



Pitkäniemen ranta-asemakaavan muutos

Kaavaselostus luonnosvaihe

4.5.2026

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Alueen nimi

Nurmijärven kylä, Pitkäniemi – niminen niemi Nurminen¹ -järvessä

Kunta

Laukaan kunta

Kunnanosa

Äijälä

Kaavan nimi

Pitkäniemen ranta-asemakaavan muutos

Ranta-asemakaavan muutos koskee

Voimassa olevan Pitkäniemen rantakaavan

- Rivitalojen korttelialuetta (AR)
- Yhteiskäyttöistä venevalkama-alueetta (LV)
- Maatalousaluetta (M)
- Puistoaluetta (P)
- Luonnontilassa säilytettävää puistoaluetta (PL)
- Loma-asuntoaluetta (RH)
- Retkeily- ja leiriytymisaluetta (RR)

Kiinteistöjä

- 410-408-1-322 Lypsyrauta
- 410-408-1-323 Livohka
- 410-408-1-390 Puuhapalsta
- 410-408-1-336 Pitkäniemi I
- 410-408-1-344 Otto-Ville
- 410-408-1-353 Rantarinne
- 410-408-1-81 Pitkäniemi

Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuu

Vapaa-ajan asumisen korttelialueet (RA) 1–4, vapaa- ja asuinrakennusten korttelialue (RAO) sekä niihin liittyvät yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten, maa- ja metsätalous(M)- sekä maa- ja metsätalousalueet, joilla on erityisiä ympäristöarvoja (MY).

Kunnan kaavatunnus

410-RAK-ÄIJ-002

Laatijan nimi ja yhteystiedot

FCG Rakennettu Ympäristö Oy, arkkitehti YKS-656 Tuomo Järvinen

tuomo.jarvinen@fcg.fi

040 753 1524

Vireilletulosta ilmoittamisen päivämäärä

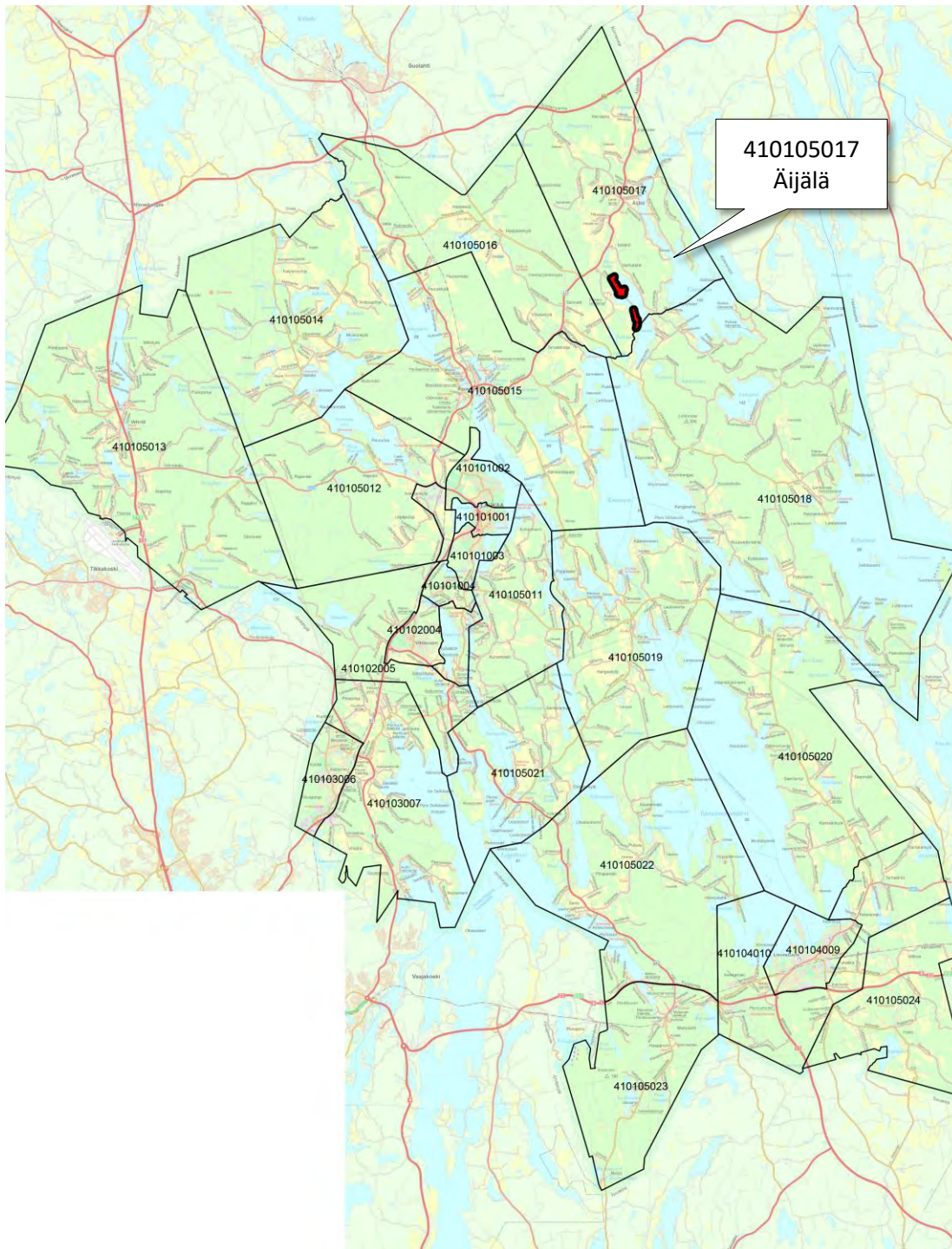
01.12.2022

Käsittelypäivämääriä**Hyväksymispäivämäärät**

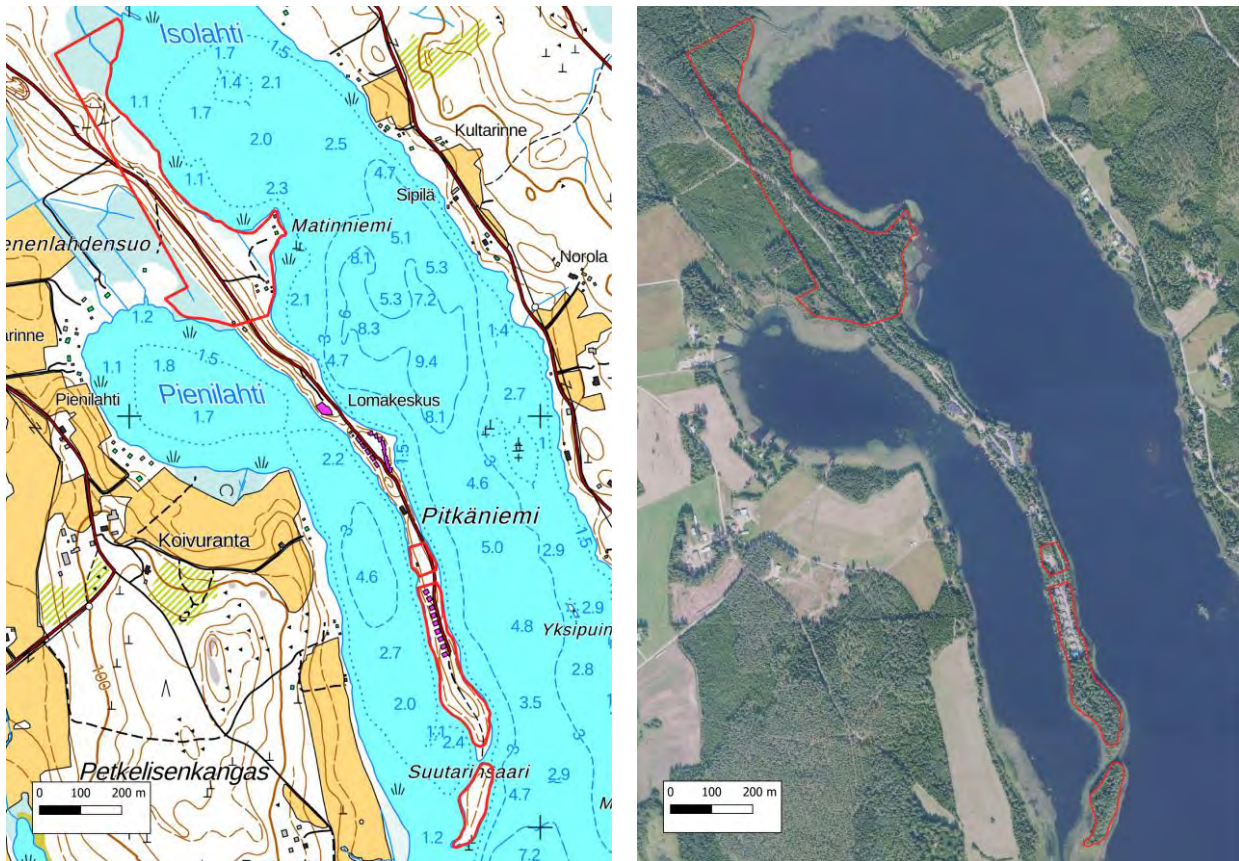
¹ [https://www.jarviwiki.fi/wiki/Nurminen_\(14.355.1.002\)](https://www.jarviwiki.fi/wiki/Nurminen_(14.355.1.002))

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Laukaan Äijälän Pitkäniemessä, 9 km koilliseen keskustaaajamasta. Suunnittelualue käsittää kolme erillistä osaa, joiden koko on yhteensä 14,4407 hehtaaria.



Kuva 1: Laukaan kunta, kunnanosat ja Pitkäniemen sijoittuminen.



Kuva 2: Suunnittelualueet MML:n peruskartalla ja ortoilmakuvassa © MML

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Pitkäniemen ranta-asetmakaavan muutos.

Suunnittelun tavoitteena on kehittää Pitkäniemen alueen kaavaa vastaamaan paremmin nykyisiä ja tulevia tarpeita. Tavoitteena on parantaa alueen toimivuutta ja viihtyisyyttä sekä mahdollistaa monipuolinen ja kestävä maankäyttö. Suunnittelussa otetaan huomioon alueen luontoarvot, maisemalliset tekijät sekä asukkaiden ja muiden sidosryhmien tarpeet ja toiveet.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1		
1	Perus- ja tunnistetiedot.....	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	3
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	4
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	5
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	6
1.6	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista.....	6
2	Tiivistelmä	7
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	7
2.2	Ranta-asemakaava	7
2.3	Ranta-asemakaavan toteuttaminen.....	7
3	Lähtökohdat	8
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	8
3.2	Suunnittelutilanne	37
3.3	Muut aluetta koskevat suunnitelmat	43
4	Ranta-asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	44
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	44
4.2	Osa rantakaavasta jää entiselleen.....	44
4.3	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	45
4.4	Osallistuminen ja yhteistyö	45
4.5	Asemakaavan tavoitteet.....	46
5	Ranta-asemakaavan kuvaus	48
5.1	Kaavan rakenne	48
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	49
5.3	Ympäristön häiriötekijät.....	49
5.4	Kaavamerkinnot ja -määräykset	50
5.5	Nimistö	51
6	Vaikutukset.....	52
6.1	Yhdyskuntarakenne	52
6.2	Rakennettu ympäristö.....	52
6.3	Luonto.....	52
6.4	Maisema	52
6.5	Liikenteen ja teknisen huollon järjestäminen	52
6.6	Talous	52
6.7	Terveys.....	53

6.8	Turvallisuus.....	53
6.9	Eri väestöryhmien toimintamahdollisuudet lähiympäristössä.....	53
6.10	Sosiaaliset olot ja kulttuuri	53
6.11	Yhdyskuntatalous	53
6.12	Ilmastovaikutukset	53
7	Ranta-asemakaavan toteutus	54
7.1	Toteuttaminen ja ajoitus	54
7.2	Olevan vesijohdon huomioiminen	54

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Emätilaselvitys 2024
3. Seurantalomake

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Rakennusjärjestys
- Rakennemalli
- Kaavoituskatsaus
- Alueidenkäyttölaki
- Maankäyttö- ja rakennusasetus

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

2.1.1 Kaavamuutostarpeen tunnistaminen (2018–2019)

–Kunnan rakennusvalvonta kehotti kaavamuutoksen laatimiseen, koska osassa asunnoista asuttiin vakituisesti voimassa olevan kaavan vastaisesti.

–As Oy Laukaan Pitkänieni I selvitti kustannuksia ja lupamenettelyjä kaavamuutosta varten.

2.1.2 Hankkeen käynnistäminen ja sopimukset (2021–2022)

–Yhtiökokous päätti käynnistää kaavoituksen, FCG valittiin kaavan laatijaksi.

–Pohjakartta valmistui, luontoselvityksen maastotyöt.

2.1.3 OAS ja emätiselvitys (2022–2023)

–Vireilletulo kuulutettiin 1.12.2022

–OAS nähtävillä 1.12.2022 – 16.12.2022

–Emätiselvitys laadittiin

–Maanomistusolot alueella muuttuivat

2.1.4 Luonnosvaihe (2024–2026)

–kaavan mukaan lähtevät maanomistajat tarkentuivat

–kaavaluonnos laadittiin

2.2 Ranta-asemakaava

Ranta-asemakaava päivittää ja tarkentaa alueen maankäytön toteutuman mukaiseksi, osoittaa alueelle muutamien uuden rantatontin sekä mahdollistaa alueelle myös vakituisen asumisen, kaavamääräysten mukaisten ehtojen täytyessä.

2.3 Ranta-asemakaavan toteuttaminen

Ranta-asemakaavaa voidaan toteuttaa sen saatua lain voiman. Toteuttaminen ja sen aikataulu riippuu maanomistajista. Mitä AKL 60 §:ssä säädetään asemakaavan ajanmukaisuuden arvioinnista, ei koske ranta-asemakaavaa. Toteuttamista ranta-asemakaavan mukaisesti valvoo kunnan rakennusvalvonta.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Maasto on pääosin kuivaa tai kuivahkoa kangasta. Rantavyöhykkeen laatu vaihtelee. Kaikkialla ei ole rakentamiseen soveltuvia rantoja, paikoitellen rantaolosuhteet ovat kohtuulliset. Alueella on asfalttipintainen tieosuus ja sorapintaisia väyliä. Osa aiemmista kulku-urista on kasvanut umpeen.

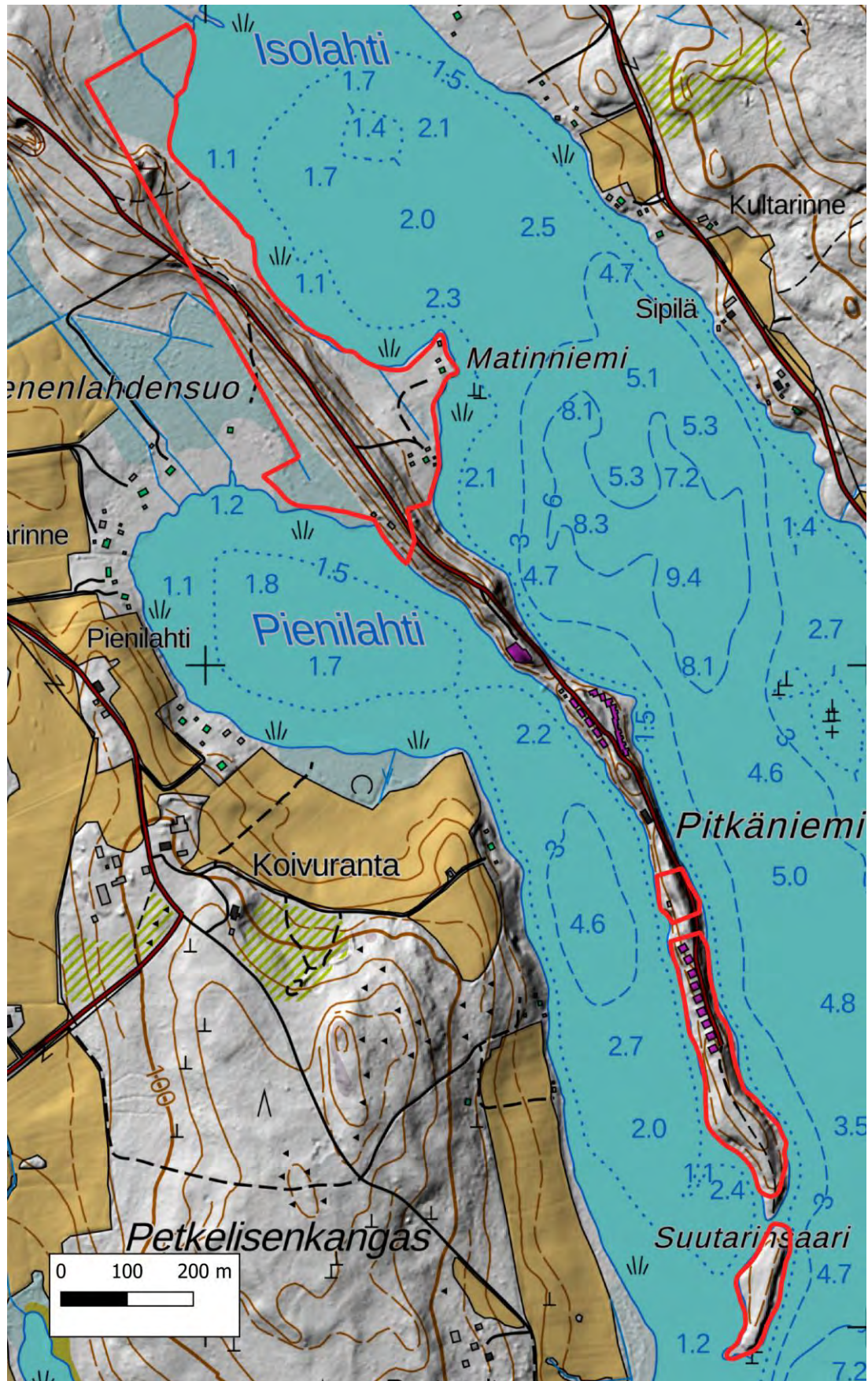


Kuva 3: Taustakarttaote (MML)



Kuva 4: Ortoilmakuva (@MML), kaavamutosalueen rajausta punaisella.

