



JUVAN KUNTA
KOTIJÄRVEN YLEISKAAVAN MUUTOS
Kaavaselostus
28.4.2020 *luonnos*

Kuulutettu vireille:

Luonnosaineisto nähtävillä MRL 62 ja 63 §, MRA 30 §:

Ehdotusaineisto nähtävillä MRL 65 § ja MRA 19 §:

Hyväksytty kunnanvaltuustossa:

Voimaantulo:



Yleiskaavamuutoksen selostusosa, joka koskee 28. huhtikuuta 2020 päivättyä yleiskaavakarttaa.

Sisällys

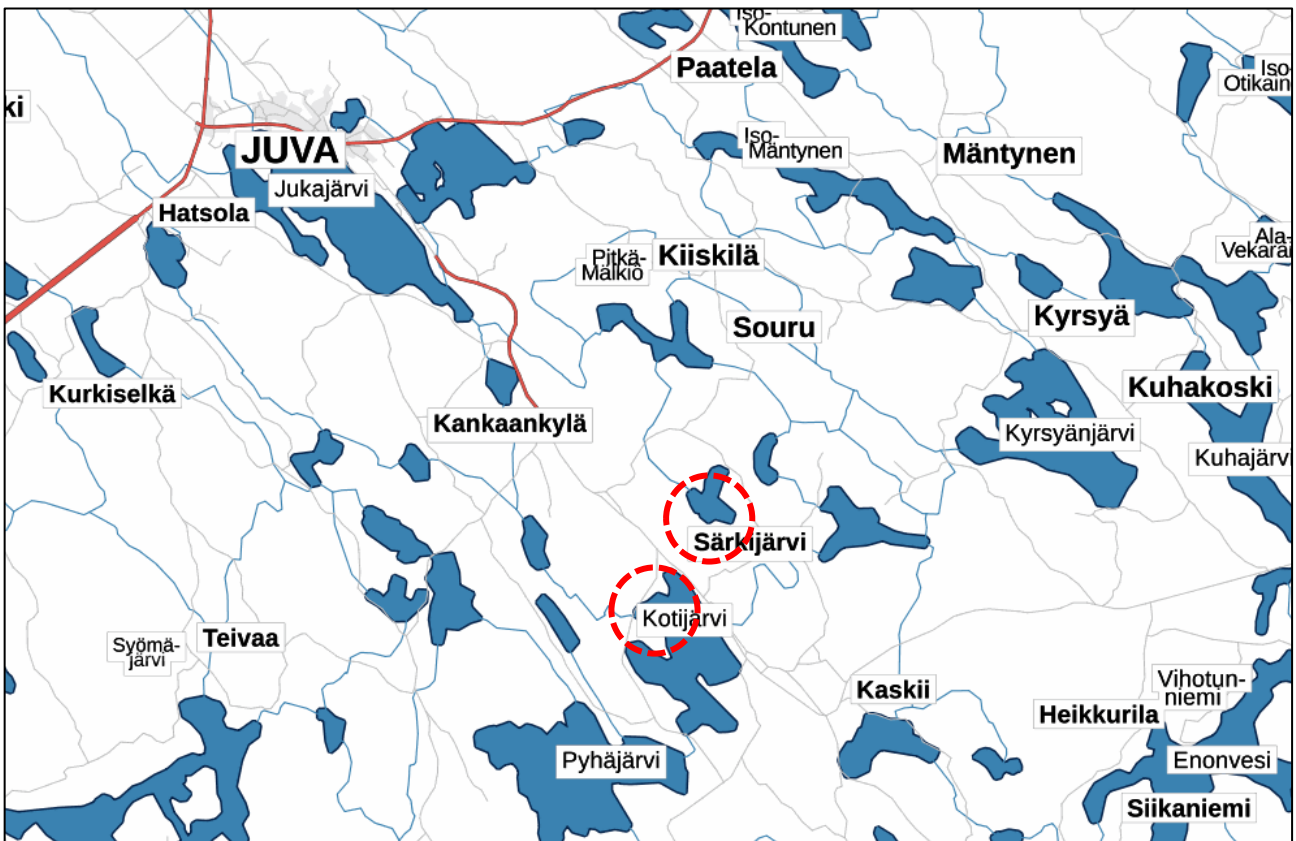
1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	1
1.1 Suunnittelualue ja työn tavoitteet	1
1.2 Kaavan vaikutusten arviointi ja selvitykset.....	1
1.3 Osallistuminen ja suunnittelun eteneminen	1
1.4 Yhteystiedot.....	2
2. Perustiedot.....	3
1.1 Sijainti.....	3
1.2 Suunnittelutilanne	3
1.3 Nykyinen maankäyttö.....	4
3. Tavoitteet	4
4. Yleiskaavamuutoksen kuvaus	4
5. Vaikutusten arviointi	5
6. Yleiskaavan toteuttaminen.....	5
7. Suunnitteluvaiheet.....	6

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 § edellyttää, että kaavatyön yhteydessä riittävän varhaisessa vaiheessa tulee laatia suunnitelma osallistumis- ja arviointimenettelystä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista.

