

**KAARTUSJÄRVEN RANTA-ASEMAKAAVAN
RANTAKAAVASELOSTUS**

E-P:n Georakennus Oy
Koskenvarrentie 152, 62900 Alajärvi

RANTA - ASEMAKAAVA

SELOSTUS

Ranta-asemakaavan selostus koskee 4.3.2020 päivättyä kaavakarttaa

1 ALUEEN MÄÄRITTELY

Kunta **ALAJÄRVEN kaupunki**

Kylä **ALAJÄRVEN ja KUREJOEN kylät**

Tilat **SIRPALA 15:244, RINNE 160:0, SORVARI 15:215, JAAKKOLA 15:329, JÄRVENPÄÄ 27:26, VÄHÄVAINIO 27:17, KIVIRANTA 27:16, ELLINKULMA 27:27, KIVIAHONNIEMI 27:12, KIVIKKO 27:22, RAUNIOMÄKI 27:15, PIKKURAUNIO 27:14, UUSIRANTA 27:24, UUSITALO 27:25, UUSITUPA 159:0, ALAPUOLI 157:3, MARJANIEMI 161:1, PISTE 15:183, HUVIRANTA 15:182 ja SUVIRANTA 15:168 ALJÄRVEN kylässä sekä TOIVONRANTA 1:302 KUREJOEN kylässä.**

Tiloista osa kokonaan ja osa osittain.

Kaavoitettavan alueen omistavat yksityiset maanomistajat sekä Alajärven seurakunta.

Ranta-asemakaavalla muodostuvat kortteli 1 – 16 sekä niihin liittyvät venevalkamat, virkistys-, maa- ja metsätalousalueet, katualueet sekä vesialue.

Suunnittelualue käsittää pohjoisosan Alajärvellä sijaitsevasta Kaartusen järvestä.

Alueeseen kuuluu noin puolet koko järven rantaviivasta.

Alue ilmenee erillisistä **liitteistä 1 ja 2.**

Kaava-alueen pinta-ala on noin 46 ha. Rantaviivaa on noin 4,8 km, laskennalista rantaviivaa noin 3,5 km, mukaan lukien Pikkujärvi.

Kaava-alueelle on laadittu pohjakartta mittakaavassa 1:2000, sen on Pohjanmaan maanmittaustoimisto / Teuvo Pajukoski hyväksynyt 18.6.2004 ranta-asemakaavan pohjakartaksi.

2 TIIVISTELMÄ

Alueeseen ei kohdistu asema- tai yleiskaavaa. Alueen vieressä on voimassaoleva Herrainniemenranta-asemakaava.

Kaavoitettava alue sijaitsee pääosin ns. rantavyöhykkeellä.

Kaavoituksesta johtuen Alajärven kaupunki ei ole asettanut aluetta rakennuskieltoon.

Yksityiset maanomistajat ovat pyytäneet allekirjoittanutta laatimaan alueilleen ranta-asemakaavan, koska poikkeuslupamenettely on ollut hankalaa ja rakennuslupien saanti on ollut miltei mahdotonta.