Voimassa olevan kaavan alue on kooltaan 18,6 ha. Laadittavan kaavan suunnittelualue käsittää siitä 79 % eli 14,7 ha. Alueen pohjois- ja eteläosat ovat rakentamattomat ja puustoiset. Niemessä on kolmikerroksinen ravintolarakennus sekä lomarakennuksia; erillis-, pari- ja rivitaloja. Voimassa olevan rantakaavan 30 rakennuksesta puolet sijoittuu laadittavana olevan uuden ranta-asemakaavan alueelle. Lähes koko niemen pituudelta on ajokelpoinen tie.



Kuva 5: Peruskarttaote (© MML)

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne, maisemakuva

Alue kuuluu maisemamaakuntajaossa **Itäiseen Järvi-Suomeen** ja sen tarkemmassa aluejaossa **Keski-Suomen järviseuutuun**.

Alueelle ovat ominaisia viljavat peltomaisemat, joita rytmittävät metsien reunustamat järvet ja vesistöt. Päijänteen seudulle leimallisia ovat erityisesti suuret järvet, saaret ja monimuotoiset rantamaisemat. Ihmisen muokkaamat kulttuurimaisemat ja luonnontilaiset metsät vuorottelevat.

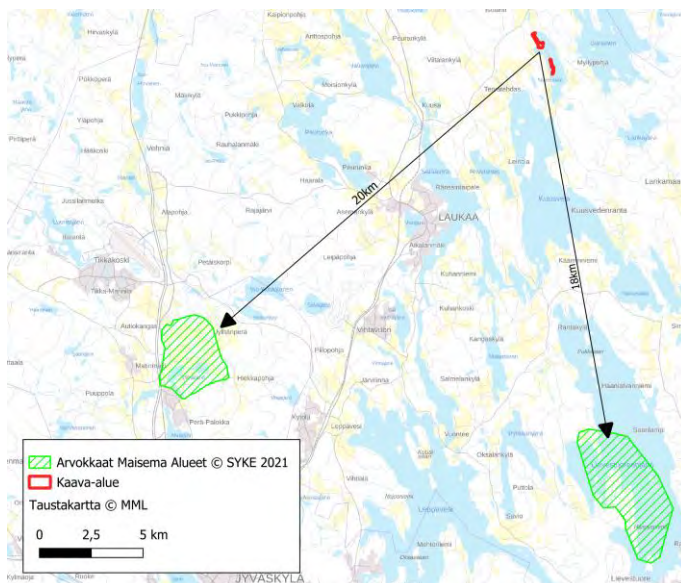


Kuva 6: Sijainti maisemamaakuntajaossa

Hankealueen läheisyydessä ei ole arvokkaita maisema-alueita. Lähimmät alueet ovat 20 ja 18 kilometrin etäisyydellä alueesta.

Pitkäniemi jäsentää voimakkaasti Nurmisen järven maisemarakennetta. Pitkäniemi hallitsee maisemallisesti lähes koko järveä. Niemi on noin 2,2 kilometriä pitkä, ja siitä 1,4 kilometrin osuus on hyvin kapeaa (leveys vain 40–100 metriä).

Alueen maiseman luonteeseen vaikuttavat merkittävästi myös Iso- ja Pienlahden sekä Suutarinsaaren ruovikkoiset rannat.



Kuva 7: Lähimmät valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet



Kuva 8: Ilmakuva kaakon suunnasta (©Oikotie)



Kuva 9: Ilmakuva luoteen suunnasta (©Oikotie)

Luonnonolot**Pinnanmuodostus**

2,2 km pitkästä alueesta 1,4 km:n osuus on kapeaa niemeä (leveys 40–100 m). Maaston alin kohta on +85,6 ja ylin +97,9 m, korkeusero ollen 12,3 m.



Kuva 10: Topografia, rakennuskanta ja tiestö (lähtötieto ©MML)

Kallioperä

Alueen kallioperä koostuu harmaista, lujista ja säänkestävistä syväkivilajeista eli granodioriitista ja porfyri-
sestä granodioriitista, jossa esiintyy kookkaampia hajarakeita (porfyyrinen rakenne).

Maaperä

Pitkäniemi on jäätikköjokisyntyinen harjumuodostuma, joka koostuu karkearakeisesta hiekasta ja sorasta tar-
joten hyvän kantavuuden, routimattomuuden ja vähäisen painuman ansiosta teknisesti edullisen pohjan
maavaraisille perustuksille, vaikka jyrkät rinteet ja pinnanmuodot vaativatkin luiskauksia.

Kasvillisuus ja eläimistö

Luontoarvoja on selvitetty maastokäynnein touko- ja heinäkuussa 2022 (11.5 ja 25.7). Toukokuussa alueelta
kartoitettiin viitasammakoita ja liito-oravia, joista ei tehty havaintoja. Heinäkuussa alueelle tehtiin luonto-
tyyppikartoitus.

Luonnonympäristö on enimmäkseen mäntyvaltaista kangasmetsää ja taimikoita. Kuusikoita ei alueella juuri
esiinny. Paikoin kasvaa haaparyhmiä ja haavikoita, liito-oravalle soveltuvia elinympäristöjä ei alueella ole.

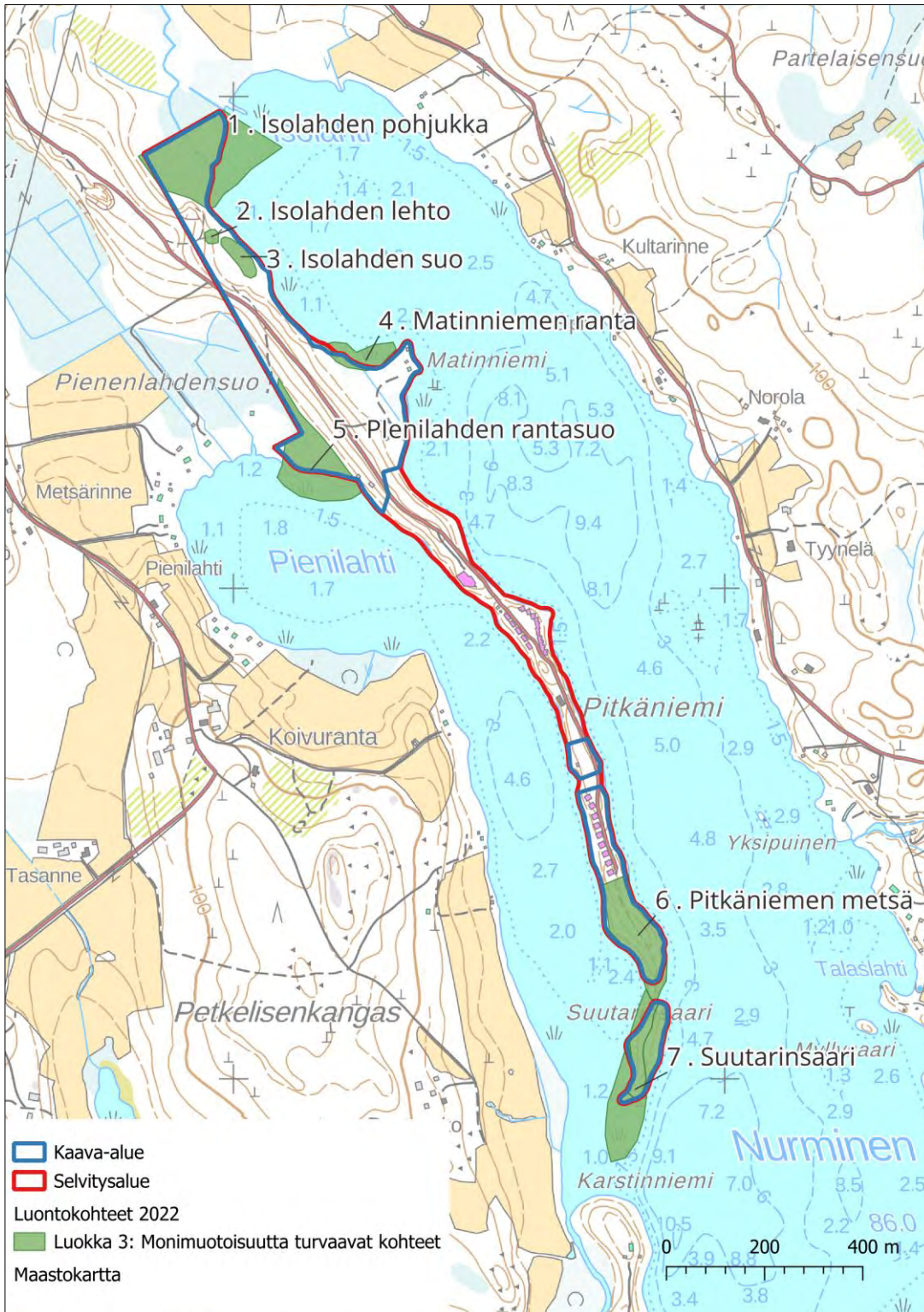
Yksittäisiä luontohavaintoja olivat käpytikan pesä ja kaulushaikaran reviiiri Isolahden ruovikossa. Kaulushai-
kara pesii myös Pienlahden puolella. Alueella esiintyy lehtomaisia kasvillisuuskuvioita, joista yksi on selvästi
lehto ja siten maankäytön suunnittelussa erityistä huomiota edellyttävä kohde. Isolahden ja Pienlahden alu-
eella on tulvaisuutta, ruovikkoa, erityyppisiä rämettä ja hieskoivua kasvavaa metsää, jossa kasvillisuus sara-
ja tupasvillarämettä.

Alueen **lehtokuviot, tiheät ruovikot, avoluhat, vanhat metsät** ja luonnontilaiset **rämeet** ovat monimuotoi-
suuden kannalta arvokkaita kohteita, joiden luontaisen vesitalouden, pienilmaston ja lahoppuujatkumon tur-
vaamiseksi kaavassa on osoitettava luo-alueet, vältettävä rakentamista ja maanmuokkausta sekä varmistet-
tava riittävät suojakaistat ja käsittelyrajoitukset.

- **Luhta** on vesistöjen rantavyöhykkeellä sijaitseva tulvaherkkä kosteikko, joka on luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokas elinympäristö ja toimii samalla valumavesiä suodattavana sekä tulvia tasaavana luonnon järjestelmänä.
- **Lehdot** edustavat ekologisesti merkittävää metsäistä luontotyyppiä, joka tukee monimuotoista eläimistöä ja kasvistoa.
- **Ruovikko** edustaa ekologisesti merkittävää rantavyöhykkeen luontotyyppiä, joka tukee monimuotoista eläimistöä ja torjuu eroosiota, mutta vaatii hoitoa umpeenkasvun estämiseksi ja rehevöitymisen hillitsemiseksi.
- **Sararämeet** (EN, VU), **korpirämeet** (EN, EN), **isovarpurämeet** (VU, NT), **tupasvillarämeet** (VU, NT) ovat uhanalaisia rämeitä, jotka ylläpitävät monimuotoista suoperhos- ja kasvilajistoa sekä toimii merkittävänä hiilivarastona, minkä vuoksi sen luonnontilaisen säilymisen turvaaminen on kaavassa tärkeää ojitusten ja hakkuiden estämiseksi.
- **Kaulushaikaran** esiintyminen osoittaa rehevän ruovikon olevan arvokas lintudirektiivin liitteen I lajin elinympäristö, jonka säilyttäminen ja pesimärauhan turvaaminen kaavamääräyksen on tarpeen lajin suojelun ja rantavyöhykkeen monimuotoisuuden vuoksi.
- **Käpytikan** esiintyminen korostaa kolopuiden ja lahoppuun merkitystä metsän monimuotoisuudelle, minkä vuoksi kaavassa on suositeltavaa säilyttää järeät haavat sekä muut kolopuut ja turvata pesimärauha pesintäkaudella.


Luontotyytit

Pitkäniemen alueen luontotyytit koostuvat pääosin tavanomaisista mäntyvaltaisista talousmetsistä, jotka ovat kasvupaikkatyybiltään enimmäkseen kuivaa ja kuivahkoa kangasmetsää, ja paikoin esiintyy myös nuoria taimikoita. Rinnealueilla tavataan paikoin lehtomaista kasvillisuutta ja haavikoita, kun taas alavammilla ranta- ja painannealueilla esiintyy rämeitä, lehtoja, luhtia sekä ruovikkoisia rantoja, jotka muodostavat alueen keskeisimmät luontokohteet. Alla olevassa kuvassa on arvokkaat luontokohteet.



Kuva 11: Luontoselvitysten pohjalta rajatut, luontoarvoiltaan merkittävimmät alueen osat.

Arvokkaat luontokohteet.

1	Isolahden pohjukka	<p><i>Luokka 3. Monimuotoisuutta turvaavat kohteet</i> 3,1 ha Kasvillisuuskohte</p> <p>Kasvillisuus on kohteella sara-, isovarpu-, tupasvilla- ja korpirämettä. Puusto on harmaaleppä- ja mäntyvaltaista. Rämeen edustalla on ruovikko, missä on joutsenen pesä. Isolahden ruovikko-osalla pesii myös kaulushaikara. Osin on tulva-alaisesta suota, mutta kohteella ei ole tulvametsää, koska tulva ei nouse joka vuosi.</p>	<p>Uhanalaiset luontotyytit MetsäL 10§; vähäpuustoiset jouto- ja kitumaan suot.</p>	<p>S04.03 Sara- ja rämet (EN, VU) S03.02 Korpirämet (EN, EN) S03.04 Isovarpurämet (VU, NT) S03.05 Tupasvillarämet (VU, NT)</p>
				
2	Isolahden lehto	<p><i>Luokka 3. Monimuotoisuutta turvaavat kohteet</i> 0,07 ha Kasvillisuuskohte</p>	<p>Uhanalaiset luontotyytit MetsäL 10§; rehevät lehtolaikut</p>	<p>M01.02.03 Tuoreet keskivinteiset lehdot (VU, VU)</p>
		<p>Pienialainen harmaaleppävaltainen tuore lehto. Aluskasvillisuutta luonnehtivat mm. hiirenporras, käenkaali, metsäalvejuuri, vadelma, sudenmarja, metsäkurenpolvi, metsäimari ja punaherukka. Puusto on nuorta.</p>		
3	Isolahden suo	<p><i>Luokka 3. Monimuotoisuutta turvaavat kohteet</i> 0,22 ha Kasvillisuuskohte</p> <p>Hieskoivuvaltainen sara- ja tupasvillaräme, missä vähäisesti nevaosia. Koivujen joukossa mäntyä ja niukasti aliskuksia. Kenttäkerroksessa valtalajina ovat suokukka, jouhisara, raate, tupasvilla, korpikastikka, vaivero ja järvi-korte. Rämeenraikasammal on yleinen. Pystyyn kuolleita koivuja on useita.</p>	<p>Uhanalaiset luontotyytit MetsäL 10§; vähäpuustoiset jouto- ja kitumaan suot</p>	<p>S04.03 Sara- ja rämet (EN, VU) S03.05 Tupasvillarämet (VU, NT)</p>



