissa ovat mukana ranta-asemakaavojen rakentamattomat rakennuspaikat.

3.12 Luonnonolot ja maisema

Yleiskaavoitusta varten on laadittu erillinen luonnonoloja ja maisemaa koskeva selvitys: Iso-Kukkanen, Salajärvi ja Ruuhijärvi, Luonto- ja maisemaselvitys, Ympäristötutkimus Oy Metsätähti 2.2.2004. Alueella on vähän erityisiä luontoarvoja. Vaalittavat arvot painottuvat luonnonmaisemaan sekä kulttuurimaisemaan.

Alue on ilmavalokuvattu viistokuvauksena yleiskaavoitusta varten. Kaavaratkaisun soveltuvuutta maisemaan on havainnollistettu kuvien avulla esittelyissä sekä vaikutusten arviointia käsittelevässä kaavaselostuksen kohdassa 6.4.

3.13 Rakennettu kulttuuriympäristö

Rakennettun ympäristön vaaliminen perustuu rakennettua ympäristöä koskevaan selvitykseen, jonka FM Teija Ahola on tehnyt v. 2003: Nastola, Iso-Kukkanen, Salajärvi ja Ruuhijärvi /Rantayleiskaava, Rakennettu ympäristö, Kuuden kunnan rakennuskulttuuriprojekti, FM Teija Ahola, 2003.

3.14 Muinaisjäännökset

Muinaisjäännösten osalta kaavoitus nojautuu Museoviraston aikaisempiin selvityksiin ja kesällä 2005 suoritettuun täydennysinventointiin. Alueella on tiedossa seuraavat muinaisjäännökset (numero viittaa kaavakarttaan).

1. Ruuhijärvi. Uimaranta. Rautakautinen tai/ja kesaikainen asuinpaikka.
Ruuhijärven länsirannalla, rannasta n. 100; löydöt pellostä, jossa terassi ja loiva rinne rantaan.
2. Linnakallion kalliomaalaus.
Kalliomaalaus sijaitsee Kalkkolan linnakallion rautakautisen muinaislinnan juurella olevassa kallioseinämässä. Kohde sisältyy Linnakallion aluevaraukseen (8) ilman eri kohdemerkintää.
3. Peltola. Kivikautinen (?) asuinpaikka.
Sijainti järveen laskevan Luhtaanjoen pohjoispuolisella rantapellolla.
4. Arpela. Kivikautinen asuinpaikka.
Sijainti hiekkaisessa peltomaassa, Arpelan talosta itään, riihestä n. 15 m. Pelto nykyisin metsittynyt.
5. Oso. Kivikautinen asuinpaikka
Sijainti Ruuhijärven rantapellolla, löydöt matalalta terassilta, hietamaasta. Etäisyys rannasta n. 100.
6. Skinnari. Rautakautinen hautapaikka/polttokenttäkalmisto.
Sijainti pienellä kallioisella niemellä.
7. Hirtelahti. Kivikautinen asuinpaikka.
Sijainti Hirtelahden pohjukan rantapellolla, n. 60 m rannasta.
8. Linnakallio. Rautakautinen puolustusvarustus/muinaislinna.
Jyrkkäseinäinen kallio, jonka loivimmalla pohjoissivustalla n. 15-18 m pituisen kivivallin jäännökset.
9. Kangassaari. Kivikautinen asuinpaikka
Etäisyys rantaa n. 15 m ja saaren läntisimpään kärkeen n. 60 m.
Kyseessä on erinomainen koskemattomana säilynyt jatkotutkimuskohde.
10. Hautasaari. Mahdolliset hautapaikat
Neljä painannetta, joista ainakin kolme selkeimmin hahmotettavaa painannetta on mahdollista tulkita haudoiksi. Toisaalta myös muita vaihtoehtoja lienee, joten painanteiden tarkempi määrittäminen vaatisi lisäselvityksiä.
11. Kesäranta. Kivi-/varhaismetallikauden asuinpaikka
Alueen läheisyydessä on historiallisen ajan kaivanto (n. 8 m kaivannon reunaan). Ilmeisesti asuinpaikka on jatkunut myös kaivannon tuhoamalle alueelle. Muinaisjäännöksen tarkkoja rajoja ei inventoinnissa ollut mahdollista selvittää.
12. Lietturinmäki
Historiallisen ajan viljelyröykkiö.
Aihetta jatkotutkimuksiin tuskin ilmenee, mikäli rakennustoimet eivät kohdistu röykkiön kohdalle.
13. Immilä
Historiallisen ajan röykkiöt ja kiviaidat.
Mäellä on Kuninkaankartaston perusteella sijainnut Immilän vanha kylätontti.
Alueella havaittiin kymmeniä (n. 30-40 kpl) erikokoisia kiviröykkiöitä ja –aitoja.
Länsilaidalla on lähes 40 m:n pituinen kiviaita. Myös muualla on aidan jäänteitä.
Ennen alueen rakennustöiden aloittamista alueen tarkempi kartoittaminen ja tutkiminen on nyt tehtyjen havaintojen perusteella välttämätöntä.

3.15 Maanomistus

Alue on pääosin yksityisessä omistuksessa. Kunnan ja Pajulahden Urheiluopistosäätiön maanomistus on esitetty liitteessä 3. Kunkin tilan omistustiedot ilmenevät numeeriseen karttaan liittyvästä tietokannasta.

3.16 Yhdyskuntatekninen huolto

Ainoastaan asemakaavoitettu alue Iso-Kukkasen eteläosassa sekä Pajulahden Urheiluopiston alueella on keskitetyn vedenjakelun ja viemäroinnin piirissä. Muualla vedenhankinta ja jätevesien käsittely on hoidettu kiinteistökohtaisilla ratkaisulla.

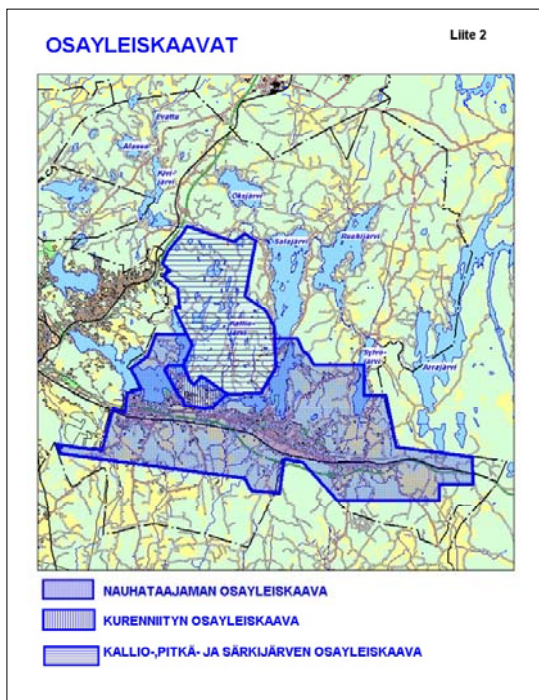
3.2 Suunnittelutilanne

3.21 Seutukaava

Seutukaava on ohjeena yleiskaavan laadittaessa siten, että yleiskaavan tulee noudattaa seutukaavan tarkoitusta. Maakuntakaava on valmisteilla ja korvaa valmistuttuaan seutukaavan.

Ote seutukaavasta ja seutukaavan keskeinen sisältö on esitetty kohdassa 4.413.

3.22 Yleiskaava



Alueelle ei ole laadittu oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Salajärven eteläosa sekä Iso-Kukkasen alue sisältyy Nauhataajaman oikeusvaikutuksettomaan osayleiskaavaan.

Alueen länsipuolella on Kallio-, Pitkä- ja Särkijärven oikeusvaikutteisen osayleiskaavan alue.

Yleiskaavoitustilanne on esitetty viereisessä karttaotteessa.

3.23 Asemakaava ja ranta-asemakaava

Taajama-alue Iso-Kukkasen eteläosassa sekä Pajulahden urheiluopiston tienoo ovat asemakaavoituksen piirissä. Asemakaavan piirissä olevat alueet on esitetty liitteessä 1. Yleiskaava ei ole voimassa asemakaava-alueella, mutta se on ohjeena asemakaavaa

muutettaessa.

Eri puolille kaava-alueita on laadittu useita ranta-asemakaavoja. Alueet on esitetty liitteessä 1.

Yleiskaava ei ole voimassa ranta-asemakaava-alueella, mutta se on ohjeena ranta-asemakaavaa muutettaessa.

4 YLEISKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Yleiskaavan suunnittelun tarve

Suunniteltava alue muodostuu rakentamisen ohjaustarpeen kannalta eri tyyppisistä alueista. Seuraavassa on esitetty ne keskeiset rakentamisen ohjauserätykkeet, joita suunnittelulle asetettiin sen käynnistysvaiheessa.

Asemakaavoitetun taajama-alueen reuna-alue ja Pajulahden urheiluopisto

Taajaman ja Iso-Kukkasen välinen rantavyöhyke on osin asemakaavan ulkopuolista aluetta, joka on tärkeä taajaman lähivirkistysalue. Taajaman läheisyydessä sijaitseva Pajulahden urheiluopisto on asemakaavan piirissä. Osa ranta-alueesta on varattu asemakaavassa pientaloasumiseen.

Tällä alueella yleiskaava on ohjeena asemakaavan laatimiselle ja muuttamiselle. Yleiskaavan keskeinen tehtävä on osoittaa virkistykseen varattavat alueet ja reitit, asemakaavan perusteella suunniteltavat asutuksen mahdolliset laajennusalueet sekä ympäristön vaalimista koskevat kannanotot.

Vesistöjen rantavyöhyke

Vesistön tuntumassa noin 150-300 m leveällä vyöhykkeellä kaava osoittaa rakennusoikeuden määrän ja sijainnin maanomistajakohtaisella tarkkuudella. Rakennusoikeus osoitetaan yleensä rakennuspaikkoina (tontteina). Kaava määrittää rakennuspaikkakohtaisen rakennusoikeuden siten, että kaikilla saman tyyppisillä rakennuspaikoilla on samanlainen rakennusoikeus. Rakennuspaikkojen lukumäärä nojautuu ennen kaavan laatimista hyväksyttäviin mitoitusperusteisiin. Yleiskaavan nojalla rakennusluvut voidaan pääsääntöisesti myöntää ilman ranta-asemakaavaa tai poikkeamislupaa. Rakennuspaikkojen ulkopuolisilla alueilla kaava kieltää muun kuin maa- ja metsätalouselinkeinon liittyvän rakentamisen. Näiltä alueilta kertyvä yleiskaavan mitoitusperusteiden mukainen rakennusoikeus on osoitettu rakentamiseen varatuille alueille.

Yleiskaava ole voimassa niillä alueilla, joihin on laadittu ranta-asemakaava (rantakaava). Rakennusoikeus määräytyy edelleen ranta-asemakaavan perusteella.

Alueet, joihin kohdistuu vain satunnaista rakentamistarvetta sekä alueet, joissa ei muusta syystä ole tarvetta ottaa yksityiskohtaisesti kantaa rakennuspaikkojen määrään ja sijaintiin.

Kaava-alueeseen saattaa sisältyä sellaisia yli 200 m:n etäisyydellä rannasta olevia alueita, joilla ei ole tarpeen osoittaa rakennuspaikkojen lukumäärää ja sijaintia. Perusteena voi olla esim. maanomistajan haluttomuus rakennusoikeuden osoittamiseen. Nämä alueet osoitetaan kaavassa sellaisella maa- ja metsätalouden alueen merkinnällä, jossa haja-asutustyyppinen rakennusoikeus on jäljellä.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kunnanvaltuusto päätti 13.1.2000 rantayleiskaavan laatimisesta Iso-Kukkasen, Salajärven ja Ruuhijärven vesistö- ja ranta-alueille. Kunnanvaltuusto päätti 2.2.2004 yleiskaavoitettavan alueen rajauksesta.

Hämeen ympäristökeskus myönsi kaavan laatimista varten avustusta jo ennen varsinaisen kaavoitustyön käynnistymistä.

Tekninen lautakunta valitsi Karttaako Oy:n kaavan laatijaksi 5.6.2003. Tarjous oli pyydetty neljältä suunnittelutoimistolta.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.31 Osalliset

Kaavan käynnistysvaiheessa laadittiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), joka on ollut nähtävänä kunnantoimistolla sekä kunnan internet-sivuilla (www.nastola.fi) maaliskuusta 2004 alkaen.

Osallisia ovat alueen omistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin laadittava kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (MRL 62 §). Osalliset on lueteltu OAS:ssa (liite 4).

4.32 Vireilletulo

Kunnanvaltuusto päätti 13.1.2000 rantayleiskaavan laatimisesta Iso-Kukkasen, Salajärven ja Ruuhijärven vesistö- ja ranta-alueille. Kunnanvaltuusto päätti 2.2.2004 yleiskaavoitettavan alueen rajauksesta.

4.33 Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävänä maaliskuusta 2004 alkaen ja on edelleen koko suunnittelutyön ajan.

- Suunnitelma postitettiin osallisille viranomaisille.
- Suunnitelmasta tiedotettiin kuulutuksella Etelä-Suomen sanomat lehdessä.
- Suunnitelma on ollut nähtävänä kunnan ilmoitustaululla sekä kunnan internetsivuilla.

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu (MRL 66§ ja MRA 18§) pidettiin 28.8.2003.

- Tilaisuuteen kutsuttiin: Päijät-Hämeen liitto, Hämeen ympäristökeskus, Hämeen tiepiiri, Museoviraston esihistorian osasto, Päijät-Hämeen maakuntamuseo (Lahden kaupunginmuseo). Keskustelun pohjana oli osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskeva luonnos.

Yleiskaavoitusta koskeva yleinen tiedotustilaisuus järjestettiin koulukeskuksessa 12.3.2004.

- Tilaisuudesta tiedotettiin mm. lehdistötiedotteella, kuulutuksella sekä alueen maanomistajille kirjeitse.

Maanomistajien ja muiden kuntalaisten tarpeiden kartoitus.

- Maanomistajille postitettiin kysely.
- Kaavan laatija oli tavattavissa kahdenkeskistä keskustelua varten 18.3.2004. Tilaisuudesta tiedotettiin mm. lehdistötiedotteella, kuulutuksella sekä maanomistajille kirjeitse.
- Tilaisuuden jälkeen kuntalaiset ovat olleet runsaasti yhteydessä kaavan laatijaan. Esitetyt toiveet ovat koskeneet ennen muuta rakennuspaikkojen sijoitusta, määrää ja käyttötarkoitusta (omakoti/loma-asunto) sekä venevalkamien tarvetta ja sijoitusta.

Tavoitteita ja mitoitusperusteita koskeva luonnos oli nähtävillä Nastolan kunnan kaavoitus- ja mittauslaitoksessa sekä kunnan internetsivulla 19.7 – 31.8.2004 välisen ajan.

- Yleinen tiedotustilaisuus järjestettiin 16.8.2004 .
- Maanomistajille tiedotettiin em. tilaisuuksista kirjeitse.
- Kuulemisen perusteella mitoitusperusteisiin ei tehty muutoksia.

