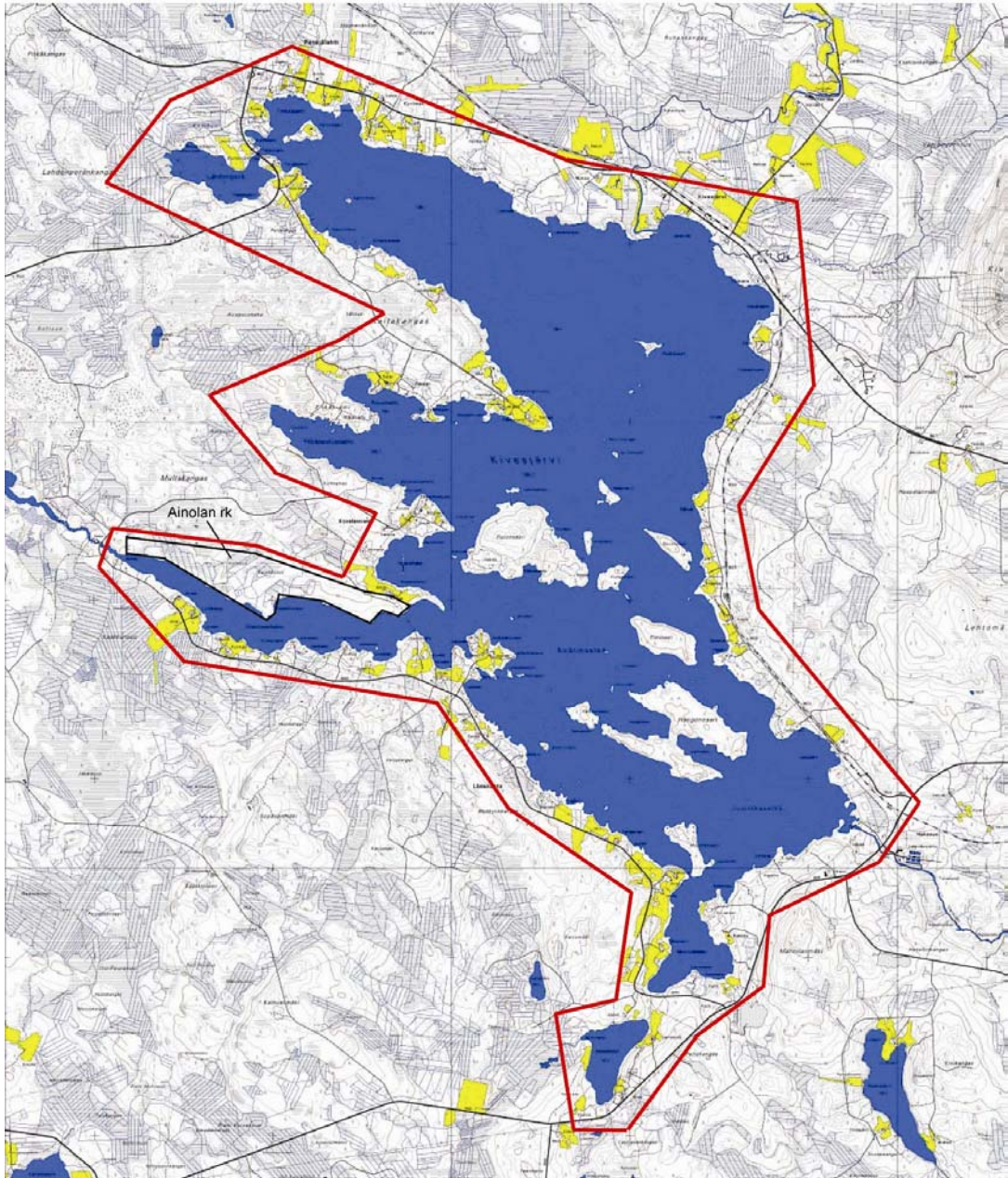


## Paltamon kunta Kivesjärven rantaosayleiskaava



## Esipuhe

Kivesjärven rantaosayleiskaavan laatiminen kuuluu Paltamon kunnan asettamiin maankäytön suunnittelun tavoitteisiin.

Suunnittelualan ja sen lähiympäristön kokonaisrakenteessa keskeisimmät maankäytölliset ja ympäristölliset elementit ovat:

- Alueen keskeinen vesistö Kivesjärvi
- Suunnittelualuetta rajaavat liikenteelliset pääväylät: pohjoispuolen Oulu-Kajaani-tie sekä pohjois- ja itärajaa kulkeva Oulu-Helsinki itäinen rautatieyhteys
- Alueelle tyypillinen järviluonto sekä kainuulaiset vaaramaisemat
- Metsäistä maastoa puhkovat, läntisempään Suomeen nähden pienialaiset, vesistön äärelle sijoittuvat peltoalueet paikoin säilyneine perinteisine pihapiireineen.

Huhtikuussa 2003 kunta päätti käynnistää varsinaisen osayleiskaavan laatimisen Kivesjärven ranta-alueille.

Yhtenä keskeisenä tavoitteena on laatia osayleiskaava siten, että ranta-alueilla rakennusluvut hajarakentamiseen voidaan myöntää suoraan vahvistetun osayleiskaavan pohjalta.

Onnistuvaa suunnittelua edesauttaa maanomistajien kuin myös muiden osallisten aktiivinen osallistuminen suunnitteluprosessiin. Osallistumismenettelyn yksi tärkeä tavoite on inspiroida paikallisia ja mahdollisia ulkopuolisia toimijoita Kivesjärven ja siihen liittyvien maankäytöllisten toimintojen kehittämiseen.