4	Matinniemen ranta	<p><i>Luokka 3. Monimuotoisuutta turvaavat kohteet</i> 0,6 ha Kasvillisuuskohte</p>	<p>Uhanalaiset luontotyytit Metsäl 10§; luhdet</p>	<p>S07.01 Avoluhdet (DT, LC)</p>
		<p>Ruovikko ja avoluhtaa, jolla kasvaa mm. vehka, pullosara, järvikorte, jouhisara ja kurjenmiekkä. Luhta rajautuu tulva-alaiseen koivikkoon. Koivikko on muodostunut vanhalle pellolle. Ojat ovat vielä nähtävissä. Tulva ei nouse koivikkoon joka vuosi.</p>		
5	Pienilahden rantasuo	<p><i>Luokka 3. Monimuotoisuutta turvaavat kohteet</i> 1,8 ha Kasvillisuuskohte</p> <p>Rantasuo rajautuu ruovikkoon, joka kuuluu kaulushaikaran reviiriin. Rantasuo on isovarpurämettä, joka on osittain tulvalainen. Kohteelta on nostettu turvetta.</p>	<p>Uhanalaiset luontotyytit</p>	<p>S03.04 Isovarpurämeet (VU, NT)</p>



6	Pitkäniemen metsä	<p><i>Luokka 3. Monimuotoisuutta turvaavat kohteet</i> 1,6 ha Kasvillisuuskohte</p>	Uhanalaiset luontotyytit	<p>M02.02.03 Vanhat havupuuvalliset tuoreet kankaat (EN, EN) M02.01.03 Vanhat havupuuvalliset lehtomaiset kankaat (EN, EN)</p>
		<p>Pääosin varttunutta ja vanha puustoa, mutta joukossa varttuvaa ja nuorta puustoa. Puusto koostuu ylispuina kasvavista männyistä ja koivuista. Alispuuna on kuusi. Valtapuiden joukossa on pihlajaa, harmaaleppää, raitaa ja haapaa. Kasvillisuus on mänty- ja koivuvaltaista tuoretta kangasta, osin lehtomaisesta kangasta. Niemen päässä on niukasti kuivahkoa kangasta. Lahopuuta, maapuuna, keloina ja pötkelöinä, on selvästi metsäkuvassa nähtävissä.</p>		
7	Suutarinsaari	<p><i>Luokka 3. Monimuotoisuutta turvaavat kohteet</i> 0,5 ha Kasvillisuuskohte</p>	Uhanalaiset luontotyytit Metsäl 10§; rehevät lehtolaikut, luhdat	<p>M01.02.03 Tuoreet keskiravinteiset lehdot (VU, VU) S07.01 Avoluhat (DT, LC)</p>
		<p>Suutarinsaaren länsiosalla on keskiravinteinen tuore harmaaleppävaltainen lehto, missä kasvusto koostuu mm. seuraavista lajeista: metsämarre, oranmarja, metsäälvejuuri, karhunputki, sudenmarja, punaherukka ja nurmilauha. Saaren rannat ovat avoluhtaisia ja ruovikkoisia.</p>		

Luonnon monimuotoisuus

Pitkäniemen alueella luonnon monimuotoisuuden kannalta keskeisiä ovat erityisesti ranta- ja kosteikkoympäristöt, kuten luhdet, rämeet sekä ruovikkoiset rannat, sekä paikoin esiintyvät lehtomaiset rinnealueet. Kaavarteknisessä rakentamisessa on sijoitettava siten, että nämä monimuotoisuuden kannalta merkittävimmät elinympäristöt säilyvät.

Pienilmasto

Pitkäniemen pienilmastoon vaikuttavat erityisesti sitä ympäröivä vesistö, kapea niemen muoto sekä vaihtelevat maastonmuodot ja metsäinen kasvillisuus. Vesistö tasaa lämpötilavaihteluita, mutta niemen avoimet rannat ovat paikoin tuulia, kun taas metsäiset rinteet ja suojaiset painanteet muodostavat paikallisesti lämpimämpiä tai kosteampia pienilmasto-olosuhteita.

Vesistöt ja vesitalous

Pintavedet



Pitkäniemi sijaitsee Nurminen (14.355.1.002) nimisessä järvässä, jonka pinta-ala on 2,1381 km². Järven luonnollisen rantaviivan pituus on noin 13 kilometriä, ja se on Laukaan kymmenenneksi suurin järvi. Järven vedenpinta on mahdollisesti laskettu aiemmin.

Järvi kuuluu Kymijoen päävesistöön.

Järvi kuuluu Laukaan kalastusvesiin, ja lähes kaikilla Laukaan järville voi kalastaa yleisellä kalastonhoitomaksulla.

Kuva 12: Peruskartta (©MML)

Pohjavesi

Pitkäniemi on ollut luokkaan III luokiteltu pohjavesialue (*alue, jonka hyödyntämiskelpoisuuden arviointi vaatii lisätutkimuksia vedensaantiedellytysten, veden laadun tai likaantumis- tai muuttumisuhan selvittämiseksi*).

Pitkäniemeä ei enää luokitella pohjavesialueeksi. Pohjavesialueiden määrittämistä ja luokitusta koskevat säännökset sisällytettiin lainsäädäntöön vesienhoidon ja merenhoidon järjestämisestä annetun lain muutoksella (1263/2014) vuonna 2015. Aiemman ohjeistuksen mukaisten III luokan alueiden luokitus tarkistettiin. Tarkistusten myötä osa alueista poistui luokituksista kokonaan ja osa siirtyi uusiin luokkiin 1, 2 tai E.

Tietoja Pitkäniemen pohjavesialueesta vuodelta 2015:

Nimi **Pitkäniemi**

Tunnus 941011

Alueluokka III

Kokonaispinta-ala 0,9 km²

Muodostumisalueen pinta-ala 0,34 km²

Arvio muodostuvan pohjaveden määrästä 200 m³/d

Lähin pohjavesialue on **Hietasyrjänkangas**, *vedenhankintakäyttöön soveltuva pohjavesialue, jonka pohjavedestä pintavesi- tai maaekosysteemi on suoraan riippuvainen (2E)*, joka sijoittuu Pitkäniemestä kilometrin länteen.



Kuva 13: Pohjavesialueet 29.6.2015

Maa- ja metsätalous

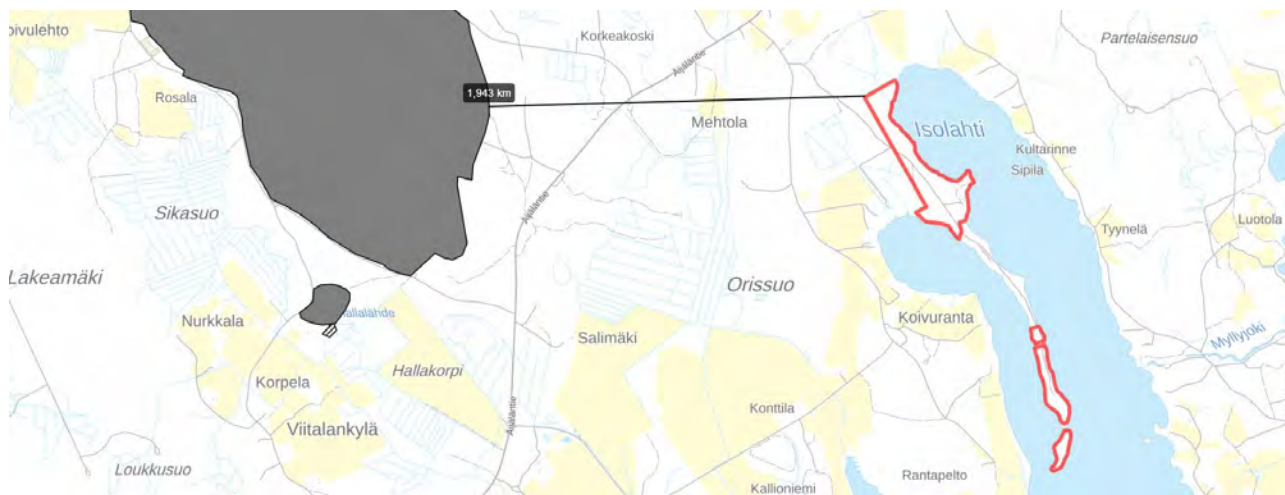
Suunnittelualueen metsät ovat pääosin mäntyvaltaista talousmetsää, jossa esiintyy eri kehitysvaiheiden metsää taimikoista varttuneeseen puustoon. Aktiivista maataloutta alueella ei harjoiteta, ja niemen kapea muoto rajoittaa maa- ja metsätalouden käyttömahdollisuuksia.

Luonnonsuojelu

Kaava-alueella ei sijaitse ennestään perustettuja luonnonsuojelualueita. Biologin maastokäynnillä on kuitenkin tunnistettu useita luontokohteita, joiden ominaispiirteet edellyttävät huomioon ottamista maankäytön suunnittelussa.

Alueella esiintyy vanhaa metsää, lehtokasvillisuutta sekä luhtaisia rantasoiita ja rämeitä. Osa kohteista voidaan tulkita metsälain tarkoittamiksi erityisen tärkeiksi elinympäristöiksi. Luontoselvityksessä tunnistetut arvokkaat luontokohteet on otettu huomioon kaavan valmistelussa ja niiden ominaispiirteiden säilyminen turvataan.

Lähin **Natura 2000** – kohde on Hietasyrjänpangas – Sirkkaharju (FI0900013²), 2 km Pitkäniemestä länteen. Kaava-alueella ei ole luonnonsuojelualueita, suojeluohjelmien alaisia, luonnonsuojelu- tai metsälain mukaan suojeltavia alueita.



Kuva 14: Lähin luonnonsuojelualue

3.1.3 Rakennettu ympäristö

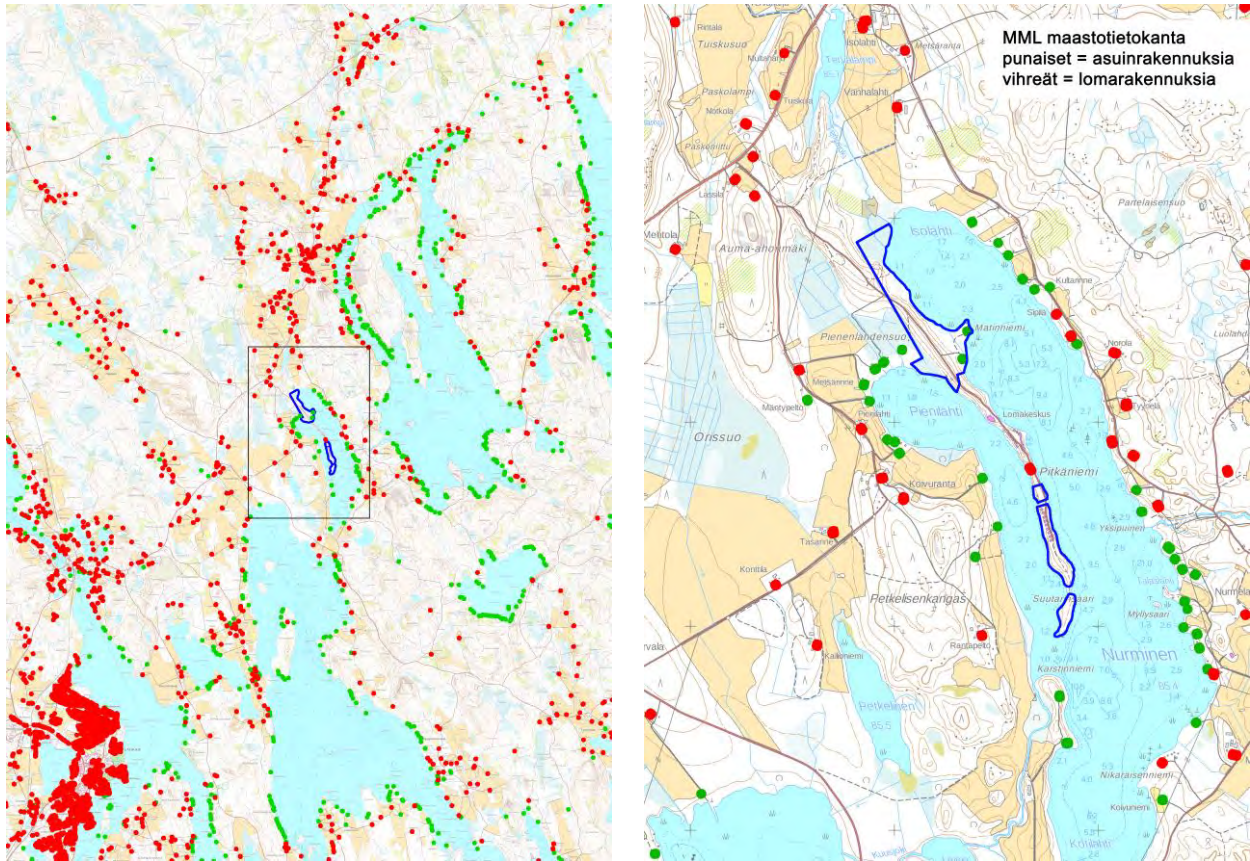
Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Alueen voimassa oleva ranta-asemakaava on vuodelta 1979. Niemeen tavoiteltiin tuolloin lomakeskusta, johon kuului hotelli-ravintola, leirintäalue ja henkilökunnan asuntoja. Lomakeskus hotelleineen ja henkilökunnan asuntoineen näkyy 1984 peruskartalla. Hotellitoiminta on hiipunut ja leirintäalue jäänyt toteutumatta. Pitkäniemi I:n rakennukset näkyvät peruskartalla 1997.

Kaava-alueelle on syntynyt vakituista asumista pääasiassa loma-asumiseen rakennetussa ympäristössä. Osa asukkaista on asunut alueella pysyvästi useiden vuosien, jopa vuosikymmenten ajan.

Kaavaprosessin aikana alueella vakituisesti kirjoilla olevien asukkaiden määrä on vähentynyt. Tilanne liittyy osin siihen, että vakituinen asuminen kaavan mukaisissa loma-asunnoissa ei ole ollut kaikilta osin hallinnollisesti oikein, minkä vuoksi osa asukkaista on siirtänyt kirjansa muualle. Asemakaavan tavoitteena on selkeyttää alueen maankäyttöä ja mahdollistaa olemassa olevan asutusrakenteen tarkastelu kaavallisesti.

² <https://www.ymparisto.fi/fi/luonto-vesistot-ja-meri/luonnon-monimuotoisuus/suojelu-ennallistaminen-ja-luonnonhoito/natura-2000-alueet/hietasyrjankangas-sirkkaharju>



Kuva 15: Vakituinen ja loma-asutus suunnittelualueen ympäristössä (MML:n maastotietokanta)

Vuonna 2003 Pitkäniemi I sai poikkeamisluvan loma-asuntojen muuttamiseksi vakituisiksi asunnoiksi, mutta varsinainen rakennuslupa jäi hakematta ja päätös raukesi.