2.1 Kaavaprosessin vaiheet ja lausunnot

- Ranta-asetakaavan laatiminen tuli vireille keväällä 2004, jolloin alueen maanomistajat ottivat kaavoittajaan yhteyttä.
- Kaavoituksen viranomaisneuvottelu on pidetty 2.4.2004 ja 7.3.2017 **Liitteet 3 ja 22**
- Alueelta on olemassa 18.6.2004 hyväksytty pohjakartta, mittakaava 1:2000. **Liite 4**
- Rantaviivatarkastelu tiloittain. **Liite 5.**
- Kantatilaselvitys, olemassa olevat ja lisätontit. **Liite 6.**
- Metsä- ja suotyypikartoitus sekä kasvillisuuskartoitus 15.9.2004 ja sen tarkistus 25.7.2016, **Liitteet 7 ja 23.**
- Neuvottelu maanomistajien kanssa 2.2.2007. **Liite 8.**
- 27.12.2007 päivätty ranta-asetakaavan osallistumis- ja arviosuunnitelma, on ollut nähtävillä 23.1. – 6.2.2008 välisen ajan. **Liite 9.**
- Neuvottelu viranomaisten kanssa 26.3.2008. **Liite 10.**
- Liito-oravaraportti 27.4.2008. **Liite 11.**
- Museoviraston lausunto 17.7.2008. **Liite 12.**
- Kaartusjärven rakennustiheys 12.10.2008 ja 30.3.2017. **Liite 13.**
- ELY-keskuksen lausunto tulvien huomioon ottamisesta Kaartusjärvellä 18.1.2010, **Liite 14.**
- Muistio työneuvottelusta 15.11.2012. **Liite 15.**
- Linnustoselvitys 9.7.2013, **Liite 16.**
- Rakennukset, **Liite 17.**
- Maaperäkartat, 2 kpl, **Liitteet 18 ja 19.**
- Tehokkaan rantaviivan muutokertoimien laskentamalli, **Liite 20.**
- 18.11.2014 päivätty osallistumis- ja arviosuunnitelma, päivitetty 4.3.2020. **Liite 21.**
- Lausunto 21.11.2016 lepakoiden, liito-oravan ja viitasammakon menestymiseen. **Liite 24,** sekä niihin liittyvät ” kartoitukset ” liitteineen, liito-orava- 6.4..2016, viitassammakko- 5.5.2016 ja lepakko-kartoitus 8.8.2016.
- Laatija T:mi Luontotaito. **Liitteet 27, 28 ja 29**
- 25.2 – 29.3.2016 välisen ajan nähtäviä ollut kaavaluonnoksen karttapienennös. Päivätty 18.11.2014. **Liite 25.**
- 3.3.2016 päivätty ELY-keskuksen lausunto Kaartusjärven pohjoisosan ranta-asetakaavan aloitusvaiheesta. **Liite 37.**
- Muistutusten yhteenveto 18.11.2014 päivättyyn kaavaluonnokseen ja niihin liittyvä kaavoittajan palaute, 2.4.2017. **Liite 26.**
- 8.3 – 9.4.2018 välisen ajan nähtävillä ollut kaavaehdotuksen karttapienennös. Päivätty 30.3.2017. **Liite 30.**
- **Lausunto:** Alajärven kaupunki, tekninen lautakunta. 19.4.2018 § 29, **Liite 31.**
- **Lausunto:** Etelä-Pohjanmaan liitto, Viranhaltijan päätös, 27.2.2018. **Liite 32.**
- **Lausunto:** Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseo, 16.4.2018. **Liite 33.**
- **Lausunto:** Museovirasto, 10.4.2018. **Liite 34,** ja lausuntoon liittyvä T:mi Luontotaito / Petteri Karvisen selvitys 9.12.2018. **Liite 35.**
- **Lausunto:** Etelä-Pohjanmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Ympäristö ja luonnonvarat (ELY-keskus) 28.3.2018. **Liite 36.**
- Muistutusten ja lausuntojen yhteenveto ja niihin liittyvä kaavoittajan palaute. **Liite 38.** 1.3.2019.
- 2.4–4.5.2020 uudelleen nähtävillä olleen kaavaehdotuksen karttapienennös. **Liite 39.**
- 10.5.2019 Askon Alasen sähköposti. Saako M-alueelle rakennusoikeutta. **Liite 40.**
- **Lausunto:** Etelä-Pohjanmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) 6.6.2019. **Liite 41.**
- Kaartusjärven ranta-asetakaavan argeologinen inventointi. Keski-Pohjanmaan ArgeologiaPalvelu / Jaana Itäpalo. 17.9.2019. **Liite 42.**
- **Lausunto:** Museovirasto, 14.10.2019. **Liite 43.**
- Kaavanlaatijan lausunto **Liite 44.**

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Kaava-alue on Kaartusjärven pohjoisosassa, alue käsittää noin puolet järvestä, sekä alueen itäosassa olevan Pikkujärven. Järven pohjois- ja itäosassa kulkee Suvitie-niminen yksityistie. (Järvenpään yksityistien tiekunta)

Pohjoisosassa on Turjan maatila asuin- ja talusrakennuksineen. Kaava-alueen eteläosassa on Alajärven seurakunnan leirikeskus ” Suviranta ”.

Kaakkosiosassa kulkee ”Suvirannan ” yksityistie, jolta on pistoteitä järven rantaan. (Hirmukorven metsätien tiekunta) Kaavaosakkaat ovat suurimmalta osin osakkaina ko. teissä.

Kaava-alue on lähinnä kangasmaista metsämaata, joskin märempääkin maata löytyy.

Turjan maatilan läheisyydessä, suunnittelualan pohjoisosassa, on viljeltyä maata.

Turjan maatila on lypsykarjatila.

Suunnittelualueella ei ole viemäröintiä. Veden alueelle toimittaa Paalijärvi-Teerinevan vesiosuuskunta. Alajärven Sähkö Oy:n sähköverkko on lähietäisyydellä, joten kaikilla on mahdollisuus saada sähköä.

FK Petteri Karvinen on suorittanut alueella luontoselvityksen (metsä-jasuotyypikartoitus sekä kasvillisuuskarttoitus), jossa todetaan mm. että alueella ei ole rauhoitettuja, eikä uhanalaisia kasveja. **Liitet 7 ja 23.**

Liito-oravia alueelta löytyy, selvityksen siitä on tehnyt FM Heli Hämäläinen.

Liite 11, josta ilmenee, missä liito-oravia esiintyy.

Liito-oravista on maininta myös Matti Sissosen ja Olli Neulaniemen tekemässä linnustoselvityksessä. **Liite 16.**

Lausunto lepakoiden, liito-oravan ja viitasammakon menestymiseen. **Liite 24.**

Alueelle on rakennettu aiemmin kaksi maatilan päärakennusta

talusrakennuksineen. Neljä omakotitaloa, joista kaksi on maatilan päärakennuksia.

Huviloita on rakennettu 11 kappaletta sekä seurakunnan leirikeskus.

