

Kokinsaaren ranta-asetmakaava

KAAVASELOSTUS

Outokummun kaupunki

27.1.2025

P52318

27.1.2025

Sisällys

1	Perus- ja tunnistetiedot	4
1.1	Tunnistetiedot	4
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	4
1.3	Kaavan tarkoitus.....	4
2	Tiivistelmä.....	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2	Ranta-asemakaava	5
2.3	Ranta-asemakaavan toteuttaminen.....	5
3	Lähtökohdat.....	5
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.1.1	Luonnonympäristö	5
3.1.2	Rakennettu ympäristö.....	10
3.1.3	Arkeologinen kulttuuriperintö	12
3.1.4	Infrastruktuuri.....	13
3.1.5	Palvelut.....	13
3.1.6	Maanomistus	13
3.2	Suunnittelutilanne	14
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	14
3.2.2	Maakuntakaava.....	14
3.2.3	Yleiskaava.....	15
3.2.4	Ranta-asemakaava	16
3.2.5	Pohjakartta.....	16
4	Ranta-asemakaavan suunnittelun vaiheet	16
4.1	Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet.....	16
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	17
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	17
4.3.1	Osalliset.....	17
4.3.2	Vireilletulo.....	17
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely	18

27.1.2025

4.3.4	Viranomaisyhteistyö	18
5	Ranta-asemakaavan kuvaus	18
5.1	Kaavan rakenne	18
5.2	Mitoitus	18
5.3	Aluevaraukset.....	18
5.3.1	Rakentamisalueet	18
5.3.2	Muut alueet ja merkinnät	20
5.4	Kaavan vaikutukset.....	21
5.4.1	Kaavan suhde yleiskaavaan.....	21
5.4.2	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja yhdyskuntarakenteeseen	21
5.4.3	Vaikutukset kulttuuriympäristöön	22
5.4.4	Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan	22
5.4.5	Sosiaaliset ja taloudelliset vaikutukset	22
6	Ranta-asemakaavan toteutus.....	23

Liitteet:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

27.1.2025

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Ranta-asetmakaava on tullut vireille maanomistajan aloitteesta.

Kaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä __.__.2025.

Kaavaehdotus nähtävillä __.__.2025.

2.2 Ranta-asetmakaava

Ranta-asetmakaavalla on osoitettu kaksi lomarakennuspaikkaa, kolme vakituista asuinrakennuspaikkaa sekä maa- ja metsätalousaluetta.

2.3 Ranta-asetmakaavan toteuttaminen

Ranta-asetmakaavaa voidaan alkaa toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Luonnonympäristö

Suunnittelualueella on viisi toteutunutta rakennuspaikkaa ja niiden pihapiirejä. Piha-alueiden ulkopuolisilta osin alue on peltoaluetta ja talousmetsää, jossa kasvaa pääasiassa kuusta ja koivua. Rakennuspaikkojen välissä ja piha-alueilla on säilytetty puustoa ja rakennuspaikkoja rajaavat paikoin kallionmuodot. Kokinsaaren kaava-alue on kasvupaikkatyybiltään lehtomaista tai tuoretta kangasta ja alueen puuston ikä on pääosin alle 55 vuotta.

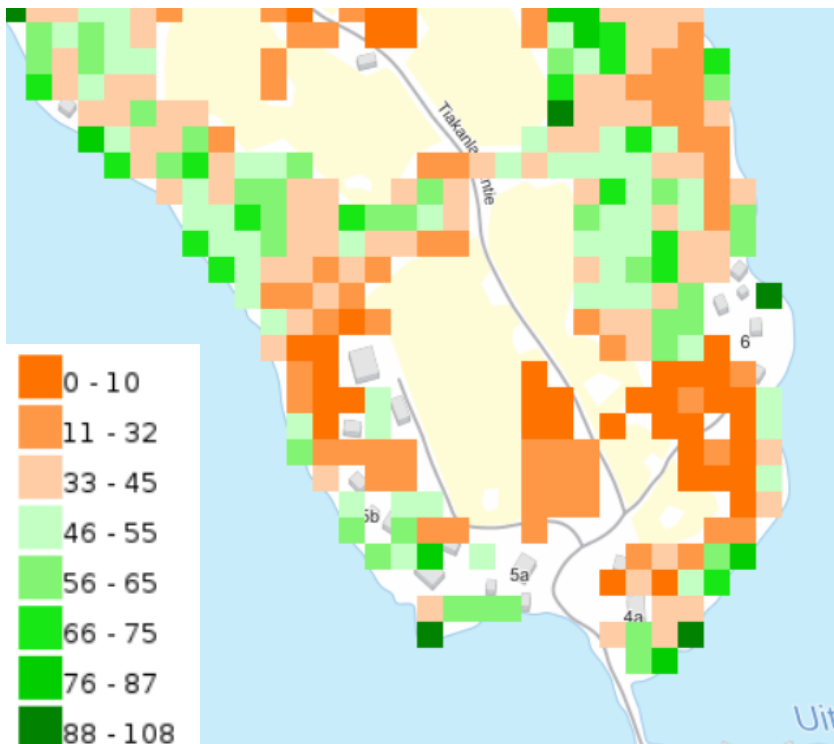
Alueelta ei ole tiedossa metsälain erityisen tärkeitä elinympäristöjä (Metsäkeskuksen avoin metsätieto) tai havaintoja uhanalaisista lajeista (Laji.fi).