### Yhteystiedot

Projektipäällikkö  
Ilkka Jalkanen  
Kenttäkatu 17 A  
40700 Jyväskylä  
p. 014-3394420  
0400-908175  
[ilkka.jalkanen@poyry.fi](mailto:ilkka.jalkanen@poyry.fi)

Arkkitehti  
Mika Heikkilä  
Tutkijantie 2 A  
90570 Oulu  
p. 08-3216225  
040-7316732  
[mika.heikkila@poyry.fi](mailto:mika.heikkila@poyry.fi)

Maa ja Vesi Oy  
Kotipaikka Helsinki, Finland  
Y-tunnus 0196118-8  
[maajavesi.poyry.fi](http://maajavesi.poyry.fi)

**Sisältö**

<b>1</b>	<b>TAVOITTEET JA MITOITUS .....</b>	<b>1</b>
1.1	YLEISTAVOITTEET .....	1
1.2	VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET .....	2
1.2.1	Toimiva aluerakenne .....	2
1.2.2	Elinympäristön laatu .....	2
1.2.3	Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat .....	2
1.2.4	Toimivat yhteysverkostot .....	2
1.3	SEUDULLISET TAVOITTEET .....	3
1.3.1	Kainuun yleistavoitteet .....	3
1.3.2	Alueidenkäytön tavoitteet .....	4
1.3.3	Kainuun maakuntakaavaluonnos .....	7
1.4	PAIKALLISET TAVOITTEET .....	8
1.4.1	Maanomistajien tavoitteet .....	8
1.5	MAANKÄYTÖLLISET TAVOITTEET .....	8
1.5.1	Pysyvä asutus, loma-asutus ja maanomistus .....	8
1.5.2	Palvelut, elinkeinot .....	9
1.5.3	Virkistyskäyttö .....	9
1.5.4	Liikenne, yhdyskuntatekniikka .....	9
1.5.5	Luonto- ja kulttuuriympäristön suojelu ja maisemanhoito .....	10
1.6	MITOITUS .....	13
1.6.1	Mitoitusperiaatteet ja rakennusoikeuden määrittely .....	13
1.6.2	Kivesjärven rantarakennusoikeuden mitoitusperusteet .....	15
1.7	VAIKUTUSTEN ARVIOINTI JA HUOMIOINTI SUUNNITTELUSSA .....	17

## 1 TAVOITTEET JA MITOITUS

### 1.1 YLEISTAVOITTEET

Haja-asutusalueiden osalta tavoitteena on laatia osayleiskaava siten, että ranta-alueilla rakennusluvut hajarakentamiseen voidaan myöntää suoraan kunnanvaltuuston hyväksymän oikeusvaikutteisen osayleiskaavan pohjalta. Osayleiskaava siten vähentää poikkeuslupakäsittelyjä sekä rantavyöhykkeellä maanomistajakohtaisten ranta-asemakaavojen laadintatarpeita.

Menettelytavan osalta tavoitteena on osallisten ja suunnittelijoiden välisen vuorovaikutteisen suunnitteluprosessin mahdollistaminen.

Osallistumismenettelyn yksi keskeinen tavoite on inspiroida paikallisia ja ulkopuolisia osallisia ja toimijoita suunniteltavan ympäristön ja siihen liittyvien toimintojen käytännön kehittämiseen.

Suunnittelualan nykyinen maankäyttö ja luonto-olot sekä jo aikaisemmin laaditut selvitykset ja suunnitelmat luovat pohjan yleiskaavoituksen tavoiteasettelulle ja mitoitusperusteille. Lisäksi tavoiteasettelua ohjaavat jo yleisesti hyväksytyt yleiskaavoituksen suunnitteluperiaatteet.

Tavoitteet kohdistuvat ensisijaisesti rantavyöhykkeelle sijoittuvan haja-asutuksen muodostamisperusteisiin sekä arvokkaiden luontokohteiden ja suunnittelualueelle ominaisen kulttuuriympäristön huomioimisperiaatteisiin.

Yleiskaavan suunnitteluratkaisuilla pyritään kokonaisrakenteen myönteiseen kehittämiseen. Tällöin kiinnitetään huomiota kunkin osa-alueen perinteisen rakenteen ja maankäytön tukemiseen.

Loma-asutuksen sijoittamisen lisäksi kaavalla määritellään mm. ympärivuotiseen asutukseen, matkailuun, maa- ja metsätalouteen, veneilyyn, reitistöihin, virkistykseen, suojeluun, kulttuuriympäristöön sekä maisemanhoitoon liittyvät maankäytölliset aluevaikutukset määräyksineen ja suosituksineen.

Rantaosayleiskaavatyön keskeinen tavoite on turvata maanomistajien maankäytölliset oikeudet ja tasapuolinen kohtelu suunnittelualan kokonaisrakenteen ja luonnonympäristön arvot huomioiden.

## 1.2 VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

Maankäyttö- ja rakennuslain yleisenä tavoitteena on järjestää alueidenkäyttö niin, että siinä luodaan edellytykset hyvälle elinympäristölle sekä ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestäväälle kehitykselle.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet täsmentävät ja syventävät lain yleisiä tavoitteita ja niistä johdettuja kaavojen sisältövaatimuksia valtakunnallisesta näkökulmasta.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet koskettavat Kivesjärven rantayleiskaavoitusta erityisesti seuraaviin kokonaisuuksien osalta:

### 1.2.1 Toimiva aluerakenne

- Tuetaan aluerakenteen tasapainoista kehittämistä hyödyntämällä mahdollisimman hyvin olemassa olevia rakenteita sekä edistämällä elinympäristön laadun parantamista ja luonnon voimavarojen kestäväää hyödyntämistä.
- Aluerakenteen ja alueidenkäytön kehittäminen perustuu ensisijaisesti alueiden omiin vahvuuksiin ja sijaintitekijöihin.
- Kiinnitetään alueidenkäytössä huomiota olevien rakenteiden hyödyntämiseen.
- Alueidenkäytössä otetaan huomioon haja-asutukseen ja yksittäistoimintoihin perustuvat elinkeinot sekä maaseudun tarve saada uusia pysyviä asukkaita.

### 1.2.2 Elinympäristön laatu

- Kiinnitetään huomiota rakennetun ympäristön ajalliseen kerroksellisuuteen.
- Kiinnitetään huomiota terveydelle aiheutuvien haittojen ja riskien ennalta ehkäisemiseen ja olemassa olevien haittojen poistamiseen.
- Uusia huomattavia asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei tule sijoittaa irralleen olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta.
- Maaseudun asutusta sekä matkailu- ja muita vapaa-ajan toimintoja on suunnattava mahdollisuuksien mukaan tukemaan maaseudun taajamia ja kyläverkostoa.

### 1.2.3 Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat

- Edistetään kansallisen kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön sekä niiden alueellisesti vaihtelevan luonteen säilymistä.
- Edistetään elollisen ja elottoman luonnon kannalta arvokkaiden ja herkkien alueiden monimuotoisuuden säilymistä.
- Tärkeää on kiinnittää huomiota vihervyöhykkeiden ja monipuolisten luonnonympäristöjen riittävyteen.
- On otettava huomioon pohja- ja pintavesien suojelutarve ja käyttötarpeet.
- Rantaan tukeutuva loma-asutus on mitoitettava siten, että turvataan luontoarvoiltaan arvokkaiden ranta-alueiden säilyminen sekä loma-asumisen viihtyisyys.