Turjan maatilan talouskeskuksessa (kortteli 9) on 1820-luvulla rakennettu

luttirakennus, joka on tarkoitus suojella omistajien toimesta.

Seurakunnan leirikeskusta lukuunottamatta maa-alueet ja rakennukset ovat yksityisessä omistuksessa.

Kaava-alueen vapaa-ajan rakennukset on selvitetty. Alueella on yksi 1960-luvulla rakennettu vapaa-ajanasunto Kiviahonniemi 5-401-27-12, v.1967. Kaava-alueella ei sijaitse sellaisia vapaa-ajanasuntoja, jotka tekisivät alueesta rakennushistoriallisesti tai kulttuurillisesti merkittävän.

Kaava-alueella ei ole arkeologisen kulttuuriperinnön eikä rakennetun kulttuuriympäristön osalta huomautettavaa kaavahankkeen osalta. eikä alueella ole vanhempaa rakennuskantaa, paitsi edellämainittu luttirakennus. **Liitteet 12 ja 35.**

3.2 Suunnittelutilanne

ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET

Kaava-aluetta koskevat valtioneuvoston 14.12.2017 tarkistetun periaatepäätöksen mukaiset valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.

Maakuntakaavan on vahvistanut 23.5.2005 Ympäristöministeriö.

Suunnittelualueeseen ei kohdistu maakuntakaavassa erityisiä määräyksiä.

Yleiskaavaa ei alueelle ole laadittu.

Alajärven kaupunki ei ole asettanut kaava-aluetta rakennuskieltoon.

Vaasan lääninhallitus on antanut Kaartusjärven ranta-alueille rantakaavan tarpeellisuuspäätöksen 8.4.1983 (B982), johon alueeseen suunnitteluala kuuluu.

Eteläosa Kaartusjärvestä on jo aiemmin rakennettu valmiiksi Herrainnimen rantakaavalla ja ilman kaavaa.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja käynnistäminen

Nyt **tavoitteena** on saada tässä kaavassa oleville tiloille ja tonteille niille kuuluvat rakennusoikeudet koko Kaartusjärven ranta-alueista, joita tilat ovat säästäneet sekä turvata ammatin harjoittaminen, lähinnä maa- ja metsätalous. Lisäksi on ennakoitu maatilan sukupolvenvaihdokset. Samalla seurakunnan leirikeskukseen rakennusoikeus ja saatetaan ajan tasalle. Samalla jo käytetyt rakennusoikeudet vahvistetaan tällä kaavalla.

Suunnittelu aloitettiin pohjakartan tekemisellä.

4.2 Suunnittelun vaiheet

Suunnittelun vaiheet ilmenevät kohdassa 2.1

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset:

- Asukkaat ja maanomistajat
- Alueen ja lähialueen asukkaat
- Alajärven kaupungin hoidossa olevat yksityistiet

Alajärven kaupunki:

- Rakennustarkastaja
- Terveystarkastaja
- Ympäristösihteeri
- Palomestari
- Kaavoittaja

Viranomaiset ja muut:

- Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus
- Museovirasto
- Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseo
- Etelä-Pohjanmaan liitto

Vireilletulo

Ranta-asemakaavan laatiminen tuli vireille vuonna 2004, jolloin alueen maanomistajat ovat pyytäneet allekirjoittanutta laatimaan alueilleen ranta-asemakaavan.

Virallisesti kaava on tullut vireille kun osallistumis- ja arviosuunnitelma on ollut nähtävillä **23.1.2008**. Nähtävillä se oli 23.1.2008 – 6.2.2008 välisen ajan.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti, joka on päivätty 27.12.2007 ja päivitetty 18.11.2014. **Liitteet 9 ja 21.**

4.4 Ranta-asemakaavan tavoitteet

Todetaan, että muu osa, kuin tämä kaava-alue Kaartusjärvestä on jo rakennettu valmiiksi ns. Herrainniemen rantakaavalla ja ilman kaavaa.

Nyt **tavoitteena** on saada tässä kaavassa oleville tiloille tasapuolinen rakennusoikeus Kaartusjärven ranta-alueista, joita tilat ovat **säästäneet** sekä turvata ammatin harjoittaminen, lähinnä maa- ja metsätalous.

Samalla jo rakennetut rakennusoikeudet vahvistetaan tällä kaavalla.

4.5 Mielipiteiden huomioon ottaminen

Osallisilla on luonnos- ja ehdotusvaiheiden nähtävillä olojen yhteydessä mahdollisuus jättää kirjallisia mielipiteitä ja muistutuksia, joihin annetaan vastineet ja tarpeen mukaan tarkistetaan suunnitelmia niiden pohjalta.

Asemakaavakartta on nähtävillä Alajärven kaupungin teknisen toimen ilmoitustaululla.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Perustelut

Ranta-asemakaavan laatimisessa on otettu huomioon 4.1 kohdassa esitetyt näkökohdat.