Pieni osa suunnittelualueesta sijoittuu muulle vedenhankintakäyttöön soveltuvalla pohjavesialueelle Hovinsärkkä 2.

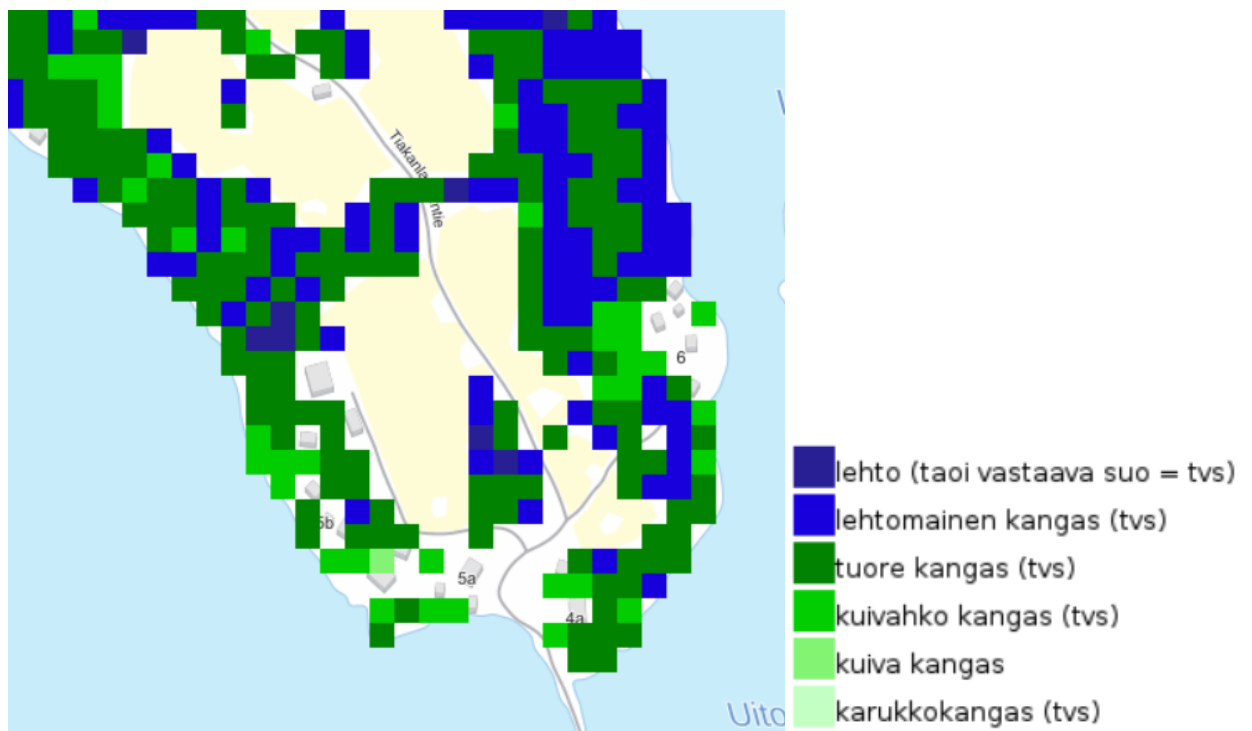
Rikkavesi kuuluu Vuoksen päävesistöön ja järven ekologinen tila on hyvä.

27.1.2025

Suunnittelualueen maaperä on Kokinsaarella kalliomaata.



Kuva 2. Puuston ikä Kokinsaaren eteläosassa. (Luke 2021)



Kuva 3. Kasvupaikka (Luke 2021)

27.1.2025



Kuva 4. Pohjavesialueen rajaus ja sijainti.