1.1 Suunnittelualue ja työn tavoitteet

Kotijärven yleiskaavan muutos on käynnistynyt maanomistajan aloitteesta ja sen tarkoituksena on vähentää kaavaan osoitettuja rantarakennuspaikkoja. Rantayleiskaavan muutos koskee kiinteistöä 178-418-1-52. Suunnittelualueet on merkitty kartalle punaisella ympyrällä.



Kuva: Selkokarttaote (Paikkatietoikkuna, MML2020)

1.2 Kaavan vaikutusten arviointi ja selvitykset

Yleiskaavamuutoksen vaikutusten arvioinnissa hyödynnetään alueella jo laadittuja selvityksiä ja aineistoja. Muutoksen pienialaisuudesta ja tarkoituksesta johtuen lisäselvitystarvetta ei ole. Vaikutuksia arvioidaan lähinnä ympäristön ja taloudellisten vaikutusten osalta.

1.3 Osallistuminen ja suunnittelun eteneminen

Henkilöitä ja yhteisöjä, jotka voivat osallistua kaavaprosessiin, kutsutaan osallisiksi. Kaavamuutos asetetaan julkisesti nähtäville luonnos- ja ehdotusvaiheessa, jolloin osallisille on varattu erityinen mahdollisuus kommentoida kaavaa. Osallisia ovat kaikki ne joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, kuten:

- Suunnittelualueen ja lähialueen maanomistajat
- Juvan kunnan hallintokunnat ja luottamuselimet
- Etelä-Savon ELY-keskus



1. Aloitusvaihe
<ul style="list-style-type: none">Maanomistaja on ollut yhteydessä Juvan kuntaan kaavamuutoksen käynnistämiseksi helmikuussa 2020.Kunnanhallitus hyväksyi kaavoitussopimuksen 30.3.2020
2. Luonnosvaihe
<ul style="list-style-type: none">Kaavaluonnos asetetaan julkisesti nähtäville maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti. Nähtävillä olosta tiedotetaan kuulutuksella Juvan kunnan internet-sivuilla (https://www.juva.fi/ajankohtaista) ja Juvan lehdessä. Aineisto on nähtävillä Juvan kunnan internet-sivuilla ja tarvittaessa siihen pääsee tutustumaan kunnanvirastolla.
3. Ehdotusvaihe
<ul style="list-style-type: none">Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 19 ja 32a §:n mukaisesti. Nähtävillä olosta tiedotetaan samoin kuin luonnosvaiheessa, lisäksi lähialueen maanomistajia tiedotetaan kirjeitse. Osallisilla on mahdollisuus jättää kirjallinen muistutus kaavaehdotuksesta. Viranomaisilta pyydetään tarvittavat lausunnot kaavaehdotuksesta.
4. Hyväksymisvaihe
<ul style="list-style-type: none">Yleiskaavan hyväksymisestä päättää Juvan kunnanvaltuusto. Hyväksymispäätöksestä tiedotetaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen 94 § mukaan.Kunnanvaltuuston päätöksestä voi tarvittaessa valittaa Itä-Suomen hallinto-oikeuteen. Kunnallisvalitus on tehtävä 37 päivän kuluessa siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.Oikeudesta valittaa kaavan hyväksymispäätöksestä säädetään MRL 191 §:ssä.Kaavan voimaantulo: Jos kaavan hyväksymispäätöksestä ei valiteta, siitä kuulutetaan valitusajan jälkeen Juvan Lehdessä ja kaava tulee voimaan.

1.4 Yhteystiedot

Kaavan laatija

Järvi-Saimaan Palvelut Oy, Kauppatie 1, 58700 Sulkava

Maankäyttömestari Miia Blom, p. 044 417 5849, miia.blom@jarvisaimaanpalvelut.fi

Kaavoitusinsinööri Henna Arkko, p. 044 417 5242, henna.arkko@jarvisaimaanpalvelut.fi

Juvan kunta

Kaavoitus- ja mittaus, Juvantie 13, 51900 Juva.

