

## TUUSJÄRVI-HIIDENLAHTI RANTAOSAYLEISKAAVAN HYVÄKSYMINEN

Khall § 59

Kunnanhallituksen päätöksestä 106 § 4.9.2006 lähtien on alueella ollut keskeneräisenä Tuusjärvi-Hiidenlahti rantaosayleiskaavan muutos, joka johtuu kiinteistölle 857-402-1-21 myönnetystä poikkeamisluvasta.

Tuusniemen kunnanhallitus on asettanut kaavaehdotuksen nähtäville 11.9.2017 § 155. Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 12.10.2017- 16.11.2017.

Kaavaluonnoksesta ei ole tullut muistutuksia tai lausuntoja ja kaava voidaan viedä hyväksyttäväksi valtuustoon.

Valmistelija: tekninen johtaja Mika Karvonen, puh. 044 7209048

Liitteet: Kaavaselostus 15.1.2018  
Kaavakartta ja -määräykset

Kunnanjohtajan päätösehdotus:

Kunnanhallitus päättää esittää kunnanvaltuustolle Tuusjärvi-Hiidenlahti rantaosayleiskaavan hyväksymistä.

Päätös: Kunnanhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

---

Kvalt § 13

Päätös: Kunnanvaltuusto hyväksyi kunnanhallituksen esityksen yksimielisesti.

## TUUSJÄRVI-HIIDENLAHTI RANTAOSAYLEISKAAVAN HYVÄKSYMINEEN

Khall § 59

Kunnanhallituksen päätöksestä 106 § 4.9.2006 lähtien on alueella ollut keskeneräisenä Tuusjärvi-Hiidenlahti rantaosayleiskaavan muutos, joka johtuu kiinteistölle 857-402-1-21 myönnetystä poikkeamisluvasta.

Tuusniemen kunnanhallitus on asettanut kaavaehdotuksen nähtävälle 11.9.2017 § 155. Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 12.10.2017- 16.11.2017.

Kaavaluonnoksesta ei ole tullut muistutuksia tai lausuntoja ja kaava voidaan viedä hyväksyttäväksi valtuustoon.

Valmistelija: tekninen johtaja Mika Karvonen, puh. 044 7209048

Liitteet: Kaavaselostus 15.1.2018  
Kaavakartta ja -määräykset

Kunnanjohtajan päätösehdotus:

Kunnanhallitus päättää esittää kunnanvaltuustolle Tuusjärvi-Hiidenlahti rantaosayleiskaavan hyväksymistä.

Päätös: Kunnanhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

Tiedoksi/toimenpiteitä varten: KV



**Tuusniemen kunta**

**TUUSJÄRVI-HIIDENLAHTI RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTOS**

**Kaavaselostus**

**P26335**

**15.1.2018**

**HYVÄKSYTTY: KVALT 14.5.2018 § 13**



## SISÄLLYSLUETTELO

1	TIIVISTELMÄ.....	1
1.1	Kaavaprosessin vaiheet .....	1
1.2	Osayleiskaavan muutos .....	1
2	PERUSTIEDOT .....	2
2.1	Suunnittelutilanne .....	2
2.2	Alueen yleiskuvaus .....	3
2.3	Luonto- ja luonnonympäristö.....	3
2.4	Maanomistus .....	4
2.5	Mitoitus.....	4
2.6	Yhdyskuntarakenne .....	4
2.7	Rakennettu ympäristö .....	4
3	YLEISKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	5
3.1	Yleiskaavan muutoksen suunnittelun tarve .....	5
3.2	Osallistuminen ja yhteistyö .....	5
3.2.1	Osalliset .....	5
3.2.2	Vireilletulo .....	5
3.2.3	Viranomaisyhteistyö .....	5
3.3	Tavoitteet.....	5
4	YLEISKAAVA JA SEN PERUSTEET .....	5
4.1	Aluevarausten pääperustelut .....	5
4.1.1	Asuntoalue.....	5
4.1.2	Maa- ja metsätalousvaltainen alue.....	6
4.1.3	Yleismääräykset .....	6
5	VAIKUTUSTEN ARVIOINTI .....	7
5.1	Yleistä .....	7
5.2	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	7
5.3	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	7
5.4	Vaikutukset maisemaan.....	7
5.5	Taloudelliset vaikutukset .....	7
5.6	Sosiaaliset vaikutukset.....	7
6	KAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET .....	7
7	TOTEUTTAMINEN .....	7
8	SUUNNITTELUVAIHEET JA OSALLISTUMINEN .....	8

### Liitteet:

- Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 2. Luonnosvaiheen palaute ja vastine
- Liite 3. Kaavakartta ja -määräykset

Timo Leskinen  
15.1.2018

Tuusniemen kunta  
Tuusjärvi-Hiidenlahden rantaosayleiskaavan muutos

## 1 TIIVISTELMÄ

### 1.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kunnanhallitus on hyväksynyt poikkeuslupapäätöksen 4.9.2006 rakennuspaikan siirtämisestä ja käyttötarkoituksen muutoksesta. Samassa yhteydessä on päätetty yleiskaavan muutoksesta.