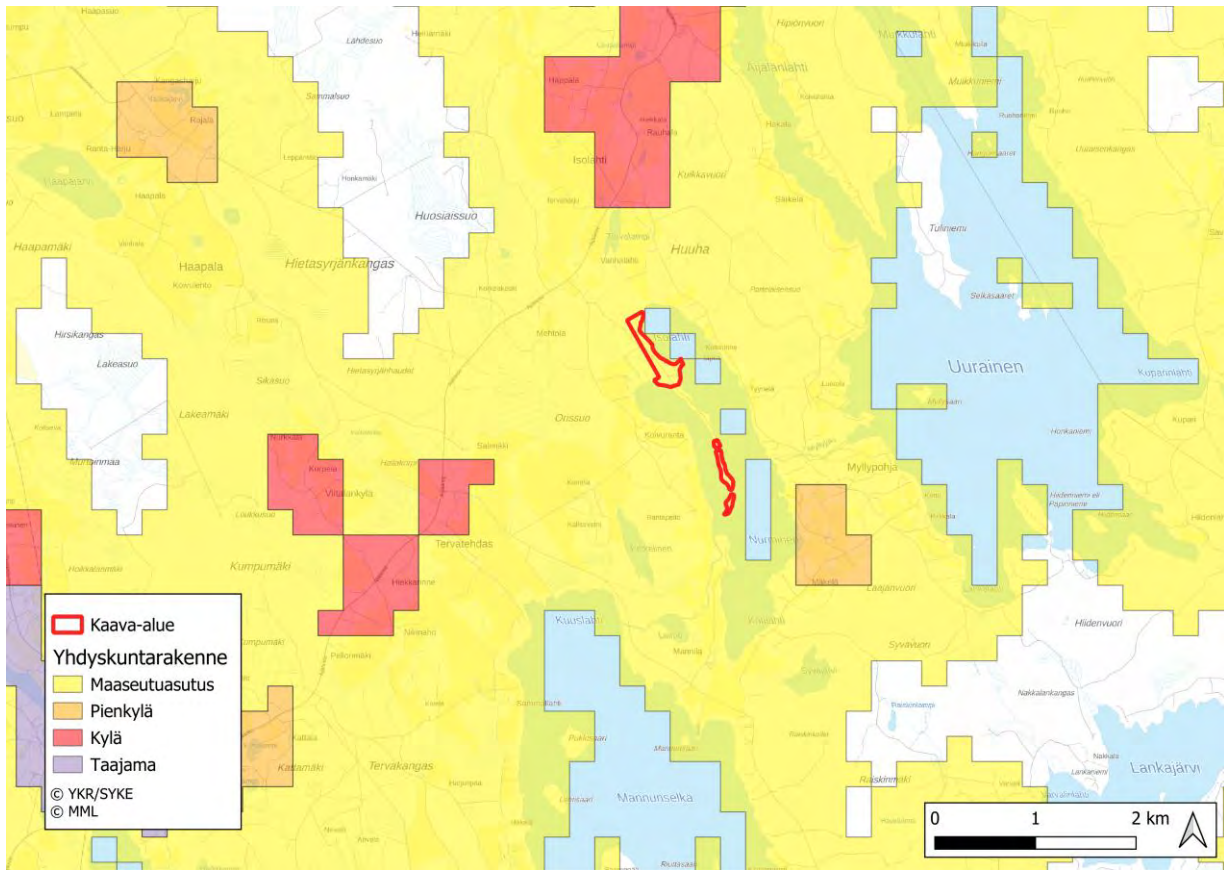
Vuonna 2021 Pitkäniemessä kokonaisuutena oli asuntoja yhteensä 77, jakautuen seuraavasti:

- Pitkäniemi I: 18 asuntoa (9 paritaloa).
- Pitkäniemi II: 5 asuntoa.
- Pitkäniemi III: 11 asuntoa. Kyseessä ns. viikko-osakekohde, jossa on satoja omistajia, mutta ei lainkaan vakituista asumista.
- Kalamaja: 15 asuntoa.
- Mökkilä: 24 asuntoa.
- Muut kohteet: 4 asuntoa

Yhdyskuntarakenne

Suomen ympäristökeskuksen (SYKE) ylläpitämän yhdyskuntarakenteen seurantajärjestelmän (YKR) mukaan Pitkäniemi on maaseutualueen aluetta.

Laukaan kunnan "Liekki"-rakennemallissa Pitkäniemen pohjoispuolella sijaitseva *Äijälän kylä* on merkitty kasvavaksi kyläksi.



Kuva 16: Yhdyskuntarakenne

Palvelut

Pitkäniemessä sijaitsee kolmikerroksinen ravintolarakennus (entinen Korpihotelli/Lomalaukaa), mutta sen toiminta on hiipunut. Hotelli- ja leirintäaluetoiminta, jota vuoden 1979 kaavassa tavoiteltiin, ei ole toteutunut. Alueella on myös sauna- ja huoltorakennuksia. Hotellirakennuksen tuleva käyttötarkoitus on auki. Siihen harkittiin vanhainkotiä tai palvelutaloa, mutta hanke raukesi yrittäjän konkurssiin. Hotellirakennus ei sisälly kaavamutosalueeseen.

Alueen keskeinen tekninen palvelu on vesiosuuskunta Pitkänvesi Osk:n ylläpitämä vesihuoltoverkosto. Osuuskunnalla on niemessä oma vedenottamo ja jätevedenpuhdistamo. Jätevedenpuhdistamoa on uudistettu palvelutason varmistamiseksi.

Pitkäniemi sijaitsee 9 kilometrin päässä Laukaan keskustaajamasta koilliseen. Keskustaajama on lähin paikka, josta löytyvät kattavat kaupalliset ja yhteiskunnalliset palvelut.

Pitkäniemen pohjoispuolella sijaitseva Äijälän kylä on Laukaan kunnan rakennemallissa ("Liekki") tunnistettu kasvavaksi kyläksi, mikä voi tarkoittaa palveluiden painottumista sinne tulevaisuudessa.

Alueella ei ole tällä hetkellä julkisia yhteiskunnallisia palveluita, kuten kouluja tai terveysasemia. Kunta vastaa näiden palveluiden järjestämisestä asukkaalleen keskitetysti taajamissa.

Alueen ohittaa Keski-Suomen maakuntakaavaan merkitty kansainvälinen pyöräilyreitti (EuroVelo 11), mikä voi lisätä matkailupalveluiden kysyntää alueella.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Alueella toimineen hotelli-ravintolakokonaisuuden toiminta henkilökunta-asuntoineen on hiipunut, eikä tarjoa toistaiseksi työpaikkoja. Hotelli kiinteistölle on haettu uusia käyttötarkoituksia, jotka voisivat tulevaisuudessa sisältää esimerkiksi hoiva-, majoitus- tai asumispalveluita.

Alueen vesiosuuskunnan toiminta perustuu osin talkootyöhön.

Alue on maakuntakaavassa biotalouteen tukeutuvaa aluetta, ja siellä on harjoitettu metsätaloutta, mutta niemen kapeus ja rakenne rajoittavat sen roolia merkittävänä työllistäjänä.

Pitkäniemi sijoittuu yhdyskuntarakenteeltaan taajamien ulkopuoliselle maaseutualueelle, josta asukkaat pendelöivät työn perässä muualle.

Noin 9 kilometrin päässä sijaitseva Äijälä on osa Valtran ja biotuotetehtaan (Äänekoski/Suolahti) työssäkäyntialuetta. Kylällä on myös maa- ja metsätaloutta sekä pienimuotoista yritystoimintaa.

Laukaan työpaikat painottuvat kunnan taajamiin (Kirkonkylä, Vihtavuori, Leppävesi, Lievestuore). Suurimpia työnantajia ovat sote-palveluita tarjoavat yritykset (esim. Attendo), vähittäiskauppa (Lidl, Tokmanni) sekä teollisuusyritykset kuten Nammo Vihtavuori.

Jyväskylään suuntautuva työmatkaliikenne on yleistä.

Laukaan kunnan tavoitteena on lisätä paikallisia työpaikkoja panostamalla uusiin yritysalueisiin, kuten Laukaanporttiin (logistiikka ja teollisuus) ja Vuonteen kiertotalouskylään.

Pitkäniemen alue lähiympäristöineen ei ole tällä hetkellä merkittävä työpaikkakeskittymä, mutta se on osa kehittyvää Keski-Suomen kasvukäytävää, jossa teollisuuden ja logistiikan rooli on vahva.

Virkistys

Pitkäniemessä ei ole yleisiä virkistysalueita, koko niemialue toimii luonnonmukaisena virkistysympäristönä, jonka käyttöarvo perustuu suoraan yhteyteen Nurminen-järveen ja niemen kapean muodon tarjoamaan laajaan rantaviivaan.



Kuva 17: Kuvia Pitkäniemestä 2019 ©Upe Nykänen³

³ <https://jalkaisin.blogspot.com/2019/11/pienella-retkella-pitkassa-niemessa.html>

Liikenne

Pitkäniemen liikenteellinen selkäranka on **Pitkäniementie**, jolle tullaan pohjoisesta **Äijäläntieltä** **Miljoonatien** kautta. Äijäläntien liikennemäärä on vuonna 2023 ollut 1167 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Alueen sisäinen tiestö on rakennettu palvelemaan olemassa olevaa rakennuskantaa. Tiet ovat yksityisteitä, eivätkä ne siirry ranta-asemakaavalla kunnan kunnossapitovastuulle.



Osa tiestöstä on asfaltoitu, osa on sorapintaisia uria. Niemen kapeus (paikoin vain 40–100 metriä) asettaa rajoitteita tien mitoitukselle ja mahdollisille siirroille.

Voimassa olevassa 1979 kaavassa niemessä kulkeva kulkureitti on ”Yleiselle jalankululle varattu korttelinosa, jolla huoltoajo on sallittu”.

Pitkäniemi II:n kohdalla piha-alueet ovat ahtaat ja kaavaprosessin aikana pohdittiin tien siirtämistä tonttien rajalle tilan säästämiseksi. Pitkäniemi II jättäytyi kuitenkin kaavamutoksesta pois.

Maakuntakaavassa **Äijäläntielle** on merkitty kansainvälinen pyöräilyreitti (EuroVelo 11) joka on tunnistettu myös Laukaan rakennemallissa pyöräilyn pääreitteinä ja kehittyvänä matkailureitteinä.

Pitkäniemi sijaitsee 9 kilometrin päässä Laukaan keskustaajamasta. Laukaan rakennusjärjestysluonnoksissa on esitetty, että vakituisen asumisen tulisi sijoittua joukkoliikenteen laatukäytävien tai linja-autoreittien varrelle. Pitkäniemeä lähin linja-autopysäkki on Äijäläntien varressa. Pysäkiltä on 2,4 km Pitkäniemeen (puolen tunnin kävely, 7 minuutin pyöräily). Äijäläntieltä kuljetaan hetki **Miljoonatietä** ennen siirtymistä Pitkäniementielle.



Kuva 18: Äijäläntie (637), linja-autopysäkit ja Miljoonatien liittymä (©Google)



Kuva 19: Pitkäniementien (vas.) liittymä Miljoonatielelle (jatkuu oikealla)



Kuva 20: Pitkäniementie (@Google)

Laajempia pysäköintialueita alueella on hotelli-ravintolarakennuksen vierellä. Loma-asuntojen (kuten Pitkäniemi I) pysäköintipaikat sijaitsevat kunkin asunnon yhteydessä.



Kuva 21: Pitkäniementieltä oikealle (hotellille) haarautuva soratie (@google)

Kaavamuutoksen ei arvioida lisäävän liikennemääriä, sillä se perustuu olemassa olevan tilanteen kaavalliseen toteamiseen.

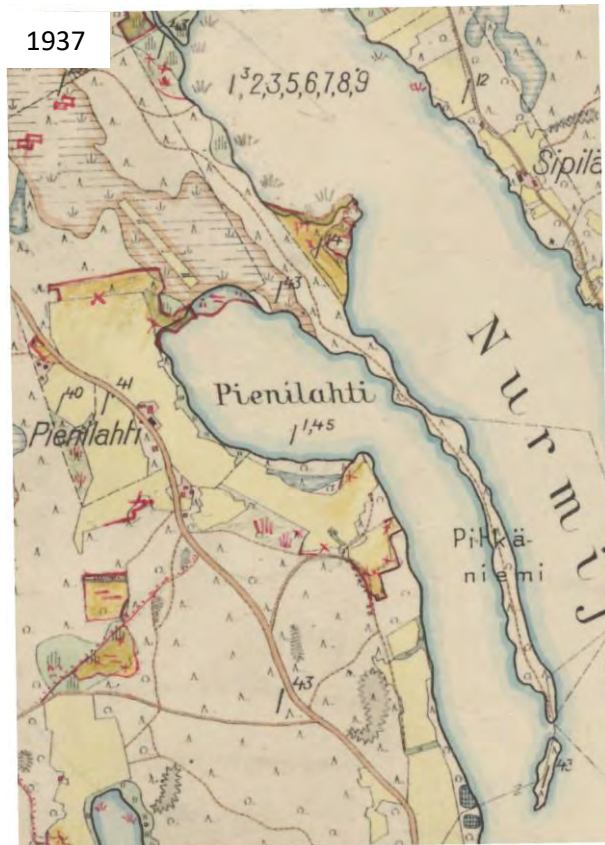


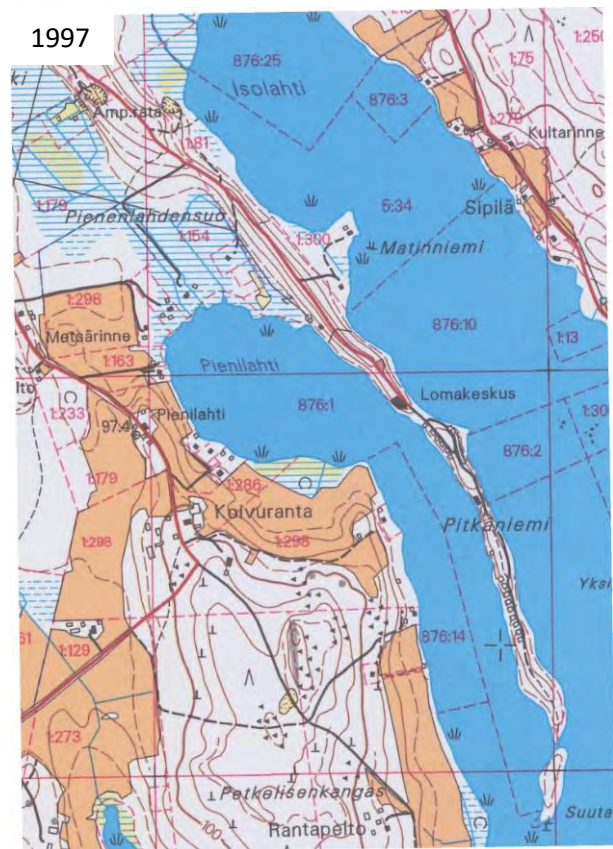
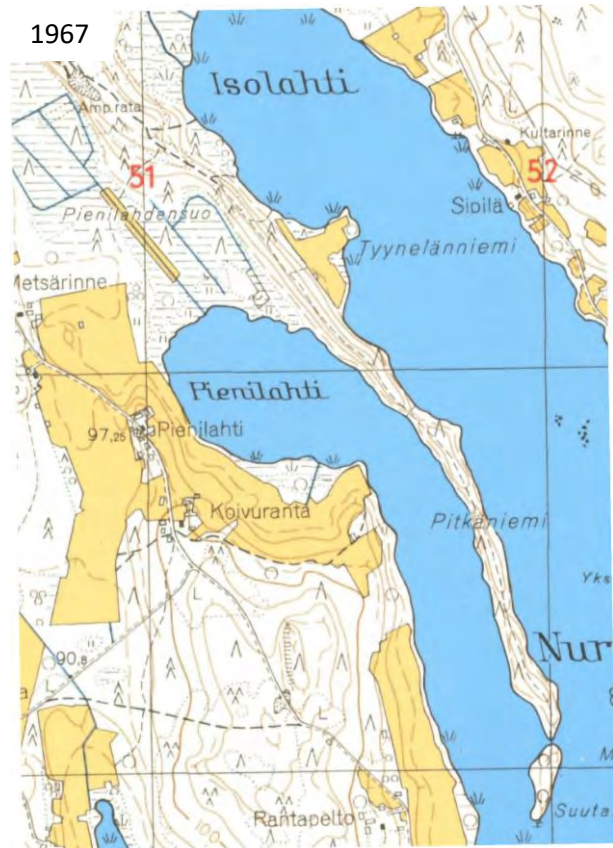
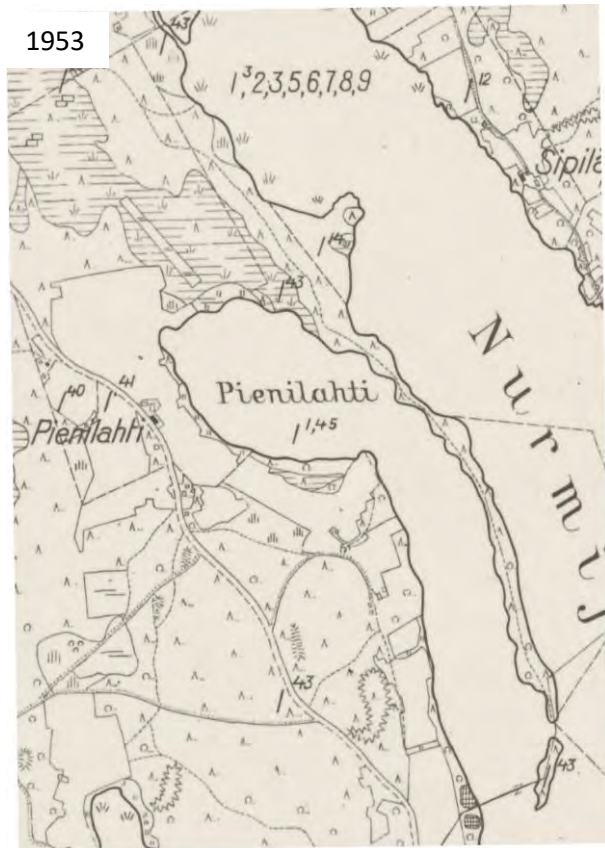
Kuva 22: Pitkäniementien eteläosaa (@Google)

