

SISÄLLYSLUETTELO

1	TIIVISTELMÄ.....	2
1.1	KAAVAPROSESSIN VAIHEET	2
1.2	ASEMAKAAVA	2
1.3	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN.....	3
2	LÄHTÖKOHDAT.....	3
2.1	SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	3
2.1.1	<i>Alueen yleiskuvaus.....</i>	3
2.1.2	<i>Luonnonympäristö.....</i>	3
2.1.3	<i>Rakennettu ympäristö.....</i>	3
2.1.4	<i>Maanomistus.....</i>	5
2.2	SUUNNITTELUTILANNE	5
2.2.1	<i>Kaava-alueetta koskevat suunnitelmat ja päätökset</i>	5
3	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	5
3.1	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	5
3.2	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ.....	6
3.2.1	<i>Osalliset.....</i>	6
3.2.2	<i>Vireilletulo.....</i>	6
3.2.3	<i>Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....</i>	6
3.2.4	<i>Viranomaisyhteistyö.....</i>	7
3.3	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	7
3.4	ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET	7
4	ASEMAKAAVAN KUVAUS	8
4.1	KAAVAN RAKENNE.....	8
4.2	YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	8
4.3	ALUEVARAUKSET.....	9
4.4	KAAVAN VAIKUTUKSET.....	9
4.4.1	<i>Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja yhdyskuntarakenteeseen.....</i>	9
4.4.2	<i>Vaikutukset liikenteeseen.....</i>	10
4.4.3	<i>Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....</i>	10
4.4.4	<i>Vaikutukset maisemaan.....</i>	10
4.4.5	<i>Taloudelliset vaikutukset.....</i>	10
4.4.6	<i>Sosiaaliset vaikutukset.....</i>	10
4.5	KAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET	10
5	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	11
5.1	TOTEUTUSTA OHJAAVA JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	11
5.2	TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS	11
5.3	TOTEUTUKSEN SEURANTA	11

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Ote ajantasakaavasta

Kaavakartta ja määräykset

Havainnekuva: vaihtoehdot

RAUTALAMMIN KUNTA KORTTELIT 76(osa), 80 JA 81(osa) ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAAVASELOSTUS

TIIVISTELMÄ

Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on lähtenyt vireille kaava-alueen maanomistajien aloitteesta. Kunnanhallitus käsitteli asian 27.5.2002 §171 ja päätti laatia alueelle asemakaavan.

Asemakaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat olleet nähtävillä 11.2 – 13.3.2003.

Kaavaa on laajennettu tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden perusteella koskemaan korttelia 76.

Asemakaava

Asemakaava koskee Rautalammin kunnan kortteleita 76(osa), 80 ja 81(osa) sekä uimaranta-, katu-, maa- ja metsätalousalueita. Korttelit sijaitsevat Rautalammin kirkonkylän lounaisosassa, Pitkälahden rannassa. Kaava-alueiden koko on yhteensä noin 4,89 ha.

Asemakaavalla muutetaan korttelin 80 teollisuusrakennusten korttelin kaavamääräystä ja katualueiden sijoitusta. Kortteliin muodostuu erillispientalojen ja asuinpienalojen korttelialueita, katu- sekä maa- ja metsätalousalueita.

Korttelin 76 rakennuspaikkoihin liitetään nykyistä katualuetta. Muutoin kaavan rakenne pysyy entisellään.

Korttelin 81 aluevarausten rajoja muutetaan. Alueelle muodostuu erillispientalojen korttelialue ja uimaranta-alue.

Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavaa voidaan alkaa toteuttaa välittömästi kaavan saatua lainvoiman.

LÄHTÖKOHDAT

Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Kaava-alueet sijaitsevat Rautalammin kirkonkylän lounaisosassa, Turkkilanvuoren alueella Pitkälahden rannassa. Korttelien 76 ja 80 (ml. M-alue) kaavamuutos alueen pinta-ala on 3,86 ha ja korttelin 81 pinta-ala on 0,92 ha. Alueiden pinta-ala on yhteensä 4,78 ha. Sijainti ilmenee kansikuvasta.