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu on pidetty kesällä 2016 ja työneuvottelu 11.1.2017.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluaineisto ovat olleet nähtävillä 25.10. – 23.11.2016.

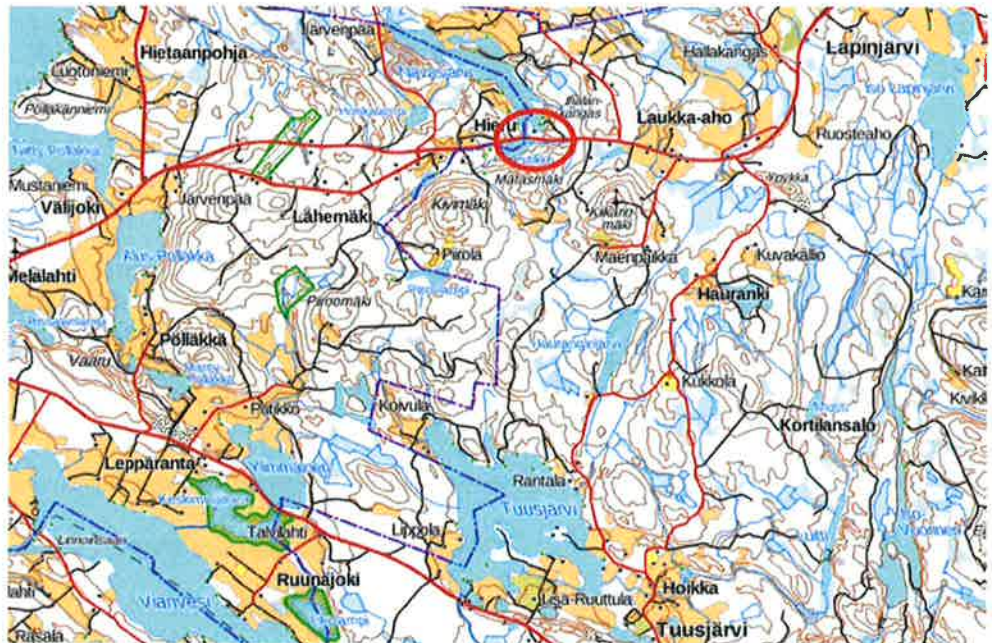
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 12.10.2017- 16.11.2017.

### 1.2 Osayleiskaavan muutos

Tämä on rantaosayleiskaavan muutoksen selostus, joka koskee 25.8.2017 päivättyä rantaosayleiskaavakarttaa.

Kaavamuutos koskee Tuusniemen kunnan Haurangan kylän tilaa 857-402-1-23 Navasjärven rannalla. Alue sijoittuu Kaavintien varteen.

Kaavamuutosalueiden sijainnit ilmenevät oheisesta kuvasta (kuva 1), muutosalueet on osoitettu punaisella ympyrällä.



Kuva 1. Suunnittelualueiden sijainnit maastokartalla.

## 2 PERUSTIEDOT

### 2.1 Suunnittelutilanne

#### ***Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet***

Kaavoitusta ohjaavat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, joista tätä kaavaa koskettavat seuraavat asiakokonaisuudet:

- Toimiva aluerakenne
- Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
- Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
- Toimiva yhteysverkko ja energiahuolto
- Luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet (VAT Vuoksi)

#### ***Maakuntakaava***

Alueella on voimassa Pohjois-Savon maakuntakaava (kuva 2). Pohjois-Savon maakuntavaltuusto on hyväksynyt **Pohjois-Savon maakuntakaava 2030:n** 8.11.2010. Ympäristöministeriö on vahvistanut kaavan 7.12.2011. Maakuntakaavassa alueelle ei kohdistu aluevarauksia. Ohjeellinen moottorikelkkareitti sijoittuu Kaavintien varteen.

