

JUSSILAN RANTA-ASEMAKAAVAN KAAVASELOSTUS

Kunta: **MÄNTTÄ-VILPPULAN kaupunki**

Alue: **NIEMENKYLÄ**

Tila: **JUSSILA 508-405-4-74**

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Alueen nimi: Niemenkylä
Kaavan nimi: Jussilan ranta-asemakaava
Maanomistaja: Jouni Ekman, Vuorenpää 10 42100 JÄMSÄ

Kaavan laatija: Maanmittausteknikko Simo Järvenpää, Pukkilankatu 2
35700 VILPPULA

Kaavan vireille tulo: Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 23.4.2014
Pirkanmaan ELY –keskuksessa.
Mänttä-Vilppulan kaupunginhallitus on 10.3.2014 käsitel-
lyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja asettanut sen
julkisesti nähtäville.

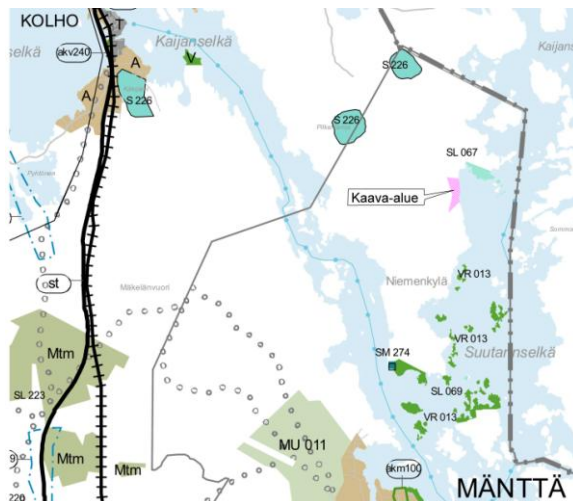
1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Kaava-alue sijaitsee Mäntän pohjoispuolella n. kahdeksan kilometrin etäisyydellä
Niemenkylässä.

2. SUUNNITTELUTILANNE JA AIEMMAT SELVITYKSET

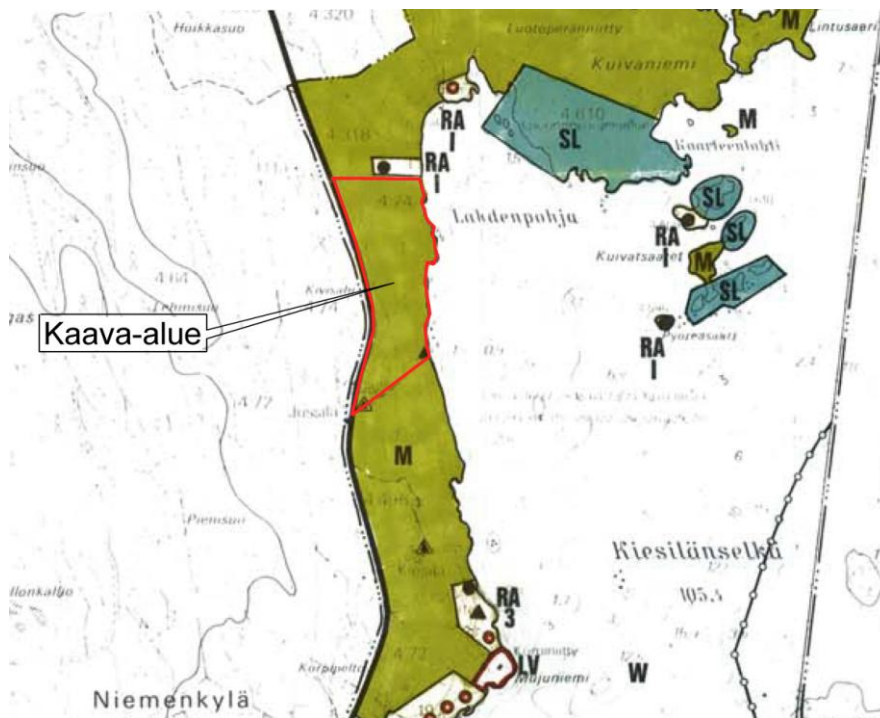
2.1 M A A K U N T A K A A V A

Ranta-asemakaavoitettava alue kuuluu Pirkanmaan liiton suunnittelu-alueeseen.



Maakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 9.3.2005 ja vahvistettu valtio-
neuvostossa 29.3.2007. Kaavassa ei ole nyt suunniteltavalle alueelle varauksia.

2.2 RANTAOSAYLEISKAAVA



Ranta-asemakaavoitettavalla alueella on voimassa oikeusvaikutteinen ranta-osayleiskaava, jonka Mäntän kaupunginvaltuusto on 17.8.1992 hyväksynyt ja Hämeen lääninhallitus 11.12.1992 vahvistanut.

2.3 RANTA – ASEMAKAAVAT

Alueella ei ole ranta-asemakaavaa.

2.4 RAKENNUSJÄRJESTYS

Mänttä-Vilppulan kaupungin alueelle on kaupunginvaltuusto 16.11.2009 hyväksynyt rakennusjärjestyksen.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 KIINTEISTÖN MUODOSTUS

Jussilan tila on muodostettu Kiesilän tilasta v. 1923 suoritetussa lohkomistoimituksessa. Tilasta ei lohkottu muodostumisen jälkeen uusia tiloja.

3.2 TEHDYT SELVITYKSET

3.2.1 Luontoselvitys

Alueelle on tehty kesällä 2014 luontoselvitys, jossa on tarkasteltu kasvillisuus sekä selvitetty eläimistöä ja maisematekijöitä.

3.2.2 Muinaisjäännösinventointi

Pirkanmaan maakuntamuseo on lausunnossaan todennut kiinteiden muinaisjäännösten osalta, että kaava-alueelta ei tunneta muinaismuistolailla rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä.

Museon tietojen perusteella alueella ei ole tarvetta tehdä arkeologista inventointia. Mikäli hanke etenee esitettyjen periaatteiden mukaisesti, Pirkanmaan maakuntamuseo ei ole jatkossa osallinen siihen.

3.2.3 Pohjakartta

Ranta-asemakaavoitettavalle alueelle on laadittu pohjakartta mittakaavassa 1:2000, jonka Mänttä-Vilppulan kiinteistöinsinööri on 13.10.2014 hyväksynyt. Kartan koordinaattijärjestelmä on ETRS-GK24, korkeusjärjestelmä on N2000.

3.3 RAKENNETTU YMPÄRISTÖ



Jussilan tilan pihapiirin rakennukset ovat olleet viime vuodet asumattomina. Nykyisen omistajan toimesta ne otettu uudelleen käyttöön.

Pihapiirissä ovat päärakennus, aitta, liiteri, entinen navetta ja kellarirakennus sekä tien länsipuolella saunarakennus.

3.4 LUONNONYMPÄRISTÖ



Kaavoitettava alue on pääosaltaan mustikkatyyppin metsämaata. Paikoin on lehtomaisia, pienialaisia metsäkuvioita. Niemenkyläntien varressa on entistä, puskitunutta peltoa, jolle istutetaan keväällä 2015 kuusta. Alueen pohjoisosassa noin kolmen hehtaaria suuruinen taimisto, jolla kasvaa 10-20 vuotiasta kuusta ja koivua.



Talouskeskuksen ja rannan välisellä alueella sijaitsee koivulle n. 30 vuotta sitten istutettu entinen pelto.

Metsämaa rantaviivasta noin 30-40 metrin levyisenä on loivasti nousevaa, rehevää mustikkatyyppin metsämaata, jonka takana on 60-70 vuotiasta mäntyä ja kuusta kasvavaa metsämaata. Kenttäkerroksen valtalajeja ovat kanerva, mustikka ja puolukka.



Ranta vesialueella on kovapohjaista, kivistä, loivasti syvenevää ja sillä on vähän vesikasvillisuutta.



Rannan takamaaston kasvillisuus ja puusto on monipuolista.

