

Luoteis-Siilinjärven ranta- ja kyläyleiskaava / Vireille tulo ja valmisteluaineiston nähtäville asettaminen

Kunnanhallitus 10.03.2025 § 51
361/10.02.02/2022

Valmistelija

kaavoituspäällikkö Timo Nenonen, puh. 044 7401410

Taustaa

Ranta-alueiden rakentaminen on alueidenkäyttölain 72 § mukaan toteutettava asemakaavalla tai sellaisella oikeusvaikutteisella yleiskaavalla, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena. Yleiskaava jatkaa johdonmukaista ranta-alueiden yleiskaavoittamista.

Siilinjärven kunnalle on laadittu v. 2022 maankäyttöpoliittinen ohjelma. Ohjelmassa on linjattu osana kuntarakenteen kehityskuvaa mm. kylien kehittäminen tiivistämällä kyläkeskustoja. Rakentamista on tarkoitus täydentää kyläalueilla ja edistää sitä kylään liittyvillä rakentamiselle suotuisilla alueilla.

Luoteis-Siilinjärven ranta- ja kyläyleiskaava

Suunnittelualue sijoittuu Siilinjärven kunnan luoteisosaan.

Rantayleiskaavalla määritellään alueen vesistöjen rantavyöhykkeiden maankäyttö. Alueen suurimmat rantayleiskaavoitettavat vesistöt ovat Pöljänjärvi, Hökösenjärvi, Saarinen ja Keskimmäinen. Näiden lisäksi rantayleiskaavoitus koskee muita pienempiä yli 1 ha:n kokoisia järviä ja lampia.

Kyläyleiskaavan suunnittelualuetta ovat Pöljän pohjoisosien ja Aappolan kylien tiiveimmin rakennetut ydinalueet.

Yleiskaava-alue on kooltaan n. 20,9 km², josta kyläkaavoitettavien alueiden pinta-ala on yhteensä n. 4,2 km². Suunnittelualueesta on rajattu pois Pöljän kylän eteläosa ja alueet Kirkonkylän suuntaan, joilla tulevaisuudessa on tarve ohjata rakentamista asemakaavoilla. Näiden alueiden osalta maankäyttöä tutkitaan Kirkonkylän yleiskaavan päivittämisen yhteydessä.

Yleiskaavan laatiminen sisältyy kunnan kaavoitusohjelmaan.

Luoteis-Siilinjärven yleiskaavan valmistelu on käynnistynyt vuoden 2022 kesällä luontoselvityksen, liito-oravakartoituksen, rakennuskulttuuri-inventoinnin sekä muinaisjäännösinventoinnin laatimisella. Kaavan ranta-alueiden ja kyläalueiden mitoitus sekä varsinainen kaavatyö on tehty kunnassa.

Kaavoitustilanne

Yleiskaavan alueella on voimassa useita maakuntakaavoja muutoksineen. Voimassa olevissa maakuntakaavoissa suunnittelualueelle on osoitettu kyläkaavoitettavaksi esitetyt alueet at -kylämerkinnällä. Maakuntakaavan mukaan näiden alueiden suunnittelutavoitteena on mm. haja-asutusluonteisen lisärakentamisen ohjaaminen kyläalueille yleiskaavoituksella sekä edellytysten luominen palveluiden säilymiselle.

Pääosalla suunnittelualueesta ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa. Aappolassa on voimassa Kevätön-Pyylampi yleiskaava. Tällä yleiskaavalla

on tarkoitus määritellä muutosalueen ns. kuivanmaan rakentaminen, jonka vuoksi se on mukana kaavatyössä.

Alueella ei ole asemakaavoja.

Kaavatyön tavoitteet

Ranta- ja kyläyleiskaavan on tavoitteena laatia Luoteis-Siilinjärven alueelle alueidenkäyttölain mukainen oikeusvaikutteinen yleiskaava rakentamislupien sekä ympäristön- ja maisemanhoidon perustaksi.

Luodaan kunnan strategian mukaiset edellytykset väestön kasvulle, monimuotoiselle asumiselle sekä kuntatalouden kannalta vastuullisille ja kestäville ratkaisuille.

Yleiskaavan tavoitteena on turvata maanomistajien mahdollisimman tasapuolinen kohtelu rakentamisalueiden mitoituksessa. Yleiskaavalla toteutetaan avoin, vuorovaikutteinen, osallistava ja sitouttava suunnitteluprosessi.