Luonnonoloja koskeva selvitys on nähtävänä yhtä aikaa mitoitusperusteita koskevan luonnoksen kanssa 19.7-31.8.2004

- Selvitys oli nähtävänä kunnantoinmistolla sekä kunnan internetsivuilla ja on edelleen koko suunnittelutyön ajan.

Tavoitteet ja mitoitusperusteet sisältävää luonnosta koskeva viranomaistyöneuvottelu pidettiin 1.9.2004.

- Tilaisuuteen oli kutsuttu Hämeen ympäristökeskus, Päijät-Hämeen liitto, Nastolan kunta sekä Karttaako Oy.
- Kutsutuille oli toimitettu etukäteen
 - luonto- ja maisemaselvitys,
 - kaavan tavoitteita ja mitoitusperusteita koskeva luonnos,
 - mitoitusperusteiden merkitystä havainnollistava testikaava koko suunnittelualueesta.

Kunnanvaltuusto hyväksyi yleiskaavan tavoitteet ja mitoitusperusteet 4.10.2004.

Alustava yleiskaavaluonnos oli nähtävänä 3.11. - 9.12.2004 välisen ajan kunnan ilmoitustaululla sekä internetissä kunnan kotisivuilla.

- Luonnoksesta tiedotettiin kirjeitse maanomistajille.
- Luonnosta koskeva yleinen esittelytilaisuus järjestettiin 16.11.2004.
- Kaavan laatija on tavattavissa 24.11.2004 kunnantoinmistolla kahdenkeskistä keskustelua varten.

Tekninen lautakunta päätti 10.2.2005 vähäisistä täsmennyksistä yleiskaavan mitoitusperusteisiin. Muutokset koskivat seuraavia kysymyksiä:

- Kohtuullisuusperiaatteen soveltamista sellaisilla vanhoilla rakennuspaikaksi muodostetuilla rakentamattomilla tiloilla, jotka eivät sijaitse rannalla (kaavaselostuksen kohta 4.548).
- Saunan rakennusoikeutta sellaisella vanhalla rakennuspaikalla, jossa ei ennestään ole saunaa ja rakennuspaikan rakennusoikeus on käytetty esim. suuren päärakennuksen johdosta.

Yleiskaavaluonnos oli nähtävänä 17.2. - 21.3.2005 välisen ajan kunnan ilmoitustaululla sekä internetissä kunnan kotisivuilla.

Yleiskaavaehdotus oli nähtävänä 18.7.- 17.8.2005 välisen ajan (MRA 19 §).

MRL 66.2 §:n ja MRA 18 §:n tarkoittama viranomaisneuvottelu pidettiin 25.8.2005.

Nastolan kunnanvaltuusto hyväksyi yleiskaavan 3.10.2005.

Kunnanvaltuuston hyväksymispäätöksestä, jätettiin kolme valitusta, joista kaksi koski kaavan sisältöä ja yksi kunnanvaltuuston hyväksymiskäsittelyyn liittyvää muotovirhettä.

Käsittelyyn liittyvän muotovirheen vuoksi yleiskaavaehdotus käsitellään uudelleen KH:ssa ja KV:ssa.

Ennen uutta hyväksymiskäsittelyä kaavaan on tehty seuraavat seuraavassa selvitettyt vähäiset korjaukset, jotka nojautuvat kesällä 2005 suoritettuun muinaismuistoja koskevaan täydennysinventointiin ja kahden maanomistajan muutosesitykseen:

- Kangassaareen on lisätty muinaismuistoa koskeva merkintä (9SM) ja kahta rakennuspaikkaa on siirretty vähäisessä määrin.
- Hautasaareen on lisätty muinaismuistoa koskeva merkintä (10SM) ja kahta rakennuspaikkaa on siirretty vähäisessä määrin.
- Yhdelle rakennuspaikalle on lisätty muinaismuistoa koskeva merkintä (11SM).
- Immilän Lietturinmäkeen on lisätty muinaismuistoa koskeva merkintä (12SM) ja kahta rakennuspaikkaa on siirretty vähäisessä määrin.
- Immilän kyläalueelle on lisätty muinaismuistoa koskeva alumerkintä (13 SM).
- Ruuhijärven Rantomäessä yksi taustamaaston rakennuspaikka on siirretty hieman kauemmaksi rannasta.
- Yhtä rakennuspaikkaa on laajennettu hieman siten, että se käsittää kiinteistörajojen mukaisen alueen.

Edellä selvitettyjen muutosten johdosta on kuultu kirjallisesti alueiden omistajia ja naapureita sekä Museoviraston arkeologian osastoa. Yhtään huomautusta ei esitetty.

4.4 Yleiskaavan tavoitteet

4.41 Lähtökohta-aineiston asettamat tavoitteet

4.411 Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet

Valtioneuvosto on päättänyt valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 30.11.2000. Päätös tuli voimaan 26.11.2001. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteiden toteutumista tulee edistää mm. kuntien kaavoituksessa.

Valtioneuvoston päätöksessä tavoitteet on jaettu alueidenkäyttöä ja alueidenkäytön suunnittelua ohjaavien vaikutusten perusteella yleis- ja erityistavoitteisiin. Yleistavoitteet ovat luonteeltaan alueidenkäyttöä ja alueidenkäytön suunnittelua koskevia periaatteellisia linjauksia. Ne tulee ottaa huomioon yleispiirteisessä kaavoituksessa, kuten maakunta- ja yleiskaavoissa. Erityistavoitteet ovat alueidenkäyttöä ja sen suunnittelua koskevia sitovia velvoitteita. Ne koskevat kaikkea kaavoitusta, mikäli tavoitetta ei ole erityisesti kohdennettu koskemaan vain jotakin tiettyä kaavatasoa.

Seuraavassa on esitetty ne erityistavoitteet, jotka koskevat konkreettisesti käsillä olevaa osayleiskaavaa.

Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu

- Alueidenkäytön suunnittelussa on maaseudun asutusta sekä matkailu- ja muita vapaa-ajan toimintoja suunnattava mahdollisuuksien mukaan tukemaan maaseudun taajamia ja kyläverkostoa sekä infrastruktuurin hyväksikäyttöä.
- Alueidenkäytön suunnittelussa on varattava riittävät alueet jalankulun ja pyöräilyn verkostojen varten sekä edistettävä verkostojen jatkuvuutta.
- Alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon alueen maa- ja kallioperän soveltuvuus suunniteltuun käyttöön. Pilaantuneen maa-alueen puhdistustarve on selvittävä ennen ryhtymistä kaavan toteuttamistoimiin.

- Alueidenkäytön suunnittelussa on turvattava terveellisen ja hyvälaatuisen veden riittävä saanti ja se, että taajamien alueelliset vesihuoltoratkaisut voidaan toteuttaa. Lisäksi alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon jätevesihaittojen ehkäisy.

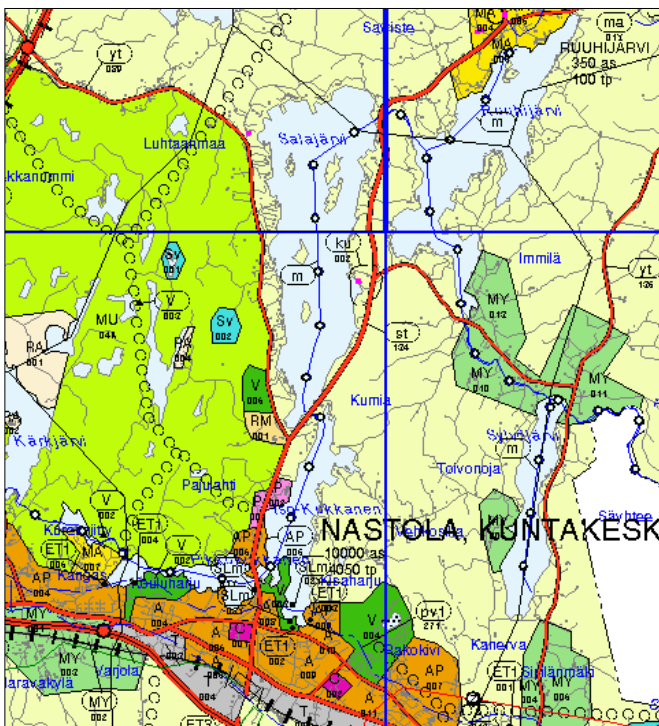
Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat

- Alueidenkäytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuri- ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Alueidenkäytössä on otettava huomioon kulttuuri- ja luonnonperintöä koskevat kansainvälisten sopimusten velvoitteet sekä valtioneuvoston päätökset. Lisäksi viranomaisten laatimat valtakunnalliset inventoinnit otetaan huomioon alueidenkäytön suunnittelun lähtökohtina.
- Alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon ekologisesti tai virkistyskäytön kannalta merkittävät ja yhtenäiset luonnonalueet. Alueidenkäyttöä on ohjattava siten, ettei näitä aluekokonaisuuksia tarpeettomasti pirstota.
- Alueidenkäytön suunnittelussa rantaan tukeutuva loma-asutus on mitoitettava siten, että turvataan luontoarvoiltaan arvokkaiden ranta-alueiden säilyminen sekä loma-asumisen viihtyisyys.
- Alueidenkäytössä on otettava huomioon pohja- ja pintavesien suojelutarve ja käyttötarpeet. Pohjavesien pilaantumis- ja muuttamisriskejä aiheuttavat laitokset ja toiminnot on sijoitettava riittävän etäälle niistä pohjavesialueista, jotka ovat vedenhankinnan kannalta tärkeitä ja soveltuvat vedenhankintaan.
- Ilman erityisiä perusteita ei hyviä ja yhtenäisiä peltoalueita tule ottaa taajamatoimintojen käyttöön eikä hyviä ja laajoja metsätalousalueita pirstoa muulla maankäytöllä.

4.412 Aluetta koskevat valtakunnalliset selvitykset

Kaava-alueeseen ei kohdistu valtakunnallisiin selvityksiin sisältyviä kohteita.

4.413 Maakuntakaavan/seutukaavan asettamat tavoitteet



Seutukaava

Seutukaava on ohjeena yleiskaavan laadittaessa siten, että laadittavan yleiskaavan tulee toteuttaa seutukaavan tarkoitus.

Tekeillä oleva maakuntakaava korvaa valmistuttuaan seutukaavan. Voimassa oleva seutukaava, valmisteilla oleva maakuntakaava sekä niiden valmisteluaineisto osoittavat seudullisia tavoitteita.

Ote seutukaavasta on esitetty viereisessä kuvassa. Seutukaavaan sisältyy seuraavia varauksia:

- Ruuhijärven pohjoisosan kyläasutuksen alue (MA);
- Ruuhijärven eteläosassa seudullisesti arvokas kulttuurimaisema-alue (MY);
- Pajulahden urheilupuiston palvelualue (P);

- Iso-Kukkasen eteläosassa taajamaan liittyvä pientaloasutus (AP);
- Hevosniemen virkistysaluevaraus (V) Iso-Kukkasen eteläosassa;
- Puukkolansaaren ja Rauhaniemen luonnonsuojelukohde (SLm) Iso-Kukkasen eteläosassa;
- Vedenottamo taajama-alueella (ET1);
- Lännessä kaava-alue rajautuu laajaan Kalliojärven erämaatyypiseen alueeseen (MU);
- Tärkeä pohjavesialue (pv1) Nastonharju – Uusikylä Iso-Kukkasen eteläosassa;
- Seudullisesti arvokas Kalkkolan kulttuurimaisema (ku);
- Kaksi muinaismuistokohdetta (SM) (Salajärven itärannalla ja luoteiskulmassa);
- Melontareitit (m);
- Seututie (Ruuhijärventie) ja yhdystiet (Kumiantie ja Kalkkolantie - Immilän kylätie).

4.414 Taajama-aluetta koskevat tavoitteet

Yleiskaavan keskeinen tehtävä on osoittaa virkistykseen varattavat alueet ja reitit, asemakaavan perusteella suunniteltavat asutuksen mahdolliset laajennusalueet sekä ympäristön vaalimista koskevat kannanotot. Seutukaava asettaa merkittävän lähtökohdan alueen suunnittelulle.

4.415 Taajaman ulkopuolista aluetta koskevat tavoitteet

Yleiset tavoitteet

Yleiskaavoituksen tarve on esitetty kohdassa 4.1.

Kaavoitustyön pohjaksi laadittiin työohjelma, jossa yleiskaavoitustyölle asetettiin seuraavia yleisiä tavoitteita:

- Tavoitteena on laatia sellainen yleiskaava, joka täyttää MRL 72 §:n ja MRL 137 §:n mukaiset vaatimukset yleiskaavan käyttämisestä rakennusluvan perusteena.
- Perustavoitteena on muodostaa vesistöalueelle toimiva maankäytön kokonaisratkaisu, jossa maanomistajien, lähiasukkaiden ja kaikkien kuntalaisten maankäyttötarpeet otetaan huomioon.
- Kaavalla määritetään asutuksen määrä ja sijoittuminen. Maanomistajia tulee kohdella tasavertaisesti.
- Yleiskaavalla selvitetään rantavyöhykkeelle sijoittuvan ympärivuotisen asumisen perusedellytykset.
- Loma-asumisen tavoitteet, maaseudun elinkeinojen kehittämistarpeet sekä virkistykseen, matkailun ja vesiliikenteen kehittämistarpeet asettavat työlle tärkeitä tavoitteita.
- Suunnittelussa painotetaan matkailun ja elinkeinotoiminnan tarpeita.
- Yleiskaavalla huolehditaan lukuisten suojeluarvojen säilyttämisestä.
- Luonnon ja rakennetun ympäristön arvot hyödynnetään suunnittelussa erityisinä resursseina ja mahdollisuuksina.
- Vesien käyttö, vesiensuojelu, hajakuormitustekijät sekä maatalouden ympäristökysymykset ovat keskeinen osa suunnittelua.

Rakentamisen sijoitus

Rakennuspaikat pyritään sijoittamaan siten, että maisemaan ja luonnonoloihin liittyvät arvot ja erityispiirteet sekä rantojen rakennettavuus otetaan huomioon.

Rakentamisen tulee sopeutua maisemaan. Siten rakentaminen pyritään pääsääntöisesti ohjaamaan metsäalueille, rikkonaisille pellon reuna-alueille ja pellolla muun asutuksen yhteyteen.

Rakennuspaikat pyritään rantoja säästämään sijoittamaan olemassa olevan asutuksen ja tieverkon yhteyteen ryhmiiksi.

Rantojen säästämiseksi pyritään löytämään yhteisranta-alueita ratkaisuja.

Rakennuspaikat pyritään sijoittamaan siten, että ne eivät johda ympäristön haitalliseen muokkaamiseen, kuten ranta-alueiden pengerryksiin ja ruoppauksiin.

Rakennuspaikalla ei saa olla tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa.