Luonnonympäristö

Korttelit rajoittuvat Pitkälahden rantaan. Korttelin 81 korkeimmat kohdat ovat noin 7 m ja korttelin 80 noin 17 m Pitkälahden vedenpintaa korkeammalla. Alueiden maaston muotoja on leikattu ja pengerrytetty kunkin rakennuskohteen ja käytön mukaan. VK-alueella kasvaa harvahkoa koivikkoa

Rannassa kasvaa osittain järviruokoa. Pääosin ranta-alueet on muokattu osaksi piha-alueita. Korttelialueilla puusto on lehtipuuvältaista sekametsää. Vallitsevana puulajina on koivu. Lisäksi omakotitalojen tonteilla on puutarhakasveja. Korttelin 80 lounaispuolella on vanhaa kuusimetsää. Korttelin 76 länsireuna on vanhaa peltoa.

Alueella ei ole tavattu uhanalaisia kasvi- tai eläinlajeja.

Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alueet sijaitsevat Rautalammin kirkonkylän taajama-alueella sen eteläreunalla Pitkälahden rannalla. Alue on asemakaava-alueen reuna-alueita ja suhteellisen harvaan rakennuttua. Alueen rakennuskanta on hyvin eri-ikäistä.

Korttelin 81 tontilla 8 on omakotitalo ja talousrakennuksia. Ympäristössä on asuinrakennuksia sekä yleisiä puisto- ja uimaranta-alueita.

Korttelissa 76 on vanha puinen asuinrakennus sekä talousrakennus Maukolantien varrella.

Korttelin 80 tontilla 1 on vanhoja teollisuusrakennuksia. Kivirakenteisessa vanhassa meijerirakennuksessa on asuntoja. Alueella on puurakenteinen mylly ja varasto sekä peltiverhoiltu autotalli. Lisäksi rannassa on puurakenteinen rantasauna. Tontin Turkkilantien puoleinen alue on hoitamaton vanha hiekkakenttä. Muilla korttelin 80 tonteilla on puurakenteisia asuintaloja ja talousrakennuksia.

Korttelin 80 lounaisreuna on maa- ja metsätalousaluetta.

Liikenne ja ympäristöhäiriöt

Alueiden liikenne on vähäistä. Kaava-alueen kortteli 80 sijaitsee taajama-alueen reunassa eikä sillä ole läpikulkuliikennettä. Uimaranta-alueen liikenne on vähäistä eikä se aiheuta merkittävää liikennemelua. Alueilla ei ole ympäristöhäiriöitä aiheuttavaa toimintaa.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Rautalammin Osuusmeijerin rakennus on valmistunut 1928. Rakennusta on laajennettu 1949 molemmista päädyistä. Rakennus on vuonna 1965 muutettu puusepänverstaaksi. Myöhemmin sisätiloissa on tehty modernisointeja rakentamalla wc-tiloja sekä asentamalla viemäreitä.

Rakennuksen yläkerrassa on 3 asuntoa. Alakerrassa on puusepänverstaas, jossa ei ole viimeaikoina ollut juurikaan toimintaa. Meijerirakennus on todettu rakennuskohdeinventoinneissa historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaaksi rakennukseksi.

Alueella on myös lautarakenteinen 1950-luvulla rakennettu myllyrakennus. Rakennuksessa on yksinkertainen lautavuoraus. Myllyrakennus on vuokramaalalla, jonka 50 vuoden vuokra-aika menee umpeen muutaman vuoden päästä.

Alueella oleva Turkkilan päärakennus on Maukolan tilan vanha torppa vuosisadan alusta. Rakennusta on korjattu 1940-luvulla ja uudelleen 1969. Talossa on aikanaan asunut mm. pitäjän nimismies. Myöhemmin talo on ollut mm. Rauma-Repolan omistuksessa. Rakennus on todettu rakennuskohdeinventoinneissa historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaaksi rakennukseksi.

Tekninen huolto

Kaava-alueen tiestö on rakennettu. Alueelle on rakennettu kunnallinen vesi- ja viemäriverkosto.

Maanomistus

Kaava-alueet ovat yksityisten omistuksessa.