Rantavyöhykkeen rakennusoikeudet osoitetaan siten, että maiseman ja luonnon puolesta arvokkaat rannat voidaan säilyttää mahdollisimman luonnontilaisina ja luonnonympäristölle aiheutunut haitta on mahdollisimman vähäinen. Rannalle osoitetuista uusista rakennuspaikoista ei peritä kaavoituskustannuksia aikaisempien rantayleiskaavojen mukaisesti.

Kaavassa on tavoitteena esittää rannalle sijoittuvan vapaa-ajanasumisen lisäksi ympärivuotiseen asuinrakentamiseen parhaiten soveltuvat alueet. Kaavalla pyritään edistämään ja tukemaan ympäristön- ja maisemanhoidon tavoitteita.

Kaavassa osoitetaan rantarakentamiseen määriteltyjen alueiden rajat yleispiirteittäin ja rantarakennuspaikkojen määrä tilakohtaisesti. Yksittäisten uusien rakennusten sijainti osoitetaan ohjeellisenä. Lopullinen rakennusten sijoitus täsmentyy kaavassa osoitetulla rakennuspaikalla rakentamislupamenettelyn yhteydessä.

Rantayleiskaavassa suunnitellaan rantavyöhykkeen maankäyttöä. Maisemallisesti ja toiminnallisesti rantavyöhykkeestä erillään olevalla maa- ja metsätalousalueella säilyy haja-asutusluonteinen oikeus rakentamiseen.

Kaavassa osoitetaan paikallisten asukkaiden tarvitsemat venevalkamat ja uimarannat.

Kyläyleiskaavan tavoitteena on kylärakentamisen mitoituksen ja määrän määrittely sekä rakennuspaikkojen osoittaminen kaavassa siten, että rakentaminen suorilla rakentamisluvilla on mahdollista (AKL 44 §) Pöljän pohjoisosien ja Aappolan kylien ydinalueilla. Muualla kyläalueella yleiskaavalla ohjataan rakentamisen sijoittamislupaharkintaa ja muuta maankäyttöä kaavatyössä määriteltävän mitoituksen avulla.

Kyläyleiskaava laaditaan yhteistyössä alueen maanomistajien kanssa. Alustavana tavoitteena on n. 50 uuden rakennuspaikan osoittaminen suunnittelualueelta, joka vastaa n. 10-15 vuoden rakentamisen tarvetta alueella. Maanomistajat sitoutetaan kaavaratkaisuun, perimällä heiltä enintään puolet kyläyleiskaavan laatimiskuluista, joka alustavasti on puolet sijoittamisluvan hinnasta (315 €) kaava-alueelle sijoittuvaa suoraan rakentamisen rakentamisluvalla mahdollistavaa uutta ns. kuivanmaan rakennuspaikkaa kohti.

Tavoitteena on ollut kylärakenteen tukeminen ja eheyttäminen, kestävän kehityksen mukaisen elämäntavan edistäminen sekä maatalouden toimintaedellytysten turvaaminen. Myös alueen luonnon, maiseman ja kulttuuriympäristön suojelutarpeet ja niiden vaikutus rakentamisen mitoittamiseen on määritetty kaavassa erikseen laadittujen selvitysten pohjalta. Kaavaluonnos on laadittu siten, että rakentaminen tapahtuu jatkossa kaavaan merkityillä kylärakennuspaikoilla suoraan rakentamisluvilla (AKL 44 §).

Tavoitteena on laatia kyläkaava Hamulan ja Kumpusen kyläyleiskaavan mukaisella työskentelytavalla hyödyntäen paikkatietoa, uudistunutta lainsäädäntöä, innovatiivisia suunnittelumenetelmiä sekä vuorovaikutusta maanomistajien ja kyläläisten kanssa.

Alueen luonnon, maiseman ja kulttuuriympäristön suojelutarpeet ja niiden vaikutus rakentamisen mitoittamiseen määritellään kaavassa erikseen laadittujen selvitysten pohjalta.

Kaavan keskeinen sisältö ja mitoitus

Yleiskaava on laadittu siten, että sillä voidaan ohjata rantarakentamista suorilla rakentamisluvilla kaavassa osoitettaville paikoille.

Rantarakentamisen osoittamiseksi on laadittu emätiselvitys, jossa rantarakennusoikeuden mitoitus perustuu ns. kanta-tilatarkasteluun. Siinä on tutkittu vuoden 1969 maanomistus sekä sen jälkeen tilakohtaisesti käytetty rakennusoikeus. Käytetty rakennusoikeus on huomioitu lisärakennusoikeutta määriteltäessä. Rantarakennusoikeustarkastelu on dokumentoitu taulukkomuotoon kaavaselostuksen taustamateriaaliksi.