### 1.2.4 Toimivat yhteysverkostot

- Tarvittaviin liikenneyhteyksiin varaudutaan kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia pääliikenneyhteyksiä ja -verkostoja.

### 1.3 SEUDULLISET TAVOITTEET

Suunnittelualueella on voimassa vuonna 1991 vahvistettu Kainuun 3. seutukaava. Kainuun maakuntakaavan laatiminen on käynnistynyt v. 2000. Maakuntakaavaluonnos on ollut nähtävillä 15.11. - 17.12.2004.

Kainuun maakuntakaavan kaavaselostusluonnoksessa (9.9.2004) on määritelty Kainuun maakunnalliset alueiden käytön tavoitteet ja periaatteet.

#### 1.3.1 Kainuun yleistavoitteet

Kainuun vetovoima vahvistuu

- Kainuun vetovoima ja kilpailukyky ihmisten laadukkaana ja viihtyisänä asuinpaikkana, yritysten sijaintipaikkana ja matkailukohteena vahvistuu.
- Kajaani kehittyy valtakunnallisena osaamiskeskuksena, aluekeskuksena ja maakuntakeskuksena.
- Kainuulla on vahvat yhteydet Oulun seutuun sekä muihin naapurimaakuntien keskuksiin. Yhteydet Helsinkiin ovat nopeat ja toimivat. Kainuu on merkittävä liikenteellinen risteysalue ja tärkeä rajanylityspaikka Venäjälle.

Väestön hyvinvointi kehittyy tasapainoisesti

- Kainuu kehittyy tasapainoisena siten, että nykyiset kuntakeskukset ovat elinvoimaisia taajamia ja palvelukeskuksia. Ne muodostavat hyvin saavutettavissa olevan verkoston osana Suomen ja Pohjois-Euroopan aluerakennetta.
- Taajamien yhdyskuntarakenne on ehyt, viihtyisä ja taloudellisesti tarkoituksemukainen.
- Kainuun maaseudulla on elinvoimaisia ja monipuolisia maaseutukyliä, joiden toiminnan perustana ovat menestyvät maatilat, muu paikallinen yrittäjyys, loma-asutus ja matkailu.

Luonnonympäristö – monimuotoinen, terve ja luonnonmukainen

- Kainuu on rikas luonnostaan. Kainuun ympäristö on omaleimainen, luonnoltaan monimuotoinen, käyttökelpoinen ja vetovoimainen.
- Elinkeinojen ja tuotannon perustana on luonnonvarojen kestävä käyttö.

### 1.3.2 Alueidenkäytön tavoitteet

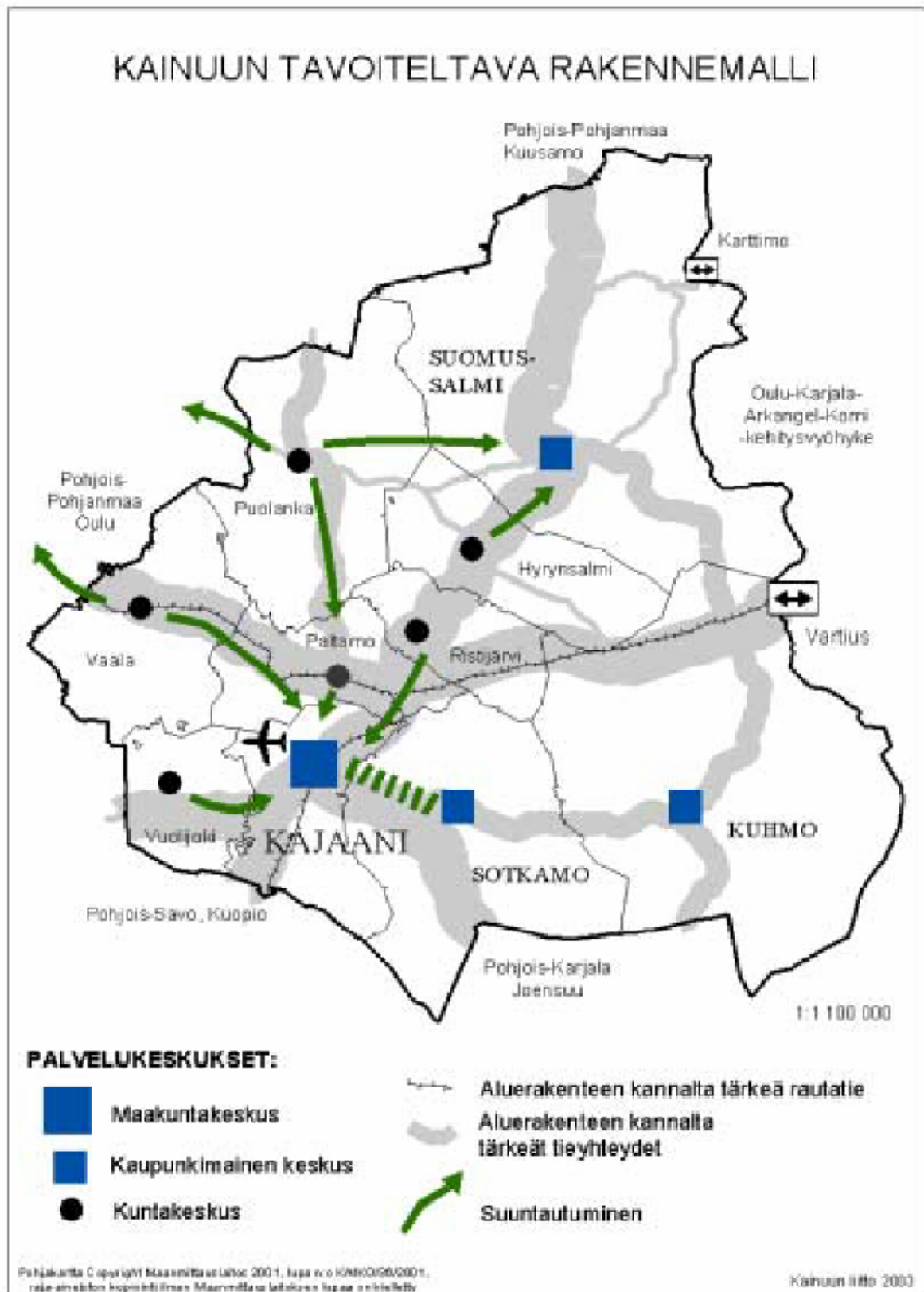
Suunnittelualuetta ensisijaisesti koskeva alueidenkäytön tavoite on:

#### **Aluerakenne**

Maakuntasuunnitelmassa *Kainuun tavoiteltavaksi aluerakennemalliksi* on valittu aluerakenne, jossa maakuntaa kehitetään seudullisesti kolmen vahvan keskuksen Kajaani-Sotkamo, Kuhmo ja Suomussalmi avulla. Kehittämisessä painottuu myös tärkeiden liikenneyhteyksien verkosto. Tavoitteena on Kainuun pysyminen asuttuna ja koko maakunnan pysyminen peruspalvelujen piirissä.