Ympäri- ja puoleksi- asutus

Ympäri- ja puoleksi- asutus pyritään ohjaamaan kylä- ja maaseutu-alueille ja hyvien kulkuyhteyksien tuntumaan sellaisille alueille, joista palvelut ovat kohtuudella saavutettavissa.

Ympäri- ja puoleksi- asumiseen tarkoitettulla rakennuspaikalla tulee olla saatavissa hyvälaatuista juomavettä. Rakennuspaikan tulee olla riittävän suuri vedenhankinnan ja jätevesien käsittelyn kannalta. Maaperän tulee soveltua jätevesien maaperäkäsittelyyn.

Vapaaksi jätettävät rannat

Vähintään 50 % kantatilan rantaviivasta pyritään varaamaan muuhun kuin rakentamiseen. Kaava-alueella on runsaasti tiheästi rakennettuja alueita, joissa tavoite ei voi toteutua.

Erityisesti seuraavatyypisten alueiden rakennusoikeus pyritään osoittamaan saman omistajan muille alueille:

- Maisemakuvaltaan ja luonnonoloiltaan arvokkaat tai arat alueet.
- Yleisen virkistykseen kannalta tärkeitä alueita, kuten perinteiset uimarannat, venevalkamot ja rantautumispaikat.
- Pienet rakentamattomat saaret, kapeat niemet ja kannakset sekä salmet.
- Karut ja kallioiset sekä luonnostaan vähäpuustoiset alueet.
- Alavat rannat.
- Laajat peltoaukeat
- Alueet, joissa jätevesien maaperäkäsittely on ongelmallista.
- Kalastuksen kannalta tärkeitä alueita.

Elinkeinojen edistäminen

Kaavoituksella pyritään edistämään alueelle soveltuvien elinkeinojen säilymistä ja syntymistä. Kaavoituksen mitoitusperusteet on asetettu siten, että tapauskohtaisen harkinnan perusteella voidaan mitoitusperusteista poiketa elinkeinojen edistämiseksi.

Vesihuolto

Rakentamisen tiheyden ja jätevesien käsittelyratkaisujen tulee olla sellaiset, että ei synny tarvetta kunnallisen vedenjakelu- ja viemäriverkon rakentamiseen. Ratkaisuja punnittaessa tulee tällöin

tarkastella kehitystä pitkällä tähtäimellä, jolloin myös muut maanomistajat ovat mahdollisesti käyttäneet oman rakennusoikeutensa.

Erityistä huomiota tulee kiinnittää pohjavesialueiden puhtaana säilymisen turvaamiseen.

Rakennuspaikat tulee sijoittaa siten, että jätevedet voidaan käsitellä pinta- ja pohjavesiä pilaamatta.

Tieverkko

Seututeille ei pääsääntöisesti myönnetä uusia liittymiä. Liittyminen tulee hoitaa olemassa liittyminen kautta

Liittyminen yhdystielle tulisi hoitaa olemassa olevien liittymien kautta.

4.42 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Tavoitteita ei ollut tarpeen tarkentaa yleiskaavatyön aikana.

4.5 Yleiskaavan mitoituserusteet taajama-alueen ulkopuolella

4.51 Mitoituserusteiden tarkoitus

Mitoituserusteilla tarkoitetaan niitä periaatteita, joiden mukaan tila- ja maanomistajakohtainen rakennusoikeus lasketaan asemakaavoitettavaksi tarkoitettun taajama-alueen ulkopuolella. Perusteet on tarkoitettu ohjeiksi, joiden avulla pyritään edistämään johdonmukaista, luonnonolot huomioonottavaa suunnittelua sekä maanomistajien tasavertaista kohtelua. Ohjeista voidaan poiketa, jos

- ne johtavat ilmeiseen kohtuuttomuuteen tai
- maankäytön tarkoituksenmukaisuus puoltaa poikkeamista.

Tavoitteena on, että maanomistajakohtainen rakennusoikeus on loogisesti riippuvainen alueen soveltuvuudesta rakentamiseen.

4.52 Mitoitettava alue

Mitoitettavalla alueella tarkoitetaan sitä aluetta, jonka osalta osoitetaan maanomistajakohtaisesti rakennusoikeuden määrä ja sijainti. Mitoitettava alue ulottuu pääsääntöisesti noin 150-300 m:n etäisyydelle rannasta.

Kaava-alueeseen saattaa sisältyä sellaisia yli 200 m:n etäisyydellä rannasta olevia alueita, joilla ei ole tarpeen osoittaa rakennuspaikkojen lukumäärää ja sijaintia. Perusteena voi olla esim. maanomistajan haluttomuus rakennusoikeuden osoittamiseen. Nämä alueet osoitetaan kaavassa sellaisella maa- ja metsätalousalueen merkinnällä, jossa haja-asutustyyppinen rakennusoikeus on jäljellä.

4.53 Rantaviivan ja pinta-alan mittaus

Rantarakennusoikeus perustuu rantaviivan muunnettuun pituuteen. Muu kuin rantarakennusoikeus (taustamaaston rakennusoikeus) perustuu tilan mitoitettavan alueen muunnettuun pinta-alaan.

Seuraavassa on selvitetty miten rakennusoikeuden perusteena oleva muunnettu rantaviiva ja muunnettu pinta-ala määritetään.

4.531 Rantaviivan mittaus

Rantarakennusoikeuden perusteena oleva muunnettu rantaviiva määritetään seuraavassa esitetyllä tavalla.

Rannan mutkat

- Rantaviiva mitataan suoraviivaisesti n. 50 m:n murtoviivana siten, että rannan mutkat oikaistaan.

Niemet, kannakset ja saaret

- 50 m kapeammissa rantaviivaan luetaan vain kanta
- 50 - 100 m leveissä rantaviivasta luetaan mukaan 50 %
- 100 - 150 m leveissä rantaviivasta luetaan mukaan 75 %.
- Alle 0,5 ha:n saarista ei kerry rakennusoikeutta ja rantaviivaa ei lueta mitoituksen perusteena olevaan rantaviivaan.

Kapeat lahdet, salmet ja joet

- 50 m kapeammissa rantaviivaan luetaan 50 %
- 50 - 150 m leveissä rantaviivaan luetaan 75 %.

Kiinteistön muoto

Jos kiinteistö on muodoltaan tai kooltaan sellainen, ettei siihen voi rakentaa, aluetta ei mitoiteta. Tällaisia voivat olla esim. yleisen tien ja rannan väliin jäävät kapeat suikaleet.

Yhtä aikaa useita muuntokertoimia

Jos alueeseen kohdistuu yhtä aikaa useita edellä mainittuja muuntokertoimia (niemi, kapea vesistö), käytetään pienintä kerrointa.

Rakennettavuudeltaan epäedulliset rannat

Mikäli alueen rakennettavuus on rakentamisolosuhteiden vuoksi kyseisen mitoitusvyöhykkeen yleistä tasoa selvästi heikompi, mitoittavaa rantaviivaa voidaan lyhentää edellisten lisäksi 25 % seuraavan tyyppisillä alueilla

- veden vaivaamat alavat rannat
- luonnostaan vähäpuustoiset karut ja kallioiset rannat
- niin jyrkät rannat, että jyrkkyys huomattavasti vaikeuttaa rakentamista

Mikäli useita edellä mainittuja tekijöitä on yhtä aikaa voimassa, mitoittavaa rantaviivaa voidaan lyhentää 50 %. Mitoittava rantaviiva on kuitenkin aina vähintään 25% suoraviivaisesti mitatun rantaviivan pituudesta.

Rakennuskelvottomia alueita ei lueta mukaan mitoittavaan rantaviivaan.

4.532 Pinta-alan mitta

Muu kuin rantarakennusoikeus määräytyy tilan mitoitettavaan alueeseen sisältyvän muunnetun pinta-alan perusteella. Muunnettu pinta-ala saadaan korjaamalla mitoitettavaan alueeseen sisältyvää tilan todellista pinta-alaa seuraavasti:

- Rakennuskelvottomia alueita ei lueta mukaan mitoitettavaan pinta-alaan. Rakennuskelvottomaksi luetaan sellaiset alueet, jotka eivät täytä rakennuspaikalle asetettavia vaatimuksia.
- Peltoaukeilla mitoitettavaa pinta-alaa supistetaan 50 %.
- Rakentamiseen huonosti soveltuvilla alueilla, kuten veden vaivaamilla alueilla sekä karuilla ja kallioisilla alueilla, pinta-alaa voidaan supistaa 25-50 %.

4.54 Muut mitoitukseen vaikuttavat tekijät

4.541 Saman omistajan eri tilat

Samana maanomistajan eri tiloja käsitellään rakennusoikeuden määrittämisessä ja sijoittelussa yhtenä tilana.

4.542 Tilan käyttämä rakennusoikeus/kantatilaperiaate

Maanomistajien tasapuolisen kohtelun turvaamiseksi tilan jäljellä oleva rakennusoikeus määritetään ns. kantatilaperiaatteella. Kantatila on ajankohdan 31.12.1969 mukainen tila. Kantatilan alueella 31.12.1969 jälkeen muodostetut rakennuspaikat luetaan käytetyksi rakennusoikeudeksi, joka kohdistuu nykyisiin tiloihin sen mukaan mitkä ovat saaneet hyödyn rakennuspaikoista. Rasitus kohdistuu siten siihen tilaan, josta rakennuspaikat on erotettu ja kyseisestä tilasta myöhemmin muodostettuihin tiloihin. Muodostetut rakennuspaikat eivät pienennä kantatilasta aiemmin muodostettujen tilojen rakennusoikeutta. Periaatetta on havainnollistettu liitteessä 2.

Mitoitusperusteista poiketen jokaiselle kantatilalle, joka ei ole käyttänyt rakennusoikeutta, voidaan kohtuusyistä osoittaa yksi rakennuspaikka.

4.543 Ranta-asemakaavat

Lain voiman saaneiden ranta-asemakaavojen alueella noudatetaan ranta-asemakaavan mitoitusta ellei ole erityistä perustetta poiketa ranta-asemakaavan mitoituksesta.

Ranta-asemakaava-alueen rakennusoikeus ei vaikuta ranta-asemakaavan ulkopuolisen alueen rakennusoikeuteen.

4.544 Erilliset saunat

Rakennuspaikan ulkopuolelle osoitettu erillinen saunan rakennusala luetaan mitoituksessa 0,5 rantarakennuspaikaksi.

4.545 Yhteisranta-alueen, yhteisömuotoinen rakentaminen

Jos rantarakennusoikeus osoitetaan taustamaastoon, rakennusoikeus kerrotaan 2-3:lla, riippuen rakennuspaikkojen etäisyydestä rannasta. Pääsääntöisesti rakennuspaikat tulee tällöin sijoittaa vähintään 100 m:n etäisyydelle rannasta. Maasto-olosuhteiden perusteella myös lyhyempi etäisyys

voi tulla kysymykseen. Ratkaisujen tulee kuitenkin olla selkeästi sellaisia, etteivät rakennuspaikat käytännössä muodostu rantaa varaaviksi rakennuspaikoiksi.

Taustamaaston rakennusoikeus voidaan tavanomaisten rakennuspaikkojen sijaan osoittaa verrattain tiiviinä yhteisötyyppisenä rakentamisena siten, että loma-asuntojen rakennusoikeus on tavanomaista rakennuspaikkaa pienempi. Tällöin sallittavaa loma-asuntojen lukumäärää voidaan korottaa lisäämättä kuitenkaan rakennusoikeuden määrää.

4.546 Pyörityssääntö

Rakennusoikeuden murto-osia käsitellään seuraavasti:

- Jos rantarakennusoikeus ylittää kokonaisluvun 0,5:llä, rakennusoikeus pyöristetään ylöspäin kokonaisluvuksi.

4.547 Elinkeinokerroin

Jos rakennustoiminta synnyttää tai säilyttää pysyviä työpaikkoja, rakennusoikeutta voidaan tapauskohtaisen harkinnan perusteella korottaa. Korotettu rakennusoikeus osoitetaan tällöin yleensä muualle kuin rannan tuntumaan.

4.548 Mitoituksesta poikkeaminen

Mitoitusperusteista voidaan poiketa, jos

- ne johtavat ilmeiseen kohtuuttomuuteen tai
- maankäytön tarkoituksenmukaisuus puoltaa poikkeamista.

Erityinen perusteen rakennusoikeudesta poikkeamiseen voivat muodostaa mm. seuraavat tilanteet.

1. Rakennuspaikaksi voidaan osoittaa rakennuspaikaksi muodostettu tila, jos kaikki seuraavat ehdot täyttyvät.

- Rakennuspaikka ei sijaitse rannalla.
- Tila on muodostettu ennen vuotta 1985.
- Kyseistä tilasta ei ole muodostettu rakennuspaikkoja 31.12.1969 jälkeen.
- Samalle maanomistajalle ei ole osoitettu yleiskaava-alueelle yhtään rakennuspaikkaa.

2. Rakennuspaikaksi voidaan muodostaa sellainen rakennuspaikaksi muodostettu tila, jossa on ollut rakennuslupa. Lisäksi edellytetään, että rakennuspaikka ei sijaitse rannalla.

4.55 Mitoitusluvut ja rakennusoikeuden laskentaperiaate

4.551 Rakennusoikeuden laskentaperiaate

Tilan rantarakennusoikeus lasketaan tilan rantaviivan muunnetun pituuden perusteella kohdan 4.552 mitoitusluvuilla.

Muu kuin rantarakennusoikeus (taustamaaston rakennusoikeus) määräytyy tilan muunnetun pinta-alan perusteella kohdan 4.552 mitoitusluvuilla. Näin määräytyvästä rakennusoikeudesta vähennetään rantarakennusoikeus. Erotus on taustamaaston rakennusoikeutta.

Rantavyöhykkeen ulkopuoliselta alueelta kertyvää rakennusoikeutta ei voi siirtää rantavyöhykkeelle.

4.552 Mitoitusvyöhykkeet ja niiden mitoitusluvut

Suunnittelualue on mitoitusvyöhykkeisiin, joilla on toisistaan poikkeava rakennusoikeus. (liite 1):

- Vyöhyke I
- Vyöhyke II
- Vyöhyke III

Vyöhyke I

Alue käsittää taajama-alueeseen välittömästi tukeutuvan taajamatyyppisen alueen.

Mitoitus perustuu tarkoituksenmukaisuusharkintaan. Ristiriitatilanteissa käytetään tarvittaessa vyöhykkeen II mitoitusta.

Vyöhyke II

Vyöhykkeeseen sisältyvät manneralueet.

- **Omarantaisen** rakennusoikeuden peruste on 5,5 rakennuspaikkaa/muunnettu ranta-km.
- **Muun kuin omarantaisen** rakennusoikeuden (taustamaaston rakennusoikeus) peruste on 1 rakennuspaikka/alkava 2,5 muunnettua ha.

Vyöhyke III

Vyöhykkeeseen sisältyvät saaret.