Koko järven rakennettua rakennustiheyttä on tarkasteltu peruskartalta. Tarkastelun mukaan nyt kaavoitettavalla alueella, kaavan valmistumisen jälkeen on koko järven rakennuskannasta **37%**, alue käsittää yli puolet koko järvestä. **Liite 13.**

Herrainniemen rantakaavassa, joka on aivan tämän kaavan vieressä on rakennusoikeutta osoitettu huomattavasti enemmän kuin tässä kaavahankkeessa on esitetty.

Kaavaratkaisussa on otettu huomioon maatilarakentaminen siten, että on muodostettu yksi AM-kortteli (yhteisomistuksessa, jos on tarvetta, niin maatilan asuinrakennukset voidaan erottaa omiksi tiloikseen) ja siihen on sisällytetty maatilan tarvitsemat rakennukset rantasaunoineen, jotka on jo rakennettu.

AO-tontteja on kaksi, jotka on rakennettu.

Alajärven seurakunnan omistama Y-korttelialue on myös rakennettu, joskin seurakunnalla on lisärakentamisen tarvetta.

RA-tontteja kaavassa on 24 kpl , joista rakennettuja on 11 kpl.

Kaavassa on osoitettu tarvittavat venevalkamat ja kulkuyhteydet niille. Osa oikeuksista on perustettu maanmittaustoimituksissa.

Rannan ja rakennusalan väliin on jokaisen tontin kohdalle jätetty suojeltava osa, jolla puusto on säilytettävä.

Liito-oraville on osoitettu erillinen alue, jolla pyritään säilyttämään niiden elinolot. Alueille, jossa liito-oravia esiintyy jätetään tartteellinen puusto kulkureiteiksi ja pesäpaikoiksi. Näin niiden elinolot säilytetään. Myös rakennusalat on sijoitettu reviirien ulkopuolelle, joten liito-oravien elinolot eivät häiriinny, eikä kaavaratkaisussa hävitetä eikä heikennetä liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Viitasammakoiden elinolot on kaavassa otettu huomioon.

Maastollisista ja maisemallisista syistä ja vapaarantaosuuksien muodostamisesta johtuen alueelle on muodostettu 16 rakennuskorttelia, joissa on yhteensä 28 tonttia, joista 15:llä on rakennuksia. **Liitteessä 17** näkyy kuinka paljon kullekin rakennuspaikalle on rakennettu. (Tiedot saatu Alajärven kaupungin rakennustoimistosta)

Kaavaratkaisulla on pyritty yhtenäisten vapaa-alueiden ja rakennustonttien muodostamiseen. Loma-asuntojen korttelit on osoitettu maastollisesti ja tonttien avautumisen kannalta vesistön suhteen edullisiin paikkoihin.

Tonttien rakennusalat on katsottu rakenteellisesti sellaisille paikoille, joissa rakennettavuus on hyvä. Kuitenkin jokaisen tontin omistaja on itse vastuussa rakennusalan tutkimuksista.

Tontilla 5/1 on tervahauta. Se on säilytettävä. Siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty.

Kastuessaan vaurioituvat rakenteet tulee sijoittaa +117,9m (N60) korkeustason yläpuolelle. **Liite 14** (ELY-keskuksen lausunto 18.1.2000)

Rakennusalat on sijoitettu maisemallisesti ja rakennettavuuden kannalta sellaisille paikoille, ettei rakentaminen aiheuta maisemallista estettä rantamaisemalle, eikä kaavalla ole vaikutusta maa- ja kallioperään, veteen eikä ilmastoon.

Liitteissä 18 ja 19 on GTK:n laatimat maaperäkartat kaksi kpl. Karttojen perusteella, sekä maastotutkimisella, jolloin selvitettiin mm. pehmeiköt, voidaan todeta, että rakennusalat on sijoitettu kelpoisille paikoille.

Edellä olevan johdosta todetaan, että erillistä rakennettavuusselvitystä ei ole tarpeen laatia.

Kaavaratkaisussa ei ole kiinnitetty huomiota jätehuoltoon, eikä jätevesiin, vaan ne on jätetty kaupungin viranomaisten määräysten varaan.

Suunnittelussa on otettu huomioon se, ettei aiheuteta kenellekään elinympäristön heikkenemistä.

Tarkemmat rakentamismääräykset on selvitetty kaavamääräyksissä.

5.2

Mitoitus

Ranta-asemakaavan mukaisten kortteleiden tonttien lukumäärää ei saa muuttaa. AO- ja RA- tonteille saa rakentaa ainoastaan yhden asunnon / loma-asunnon. Rakennusoikeuksista ja rakennustiheyksistä, sekä niiden suuruudesta on neuvoteltu Alajärven kaupungin sekä ELY-keskuksen edustajien kanssa työneuvotteluissa ja viranomaisneuvotteluissa. Aijotuista rakennusoikeuksista on jouduttu tinkimään. Neuvottelujen jälkeen on katsottu, että olemassaolevien rakennuspaikkojen lisäksi alueelle olisi mahdollista kaavoittaa yhteensä 16 rakennuskorttelia, joissa on yhteensä 24 kpl RA-tontteja, kaksi AO-tonttia, yksi AM-tontti sekä yksi Y-tontti. Yhteensä tontteja olisi 28 kpl. Niistä rakentamattomia tontteja olisi 13 kpl. Näin saataisiin Kaartusjärven rakennusoikeudet jaettua tasapuolisesti. Tarkasteltaessa koko järven rakennuskantaa, on kaavoitetulle alueelle (puolet järvestä) katsottu kuuluvan nyt aiottu tontit ja rakennusoikeudet.