Suunnittelutilanne

Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset

Suunnitelma	Hyväksymis-/ vahvistuspäivä
Sisä-Savon seutukaava	Ympäristöm. 21.6.2000
Osayleiskaava	Kunnanvaltuusto hyv. 21.12.1983
Rakennusjärjestys	Kunnanvaltuusto hyv. 17.12.2001
Pohjakartta	Maanmittauslaitos hyv. 29.3.1983

Päätökset

Kunnanhallitus on päättänyt alueen asemakaavan muutoksesta 27.5.2002.

ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

Asemakaavan suunnittelun tarve

Korttelin 80 asemakaavamuutoksen laatiminen on lähtenyt vireille maanomistajan aloitteesta. Tavoitteena on mahdollistaa tontille 1 asuinrakennusten rakentaminen.

Korttelin 81 asemakaavan muutoksen laatiminen on lähtenyt vireille maanomistajan aloitteesta. Maanomistaja on myymässä Alavan tilaa Rn:o 1:11 ja ostaja edellyttää, että VV-aluetta tilan osalta pienennettäisiin. Tilasta 2/3 on nykyisessä kaavassa erillispientalojen aluetta ja noin 1/3 uimaranta-aluetta. Tilan omistaja pitää uimarantavarausta tarpeettoman suurena.

Kortteli 76 on liitetty kaava-alueeseen, jotta kaavamuutos muodostaa tarkoituksemukaisen kokonaisuuden.

Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

Alueen suunnittelu koskettaa alueella asuvia ihmisiä. Seuraavassa luettelossa on listattu tahot, joiden oloihin tai etuihin suunnitelmalla on vaikutusta ja joilla on ollut mahdollisuus vaikuttaa suunnitteluun:

- 1) Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja kiinteistöyhtiöt.
- 2) Suunnittelualueella ja sen läheisyydessä asuvat ja työskentelevät ihmiset.
- 3) Kunnan luottamuselimet
- 4) Kunnan eri hallintokunnat
- 5) Viranomaiset:
 - ?? Pohjois-Savon Ympäristökeskus
 - ?? Pohjois-Savon liitto
 - ?? Museovirasto
- 6) Muut yhteisöt
 - ?? Atro Oyj
 - ?? Rautalammin museo
 - ?? Rautalammin historiallinen yhdistys

Vireilletulo

Kunnanhallitus päätti 27.5.2002 § 171 ryhtyä laatimaan asemakaavan muutosta kortteliin 80 sekä kortteliin 81 tilan Alava Rn:o 1:11 alueelle.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavamuutoksesta on tiedotettu kirjeitse kaava-alueen ja lähialueen maanomistajille. Alustavaan kaavaluonnokseen ei ole tullut muistutuksia.

Asemakaavaluonnos sekä täydennetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma laitetaan yleisesti nähtäville, minkä aikana voivat osalliset vaikuttaa kaavan sisältöön.

Luonnoksesta on esitetty yksi muistutus, jossa haluttiin Myllyrakennuksen säilymistä. Muistutusta ei voitu ottaa huomioon, koska maapohjan omistaja ei halua jatkaa vuokra-aikaa ja rakennus ei ole muutettavissa taloudellisesti muuhun käyttöön.

Kaavaehdotus asetetaan nähtäville, minkä aikana osalliset voivat vielä esittää mielipiteensä kaavan sisältöön.

Viranomaisyhteistyö

Kaavasta on tiedotettu Pohjois-Savon ympäristökeskukselle. Kaavaehdotuksesta on pyydetty lausunnot Pohjois-Savon liitolta, Pohjois-Savon ympäristökeskukselta, Kuopion kulttuurihistorialliselta Museolta ja ympäristölautakunnalta.

Lausuntojen johdosta Turkkila ja vanha Meijeri on osoitettu suojeltaviksi rakennuksiksi.

Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on korttelissa 80 lisätä alueen asuinrakennuksille varattuja rakennuspaikkoja sekä parantaa rakennuspaikkojen rakennettavuutta ja liikenteellisiä yhteyksiä muuttamalla katualueiden sijaintia.

Meijerirakennuksen ympäristön maanomistaja ei ole halukas jatkamaan nykyistä Myllyrakennuksen vuokra-aikaa 50 vuoden vuokra-ajan päätyttyä vuonna 2006. Vuokramies joutuu poistamaan rakennuksen alueelta, mikäli maanomistaja näin haluaa. Koska Myllyrakennus on kevytrakenteinen ja erittäin vaikeasti muuhun käyttöön muutettavissa, sen säilyttämisen ei ole katsottu olevan perusteltua.