3.4.2 ELÄIMISTÖ

Alueen linnusto ja nisäkkäät on esitetty luontoselvityksessä. Liito-oravasta alueella ei selvityksen yhteydessä tehty havaintoja.

4. TAVOITTEET

4.1 YLEISTÄ

Kaavan tavoitteena on sovittaa yhteen maanomistukseen liittyvä kestävä kehityksen mukainen rakennusoikeus, jokamiehen oikeudella tapahtuva luonnossa liikkuminen, alueella tapahtuva veneily ja kalastus sekä alueen luonto- ja maisema-arvojen säilyttäminen.

Kaavaratkaisun tavoitteena on, ettei sillä aiheuteta kirkasvetisen karun järven veden erittäin hyvän vedenlaadun heikentymistä. Vesialueella suojelun toteutuskeinot perustuvat vesilakiin ja koskien suojelulakiin.

5. RANTA-ASEMAKAAVA JA SEN PERUSTELUT

5.1. YLEISPERUSTELU

Lähtökohtana on ollut rakentamisen ja muun maankäytön ohjaaminen Jussilan tilan luonnonympäristöön ja maisemaan sopivaksi asetettujen tavoitteiden mukaisesti.

Kaavoitusta varten alueesta on laadittu mittakaavassa 1:2000 pohjakartta.

Alueella on suoritettu selvitys alueen luontoarvoista. Selvityksessä on paikannettu rantavyöhykkeen luonnon- ja maisemansuojelun kannalta merkittävät kohteet. Selvitys ohjaa rantarakentamista siten, että se sopeutuu mahdollisimman hyvin alueen luontoon ja maisemaan. Selvityksen perusteella rantakaava-alue on melko tavanomaista eikä sisällä erityisiä luontoarvoja.

Alueen maisemalliset tekijät otetaan huomioon suojaavan rantapuuston säästämällä. Kaava-alueella ei ole erityisiä maisemallisia kohteita, jotka rajoittaisivat rakentamista.

5.2. KOKONAISMITOITUS

Mitoitus perustuu ranta-asemakaavoitettavalla alueella voimassa olevaan oikeusvaikutteisen rantaosayleiskaavan mitoitukseen. Mäntän kaupunginvaltuusto on 17.8.1992 hyväksynyt ja Hämeen lääninhallitus 11.12.1992 vahvistanut rantaosayleiskaavan.

Yleiskaavan laatimisen yhteydessä on suoritettu mitoitustarkastelu, joka mukaisten perusteiden mukaan Jussilan tilalla on kokonaisrakennusoikeutta 3,7 loma-asunnon rakennuspaikkaa. Osayleiskaavaehdotuksessa tilalle osoitettiin tilan rantasaunan lisäksi kolme uutta rakennuspaikkaa.

Silloinen maanomistaja jätti kaavaehdotuksesta muistutuksen, jossa hän esitti lisärakennusoikeuden poistamista. Osayleiskaavassa on tilalle osoitettu ainoastaan talouskeskus rantasaunoineen.

5.2.1 Emätilatarkastelu

Jussilan tila on muodostettu Kiesilän tilasta v. 1923 suoritetussa lohkomistoimituksessa. Tilasta ei lohkottu muodostumisen jälkeen uusia tiloja.

Jussilan tila muodostaa emätilatarkastelun kantatilan.

Jussilan emätilan muunnetun rantaviivan pituus on 540 m:ä.

Kaavan mitoituksen periaatteet:

- 4,5 las/m-km: huonosti rakentamiseen soveltuvat, erityisiä arvoja sisältävät rannat
- erityisen arvokkaat luonnonympäristöt
 - epätasainen maasto, suuri kaltevuus

Tähän luokkaan kuuluvat sellaiset alueet, jotka soveltuvat huonosti rakentamiseen.