ELY-keskuksen kanssa on neuvoteltu epävirallisesti mitoituksen esittämisestä uudelleen. Tämä seuraava mitoituksen kantatilatarkastelu on neuvottelun tuloksen vaatima lisäys.

Mitoituksen kantatilatarkastelu

Rantarakennusoikeuden tasapuolisessa määrittämisessä lähdetään ns. kantatilaperiaatteesta. Kantatilan määrittelyn perusajankohtana käytetään päivämäärää 1.1.1970. Kantatilatarkastelussa selvitetään ne alkuperäiset tilat, jotka alueella olivat tuona ajankohtana. Kantatilaperiaatetta noudattaessa jaetaan mitoitusnormituksen mukaan tuleva rakennusoikeus ko. kantatilan alkuperäisen rantaviivamäärien perusteella. Kantatilan uusien rakennuspaikkojen määrä saadaan vähentämällä ko. kantatilan kokonaisrakennusoikeudesta jo rakennetut sekä rakennusluvan saaneet rakennuspaikat.

Kaartusjärven ranta-asemakaava-alue muodostuu yhdestätoista kantatilasta.

Kantatila 5-401-15-69 MÄNTYLÄ, josta 1.1.1970 jälkeen on muodostunut rantakaava-alueella oleva kiinteistö:

Sirpala 5-401-15-244, muodostunut 8.3.1993.

Kantatila 5-401-15-26 LUOMA-AHO, josta 1.1.1970 jälkeen on muodostunut rantakaava-alueella olevat kiinteistöt:

Marjaniemi 5-401-161-1, muodostunut 10.1.1990.

Uusitupa 5-401-160-0, muodostunut 10.3.1978.

Rinne 5-401-159-0, muodostunut 10.3.1978.

Alapuoli 5-401-157-3, muodostunut 25.2.1999.

Marjaniemi 5-401-161-1, muodostunut 10.1.1990

Kantatila 5-401-15-21 SORVARI, josta 1.1.1970 jälkeen on muodostunut rantakaava-alueella olevat kiinteistöt:

Sorvari 5-401-15-215, muodostunut 18.4.1985.

Uusimäki 5-401-15-334, muodostunut 9.12.2015.

Jaakkola 5-401-15-329, muodostunut 11.9.2013.

Kantatila 5-401-27-13 JÄRVENPÄÄ, josta 1.1.1970 jälkeen on muodostunut rantakaava-alueella olevat kiinteistöt:

Järvenpää 5-401-27-26, muodostunut 12.10.2007.

Kivikko 5-401-27-22, muodostunut 16.9.1994.

Kantatila 5-401-27-6 VÄHÄVAINIO, josta 1.1.1970 jälkeen on muodostunut rantakaava-alueella olevat kiinteistöt:

Vähävainio 5-401-27-17, muodostunut 28.4.1982.

Kiviranta 5-401-27-16, muodostunut 28.4.1982.

Ellinkulma 5-401-27-27, muodostunut 17.12.2011.

Toivonranta 5-402-1-302, muodostunut 17.12.2011.

Kantatila 5-401-27-7 KAIHORANTA, muodostunut 26.6.1964, tilasta ei ole erotettu uusia tiloja. Tila ei ole mukana rantakaavassa.

Kantatila 5-401-27-12 KIVIAHONNIEMI, muodostunut 14.3.1969, tilasta ei ole erotettu uusia tiloja.

Kantatila 5-401-27-8 RAUNIONMÄKI, josta 1.1.1970 jälkeen on muodostunut rantakaava-alueella olevat kiinteistöt:

Rauniomäki 5-401-27-15, muodostunut 16.4.1970.

Pikkuraunio 5-401-27-14, muodostunut 16.4.1970.

Kantatila 5-401-27-11 UUSITALO, josta 1.1.1970 jälkeen on muodostunut rantakaava-alueella olevat kiinteistöt:

Uusiranta 5-401-27-24, muodostunut 22.1.1996.

Uusitalo 5-401-27-25, muodostunut 22.1.1996.

Mitoitusrantaviiva, kantatila Mäntylä 5-401-15-69, yksi (1) tontti

Edellämainituin perustein Mäntylän kantatilalla on mitoitusrantaviivaa 80m, joka vastaa **0,64** rakennuspaikkaa. Mitoitukset jakautuvat seuraaville tiloille:

Sirpala 5-401-15-244, tilalla on jo ennestään **yksi (1)** rakennus, ei lisää rakennusoikeutta.

