

Pitkäniemen ranta-asemakaavan muutos

Kunnanhallitus 04.05.2026 § 113
689/10.02.04/2022

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää asettaa liitteiden mukaisen ranta-asemakaavaluonnoksen julkisesti nähtäville 14 päivän ajaksi AKL 62§:n ja MRA 30§:n tarkoittamalla tavalla.

Päätös

Kunnanjohtajan päätösehdotus hyväksyttiin.

Selostus

Pitkäniemen ranta-asemakaavan muutosta koskeva kaavahanke on käynnistetty kunnanhallituksen päätöksellä 21.11.2022 §256. Kaavan vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtävilläolosta on kuulutettu 1.12.2022, ja OAS on ollut julkisesti nähtävillä 1.–16.12.2022 välisen ajan. OAS:n nähtävilläolosta tiedotettiin osallisia viranomaisia sekä sekä muita tarpeellisia osallisia. OAS:aan saapui kaksi lausuntoa. Telia Oy ilmoitti, että heillä ei ole lausuttavaa kaavamuutokseen. Keski-Suomen museo lausui, ettei alueen rakennuskanta ole sisältynyt modernin rakennusperinnön inventointiin. Aluetta ei pidetty arkeologisesti potentiaalisena toteutuneen maankäytön vuoksi. Museolla ei ollut kulttuuriperintöön liittyviä selvitysvaatimuksia.

FCG Oy on selvittänyt alueen luontoarvoja maastokäynnein touko- ja heinäkuussa 2022. Selvityksissä alueelta ei havaittu liito-oravaa eikä viitasammakkoa. Alueelta todettiin arvokkaita luontokohteita. Luontoselvitysten tulokset on kuvattu kaavaselostuksessa.

Alueelta on laadittu uusi pohjakartta vuonna 2022 (Äänekartta Oy) sekä emätilaselvitys vuonna 2024 (KimmoKaava). Emätilaselvitys on kokouksessa oheisaineistona.

Lisäksi Keski-Suomen ELY-keskuksen kanssa pidettiin 11.5.2023 työneuvottelu, jossa käsiteltiin Pitkäniemi I:n ranta-asemakaavan keskeisiä reunaehtoja, kuten käyttötarkoituksen tulkintaa, emätilaselvityksen tarvetta, rakentamislainsäädännön muutoksia sekä luontoarvoja.

Kaavahankkeen vireilletulon jälkeen alueen maanomistuksessa on tapahtunut muutoksia, ja osa maanomistajista on jättäytynyt pois kaavahankkeesta. Siten kaavamuutosalueen koko on pienentynyt hankkeen vireilletulon jälkeen. Suunnittelualue on laajudeltaan nyt noin 14,7 ha.

Alueella on voimassa Laukaan Pitkäniemen rantakaava vuodelta 1979, jossa alue on varattu pääasiassa matkailutoimintaan. Kaavan sisältö ja tavoitteet ovat vanhentuneet, eikä alue ole kaavan mukaisesti matkailukäytössä. Alueella on jo pidempään ollut vakituista asumista, ja maanomistajien tasapuolisen kohtelun vuoksi vakituisen asumisen mahdollisuus tarkastellaan nyt ranta-asemakaavan muutoksella huomoiden alueidenkäyttölain antamat sisältövaatimukset ranta-asemakaavalle. Suunnittelun tavoitteena on kehittää Pitkäniemen alueen kaavaa vastaamaan paremmin alueen nykyisiä ja tulevia tarpeita, 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.

Kaavaluonnoksen ratkaisu:

Kaavaluonnos on laadittu huomioiden alueelta kaavamuutoshankkeen taustaksi tehdyt selvitykset sekä muut aluetta koskevat ylemmät suunnitelmat ja selvitykset.

Kaavamuutos pääosin päivittää alueen kaavallisen maankäytön vastaamaan toteutunutta tilannetta. Kaavalla mahdollistetaan osan loma-asunnoista muuttaminen vakituisiksi asunnoiksi kaavamääräyksissä määritellyin ehdoin. Lisäksi kaavalla osoitetaan kaksi uutta lomarakennuspaikkaa.

Kaavaratkaisussa suunnittelualueen pohjoisimman osan rantaan osoitetaan viisi vapaa-ajan asumisen tonttia (RA, korttelit 1–4), joista kaksi on uusia ja kolme jo rakentuneita. Kaavamääräys mahdollistaa kullekin rakennuspaikalle enintään yhden yksiasuntoisen lomarakennuksen sekä lisäksi enintään viisi rakennuspaikan käyttötarkoitukseen liittyvää talousrakennusta ja rakennelmaa. Kortteleihin 1 ja 4 osoitetaan suurin sallittu kerrosluku $\frac{1}{2}$ k l sekä kortteleihin 2 ja 3 suurin sallittu kerrosluku l u $\frac{1}{2}$. Jokaiselle RA-tontille osoitetaan rakennusoikeutta 250 k-m². Tonteille on osoitettu määräävät rakennusalat sekä istutettavat alueen osat.