Tekninen johtaja Vesa Kankkunen, p. 040 013 6209, vesa.kankkunen@juva.fi

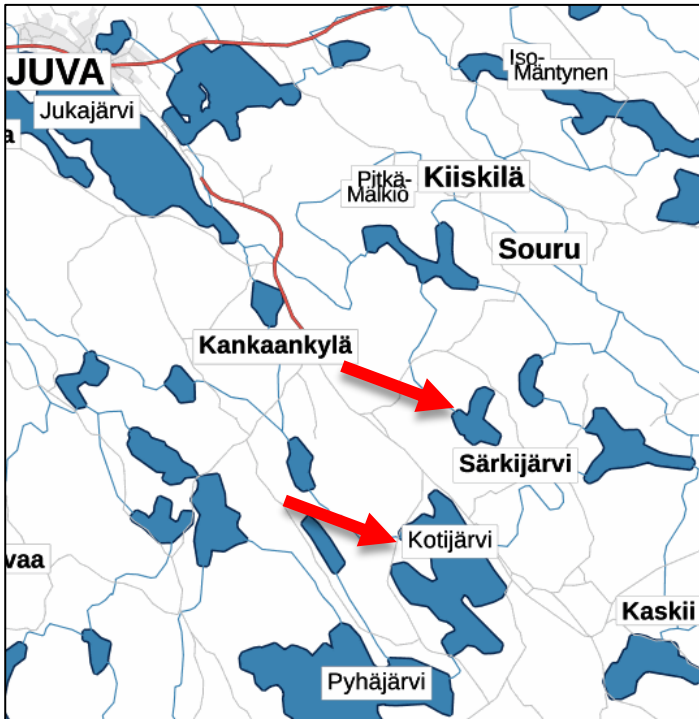
Kaavoitusavustaja Anne Suhonen, p. 040 015 8457, anne.suhonen@juva.fi

2. Perustiedot

Kaavamuutoksen tarkoituksena on muuttaa Kotijärven yleiskaavaa yhden kiinteistön alueella siten, että rakentamattomia rantarakennuspaikkoja poistetaan kaavasta ja alue varataan pääosin maa- ja metsätalouskäyttöön.

1.1 Sijainti

Muutoksessa tarkastellaan yhden maanomistajan omistamaa aluetta Särkijärven ja Kotijärven rannoilla.



Kuva: Kohteiden sijainnit on osoitettu punaisella nuolella.

1.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Etelä-Savon maakuntaliitto hyväksyi Etelä-Savon maakuntakaavan 29.5.2009. Ympäristöministeriö vahvisti kaavan 4.10.2010. Maakuntakaavassa tai vaihemaakuntakaavoissa ei ole merkintöjä alueella.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Kotijärven yleiskaava, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 20.6.2005 § 73. Mittakaavainen ote voimassa olevasta kaavasta on erillisenä liitteenä muutuskartan yhteydessä. Suunnittelualueelle kohdistuu seuraavat merkinnät:

- AO-1, Omakotialue
- RA, Loma-asuntoalue
- M-1, Maa- ja metsätalousvaltainen alue

Rakennusjärjestys

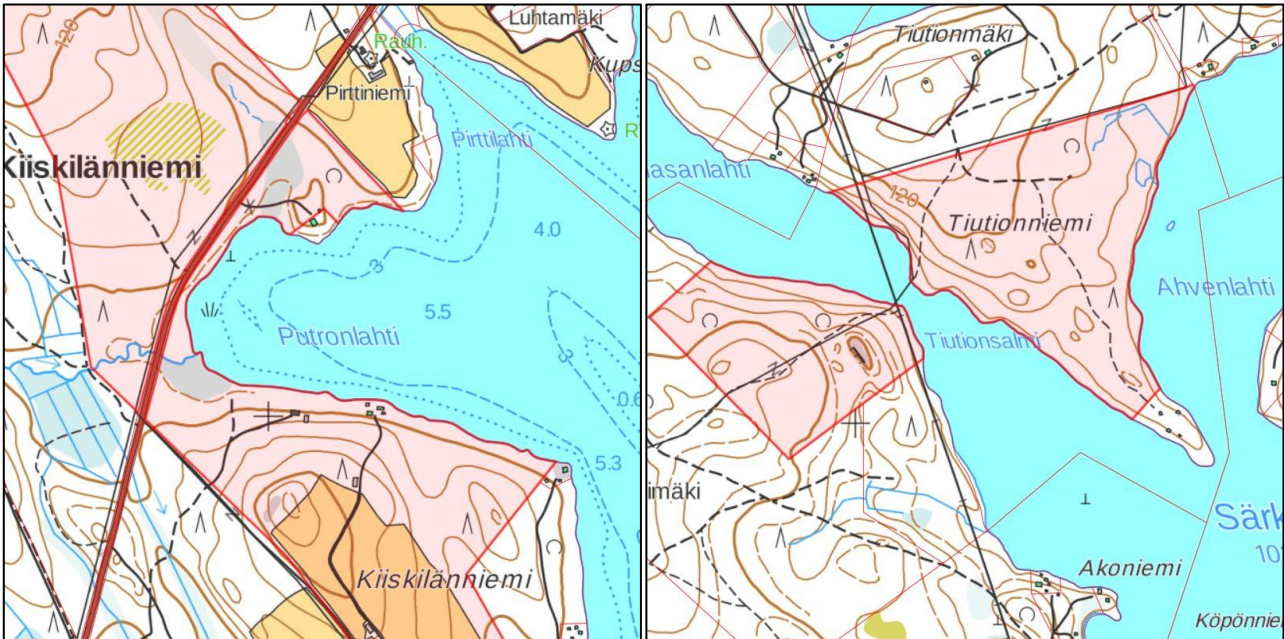
Juvan kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan v. 2010.