- **Omarantaisen** rakennusoikeuden peruste on 4 rakennuspaikkaa/muunnettu ranta-km.
- Alle 0,5 ha:n suuruiseen saareen ei oikeutta uuteen rakennuspaikkaan.

Kaikki saaret ovat niin pieniä, että pinta-alan perusteella ei voi muodostua taustamaaston rakennusoikeutta.

5. YLEISKAAVAN KUVAUS

5.1 Mitoitus

Alueen pinta-ala on 2994 ha, josta maa-alueen osuus on 1346 ha. Peruskartan rantaviivan pituus on 71 km.

Kaava- alueella on tällä hetkellä 511 rantarakennuspaikkaa ja 196 taustamaaston (ei omarantaista) rakennuspaikkaa. Luvuissa ovat mukana ranta-asemakaavojen rakentamattomat rakennuspaikat.

Uusia rakennuspaikkoja on osoitettu rannalle 23 (lisäys nykytilanteeseen 4,5 %) ja taustamaastoon 104 (lisäys nykytilanteeseen 53 %).

Uudet rantarakennuspaikat sijoittuvat järviakohtaisesti seuraavasti: Iso-Kukkanen 4, Salajärvi 10 ja Ruuhijärvi 9.

Edellisten lisäksi rannalla on tällä hetkellä 18 rakennuspaikan ulkopuolella sijaitsevaa saunaa. Uusia rakennuspaikan ulkopuolisia rantasaunoja on osoitettu 9.

Vähäinen rantarakennuspaikkojen lisäys johtuu siitä, että alueella on runsaasti tiloja, jotka ovat jo käyttäneet yleiskaavan mitoitusperusteiden mukaisen rakennusoikeuden.

Olemassa olevia loma-asuntoja on osoitettu omakotitalokäyttöön (A) seuraavasti:

- Iso-Kukkanen 5, jotka kaikki rannalle. Luvussa eivät ole mukana asemakaavalla suunniteltavat AP-alueet.
- Salajärvi 19, joista 15 rannalle
- Ruuhijärvi 4, joista 3 rannalle.

Rakentamiseen varatun rannan osuus rantaviivasta on noin 58 % (liite 4). Uudet rakennuspaikat ja uudet rantasaunat (n. 2 km) varaavat kokonaisrantaviivasta (71,4 km) noin 2,5 % ja vapaasta rantaviivasta noin 6 %.

M-1- ja MT-1 -alueilla sallittavien haja-asutustyyppisten rakennuspaikkojen lukumäärään ei kaavalla oteta kantaa. Aikaisemman rakennustoiminnan perusteella voi päätellä, että rakentaminen on satunnaista ja vähäistä.

5.2 Aluevaraukset

5.21 Ympärivuotinen asuminen

Omakotitalot AP-alueilla

Asemakaavoitetun taajaman reuna-alueilla rakentamiseen varatut alueet on osoitettu AP-merkinnällä. Näillä alueilla rakentaminen nojautuu yleiskaavaa tarkentavaan asemakaavaan.

Kaavamääräykset

Alue varataan pääasiassa asuinpientaloille ja erillispientaloille. Alueelle saa rakentaa myös asumiselle tarpeellisia lähipalveluita ja virkistysalueita sekä sellaisia pienimuotoisia työtiloja, joista ei aiheudu melua, raskasta liikennettä, ilman pilaantumista tai näihin verrattavia ympäristöhaittoja.

Aluevaraus sisältää myös alueen toiminnoille tarpeelliset liikenneväylät ja –alueet, virkistysalueet ja yhdyskuntateknisen huollon alueet sekä muita alueen pääasiallisia toimintoja palvelevia tiloja.

Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi ja alueella varaudutaan keskitetyn kunnallistekniikan rakentamiseen.

Omakotitalot A-alueilla

Nykyiset ja suunnitellut omakotitalot on osoitettu erillispientalojen alueeksi (A).

Kaavamääräykset

Alueelle voidaan rakentaa erillispientaloja ja niihin liittyviä talousrakennuksia sekä palveluja ja ympäristöä häiritsemättömiä työtiloja.

Luku A-merkinnän edessä osoittaa alueelle sallittujen rakennuspaikkojen enimmäismäärän. Uudet rakennuspaikat on havainnollistettu punaisella ympyrällä.

Kullekin rakennuspaikalle saa sijoittaa

- yhden asunnon pientalon
- saunan
- muita talousrakennuksia.

Rakennusten enimmäislukumäärä on neljä.

Rakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala on 7 % rakennuspaikan pinta-alasta, rantaan rajoittuvalla rakennuspaikalla kuitenkin enintään 300 kerros-m².

Saunan enimmäiskoko on 25 kerros-m², enimmäiskerros-luku on yksi ja enimmäiskorkeus 3,5 m.

Rakennusten vähimmäisetäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta on

- sauna 15 m
- muut rakennukset 30 m

Rakennuslupaviranomainen voi myöntää etäisyyttä koskevasta määräyksestä poikkeuksen, jos se maasto-olosuhteiden johdosta on perusteltua ja rakennus sopeutuu maastoon ja maisemaan.

Rakennuspaikan rakennusoikeutta koskevien määräysten estämättä saadaan olemassa olevaa rakennusta peruskorjata tai rakennus korvata uudella vastaavalla rakennuksella, mikäli rakennus soveltuu paikalle.

Rakennuspaikan rakennusoikeutta koskevien määräysten estämättä saa rakennuspaikalle sijoittaa enintään 25 kerros-m²:n suuruisen saunan, jos rakennuspaikan koko on vähintään 2000 m², rakennuspaikalla sijaitsee ennen vuotta 1997 rakennettu asunto ja rakennuspaikan rakennusoikeus on käytetty ennen vuotta 1997.

Muodostettavan uuden rakennuspaikan vähimmäispinta-ala on 4000 m² ja rantaviivan vähimmäispituus 40 m.

Rakennuksen lattiataso tulee olla vähintään 1 metri ylävesirajaa korkeammalla.

Omakotitalot A-1- alueilla

Merkinnällä on osoitettu ranta-asemakaavan rakennuspaikat.

Kaavamääräys

Luku A-merkinnän edessä osoittaa ranta-asemakaavan mukaisen rakennuspaikkojen lukumäärän ranta-asemakaava-alueella. Rakennusoikeus on ranta-asemakaavan mukainen.

Rakennuksen lattiataso tulee olla vähintään 1 metri ylävesirajaa korkeammalla.

Maatilojen talouskeskukset (AM)

Olemassa olevat maatilojen talouskeskukset on osoitettu tähän käyttöön merkinnällä AM.

Kaavamääräykset

Alueelle voidaan rakentaa maa- ja metsätaloutta sekä siihen soveltuvia sivuelinkeinoja palvelevia asunto-, tuotanto- ja talousrakennuksia sekä sellaisia työtiloja, joista ei aiheudu melua, raskasta liikennettä, ilman pilaantumista tai näihin verrattavia ympäristöhaittoja.

Rakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala on enintään 7 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Saunan enimmäiskoko on 25 kerros-m², enimmäiskerros-luku on yksi ja enimmäiskorkeus 3,5 m.

Rakennusten vähimmäisetäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta on

- sauna 15 m
- muut rakennukset 30 m

Rakennuslupaviranomainen voi myöntää etäisyyttä koskevasta määräyksestä poikkeuksen, jos se maasto-olosuhteiden johdosta on perusteltua ja rakennus sopeutuu maastoon ja maisemaan.

Rakennuspaikan rakennusoikeutta koskevien määräysten estämättä saadaan olemassa olevaa rakennusta peruskorjata tai rakennus korvata uudella vastaavalla rakennuksella, mikäli rakennus soveltuu paikalle.

Rakennuspaikan rakennusoikeutta koskevien määräysten estämättä saa rakennuspaikalle sijoittaa enintään 25 kerros-m²:n suuruisen saunan, jos rakennuspaikan koko on vähintään 2000 m², rakennuspaikalla sijaitsee ennen vuotta 1997 rakennettu asunto ja rakennuspaikan rakennusoikeus on käytetty ennen vuotta 1997.

Rakennuksen lattiatason tulee olla vähintään 1 metri ylävesirajaa korkeammalla.

Yhdyskuntarakenteen mahdollinen laajenemisalue

Kumian kylämäiselle alueelle on rakennettu melko runsaasti. Alue sijaitsee yhdyskuntarakenteen kannalta edullisesti noin 3,5 km:n etäisyydellä taajaman keskustasta ja lähes koko matkalla on jo kevyen liikenteen reitti. Alueen viemärointiin on tarvetta jo olemassa olevan asutuksen perusteella. Jos alue saatetaan keskitetyn viemäroinnin piiriin, alueen asutuksen tiivistämiseen on vankka peruste.

Kumian ja Pajulahden välinen alue on osoitettu yhdyskuntarakenteen mahdolliseksi laajennusalueeksi. Merkintä osoittaa, että alueella on tarpeen varautua yleiskaavassa osoitetun asutuksen tiivistämiseen yksityiskohtaisemman yleiskaavan ja tarvittaessa sitä tarkentavan asemakaavan nojalla. Tässä yleiskaavassa osoitettu rakennusoikeus voidaan toteuttaa ilman kyseistä yksityiskohtaisempaa kaavaa.

5.22 Loma- ja matkailualueet

Loma-asuntoalueet (RA)

Nykyiset ja suunnitellut loma-asuntoalueet on osoitettu merkinnällä RA.

Kaavamääräykset

Luku RA-merkinnän edessä osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän. Uudet rakennuspaikat on havainnollistettu punaisella ympyrällä.

Rakennuspaikalle saa sijoittaa

- loma-asunnon
- saunan
- vierasmajan, jos rakennuspaikan koko on vähintään 2000 m²
- muita talousrakennuksia

Rakennusten enimmäislukumäärä on neljä.

Rakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala on 7 % rakennuspaikan pinta-alasta, rantaan rajoittuvalla rakennuspaikalla kuitenkin enintään 200 kerros-m².

Vierasmajan enimmäiskoko on 25 kerros-m².

Saunan enimmäiskoko on 25 kerros-m², enimmäiskerros-luku on yksi ja enimmäiskorkeus 3,5 m.

Rakennusten vähimmäisetäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta on

- sauna 15 m
- muut rakennukset 30 m

Rakennuslupaviranomainen voi myöntää etäisyyttä koskevasta määräyksestä poikkeuksen, jos se maasto-olosuhteiden johdosta on perusteltua ja rakennus sopeutuu maastoon ja maisemaan.

Rakennuspaikan rakennusoikeutta koskevien määräysten estämättä saadaan olemassa olevaa rakennusta peruskorjata tai rakennus korvata uudella vastaavalla rakennuksella, mikäli rakennus soveltuu paikalle.

Rakennuspaikan rakennusoikeutta koskevien määräysten estämättä saa rakennuspaikalle sijoittaa enintään 25 kerros-m²:n suuruisen saunan, jos rakennuspaikan koko on vähintään 2000 m², rakennuspaikalla sijaitsee ennen vuotta 1997 rakennettu asunto ja rakennuspaikan rakennusoikeus on käytetty ennen vuotta 1997.

Muodostettavan uuden rakennuspaikan vähimmäispinta-ala on 3000 m² ja rantaviivan vähimmäispituus 40 m.

Rakennuksen lattiataason tulee olla vähintään 1 metriä ylävesirajaa korkeammalla.

Loma-asuntoalueet (RA-1)

Merkinnällä on osoitettu ranta-asemakaavan rakennuspaikat.

Kaavamääräys

Luku RA -merkinnän edessä osoittaa ranta-asemakaavan mukaisen rakennuspaikkojen lukumäärän ranta-asemakaava-alueella. Rakennusoikeus on ranta-asemakaavan mukainen.

Rakennuksen lattiataso tulee olla vähintään 1 metri ylävesirajaa korkeammalla.

Loma-asuntoalueet (RA-2)

Tällä merkinnällä on osoitettu pienessä saarella oleva rakennuspaikka.

Kaavamääräykset

Luku RA-merkinnän edessä osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän.

Rakennuspaikan rakennusoikeus on tämän yleiskaavan hyväksymisajankohdan mukaisen rakentamistilanteen mukainen oikeus.

Rakennuksen lattiataso tulee olla vähintään 1 metri ylävesirajaa korkeammalla.

5.23 Palvelu- ja työpaikka-alueet

Palveluiden ja hallinnon alueet (P)

Palveluiden ja hallinnon alueeksi (P) on osoitettu

- Pajulahden urheiluopiston keskeinen alue (P/s)
- Pääjärven kuntayhtymän omistama Hakamaan palvelukeskus.

Urheilu- ja virkistyspalveluiden alueet (VU)

Pajulahden urheiluopiston alue on osoitettu osin VU- alueeksi ja osin P/s-alueeksi. Alue on asemakaavan piirissä.

Kaavamääräys

Alueelle voidaan sijoittaa urheilu-, virkistys-, koulutus-, majoitus- ja vapaa-ajan toimintoja palvelevia rakennuksia ja rakennelmia.

Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

5.24 Virkistysalueet ja venevalkamat

Uimarannat (VV)

Yleisiä uimaranta-alueita (VV) on osoitettu kuusi, joista Iso-Kukkaselle 3, Ruuhijärvelle 2 ja Salajärvelle 1.

Virkistysalueet (V, V-1, VR,)

Taajaman ranta-alueet on osoitettu pääosin virkistysalueeksi (V) voimassa olevan asemakaavan sekä seutukaavan mukaisesti.

Kaavamääräys

Alueelle saa sijoittaa ainoastaan yleiseen ulkoilu- ja retkikäyttöön liittyviä rakennuksia ja rakennelmia.

V-1- merkinnällä on osoitettu virkistysalueet, joka on varattu ranta-asemakaavassa

yhteiskäyttöiseksi virkistysalueeksi

Retkeilyalueeksi (VR) on osoitettu

- Kunnan omistama Jatankallion virkistysalue
- Kangassaaren se osa, joka on osakaskunnan omistuksessa.

Kaavamääräys

Alueelle saa sijoittaa ainoastaan yleiseen ulkoilu- ja retkikäyttöön liittyviä rakennuksia ja rakennelmia.

Venevalkama-alueet (LV, LV-1)

Alueelle on osoitettu kolme yleistä venevalkamaa (LV). Näistä yksi sijoittuu Iso-Kukkaselle ja kaksi Salajärvelle.

Kaavamääräys

Alueelle saa sijoittaa alueen käytön kannalta tarpeellisia venevajoja, jos ne sopeutuvat maisemaan.

Eri puolille kaava-alueita on osoitettu yhteensä 24 yksityistä venevalkamaa (LV-1). LV-1-alueet ovat pääsääntöisesti osakaskunnan omistuksessa ja niiden käytöstä päättää maanomistaja.

Kaavamääräys

Alueelle saa sijoittaa alueen käytön kannalta tarpeellisia venevajoja, jos ne sopeutuvat maisemaan.