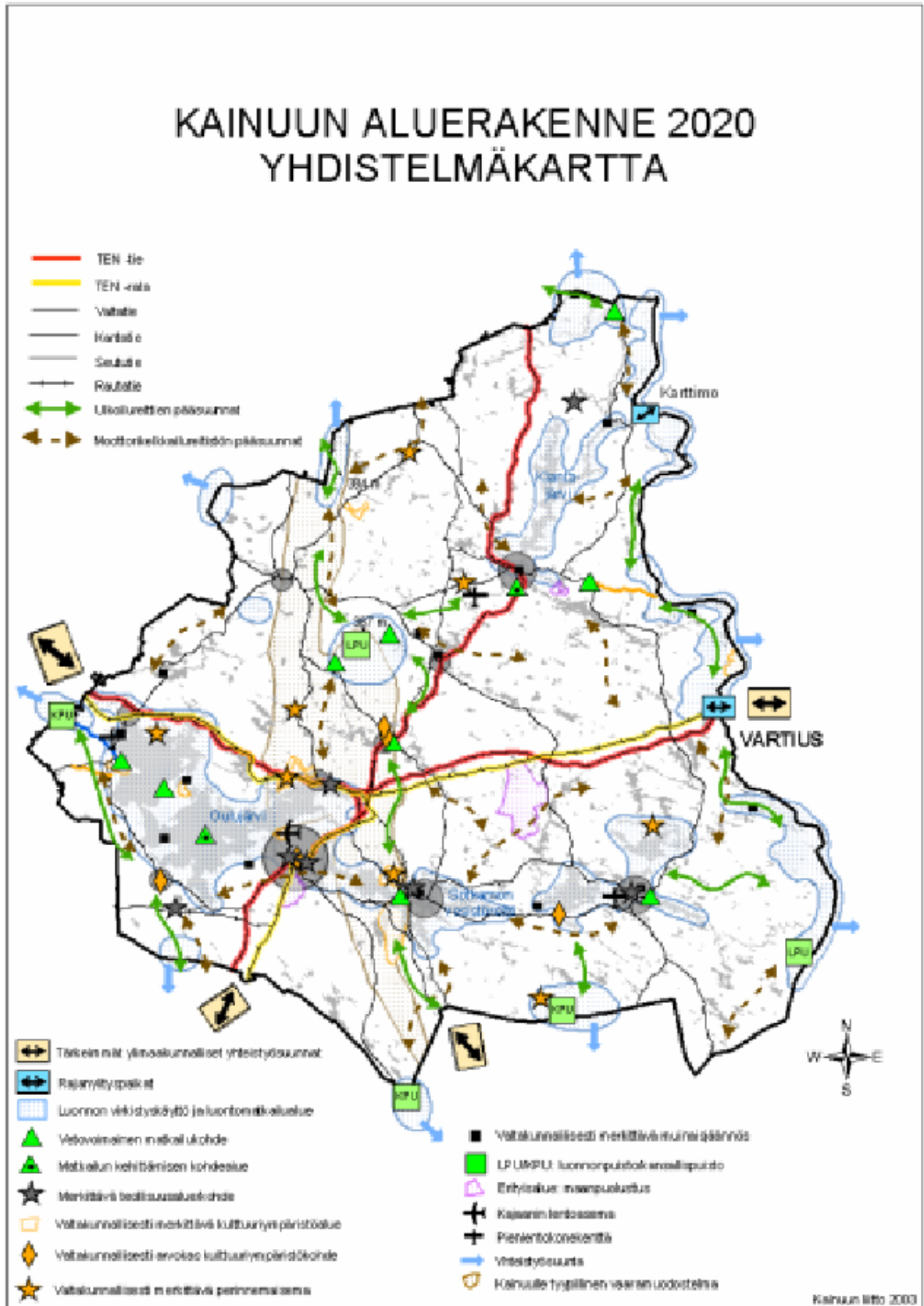
*Ylimaakunnallisia vyöhykkeitä* kehitetään mm. Pohjois-Suomi-strategiaan perustuen yhteistyössä naapurimaakuntien kanssa. Oulu–Karjala–Arkangel–Komi-kehitysvyöhykkeen kansainvälistä asemaa vahvistetaan. Oulu–Kajaani-kehittämisvyöhykkeestä kehitetään valtakunnallisesti merkittävä ympäristöosaamisen, asumisen, palvelujen, matkailun ja muun elinkeinotoiminnanyhteistyöalue. Maakuntarajan ylittäviä matkailuvyöhykkeitä kehitetään yhteistyössä asianomaisten naapurimaakuntien kanssa.

Kainuun tavoiteltavassa aluerakennemallissa kaava-alueen pohjoisreunaa kulkeva Oulu-Kajaani-tie on merkitty aluerakenteen kannalta tärkeänä tieyhteytenä. (Kartta 1). Kainuun aluerakenne 2020 yhdistelmäkartassa luonnon virkistyskäyttö ja luontomatkailu-alueena osoitettu Oulujärvi sijoittuu kaava-alueen eteläpuolelle. Oulu-Kajaanitie on merkitty TEN-tienä ja rautatie TEN-ratana (Kartta 2).



Kartta 1, Kainuun tavoiteltava rakennemalli.





Kartta 2, Kainuun aluerakenne 2020 yhdistelmäkartta.

### 1.3.3 Kainuun maakuntakaavaluonnos

Maakuntakaava on parhaillaan luonnosvaiheessa. Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 15.11. - 17.12.2004.

Maakuntakaavaluonnoksessa kaava-alue kuuluu matkailun vetovoima-alueeseen, matkailun ja virkistyksen kehittämisen kohdealueeseen (mv) sekä Oulu-Kajaani-Arkangel – käytävän alueeseen (ok). Kaava-alueen eteläpuolinen Oulujärvi kuuluu matkailun vetovoima-alueeseen, matkailun ja virkistyksen kehittämisen kohdealueeseen.