Rantojen mitoitusperuste vaihtelee vyöhykkeittäin kunkin alueen kulutuskestävyyden, luonnonolojen, infrastruktuurin ja palveluiden läheisyyden perusteella. Myös maisemalliset seikat on otettu huomioon mitoitusvyöhykkeitä määriteltäessä. Kyläalueiden rannoilla mitoitus on 6 rantarakennuspaikkaa muunnettua rantakilometriä kohden. Kyläalueen ympärillä olevilla vesistöillä mitoitus on 5 rrp/ muunnettu ranta-km. Syrjäisemmillä lammilla mitoitus on 4 rrp/muunnettu ranta-km ja saarissa 3 rrp/ muunnettu ranta-km. Alle 1 ha:n vesistöille ja saarille ei ole annettu kaavassa rantarakennusoikeutta.

Rantaviiva on laskettu Etelä-Savon seutukaavaliiton (nyk. Etelä-Savon liitto) kehittämän laskentamallin mukaan. Laskentamallilla otetaan huomioon kapeiden niemien, lahtien, kannasten ja salmien kohdalla vastarannan ja luontotekijöiden rakentamistoiminnalle aiheuttamat rajoitukset. Rantarakennusoikeuden mitoitus on esitetty tarkemmin kaavaselostuksen kohdassa 5.3.2 Rantarakentaminen. Rantojen kantatilatarkastelu on tilakohtaisesti esitetty kaavan tausta-aineistona.

Yleiskaavassa on osoitettu uusia rantarakennuspaikkoja 46 kpl, joista 36 kpl on pysyvään asumiseen ja 8 kpl vapaa-ajan käyttöön.

Kyläyleiskaavan suunnittelualuetta on tarkasteltu tunnistuen erilaisia maankäyttötarpeita eli vyöhykkeitä. Vyöhykkeet perustuvat alueen ominaisuuksiin ja näiden avulla alue on jaettu keskenään eri tavalla maankäyttöä palveleviin alueisiin. Vyöhykkeiden tarkoitus on ohjata asuinrakentamisen mitoittamista alueen eri osien välillä ja tuottaa tietoa parhaista mahdollisista rakennuspaikoista suunnittelun tueksi. Vyöhykkeiden laatimisessa on pyrkimys löytää alueiden kannalta parhaat ja perustellut ratkaisumahdollisuudet nykyteknologian mahdollistamin keinoin.

Vyöhykkeet on laadittu paikkatietomuotoisten lähtötietojen käsittelyllä ja pisteytyksellä. Vyöhykkeiden laadinnassa käytettävät lähtötiedot ja niiden painotus määritelty aiemmin Hamulan ja Kumpusen kyläyleiskaavoituksessa käytetyllä tavalla. Tarkasteltavia ominaisuuksia ovat olleet esimerkiksi etäisyys tiestöön ja vesi- ja viemäriverkostoon, olemassa olevan rakentamisen läheisyys, sijainti liikenneverkolla, maaperän rakennettavuus ja ympäristöhäiriöt. Ominaisuuksiltaan erilaiset alueet mitoittavat rakentamisen määrää eri tavoin. Kiinteistöjen rakennusoikeus on määritelty alueittain mitoitusluvun ja maanomistajien tahtotilan mukaan. Tavoitteena on ollut luoda edellytykset ratkaisulle, jossa on otettu huomioon molemmat lähtökohdat.

Kyläyleiskaava tukeutuu pääasiassa olemassa olevaan kylärakenteeseen. 1.5.2017 voimaantulleen maankäyttö- ja rakennuslain (nyk. alueidenkäyttölaki) muutoksen myötä on arvioitu, että kyläyleiskaavassa osoitettava asuinrakentaminen on mahdollista toteuttaa ilman asemakaavoitusta. Käytettävän kaavatason valintaan ovat vaikuttaneet mm. uuden rakentamisen mitoitus, rakennuspaikkojen koko sekä rakentamisen laatu sekä maakuntakaavan suunnittelumääräys. Alueelle on suunniteltu sijoitettavan mittakaavaltaan ja vaikutuksiltaan kylämaista rakentamista.