#### ***Yleiskaavat***

Suunnittelualueen ympärillä on voimassa Tuusjärvi-Hiidenlahti rantaosayleiskaava, jonka valtuusto hyväksyi 12.6.2002 §12. Suunnittelualueelle on merkitty yksi rakennuspaikka. Suunnittelualue ilmenee oheisesta kuvasta, johon ne on merkitty punaisella rajauksella. Kaavassa suunnittelualueille on osoitettu loma-asuntojen alue (RA/1) sekä maa- ja metsätalousvaltainen alue (M).

#### ***RA-1 Asuntoalue.***

*Alue on tarkoitettu ympärivuotisten asuntojen rakentamiseen. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden tai kahdenperheen asuinrakennuksen lisäksi saunan ja tarvittavia talusrakennuksia siten, että rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on enintään 300 m<sup>2</sup>. Rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 5000 m<sup>2</sup>, josta ympäristölautakunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeuksen.*

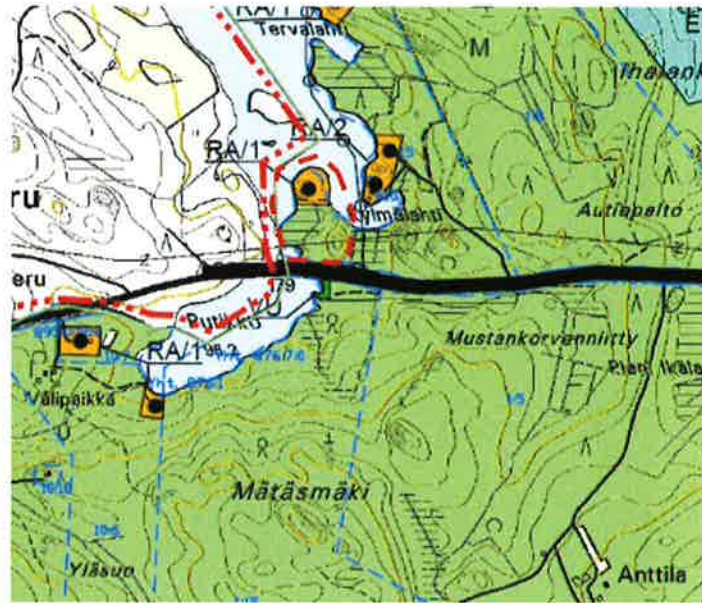
*Numero osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän alueella*

#### ***M Maa- ja metsätalousvaltainen alue.***

*Alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätaloukseen.*

*Maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n mukaisella rantavyöhykkeellä on kielletty muu, kuin maa- ja metsätaloutta varten tarpeellinen rakentaminen. Rantavyöhykkeen rakennusoikeus on maanomistajakohtaisesti osoitettu erillisillä rakennusalueilla tai siirretty A-, RM- ja RA-alueille. Rantavyöhykkeen ulkopuolisia M-alueita voidaan maa- ja metsätaloukseen ohella käyttää rakentamiseen kunnan rakennusjärjestyksen määräyksiä ja rajoituksia noudattaen.*





Kuva 2. Ote Tuusjärvi-Hiidenlahti rantaosayleiskaavasta

### **Asemakaavat**

Alueella ei ole voimassa olevia asema- tai ranta- asemakaavoja.

### **Rakennusjärjestys**

Tuusniemen kunnanvaltuusto on hyväksynyt rakennusjärjestyksen 2001 §. Rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2002

### **Pohjakartta**

Pohjakarttana on käytetty vektorimuotoisilla kiinteistörajatiedoilla täydennettyä maastokarttaa. Osayleiskaavan kartta on mittakaavassa 1:10 000.

## **2.2 Alueen yleiskuvaus**

Suunnittelualueelle on asuinrakennus sekä talousrakennus.

Voimassa olevassa kaavassa muutosalueella on osoitettu yksi lomarakennuspaikka. Muu osa suunnittelualueesta on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta. Suunnittelualueen lähistöllä on muuta loma-asutusta. Alue rajoittuu etelässä Kaavintiehen ja lännessä Kuopion kaupungin rajaan.

## **2.3 Luonto- ja luonnonympäristö**

Luontoarvot on kartoitettu voimassa olevan rantaosayleiskaavatyön yhteydessä. Alueeseen ei em. selvityksen perusteella kohdistu luontoarvoja.

Alla olevasta ilmakuvasta ilmenee alueen nykyinen tilanne.



*Kuva 4. Ortokuva Suunnittelualueesta*

#### **2.4 Maanomistus**

Kaavamuutosalueet ovat yksityisessä omistuksessa.

#### **2.5 Mitoitus**

Voimassa olevan kaavan mitoitusta ei ole muutettu. Rakennuspaikkaa on vain siirretty toiseen paikkaan.