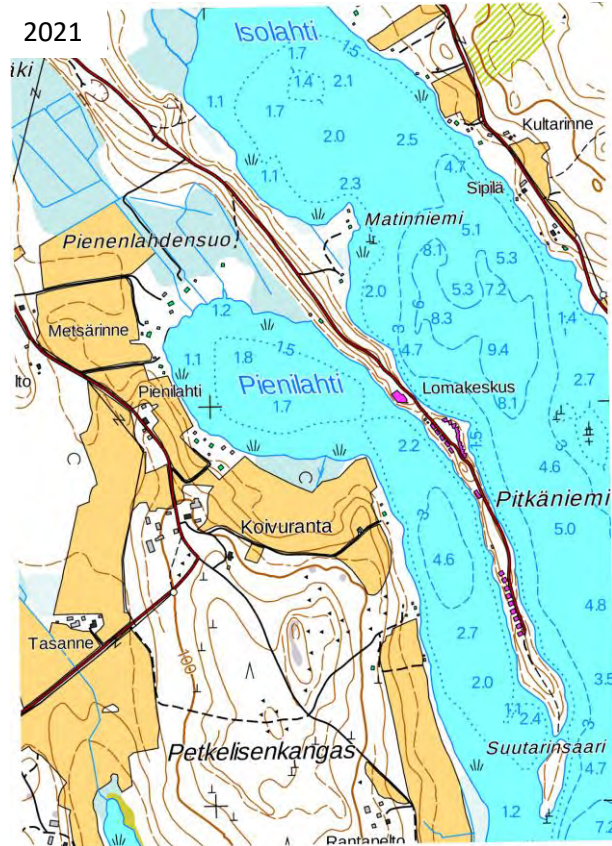
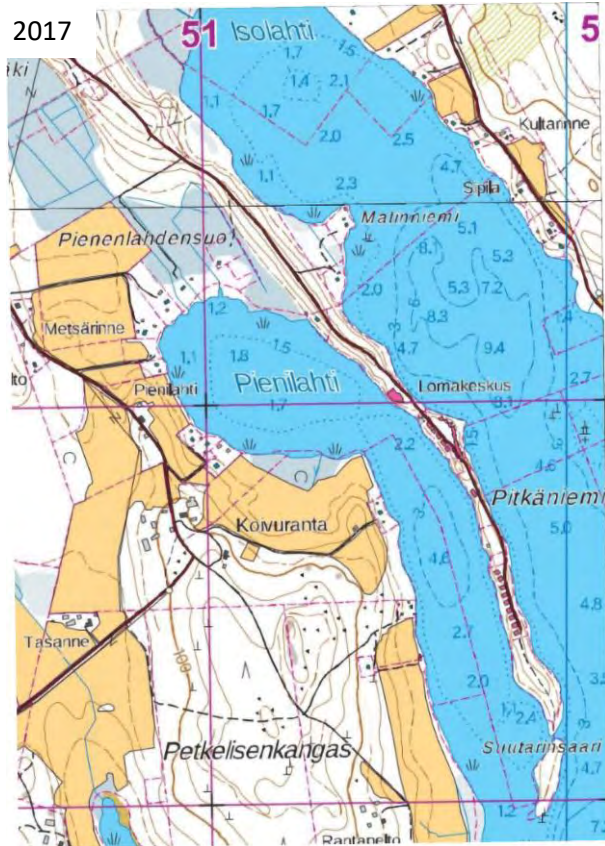
Rakentuminen (vanhat kartat)

Pitkäniemi on rakentunut 1900-luvun jälkipuoliskolla. Alueella sijaitsee aiemmin hotellina toiminut kokonaisuus. Päärakennuksena toimivan hotellin yhteyteen on rakennettu rivitaloja henkilökunnan käyttöön sekä pienempiä paritaloja, jotka oli alun perin tarkoitettu loma-asunnoiksi. Osa näistä rakennuksista on otettu vakituisen asuinkäyttöön. Alueen kaava on laadittu rakentamisen jo alettua, 1970-luvulla.

Hotellitoiminta on päätynyt ja rakennus on nykyisin yksityisomistuksessa. Suuria osia voimassa olevasta ranta-asemakaavasta on jäänyt toteutumatta, kuten leirintäalue. Leirintäalueeksi kaavoitetulle alueelle on toteutunut lomarakentamista.

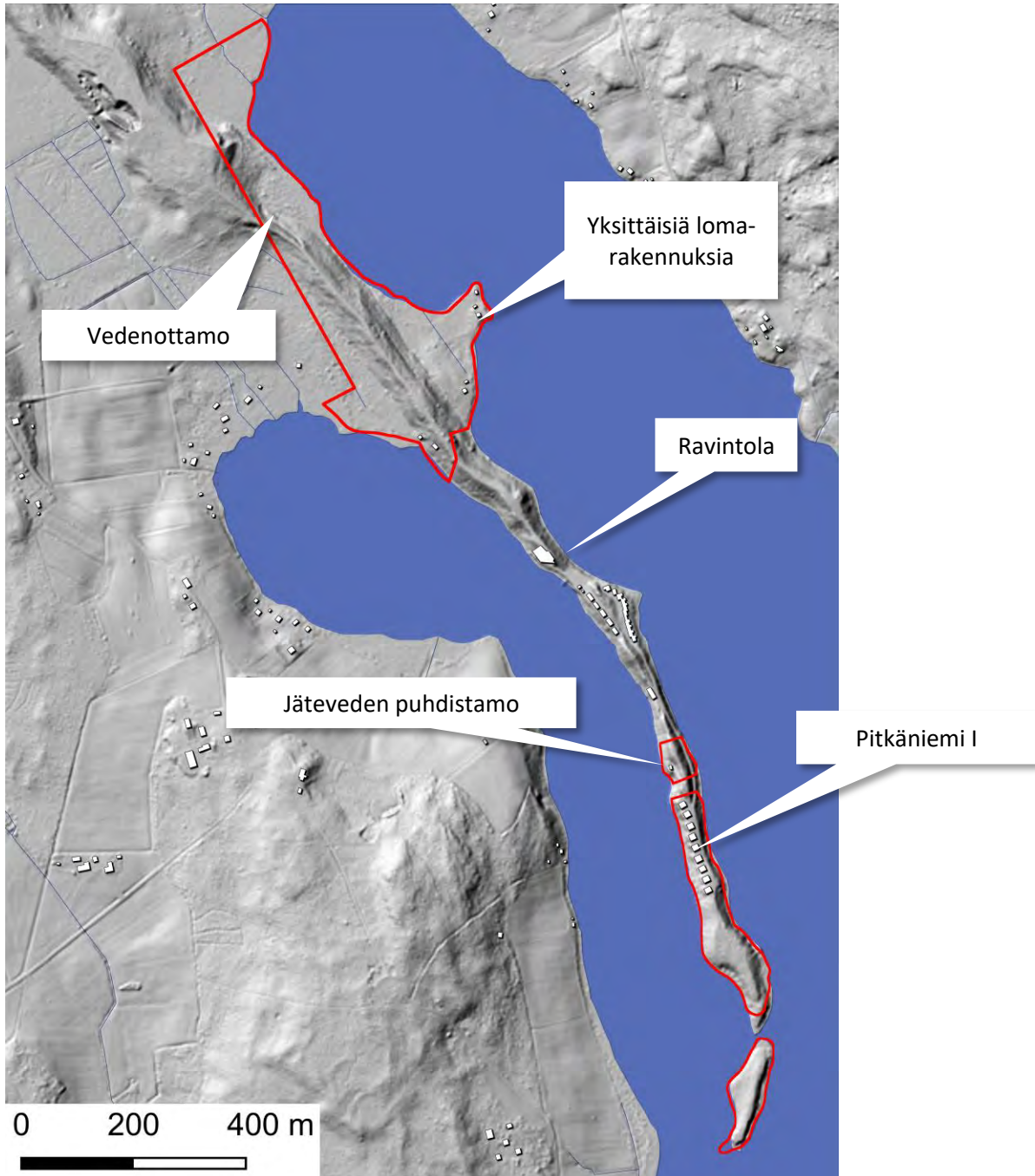






Rakennuskanta

Pitkäniemessä on ravintolarakennus, sen henkilökunnalle aikoinaan tarkoitettuja asuntoja (nyk. Pitkäniemi III), erillisiä loma-asuntoja sekä sauna- ja huoltorakennuksia. Alueen kiinteistöyhtiöistä **Pitkäniemi I** kuuluu kaava-alueeseen. Pitkäniemi I:ssä on 9 kpl paritaloja. Suunnittelualueen pohjoisosassa on yksittäisiä erillispientaloja.



Kuva 23: Alueen rakennuskantaa. Kiinteistöt Pitkäniemi II ja III eivät osallistu ranta-asemakaavaan.



Kuva 24: Ravintolarakennus järveltä.



Kuva 25: Ravintolarakennus etelästä.



Kuva 26: Pitkäniemi I:n paritaloja



Kuva 27: Pitkäniemi I:n rakennuksia etelästä



Kuva 28: Välialueen Pitkäniemi III:n rivitaloa, kiinteistö ei sisälly kaavamuutosalueeseen.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueen rakennuskanta on suhteellisen nuorta, muodostunut pääosin 1900-luvun jälkipuoliskolla. Alueen vanhinta osaa on 1970-luvulla alkunsa saanut matkailukeskus, johon kuuluvat keskeisenä osana kolmikerroksinen hotelli-ravintolarakennus (entinen Korpilotelli/Lomalaukaa) sekä sen läheisyyteen sijoitetut henkilökunnan rivi- ja paritalot.

Alueella ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä rakennetun kulttuuriympäristön kohteita, eikä Keski-Suomen maakuntakaavassa (2020) ole alueelle osoitettu suojelumerkintöjä.

Suunnittelualueella ei sijaitse virallisia rakennussuojelun alueita tai yksittäisiä suojeltuja muistomerkkejä. Lähimmät valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet sijaitsevat 18–20 kilometrin etäisyydellä.

Alueen kulttuuriympäristön luonne ja merkitys on ensisijaisesti paikallinen ja nivoutuu Keski-Suomen matkailuhistoriaan. Koska merkittäviä suojeluarvoja ei ole tunnistettu, on kaavahankkeessa painopiste olemassa olevan rakennuskannan tarkoituksenmukaisessa käytössä ja sopeuttamisessa rantamaisemaan.

Pitkäniemen suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia muinaisjäännöksiä. Vaikka Laukaan kunnassa on yleisesti useita muinaisjäännöksiä, kuten kivikautisia asuinpaikkoja, niemen rakentamisen yhteydessä niitä ei ole tullut esiin.



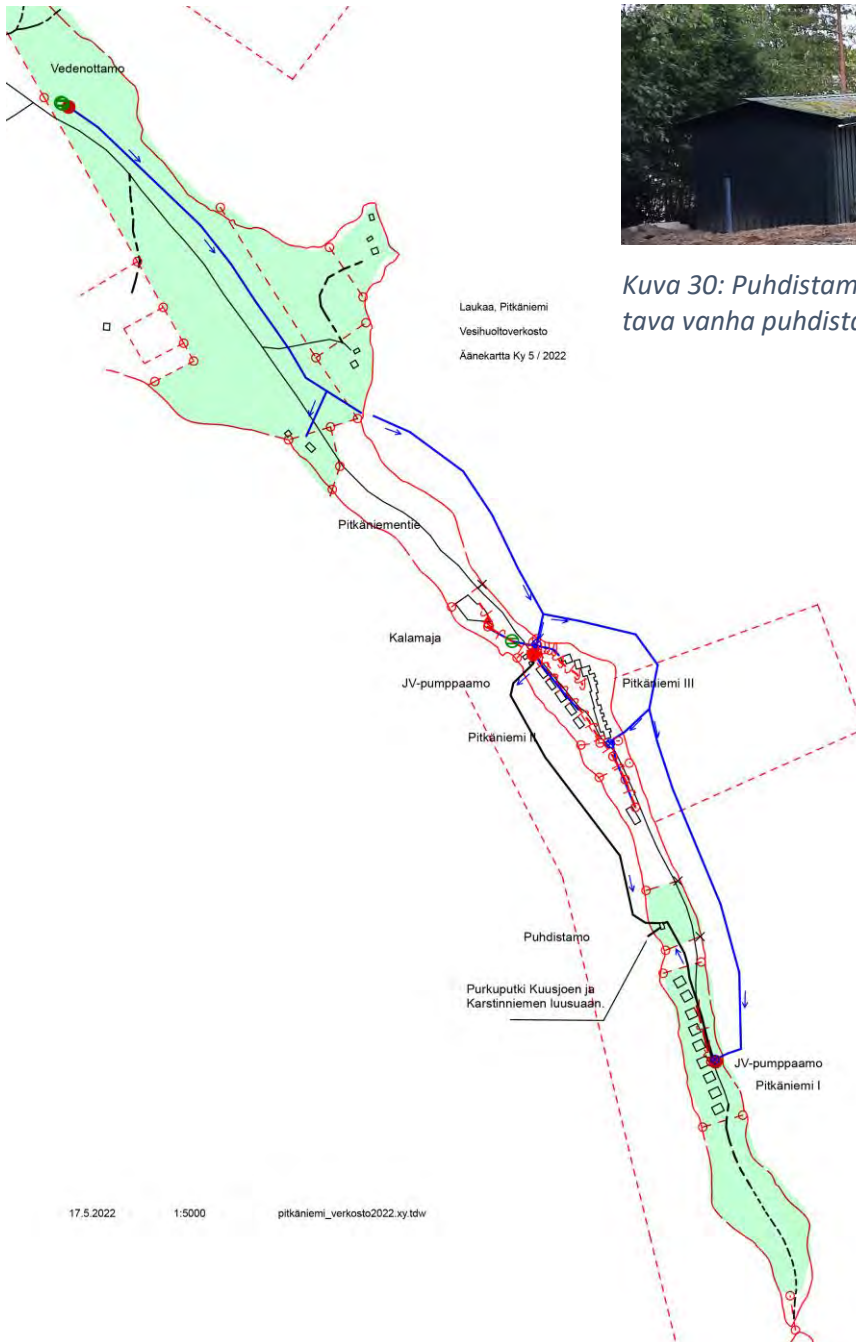
Kuva 29: Ilmakuva Pitkäniemi I:n asunnoista (©Oikotie)

Tekninen huolto

Vedenottamo ja puhdistamo

Pitkäniemessä toimii vesiosuuskunta **Pitkänvesi Osk**⁴. Yhtiö toimittaa osakkailleen puhdasta vettä Hietasyrjänkankaalta ja puhdistaa alueen jätevedet. Yhtiö vastaa niemessä sijaitsevasta omasta vedenottamostaan, putkijärjestelmästä ja jätevedenpuhdistamosta, jota ollaan parhaillaan uudistamassa. Pitkänvesi Osk jatkaa alueella aiemmin osakeyhtiönä toimineen Laukaan Pitkäniemen kiinteistöhuolto Oy:n toimintaa samalla Y-tunnuksella. Yhtiömuodon muutos on rekisteröity 15.03.2022.

Kuva 31: Pitkäniemen vesihuoltoverkosto. Kaavamuutosalue on esitetty vihreällä



Kuva 30: Puhdistamo. Vasemmalla varastoksi muutettava vanha puhdistamo. Kuva: Arto Veistola 2022

Vedenottamo, putkistoverkosto ja pumppaamot kuuluvat osuuskunnalle. Vedenottamo sijaitsee kaava-alueen pohjoisosassa. Puhdasvesi- ja jätevesiliittymät runkoverkoon, mukaan lukien liittymäkaivot, ovat osuuskunnan omistuksessa. Osuuskunnan omistama **jätevedenpuhdistamo** sijaitsee kiinteistöllä Otto-Ville (kiinteistötunnus 410-408-1-344). Liittymäpiste on sulun kohdalla.

⁴ <https://www.finder.fi/Kiinteist%C3%B6palvelu/Pitk%C3%A4nvesi+Osk/%C3%84%C3%A4nekoivisto/yhteystiedot/2988856>

Energia ja jätehuolto

Suunnittelualueella on olemassa oleva sähköverkko, ja rakennuksissa on sähkölämmitys. Pohjoisosassa sijaitsee vanha muuntajakoppi, joka on jäänyt paikalleen aiemman ilmalinjan poistuttua käytöstä. Sähköverkon ylläpidosta ja laskutuksesta vastaavat alueella Elenia ja Vattenfall.

Alueen jätehuollossa noudatetaan kunnan yleisiä määräyksiä.

Kaavaprosessin aikana on esitetty vesiosuuskunnan omistaman vanhan jätevedenpuhdistamorakennuksen hyödyntämistä alueen asukkaiden yhteisenä varastotilana. Rakennus ei ole kooltaan kovin suuri.

Alueen kiinteistöhuoltoon ja puhtaanapitoon liittyvistä palveluista vastaa Laukaan Pitkäniemen kiinteistöhuolto Oy.

Erityistoiminnot

Alueella ei ole tiedossa olevia erityistoimintoja tai vaara-alueita, jotka asettaisivat merkittäviä rajoituksia rakentamiselle. Alueella ei ole suuria jännitelinjoja, puolustusvoimien suojavyöhykkeitä tai muita vastaavia turvallisuuteen liittyviä rajoitteita.