Kuva 5. Suunnittelualueen luonnonympäristöä. Kuvaussuunta pohjoisimman rakennuspaikan etupihalta koilliseen. Kuva: Heli Jokela, FCG

27.1.2025



Kuva 6. Suojapuustoa ja kallionmuotoja rakennuspaikkojen välissä ja rannalla. Kuvat: Heli Jokela, FCG

27.1.2025



Kuva 7. Ortokuva suunnittelualueesta ja sen lähiympäristöstä. Kiinteistöjaotus punaisella ja suunnittelualueen likimääräinen raja keltaisella katkoviivalla.

27.1.2025

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella on viisi toteutunutta pihapiiriä päärakennuksineen, saunoineen ja talousrakennuksineen. Kuvia alueen rakennuksista on esitetty seuraavissa kuvissa.

Suunnittelualueen lähiympäristö on maaseudun haja-asutusaluetta. Lähialueen rakennuskantaan kuuluu niin lomarakennuksia, vakituksia asuinrakennuksia kuin maatilojen talouskeskuksia. Kokinsaareissa on kaava-alueen ulkopuolella yksi toteutunut lomarakennuspaikka ja yksi vakituinen asuinrakennuspaikka. Suunnittelualueen vastarannalla on yleinen uimaranta ja venevalkama-alue.

Lautalahdessa poistuvan rakennuspaikan kohdalla on pieni mökki ja sauna, jotka ovat olleet viimeaikoina käyttämättöminä ja ovat jos osin huonokuntoisia.



Kuva 8. Suunnittelualueen rakennuskantaa vastarannalta kuvattuna. Kuva: Heli Jokela, FCG



Kuva 9. Korttelin 1, rakennuspaikan 4 rakennuksia. Kuvat: Heli Jokela, FCG

27.1.2025



Kuva 10. Korttelin 1, rakennuspaikan 3 rakennuksia vasemmalla ja korttelin 2 päärakennus oikealla. Kuvat: Heli Jokela, FCG



Kuva 11. Korttelin 1, rakennuspaikan 2 rakennuksia. Kuvat: Heli Jokela, FCG



Kuva 12. Korttelin 1, rakennuspaikan 1 rakennuksia. Kuvat: Heli Jokela, FCG

27.1.2025



Kuva 13. Lautalahdelta poistuvan rakennuspaikan rakennuksia.

3.1.3 Arkeologinen kulttuuriperintö

Suunnittelualueelle sijoittuu yksi kiinteä muinaisjäänös, kivikautinen asuinpaikka Kokinsaari. Kohde sijaitsee Kokinsaaren etelärannalla, sillasta noin 50 m pohjoiseen. Kohde on inventoitu vuonna 2002. Muinaisjäänösalueen rajaus on esitetty seuraavassa kuvassa. Kohde sijoittuu olevan tien ja sähkölinjan kohdalle.



Kuva 14. Kiinteä muinaisjäänös suunnittelualueella.

27.1.2025



Kuva 15. Maankäytön nykytilanne muinaisjäännösalueen kohdalla. Kuvaussuunta luoteeseen, silta jää kuvasta katsottuna takavasemmalle. Kuva: Heli Jokela, FCG

3.1.4 Infrastrukturi

Kokinsaareen on olemassa oleva tieyhteys. Kulku suunnittelualueelle tapahtuu Rikkarannantien ja Tiakanlahdentien kautta

Rakennuspaikoille tulee sähkö ja niiden vesihuolto on toteutettu kiinteistökohtaisilla järjestelmillä.

3.1.5 Palvelut

Outokummun keskustaajaman palveluille on matkaa suunnittelualueelta noin 15 km.

3.1.6 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisomistuksessa.