Niemen eteläosassa sijaitseva jo rakentunut yhdeksän paritalon kokonaisuus osoitetaan vapaa-ajan asumisen ja asuinrakennusten tonttina (RAO, kortteli 5). RAO-kaavamääräyksessä todetaan, että alue on tarkoitettu lähtökohtaisesti vapaa-ajan asumiseen. Huoneiston käyttötarkoituksen muuttaminen vakituisen asumiseen edellyttää rakentamislupaa, ja muutoksen yhteydessä rakennuksen tulee täyttää vakituisen asumisen käytettävälle rakennukselle asetetut olennaiset tekniset vaatimukset. Vakituksen asumisen ei tule muuttaa alueen luonnetta pääasiassa loma-asutukseen varattuna alueena. RAO-tontille osoitetaan suurin sallittu kerrosluku l u $\frac{1}{2}$ sekä rakennusoikeuden määrä 990 k-m², mikä antaa rakennuspaikalle noin 100 k-m² lisärakennusoikeutta. Se mahdollistaa kiinteistön kehittämisen ja pihapiirien jäsentämisen. Tonteille on osoitettu istutettavat alueen osat sekä määräävät rakennusalat nykyisten rakennusten kohdalle.

Teknisen huollon alueet on osoitettu toteutuneen tilanteen mukaisesti ET-1/yk-, ET-2/yk-merkinnöillä sekä ohjeellisen johtoa varten varatun alueen osan merkinnällä. Alueen tieyhteydet on osoitettu ajoyhteys- ja ohjeellinen ajoyhteys-merkinnöillä.

Alueelle sijoittuvat luonto- ja maisema-arvot on huomioitu kaavaratkaisussa luomerkinnöillä. Rakentamattomat alueen osat on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M) sekä niemen eteläkärjessä maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY-1).

Lisäksi kaavassa on annettu rakennusten ulkonäköä, uusiutuvan energian hyödyntämistä, varastointia, alinta rakentamiskorkeutta sekä hulevesien hallinta ja viemärointiä koskevia yleismääräyksiä.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Linda Leinonen

Valmistelija

Kaavasuunnittelija Anna Haapanen, puh. 050 524 8064

Jakelu / toimenpiteet

maankäyttö

Valmistelija: kaavasuunnittelija, Anna Haapanen, puh. 050 524 8064

Pitkäniemen ranta-asetakaavan muutos koskee yksityisten maanomistajien kiinteistöjä

ja . Suunnittelualue sijaitsee Nurmijärven kylässä, Nurminen -järveen ulottuvassa Pitkäniemessä, joka sijoittuu noin yhdeksän kilometrin päähän Laukaan kirkonkylän taajamasta koilliseen. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 17 ha.

Alueella on voimassa vuonna 1979 vahvistettu Laukaan Pitkäniemen rantakaava, jonka sisältö ja tavoitteet ovat monelta osin vanhentuneet. Voimassa olevassa ranta-asetakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu pääasiassa matkailutoimintaan varattuja alueita, mutta alue ei ole matkailutoimintakäytössä. Suunnittelualueelle sijoittuu ravintolarakennus, vedenottamo/-puhdistamo sekä loma-asuntoja sekä sauna- ja huoltorakennuksia. Voimassa olevassa Pitkäniemen rantakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu seuraavat käyttötarkoitukset:

- Retkeily- ja leiriytymisalue (RR), jolle saa rakentaa enintään 400 k-m² leirintätoimintaan liittyviä, kevytrakenteisia palvelu-, huolto- ym. rakennuksia.
- Loma-asuntoalue (RH)
- Rivitalojen korttelialue (AR). Alueelle saa rakentaa enintään 300 k-m² (3 as) lomakylän hoidon kannalta välttämättömän henkilökunnan asuntoja.
- Maatalousalue (M)
- Yhteiskäyttöinen venevalkama-alue (LV), jonka käyttöoikeudesta ei vaadita korvausta.
- Puistoalue (P)
- Luonnontilassa säilytettävä puistoalue (PL), jossa puustoa ei saa poistaa eikä maanpinnan muotoa muuttaa.

Kaavamuutos on käynnistynyt yksityisen maanomistajan aloitteesta. Kaavamuutoshankkeen tavoitteena on tutkia mahdollisuutta vakituisen asumisen sijoittamiselle suunnittelualueelle. Alueen tarkoituksenmukainen maankäyttö ja vakituisen asumisen mahdollisuus voidaan selvittää ranta-asetakaavalla. Ranta-asetakaavan tulee kokonaisuutena olla loma-asumispainotteinen (MRL §73).

Alueella ei ole voimassaolevaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Suunnittelualueella on tehty liito-oravia ja viitasammakoita koskeva luontoselvitys kesällä 2022. Mikäli kaavaratkaisussa halutaan osoittaa uusia rantarakennuspaikkoja, laaditaan alueelta emättilaselvitys. Rantarakennuspaikkojen määrän tulee olla emättilakohtaisesti tasapuolinen.

Ranta-asetakaava laatiminen toteutetaan maanomistajien kustannuksella konsulttityönä. Kaavaa laatii FCG Finnish Consulting Group Oy. Kunta perii maanomistajilta ranta-asetakaavan viranomaistehtävistä ja pohjakartan tarkastamisesta hinnaston mukaiset maksut (kunnanhallitus 8.10.2018 §169).

Vireilletulo:

Kunnanhallitus käynnistää Pitkäniemen ranta-asemakaavan muutosta koskevan kaavahankkeen, ja sen vireilletulo kuulutetaan Laukaa-Konnevesi-paikallislehdessä, kunnan ilmoitustaululla sekä kunnan internetsivuilla www.laukaa.fi. Vireilletulokuulutuksen yhteydessä kaavahanketta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan yleisesti nähtäville 14 päivän ajaksi.

Esittelijä	Kunnanjohtaja Linda Leinonen
Päätösehdotus	Kunnanhallitus päättää käynnistää Pitkäniemen ranta-asemakaavan muutoksen ja asettaa liitteen mukaisen osallistumis- ja arviointisuunnitelman yleisesti nähtäville 14 päivän ajaksi.
Päätös	Kunnanjohtajan esitys hyväksyttiin.