Suunnittelualueella on sähköverkko. Alueen pohjoisosassa sijaitsee vanha muuntajakoppi, joka on jäänyt paikalleen aiemman avolinjan poistuttua käytöstä. Rakennuksella ei ole nykyisin aktiivista käyttöä.

Laukaan kunnan alueella sijaitsee joitakin puolustushallinnon kohteita (kuten Vihtavuoren tehdas, Lievestuoreen varikkoalue ja Tikkakosken lentoaseman melualueita), joiden vaikutukset eivät ulotu Pitkäniemeen.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualue sijaitsee rauhallisessa metsä- ja järviympäristössä, ja alueella ei ole todettu merkittäviä ympäristöhäiriöitä. Kaavahankkeen tavoitteena on turvata terveellinen ja turvallinen elinympäristö valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti jatkossakin.

Alueella ei ole merkittäviä melunlähteitä, kuten vilkasliikenteisiä teitä, rautateitä tai meluavaa teollisuutta. Mahdollinen melu on luonteeltaan paikallista ja liittyy pääasiassa moottoroituun vesiliikenteeseen Nurminen-järvellä. Vesiliikenteen melu voi olla häiritsevää iltaisin ja öisin, ja se voi vaikuttaa myös vesilinnuston pesimärauhaan.

Suunnittelualueella ei esiinny tärinää aiheuttavia toimintoja. Alue sijoittuu kauas raideliikenteestä ja muista merkittävistä tärinän lähteistä.

Alueen ilmanlaatu on hyvä, lähistöllä ei ole teollisia päästölähteitä.



Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia saastuneita maa-alueita tai virallisia kaatopaikkoja. Luontoselvityksen maastokäynnillä löydettiin kuitenkin roskapaikka (mm. tynnyreitä ja vanha mikroaaltouuni).

Kuva 32: Jätteitä maastossa

Pitkäniemen alue ei ole enää luokiteltua valtakunnallista pohjavesialuetta. Alueen vesihuolto on riippuvainen sen oman vedenottamon veden puhtaudesta.

Alueen kiinteistöt on liitetty vesiosuuskunnan verkostoon. Asianmukainen jätevesien käsittely on keskeinen osa ranta-alueiden ympäristönsuojelua ja vesistön puhtauden turvaamista. Suojelutoimenpiteet painottuvat alueella tunnistettujen arvokkaiden luontotyyppien (tulvametsät, luhdet ja lehdot) sekä vesistön tilan turvaamiseen.

Sosiaalinen ympäristö

Kaavamuutoksen tavoitteena on edistää turvallista, terveellistä ja sosiaalisesti toimivaa elinympäristöä, joka vastaa asukkaiden todellisia tarpeita ja edistää heidän hyvinvointiaan.

Eri väestöryhmien tarpeiden huomioiminen korostuu vakituisten asukkaiden ja loma-asukkaiden tarpeiden yhteensovittamisessa, sillä osa asukkaista on asunut niemessä vakituisesti jo jopa 20 vuotta. Aiempi poikkeuslupien raukeaminen ja rakennusluvan vastainen asuminen on asettanut asukkaita epätasa-arvoiseen asemaan ja aiheuttanut sosiaalista epävarmuutta häätöuhkien muodossa, minkä vuoksi uuden kaavan yhtenä päätavoitteena on asukkaiden oikeusturvan ja tasapuolisen kohtelun palauttaminen. Vaikka alueella ei ole julkisia palveluita, luonnon tarjoamat virkistymämahdollisuudet ja järviympäristö ovat merkittäviä hyvinvointitekijöitä.

Maanomistus

Kaava-alue on yksityisessä omistuksessa.



Kuva 33: Ilmakuva Pitkäniemi I:n asunnoista (©Oikotie)

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Kaavahierarkia

Maankäytön suunnittelua Suomessa ohjaavat 1.1.2025 lähtien Alueidenkäyttölaki⁵ (AKL 132/1999), Maankäyttö- ja rakennusasetus (MRA 895/1999) ja Rakentamislaki (RakL 751/2023).

Alueidenkäytön suunnittelujärjestelmän runko on seuraava:



–Valtioneuvosto hyväksyy yleiset *valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet*

–*Maakuntakaava* on maakunnan yleissuunnitelma

–*Yleiskaava* esittää maankäytön pääpiirteet kuntatasolla

–*Asemakaavat* määrittävät käyttötarkoitukset ja rakentamisoikeuden kortteli- ja aluekohtaisesti

–*Ranta-asemakaava* käsittelee loma-asutusta ranta-alueella

Kaavojen sisältö tarkentuu ylhäältä alaspäin. Kullakin alueella tarkin voimassa oleva kaavataso on ratkaiseva. Ylempi kaavataso ohjaa alemman laatimista ja muuttamista.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Uudet valtioneuvoston hyväksymät valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet astuivat voimaan 2018.

Alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on

- varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa
- auttaa saavuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys
- toimia kaavoituksen ennakko-ohjauksen välineenä valtakunnallisesti merkittävässä alueidenkäytön kysymyksissä ja edistää ennakko-ohjauksen johdonmukaisuutta ja yhtenäisyyttä sekä
- edistää kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Valtioneuvosto hyväksyi Museoviraston laatiman valtakunnallisesti merkittävien arkeologisten kohteiden inventoinnin (VARK) VAT:n tarkoittamaksi inventoinniksi 7.11.2024. Päätös astui voimaan 1.3.2025.

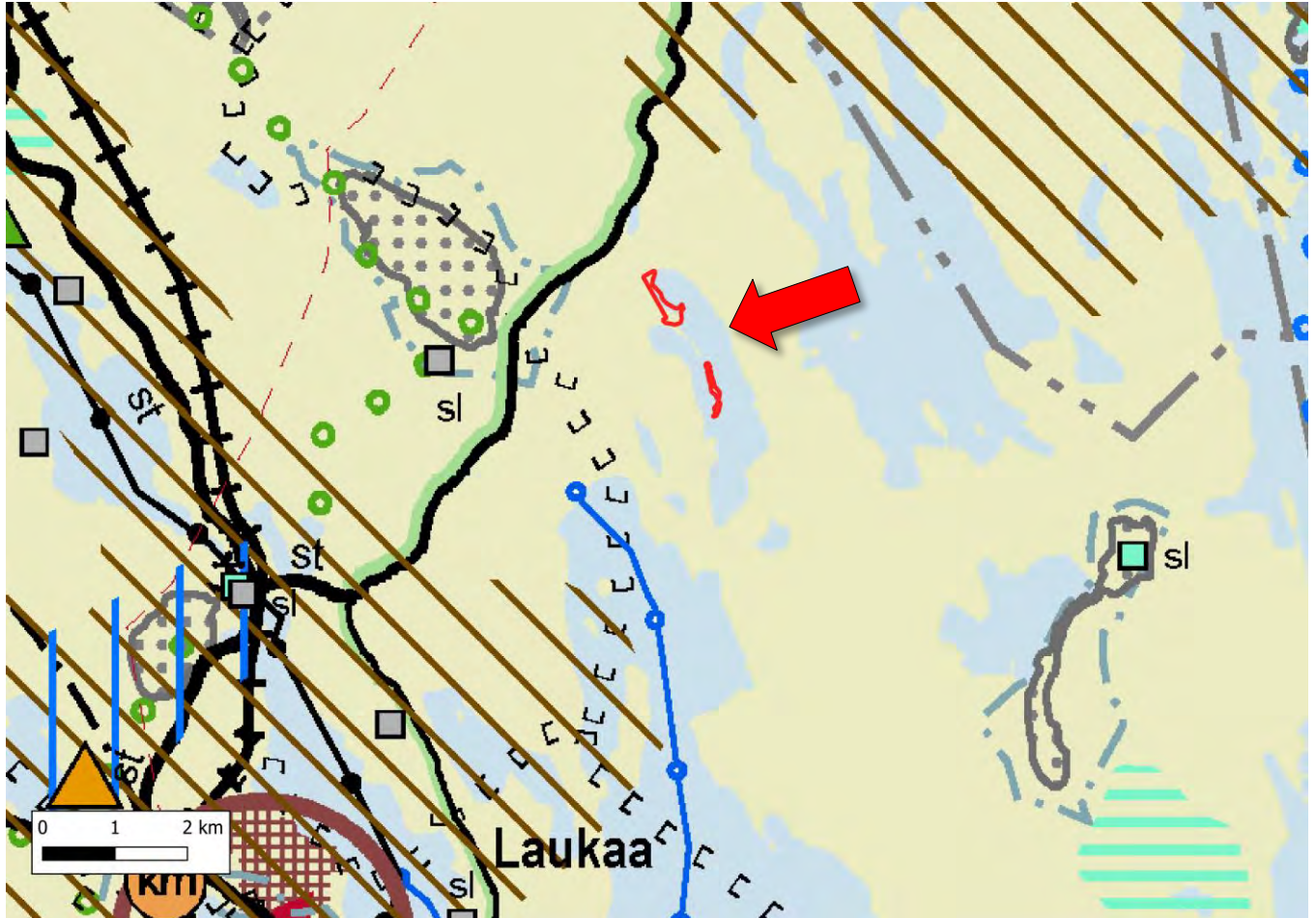
Lisätietoja valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista löytyy ympäristöministeriön kotisivuilta: www.ymparisto.fi/vat.

⁵ Alueidenkäyttölakia täydentäviä säännöksiä valmistellaan ja hallituksen esitys uudeksi alueidenkäyttölaiksi on tarkoitus antaa eduskunnalle kevätestuntokaudella 2025.

Maakuntakaava

Alueella ovat voimassa Keski-Suomen maakuntakaava (lainvoima 28.1.2020) sekä sitä seudullisesti merkittävän tuulivoiman tuotannon, liikenteen ja hyvinvoinnin aluerakenteen osalta muuttava ja täydentävä Maakuntakaava 2040 (lainvoima 1.10.2025).

Keski-Suomen maakuntakaavassa alue on biotalouteen tukeutuvaa aluetta



Kuva 34: Ote voimassa olevasta maakuntakaavasta, suunnittelualue on rajattu punaisella.

Biotalouskeuhon tukeutuva alue



Merkinnällä osoitetaan pääasiassa maa- ja metsätalousskäyttöön tarkoitettuja alueita.

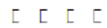
Suunnittelumääräys: Alueen suunnittelussa varmistetaan maa- ja metsätalouden ja muiden maaseutuelinkeinojen toiminta- ja kehittämisedellytykset sekä turvataan hyvien ja yhtenäisten metsä- ja peltoalueiden säilyminen maaseutuelinkeinojen käytössä.

Maisema-/matkailutie



Merkinnällä osoitetaan maisemallisesti arvokas tie. Alueella on voimassa MRL 33 §:n mukainen ehdollinen rakentamisrajoitus.

Moottorikelkkailureitti



Merkinnällä osoitetaan moottorikelkkailun runkoreitistö ohjeellisena.

Veneväylä



Merkinnällä osoitetaan veneilyä palveleva runkoväylä. Väylällä on voimassa MRL 33 §:n mukainen ehdollinen rakentamisrajoitus.

Maakunnallinen tärkeä pohjavesialue



Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti tai seudullisesti tärkeä pohjavesialue.

Suunnittelumääräys: Pohjavesialueille ei tule sijoittaa pohjaveden pilaantumis- ja muuttamisriskejä aiheuttavia laitoksia ja toimintoja eikä maa-ainesten ottoa.

Natura 2000 -alue



Merkinnällä osoitetaan Natura 2000 -verkostoon kuuluva alue.

Kulttuuriympäristön vetovoima-alue



Merkinnällä osoitetaan maakunnan kulttuuriympäristön monimuotoiset aluekeskittymät.

Suunnittelumääräys: Alueen kehittämisessä tulee hyödyntää kulttuuriympäristön monimuotoisuutta. Alueiden käytön suunnittelulla edistetään kulttuuriympäristöjen kestävästä käytöstä ja hoitoa. Alueilla metsien hoito ja käyttö perustuu voimassa olevaan metsälainsäädäntöön.

Ulkoilureitti



Merkinnällä osoitetaan Keski-Suomen maakuntaura ja eräitä muita sitä tukevia ulkoilureittejä ohjeellisina.

Koko maakuntaa koskevat suunnittelumääräykset

Maakuntakaavassa on annettu yleisiä suunnittelumääräyksiä koskien aiheita:

- biotalous
- turvetuotanto
- vähittäiskaupan suuryksiköt
- uusiutuva energia
- erityistoiminnot
- kulttuuriympäristö
- luonnonvarat

Kaavahanketta koskevat lähinnä:

Biotalous

Maa- ja metsätalous sekä turvetuotanto tulee suunnitella ja toteuttaa niin, että kulloinkin voimassa olevassa Keski-Suomen pintavesien toimenpideohjelmassa esitetyt vesienhoidon tavoitteet saavutetaan.

Uusiutuva energia

Asuin-, kauppa-, teollisuus-, työpaikka- tai vapaa-ajan alueita suunniteltaessa on mahdollisuuksien mukaan selvitettävä geoenergian ja puun hyödyntämismahdollisuudet.

Kulttuuriympäristö

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon tunnetut muinaisjäännekohteet ja maakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön kohteet sekä arvokkaat perinnemaisemat. Ajantasainen tieto on tarkistettava museoviranomaiselta ja perinnemaisemien osalta toimivaltaiselta viranomaiselta. Maakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön kohteet on esitetty maakuntakaavan alueluettelossa.

Luonnonvarat

Pohjavesiluokituksen mukaisia alueita koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, että pohjaveden kemiallinen ja määrällinen tila ei niiden vaikutuksesta heikkene. Pohjavesiluokituksen alueet on esitetty maakuntakaavan alueluettelossa.

Maakuntakaava 2040

Maakuntavaltuusto hyväksyi maakuntakaava 2040:n 8.12.2023 § 21. Maakuntakaava on lainvoimainen 1.10.2025 alkaen.



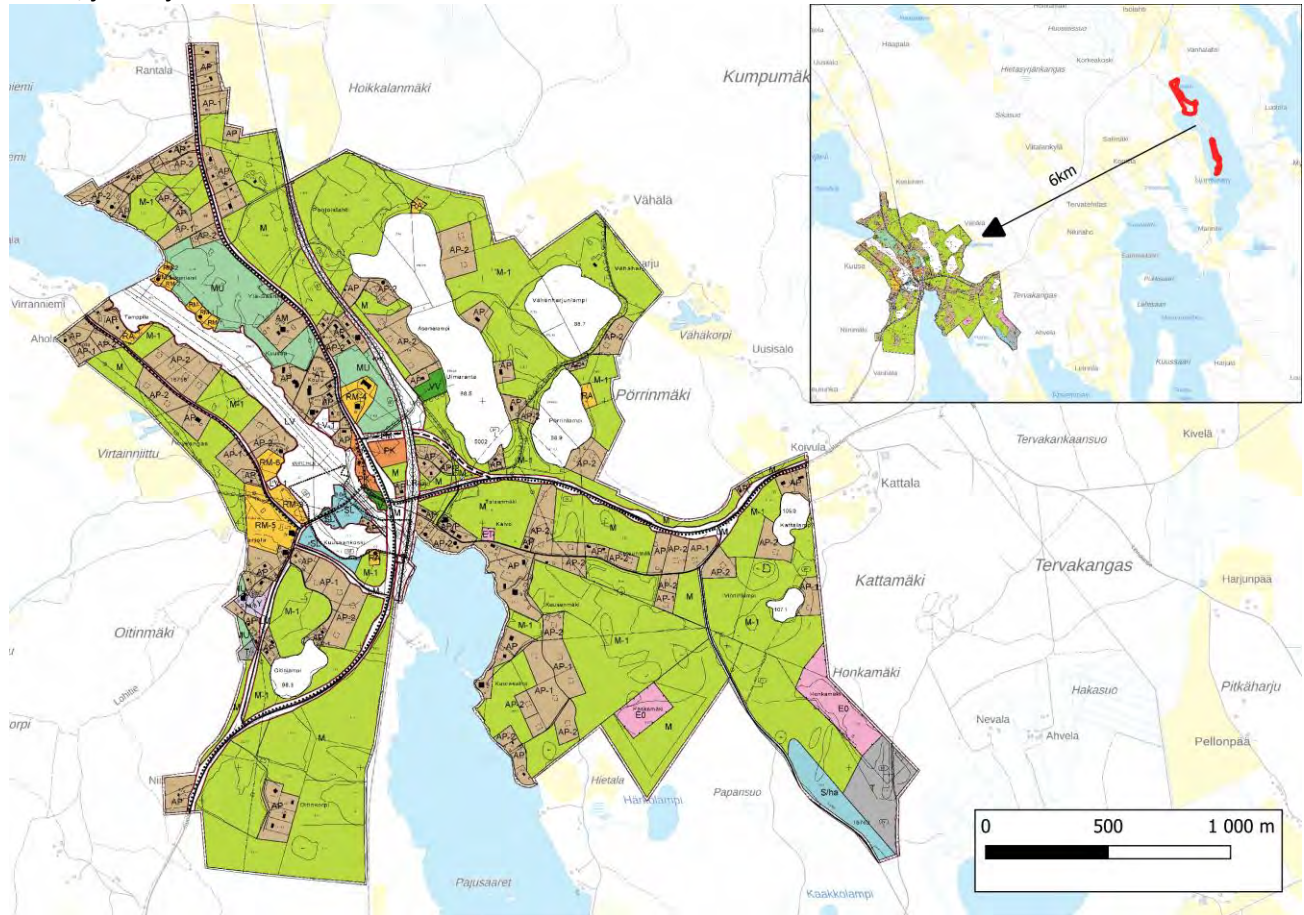
Kuva 35: Ote maakuntakaava 2040:stä, suunnittelukohteen sijainti.