5.25 Luonnonsuojelualueet

Luonnonsuojelualueeksi (SL) on osoitettu Iso-Kukkasen eteläosassa sijaitsevat Rauhaniemi ja Puukkolansaari, jotka on jo perustettu luonnonsuojelualueeksi. Alueet on osoitettu myös asemakaavassa tähän tarkoitukseen.

5.26 Maa- ja metsätalousalueet

Maa- ja metsätalousalueet on jaettu luonnonolojen ja ulkoilun ohjaustarpeen perusteella neljään pääluokkaan:

- Tavanomaiset metsät ja niihin liittyvät vähäiset pellot (M, M-1);
- Maisemallisesti merkittävät peltoaukeat (MT, MT-1);
- Alueet, joilla erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU);
- Alueet, joilla on erityisiä ympäristöarvoja (MY).

M-alueet

Merkinnällä on osoitettu tavanomaisia metsiä ja vähäisiä peltoja.

Kaavamääräykset

Maa- ja metsätalousvaltainen alue.

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen.

Alueelle ei saa sijoittaa rakennuksia. Määräys ei koske kaavassa osoitettua rakennusoikeutta eikä maa- ja metsätalouden rakennuksia.

Yleiskaavan mitoitusperusteiden mukainen rakennusoikeus sijoitettu saman maanomistajan A-, AP-, AM-, R- ja RA- alueille.

M-1-alueet

Merkinnällä on osoitettu tavanomaisia metsiä ja vähäisiä peltoja, joissa rakentamista ei ole kielletty. Alueet sijaitsevat rantavyöhykkeen ulkopuolella.

Kaavamääräykset

Maa- ja metsätalousvaltainen alue.

Alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen.

Kaava ei rajoita haja-asutustyyppistä rakentamista.

MT-alueet

Merkinnällä on osoitettu maisemallisesti merkittävät peltoaukeat.

Kaavamääräykset

Maa- ja metsätalous alue.

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Peltoaukeat on pyrittävä säilyttämään viljelykäytössä.

Alueelle ei saa sijoittaa rakennuksia. Määräys ei koske kaavassa osoitettua rakennusoikeutta eikä maa- ja metsätalouden rakennuksia.

Yleiskaavan mitoitusperusteiden mukainen rakennusoikeus sijoitettu saman maanomistajan A-, AP-, AM-, R- ja RA- alueille.

MT-1-alueet

Merkinnällä on osoitettu peltoalueita, joissa rakentamista ei ole kokonaan kielletty. Alueet sijaitsevat rantavyöhykkeen ulkopuolella.

Kaavamääräykset

Maa- ja metsätalous alue.

Alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Peltoaukeat on pyrittävä säilyttämään viljelykäytössä.

Uuden asutuksen sijoittamista avoimelle peltoaukealle tulee välttää ja ohjata se olevan asutuksen yhteyteen, metsäsaarekkeisiin ja peltoaukeiden reunoille.

MY-alueet

MY merkinnällä on osoitettu luonto- ja maisemaselvityksen perusteella

- Hattisenkärjen alue Iso-Kukkasella
- Kangassaaren ympäristön pieniä saaria;
- Arrankärjen kallioalueet Salajärven pohjoisrannalla;
- Riihivalkaman kallioalueet Pajulahden pohjoispuolella;
- Immilänalasan länsirannan harjualueet Ruuhijärvellä;

- Ruuhijärven kylän edustan rantakosteikot ja puronvarsialue. Alueiden merkitys on maisemallinen.

Kaavamääräykset

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.

Alueelle ei saa sijoittaa rakennuksia. Määräys ei koske kaavassa osoitettua rakennusoikeutta eikä maa- ja metsätalouden rakennuksia.

Erityistä huomiota on kiinnitettävä rantamaisemien, geologisesti arvokkaiden harjumuodostumien ja –maisemien, kallioalueiden, suoluonnon, rantakosteikkojen sekä luonnontilaisten lehtojen vaalimiseen.

Rantametsiä, pellon ja metsän reunavyöhykkeitä ja lakialueita tulisi käsitellä Metsäkeskus Tapion metsänhoitosuosituksen mukaisesti ja siten, että kiinnitetään erityistä huomiota maiseman luonnonmukaisuuteen.

Yleiskaavan mitoitusperusteiden mukainen rakennusoikeus sijoitettu saman maanomistajan A-, AP-, AM-, R- ja RA- alueille.

MU-alueet

Ulkoilun kannalta merkittävät saaret, joita ei ole osoitettu MY- merkinnällä tai virkistysalueeksi, on osoitettu MU-alueeksi.

Kaavamääräykset

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen.

Alueelle ei saa sijoittaa rakennuksia. Määräys ei koske kaavassa osoitettua rakennusoikeutta eikä maa- ja metsätalouden rakennuksia.

5.27 Erityisalueet

Erityisalueeksi on osoitettu:

- Linkkimasto (ET)
- Vedenottamo (ET/pv) taajaman ranta-alueella.

5.3 Liikennetkaisu

5.31 Tieverkko

Kaavaratkaisun maankäyttövaraukset tukeutuvat olemassa olevaan tieverkkoon eivätkä vähäisiä pistoteitä lukuunottamatta edellytä uusien teiden rakentamista. Yksityisteiden osalta on osoitettu ainoastaan tieverkon rakennetta osoittavat huomattavimmat tiet sijainniltaan ohjeellisella merkinnällä. Tieyhteyksien tarve on punnittu kaavoituksen yhteydessä ja se on vaikuttanut osaltaan rakennuspaikkojen sijoitukseen. Tieyhteydet järjestetään kaavan toteutuksen yhteydessä muun lainsäädännön mukaisesti kuten tähänkin asti on tehty.

Yleiset tiet on luokiteltu yhdystien merkinnällä:

- Nastola –Ruuhijärvi maantie 3134
- Seestan-Kumian paikallistie 14089.

Yhdysteitä koskevat seuraavat kaavamääräykset:

Uusien rakennuspaikkojen liittymä yleiseen tiehen tulee pyrkiä järjestämään olemassa olevia liittymä- ja pääsyteitä sekä liittymiä hyväksi käyttäen.

Jos uusia liittymiä tai liittymäjärjestelyjä yleiseen tiehen on tarpeen tehdä, tulee toimenpiteiden selvittämiseksi olla riittävän ajoissa yhteydessä tiehallintoon.

Nastolan - Ruuhijärven maantie osoitetaan asemakaavassa yleisen tien alueena.

5.32 Kevyen liikenteen yhteydet

Taajamasta Kumialle johtavan maantien viereen on osoitettu kevyen liikenteen reitin yhteystarve. Osa reitistä on jo olemassa.

5.33 Kanoottireitit

Alueelle on osoitettu ohjeellinen kanoottireitti seutukaavan mukaisesti.

5.4 Yhdyskuntatekninen huolto

5.41 Pohjavesialueet

Pohjavesialueet on osoitettu luokkansa mukaisesti ympäristökeskuksen selvityksiin nojautuen. Pohjavesialueen määräykset ovat seuraavat:

pv-1 Vedenhankinnalle tärkeä pohjavesialue

Alue on ympäristökeskuksen luokituksen mukaan I-luokan vedenhankinnalle tärkeä pohjavesialue.

Alueen käyttöä suunniteltaessa tulee huolehtia siitä, ettei alueen käyttömahdollisuuksia vesilähteenä vaaranneta tai heikennetä pohjavesivarojen laatua.

Osa-alueen rakentamista tai muita toimenpiteitä saattavat rajoittaa vesilain 1 luvun 18 § (pohjaveden muuttamiskielto) ja ympäristösuojelunlain 1 luvun 8 § (pohjaveden pilaantumiskielto).

Alueella on kemikaalien ja pohjavesien haitallisten jätteiden varastointi kielletty. Öljysäiliöt on sijoitettava rakennusten sisätiloihin tai suoja-altaaseen, jonka tilavuus vastaa vähintään varastoitavan öljyn enimmäismäärää. Jätevesien imeyttäminen maaperään on kielletty. Rakentaminen, ojitukset ja maankaivu on tehtävä siten, ettei aiheudu pohjaveden laadunmuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen.

pv-2 Vedenhankinnalle tärkeä pohjavesialue

Alue on ympäristökeskuksen luokituksen mukaan II-luokan vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue.

Alueen käyttöä suunniteltaessa tulee huolehtia siitä, ettei alueen käyttömahdollisuuksia vesilähteenä vaaranneta tai heikennetä pohjavesivarojen laatua.

Osa-alueella rakentamista tai muita toimenpiteitä saattavat rajoittaa vesilain 1 luvun vesilain 1 luvun 18 § (pohjaveden muuttamiskielto) ja ympäristönsuojelulain 1 luvun 8 § (pohjaveden pilaantumiskielto).

Alueella on kemikaalien ja pohjavesien kannalta haitallisten jätteiden varastointi kielletty. Öljysäiliöt on sijoitettava rakennusten sisätiloihin tai suoja-altaaseen, jonka tilavuus vastaa vähintään varastoitava öljyn enimmäismäärää. Jätevesien imeyttäminen maaperään on kielletty. Rakentaminen, ojitukset ja maankaivu on tehtävä siten, ettei aiheudu pohjaveden laadunmuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen.

pv-3 Muu pohjavesialue

Alue on ympäristökeskuksen luokituksen mukaan III-luokan muu pohjavesialue.

Alueen käyttöä suunniteltaessa tulee huolehtia siitä, että vältetään pohjaveden laatuun ja määrään vaikuttavat toimenpiteet.

5.42 Vesihuolto

Vesi- ja jätehuoltoa koskevat määräykset

Jätevesien käsittelyssä tulee noudattaa 1.1.2004 voimaan tullutta talousvesien käsittelystä annettua valtioneuvoston asetusta (nro 542, annettu 11.6.2003), joka koskee vesihuoltolaitosten viemäriverkoston ulkopuolisia alueita.

Mitään jätevesiä ei saa päästää puhdistamatta vesistöön. Jätevesien imeyttäminen maaperään pohjavesialueilla on kielletty. Rakennusluvan hakemisen yhteydessä hakijan on esitettävä talousveden hankintaa ja jätevesien käsittelyä koskeva suunnitelma riittävine maaperä- ja korkeusasematietoineen.

Kompostikäymälä tai tiivispohjainen kuivakäymälä on rakennettava vähintään 30 metrin etäisyydelle keskiveden pinnan mukaisesta rantaviivasta. Vesikäymälä on kielletty saarissa.

Suosituks

RA-alueita koskee seuraava suositus:

Suosittelava käymälä on muu ratkaisu kuin vesikäymälä.

5.5 Suojelu ja ympäristön vaaliminen

5.51 Luonnonolot

Luonnonoloiltaan kaikkein arvokkaimmat alueet on osoitettu luonnonsuojelualueeksi (kohta 5.25). Muut luonnonoloiltaan erityisesti huomioonotettavat alueet on osoitettu MY- merkinnällä (kohta 5.26).

5.52 Rakennettu ympäristö

Rakennettu kulttuuriympäristön vaaliminen on otettu huomioon rakennuspaikkojen sopivalla sijoituksella sekä seuraavilla kaavamerkinnöillä ja -määräyksillä. Rajaukset perustuvat seuraavaan Teija Aholan selvitykseen: Iso-Kukkanen, Salajärvi ja Ruuhijärvi /Rantayleiskaava, Rakennettu ympäristö, Kuuden kunnan rakennuskulttuuriprojekti, FM Teija Ahola, 2003.

ma-2 Maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö

Alueella on arvokasta rakennuskantaa ja/tai viljelymaisemaa.

Merkinnällä on osoitettu seuraavat alueet:

- Kalkkolan kulttuurimaisema Salajärven itärannalla. Seutukaavan ku-varaus.
- Kumian myllyn ympäristö.
- Ruuhijärven kyläranta.

ma-3 Paikallisesti arvokas kulttuuriympäristö

Alueen maisemalliset arvot liittyvät teiltä tai peltojen yli avautuviin järvinäkymiin.

Merkinnällä on osoitettu seuraavat alueet:

- Joenkulman kylämäet Immilässä.
- Immilän kylämäet.
- Vähäniemen ja Hirtelahden rantamaisema.
- Kumiantien asutusmaisemat Salajärven länsirannalla, kaksi aluetta.
- Luhtaanjoen ranta-asutus Salajärven koilliskulmassa.
- Oson viljelymaisema Salajärven itärannalla.
- Salajoen ympäristön ranta-asutus Salajärven koilliskulmassa.

Vaalittavat rakennukset

Vaalimisen arvoiset rakennukset on osoitettu merkinnällä sr. Kohteet perustuvat Teija Aholan rakennusinventointiin: Iso-Kukkanen, Salajärvi ja Ruuhijärvi /Rantayleiskaava, Rakennettu ympäristö, Kuuden kunnan rakennuskulttuuriprojekti, FM Teija Ahola, 2003.

Merkinnällä on osoitettu seuraavat kohteet (numero viittaa kaavakarttaan).

Kalkkolan linnavuoren huvilat

1. Linnakallion huvila
2. Kotiniemen huvila
3. Käyränkoivunniemi

Vähäniemen ja Hietalahden rantamaisema

4. Etuniemi
5. Takaniemi

Kumian myllyn ympäristö

7. Myllyrakennukset
8. Taipaleen talo

Kumiantien asutusmaisema

9. Viljamaan aitat

Taajaman asemakaavoitettu alue
10. Paularannan kesäasunto. Suojeltu asemakaavalla

Ruuhijärven länsirannan huvila-asutus
11. Kesaranta
12. Luhtaanmaan koulu

Oson viljelymaisema
13. Kesäkoti

Salajoen ympäristön ranta-asutus
14. Jokirannan asuinrakennus

Kaavamääräykset

Kulttuurihistoriallisesti ja/tai kyläkuvan säilymisen kannalta arvokas rakennus tai rakennusryhmä

MRL 41.2 §:n ja MRL 127 §:n nojalla määrätään, että rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Rakennuksessa tehtävien muutos- ja korjaustöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kulttuurihistoriallisesti arvokas ja kyläkuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.

Sr- merkinnän edessä oleva numero viittaa kaavaselostukseen.

Vaalittavat rakennetut ympäristöt

Vaalittavat pihapiirit ja rakennusryhmät on osoitettu merkinnällä /s. Kohteet perustuvat Teija Aholan rakennusinventointiin: Iso-Kukkanen, Salajärvi ja Ruuhijärvi /Rantayleiskaava, Rakennettu ympäristö, Kuuden kunnan rakennuskulttuuriprojekti, FM Teija Ahola, 2003.

Merkinnällä on osoitettu:

- Kotiniemen huvilan (2sr) ympäristö (A/s)
- Käyränkoivunniemen (3 sr) huvilan ympäristö (RA/s)
- Etuniemen (4sr) ja Takaniemen (5 sr) tilakeskukset (AM/s)
- Kumian myllyn (7sr) alue (A/s)
- Paularannan kesä-asunnon (10 sr) rakennuspaikka (AP/s)
- Pajulahden urheiluopiston ydinalue (VU/s).