Kyläyleiskaava-alueen uudet rakennuspaikat on osoitettu tilakohtaisesti niille tiloille, jotka ovat sitoutuneet osallistumaan kaavan laatimisen kustannuksiin. Kaavassa on osoitettu 40 uutta asuinrakennuspaikkaa kyläalueelle. Kaikki luvanvaraisesti rakennetut rakennuspaikat tai ennen lupamenettelyä rakentuneet rakennuspaikat on osoitettu kaavassa olemassa olevina rakennuspaikkoina.

Kyläyleiskaavan mitoitusperiaatteet on määritetty siten, että uudisrakentamista muodostuu kohtuullinen määrä ja se ohjautuu tarkoituksenmukaisille alueille eikä aiheuta merkittäviä maisemallisia tai muita ympäristöllisiä häiriöitä. Uusien rakennuspaikkojen osoittamista varten suunnittelualueelle on määritetty uudisrakentamismahdollisuuksia kuvaavat mitoitusvyöhykkeet. Vyöhykkeiden muodostamiseksi suunnittelualue on arvotettu erityyppisten muuttujien perusteella paremmin ja heikommin rakentamiselle soveltuviksi osa-alueiksi. Kiinteistökohtainen rakennusoikeus muodostuu kiinteistön pinta-alasta mitoitusvyöhykkeille II, III ja IV. Rakennusoikeutta muodostava pinta-ala painotetaan sen mukaisesti mille vyöhykkeelle mikäkin osa kiinteistöstä sijoittuu. Mitoitusperiaatteiden tarkoituksena on kohdella sijainniltaan ja ominaisuuksiltaan samankaltaisia kiinteistöjä ja maanomistajia samanarvoisesti. Kyläkaavan edullisuusvyöhykkeiden mitoitusperiaatteet on kuvattu tarkemmin kaavaselostuksen liitteessä 2. Kyläalueen tilakohtainen rakennusoikeustarkastelu on esitetty kaavan tausta-aineistona.

Yhteensä 76 uutta asuinrakennuspaikkaa tarkoittaa noin 230 uutta asukasta, kun mitoitusperusteena käytetään 3 asukasta/rakennuspaikka. On arvioitu, että alueelle toteutetaan enimmillään noin 3–4 asuinrakennuspaikkaa vuodessa.

Kevyenliikenteen tarpeet huomioidaan osoittamalla tarpeelliset yhteydet ohjeellisina yleiskaavassa. Maankäyttöä rajoittavina tekijöinä kaavakartalla osoitetaan mm. muinaisjäännösalueet, luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet sekä vedenhankintaa varten tärkeät pohjavesialueet. Tehtyjen meluselvitysten perusteella kaavakartalla osoitetaan alueita, joilla on melunsuojaustarpeita.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Kaavan lähtökohtia on käsitelty kaavan aloituspalaverissa ja työpalaverissa. Uusia rakennuspaikkoja saavia maanomistajia on kuultu neuvotteluissa. Vuorovaikutusta ja osallistamista jatketaan valmisteluaineiston nähtäville asettamisen aikana pidettävällä yleisötilaisuudella.

Kaavatyön aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestetään kaavaluonnoksen nähtävillä olon aikana.

Jatkotoimet

Yleiskaavan luonnosvaiheen aineisto asetetaan nähtäville. Osallisten on mahdollista esittää kaavaluonnokseen kannanottoja ja lausuntoja.

Saadun palautteen pohjalta laaditaan ranta- ja kyläyleiskaavaehdotus, jonka nähtävillä olon aikana pyydetään palautetta (lausunnot ja muistutukset). Mikäli kaavaan ei ehdotusvaiheen jälkeen ole tarpeen tehdä olennaisia muutoksia, se viedään kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.

Liiteaineisto

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavaselostus liitteineen

Kaavaluonnoskartat merkintöineen ja määräyksineen

Päätöksen vaikutusten ennakoarviointi: strategian mukainen, kaavan vaikutuksia arvioidaan tarkemmin kaavatyön kuluessa kaavaselostuksessa

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää saattaa Luoteis-Siilinjärven kylä- ja rantayleiskaavan vireille ja asettaa yleiskaavan valmisteluaineiston nähtäville sekä varaa osallisille tilaisuuden mielipiteiden ja lausuntojen esittämiseen. Kunnanhallitus hyväksyy periaatteen, että enintään puolet kaavan laatimiskuluista voidaan periä uusia rakennuspaikkoja kyläyleiskaavassa saavilta maanomistajilta.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotus.

Kaavoituspäällikkö Timo Nenonen oli kokouksessa asiantuntijana asian käsittelyn aikana klo 14.04–14.31.