Pohjakartta

Kaavamuutoksen pohjakarttana käytetään Maanmittauslaitoksen aineistoa 3/2020.

1.3 Nykyinen maankäyttö

Tarkasteltavana on kiinteistö 178-418-1-52, jonka maanomistaja on yksityinen. Muutos kohdistuu rakentamattomille alueille eri puolilla kiinteistöä. Muutoksessa tarkasteltavat alueet ovat kaavassa rakentamiseen osoitettuja alueita.



Kuva: Ote kiinteistörekisterikartalta (Juvan kunnan karttapalvelu), jossa kohdekiinteistö on korostettu punaisella. Vasemmalla Kiiskilänniemi Kotijärvellä ja oikealla Tiutionniemi Särkijärvellä.

3. Tavoitteet

Yleiskaavamuutos on tullut vireille maanomistajan aloitteesta. Tilan rakentamattomat alueet on tarkoitus pitää tulevaisuudessakin metsätaloukskäytössä, joten rantarakentamiselle ei ole tarvetta siinä määrin kuin niitä on yleiskaavaan osoitettu. Tavoitteena on poistaa tilan alueelta rantarakennusoikeuksia AO-1- ja RA-alueilla siten, että kaavaan jää muutama vielä rakentumaton rakennuspaikka Kotijärven rantaan. Kaavassa osoitettujen rakennuspaikkojen lukumäärä tilalla vähenee.

4. Yleiskaavamuutoksen kuvaus

Yleiskaavamuutoksella poistetaan kaavasta rantarakennuspaikkoja kiinteistön omistajille merkityksellisiltä metsätalousalueilta. Rantarakennusoikeudet on merkitty kaavaan RA - loma-asuntoalueena ja AO-1 – omakotialueena. Rakennusoikeudettomat alueet osoitetaan maa- ja metsätalousvaltaisena alueena M-1.

Aluevaraukset ja merkinnät:

AO-1 Omakotialue. Alueelle saa sijoittaa myös loma-asuntoja.

Uuden omakotitalon tai olemassa olevan lomarakennuksen merkittävän pysyvään asumiseen tarkoitetun laajentamisen rakennuslupa voidaan myöntää vain, jos rakennuspaikka mm. pinta-alan suhteen täyttää rakennusjärjestyksen vaatimukset tai rakennusjärjestyksen laadullisten tavoitteiden toteutuminen voidaan rakennusluvan yhteydessä muutoin varmistaa.

RA Loma-asuntoalue

M-1 Maa- ja metsätalousvaltainen alue

Alueelle ei saa rakentaa lukuun ottamatta maatalouden, kalatalouden ja merenkulun kannalta välttämätöntä rakentamista ja yleiseen virkistyskäyttöön tarkoitettujen rakennelmien rakentamista.

Mitoitustarkastelu:

Tarkastelun kohteena oleva tila -418-1-52 kuuluu samaan emätilaan 178-418-1-19 tilojen -418-1-51 ja -418-1-39 kanssa. Tila 1-51 on lomarakennuspaikka kotijärvellä (suunnittelualueesta luoteeseen) ja tila 1-39 lomarakennuspaikka Tiutionniemen kärjessä Särkijärvellä.