Oulu-Kajaani-tie sekä rautatie kulkevat yleiskaava-alueen pohjois- itäpuolelta. Alueen eteläpuolelta kulkee ulkoilureitti ja moottorikelkkailureitti länsipuolelta. Lisäksi alueen länsipuolelle on merkitty tieliikenteen yhteystarve. Kivesjärven aseman alue on valtakunnallisesti arvokas kulttuurihistoriallinen kohde. Kaakkoisrannalle on merkitty luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo).



Kartta 3, Ote Kainuun maakuntakaavaluonnoksesta.

## 1.4 PAIKALLISET TAVOITTEET

### 1.4.1 Maanomistajien tavoitteet

Vastauksia maanomistajakyselyyn on tullut 11.2.2005 mennessä 107 kpl. Maanomistajien vastaanotolla kävi 45 kpl asianosaista. Vastaanotto pidettiin alustavasta kaavaluonnoksesta.

Maanomistajien ensisijainen mielenkiinto ja toiveet keskittyivät oman kiinteistön käyttötarkoitukseen, rakennuspaikkamäärään sekä rakennuspaikkojen sijoitukseen.

Maanomistajilta on tullut myös paikallistietoa ja toiveita yhteiskäyttöisistä alueista sekä jonkin verran myös alueen laajempaa kehittämistä koskevia ajatuksia.

Maanomistajien toiveet sekä maanomistajien vastaanottopäivillä vastaanotettu palaute alustavaan kaavaluonnokseen on pyritty huomioimaan esillä olevassa kaavaluonnoksessa maanomistajien tasapuolisuus ja ympäristöarvot huomioiden.

## 1.5 MAANKÄYTÖLLISET TAVOITTEET

### 1.5.1 Pysyvä asutus, loma-asutus ja maanomistus

Rakentamisen yksityiskohtaisen määrittelyn tulisi haja-asutusalueilla tapahtua pääsääntöisesti suoraan osayleiskaavan pohjalta.

Haja-asutusalueilla loma-asutuksen sijoittamisessa kiinnitetään huomiota olevien taajama- ja kyläkeskusten tukemiseen. Loma-asutuksen lisäksi taajama- ja kyläkeskusten läheisyydessä suositaan pysyvää asutusta.

Osayleiskaavan keskeisenä tavoitteena haja-asutusalueilla on osoittaa rantavyöhykkeelle sijoitettavissa olevien asuntojen, pääosin loma-asuntojen, rakennuspaikkojen kokonaismäärä ja likimääräinen sijainti tilakohtaisesti tarkasteltuna.

Rakennusoikeutta käsitellään haja-asutusalueilla maanomistajakohtaisesti ja rakennusoikeutta voidaan siirtää saman maanomistajan omistamien tilojen välillä, mikäli se on kokonaisrakenteellisesti perusteltavissa. Rakennusoikeutta pyritään siirtämään erityisesti luonto- ja maisemasuhteiltaan herkkien alueiden osalta muille saman maanomistajan ranta-alueille. Rakennusoikeuden siirrot eivät saa kuitenkaan johtaa maanomistajan tai ympäristön kannalta kohtuuttomaan lopputulokseen.

Kokonaisrakenteelliset tekijät toimivat olosuhteiltaan erityyppisten rantavyöhykkeiden rakentamismäärien mitoitusarvojen likimääräisinä perusteina.

Rakennusoikeuden kohdistamisessa kiinnitetään huomiota alueiden sijaintiin suhteessa toiminnalliseen kokonaisrakenteeseen, ympäristölliseen rakennettavuuteen sekä toisaalta maanomistajien yhdenvertaiseen kohteluun.

Loma-asutuksen sijoittamisessa yhtenä tavoitteena on, että virkistykseen kannalta keskeisten ranta-alueiden käyttömahdollisuus yleiseen virkistykseen säilyy ja että jokamiehen oikeudella käytettäviä vapaita ranta-alueita säilyy riittävästi.

Toisaalta tavoitteena on loma-asuntojen sijoittaminen keskitetysti siten, että rakentamisalueille järjestettävät liikenneyhteydet sekä sähkö- puhelin- ymv. yhteydet ovat hyödynnettävissä mahdollisimman tehokkaasti kohtuullisin kustannuksin.

### **1.5.2 Palvelut, elinkeinot**

Elinkeinoelämän mahdollisuudet kohdistuvat perinteisen maatalouden ohella suunnittelualueen kulttuuriarvojen ja matkailun kehittämiseen sekä sitä kautta yrittäjyyden monipuolistamiseen.

Osayleiskaavaratkaisuilla, kuten rakennuspaikkojen sijoittelulla, pyritään tukemaan suunnittelualueen ja sen lähiympäristön nykyistä palvelu- ja elinkeinorakennetta.

Maa- ja metsätalouden harjoittamisen kannalta tarpeellista rakentamistoimintaa ei yleiskaavalla tulla rajoittamaan. Pääsääntö on, että nykyisen kaltaista maataloutta ja metsänhoitoa voidaan harjoittaa myös tulevaisuudessa. Yleiskaavalla pyritään tukemaan maa- ja metsätalouden maankäytöllisiä harjoittamisedellytyksiä.

Maatilamatkailu ja lomamökkien vuokraaminen ovat tärkeitä maaseudun sivuelinkeinoja. Maatilamatkailua loma-asuntojen vuokraamisineen voidaan harjoittaa perinteisen mökkirakentamisen puitteissa.

Suunnittelualueen osalta kartoitetaan mahdolliset matkailupalvelutoiminnoille soveltuvat alueet ja näille osoitetaan toiminnan edellyttämät kaavalliset aluevaraukset.

### **1.5.3 Virkistyskäyttö**

Osayleiskaavalla pyritään osoittamaan riittävä määrä rakentamattomia alueita luonnossa liikkumiselle ja vesiliikenteelle. Lähtökohdan varsinaisille virkistysaluevarauksille antaa alueiden nykyinen käyttö sekä alueella odotettavissa olevat tarpeet. Valtaosin virkistäytyminen ja ulkoilu voi toteutua jokamiehen oikeudella varsinkin metsätalousalueilla. Jokamiehen käytön turvaamiseksi tulisi kaavassa osoittaa riittävän laajoja rakentamattomia kokonaisuuksia. Toisaalta yleistä virkistyskäyttöä ei tule ohjata alueille, joilla se ei voi tapahtua luonnonarvoja vaarantamatta.

Mikäli alue osoitetaan varsinaisella virkistysaluevarauksella, tulee varmistaa kunnan valmiudet alueen hankkimiseen ja riittävän palveluvarustuksen toteuttamiseen veneilyn ja leiriytymisen tarpeisiin.