5,5 las/m-km: keskimääräisesti rakennettavat rannat

- rakentamista haittaavat tekijät, tie rannan läheisyydessä
- suurten kaltevuuserojen johdosta rakentamiseen vain välttävästi soveltuvat rannat

6,5 las/m-km: hyvin rakentamiseen soveltuvat rannat

- rakennettavuuden, maiseman, luontosuhteiden ja kulttuurin kannalta rakentamiseen hyvin soveltuvat alueet
- tähän luokkaan luetaan alueet, jotka sopivat hyvin loma-asumiseen. Rantaviivasta 50 % pyritään jättämään rakentamattomaksi.

Keurusselän Kiesilänselän rannan maaperä koostuu suurimmalta osin rakentamiseen hyvin soveltuvasta moreenipohjaisesta rinnemaasta.

5.3 ALUEVARAUKSET

5.3.1 Kokonaisrakenne

Rantakaava-alueen rantaviivan 540 m:n kokonaispituudesta lomarakentamiseen osoitetaan 190 m:n osuus. Lisäksi tilan talouskeskuksen rantasaunan, joka sijaitsee maa- ja metsätalousalueella, rantaosuuden pituus on 40 m:ä. Alueelle muodostuu yhtenäinen maa- ja metsätalousalueeksi osoitettu alue, jotka luovat edellytykset tavoitteen mukaiselle jokamiehen oikeudella tapahtuvalle luonnossa liikkumiselle, alueella tapahtuvalle veneilylle ja kalastukselle sekä alueen luonto- ja maisemiarvojen säilyttämiselle.

5.3.2 Korttelialueet

Rakennuspaikat on osoitettu kahden korttelin alueelle.

Uudet rakennuspaikat soveltuvat maaperänsä ja topografiansa puolesta hyvin rakentamiseen. Rakennuspaikan sijoittelussa on otettu huomioon maaston korkeuserot, kasvillisuus ja rannan aukeamissuunta siten, että rakennuspaikat sopeutuvat ympäristöönsä.

Tilan talouskeskuksen korttelialueen rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla 0,1 eli 10 %:a rakennuspaikan pinta-alasta voidaan rakentaa.

Loma-asuntojen rakennuspaikan rakennusten kerrosala saa olla yhteensä enintään 150 m²:ä. Erillinen saunarakennus saa olla kerrosalaltaan enintään 25 m²:n suuruisen. Saunan saa sijoittaa vahvistuvan rakennusalan ja rannan väliselle alueelle, ei kuitenkaan 15 m:ä lähemmäksi rantaviivaa. Savusaunan kerrosala saa olla enintään 15 m²:ä.

Alle 10 m:n etäisyydelle rantaviivasta ei saa rakentaa huvimajoja, grillikatoksia tai muita rakennelmia.

Rakennusten alin lattiakorkeus on +107,64 metriä (N2000).

Rantakaavassa on osoitettu vahvistuva rakennusala. Rakennuspaikka tulee säilyttää mahdollisimman luonnonmukaisena. Rakennusten ja rannan välisellä alueella säilytetään suojapuusto.

Kaikkien rakennusten tulee sijaita vähintään viiden metrin etäisyydellä rajasta.

Erillisen saunan ja talousrakennuksen tulee olla yksikerroksisia

5.3.3 LIIKENNEALUEET

Kaava-alueelle ei ole osoitettu liikenne- ja tai katualueita.

5.3.4 TIEALUEET

Tiet on osoitettu ohjeellisina maa- ja metsätalousalueen osina.

5.3.5 MAA- JA METSÄTALOUSALUEET

Maa- ja metsätalousalueilla (M) metsänhoidolliset toimenpiteet tulee suorittaa maisemalliset seikat huomioon ottaen.

Ranta-alueilla M -alueilla ei sallita uutta rakentamista.

5.3.6 PALVELUT

Rantakaavalla ei muodosteta uusia palveluita. Alueen palvelut sijaitsevat Kolhon ja Keuruun keskustoissa.

5.3.7 YHDYSKUNTATEKNINEN HUOLTO

Kaavaratkaisu nojautuu siihen, että vedenhankinta ja jätevesien käsittely hoidetaan kiinteistökohtaisella tai kiinteistöjen yhteisillä ratkaisuilla.