#### **2.6 Yhdyskuntarakenne**

Kaavalla todetaan olemassa oleva tilanne, joten muutosta yhdyskuntarakenteeseen ei tule.

#### **2.7 Rakennettu ympäristö**

Tilalla on noin 140 k-m<sup>2</sup> asuinrakennus sekä kaksi talousrakennusta.



### 3 YLEISKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

#### 3.1 Yleiskaavan muutoksen suunnittelun tarve

Yleiskaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa voimassa oleva kaava, poikkeuslupapäätöksen sekä olevan tilanteen mukaiseksi siten kun kunnanhallitus 4.9.2006 on poikkeamispäätöksen yhteydessä päättänyt.

#### 3.2 Osallistuminen ja yhteistyö

##### 3.2.1 Osalliset

Kaavahankkeessa osallisia ja sidosryhmiä ovat alustavan tarkastelun perusteella ainakin seuraavat tahot:

- Suunnittelualueen ja sen lähialueen maanomistajat sekä yritykset
- Suunnittelualueella ja sen läheisyydessä asuvat ja työskentelevät ihmiset
- Kunnan luottamuselimet
- Kunnan eri hallintokunnat
- Viranomaiset: Pohjois-Savon ELY-keskus, Kuopion kulttuurihistoriallinen museo sekä Pohjois-Savon liitto
- Muut yhteisöt

##### 3.2.2 Vireilletulo

Vireilletulosta ilmoitettiin samassa yhteydessä, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineisto asetettiin nähtäville.

##### 3.2.3 Viranomaisyhteistyö

Kaavaluonnoksesta saatiin lausunnot Kuopion kulttuurihistorialliselta museolta ja Pohjois-Savon ELY-keskukselta. Lausunnoissa ei ole huomautettavaa kaavan sisältöön.

Kaavaehdotuksesta ei saatu lausuntoja.

#### 3.3 Tavoitteet

Muuttaa kaava olevan tilanteen mukaiseksi.

### 4 YLEISKAAVA JA SEN PERUSTEET

#### 4.1 Aluevarausten pääperustelut

##### 4.1.1 Asuntoalue

Oleva asuinrakennuspaikka on osoitettu asuinalueeksi.

A/1

##### **Asuntoalue.**

*Alue on tarkoitettu ympärivuotisten asuntojen rakentamiseen. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden tai kahdenperheen asuinrakennuksen lisäksi saunan ja tarvittavia talousrakennuksia siten, että rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on enintään 300 m<sup>2</sup>. Rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 5000 m<sup>2</sup>, josta ympäristölautakunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeuksen.*

*Numero osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän alueella.*

#### 4.1.2 Maa- ja metsätalousvaltainen alue



##### **Maa- ja metsätalousvaltainen alue.**

*Alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätaloukseen. Maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n mukaisella rantavyöhykkeellä on kielletty muu, kuin maa- ja metsätaloutta varten tarpeellinen rakentaminen. Rantavyöhykkeen rakennusoikeus on maanomistajakohtaisesti osoitettu erillisillä rakennusalueilla tai siirretty A-, RM- ja RA-alueille. Rantavyöhykkeen ulkopuolisia M-alueita voidaan maa- ja metsätaloukseen ohella käyttää rakentamiseen kunnan rakennusjärjestyksen määräyksiä ja rajoituksia noudattaen.*

#### 4.1.3 Yleismääräykset

1. Tämän yleiskaavan perusteella voidaan myöntää rakennusluvat rantavyöhykkeellä oleville rakennusalueille (A), ellei aluetta koskevassa kaavamääräyksessä ole toisin määrätty.
2. Alueiden rakentamisessa noudatetaan kunnan rakennusjärjestyksen määräyksiä, ellei yleiskaavassa ole toisin määrätty.
3. Rakennusta ei saa rakentaa 25 metriä lähemmäksi keskiveden korkeuden mukaista rantaviivaa. Erillinen saunarakennus, jonka kerrosala on enintään 36 m<sup>2</sup>, voidaan rakentaa 15 metrin päähän rantaviivasta. Erillinen grillikatos, jonka kerrosala on enintään 10 m<sup>2</sup>, voidaan rakentaa 10 metrin päähän rantaviivasta.

Rakennusten alimman lattiatason tulee olla vähintään yksi metri ylävesirajaa korkeammalla, tai mikäli tämä ei ole tiedossa, on otettava huomioon mahdollinen tulvavaara.