Virkistysalueet tulee olla helposti saavutettavissa.

### **1.5.4 Liikenne, yhdyskuntatekniikka**

Maankäytön osalta keskeinen tavoite on olemassa olevaan tieverkostoon tukeutuminen mahdollisimman tehokkaasti.

Lisääntyvän loma-asutuksen, vesiretkeilyn, kalastuksen ymv. myötä tulee vesiliikenne määrällisesti lisääntymään. Tämän johdosta nykyisiä venevalkamia ja luonnonsatamia olisi kehitettävä edelleen ja keskeisimmille näistä olisi kehitettävä palveluja esim. jätehuollon osalta.

Kaavassa osoitetaan rantautumispaikkoja / venevalkama-alueita kattavasti ottaen huomioon kohteiden helppo saavutettavuus ja paikallinen tarve. Erytystä huomiota tulisi kiinnittää jo perinteisesti käytössä oleviin rantautumispaikkoihin. Veneilyedellytyksien parantamisella tuetaan myös kalastukseen liittyviä toimintoja.

Kaavatyössä kiinnitetään huomiota myös jätevesienkäsittelyyn ja pyritään ohjaamaan jätehuoltoa kaavamääräyksin. Erytishuomion kohteena tulee olemaan pysyvä ympäri-  
vuotinen asutus.

Vesi- ja jätehuollon ohjaamisella pyritään ennaltaehkäisemään jätepäästöt vesistöihin ja muuhun luontoon mahdollisimman tehokkaasti.

### **1.5.5 Luonto- ja kulttuuriympäristön suojelu ja maisemanhoito**

Luonnonympäristön suojelun kannalta keskeistä on turvata arvokkaiden alueiden ja erilliskohteiden säilyminen lähiympäristöineen riittävän laajoilla aluevarauksilla ja tarvittaessa myös kaavamääräyksillä.

Rakennetun ympäristön kannalta tärkeää on turvata monimuotoinen ja eri aikakausista kertova kulttuuriympäristö. Täydennysrakentaminen tulee sopeuttaa olevaan ympäristöön.

Kulttuurihistoriallisten rakennuskohteiden suojelutarve (huomioiden tehdyt inventoinnit) tulee selvittää osayleiskaavasunnittelun yhteydessä. Kohteiden suojelutarpeista ja – mahdollisuuksista sekä kohteita koskevasta maankäyttösuunnitelmista on neuvoteltava kohteen omistajan ja museoviraston kanssa.

Osayleiskaavassa tulee kiinnittää huomiota luontoselvityksessä määriteltyihin luontoarvoiltaan arvokkaisiin kohteisiin ja alueisiin. Mahdollisten suojelukohteiden lisäksi tulee huomioida eläimistön, geomorfologian, kasvillisuuden, maiseman ja kulttuurihistorian kannalta suojeltavat alueet ja kohteet. Suojelua voidaan yleiskaavassa toteuttaa mm. rakennusoikeuden siirtojen avulla, toimenpidesuosituksin ja tarvittaessa suojelualuevarausten avulla.

Mahdollisten suojelualueiden mahdollinen rakennusoikeus pyritään ensisijaisesti siirtämään muualle saman maanomistajan maille. Elleivät siirrot ole mahdollisia osoitetaan rakennusoikeus korvattavaksi.

#### **Maisemanhoito**

Rakentamisen sijoittamisessa pyritään huomioimaan maisema-arvojen säilyttäminen. Maisemallisesti arvokkaita yksittäisiä kohteita ovat esim. kalliorannat, yhtenäiset peltoaukeat, avoimet rannanosat, pienet saaret ja luodot kuin myös kapeat niemet ja salmet.

Maaseudun alkuperäisen luonnon ja kulttuurimaiseman säilyttämistä sekä luonnon monimuotoisuutta voidaan edistää hoitamalla ja perustamalla tarvittaessa ekologisina käytävinä toimivia suojakaistoja, kosteikkoja ja altaita. Ne voidaan toteuttaa vapaaehtoisin luonnonhoitosopimuksin.

Metsämaiseman hoitoon liittyvien ohjeiden osalta tukeudutaan Metsäkeskus Tapion suosituksiin. Lomarakentaminen ohjataan peitteisille rannoille.

Avokalliot, riittävää suojapuustoa vailla olevat niemet ja kannakset tulisi jättää rakentamatta samoin kuin pienet saaret ja kapeat niemet.

Kaavaratkaisuilla voidaan ohjata maisema-arvojen huomiointia myös rakennettavilla alueilla. Tavoitteena on sovittaa rakennukset maisemaan.

Kulttuurimaiseman osalta keskeisiä tavoitteita ovat alueen elinvoimaisuuden säilyttäminen ja parantaminen, viljelymaiseman avoimuuden säilyttäminen, luonnon monimuotoisuuden turvaaminen (esim. perinnebiotoopit), ekologisen kestävyuden lisääminen (esim. suojavyöhykkeet) sekä virkistysmahdollisuuksien kehittäminen.

Peltojen ja niittyjen metsittämistä tulisi välttää kulttuurimaisemallisesti arvokkailla alueilla. Maisemakuvaa ei tulisi sulkea jatkossakaan, olipa kyseessä arvokas kylämaisema tai yhtenäinen viljelymaisema. Kaavasuosituksilla tulee mahdollisuuksien mukaan pyrkiä ohjaamaan maisema-arvojen säilyttämistä.

### **Eläimistö ja kasvillisuus**

Luontoselvityksessä on maisemaekologista tutkimustapaa soveltaen selvitetty suunnittelualueen luonnon kannalta arvokkaat alueet. Selvitys osoittaa kasvillisuuden ja linnuston kannalta herkäät, suojelua vaativat vyöhykkeet ja kohteet.

Kokonaan rakentamattomiksi tulisi jättää uhanalaisten ja harvinaisten eliölajien todetut elinpaikat.

Yleensä luonnonarvoiltaan merkittäviä alueita ovat tulvarannat, luonnontilaiset suot, kalliokasvillisuus, jokien suualueet, lähteet ja lähteiköt, rehevät lahdet ja ruohikot.

Yleiskaavasuunnittelun tavoitteena on ohjata tulevaa maankäyttöä siten, että luonnolle aiheutuvat haittavaikutukset jäävät mahdollisimman vähäisiksi.