← → Kansainvälinen pyöräilyreitti

Merkinnällä osoitetaan pitkänmatkan pyöräliikenteen yhteystarve (eurooppalainen EuroVelo 11).

Yleiskaavatilanne

Suunnittelualueella ei ole tällä hetkellä yleiskaavaa. Lähin voimassa oleva yleiskaava on Kuusan kylän yleiskaava, joka sijaitsee 6 km lounaaseen.



Kuva 36 Kuusan kylän yleiskaava, Laukaan kunta. Yleiskaava on hyväksytty valtuustossa 10.12.2001 § 61.

Rakennusjärjestys

Laukaan kunnan rakennusjärjestyksen muutos on hyväksytty kunnanvaltuustossa 27.4.2020 § 8, ja saanut lainvoiman 28.1.2022.

Rakennusjärjestyksessä annetaan paikallisista oloista johtuvat suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luontoarvojen huomioon ottamisen sekä hyvän elinympäristön toteutumisen ja säilyttämisen kannalta tarpeelliset määräykset.

Rakentamislain voimaantulon 1.1.2025 myötä voimassa oleva rakennusjärjestys on vanhentunut joltain osin. Uusi rakentamislain mukainen rakennusjärjestys on parhaillaan valmistelussa.

Ennen uuden rakennusjärjestyksen voimaantuloa sovelletaan voimassa olevaa siltä osin, kun se ei ole ristiriidassa uuden lain kanssa. Ne rakennusjärjestyksen määräykset, jotka eivät ole ristiriidassa lain kanssa, jäävät siirtymäsäännöksen nojalla voimaan.

Pohjakartta ja raja-aineisto

Kaavan tulee perustua maastoa kuvaavaan pohjakarttaan, joka on yksityiskohtaisuudeltaan ja tarkkuudeltaan riittävä. Kaavan pohjakartasta ja kaavoitusmittauksista säädetään Alueidenkäyttölaissa sekä Maankäyttö- ja rakennusasetuksessa. Julkisen hallinnon suosituksessa JHS 185 (asemakaavan pohjakartan laatiminen) ja sen liitteissä esitetään vaatimukset asemakaavan pohjakartalle antamalla vaatimukset kaavoitusmittauksille, asemakaavan pohjakartan laatimiselle ja sen kuvaustekniikalle sekä ohjeet kaavoitusmittauksen ja asemakaavan pohjakartan tarkastamisesta. Suosituksen mukaan ranta-asemakaava alueet laaditaan mittausluokassa 3. Mittausluokka määrää mittaus- ja kuvaustarkkuuden.

Äänekartta Ky on laatinut suunnittelualueelle JHS 185-suosituksen mukaisen pohjakartan ja työkertomuksen, jossa kerrotaan työvaiheet, käytetyt menetelmät ja muut työhön liittyvät oleelliset seikat.

Maanmittausinsinööri Timo Takanen hyväksyi pohjakartan 9.9.2022.

3.3 Muut aluetta koskevat suunnitelmat

Entisen hotellirakennuksen (Lomalaukaa/Korpihotelli) osalta on prosessin aikana esitetty erilaisia jatkokäytösvaihtoehtoja, kuten hoiva- ja palveluasuminen, majoitustoiminta sekä asuminen. Toistaiseksi suunnitelmat eivät ole edenneet. Hotellirakennus ei kuulu kaavamuutosalueeseen.

4 RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Alueella on voimassa Laukaan Pitkäniemen rantakaava (1979), jossa alue on varattu pääasiassa matkailutoimintaan. Alueesta haluttiin aikoinaan muodostaa lomakeskus ravintola-kokoustiloihin, hotelli- ja lomarakennuksineen sekä leirintäalueineen.

Kaavan sisältö ja tavoitteet ovat vanhentuneet. Hotelli ja leirintäalue eivät ole toteutuneet ja ravintolatoiminta on hiipunut.

Vuonna 2003 As Oy Laukaan Pitkäniemi I haki poikkeamispäätöstä loma-asuntojensa (9 paritaloa, 18 huoneistoa) käyttötarkoituksen muutokselle vakituiseen asumiseen. Laukaan kaavoitus- ja rakennuslautakunta myönsi luvan (22.1.2003 § 10) ja määräsi varsinaisen rakennusluvan haettavaksi viimeistään yhden vuoden kuluessa päätöksen teosta. Rakennuslupa jäi kuitenkin epähuomiossa hakematta, jolloin poikkeamispäätös raukesi. Tieto tästä ei saavuttanut kaikkia ja osassa yhtiön asunnoista oli ryhdytty asumaan vakituisesti.

Voimassa olevan kaavan ja rakennusluvan vastaiseen vakituiseen asumiseen havahduttiin 2018. Tuolloin pidettiin palaveri, johon osallistui kiinteistöyhtiön osakkaita sekä kunnan kaavoitus-, ympäristö- ja rakennusvalvonnan edustus. Koska alueella oli sittemmin tehty myös kielteisiä käyttötarkoituksen muutospäätöksiä, ei tasapuolisen kohtelun nimissä uutta poikkeuslupaa voitu enää myöntää.

Tarkoituksenmukainen maankäyttö ja vakituisen asumisen mahdollisuus voidaan selvittää ranta-asemakaavalla. Ranta-asemakaavan tulee kokonaisuutena olla loma-asumispainotteinen. Kiinteistöyhtiö Pitkäniemi I kutsui kaavaan mukaan myös muita Pitkäniemen maanomistajia.

Mikäli ranta-asemakaavan laadinnan yhteydessä voidaan todeta myös vakituinen asuminen alueella mahdolliseksi ja se kaavassa sallitaan, tulee lomahuoneiston käyttötarkoituksen muutosta vakituiseksi asunnoksi hakea vielä uudella rakentamislupahakemuksella. Lupa voidaan myöntää, kun huoneisto on kaavamääräysten mukainen.

Kaavaa laadittaessa selvitetään, onko vakituinen asuminen mahdollista ja miten loma-asunnot olisivat muutettavissa myös teknisesti vakituisen asunnon vaatimukset täyttäväksi.

Kaavaprosessin yhteydessä on päivitetty niemen pohjakartta sekä selvitetty luonto- ja maisema-arvot.



Kuva 38: Pitkäniemi I:n paritalo (joita alueella on 9) ja yhden huoneiston tyypillinen pohjapiirros (©Oikotie)

4.2 Osa rantakaavasta jää entiselleen

Uuteen ranta-asemakaavaan kuulumaton osa vuoden 1979 voimassa olevasta rantakaavasta jää edelleen voimaan sellaisenaan. Uusi ranta-asemakaava kumoaa voimassa olevan rantakaavan vain alueeltaan. Mikäli uusi ranta-asemakaava ei saa lainvoimaa, jää nykyinen rantakaava voimaan kokonaisuudessaan.

4.3 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Alueidenkäyttölain 74 § mukaisesti

maanomistaja voi huolehtia ranta-asemakaavaa koskevan ehdotuksen laatimisesta omistamalleen ranta-alueelle. Ennen laatimiseen ryhtymistä on oltava yhteydessä kuntaan ja toimitettava kunnalle 63 §:ssä tarkoitettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Maanomistajan toimesta laadittavan asemakaavan alueen tulee muodostaa tarkoituksenmukainen kokonaisuus.

Jos maanomistaja huolehtii ranta-asemakaavan laatimisesta, hänen on toimitettava kaavan laadinnan yhteydessä syntynyt pohjakartta kunnan säilytettäväksi ja käytettäväksi osana kunnan kartta-aineistoa. (11.4.2014/323)

Maanomistajan toimesta laaditun asemakaavaehdotuksen käsittelyssä noudatetaan muutoin, mitä Alueidenkäyttölain 8 luvussa säädetään. Maanomistajan toimesta laadittu asemakaavaehdotus on kunnassa käsiteltävä ilman tarpeetonta viivytystä.

Ranta-asemakaavan suunnittelu on käynnistetty As Oy Laukaan Pitkäniemi I:n toimesta. Kiinteistö kutsui kaavaan mukaan myös muita Pitkäniemen maanomistajia. Kaavamuutoksessa ovat mukana kiinteistöt

–410-408-1-322 Lypsyranta

–410-408-1-323 Livohka

–410-408-1-390 Puuhalpsta (aik. 410-408-1-324 KANTA-TYYNELÄ)

–410-408-1-336 Pitkäniemi I

–410-408-1-344 Otto-Ville

–410-408-1-353 Rantarinne

–410-408-1-81 Pitkäniemi

Koska kaikki alkuperäisen rantakaava-alueen kiinteistöt ja maanomistajat eivät ole kaavassa mukana, kyseessä on oikeudellisesti uusi itsenäinen ranta-asemakaava, joka kumoaa voimassa olevan ranta-asemakaavan alueensa osalta.

Kaavan laatii konsultti FCG Rakennettu Ympäristö Oy.

4.4 Osallistuminen ja yhteistyö

4.4.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (AKL 62§). Osalliset on lueteltu kaavan liitteenä olevassa Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS).

4.4.2 Vireilletulo

Vireilletulo kuulutettiin 1.12.2022.

4.4.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Suunniteltu osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt on kuvattu liitteenä olevassa OAS:ssa. Osallistumisen ja vuorovaikutuksen toteutuminen on kuvattu tässä luvussa edempänä.

4.4.4 Viranomaisyhteistyö

Valmisteltaessa kaavaa, joka koskee vaikutuksiltaan valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia asioita tai joka on valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeä, on järjestettävä viranomaisneuvottelu kaavan laadintaan liittyvien valtakunnallisten, maakunnallisten ja muiden keskeisten tavoitteiden toteuttamiseksi. Kunta arvioi 22.8.2022, että viranomaisneuvottelulle ei tässä tapauksessa ole tarvetta. Prosessin aikana voidaan järjestää työneuvotteluja viranomaisten kanssa tarvittaessa.

Keski-Suomen museo lausui kaavan OAS:sta 12.12.2022, ettei alueen rakennuskanta ole sisältynyt modernin rakennusperinnön inventointiin. Aluetta ei pidetty arkeologisesti potentiaalisena toteutuneen maankäytön vuoksi. Museolla ei ollut kulttuuriperintöön liittyviä selvitysvaatimuksia.

11.5.2023 pidettiin työneuvottelu ELY:n (nyk. Lupa- ja valvontavirasto ja Elinvoimakeskukset) kanssa. Neuvottelussa käsiteltiin Pitkäniemi I:n ranta-asemakaavan keskeisiä reunaehtoja, kuten käyttötarkoituksen tulkintaa, emätilaselvityksen tarvetta, rakentamislainsäädännön muutoksia sekä luontoarvoja.

Kaavaluonnoksesta viranomaisille varataan tilaisuus lausunnon esittämiseen.

Kaavaehdotuksesta pyydetään viranomaisilta lausunnot.

MRA 26 mukainen viranomaisneuvottelu järjestetään tarvittaessa sen jälkeen, kun kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävänä ja sitä koskevat mielipiteet ja lausunnot on saatu. Neuvotteluun kutsutaan ne viranomaiset, joiden toimialaa asia saattaa koskea. Neuvottelusta laaditaan muistio, josta ilmenevät keskeiset neuvottelussa esillä olleet asiat ja kannanotot.

4.5 Asemakaavan tavoitteet

4.5.1 Maanomistajien tavoitteet

Kaavamuutokseen osallistuvien maanomistajien tavoitteena on ensisijaisesti mahdollistaa alueella jo tapahtuneen vakituisen asumisen kaavallinen hyväksyminen sekä ajantasaistaa alueen käyttötarkoitukset vastaamaan nykytilannetta. Lisäksi tavoitteena on osoittaa uutta rakennusoikeutta ja tarkistaa rakennuspaikkajako niillä kiinteistöillä, joilla siihen on edellytyksiä.

Samalla pyritään turvaamaan alueen teknisen huollon toimintaedellytykset, selkeyttämään erityisalueiden käyttötarkoituksia sekä saattamaan kiinteistörajat, rakennusoikeudet ja kaavamerkinnät vastaamaan toteutunutta maankäyttöä.

4.5.2 Lähtökohta-aineiston asettamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Kunnan on huolehdittava alueidensa käytön suunnittelusta, rakentamisen ohjauksesta ja valvonnasta sekä maapolitiikan harjoittamisesta (AKL 20). Kuntalain 1§ 2 mom. mukaisesti kunta edistää asukkaidensa hyvinvointia ja alueensa elinvoimaa sekä järjestää asukkailleen palvelut taloudellisesti, sosiaalisesti ja ympäristöllisesti kestävällä tavalla.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet perustuvat valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin, maakunta- ja yleiskaavallisiin linjauksiin sekä kunnan strategiaan tavoitteisiin. Yleisiä tavoitteita ovat yhdyskuntarakenteen eheyttäminen olevaan rakennuskantaan ja infrastruktuuriin tukeutumalla, resurssitehokkuuden ja vähähiilisen maankäytön edistäminen sekä alueen luonto-, maisema- ja vesistöarvojen turvaaminen.

Suunnittelutilanteen näkökulmasta tavoitteena on myös ajantasaistaa vanhentunut kaavatilanne vastaamaan toteutunutta maankäyttöä, selkeyttää käyttötarkoituksia ja oikeudellista tilannetta sekä varmistaa, että mahdollinen vakituinen asuminen on yhdyskuntarakenteen kannalta kestävä. Ranta-alueiden suunnittelussa korostuvat maisemaan sopeutuminen, vesiensuojelu sekä riittävien rakentamattomien ranta-alueiden säilyminen.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet perustuvat alueen fyysisiin ominaisuuksiin, tunnistettuihin luonto- ja maisema-arvoihin sekä nykyiseen maankäyttötilanteeseen. Tavoitteena on saattaa maankäyttö kaavallisesti ja oikeudellisesti kestäväälle pohjalle sekä määritellä vakituisen asumisen edellyttämät tekniset ratkaisut.

Tavoitteena on säilyttää rantamaiseman luonnonmukaisuus, turvata arvokkaat luontokohteet ja lajisto sekä ohjata rakentaminen niemen mittakaavaan ja ympäristöön sopeutuvaksi. Lisäksi tavoitteena on ajantasaistaa tieto tie- ja vesihuollon järjestelyistä sekä varmistaa maanomistajien tasapuolinen kohtelu rakennusoikeuden ja maankäytön osalta.

4.5.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Tavoitteet täsmentyvät kuulemisvaiheiden yhteydessä saatavan palautteen sekä tehtävien selvitysten tulosten myötä.

4.5.4 Ilmastopoliittiset tavoitteet

Euroopan unioni on sitoutunut vähentämään kasvihuonekaasupäästöjä vähintään 55 prosenttia vuoteen 2030 mennessä vuoden 1990 tasosta. EU:n ilmasto- ja energialainsäädännön velvoitteet ja poliittiset päätökset sitovat myös Suomea. Suomen kansallinen ilmastolaki (423/2022) sisältää päästövähennystavoitteet vuosille 2030, 2040 ja 2050 (verrattuna vuoden 1990 tasoon):

- 60 % vuoteen 2030 mennessä
- 80 % vuoteen 2040 mennessä
- 90 % (pyrkien kuitenkin -95 %) vuoteen 2050 mennessä

Lain 2 §:n mukaan Suomen on oltava hiilineutraali (= kasvihuonekaasujen päästöt ovat enintään yhtä suuret kuin poistumat) viimeistään vuonna 2035.