Emätilalla on Kotijärven yleiskaavan mitoitustaulukon mukaan todellista rantaviivaa 3,328 km ja muunnettua eli mitoitettavaa rantaviivaa 3,068 km. Alueella käytetty mitoituskanta on 4 rakennuspaikkaa/ mitoitettava rantaviivakilometri. Näin on saatu kokonaisrakennusoikeudeksi 12,27 joka pyöristyy 12 rakennuspaikkaan. Mitoitustaulukon on merkitty käytetyksi rakennusoikeudeksi 2 ja kaavaan osoitettuja uusia rakennuspaikkoja 10. Emätilan alueella kaavassa on siten yhteensä 12 kpl alla olevaan taulukon eritellyllä tavalla.

Taulukko: Selvitys laskennallisesta rakennusoikeuden määrästä.

Emätila 178-418-1-19	Kaavassa (v. 2005)		Muutoksen kuvaus	
	olevat 2	uudet 10	Muutosluonnos 28.4.2020	Kaavassa osoittamaton rakennusoikeus
Tila 1-52 (muutoksen kohde-tila)	RA 1	AO 2 RA 7	- 6 rp. (RA: - 5, AO-1: - 1) Kaavaan jää 4 kpl (RA: 3 ja AO-1: 1)	muutoksen jälkeen 6 kpl
Tila 1-51 (yksi pihapiiri)		RA 1		
Tila 1-39 (yksi pihapiiri)	RA 1			

Muutoksessa tarkasteltavana oleva tila on emätilaan kuuluvista tiloista ainoa, jolla on paljon vapaata rantaviivaa. Kaksi muuta tilaa ovat rakentuneita lohkotiloja. Kaavamuutos ei kohdistu näiden lohkotilojen rakennusoikeuteen tai kaavamerkintöihin, vaan ne säilyvät täysin ennallaan.

Kiinteistön 178-418-1-52 kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lukumäärä vähenee kuudella. Kaavaan jää tilan alueelle yhteensä neljä rantarakennuspaikkaa, joista kaksi on rakentunut. Ne jakautuvat Kotijärvellä seuraavasti: Yksi rakentunut AO-1 – rakennuspaikka, yksi rakentunut lomarakennuspaikka ja kaksi rakentumatonta lomarakennuspaikkaa. Särkijärvellä ei jää kaavaan rakennusoikeutta. Kaavassa osoittamatonta rakennusoikeutta tilalla on siten jatkossa kuusi kappaletta.

5. Vaikutusten arviointi

Rantarakennuspaikkojen vähentäminen kaavasta vapauttaa Särkijärven Tiutionniemessä pitkän rantaosuuden rakentamiselta vapaaksi ja laajentaa siten yleisen virkistyskäytön mahdollisuuksia.

Kaavamuutos vaikuttaa kiinteistön arvoon alentavasti, kun aiemmin loma- ja asuinrakentamiseen tarkoitettuja alueita varataan maa- ja metsätalousalueeksi, joilla ei muutamia perusteltuja poikkeuksia lukuun ottamatta sallita rakentamista.

6. Yleiskaavan toteuttaminen

Yleiskaavamuutos laaditaan maankäyttö- ja rakennuslain 42 § tarkoittamana oikeusvaikutteisena yleiskaavana. Yleiskaavan perusteella saadaan myöntää maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n mukaisesti rakennuslupa yleiskaavan mukaiseen rakentamiseen ranta-alueella. M-alue on oikeusvaikutukseton.



Nykyisten ja uusien rakennuspaikkamerkintöjen kokonaismäärä ilmaisee rakennuspaikkojen enimmäismäärän kortteleittain ja tiloittain. Uuden rakennuspaikan sijaintia saa siirtää korttelin sisällä, ei kuitenkaan toisen tilan puolelle.

7. Suunnitteluvaiheet

Kaavamutoksen käynnistämistä koskien maanomistaja on ollut yhteydessä kuntaan alkuvuonna 2020 ja tehnyt kaavoitussopimuksen yleiskaavan muuttamiseksi.