Korttelin 81 kaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa aluevarauksia alueen toimintojen todellisen tarpeen mukaan. Uimaranta-alueen varaus on tarpeettoman suuri. Tavoitteena on pienentää uimaranta-aluetta ja vastaavasti suurentaa vieraisen erillispientalon tonttia.

Kaavan muutoksella on rakennuspaikkoihin liitetty tarpeetonta vanhaa katualuetta, minkä johdosta kaavaa on laajennettu koskemaan myös korttelia 76.

Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Korttelin 80 tontin 1 täydennysrakentamisen osalta on tehty neljä hieman toisistaan poikkeavaa vaihtoehtoista ratkaisua. Kaikissa vaihtoehdoissa on lähdetty siitä, että vanha kivirakenteinen meijerirakennus ja rantasauna säilytetään, mutta puurakenteinen mylly puretaan. Uudisrakennusten sijoittelussa on pyritty huomioimaan näköyhteys järvelle. Sijoituksiin on vaikuttanut myös alueen maaston muoto. Alueella on tasoero, joka jakaa alueen kahteen osaan ja siten sijoittaa rakennukset kahteen eri ryhmään. Vaihtoehdot liitteenä.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Kaavan rakenne

Asemakaavalla ei ole muutettu nykyistä kaavarakennetta. Asemakaava-alueelle on osoitettu erillispientalojen (AO) ja asuinpientalojen (AP) korttelialueita. Ranta-alue on kaavassa osoitettu istutettavaksi alueeksi. Kortteleiden ranta-alue tulisi säilyttää mahdollisimman luonnontilaisena.

Korttelin 80 lounaisreuna rajoittuu maa- ja metsätalousalueeseen (M).

Turkkilantien ja Alppilantien katualueet on sijoitettu olemassa olevien teiden kohdille. Turkkilantietä on lyhennetty ja läpiajo on estetty.

Kaava-alueiden tarvitsemat palvelut sijaitsevat Rautalammin kirkonkylässä. Kirjasto, kaupat, koulu ym. palvelut sijaitsevat pääasiassa kantatie 69 varrella. Kaava-alueilta on matkaa kirkonkylän keskusta noin 500m.

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan toteutuminen mahdollistaa uusien asuntojen rakentamisen korttelin 80 tontille 1. Tontin täydennysrakentaminen ja käyttötarkoituksen muuttuminen asuinalueeksi parantaa asuinalueen viihtyvyyttä.

Uudisrakentaminen vanhan meijerin läheisyyteen taajaman ydinkeskustan tuntumaan on tarkoituksenmukaista. Taajamarakennetta saadaan tiivistettyä. Meijerin alakerrassa ollut puusepänverstas ei ole viime vuosina toiminut. Uusien asuinrakennusten rakentaminen meijerin läheisyyteen ei heikennä alueella olevien arvokkaiden rakennusten suojelullista arvoa.

Alueen rakennuskanta on ennestään hyvin eri-ikäistä ja -tyylistä.

Rakennushistoriallisesti arvokkaat meijeri ja Turkkilan rakennukset on osoitettu ehdollisella suojelumerkinnällä.

Kaavan toteutuminen ei aiheuta muutoksia ranta-alueilla. Uusi katualue maa- ja metsätalousalueen läpi ei muuta alueen olemassa olevaa tilannetta.

Alueet on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon.

Aluevaraukset

Korttelialueet

Vanhan korttelin 80 (uusi 76) asuinkortteleiden pinta-ala on 26 760 m². Kortteliin osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 2990 k-m². Rakennusten kerroskorkeudet vaihtelevat välillä 1½-2 rakennuspaikan mukaan. Korttelin kaavamerkintä **AO** tarkoittaa erillispientalojen korttelialuetta ja **AP** asuinpientalojen korttelialuetta. AO-alueille voidaan rakentaa omakotitaloja. AP-alueille asemakaava mahdollistaa rivitalojen tai paritalojen rakentamisen.