27.1.2025

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

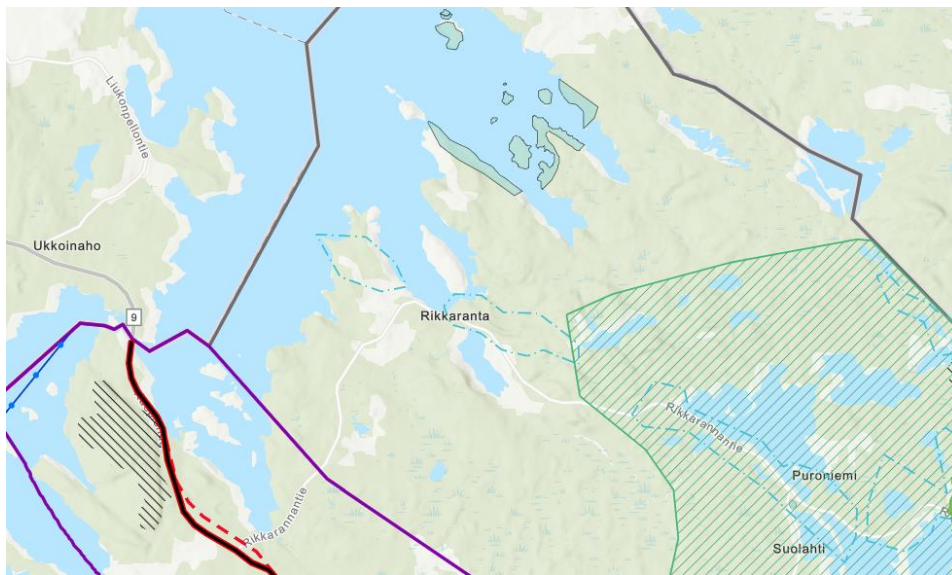
Valtioneuvosto on päättänyt uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet koskevat seuraavia asiakokonaisuuksia:

- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- tehokas liikennejärjestelmä
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- uusiutumiskykyinen energiahuolto

3.2.2 Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 ja Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, 1. vaihe. Voimassa olevassa maakuntakaavayhdistelmässä suunnittelualueen eteläosaan on osoitettu pohjavesialue. Suunnittelualueeseen ei kohdistu muita maakuntakaavan merkintöjä.

Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, 2. vaiheen luonnos on nähtävillä syksyllä 2024. Vaihemaakuntakaavassa käsiteltävät teemat ovat energia ja maisemat eli sähkönsiirto ja siihen liittyvä infra, teollisen kokoluokan tuuli- ja aurinkovoima-alueet sekä maisema- ja pohjavesikysymykset.

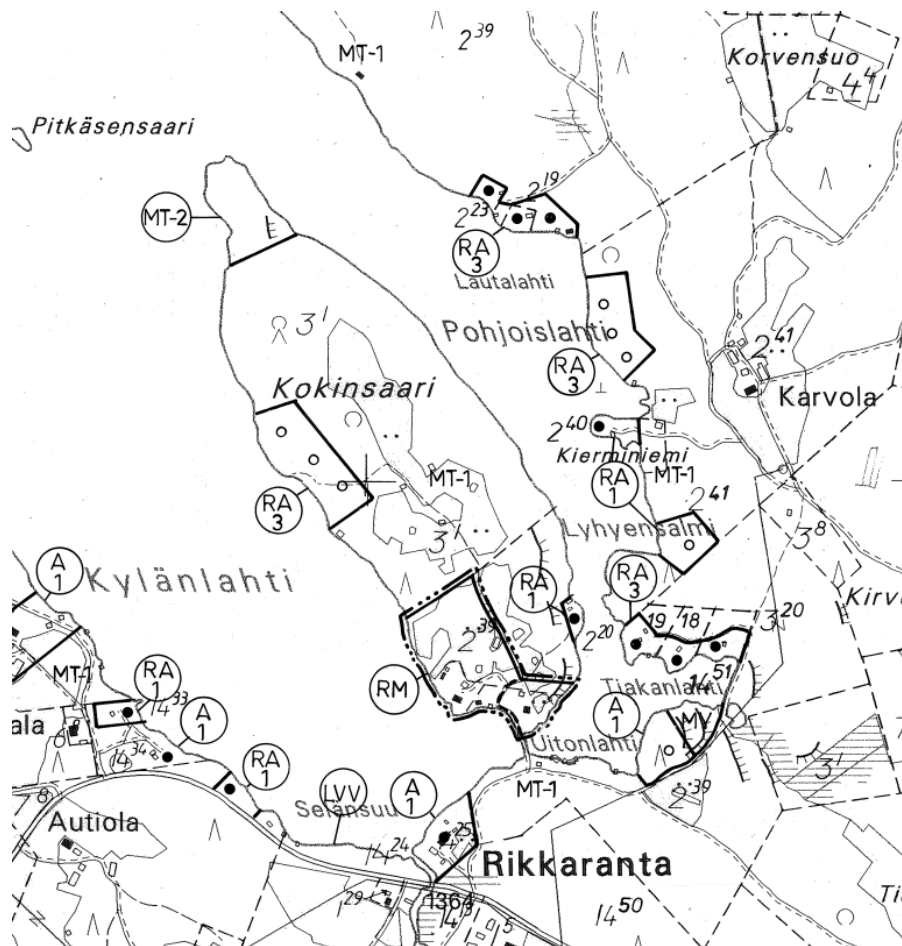


Kuva 16. Ote Pohjois-Karjalan maakuntakaavayhdistelmän karttapalvelusta.