4. Rakennusten tulee olla muodon, materiaalin ja värityksen puolesta luonnonmaisemaan sopeutuvia.
5. Rakennuspaikoilla rakennusten ja rantaviivan välillä on säilytettävä riittävä suojapuusto ja rakennuspaikan maisemakuva on muutoniinkin säilytettävä luonnonmukaisena.
6. Jätevedet tulee käsitellä voimassa olevien määräysten, kunnan rakennusjärjestyksen sekä terveys- ja ympäristöviranomaisten ohjeiden mukaisesti. Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä jätevesien käsittelysuunnitelma tarvittavine maaperäselvityksineen.

Jätevesien käsittelytapaa valittaessa tulee huomioida rakennuspaikan maaperä sekä pinta-ala. Rakennusten sijoittamisessa tulee ottaa huomioon jätevesien asianmukaisen esikäsittelyn ja maaperäkäsittelypaikan järjestäminen rakennuspaikalla riittävän etäällä rantaviivasta.

7. Jätehuolto järjestetään Tuusniemen voimassa olevien jätehuoltomääräysten mukaisesti.

8. Ranta-alueen metsänkäsittelyssä tulee noudattaa rantametsiä koskevia metsänhoitosuosituksia.

## **5 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI**

### **5.1 Yleistä**

Kaavamuutoksella ei vaikutusta ympäristöön, sillä oleva tilanne ei mitenkään muutu.

### **5.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön**

Muutoksella ei ole vaikutuksia rakennettuun ympäristöön. Olemassa oleva rakennuspaikka säilyy.

### **5.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**

Suoria vaikutukset luontoon ei muodostu. Välilliset vaikutukset säilyvän ennallaan, koska oleva tilanne ei muutu.

*Vaikutukset pohjavesiin*

Kaava-alue ei sijoitu pohjavesialueelle.

### **5.4 Vaikutukset maisemaan**

Muutoksella ei ole vaikutuksia maisemaan.

### **5.5 Taloudelliset vaikutukset**

Kaavamuutoksella ei ole taloudellisia vaikutuksia.

### **5.6 Sosiaaliset vaikutukset**

Kaavamuutos ei vaikuta yleiseen virkistyskäyttöön. Kaavalla ei ole vaikutusta virkistysalueisiin eikä ulkoilureitteihin. Kaava ei heikennä alueen sosiaalisen ympäristön turvallisuutta.

## **6 KAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET**

Kaavamääräykset ovat liitteenä. Yleismääräyksissä on ohjeet jäte- ja vesihuollosta ja metsänkäsittelystä sekä yleisiä ohjeita rakentamiseen vaikuttavista seikoista. Yleismääräyksistä on poistettu saaria sellaiset määräykset, jotka ei kohdistu kaava-alueeseen.

## **7 TOTEUTTAMINEN**

Kaavaa voidaan alkaa toteuttaa välittömästi kaavan saatua lainvoiman.

Timo Leskinen  
15.1.2018

Tuusniemen kunta  
Tuusjärvi-Hiidenlahden rantaosayleiskaavan muutos

---

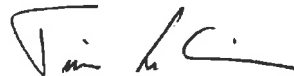
## **8 SUUNNITTELUVAIHEET JA OSALLISTUMINEN**

Kaavamuutos on lähtenyt vireille kunnanhallituksen poikkeamispäätöksen perusteella.

Täydennetään prosessin edetessä.