### **Maisemaekologinen tarkastelu**

Maisemanhoidon, luonnonympäristön ja rakentamisen yhteensovittaminen toteutetaan osaltaan rakennuspaikkojen sijoittamisella ja antamalla ohjeita esimerkiksi ranta-alueen käsittelystä.

Rakentamisen sijoittamisessa huomioidaan maisemaekologiset tekijät kuten nykyinen maankäyttö, maisema-arvot, maastonmuodot, rannan avautuminen ilmansuuntiin nähden, maaperäolot, pienilmasto, kasvillisuus- ja eläimistöarvot jne. (maisemaekologinen tarkastelu).

Tarkastelulla pyritään ohjaamaan rakentamiseen liittyvät aluevaraukset kokonaisu-soveltuvuuden kannalta tarkoituksen mukaisimmille paikoille. Maisemaekologinen aluekohtainen rantaluokitus laaditaan luontoselvityksen yhteydessä ja on esitetty erillisellä kartalla. Tarkastelua tullaan hyödyntämään maankäytön suunnitteluvaiheessa erityisesti rakennuspaikkojen sijoittamisen apuna.

## 1.6 MITOITUS

### 1.6.1 Mitoitusperiaatteet ja rakennusoikeuden määrittely

Mitoituksella osoitetaan kuinka paljon kaavassa voidaan osoittaa teoreettista rakennusoikeutta erilaisiin maankäyttötarkoituksiin. Seuraavat periaatteet toimivat osayleiskaavan ranta-alueiden suunnitteluratkaisujen pääsääntöisinä mitoitusperusteina. Mitoitusperusteet ovat tavoitteellisia ja likimääräisiä. Maankäyttöratkaisujen suunnitteluvaiheessa otetaan huomioon paikalliset olosuhteet sekä erityisesti myös maanomistajien kutakin ranta-aluetta koskevat toiveet.

Rantavyöhykkeellä tarkoitetaan aluetta joka ulottuu maksimissaan 200 metrin etäisyydelle rantaviivasta maastolliset olosuhteet huomioiden.

Rantavyöhykkeen ulkopuolinen rakentaminen toteutetaan kulloinkin voimassa olevan rakennusjärjestyksen sekä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti.

#### **Kantatilaperiaate**

Rantarakennusoikeuden tasapuolisessa määrittelyssä lähdetään ns. kantatilaperiaatteesta. Kantatilan määrittelyn perusajankohtana käytetään vuotta 1969, joka on rantakaavalain voimaantumisvuosi.

Kantatilatarkastelussa selvitetään ne alkuperäiset tilat, jotka alueella olivat tuona ajankohtana. Mikäli tilalla on tapahtunut runsaasti lohkonomia ennen ko. ajankohtaa, voidaan kantatilatarkastelu tapauskohtaisesti ulottaa ko. ajankohtaa kauemmaksikin.

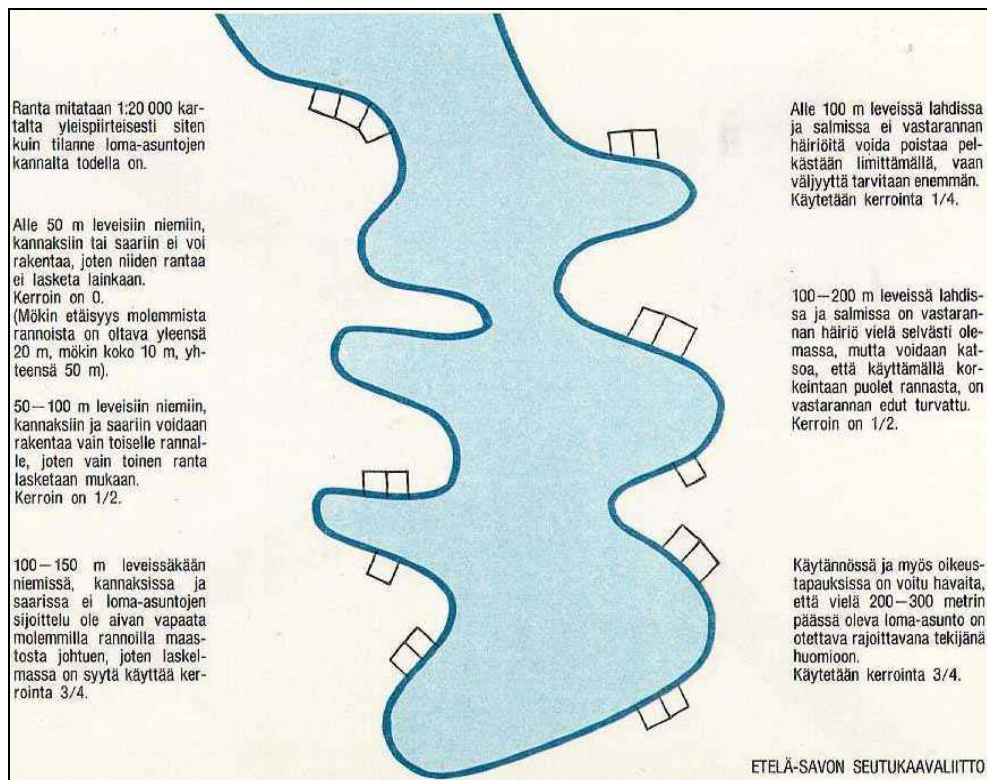
Kantatilaperiaatetta noudatettaessa jaetaan mitoitusnormituksen mukaan tuleva rakennusoikeus ko. kantatilan alkuperäisen rantaviivamäärien perusteella. Kantatilan uusien rakennuspaikkojen määrä saadaan vähentämällä ko. kantatilan kokonaisrakennusoikeudesta jo rakennetut ja lohkotut sekä rakennusluvan saaneet rakennuspaikat.

#### **Rantaviivan laskentaperiaate**

Ranta-alueiden rantaviivan pituus mitataan ajantasaisilta 1:10 000 kiinteistörekisterikartoilta. Rakennusoikeuden määrittelyssä käytettävä ns. muunnettu rantaviiva lasketaan Etelä-Savon seutukaavaliiton kehittämän menetelmän mukaan huomioiden maanomistajien tasapuolinen kohtelu ja paikalliset olosuhteet. Muunnettu rantaviiva huomioi kaapeiden lahtien ja niemien vaikutuksen rakentamiseen.