Korttelissa 81 AO-alueen pinta-ala on 2443 m². Korttelin tehokkuusluku 0,15 mahdollistaa rakennuspaikalle rakennusoikeutta 366 k-m².

Korttelin 76 kaavamerkinnät ovat säilyneet entisellään. Alue on merkitty AP-alueeksi. Pinta-ala on 5145 m² ja rakennusoikeus 1030 k-m². Rakennusten kellarikerrokseen saa rakentaa käyttötarkoituksen mukaisia tiloja.

Muut alueet

Olemassa oleva uimaranta-alue on osoitettu **VV** -alueeksi. Uimaranta-alueen pinta-ala on 2453 m². Uimaranta-alueen läpi on osoitettu ohjeellinen ajoyhteys (**ajo**) AO -alueelle sekä ohjeellinen pysäköimisalue (**p**). Leikkikenttäalueen (**VK**) pinta-ala on 3230 m². Alueen rajausta ei ole muutettu.

Korttelin 80 eteläpuolella sijaitsevan maa- ja metsätalousalueen (**M**) pinta-ala on 4521 m².

Katualueiden pinta-ala on yhteensä 1392 m².

Kaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja yhdyskuntarakenteeseen

Kaava-alueen täydennysrakentaminen entisen myllyn alueella eheyttää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Entisen teollisuusalueen muuttaminen asuinalueeksi parantaa alueen yhtenäisyyttä. Kaavaratkaisussa on lähdetty siitä, että vanha meijerirakennus säilyy, mutta mylly puretaan.

Muilta osin kaava-alueen olemassa oleva rakenne säilyy ennallaan. Kuitenkin Museoalueen yhteys rantaan paranee ja rannan käyttö mm. uimarantana helpottuu.

Vaikutukset liikenteeseen

Maukolantien puoleista päätä Turkilantietä ei ole kunnolla rakennettu, joten Turkilantien kaavaratkaisu rauhoittaa kokonaan läpiajoliikenteen.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaava-alueen rakentaminen tulee muuttamaan luonnonympäristön luonnetta hyvin vähän, koska suurin osa kaava-alueesta on jo rakennettua aluetta. Alueelta ei ole tavattu uhanalaisia tai harvinaisia kasvi- tai eläinlajeja.

Jätevedet johdetaan kunnalliseen viemäriverkostoon, ja hulevesiin muutoksella ei ole suurta vaikutusta.

Vaikutukset maisemaan

Kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta järvimaisemaan. Alue tulee näkymään kaavan toteuduttua järveltä hiukan tiiviimpänä rakennettuna alueena. Täydennysrakentaminen ei sijoitu aivan rantaan ja ranta-alue on osoitettu kaavassa istutettavaksi alueeksi.

Taloudelliset vaikutukset

Asemakaavamuutoksella ei ole suoria taloudellisia vaikutuksia kunnalle. Korttelin 80 muutos mahdollistaa uusien asuntojen rakentamisen Rautalammin kirkonkylään, mutta se ei lisää merkittävästi alueen asukasmäärää.

Sosiaaliset vaikutukset

Kaavamuutos ei vaikuta ympäristön virkistysalueisiin. Korttelin 80 yhteydessä olevien katualueiden muutokset parantavat alueen liikenneturvallisuutta. Teollisuusalueen muuttaminen asuinalueeksi täydentää olemassa olevaa asuinalueita ja parantaa siten alueen viihtyisyyttä.

Kaavamerkinnät ja määräykset

Yleismääräyksissä on ohjeet jäte- ja vesihuollosta sekä yleiset ohjeet rakennusten ulkoasuun vaikuttavista seikoista.

Kaavamääräykset ovat liitteenä.

ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Toteutusta ohjaava ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutumista ohjaavat asemakaavakartan lisäksi tämä asemakaavaselostus ja havainnekuva.

Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen voi toteuttaa välittömästi kaavan saatua lainvoiman

Toteutuksen seuranta

Rautalammin kunta valvoo normaalina viranomaisvalvonnalla alueen jatkosuunnittelua sekä rakentamista.

Kuopiossa 7.6.2004

Suunnittelukeskus Oy
Kuopion toimisto

Timo Leskinen
Toimistopäällikkö, DI

Virve Wright
Arkkitehti