Mitoitusrantaviiva, kantatila Luoma-aho 5-401-15-26, seitsemän (7) tonttia

Edellämainituin perustein Luoma-ahon kantatilalla on mitoitusrantaviivaa 900m, joka vastaa **7,22** rakennuspaikkaa. Mitoitukset jakautuvat seuraaville tiloille:

Rinne 5-401-160-0, tilalla on muunnettua rantaviivaa 380 m joka vastaa **kolmea (3)** rakennuspaikkaa. Tilalla ei ennestään rakennuksia, joten **kolme (3)** rakennuspaikkaa.

Uusitupa 5-401-159-0, tilalla on muunnettua rantaviivaa 340 m, joka vastaa **kahta (2)** rakennuspaikkaa. Tilalla ennestään yksi rakennus, joten yksi uusi rakennuspaikka.

Alapuoli 5-401-157-3, tilalla on muunnettua rantaviivaa 90 m ja **yksi (1)** rakennus, ei lisärakennusoikeutta.

Marjaniemi 5-401-161-1, tilalla on muunnettua rantaviivaa 90 m ja **yksi (1)** rakennus, ei lisärakennusoikeutta.

Mitoitusrantaviiva, kantatila Sorvari 5-401-15-21, neljä (4) tonttia

Edellämainituin perustein Sorvarin kantatilalla on mitoitusrantaviivaa 540m, joka vastaa **4,33** rakennuspaikkaa. Mitoitukset jakautuvat seuraaville tiloille:

Sorvari 5-401-15-215, tilalla on muunnettua rantaviivaa 440 m, joka vastaa **kolmea (3)** rakennuspaikkaa. Tilalla ei ennestään rakennuksia , joten kolme (3) rakennuspaikka.

Uusimäki 5-401-15-334, tilalla on muunnettua rantaviivaa 60 m ja **yksi (1)** rakennus, ei lisärakennusoikeutta.

Jaakkola 5-401-15-329, tilalla on muunnettua rantaviivaa 40 m. Ei lisärakennusoikeutta.

Mitoitusrantaviiva, kantatila Järvenpää 5-401-27-13, kuusi (6) tonttia

Edellämainituin perustein Järvenpään kantatilalla on mitoitusrantaviivaa 685 m, joka vastaa **5,50** rakennuspaikkaa. Mitoitukset jakautuvat seuraaville tiloille:

Järvenpää 5-401-27-26, tilalla on muunnettua rantaviivaa 665 m, joka vastaa **viittä (5)** rakennuspaikkaa. Tilalla on yksi omakotitalon tontti. Kaksi maatilan asuinrakennusta, myös maatalouteen liittyviä tuotantorakennuksia, jotka sijaitsevat samalla tontilla, joten **kolme (3)** uutta rakennuspaikkaa.

Kivikko 5-401-27-22, tilalla on muunnettua rantaviivaa 20 m ja **yksi (1)** rakennus, ei lisärakennusoikeutta.

Mitoitusrantaviiva, kantatila Vähävainio 5-401-27-6, yksi (1) tontti

Edellämainituin perustein Vähävainion kantatilalla on mitoitusrantaviivaa 170 m, joka vastaa **1.36** rakennuspaikkaa. Mitoitukset jakautuvat seuraaville tiloille.

Vähävainio 5-401-27-17, tilalla on muunnettua rantaviivaa 90 m. Ei lisärakennusoikeutta.

Kiviranta 5-401-27-16, tilalla on muunnettua rantaviivaa 20 m. Ei lisärakennusoikeutta.

Ellinkulma 5-401-27-27, tilalla on muunnettua rantaviivaa 25 m. Ei lisärakennusoikeutta.

Toivonranta 5-402-1-302, tilalla on muunnettua rantaviivaa 35 m ja **yksi (1)** rakennus, ei lisärakennusoikeutta.

Mitoitusrantaviiva, kantatila Kaihoranta 5-401-27-7, TILA EI MUKANA KAAVASSA.

Edellämainituin perustein Kaihorannan kantatilalla on mitoitusrantaviivaa 80 m, joka vastaisi **0,64** rakennusaikkaa. Joten tila ei saisi rakennusoikeutta, vaikka se olisi mukana kaavassa.

Mitoitusrantaviiva, kantatila Kiviahonniemi 5-401-27-12, yksi (1) tontti

Edellämainituin perustein Kiviahonniemen kantatilalla on mitoitusrantaviivaa 115 m, joka vastaa **1,24** rakennuspaikkaa. Mitoitukset jakautuvat seuraaville tiloille:

Kiviahonniemi 5-401-27-12. Tilalla on ennestään **yksi (1)** tontti, joten ei lisää rakennusoikeutta.

Mitoitusrantaviivaa, kantatila Rauniomäki 5-401-27-8, kaksi (2) tonttia

Edellämainituin perustein Rauniomäen kantatilalla on mitoitusrantaviivaa 235 m, joka vastaa **1,89** rakennuspaikkaa. Mitoitukset jakautuvat seuraaville tiloille.

Rauniomäki 5-401-27-15, tilalla on muunnettua rantaviivaa 180 m ja **yksi (1)** rakennus, ei lisää rakennusoikeutta.