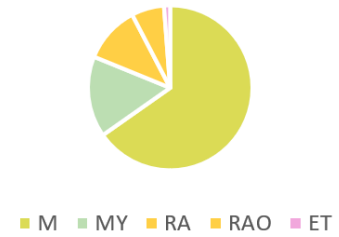


Kuva 39: Ilmakuva Pitkäniemi I:n asunnoista (©Oikotie)

5.1.1 Mitoitus

Kaava sisältää 5 RA – tonttia, joista 2 uutta, omarantaista tonttia. Lisäksi kaava sisältää yhden RAO – tontin, joka käsittää Pitkäniemi I:n 9 paritaloa.

Käyttötarkoitus	m ²	ha	kem ²	e	%
M	95 822	10			65 %
MY	23 308	2			16 %
RA	16 449	2	1 250	0,08	11 %
RAO	9 445	1	990	0,10	6 %
ET	1 777	0			1 %
		14,7	2 240		100 %

**5.1.2 Palvelut**

Kaava ei sisällä palvelualueita.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaava ohjaa Pitkäniemen kehittymistä matkailualueesta monimuotoiseksi asuin- ja lomaympäristöksi huomioimalla niemen kapeuden ja herkäät maisema-arvot. Keskeisimmät muutokset liittyvät asuinkäytön laillistamiseen ja teknisen laadun parantamiseen sekä luontoarvojen turvaamiseen uusilla merkinnöillä, joita aiemmassa kaavassa ei ollut.

5.3 Ympäristön häiriötekijät

Ympäristössä ei ole häiriötekijöitä.

5.4 Kaavamerkinnyt ja -määräykset

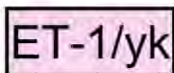
Kaavamerkintöjen selitykset ja määräykset ovat myös kiinteästi kaavakartan yhteydessä.



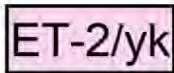
Vapaa-ajan asumisen alue. Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden yksiasuntoisen lomarakennuksen. Rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa rakennuspaikan käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia ja rakennelmia. Rakennuksia ja rakennelmia saa rantarakennuspaikalla olla yhteensä enintään viisi.



Vapaa-ajan asumisen ja asuinrakennusten alue. Alue on tarkoitettu lähtökohtaisesti vapaa-ajan asumiseen. Huoneiston käyttötarkoituksen muuttaminen vakituiseen asumiseen edellyttää rakentamislupaa. Muutoksen yhteydessä rakennuksen tulee täyttää vakituiseen asumiseen käytettävälle rakennukselle asetetut olennaiset tekniset vaatimukset. Vakituiseen asumisen ei tule muuttaa alueen luonnetta pääasiassa loma-asutukseen varattuna alueena.



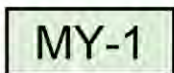
Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue, joka on varattu Pitkäniemen ranta-asemakaava-alueen kiinteistöjen yhteiskäyttöiseksi **vedenottamo**alueeksi. Alueen toteuttaminen ja ylläpito kuuluu niille kiinteistöille, joiden käyttöä varten yhteiskäyttöalue on osoitettu.



Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue, joka on varattu Pitkäniemen ranta-asemakaava-alueen kiinteistöjen yhteiskäyttöiseksi **jätevedenpuhdistamo**alueeksi. Alueen toteuttaminen ja ylläpito kuuluu niille kiinteistöille, joiden käyttöä varten yhteiskäyttöalue on osoitettu.



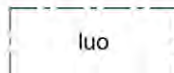
Maa- ja metsätalousalue.



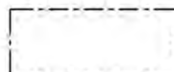
Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Alue säilytetään metsäisenä. Sulkeissa oleva numero viittaa selostuksen luontokohdenumerointiin.



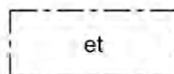
Istutettava tai puustoisena säilytettävä alueen osa.



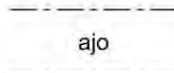
Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alueen luonnonarvot tulee säilyttää. Rakentaminen, maanmuokkaus sekä vesitaloutta muuttavat toimenpiteet ovat kiellettyjä. Aluetta tulee hoitaa siten, että sen ominaispiirteet säilyvät. Luonnonarvoja edistävä tai turvallisuuden kannalta välttämätön metsänkäsittely on sallittua. Sulkeissa oleva numero viittaa selostuksen luontokohdenumerointiin.



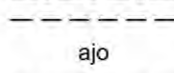
Rakennusala.



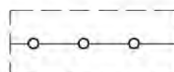
Yhdyskuntateknistä huoltoa varten varattu alueen osa.








Ajoyhteys.



Ohjeellinen ajoyhteys.



Ohjeellinen johtoa varten varattu alueen osa. Johdon tarkka sijainti on selvitettävä ennen rakentamistoimenpiteitä.

250 m ²	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
I u ½	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
½ k IV	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
1	Korttelin numero.
2	Ohjeellisen tontin / rakennuspaikan numero.
	Ohjeellinen tontin / rakennuspaikan raja.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
/yk	Yhteiskäyttöalue.

Yleiset asemakaavamääräykset**Rakennukset**

Rakennusten tulee olla maisemaan sopeutuvia. Julkisivumateriaalina tulee käyttää pääasiassa puuta tai muita luonnonmateriaaleja. Väriyksessä on käytettävä tummia, maanläheisiä tai murrettuja, hillittyjä sävyjä.

Uusiutuva energia

Rakennusten katoille suositellaan sijoitettavaksi aurinkopaneeleja/keräimiä kattojen lappeiden suuntaisesti. Aurinkopaneelin ja niiden kiinnitysosien värin on oltava mahdollisimman lähellä katon väriä. Laitteiden sijoittelussa tulee huomioida, ettei niistä aiheudu häiritsevää heijastusta.

Viemärointi

Mikäli kiinteistön jätevesiä ei voida johtaa keskitettyyn viemäriverkkoon viettoviemärillä, vastaa kiinteistö jäteveden pumpaamisesta omalla kustannuksellaan.

Alin rakentamiskorkeus

Rakennus tulee rakentaa siten, että alin lattiataso on vähintään 1,5 metriä ylävesirajaa korkeammalla. Ellei ylävesiraja ole tiedossa, alimman lattiatason on oltava vähintään 2 metriä keskivedenpintaa korkeammalla.

Varastointi

Aluetta ei saa käyttää ympäristöä rumentavaan varastoimiseen. Tontilla varastoitavien kohteiden näkösuojaksi tulee rakentaa alueen ympäristöön ulkomuodoltaan sopiva näkösuojana toimiva aita tai muu rakennelma. Alueella ei sallita ulkovarastointia kuin näkösuojan antavan aitauksen sisäpuolella. Ulkovarastointiin rakennettavien rakennelmien tulee noudattaa väriykseltään ja materiaaliiltaan yhtenäistä rakennustapaa.

Hulevedet

Kiinteistön vettä läpäisemättömillä pinnoilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää tai hyödyntää tontilla.

Muodostuvien hulevesien määrää tulee vähentää käyttämällä piha-alueilla mahdollisimman paljon vettäläpäiseviä pintamateriaaleja ja yhtenäisiä istutusalueita. Hulevesiä ei saa johtaa naapurikiinteistöille.

5.5 Nimistö

Kaavaan ei sisälly uusi kadun- tai paikannimiä.

6 VAIKUTUKSET

6.1 Yhdyskuntarakenne

Ranta-asemakaava tukeutuu olemassa olevaan tieverkkoon ja vesihuoltoon sekä vakiinnuttaa alueen nykyistä käyttöä. Kaava eheyttää yhdyskuntarakennetta mahdollistamalla hallitun täydennysrakentamisen ja vakituisen asumisen sijoittumisen olemassa olevan rakenteen yhteyteen. Samalla ehkäistään hajarakentamista ja turvataan viherrakenteen jatkuvuus.

6.2 Rakennettu ympäristö

Uusia lomarakennuspaikkoja tulee kaksi. Rakennusoikeutta on osoitettu nykystandardien mukaisesti.

Muutettaessa loma-asuntoja vakituisiksi asunnoiksi (RAO), tulee rakennukset kehittää vakituisen asumisen tekniset vaatimukset (mm. energiatehokkuus, kosteustekninen toimivuus ja ääniympäristö) täyttäviksi, mikä edistää rakennuskannan teknistä laatua. Pitkäniemi I:n kiinteistölle osoitettu noin 100 k-m² lisärakennusoikeus mahdollistaa kiinteistön kehittämisen ja pihapiirien jäsentämisen. Kaavassa osoitetaan vedenottamon ja jätevedenpuhdistamon alueet, mikä selkeyttää teknisen huollon järjestelyjä. Uudisrakentaminen tulee sovitaa alueen maisemaan eikä ympäristöä rumentava ulkoarastointi ole sallittua. Kokonaisuutena kaava selkeyttää rakennetun ympäristön oikeudellista tilannetta ja parantaa sen laatua.

Käyttötarkoituksen muutos loma-asumisesta vakituisen asumiseen ei merkittävästi muuta alueen nykytilaa, sillä osa rakennuksista on ollut tosiasiallisesti ympärivuotisessa asuinkäytössä jo pitkään. Kaavaratkaisu selkeyttää tilannetta ja saattaa käytön kaavanmukaiseksi.

Vakituinen asuminen voi jonkin verran lisätä alueen ympärivuotista käyttöä, mutta vaikutus asukasmäärään ja yhdyskuntarakenteeseen on vähäinen, koska muutos kohdistuu olemassa olevaan rakennuskantaan eikä lisää rakennusoikeutta.

6.3 Luonto

Vesistöt

Alueella muodostuvat jätevedet käsitellään Pitkänvesi Osk:n jätevesipuhdistamolla. Vesistöön kohdistuva kuormitus ei kasva merkittävästi kahden uuden rakennuspaikan johdosta.

Eläimistö ja kasvillisuus

Alueen luontoarvot on selvitetty kahdella maastokäynnillä. Luontoarvoiltaan merkittävimmät alueet on rajattu kaavaan ja jätetty rakentamisen ulkopuolelle. Alueen luonnon monipuolisuus ei merkittäväällä tavalla heikkene kaavan totutuksen seurauksena.

6.4 Maisema

Uudet rantatontit sijoittuvat Isolahden puolelle niemeen tulevan tien varrelle. Vaikutuksia maisemaan pehmentää ”istutettavaksi tai puustoisena säilytettäväksi” määrätty rantavyöhyke. Matinniemessä ja Pienilahden puolelle sijaitsevien jo olevien lomarakennusten mahdollinen lisärakentaminen voi muuttaa maisemaa vähäisessä määrin. Muilta osin ranta-asemakaavalla ei ole vaikutusta maisemaan.

6.4.1 Suhde valtakunnallisesti arvokkaisiin maisema-alueisiin

Ei vaikutuksia.

6.5 Liikenteen ja teknisen huollon järjestäminen

Kaavassa osoitettu lisärakentaminen on olevan infran välittömässä yhteydessä eikä edellytä uusia järjestelyjä.

6.6 Talous

Ranta-asemakaava lisää alueelle kaksi uutta RA-rakennuspaikalla, mikä kasvattaa maanomistajien kiinteistön arvoa ja mahdollistaa yksityisiä investointeja rakentamiseen ja kiinteistöjen kehittämiseen. Pitkäniemi I:n Ra-

kennuskannan täydentäminen ja mahdollinen käyttötarkoituksen muutos vakituisempaan asumiseen tarjoavat työtilaisuuksia yksityisille toimijoille. Kunnalle vaikutukset ovat pääosin välillisiä ja liittyvät mahdolliseen asukaspuhjan kasvuun sekä siitä aiheutuviin palvelu- ja infrastruktuuritarpeisiin, mutta myös kiinteistöveropuhjan lievään vahvistumiseen pitkällä aikavälillä. Kokonaisuutena taloudelliset vaikutukset ovat pääosin paikallisia ja maltillisia.

6.7 Terveys

Kaavan terveysvaikutukset ovat pääosin välillisiä ja liittyvät elinympäristön laatuun. Rakentamisen ohjaaminen ja teknisten järjestelmien (vesihuolto, jätevesien käsittely, liikennejärjestelyt) vakiintuminen parantavat asumisen turvallisuutta. Mahdollinen siirtyminen vakituiseen asumiseen edellyttää rakennuksilta terveellisyyteen liittyvien vaatimusten täyttymistä, mikä parantaa sisäolosuhteiden laatua. Rantarakentamisen sijoittuminen ja kaavamääräykset tukevat viihtyisää ja stressiä vähentävää ympäristöä. Kokonaisuutena kaava tukee terveellisen ja turvallisen asuinympäristön muodostumista.

6.8 Turvallisuus

Kaava parantaa alueen toiminnallista ja ympäristöturvallisuutta jäsentämällä maankäyttöä ja selkeyttämällä infrastruktuurin järjestelyjä. Vakituinen asuminen voi parantaa alueen sosiaalista valvontaa ja koettua turvallisuutta. Muutos ei heikennä elinympäristön laatua, koska rakentamisen määrä ei kasva merkittävästi.

6.9 Eri väestöryhmien toimintamahdollisuudet lähiympäristössä

Hankkeella ei ole vaikutuksia eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä.

6.10 Sosiaaliset olot ja kulttuuri

Hankkeen ei arvioida merkittävästi muuttavan paikallisten sosiaalisia oloja tai yhteisöllisyyttä. Rakentamisen ja toiminnan aikaiset vaikutukset, kuten työllisyys ja muut taloudelliset hyödyt, voivat tuoda alueelle positiivisia sosiaalisia vaikutuksia.

6.11 Yhdyskuntatalous

Kaavan vaikutukset yhdyskuntatalouteen ovat kokonaisuutena vähäiset ja paikalliset. Uudet kaksi RA-rakennuspaikkaa lisäävät yksityistä rakentamista ja kiinteistöjen arvoa, mutta eivät edellytä merkittäviä uusia julkisia investointeja, sillä kaava tukeutuu pääosin olemassa olevaan tieverkkoon ja tekniseen infrastruktuuriin. Rakennusoikeuden lisääminen ja alueen käytön tehostuminen voivat pitkällä aikavälillä vahvistaa kiinteistöveropuhjaa sekä parantaa nykyisen infrastruktuurin käyttöastetta. Kunnalle aiheutuvat kustannusvaikutukset ovat vähäisiä ja liittyvät lähinnä mahdollisiin kunnossapito- ja palvelutarpeisiin, mikäli vakituinen asuminen alueella lisääntyy.

Vaikutukset kunnallisten palvelujen tarpeeseen ovat vähäiset. Alueella on jo ollut ympärivuotista asumista, eikä muutos merkittävästi lisää palvelukysyntää. Infrastruktuuri ja palveluiden käyttö ovat jo vakiintuneet.

6.12 Ilmastovaikutukset

Kaavan ilmastovaikutukset ovat kokonaisuutena vähäiset ja paikalliset. Uudet kaksi RA-rakennuspaikkaa ja rakennusoikeuden lisäys lisäävät rakentamista ja siihen liittyviä päästöjä, mutta vaikutukset jäävät rajallisiksi. Kaava tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja infrastruktuuriin, mikä vähentää uusien verkostojen ja alueiden avaamiseen liittyviä ilmastopäästöjä. Rakennusten mahdollinen kehittäminen vakituiseen käyttöön parantaa rakennusten energiatehokkuutta. Rakentamisen sijoittumista ohjaavat määräykset tukevat maiseman ja kasvillisuuden säilymistä, mikä ylläpitää alueen hiilinieluja ja vähentää maankäytön muutoksista aiheutuvia päästöjä. Kaavamääräykset ohjaavat uusiutuvan energian ratkaisuihin. Kokonaisuutena kaavan ilmastovaikutukset ovat maltillisia ja painottuvat olemassa olevan rakenteen hyödyntämiseen.

7 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Ranta-asemakaavaa voidaan toteuttaa sen saatua lain voiman. Toteuttaminen ja sen aikataulu riippuu maanomistajista. Mitä AKL 60 §:ssä säädetään asemakaavan ajanmukaisuuden arvioinnista, ei koske ranta-asemakaavaa. Toteuttamista ranta-asemakaavan mukaisesti valvoo kunnan rakennusvalvonta.

7.2 Olevan vesijohdon huomioiminen

Alueella on 1970-luvulla rakennettu vesijohto, jonka tarkkaa sijaintia ei tiedetä. Olemassa oleva tieto perustuu vesilaitoksen edustajan kertomukseen. Johdon reittiä ei voi luotettavasti jäljittää maastosta, koska rakentamisesta on kulunut pitkä aika.

Kaavassa johdolle on osoitettu ohjeellinen varausalue kaavakartalla (katkoviiva ja merkintä). Varausalueen tarkoituksena on turvata vesijohdon toiminta ja mahdollistaa kaivuutyöt sekä rakentaminen turvallisesti. Kaavassa määrätään, että vesijohtolinjan tarkka sijainti on selvitettävä ennen rakennusluvan myöntämistä.

FCG Rakennettu Ympäristö Oy