Järvi-Saimaan Palvelut Oy

Sulkavalla 28.4.2020

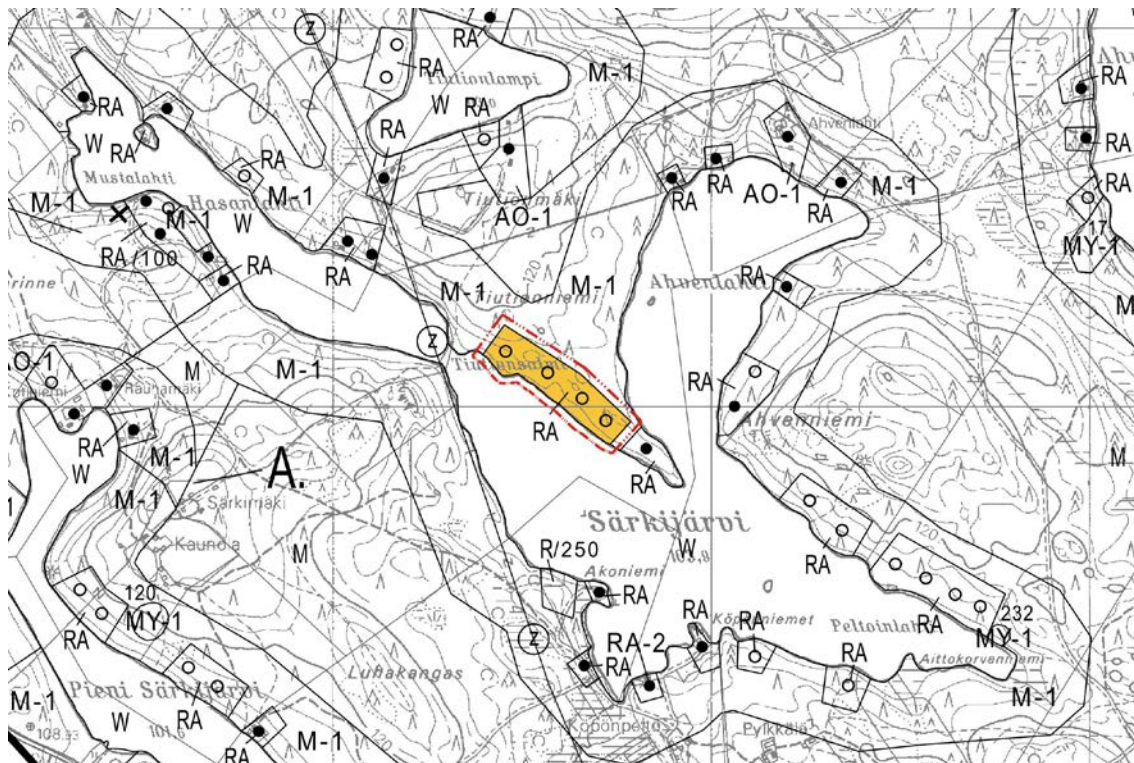
Miia Blom
maankäyttömestari (ins. amk)

Henna Arkko
kaavoitusinsinööri (ins. amk, YKS/599)