Pikkuraunio 5-401-27-14, tilalla on muunnettua rantaviivaa 55 m ja **yksi (1)** rakennus, ei lisää rakennusoikeutta.

Mitoitusrantaviiva, kantatila Uusitalo 5-401-27-11, kolme (3) tonttia

Edellämainituin perustein Uusitalon kantatilalla on mitoitusrantaviivaa 440 m, joka vastaa **3,53** rakennuspaikkaa. Mitoitukset jakautuvat seuraaville tiloille:

Uusiranta 5-401-27-24, tilalla on muunnettua rantaviivaa 90 m. Ei rakennuksia.

Yksi (1) rakennuspaikka.

Uusitalo 5-401-27-25, tilalla on muunnettua rantaviivaa 350 m. Ei rakennuksia.

Kaksi (2) rakennuspaikkaa.

Mitoitusrantaviiva, kantatila Piste 5-401-15-82, kaksi (2) tonttia

Edellämainituin perustein Pistein kantatilalla on mitoitusrantaviivaa 135 m, joka vastaa **1,08** rakennuspaikkaa. Mitoitukset jakautuvat seuraaville tiloille:

Piste 5-401-15-183, tilalla on muunnettua rantaviivaa 85 m ja **yksi** rakennus. Ei lisää rakennusoikeutta.

Huviranta 5-401-15-182, tilalla on muunnettua rantaviivaa 50 m ja **yksi** rakennus. Ei lisää rakennusoikeutta.

Mitoitusrantaviivaa, kantatila Kujala 5-401-15-52, yksi (1) tontti

Edellämainituin perustein Kujalan kantatilalla on mitoitusrantaviivaa 110 m, joka vastaa **0,88** rakennuspaikkaa. Mitoitukset jakautuvat seuraaville tiloille:

Suviranta 5-401-15-168, tilalla on jo ennestään **yksi (1)** rakennus, ei lisää rakennusoikeutta.

Tilakohtaiset rakennusoikeudet on määritelty ns. kantatilaperiaatteen mukaisesti, laskennallisen rantaviivan mukaan, ajankohta 1.1.1970. **Liite 6.**

Tilojen laskennallisen/muunnetun rantaviivan määrittämisessä on käytetty yleisesti käytössä olevaa Etelä-Savon Seutukaavaliiton vuonna 1980 laatimaa mallia. **Liite 20.**

8.3.2017 pidetyn viranomaisneuvottelun jälkeen katsottiin, että tilan RN:o 159:0 alueelle ei voida kaavoittaa enempää tontteja kuin nyt on. Perusteluiksi katsottiin huono rakennettavuus ja viitasammakoiden elinolot.

Kaava alueen tehokas rantaviivan pituus on noin 3490 m, mukaan lukien Pikkujärvi. Kaava alueella tonttien yhteinen laskennallinen rantaviiva on noin 1600 m. Maa- ja metsätalousalueen laskennallisen rantaviivan pituus on noin 890 m. VL-alueiden laskennallisen rantaviivan pituus on noin 510 m. Venevalkamien laskennallisen rantaviivan pituus on noin 55 m. Rakennustonttien pinta-ala yhteensä on noin 11 ha. Maa- ja metsätalousalueen pinta-ala on noin 25 ha. VL-alueiden pinta-ala on noin 7 ha. Venevalkamien pinta-ala on noin 0,1 ha. Katualueiden (Suvitie) pinta-ala on noin 1,7 ha. Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä noin 46 ha.

5.3. Tiestö

Kaava-alue rajoittuu Hirmukorven ja Järvenpään metsäteihin sekä Suvitie-nimiseen yksityistiehen. Kaavaosakkaat ovat osakkaina myös ko. teissä.

5.4. Vaikutukset

AO- ja AM alueilla on pysyvää asutusta, joten tonttien rakentuminen vahvistaa Aikaisempaa asutusta. Loma-asutus ei häiriinny maataloudesta. AM-korttelin läheisyydessä olevat rakennuspaikat ovat AM-korttelin omistajien tai heidän perheenjäsentensä omistuksessa. Maatalouden harjoittaminen tapahtuu lähinnä Suvitien toisella puolella. Tällä kaavaratkaisulla saadaan hiljaiseen kylään ” eloa ”.

5.4.1 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Kaavoituksella ei ole vaikutusta maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan eikä ilmastoon, koska kyseessä on kokonaisuuden kannalta vähäinen uudisrakentaminen.

5.4.2 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin sekä luonnon monimuotoisuuteen

Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta kasvi- ja eläinlajeihin eikä luonnon monimuotoisuuteen.

Liito-oravien reviirit on jätetty rakentamatta ja niiden kulkureitit on turvattu. Linnustoselvityksessä on maininta, että mm. kuikan pesä on korttelin 16 itäpuolella. Huvilarakennus, joka on lähinnä ko. pesää on rakennettu jo 1980-luvulla, eikä sen läheisyyteen ole kaavoitettu uusia tontteja. Voidaan todeta, että kuikka ei ole häiriintynyt ranta-asutuksesta. Samalla alueella on Viitasammakoiden esiintymisalaue, joka on kaavassa huomioitu.