/s- aluetta koskevat kaavamääräykset
Alue, jolla ympäristö säilytetään

Alueen merkintä koskee maiseman, luonnonolojen tai kulttuurihistorian kannalta arvokkaita alueita rakennuksineen.

Ympäristön tilaan vaikuttavia toimenpiteitä suoritettaessa ja rakennettaessa on kiinnitettävä huomiota siihen, ettei alueen maisemallista, kulttuurihistoriallista tai luonnonolosuhteista johtuvia arvoja vaaranneta tai heikennetä.

5.53 Muinaismuistot

Muinaismuistoalueet

Muinaismuistoalueet on osoitettu Museoviraston selvitysten (kohta 3.14) nojalla merkinnällä SM. Merkinnällä on osoitettu (numero viittaa kaavakarttaan):

8. Linnakallion kalliomaalaus sekä linnakallio. Rautakautinen puolustusvarustus/muinaislinna.

Kaavamääräykset

Muinaismuistolain (295/63) rauhoittama kiinteä muinaisjäännösalue.

Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevat maankäyttösuunnitelmat on lähetettävä Museovirastoon lausuntoa varten.

Muinaismuistokohteet

Muinaismuistokohteet on osoitettu Museoviraston selvitysten (kohta 3.14) nojalla merkinnällä SM. Merkinnällä on osoitettu (numero viittaa kaavakarttaan):

1. Ruuhijärvi. Uimaranta. Rautakautinen tai/ja kesaikainen asuinpaikka.
3. Peltola. Kivikautinen (?) asuinpaikka.
4. Arpela. Kivikautinen asuinpaikka.
5. Oso. Kivikautinen asuinpaikka.
6. Skinnari. Rautakautinen hautapaikka/polttokenttäkalmisto
7. Hirtelahti. Kivikautinen asuinpaikka.
9. Kangassaari. Kivikautinen asuinpaikka
10. Hautasaari. Mahdolliset hautapaikat
11. Kesäranta. Kivi-/varhaismetallikauden asuinpaikka
12. Lietturinmäki
13. Immilä

Kaavamääräykset

Muinaismuistolain (295/63) rauhoittama kiinteä muinaisjäännös.

Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevat maankäyttösuunnitelmat on lähetettävä Museovirastoon lausuntoa varten.

Muinaismuistojen vaikutus maankäytön suunnitteluun on käsitelty kohdassa 6.5.

6 KAAVAN VAIKUTUKSET

6.1 Suhde seutukaavaan

Seutukaavan sisältö on esitetty kohdassa 4.413. Kaavaratkaisun suhde seutukaavaan on selvitetty seuraavassa kohteittain.

Ruuhijärven kyläalue (MA)

Kylän asuntoalueet jäävät pääosin käsillä olevan kaavan ulkopuolelle.

Kyläalueelle suunniteltu täydennysrakentaminen on sijoitettu seutukaavan tarkoittamalla tavalla olevan asutuksen yhteyteen siten, että se ei sijoitu maisemallisesti aroille peltoalueille.

Ruuhijärven eteläosassa seudullisesti arvokas kulttuurimaisema-alue (MY);

Uusia asutus on ohjattu peitteiselle alueelle taustamaastoon olemassa olevan asutuksen yhteyteen. Rakennetun ympäristön inventoinnissa (Teija Ahola, 2003) todetut seudullisesti arvokkaat alueet on osoitettu ma-2-merkinnällä.

Pajulahden urheiluopiston palvelualue (P)

Alue on varattu seutukaavan ja asemakaavan mukaiseen käyttöön (VU ja P/s).

Iso-Kukkasen eteläosassa taajamaan liittyvä pientaloasutus (AP)

Alue on varattu seutukaavan mukaisesti AP-alueeksi. Hattisenkärjen alue on osoitettu seutukaavan AP-varauksesta poiketen V-alueeksi siihen liittyvien virkistys- ja ympäristöarvojen perusteella. Kysymyksessä on seutukaavan yleispiirteisyyden mukaisesta poikkeamasta.

Hevosniemen virkistysaluevaraus (V) Iso-Kukkasen eteläosassa.

Alue on varattu virkistysalueeksi (V).

Puukkolansaaren ja Rauhaniemen luonnonsuojelukohteet (SLm) Iso-Kukkasen eteläosassa

Alueet on osoitettu luonnonsuojelualueeksi (SL).

Vedenottamo taajama-alueella (ET1)

Alue on osoitettu vedenottamon alueeksi (ET/pv).

Tärkeä pohjavesialue (pv1) Nastonharju – Uusikylä Iso-Kukkasen eteläosassa;

Alue on osoitettu pv-1-merkinnällä.

Seudullisesti arvokas Kalkkolan kulttuurimaisema (ku)

Rakentaminen on ohjattu herkän maisema-alueen ulkopuolelle siten, että alueelle sijoittuu vain yksi uusi rakennuspaikka metsäsaarekkeeseen. Pellot on osoitettu MT-alueeksi.

Seutukaavan ku-alue on osoitettu ma-2-merkinnällä. Arvokas rakennuskanta on suojeltu sr-merkinnällä ja arvokkaat pihapiirit /s-merkinnällä.

Kaksi muinaismuistokohdetta (SM) (Salajärven itärannalla ja luoteiskulmassa)

Kohteet on osoitettu SM-merkinnällä

Melontareitit (m);

Melontareitit on osoitettu melontareitin merkinnällä.

6.2 Suhde valtakunnallisiin alueiden käytön tavoitteisiin

Keskeiset valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet on esitetty kohdassa 4.411. Seuraavassa on arvioitu kaavaratkaisun suhdetta sellaisiin erityistavoitteisiin, joilla on nähtävissä yhtymäkohta käsillä olevaan kaavaan.

6.21 Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu

Alueidenkäytön suunnittelussa on maaseudun asutusta sekä matkailu- ja muita vapaa-ajan toimintoja suunnattava mahdollisuuksien mukaan tukemaan maaseudun taajamia ja kyläverkostoa sekä infrastruktuurin hyväksikäyttöä.

Uudet asuntoalueet tukeutuvat olemassa olevaan asutukseen ja tieverkkoon. Tuleva rakentaminen on luonteeltaan olemassa olevaa asutusta täydentävää rakentamista.

Uusia matkailupalvelujen alueita ei ole suunniteltu.

Alueidenkäytön suunnittelussa on varattava riittävät alueet jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten sekä edistettävä verkostojen jatkuvuutta.

Kumialle johtavan maantien viereen on osoitettu kevyen liikenteen reitin yhteystarve. Reitti on jo pääosin olemassa, mutta se loppuu ennen kylää. Muilla alueilla ei ole nähtävissä erillisen kevyen liikenteen väylän tarvetta.

Alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon alueen maa- ja kallioperän soveltuvuus suunniteltuun käyttöön. Pilaantuneen maa-alueen puhdistustarve on selvítettävä ennen ryhtymistä kaavan toteuttamistoimiin.

Alueella ei ole tiedossa pilaantuneita maa-alueita. Asuntoalueeksi osoitetuilla alueilla ei ole tiedossa sellaista aikaisempaa toimintaa, joka voisi vaarantaa asuinympäristön terveellisyyden.

Alueidenkäytön suunnittelussa on turvattava terveellisen ja hyvälaatuisen veden riittävä saanti ja se, että taajamien alueelliset vesihuoltoratkaisut voidaan toteuttaa. Lisäksi alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon jätevesihaittojen ehkäisy.

Yleiskaavoituksen lähtökohtana on sellainen haja-asutustyyppinen rakentaminen, joka ei aiheuta tarvetta keskitetyn vesihuoltoverkon rakentamiseen. Tätä tiheimmän rakentamisen edellytykset selvitetään tarvittaessa asemakaavalla.

Uudet asemakaavoitettavat asuntoalueet (AP) liittyvät olemassa olevaan asutukseen siten, että ne voidaan taloudellisesti liittää vedenjakelu- ja viemäriverkkoon.

Asemakaavoitettavan taajaman ulkopuolella jätevesihaittojen ehkäisyä edistetään tiukoilla kaavamääräyksillä (kohdat 5.41 ja 5.42).

6.22 Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat

Alueidenkäytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuri- ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Alueidenkäytössä on otettava huomioon kulttuuri- ja luonnonperintöä koskevat kansainvälisten sopimusten velvoitteet sekä valtioneuvoston päätökset. Lisäksi viranomaisten laatimat valtakunnalliset inventoinnit otetaan huomioon alueidenkäytön suunnittelun lähtökohtina.

Valtakunnalliset inventoinnit

Yleiskaava-alueella ei ole valtakunnallisiin inventointeihin sisältyviä kulttuuri- tai luonnonperinnön kohteita..

Alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon ekologisesti tai virkistyskäytön kannalta merkittävät ja yhtenäiset luonnonalueet. Alueidenkäyttöä on ohjattava siten, ettei näitä aluekokonaisuuksia tarpeettomasti pirstota.

Ilman erityisiä perusteita ei hyviä ja yhtenäisiä peltoalueita tule ottaa taajamatoimintojen käyttöön eikä hyviä ja laajoja metsätalousalueita pirstoa muulla maankäytöllä.

Kaavalla suunniteltu uusi rakentaminen on luonteeltaan haja-asutustyyppistä ja se sijoittuu olemassa olevan asutuksen ja tieverkon yhteyteen siten, että rakentaminen tai sen edellyttämä tieverkko ei riko yhtenäisiä pelto- tai metsäalueita.

Alueidenkäytön suunnittelussa rantaan tukeutuva loma-asutus on mitoitettava siten, että turvataan luontoarvoiltaan arvokkaiden ranta-alueiden säilyminen sekä loma-asumisen viihtyisyys.

Kaavan mitoituspäätös on maltillinen (mantereella 5,5 ja saarissa 4 rakennuspaikkaa/muunnettu ranta-km). Kaava- alueella on tällä hetkellä 513 rantarakennuspaikkaa. Uusia rakennuspaikkoja on osoitettu rannalle vain 23 (lisäys nykytilanteeseen 4,5 %). Uusia rakennuspaikan ulkopuolisia rantasaunoja on osoitettu 8. Uudet rakennuspaikat ja saunat varaavat kokonaisrantaviivasta (78 km) vain noin 2,5 % (2 km).

Uusi asutus sijoittuu vapaata rantaa säästämällä olemassa olevan asutuksen tuntumaan siten, että rakentamisella ei rikota vapaita yhtenäisiä ranta-alueita. Selvän poikkeuksen muodostaa Salajärvellä sijaitseva rakentamaton Kangassaari, jonne on osoitettu kaksi uutta rakennuspaikkaa. Rakentamista ei ole voitu siirtää muualle, koska omistajalla ei ole maata muualla yleiskaava-alueella. Ratkaisu on harmillinen, koska rakennuspaikat kaventavat saaren käyttöä virkistysalueena. Saareen jää edelleen niin laajat rakentamattomat alueet, että saaren virkistyskäyttö ei esty rakentamisen seurauksena.

6.3 Vaikutus luontoon ja luonnonympäristöön

Uudet rakentamisalueet on voitu osoittaa siten, että ne eivät ole merkittävästi ristiriidassa luonto- ja maisemaselvityksessä todettujen arvojen kanssa. Poikkeuksen muodostaa edellisessä kohdassa todettu Kangassaari, jonka arvo perustuu rakentamattomuuteen.

Tyynyksenkallion alueella rakennusoikeus on sijoitettu jyrkän rantarinteen yläpuolella olevalle tasanteelle, jonne voidaan ongelmitta rakentaa tieyhteys. Tasanne on noin 25-30 m järven pinna yläpuolella. Mäen päällä jätevesien turvallinen käsittely on ongelmaton, sillä jätevesien imeytyskentät sijoittuvat lähes 100 m:n etäisyydelle rannasta ja maasto viettää osin pois päin rannasta. Rantaan sijoittuu ainoastaan kaksi saunaa, joissa jäteveden määrä ja veden laadun kuormittava merkitys on vähäinen muuhun asumiseen verrattuna. Ratkaisu säästää rannan luontoa ja rantamaisemaa, sillä jyrkkään rinnemaastoon ei tarvita ajotietä rantaan eikä jyrkkään rinnemaastoon sijoitu muuta rakentamista kuin kaksi saunaa. Yleiskaavan mitoituspäätöksillä tilalla olisi ollut oikeus sijoittaa rantaan kaksi uutta loma-asunnon rakennuspaikkaa kaavassa osoitettujen kahden saunan tilalle.

6.4 Vaikutus maisemaan ja rakennettuun kulttuuriympäristöön

Maiseman ja rakennetun ympäristön arvojen huomioonoton periaatteet

Rakentaminen ohjataan maisemallisesti arvokkaiden peltoaukeiden sekä karujen kallioalueiden ulkopuolelle. Peltoaukeat on osoitettu MT-merkinnällä. Kaavamääräys kieltää rakentamisen näillä alueilla. Maisemallisesti erityisen herkäät kallioalueet on osoitettu MY-merkinnällä ja tavanomaisemmat kallioalueet M-merkinnällä. Kaavamääräys kieltää rakentamisen näillä alueilla. MT-, MY- ja M-alueiden rakennusoikeus on osoitettu maaomistajakohtaisesti saman omistajan A-, AP-, AM-, R- ja RA- alueille.

Vaalimisen arvoiset rakennukset on osoitettu merkinnällä sr. Kohteet perustuvat Teija Aholan rakennusinventointiin (Iso-Kukkanen, Salajärvi ja Ruuhijärvi /Rantayleiskaava, Rakennettu ympäristö, Kuuden kunnan rakennuskulttuuriprojekti, FM Teija Ahola, 2003).

Vaalittavat pihapiirit ja rakennusryhmät on osoitettu merkinnällä /s. Kohteet perustuvat Teija Aholan rakennusinventointiin.

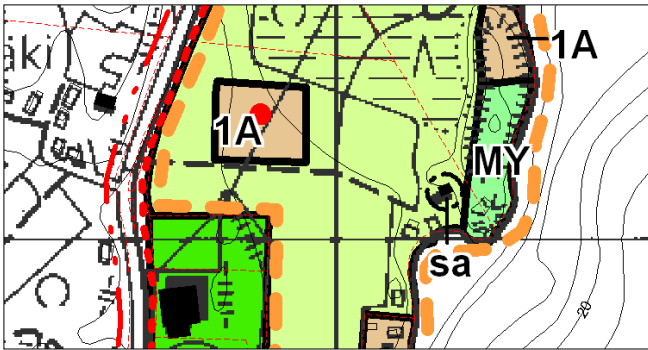
Edellä kuvatun lisäksi huomionarvoiset kokonaisuudet on ositettu ma-2- ja ma-3- merkinnällä.

Edellä kuvatuilla ratkaisuilla voidaan varmistaa rakentamisen sijoittuminen maiseman arvot huomioonottavalla tavalla.