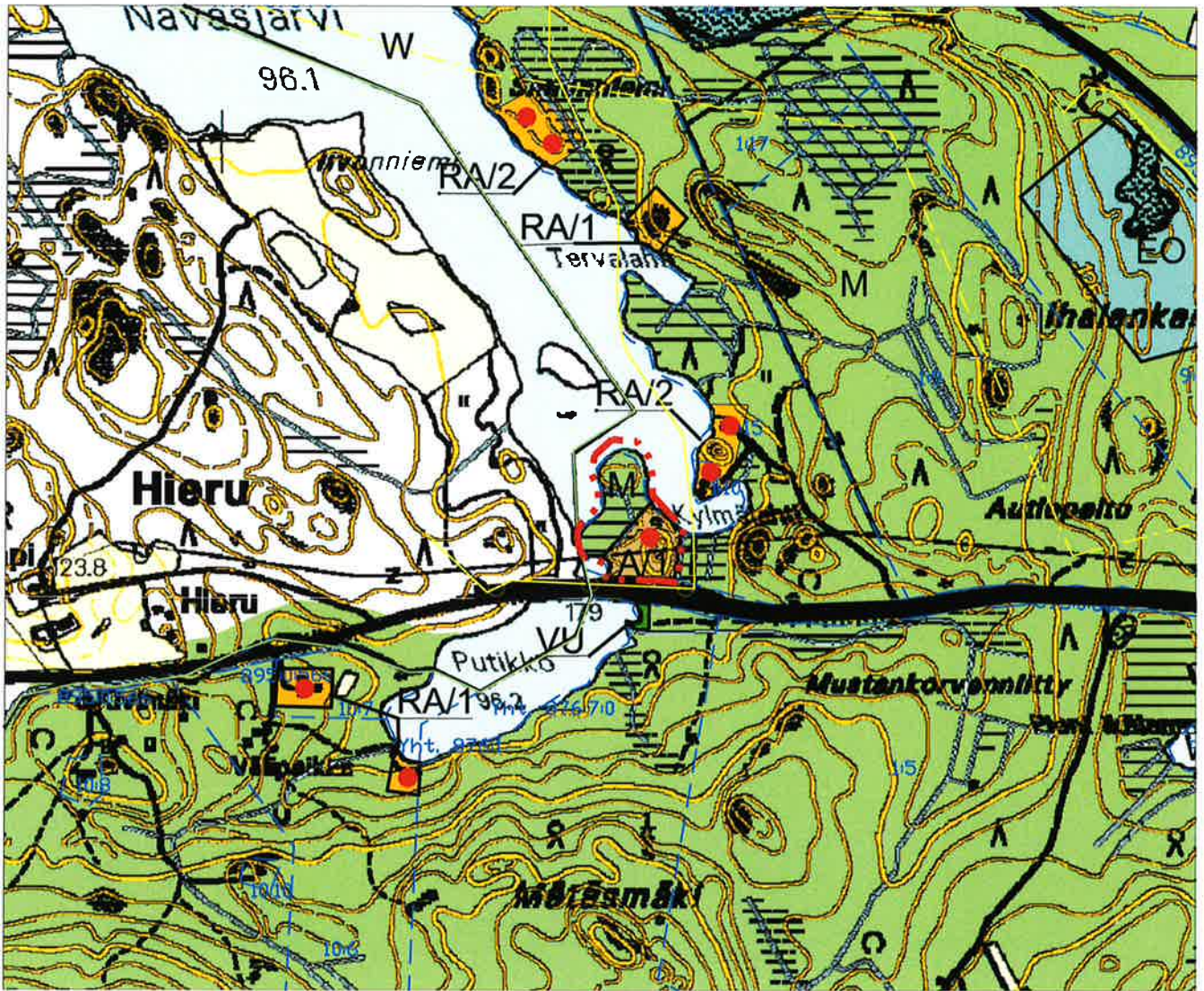
Kuopiossa 15.1.2018

**FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy**



Timo Leskinen  
Aluepäällikkö, DI





<p>TUUSNIEMEN KUNTA HIIDENLAHTI RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS</p>	<p>Nähtävillä 12.10. - 16.11.2017 (ehdotus)</p> <p>Valtuusto 14.5.2018 § 13</p>		
<p><b>FCG</b></p> <p>FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy Microkatu 1, PL 1199, 70211 Kuopio Puh. 0104090 www.fcg.fi</p>	<p>Suunnitteluala, työnnumero ja piirustuksen numero 1:10 000</p> <p><b>YKS 27815 901</b></p> <p>Tiedosto Q:\Kuo\P251\P25168_Korpijarven_rask\C-suunnittelu\C2_tyo\Kuvat TIEDOSTO KORPIJÄRVI_rask.dwg</p>		
<p>Päiväys 15.1.2018 Pääsuunn. Timo Leskinen Hyv.</p>	<p>Suunn./Piirt. T.Leskinen/bb Tarkastaja Yhteyshenkilö Timo Leskinen</p> <table border="1" data-bbox="1417 2022 1477 2094"> <tr> <td>A</td> </tr> <tr> <td>S</td> </tr> </table>	A	S
A			
S			



Leskinen Timo

31.5.2016

Tuusniemen kunta  
Tekninen toimi  
Keskitie 22  
71200 TUUSNIEMI

## **Vastine Suvas-Kosulan rantaosayleiskaavan täydennysluonnoksesta saatuun palautteeseen**

### **Pohjois-Savon ELY-keskus**

Tuusniemen kunta on pyytänyt Pohjois-Savon ELY-keskuksen lausuntoa Suvas-Kosulan rantaosayleiskaavan täydennyksen luonnoksesta. Tuusniemen kunnanhallitus hyväksyi Suvas-Kosulan rantayleiskaavan 1.6.2004. Kuopion hallinto-oikeus kumosi päätöksellään 28.6.2006/425/3 kaavan tilojen 857-401-6-51 ja 857-401-6-55 osalta. Nyt vireillä oleva kaavaluonnos koskee kyseisiä tiloja. Kaavatyön tavoitteeksi on asetettu selvittää kumottujen tilojen osalta rantarakennusoikeus samoilla periaatteilla kuin ympärillä voimassa olevassa Suvas-Kosula rantayleiskaavassa.