Jätevesien käsittelyn tulee täyttää asetuksen ja kunnan ympäristönsuojelumääräyksien ja muiden voimassa olevien säännösten puhdistusvaatimukset. Jätevesijärjestelmän puhdistustehon tulee perustua suunnitteluun ja rakentamisen luvan myöntämisen yhteydessä luotettavaan tietoon perustuen.

Kaavoitettava alue ei sijaitse pohjaveden muodostumisen kannalta tärkeällä alueella.

Jätevesiä ei saa päästää puhdistamattomana vesistöön. Jätevesien maaperäkäsittelyä varten on järjestettävä kaksiosainen saostuskaivo ja imeytyskenttä tai maasuodatin vähintään 30 metrin etäisyydelle keskiveden mukaisesta rantaviivasta alueelle, missä maaperä on tähän tarkoitukseen sopivaa. Mikäli maaperä ei sovi em. käsittelyyn, on jätevedet johdettava umpikaivoon

Rakennusluvan hakemisen yhteydessä hakijan on esittävä talousveden hankintaa ja jätevesien käsittelyä koskeva suunnitelma riittävine maaperä- ja korkeustietoineen.

Kompostikäymälä tai tiivispohjainen kuivakäymälä on rakennettava vähintään 30 metrin etäisyydelle keskiveden mukaisesta rantaviivasta. Imeyttämisen ei saa aiheuttaa haittaa ympäristölleen.

Rakennuspaikalla syntyvät lahoamattomat jätteet on kompostoitava siten, että lahoavat hajua tai muuta haittaa tuottamatta.

Kiinteät lahoamattomat jätteet on kuljetettava alueella sijaitsevaan jätteiden keräilypisteeseen tai suoraan yleiselle kaatopaikalle.

Talousvesi saadaan rakennuspaikalle rakennettavasta kaivosta.

Ranta-asemakaava-alueen käymälät, WC:t, viemäröinti ja jätehuolto toteutetaan alueella kunnallisten viranomaisten edellyttämällä tavalla.

5.3.8. KAAVA-ALUEEN MAANKÄYTTÖ

Maan- käyttö	Rakennus- paikkoja	Pinta-ala ha	Rantaviiva m %		Kerros- ala m ²
RA1	3	1,545	190	35	450
AO2	1	0,500		0	500
M		9,995	350	65	25
Yhteensä	4	12,040	540	100	975

Kaavalla muodostuu 5,5 omarantaista rakennuspaikkaa mitoitusrantaviivan kilometrille.

6 . ARVIO KAAVAN VAIKUTUKSISTA

6.1 IHMISTEN ELINOLOSUHTEISIIN:

Kaavoitettava alue ja sen lähiympäristö on ympärivuotisesti ja kesäaikaan asuville rauhallinen ja idyllinen.

Veden laatu on hyvä virkistyskäyttöön. Alueella on pääosin toteutettuna tarvittava tiestö loma-asumisen ja metsätalouden tarpeisiin. Kaavoitettavaa alue rajoittuu Niemenkyläntiehen, joka palvelee kaavan molempia kortteleita.

Kaavaratkaisulla ei ole merkittävää vaikutusta alueen ihmisten elinolosuhteisiin.

6.3 VEDENLAATUUN:

Loma-asuminen tapahtuu vähintään 30 metrin etäisyydellä keskiveden mukaisesta rantaviivasta, saunarakennukset vähintään 15 m:n etäisyydellä rannasta. Lisäksi asumisen jätevesien käsittelystä on annettu ohjeet; järveen ei johdeta asumisen vesiä, joten rakentamisen ja asumisen ei voi katsoa aiheuttavan haitallisia muutoksia veden laatuun.

6.4 MAAPERÄÄN:

Kaava-alueen maa-aines on pääosin moreenimaata, jolla on vähäisiä kallioalueita. RA-korttelein alueella maaperä soveltuu hyvin rakentamiseen

Rakentamispaikkojen maaston topografia ja maaperän laatu luo edellytykset suorittaa rakentamistoimenpiteet ilman merkittäviä maansiirtotöitä.