27.1.2025

3.2.3 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Rikkaveden osayleiskaava (vahvistettu vuonna 2000) ja sen muutos (2003). Voimassa olevissa osayleiskaavoissa suunnittelualueelle on osoitettu Kokinsaareen matkailupalvelujen alue (RM), Lautalahdelle yksi lomarakennuspaikkaa (RA) ja maa- ja metsätalousaluetta (MT-1).



Kuva 17. Ote Rikkaveden osayleiskaavasta ja sen muutoksesta.



RM MATKAILUPALVELUJEN ALUE

Alueelle saa rakentaa matkailua palvelevia ravintola-, majoitus-, huolto- ja saunarakennuksia. Alueen rakennusten yhteinen kerrosala saa olla enintään 900 k-m². Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta tulee olla vähintään 30 m ja alimman lattiatason vähintään yhden metrin ylävesirajaa korkeammalla. Kerrosalaltaan enintään 20 k-m²:n saunarakennuksen saa sijoittaa 15 m etäisyydelle rantaviivasta. Em. etäisyydämääräykset eivät koske jo olevia rakennuksia.

27.1.2025

**LOMA-ASUNTOALUE**

Omarantaisten loma-asuntojen rakentamiseen käytettävä alue.

Numero ilmoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän.

Rantarakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 3 000 m² ja siihen tulee kuulua rantaviivaa vähintään 40 metriä.

Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään puolitoistakerroksisen loma-asunnon, saunan sekä talousrakennuksia. Venevajan rakentamiseen tulee olla erityinen syy ja se tulee rakentaa ympäristöön sopivaksi. Rakennusten yhteinen kerrosala saa olla enintään 160 k-m².

Jos rakennuspaikan pinta-ala on alle 2 000 m², saa kerrosala olla enintään 6 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Rakennukset on sijoitettava siten, että ne muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden ja että rakennusten ja rannan välissä on luonnonmukainen suojapuusto. Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta tulee olla vähintään 30 metriä ja alimman lattiatason vähintään yhden metrin ylävesirajaa korkeammalla. Kerrosalaltaan enintään 20 k-m²:n saunarakennuksen saa sijoittaa 15 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

Kun on kyseessä ennestään olevien rakennusten kunnostaminen tai vastaavien uusien rakentaminen, voi rakennuslupaviranomainen poiketa edellä olevista kaavamääräyksistä, jos poikkeaminen ei vaikeuta huomattavasti kaavan toteuttamista.

**MAA- JA METSÄTALOUSALUE**

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Kaavakartan osoittaman alueen, tai mikäli ranta-alueella ei ole erikseen osoitettu, 200 metrin levyisen rantaalueen, rakennusoikeus on maanomistajakohtaisesti siirretty loma-asuntoalueille.

Muulla maa- ja metsätalousalueella rakentamisen tulee tapahtua rakennuslain 4 §:n tarkoittamana haja-asutusluonteisena rakentamisena.

Jos kantatilan alueelle ei ole voitu osoittaa uusia lomarakennuspaikkoja tai jos maanomistajien tasapuolisen kohtelun muutoin katsotaan sitä edellyttävän, voidaan kantatilan omistajalle myöntää lupa enintään 20 k-m² suuruisen saunarakennuksen rakentamiseen tälle alueelle, jos rakentaminen ei vaikeuta huomattavasti kaavan toteuttamista. Rakentamisessa on noudatettava loma-asuntoalueen kaavamääräyksiä.

3.2.4 Ranta-asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa ranta-asemakaavaa.

3.2.5 Pohjakartta

Ranta-asemakaavaa varten on laadittu pohjakartta, jonka on hyväksynyt Joensuun kaupungingeodeetti 30.12.2024 § 387.

4 Ranta-asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet

Ranta-asemakaavan tavoitteena on osoittaa alueelle omarantaista rakennuspaikkoja toteutuneen tilanteen mukaisesti. Maanomistajat ovat harjoittaneet mökinvuokraustoimintaa alueella, mutta suunnittelevat nyt rakennusten myyntiä ainakin osittain.

27.1.2025

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Suunnittelutyö käynnistettiin syksyllä 2024, jolloin laadittiin alustava osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Kaavan vireilletulosta ja valmisteluaineiston nähtäville asettamisesta päätetään kaupunkirakennelautakunnan kokouksessa.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja asukkaat sekä muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaavoitus käsittelee.