5.4.3 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Kaava-alue on maatalous-, omakoti- ja huvila-asutusta. Kaavoitus ei näin ollen hajauta yhdyskunta- ja aluerakennetta.

Asutuksen tiivistyminen on yhdyskuntataloudellisesti tarkoituksenmukaista, koska se parantaa yhteisen vesihuoltojärjestelmän toteutuksen taloudellisuutta.

Liikenne yleiselle tielle tapahtuu jo olemassa olevien yksityis- ja metsäteiden kautta.

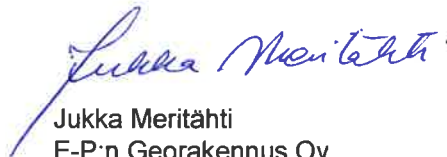
6. RANTAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Rakennustontit jotka eivät ole omia tilojaan muodostetaan itsenäiseksi tilaksi lohkomalla. Rakentaminen ei ole sidottu aikatauluun, se rakentuu tontin omistajien toimesta kaavan hyväksymisen jälkeen.

Niiltä osin, mitä kaavassa ei ole määrätty, noudatetaan rakentamisessa Alajärven kaupungin rakennusjärjestystä.

Kaavan toteutumisen seuranta on Alajärven kaupungin rakennusvalvonnalla.

Alajärvellä 30.03.2017



Jukka Meritähti
E-P:n Georakennus Oy
Koskenvarrentie 152
62900 Alajärvi
Puh. 040-9632201
S-posti, jukka.meritahti@japo.fi

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 8.3. - 9.4.2018 välisen ajan. Tämän johdosta on kaavaselostuksen kohtaan 2.1 (Kaavaprosessin vaiheet ja lausunnot) on tehty lisäyksiä.

Alajärvellä 01.03.2019



Jukka Meritähti

KAAVASELOSTUKSEN TÄYDENNYS

Kaavaselostuksen kohtaa 1, sivu 2 on muutettu alueen määrittelyn osalta. Kohtaan 2.1, sivu 3 Kaavaprosessin vaiheet ja lausunnot on lisätty liitteet 39 – 43. Kohtaan 3.1, sivu 4 on lisätty maininta 1960-luvulla rakennetuista vapaa-ajan rakennuksista. Mitoituksen kohta 5.2 on muutettu ja täydennetty (sivut 8-11, 15-16). Lisäksi valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden päivämäärä on oikaistu kohtaan 3.2 sivulle 4. Liite 6 on päivitetty. Samoin on päivitetty Kaartusjärven ranta- asemakaavan rantakaavatilasto. Sivun 14.

Alajärvellä 4.3.2020



Jukka Meritähti

**KAARTUSJÄRVEN RANTA-ASEMAKAAVAN
RANTAKAAVATILASTO**

Kortteli / tontti	Pinta-ala, ha	Laskennallinen rantaviiva, m
1 / tontti 1, RA	0,22	55
2 / tontti 1, RA	0,23	-
2 / tontti 2, RA	0,26	40
3 / tontti 1, RA	0,32	40
3 / tontti 2, RA	0,37	80
4 / tontti 1, RA	0,25	43
4 / tontti 2, RA	0,25	43
5 / tontti 1, RA	0,53	60
6 / tontti 1, RA	0,24	40
7 / tontti 1, RA	0,46	115
8 / tontti 1, RA	0,21	50
8 / tontti 2, RA	0,22	42
8 / tontti 3, RA	0,21	42
10 / tontti 1, RA	0,20	55
11 / tontti 1, RA	0,22	55
11 / tontti 2, RA	0,45	90
12 / tontti 1, RA	0,22	40
12 / tontti 2, RA	0,26	40
13 / tontti 1, RA	0,54	90
14 / tontti 1, RA	0,26	90
15 / tontti 1, RA	0,21	45
15 / tontti 2, RA	0,22	75
16 / tontti 1, RA	0,33	40
16 / tontti 2, RA	<u>0,23</u> <u>6,91</u>	<u>50</u> <u>1320</u>
7 / tontti 2, AO	0,31	20
9 / tontti 1, AM	1,42	105
9 / tontti 2, AO	<u>0,26</u> <u>1,99</u>	<u>55</u> <u>180</u>
16 / tontti 3, Y	<u>2,45</u> <u>2,45</u>	<u>110</u> <u>110</u>
LV-1	0,03	25
LV-2	<u>0,04</u> <u>0,07</u>	<u>30</u> <u>55</u>
VL	<u>7,30</u> <u>7,30</u>	<u>510</u> <u>510</u>

M	<u>24,50</u> <u>24,50</u>	<u>890</u> <u>890</u>
Katualueet, Suvitie	<u>1,65</u> <u>1,65</u>	-
W	<u>0,90</u> <u>0,90</u>	<u>350</u> <u>350</u>
Yhteensä	45,77	3490