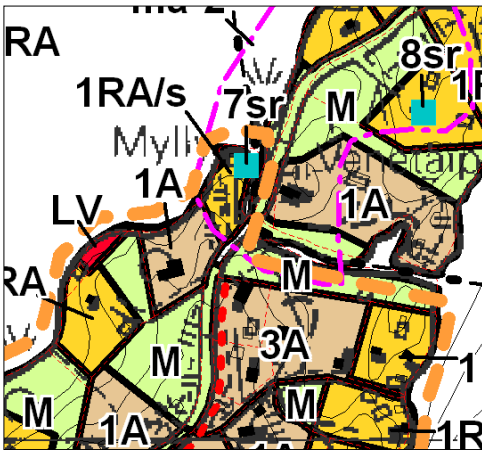
Aluekohtainen kuvaus

Seuraavassa on rakentamiseen varattujen alueiden suhdetta maisemaan on havainnollistettu kaavaotteiden ja ilmavalokuvien avulla.

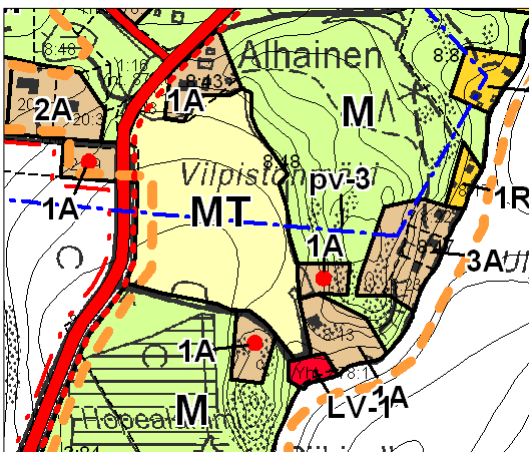
Pajulahden Urheiluopiston pohjoispuolella jylhä kallioalue säilyy rakentamattomana. Yksi uusi rakennuspaikka on osoitettu taustamaastoon



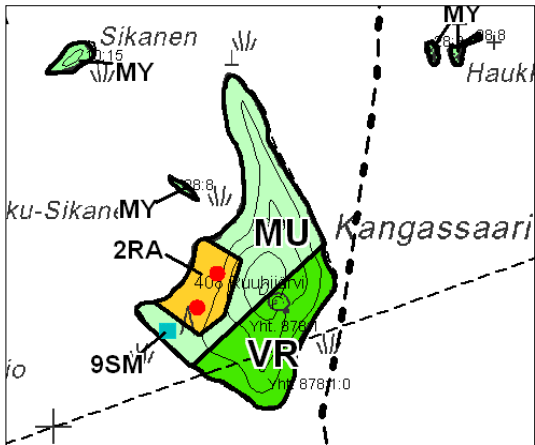
Kumian myllyn ympäristöön ei ohjata uutta rakentamista.



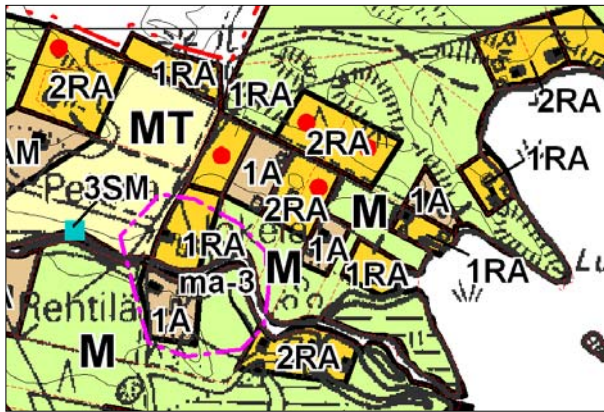
Maisemallisesti arvokas peltoaukea säilyy rakentamattomana. Rakentaminen ohjataan pellon reunaan metsäalueelle.



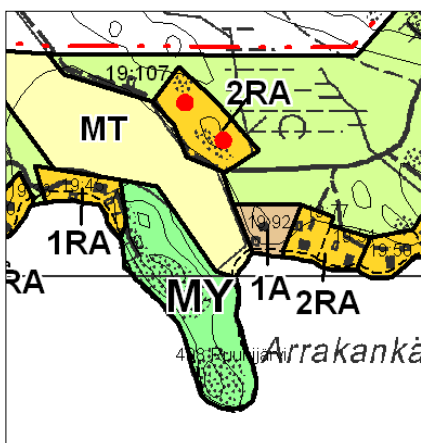
Kangassaaren osoitetut rakennuspaikat kaventavat perinteistä virkistysaluetta.



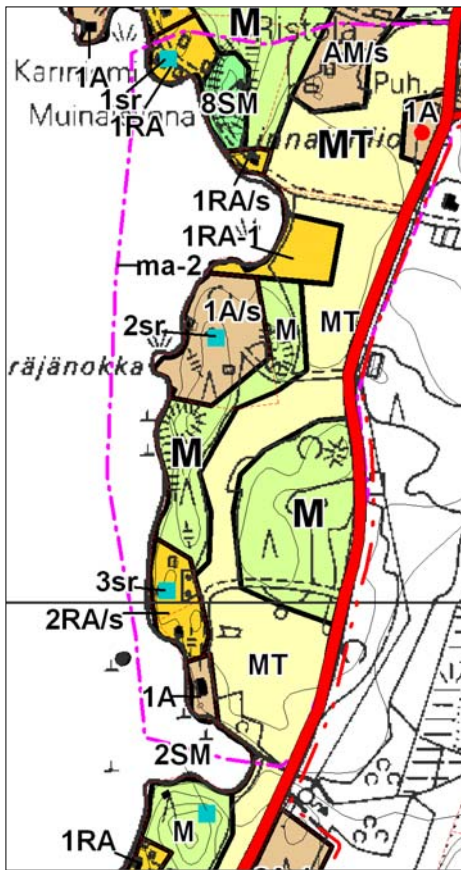
Luhtaanjoen alavalla suistoalueella rakentaminen sijoittuu taustamaastoon pellon reuna-alueille.



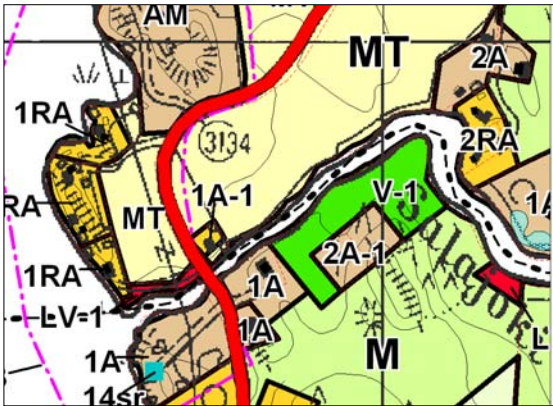
Arrankärjen kalliojyrkänteet muodostavat maisemassa näyttävän kiinnekohdan. Rakentamista ohjataan taustamaastoon pellon reunaan.



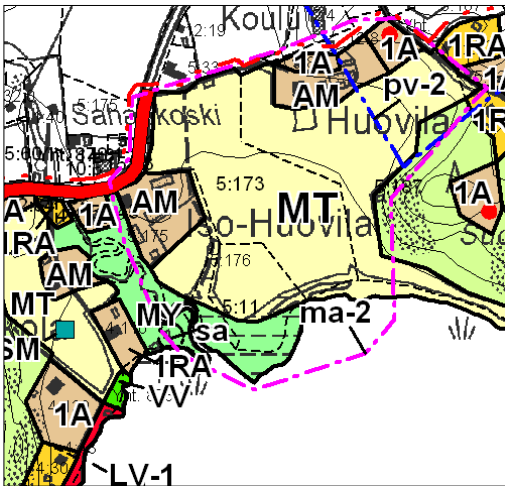
Kalkkolan kulttuurimaisemaan ohjataan yksi uusi rakennuspaikka taustamaaston saarekkeeseen.



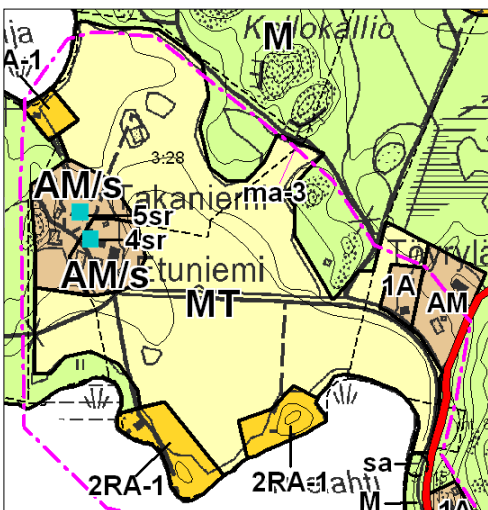
Salajoen herkkään kulttuurimaisemaan ei ohjata uutta asutusta.



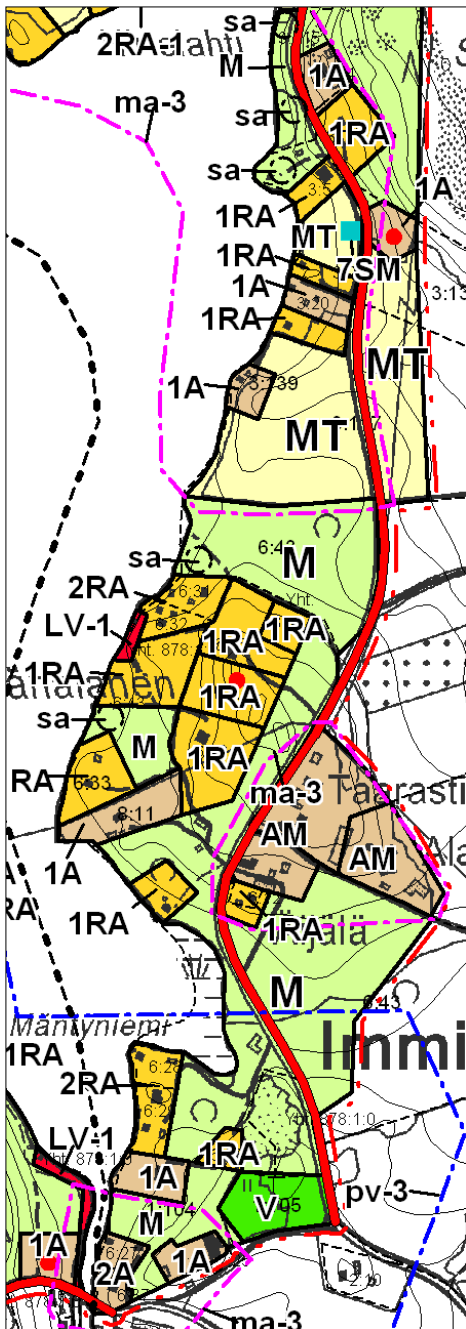
Ruuhijärven kylän viljelymaisemaan ei ohjata uusia rakennuspaikkoja. Täydennysrakentaminen sijoittuu peitteiselle alueelle.



Vähäniemen ja Hirttelahden vilelymaisemaan ei ohjata uutta asutusta.



Immilän kylässä vähäistä täydennysrakentamista ohjataan taustamaastoon. Alueet kulttuurimaiseman arvot ovat kärsineet peltojen metsittämisestä.



6.5 Muinaismuistot ja vaikutus maankäyttöön

Museoviraston muinaismuistoja koskevaan rekisteriin sisältyvät kohteet on osoitettu yleiskaavassa SM-merkinnällä (kohta 5.53). Yksi kohdetta sijaitsee olemassa olevalla rakennetulla

rakennuspaikalla, kaksi kohdetta rakentamattomalla rakennuspaikaksi muodostetulla tilalla ja muut M- tai MT-alueella.

Mikäli kaava-alueelta löydetään myöhemmin muinaisjäännöksiä, ne on rauhoitettu muinaismuistolain nojalla automaattisesti ilman eri päätöstä (MML 1 §). Jos uusi muinaisjäännös löydetään esim. rakennustoiminnan jo alettua, rakentaminen saatetaan joutua keskeyttämään (MML 14 §).

Mikäli maankäytön toimenpiteet koskevat muinaismuistolain rauhoittamaa kiinteää muinaisjäännöstä, Museovirastolle on varattava hyvissä ajoin etukäteen mahdollisuus lausunnon antamiseen. Mahdollisista tutkimuskustannuksista vastaa muinaismuistolain nojalla hankkeen toteuttaja, mikäli kysymyksessä on yleinen tai suurehko yksityinen työhanke (MML 15 §).

6.6 Taloudelliset vaikutukset

Yleiskaavaratkaisu on suunniteltu sillä periaatteella, että vedenhankinta ja jätevesien käsittely hoidetaan kiinteistökohtaisesti, jolloin kunnalle ei synny kunnallistekniikan investointivelvoitetta

Sellainen tiheämpi rakentaminen, joka edellyttää keskitettyä viemäriverkkoa, suunnitellaan asemakaavalla. Ennen asemakaavan laatimista kunta sopii maanomistajan kanssa kunnallistekniikan rakentamisvastuista.

Kaavalla suunniteltu ympärivuotinen asutus sijoittuu palveluiden ja hyvien tieyhteyksien tuntumaan siten, että palvelut voidaan hoitaa kohtuullisesti.

6.7 Sosiaaliset vaikutukset

Kaavaratkaisulla ei ole nähtävissä erityisiä sosiaalisia vaikutuksia. Suunniteltu rakentaminen on luonteeltaan perinteistä maaseudun asutusta.