Maanomistajat, asukkaat:

- suunnittelualueella ja lähialueilla asuvat ja työskentelevät ihmiset
- maanomistajat

Viranomaiset:

- Pohjois-Karjalan ELY-keskus
- Pohjois-Karjalan maakuntaliitto
- Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo
- Pohjois-Karjalan ympäristöterveys
- Pohjois-Karjalan pelastuslaitos

Kaupungin hallintokunnat:

- kaupunkirakennelautakunta
- kaupunkirakennelautakunnan rakennus- ja ympäristöjaosto

Muut yhteisöt:

- Rikkarannan kalavesien osakaskunta
- Rikkaveen kyläyhdistys ry
- muut yritykset ja yhdistykset

4.3.2 Vireilletulo

Kaavan vireilletulosta ilmoitetaan samassa yhteydessä, kun kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos asetetaan nähtäville.

27.1.2025

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Osallisten on mahdollista ilmaista mielipiteensä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta niiden ollessa nähtävillä.

Kaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä __.__.2025.

Kaavaehdotus nähtävillä __.__.2025.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavaluonnoksesta ja kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta. Neuvotteluja järjestetään tarvittaessa.

5 Ranta-asetmakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Ranta-asetmakaavalla on osoitettu kaksi lomarakennuspaikkaa ja kolme vakituista asuinrakennuspaikkaa Kokinsaaren länsirannalle olemassa olevan tilanteen mukaisesti. Lautalahden vanha lomarakennuspaikka on poistettu ja osoitettu muun rakentamisen ulkopuolelle jäävän alueen tavoin maa- ja metsätalousalueeksi.

5.2 Mitoitus

Ranta-asetmakaava-alueella on karttarantaviivaa 0,852 km, josta 0,467 km eli 55 % jää rakentamisesta vapaaksi. Ranta-asetmakaavalla osoitetaan viisi rantarakennuspaikkaa, jolloin mitoitukseksi muodostuu 5,87 rakennuspaikkaa / rantaviivakilometri.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Rakentamisalueet

AO-1 Erillispientalojen alue

Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään kaksikerroksisen vakituisen asunnon, saunan ja talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 250 k-m². Rakennukset on sijoitettava siten, että ne muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden ja että rakennusten ja rannan välissä on luonnonmukainen suojapuusto.

27.1.2025

Rakennusten etäisyyden rantaviivasta tulee olla vähintään 30 metriä ja alimman lattiatason vähintään yhden metrin ylävesirajaa korkeammalla. Kerrosaltaan enintään 20 k-m²:n saunarakennuksen saa sijoittaa 15 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

Kaavassa osoitettua rakennuspaikkojen enimmäismäärää ei saa ylittää.

Jätevesien käsittelystä tulee olla rakentamislupahakemuksessa asianmukaisiin selvityksiin perustuva suunnitelma, joka on laadittu kaupungin antamien ohjeiden mukaisesti.

Kiinteiden jätteiden keräyksessä ja käsittelyssä tulee noudattaa kaupungin yleisiä jätehuoltomääräyksiä.

Kun kyseessä on ennestään olevien rakennusten kunnostaminen tai vastaavien uusien rakentaminen, voi rakentamislupaviranomainen poiketa edellä olevista kaavamääräyksistä, jos poikkeaminen ei vaikeuta huomattavasti kaavan toteuttamista.

Kaavassa on osoitettu kolme asuinrakennuspaikkaa, joiden pinta-alat ovat 4827 m², 3032 m² ja 6440 m². Rakennuspaikkojen rakennusoikeus on 250 k-m² / rakennuspaikka ja kerros-luku II.

RA-1 Vapaa-ajan asumisen alue

Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään puolitoistakerroksisen loma-asunnon, saunan ja talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 160 k-m². Rakennukset on sijoitettava siten, että ne muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden ja että rakennusten ja rannan välissä on luonnonmukainen suojapuusto. Rakennusten etäisyyden rantaviivasta tulee olla vähintään 30 metriä ja alimman lattiatason vähintään yhden metrin ylävesirajaa korkeammalla. Kerrosaltaan enintään 20 k-m²:n saunarakennuksen saa sijoittaa 15 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

Kaavassa osoitettua rakennuspaikkojen enimmäismäärää ei saa ylittää.

Jätevesien käsittelystä tulee olla rakentamislupahakemuksessa asianmukaisiin selvityksiin perustuva suunnitelma, joka on laadittu kaupungin antamien ohjeiden mukaisesti.