Pohjois-Savon ELY-keskus lausuu kaavaluonnoksesta seuraavaa:

Kaavaselostuksen mukaan nyt vireillä olevan kaavan mitoitusperiaatteet ovat samat kuin voimassa olevassa Suvas-Kosula yleiskaavassa. Kaavaluonnokseen on kuitenkin molemmille tiloille osoitettu lomarakennuspaikat, jolloin emätilan laskennallinen rakennusoikeus ylittyy yhdellä. ELY-keskus on jo aloitusvaiheen viranomaisneuvottelussa (21.10.2015) suhtautunut kielteisesti kahden uuden lomarakennuspaikan ratkaisuun. Rakennuspaikat on kaavaselostuksen mukaan osoitettu kohtuullisuusperiaatteen mukaan ja vedottu mm. maanomistajien väliseen jakosopimukseen, joka perustuu Tuusniemen rakennuslautakunnan vuonna 1988 ilmoittamaan tietoon, että em. emätilalle voidaan myöntää neljä lomarakennuksen rakennuslupaa.

Suvas-Kosula rantayleiskaavan osalta on olemassa KHO:n päätös 31.8.2007/2224, jossa todetaan, ettei kunnan rakennuslautakunnan rakennuspaikkojen määrää koskevalla kannanotolla ole oikeudellista sitovuutta vuosikymmeniä myöhemmin tapahtuvassa ranta- alueen kokonaisvaltaiseen suunnitteluun perustuvassa kaavoituksessa. ELY-keskus myös huomauttaa, ettei maanomistajien kesken tehdyllä jakosopimuksella voida muuttaa yleiskaavan mitoitusperiaatteita. Kaavassa osoitettavien rakennuspaikkojen tulee perustua maanomistajien tasapuolisen kohtelun näkökulmasta koko kaava-alueella samoihin mitoitusperiaatteisiin. Mitoitusperiaatteiden soveltaminen ja ylittäminen yhden emätilan osalta johtaisi yleiskaava-alueen maanomistajat eriarvoiseen tilanteeseen. ELY-keskus toteaa, että kaavaselostuksessa esitettyjen perusteluiden perusteella kohtuullisuusperiaate ei täyty, eikä rakennusoikeuden ylittämiseksi ale edellytyksiä. Edelle mainitun lisäksi ELY-keskus myös huomauttaa, että kaavaselostus

tulisi mm. paikallisia tavoitteita koskevan luvun osalta päivittää koskemaan nimenomaan nyt vireillä olevaa kaavaa.

*Vastine: Rakennuspaikan osoittaminen ei perustu pelkästään rakennuslautakunnan antamaan lausuntoon, jota osakkaat pyysivät nimenomaan jakoa varten. Tilan omistajat ovat jakaneet tilansa lautakunnan antaman lausunnon perusteella välittömästi lausunnon jälkeen. Kunnalla on ollut lausunnon antamisen aikaan valta päättää rantarakentamisesta. Päätös on sen aikaisten rakentamismuutosten ja lainsäädännön mukainen. Lautakunnan päätös on ohjannut jakoa ja määrittelyt tilan kokonaisarvon. Jaossa on osakkaiden kesken suoritettu rahallisia korvauksia, jotka myös ovat perustuneet lautakunnan päätökseen.*

*Vaikka nykyllä lainsäädännöllä perusteella kunnan lausunnolla ei ole juridista perustetta rakennuspaikkojen osoittamiseen, on tässä tapauksessa niin painavat muut erityiset syyt rakennuspaikan osoittamiseen. Päätös ei myöskään vaaranna maanomistajien tasapuolista kohtelua. Tuusniemen kunnassa on monilla emätiloilla rakentamista huomattavasti enempi kuin kaavojen mitoituserusteet sallisivat. Tätä tapausta voidaan verrata em. tapauksiin siinä mielessä, että emätilalla on tehty juridinen toimenpide toteuttamisesta heti lausunnon antamisen jälkeen.*