6.5 KASVILLISUUTEEN:

Kaavassa on osoitettu maa- ja metsätalousalueiksi n. 10 hehtaaria eli yli 83 %:a alueen pinta-alasta.

Rakennuspaikkojen pinta-ala on noin kaksi hehtaaria ja niiden alasta voidaan olettaa säilyvän vähintään 2/3 osaa luonnontilaisena, joten kaava toteutuessaan aiheuttaa vain vähäisiä muutoksia luonnontilaiseen kasvillisuuteen

6.6 ELÄIMISTÖÖN, LINNUSTOON JA KALASTOON:

Ranta-asemakaavan rakentamisalueen sijoittelulla saadaan harvaan rakennettu ratkaisu, jonka vaikutukset alueen eläimistöön, linnustoon ja kalastoon ovat vähäisiä. Ranta-alueilla ei ole tarvetta ruoppauksiin. Alue muodostaa linnustolle otolliset pesintä- ja elinolosuhteet. Rantaviivasta 65 %:a on osoitettu maa- ja metsätalousalueiksi ja rakentamisen sijoittumisesta on kaavassa annettu minimietäisyydet, rakentamista ei tapahdu 15 m:ä lähempänä rantaa, joten rakentamisella ei aiheuteta suurta muutosta eläimistön aiempiin olosuhteisiin.

6.7 MAISEMAAN JA KULTTUURIPERINTÖÖN:

Suureen osaan luontoamme ihminen on aiheuttanut muutoksia jo satoja vuosia. Perinteinen kulttuuriluonto, joka muodostuu taloista, kylistä, kirkonkylästä, niitä ympäröivistä viljelyksistä, laitumista, metsistä ja vesistöistä sekä kaikkia yhdistävästä tieverkosta, on vuosisataisen kehityksen tulos.

Kaavoitus muuttaa alueen käyttötarkoitusta. Loma-asuminen on osa tämän ajan rantamaisemaa. Suunnittelulla vapaa-ajanasuminen voidaan yhdistää kehityksen luomaan elinvoimaiseen kulttuuriluontoon. Laaditun ranta-asemakaavan ratkaisu sopeutuu tapahtuneeseen kehitykseen.

Kaavaratkaisulla parannetaan edellytyksiä alueen pysymistä elinvoimaisena muuttamatta olennaisesti luonnon ominaispiirteitä ja entisiä käyttömuotoja.

7 KAAVAN OIKEUSVAIKUTUKSET JA TOTEUTTAMINEN

7.1 OIKEUSVAIKUTUKSET

Ranta-asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto oikeusvaikutteisena maankäyttö- ja rakennuslain mukaisena asemakaavana.

Hyväksytty ranta-asemakaava on maanomistajia ja viranomaisia sitova suunnitelma alueen käytöstä.

7.2 SUHDE RAKENNUSJÄRJESTYKSEEN

Hyväksytty ranta-asemakaava sivuuttaa rakennusjärjestyksen.

7.3 RAKENTAMISEN AIKATAULU

Rantakaavan mukainen rakentaminen ei ole sidottu aikatauluun.

8. SUUNNITTELUVAIHEET

Kaavahanke on toteutettu tilan maanomistajan aloitteesta ja kustannuksella.

Kaavoitettavalle alueelle on laadittu kesällä 2014 luonto- ja maisemaselvitys. sekä muinaisjäännösinventointi.

Hankkeen johdosta on 20.1.2014 laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu käytiin 23.4.2014 Pirkamaan ELY –keskuksessa.

Ranta-asetmakaavan vireille tulosta on kuulutettu asettamalla osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kartta kaava-alueesta julkisesti nähtäville Mänttä-Vilppulan kaupungin ilmoitustaululle ja kaupungin www –sivuille.

Vilppula 16.2.2015

Ranta-asetmakaavan laatija

Simo Järvenpää

Yhteystiedot:

Maankäyttötoimisto Simo Järvenpää
Pukkilankatu 2, 35700 Vilppula
03 4716263, 0400 336102
simo.jarvenpaa@phpoint.fi