Kiinteiden jätteiden keräyksessä ja käsittelyssä tulee noudattaa kaupungin yleisiä jätehuoltomääräyksiä.

27.1.2025

Kun kyseessä on ennestään olevien rakennusten kunnostaminen tai vastaavien uusien rakentaminen, voi rakentamislupaviranomainen poiketa edellä olevista kaavamääräyksistä, jos poikkeaminen ei vaikeuta huomattavasti kaavan toteuttamista.

Kaavassa on osoitettu kaksi lomarakennuspaikkaa, joiden pinta-alat ovat 2485 ja 3376 m². Rakennuspaikkojen rakennusoikeus on 160 k-m² / rakennuspaikka ja alueelle saa rakentaa enintään puolitoistakerroksisia rakennuksia.

5.3.2 Muut alueet ja merkinnät

M-1 Maa- ja metsätalousalue

Alueelle saa rakentaa ainoastaan maa- ja metsätalouden harjoittamisen kannalta välttämättömiä rakenteita ja laitteita.

Rakennuspaikkojen ulkopuoliset alueet on osoitettu M-1-alueiksi. Alueen pinta-ala on yhteensä noin 7,33 ha.

sm Muinaismuistolaille (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös

Kohteen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Kohdetta koskevasta suunnitelmista on pyydetävä museoviranomaisen lausunto.

Alueella oleva kivikautinen asuinpaikka on osoitettu sm-alueeksi. Kohteen viereisen rakennuspaikan rakennusalue on rajattu muinaisjäänösalueen ulkopuolelle.

pv-1 Muu vedenhankintakäyttöön soveltuva pohjavesialue

Alueella on kielletty pohjaveden laatua tai määrää vaarantavat toimenpiteet.

Pohjavesialueen raja on osoitettu kaavakartalle omalla merkinnällään.

ajo Ohjeellinen ajoyhteys

Rakennuspaikoille on osoitettu kaavassa ohjeellinen ajoyhteys olemassa olevan tien kohdalle.

z Johtoa varten varattu alueen osa

Suunnittelualueella kulkeva sähkölinja on osoitettu kaavaan omalla merkinnällään.

27.1.2025

5.4 Kaavan vaikutukset

Alueidenkäyttölain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavan vaikutuksia arvioidaan suhteessa AKL:n sisältövaatimuksiin sekä kaavalle asetettuihin tavoitteisiin.

5.4.1 Kaavan suhde yleiskaavaan

Voimassa olevassa Rikkaveden osayleiskaavassa (2000) ja sen muutoksessa (2003) kaava-alueelle on osoitettu matkailupalvelujen alue, jonka rakennusoikeus on yhteensä 900 k-m². Lisäksi Lautalahteen on osoitettu yksi lomarakennuspaikka, jonka rakennusoikeus on 160 k-m².

Yleiskaavan RM-alueelle on toteutunut viisi mökkiä pihapiireineen ja ne ovat olleet vuokrauskäytössä. Maanomistajat haluavat kuitenkin luopua vuokraustoiminnasta ja myydä ainakin osan rakennuspaikoista yksityiseen käyttöön. Lautalahden rakennuspaikka poistuu käytöstä ja alue on osoitettu ranta-asemakaavassa maa- ja metsätalousalueeksi.

Ranta-asemakaavan RA- ja AO-alueiden määräykset on muodostettu mukaillen Rikkaveden osayleiskaavan lomarakennuspaikkoja koskevia määräyksiä mm. rakentamisen rantaetäisyyden, rakennusten sijoittelun ja rakennuspaikkakohtaisen rakennusoikeuden osalta.

Ranta-asemakaavassa on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 1070 k-m² ja voimassa olevassa yleiskaavassa alueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 1060 k-m² eli kokonaisrakennusoikeuden osalta ranta-asemakaava on linjassa osayleiskaavan kanssa. Käyttötarkoitusten osalta ranta-asemakaava päivittää yli 20 vuotta vanhan yleiskaavan ratkaisua vastaamaan paremmin toteutunutta tilannetta ja maanomistajien tarpeita.

5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja yhdyskuntarakenteeseen

Kaava-alueella on viisi toteutunutta pihapiiriä päärakennuksineen, saunoineen ja talousrakennuksineen. Kaavaratkaisu on laadittu alueelle toteutuneet rakennukset ja tieyhteydet sekä muu infrastruktuuri huomioiden. Lautalahden vanhalla rakennuspaikalla olevat rakennukset puretaan alueelta poistuvan rakennuspaikan myötä.