*Kunnalla on mahdollisuus kaavan laatijana harkintaa, kun ei vaaranneta maanomistajien yhdenvertaista kohtelua. Tässä tapauksessa yhdenvertainen kohtelu ei vaarannu, kun huomioidaan se, että Tuusniemen kaikki ranta-alueet on kaavoitettu ja vastaavaa tapausta ei ole noussut esille. Kaavan mitoituserusteet ja -tavoitteet antavat mahdollisuuden erityiseen harkintaan kohtuullisuuteen maanomistajia kohtaan.*

#### **FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy**

Timo Leskinen  
aluepäällikkö, DI

## TUUSNIEMEN KUNTA

### HIIDENLAHDEN-TUUSJÄRVEN ALUEEN RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTOS

#### MERKINNÄT JA KAAVAMÄÄRÄYKSET:

A/1

#### **Asuntoalue.**

Alue on tarkoitettu ympärivuotisten asuntojen rakentamiseen. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden tai kahdenperheen asuinrakennuksen lisäksi saunan ja tarvittavia talousrakennuksia siten, että rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on enintään 300 m<sup>2</sup>. Rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 5000 m<sup>2</sup>, josta ympäristölautakunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeuksen.

Numero osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän alueella

M

#### **Maa- ja metsätalousvaltainen alue.**

Alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätaloukseen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n mukaisella rantavyöhykkeellä on kielletty muu, kuin maa- ja metsätaloutta varten tarpeellinen rakentaminen. Rantavyöhykkeen rakennusoikeus on maanomistajakohtaisesti osoitettu erillisillä rakennusalueilla tai siirretty A-, RM- ja RA-alueille. Rantavyöhykkeen ulkopuolisia M-alueita voidaan maa- ja metsätaloukseen ohella käyttää rakentamiseen kunnan rakennusjärjestyksen määräyksiä ja rajoituksia noudattaen.

#### YLEISMÄÄRÄYKSET

1. Tämän yleiskaavan perusteella voidaan myöntää rakennusluvut rantavyöhykkeellä oleville rakennusalueille (A), ellei aluetta koskevassa kaavamääräyksessä ole toisin määrätty.
2. Alueiden rakentamisessa noudatetaan kunnan rakennusjärjestyksen määräyksiä, ellei yleiskaavassa ole toisin määrätty.
3. Rakennusta ei saa rakentaa 25 metriä lähemmäksi keskiveden korkeuden mukaista rantaviivaa. Erillinen saunarakennus, jonka kerrosala on enintään 36 m<sup>2</sup>, voidaan rakentaa 15 metrin päähän rantaviivasta. Erillinen grillikatos, jonka kerrosala on enintään 10 m<sup>2</sup>, voidaan rakentaa 10 metrin päähän rantaviivasta.  
Rakennusten alimman lattiatason tulee olla vähintään yksi metri ylävesirajaa korkeammalla, tai mikäli tämä ei ole tiedossa, on otettava huomioon mahdollinen tulvavaara.
4. Rakennusten tulee olla muodon, materiaalin ja värityksen puolesta luonnonmaisemaan sopeutuvia.
5. Rakennuspaikoilla rakennusten ja rantaviivan välillä on säilytettävä riittävä suojapuusto ja rakennuspaikan maisemakuva on muutoniinkin säilytettävä luonnonmukaisena.
6. Jätevedet tulee käsitellä voimassa olevien määräysten, kunnan rakennusjärjestyksen sekä terveys- ja ympäristöviranomaisten ohjeiden

mukaisesti. Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä jätevesien käsittelysuunnitelma tarvittavine maaperäselvityksineen.

Jätevesien käsittelytapaa valittaessa tulee huomioida rakennuspaikan maaperä sekä pinta-ala. Rakennusten sijoittamisessa tulee ottaa huomioon jätevesien asianmukaisen esikäsittelyn ja maaperäkäsittelypaikan järjestäminen rakennuspaikalla riittävän etäällä rantaviivasta.

7. Jätehuolto järjestetään Tuusniemen voimassa olevien jätehuoltomääräysten mukaisesti.
8. Ranta-alueen metsänkäsittelyssä tulee noudattaa rantametsiä koskevia metsänhoitosuosituksia.

### **Suunnittelu ja tekniikka Oy**

Kuopiossa 15.1.2018



Timo Leskinen  
aluepäällikkö, DI

Tuusniemen kunnanvaltuusto on kokouksessaan 15.4.2018 13 §:n kohdalla hyväksynyt tämän osayleiskaavan muutoksen oikeusvaikutteisena yleiskaavana.

Tuusniemellä \_\_ . \_\_.20 \_\_

Hallintojohtaja