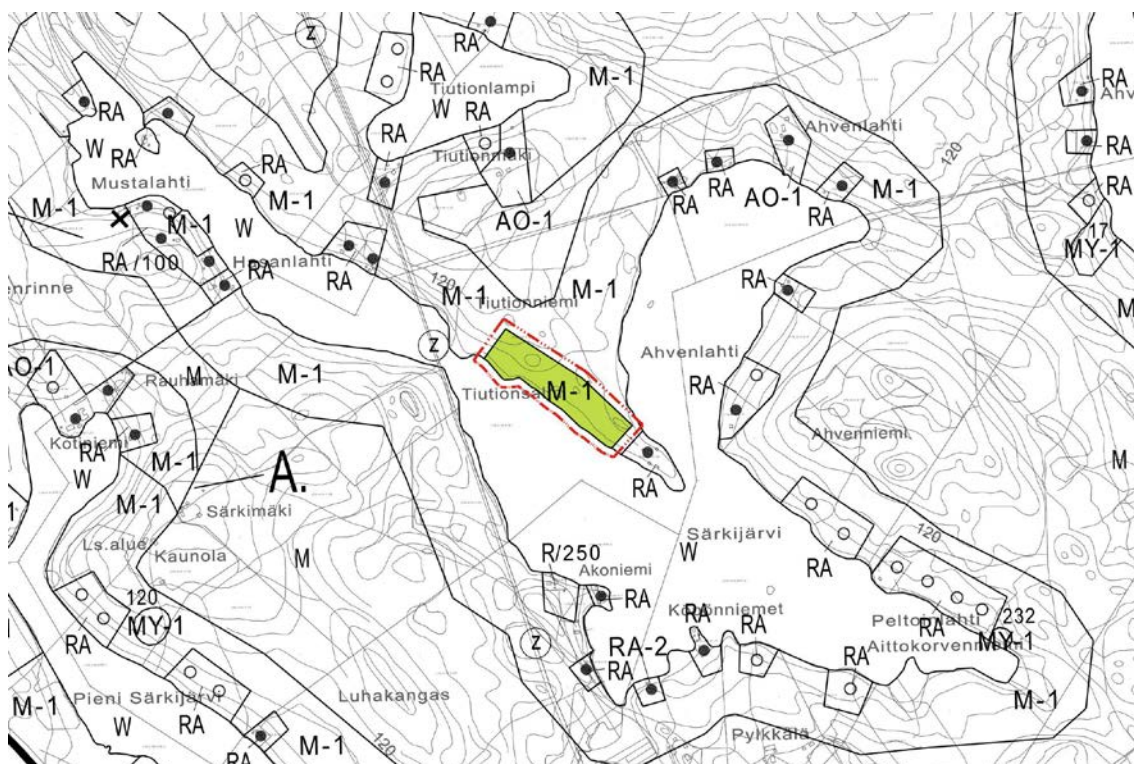
178-418-1-52, Jurvala

MITTAKAAVA 1 : 20 000

Ote voimassa olevasta kaavasta



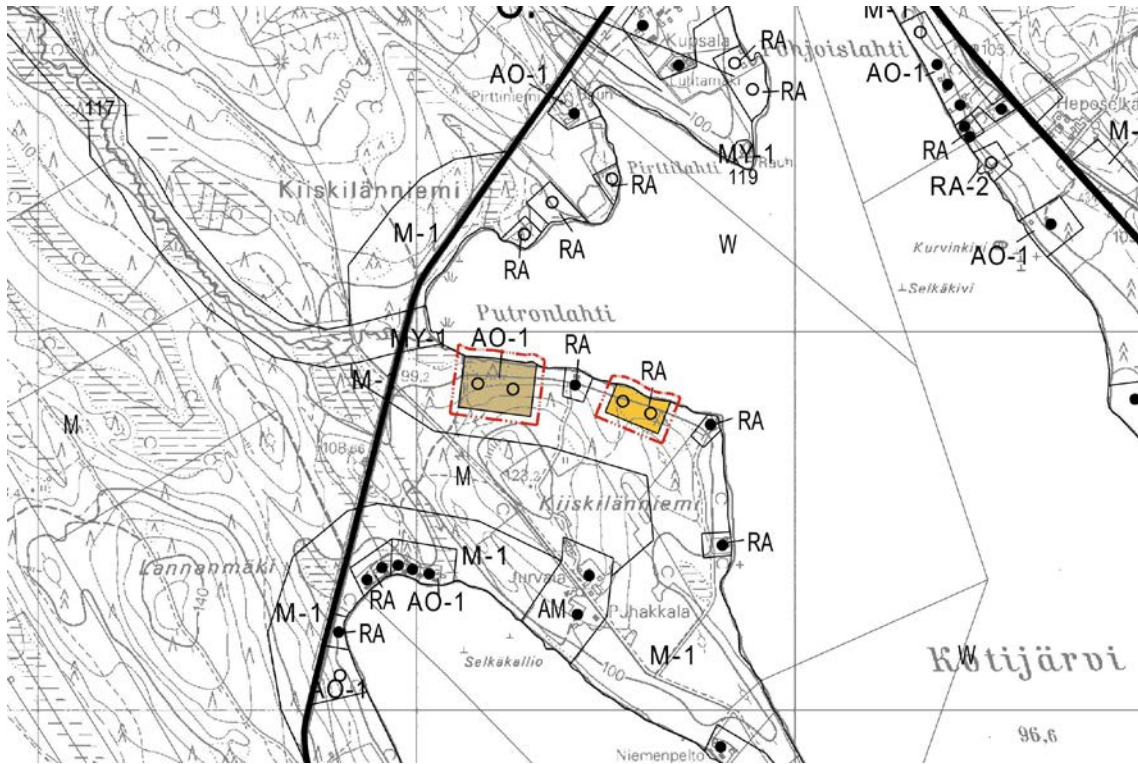
Muutos kaavaan



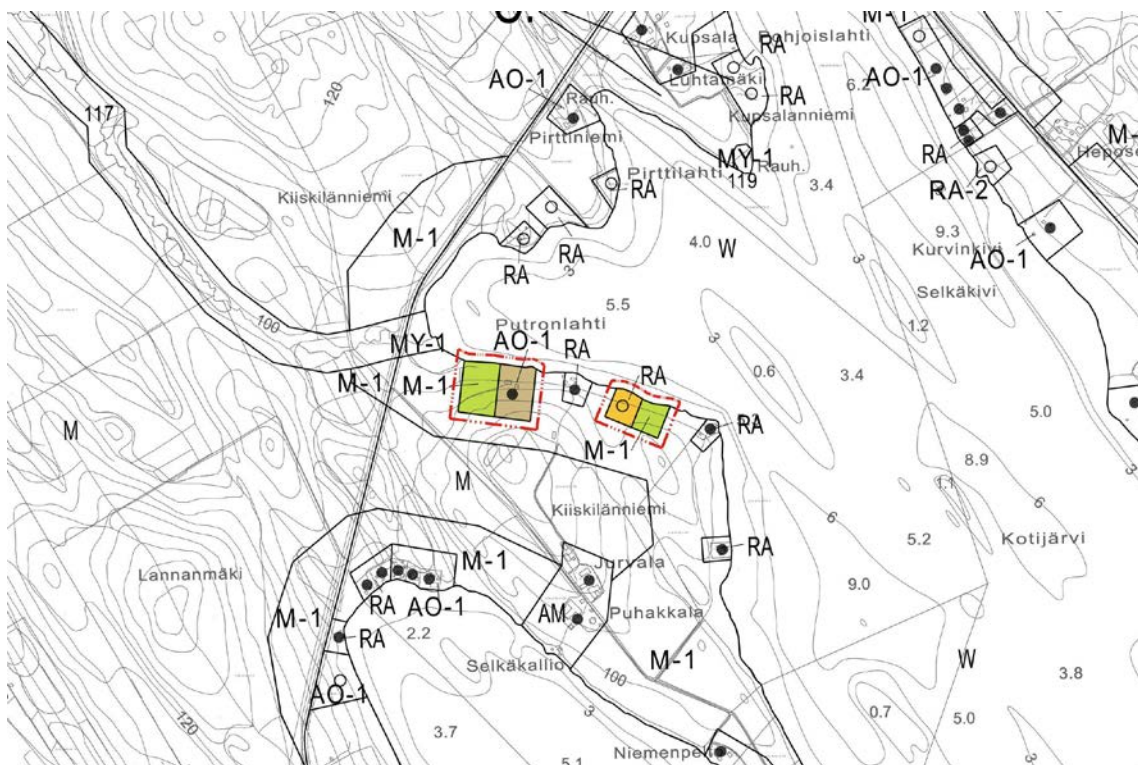
178-418-1-52, Jurvala

MITTAKAAVA 1 : 20 000

Ote voimassa olevasta kaavasta



Muutos kaavaan



KOTIJÄRVEN YLEISKAAVAN MUUTOS, LUONNOS

Tämän yleiskaavan perusteella saadaan myöntää maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n mukaisesti rakennuslupa yleiskaavan mukaiseen rakentamiseen ranta-alueella. M-alue on oikeusvaikutukseton.

Rakennuspaikkoja muodostettaessa on mahdollisuuksien mukaan käytettävä olemassa olevia liittymiä yleisille teille.

YLEISKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

AO-1 Omakotialue. Alueelle saa sijoittaa myös loma-asuntoja. Uuden omakotitalon tai olemassa olevan lomarakennuksen merkittävän pysyvään asumiseen tarkoitetun laajentamisen rakennuslupa voidaan myöntää vain, jos rakennuspaikka mm. pinta-alan suhteen täyttää rakennusjärjestyksen vaatimukset tai rakennusjärjestyksen laadullisten tavoitteiden toteutuminen voidaan rakennusluvan yhteydessä muutoin varmistaa.