## Muunnetun rantaviivan laskentaperiaate.



## 1.6.2 Kivesjärven rantarakennusoikeuden mitoitusperusteet

Käytännön vesistökohtaista rakennusoikeuden määrittämistä varten luokitellaan suunnittelualueen vesistöt seuraavasti:

### Ryhmä A Mitoitus 4,0 loma-asuntoa / muunnettu rantaviiva-km

- Rannat, joilla on tavallista enemmän luontoarvoja.
- Mitoitus on normaalisti 4,0 loma-asuntoa / ranta-km, mutta voi vaihdella välillä 3,5 - 4,5 loma-asuntoa / ranta-km.

### Ryhmä B Mitoitus 6,0 loma-asuntoa / muunnettu rantaviiva-km

- Tavanomaiset rannat, jotka edustavat sijainniltaan ja ympäristöarvoiltaan alueen keskitasoa ajatellen lomarakentamista.
- Mitoitus on normaalisti 6,0 loma-asuntoa / ranta-km, mutta voi vaihdella välillä 5,5-6,5 loma-asuntoa / ranta-km.

### Ryhmä C Mitoitus 7,0 loma-asuntoa / muunnettu rantaviiva-km

- Rannat, jotka sijaitsevat edullisesti suhteessa olemassa olevaan ja suunniteltuun yhdyskuntarakenteeseen(taajamien lievealueet, kyläalueet, tiestö ja vesihuolto). Taajamarakennetta tukeva rakentaminen, myös ympärivuotista asumista.
- Mitoitus on normaalisti 7,0 loma-asuntoa / ranta-km, mutta voi vaihdella välillä 6,5-7,5 loma-asuntoja / ranta-km.

**Ryhmä D Mitoitus saaren pinta-alan mukaan**

- Saarirannat alle 20 ha:n saarissa ovat erityisrantoja, joiden mitoitus tulee tehdä saaren pinta-alaan perustuvana.

Saaren kokoRakennusoikeus

alle 2 ha

Ei rakennusoikeutta

2-20 ha

Rakennusoikeutta 1 lomarakennuspaikka alkavaa kolmea hehtaaria kohden

Yli 20 ha

Rakennusoikeus määritellään kuten mantereella

**Ryhmä E Mitoitus vesistön pinta-alan tai jokileveyden mukaan**

- Pienvesistöjen, alle 10 ha lampien sekä alle 50 m levyiset jokien rannat ovat erityisrantoja, joiden mitoitus tulee tehdä erityisperustein.
- Mitoitus lampien osalta on 1 loma-asunto / jokaista alkavaa 2,5 vesi-ha kohti sekä pienten jokien osalta 2 loma-asuntoa / todellinen ranta-km.

Edellä esitetty ryhmäjako palvelee rakennusoikeuden laskentaohjeena. Mikäli ohjeiden soveltaminen johtaa selvästi kohtuuttomuuksiin ja tasapuolisuusloukkauksiin, on niistä mahdollista erityisin perustein poiketa.

Lähtökohtana kokonaisrakenne, nykyinen rakentamistilanne ja maankäyttö sekä luonto- ja maisemaolosuhteet rantarakennusoikeuden määrittelyn pohjana käytetään edellisellä sivulla esitettyjä vyöhykekohtaisia likimääräisiä mitoitusperiaatteita.

Lähtökohtana on että manneralueet soveltuvat rakentamiseen maisemallisesti, liikenteellisesti ja kokonaisrakenteellisesti paremmin kuin saaret. Saarialueilla rakentamisen soveltuvuutta maisemaan ohjaa rantaviivan määrän lisäksi saaren pinta-ala. Yleensä pienet saaret tulisi pyrkiä säilyttämään rakentamiselta vapaina.

Luontoselvityksen mukaisilla ympäristöllisesti arvokkailla alueilla rakentamista sijoitetaan vain perusteellisesti harkiten olevan rakennuskannan yhteyteen luontoarvot huomioiden tai mahdollinen rakennusoikeus siirretään toisaalle tai rakennusoikeus osoitetaan korvattavaksi.

## 1.7 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI JA HUOMIOINTI SUUNNITTELUSSA

Osayleiskaavan laadinnan yhteydessä tavoitteena on tarkastella maankäyttöratkaisujen vaikutuksia useasta näkökulmasta.

Maankäyttöratkaisujen suunnittelun tavoitteena on tukea suunnittelualueen ja sitä kautta edelleen koko kunnan myönteistä kehitystä. Osayleiskaavan maankäyttöratkaisujen vaikutuksia tarkastellaan - ja niiden tulisi olla mahdollisimman myönteisiä - mm. seuraavien tekijöitten suhteen:

### **Yhdyskuntarakenne**

- kokonaisrakenne
- rakennettu ympäristö / kulttuuriympäristö
- toimintojen sijoittuminen / saavutettavuus
- toimivuus / taloudellisuus

### **Sosiaalinen rakenne**

- maanomistusolot
- asutus-/loma-asutusolot
- elinkeinoelämä, yrittäjäyys, matkailu
- virkistys, ulkoilu, reitistöt

### **Luonnonympäristö**

- eläimistö
- kasvillisuus
- maisema

Maankäyttöratkaisujen suunnittelun tavoitteena on huomioida em. tekijät. Jos jokin em. tekijöistä otetaan suunnitteluratkaisuissa huonosti huomioon, niin tämä vaikuttaa negatiivisesti myös alueen kokonaisrakenteeseen.

Osayleiskaavan maankäyttöratkaisujen kokonaissuunnittelu tulee suorittaa yhteistyössä suunnittelijoiden, ympäristöasiantuntijoiden sekä maanomistajien ja kunnan edustajien kesken. Samoin eri viranomaisten kannanotot tulee suunnitteluratkaisuissa huomioida mm. neuvottelujen ja lausuntojen välityksellä.

Luontoselvityksen yhteydessä on likimääräisesti arvioitu rantavyöhykkeen soveltuvuutta rakentamiseen ottaen huomioon mm. alueen toiminnallinen rakenne ja luonnonympäristö (Maisemaekologinen luokitus). Rantaluokitus huomioidaan arvioitaessa rakentamisen vaikutuksia rantavyöhykkeeseen suunnittelutyön yhteydessä uusia rakennuspaikkoja sijoitettaessa.

Rantaluokituksen tavoitteena on ohjata uusi rakentaminen parhaiten tarkoitukseensa soveltuville alueille sekä toisaalta edesauttaa luontoarvojen huomioimista yhtenä osana kokonaisrakenteen suunnittelua.

Vaikutusten arviointien kautta eri osapuolten ja tekijöitten näkemyksiä sovitetaan yhteen ja siten pyritään kokonaisuuden kannalta mielekkäisiin ja toteuttamiskelpoisiin maankäyttöratkaisuihin.