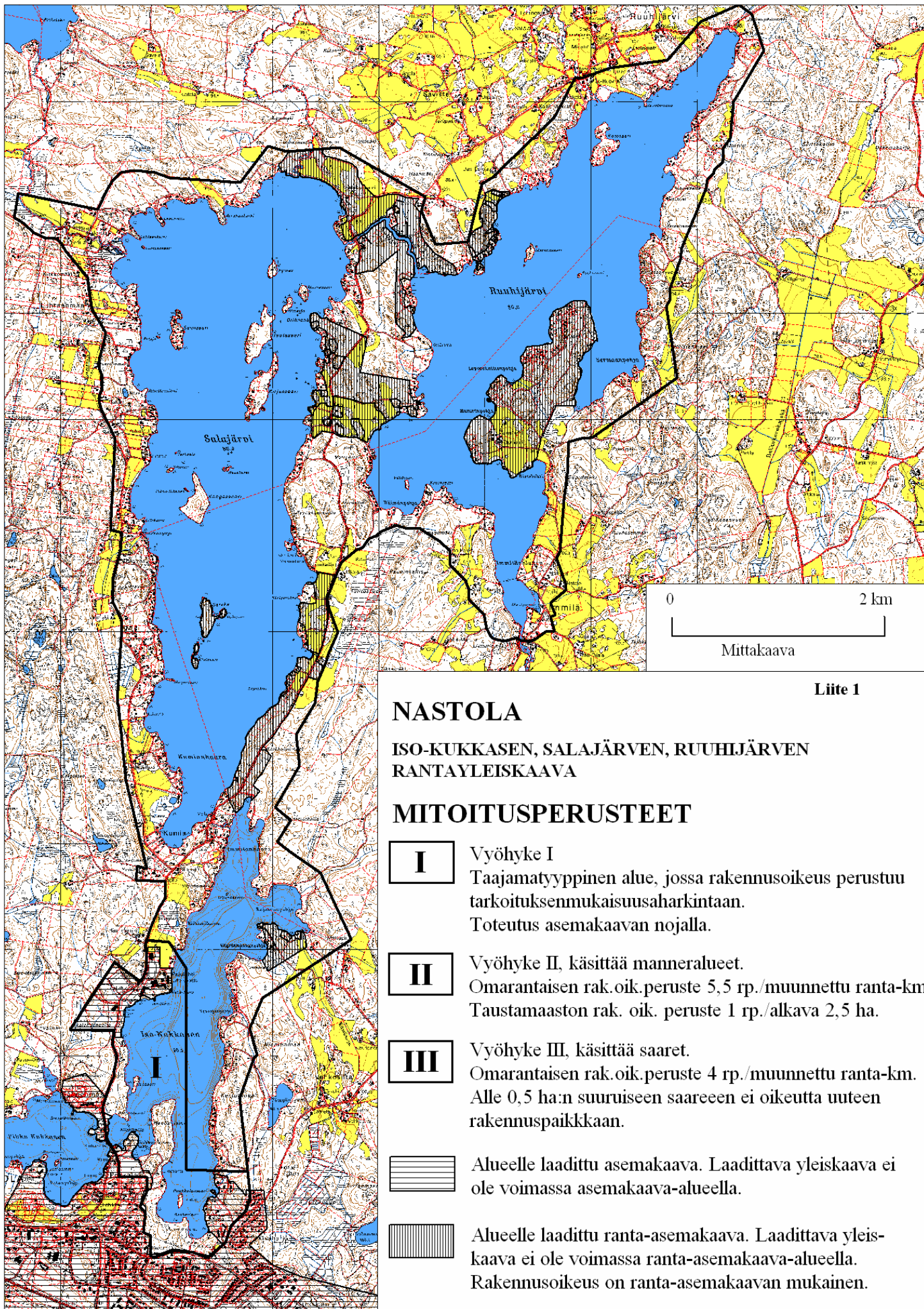
Helsinki 17.6.2005. Täydennetty 5.9.2005 ja 21.3.2006

KARTTAAKO OY

Pertti Hartikainen
dipl. ins.

Liitteet

1. Mitoitusperusteet
2. Kantatilaperiaate
3. Maanomistus
4. Tilastolomake

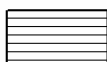



Liite 1

NASTOLA

ISO-KUKKASEN, SALAJÄRVEN, RUUHJÄRVEN RANTAYLEISKAAVA

MITOITUSPERUSTEET

- I** Vyöhyke I
Taajamatyyppinen alue, jossa rakennusoikeus perustuu tarkoituksenmukaisuusaharkintaan.
Toteutus asemakaavan nojalla.
- II** Vyöhyke II, käsittää manneralueet.
Omarantaisen rak.oik.peruste 5,5 rp./muunnettu ranta-km
Taustamaaston rak. oik. peruste 1 rp./alkava 2,5 ha.
- III** Vyöhyke III, käsittää saaret.
Omarantaisen rak.oik.peruste 4 rp./muunnettu ranta-km.
Alle 0,5 ha:n suuruiseen saareen ei oikeutta uuteen rakennuspaikkaan.
-  Alueelle laadittu asemakaava. Laadittava yleiskaava ei ole voimassa asemakaava-alueella.
-  Alueelle laadittu ranta-asemakaava. Laadittava yleiskaava ei ole voimassa ranta-asemakaava-alueella.
Rakennusoikeus on ranta-asemakaavan mukainen.

NASTOLA

ISO-KUKKASEN - SALAJÄRVEN - RUUHIJÄRVEN RANTAYLEISKAAVA
KANTATILAPERIAATE RAKENNUSOIKEUDEN OSITTELUSSA

Kantatila on 31.12.1969 tilajaon mukainen tila. Kantatilan alueella 31.12.1969 jälkeen muodostetut rakennuspaikat luetaan käytetyiksi rakennusoikeudeksi, joka pienentää kaikkien niiden tilojen rakennusoikeutta, jotka on muodostettu kantatilasta rakennuspaikkojen muodostamisen jälkeen. Käytetty rakennusoikeus ositellaan hyödyn mukaan.

Tarkoitus: Edistää maanomistajien tasapuolista kohtelua.

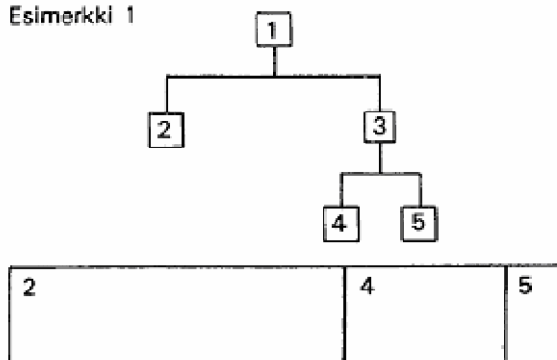
Kantatilaperiaatteen soveltamista havainnollistetaan seuraavassa esimerkkien avulla.

Kantatilan muunnetun rantaviivan pituus 2 km.

Yleiskaavan mitoitusperuste 5 rak. paikkaa/muunnettu ranta-km.

Kantatilan rakennusoikeus 10 rak. paikkaa.

Esimerkki 1

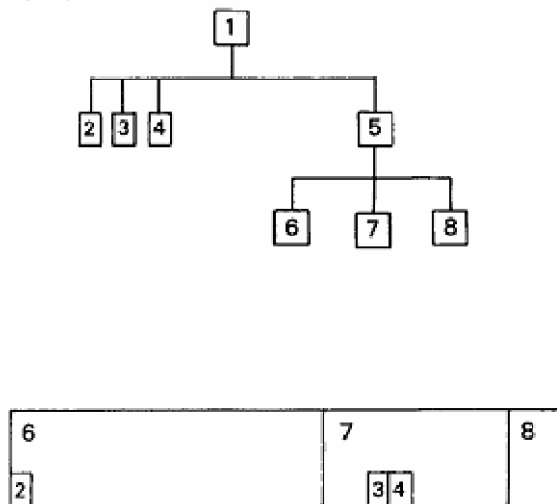


Kantatila (1) jaettu tiloiksi 2 ja 3. Tila 3 jaettu edelleen tiloiksi 4 ja 5.

Kantatilan (1) rakennusoikeus (10 rp) ositellaan nykyisten tilojen 2, 4 ja 5 kesken tilojen muunnetun rantaviivan pituuden suhteessa.

	Muunn. rv	Rak. oik
tila 2	1.2 km	6 rp.
tila 4	0.6 km	3 rp.
tila 5	0.2 km	1 rp.
Yhteensä	2.0 km	10 rp.

Esimerkki 2



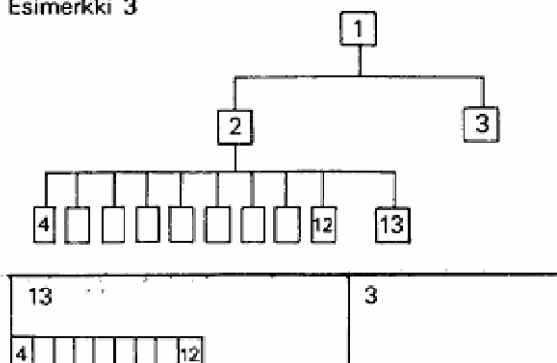
Kantatilasta (1) erotettu 3 rakennuspaikkaa (2, 3 ja 4), minkä jälkeen jäljellä oleva tila (5) on jaettu tiloiksi 6, 7 ja 8.

Kantatilan (1) rakennusoikeus (10 rp) ositellaan nykyisten tilojen (6, 7 ja 8) kesken tilojen rantaviivan muunnetun pituuden suhteessa.

Ennen kantatilan jakoa erotetut rakennuspaikat 2, 3 ja 4 ositellaan käytettynä rakennusoikeutena nykyisten tilojen (6, 7 ja 8) kesken tilojen muunnetun rantaviivan suhteessa.

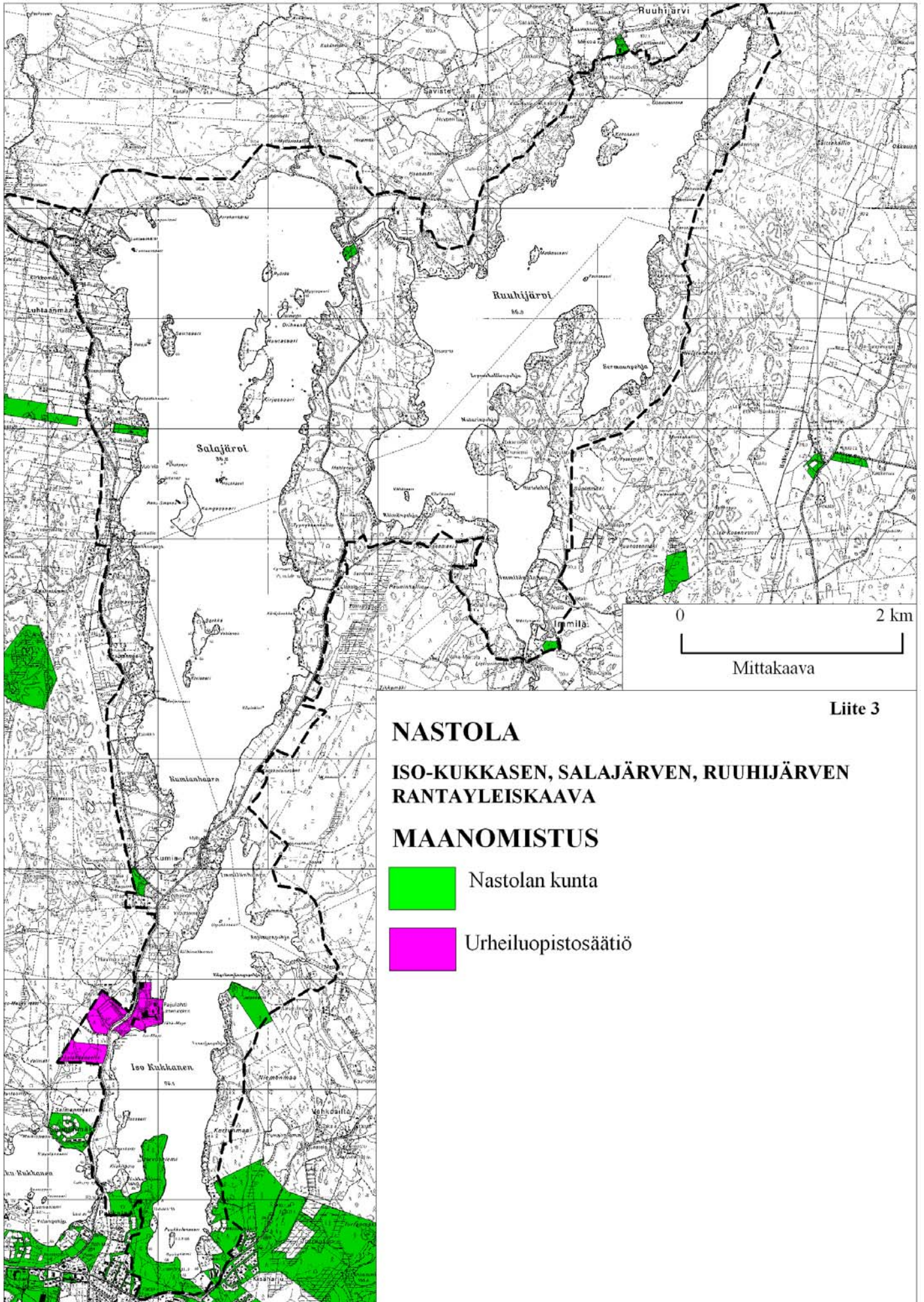
	Rak.oik	Käyt.rak.o	Jäljellä
tila 6	6 rp.	1.8 rp	4.2 rp
tila 7	3 rp	0.9 rp	2.1 rp
tila 8	1 rp	0.3 rp	0.7 rp
Yhteensä	10.0 rp	3.0 rp	7.0 rp

Esimerkki 3



Kantatila (1) jaettu tiloiksi 2 ja 3, minkä jälkeen tilasta 2 erotettu 9 rakennuspaikkaa (4-12) eli 3 yli mitoitusperusteen. Ylitys ei pienennä tilan 3 rakennusoikeutta, koska se ei ole saanut hyötyä tilasta 2 muodostetuista rakennuspaikoista eikä ole voinut vaikuttaa rakennuspaikkojen muodostamiseen.

	Rak.oik	Käyt.rak.o	Jäljellä
tila 13	6 rp	9 rp	0 rp
tila 3	4 rp	0 rp	4 rp
Yhteensä	10 rp	9 rp	4 rp





Liite 3

NASTOLA

ISO-KUKKASEN, SALAJÄRVEN, RUUHIJÄRVEN RANTAYLEISKAAVA

MAANOMISTUS

 Nastolan kunta

 Urheiluopistosäätiö

NASTOLA**ISO-KUKKASEN, SALAJÄRVEN, RUUHIJÄRVEN RANTAYLEISKAAVA****TILASTOLOMAKE****Rantaviivan ja pinta-alan jakaantuminen eri käyttötarkoituksiin**

Aluevaraus	Pinta-ala		Rantaviiva	
	ha	%	m	%
A	77,26	5,74	4292	6,01
A-1	10,70	0,79	157	0,22
AM	21,89	1,63	205	0,29
AP	25,97	1,93	2642	3,70
ET	0,16	0,01		0,00
ET/pv	0,66	0,05		0,00
LV	0,44	0,03	283	0,40
LV-1	2,71	0,20	1188	1,66
M	617,54	45,87	13602	19,06
M-1	53,83	4,00		0,00
MT	145,67	10,82	2843	3,98
MT-1	1,09	0,08		0,00
MU	11,70	0,87	3196	4,48
MY	17,56	1,30	2634	3,69
P	1,74	0,13	530	0,74
R	30,30	2,25	2209	3,10
RA	189,15	14,05	28049	39,30
RA-1	30,74	2,28	3749	5,25
RA-2	0,92	0,07	182	0,26
SL	4,75	0,35	770	1,08
SM	0,66	0,05	101	0,14
V	40,66	3,02	3103	4,35
V-1	19,41	1,44	455	0,64
VR	8,39	0,62	542	0,76
VU	30,29	2,25	140	0,20
VV	2,07	0,15	494	0,69
Yhteensä	1346,26	100,00	71366	100,00

Vesialueet	1648,00
Kaava-alue yht.	2994,26

Rakentamiseen varattu ranta	41485	58,13
Vapaa ranta	29351	41,13
Yhteensä	70836	99,26

AP- ja R-alueet on laskettu rakentamiseen varatuksi rannaksi, vaikka osa rannasta varataan tai on varattu asemakaavalla vapaa-alueeksi.