Kaavalla ei osoiteta uutta rakentamista, ainoastaan huomioidaan Kokinsaareen jo toteutuneet rakennuspaikat. Osalla rakennuspaikoista mahdollistetaan vakituinen asuminen, joten siltä osin aiemmin mökinvuokraustoimintaan käytetyn alueen luonne muuttuu. Kokinsaareen ja sen läheisyydessä on olemassa olevia vakituisia asuinrakennuspaikkoja, joten kaava täydentää tältä osin alueen olemassa olevaa haja-asutusluonteista yhdyskuntarakennetta.

27.1.2025

5.4.3 Vaikutukset kulttuuriympäristöön

Kaava-alueelle sijoittuva kiinteä muinaisjäännös on osoitettu omalla merkinnällään, jonka määräyksessä kielletään kohteeseen kajoaminen. Kaavan toteuttaminen ei vaaranna muinaisjäännöksen säilymistä.

5.4.4 Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan

Kaavalla ei ole osoitettu uusia alueita rakentamiseen, ainoastaan huomioitu alueelle jo toteutuneet rakennuspaikat. Voimassa olevaan Rikkaveden osayleiskaavaan verrattuna rakentamiseen osoitettu alue jonkin verran supistuu. Suunnittelualueelta ei ole tiedossa erityisiä luontoarvoja. Kaavan toteuttaminen ei vaaranna tai heikennä luonnon monimuotoisuutta.

Kaava-alue sijoittuu pieneltä osin pohjavesialueelle, joka on merkitty omalla merkinällä ja määräyksellä kaavakartalle. Kaavassa ei osoiteta sellaista toimintaa, joka vaarantaisi pohjaveden laatua tai määrää.

Kaava-alueelle toteutunut rakentaminen on pääosin yksikerroksista, lukuun ottamatta pohjoisinta rinteeseen toteutettua päärakennusta, joka on puolitoistakerroksinen. Kaavalla mahdollistetaan lomarakennuspaikoille puolitoistakerroksinen rakentaminen ja vakituksilla asuinrakennuspaikoilla kaksikerroksinen rakentaminen eli kaavalla sallittu rakentamisen korkeus jää maltilliseksi. Myös kaavassa osoitettu rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeuden määrä on maltillinen (AO-1: 250 k-m², RA-1: 160 k-m²) ja se vastaa lähiympäristössä voimassa olevassa osayleiskaavassa sallittua rakennusoikeuden määrää.

Rakennuspaikkojen rannassa on suojapuustoa, joka suojaa maisemaa vastarannalta katsottuna ja tämä on huomioitu myös kaavan määräyksissä. Rinteeseen rakennettu pohjoisin rakennuspaikka näkyy vastarannalle parhaiten varsinkin lehdettömään aikaan.

5.4.5 Sosiaaliset ja taloudelliset vaikutukset

Rakennuspaikat on osoitettu ennestään rakentuneelle alueelle. Alueeseen ei kohdistu erityistä virkistyskäyttöä. Kaavalla mahdollistetaan aiemman käyttötarkoituksen mukaisen loma-asumisen lisäksi myös vakituinen asuminen, mikä toteutuessaan voi muuttaa alueen sosiaalista luonnetta. Mahdolliset uudet vakituiset asukkaat elävöittävät aluetta. Kaavalla ei ole vaikutusta elinympäristön terveellisyyteen ja turvallisuuteen. Olemassa olevien rakennusten hyödyntäminen vuokraustoiminnan jälkeen vakituiseen asumiseen ja yksityiseen mökkeilyyn on taloudellisesti järkevää ja edistää ilmastotavoitteita ja kestävän kehityksen tavoitteita, kun olevien rakennusten käyttöaste kasvaa ja uusia rakennuksia ei tarvitse rakentaa vastaavia tarpeita täyttämään.

27.1.2025

Kaava toteuttaminen on maanomistajien vastuulla ja mahdollisista myyntituloista hyötyy maanomistajat. Mahdolliset uudet vakituiset asukkaat tuovat verotuloja kaupunkiin ja voivat lisätä alueen palveluiden kysyntää. Julkisten palveluiden osalta kaupungille voi syntyä kustannuksia. Nykyinen koulukuljetusreitti kulkee Rikkavedentietä, joten tältä osin ei todennäköisesti synny kustannuksia, jos alueelle muuttaa lapsiperheitä.

6 Ranta-asemakaavan toteutus

Ranta-asemakaavaa voidaan alkaa toteuttaa välittömästi kaavan saatua lainvoiman.

Kuopiossa 27.1.2025

FCG Finnish Consulting Group Oy

Heli Jokela, YTM