RA Loma-asuntoalue.

M-1 Maa- ja metsätalousvaltainen alue. Alueelle ei saa rakentaa lukuunottamatta maatalouden, kalatalouden ja merenkulun kannalta välttämätöntä rakentamista ja yleiseen virkistyskäyttöön tarkoitettujen rakennelmien rakentamista.

----- Yleiskaava-alueen raja.

———— Alueen raja.

- Nykyinen rakennuspaikka.
- Uusi rakennuspaikka. Nykyisten ja uusien rakennuspaikkamerkintöjen kokonaismäärä ilmaisee rakennuspaikkojen enimmäismäärän kortteleittain ja tiloittain. Uuden rakennuspaikan sijaintia saa siirtää korttelin sisällä, ei kuitenkaan toisen tilan puolelle.

YLEISKAAVALUONNOS ON OLLUT MRA 30 §:N MUKAISESTI NÄHTÄVILLÄ _____. - _____. 2020 VÄLISEN AJAN.

YLEISKAVAEHDOTUS ON OLLUT MRA 19 §:N MUKAISESTI NÄHTÄVILLÄ _____. - _____. 2020 VÄLISEN AJAN.

TÄMÄ YLEISKAAVAKARTTA ON JUVAN KUNNANVALTUUSTON _____. 20__ TEKEMÄN PÄÄTÖKSEN ___ § MUKAINEN.

TÄMÄ YLEISKAAVAN MUUTOS ON SAANUT LAINVOIMAN _____. 20__

Juvalla 28.4.2020

Miia Blom
Kaavoitusinsinööri