

HIRVENSALMEN KUNTA

Korttelien 5 ja 15 asemakaavan muutos

Kaavaselostus

Sisällysluettelo

1	TIIVISTELMÄ	1
1.1	Kaavaprosessin vaiheet	1
1.2	Asemakaavan muutos	1
1.3	Asemakaavan toteuttaminen	1
2	LÄHTÖKOHDAT	1
2.1	Alueen yleiskuvaus	1
2.1.1	Luonnonympäristö	3
2.1.2	Rakennettu ympäristö	3
2.1.3	Maanomistus	4
2.1.4	Tekninen huolto	4
2.1.5	Ympäristöhäiriöt	4
2.2	Suunnittelutilanne	4
2.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	4
2.2.2	Maakuntakaava	5
2.2.3	Yleiskaava	5
2.2.4	Asemakaava	6
2.2.5	Rakennusjärjestys	7
3	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	7
3.1	Suunnittelun tarve ja tavoitteet	7
3.2	Osallistuminen ja yhteistyö	7
3.2.1	Osalliset	7
3.2.2	Vireilletulo	7
3.2.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	7
3.2.4	Viranomaisyhteistyö	7
4	ASEMAKAAVAN KUVAUS	8
4.1	Kaavan rakenne ja mitoitus	8
4.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	8
4.3	Aluevaraukset	8
5	KAAVAN VAIKUTUKSET	9
5.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	9
5.2	Vaikutukset luonnonympäristöön	9
5.3	Vaikutukset liikenteeseen	9
5.4	Taloudelliset vaikutukset	9
5.5	Sosiaaliset vaikutukset	9

Lievonen Heli

24.2.2021

6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	10
---	---------------------------	----

Liitteet:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan seurantalomake (liitetään ehdotusvaiheessa)

Kaavakartta määräyksineen

24.2.2021

Korttelien 5 ja 15 asemakaavan muutos

1 TIIVISTELMÄ

1.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavamuutos on lähtenyt vireille kaava-alueen maanomistajan aloitteesta.

Asemakaavan valmisteluaineisto nähtävillä ____.__. - ____.__.2021.

Kaavaehdotus nähtävillä ____.__. - ____.__.2021.

1.2 Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos on laadittu teollisuusalueelle Hirvensalmen keskustan pohjoispuolelle kortteliin 5. sekä keskustan ranta-alueelle kortteliin 15.

Muutoksella mahdollistetaan korttelissa 5 toimivan jousitehtaan laajennus laajentamalla rakennuspaikkaa viereiselle M-alueelle. Samalla korttelin rakennuspaikkajako muutetaan toteutuneen tilanteen mukaisesti.

Korttelin 15 KL-aluetta laajennetaan ja samalla mahdollistetaan laiturialueelle asuntoveneiden sijoittamisen ja säilyttämisen.

Korttelin 5 kaavamuutos koskee kiinteistöjä 97-402-7-295, 97-402-7-323, 97-402-7-356, 97-402-7-361, 97-402-7-402. Osa-alueen pinta-ala on 2,68 ha.

Korttelin 15 kaavamuutos koskee kiinteistöjä 97-402-7-361 ja 97-876-14-1. Osa-alueen pinta-ala on noin 1,0 ha.

Asemakaavalla on osoitettu liikerakennusten korttelialue (KL), venevalkama (LV-6), yleinen pysäköintialue (LP), teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T) ja maa- ja metsätalousalue (M).

Asemakaavalla on laajennettu korttelin 5 teollisuusalueen rakennuspaikkaa 1 ja viereiselle metsäkaistaleelle sekä korttelin 15 KL-aluetta etelään ja länteen.

1.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavaa voidaan alkaa toteuttaa välittömästi kaavan saatua lainvoiman.

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijoittuu Hirvensalmen keskustan pohjoispuolella olevalle teollisuusalueelle ja Hirvensalmentien ja Liekunen rannan väliselle alueelle.

24.2.2021

Korttelin 5 alueen lähiympäristössä on teollisuusaluetta, metsäaluetta ja asutusaluetta. Korttelin 15 alueella on polttoaineen jakelua ja ravintolatoimintaa sekä yksikirkonkylän laiturialueista sekä luiska.



Kuva 1. Suunnittelualueiden sijainti (punaiset ympyrät).



Kuva 2. Korttelin 5 suunnittelualueen likimääräinen raja (musta) ja kiinteistörajat (punaisella).

24.2.2021



Kuva 3. Korttelin 15 suunnittelualueen likimääräinen raja (musta) ja kiinteistörajat (punaisella).

2.1.1 Luonnonympäristö

Teollisuusalueen kaakkoispuolella on noin 30-90 metriä leveä metsäkaistale. Alueen itäpuolelle sijoittuu laajempi metsäalue. Muutoin alue on rakentamisen piirissä.

Korttein 15 alue ja lähiympäristö on kokonaisuudessaan rakentamisen piirissä tai muutoin hoidettua aluetta. Kaava-alueella ei ole tiedossa erityisiä luontoarvoja.

2.1.2 Rakennettu ympäristö

Korttelin 5 suunnittelualueella on teollisuusaluetta, jossa on 4 yrityksen teollisuushallit.

Ranta-alueella on polttoaineenjakelu, ravintolarakennus ja kirkonkylän yksi venelaituri.

24.2.2021



Kuva 4. Korttelin 15 suunnittelualueen rakennuskanta.

2.1.3 Maanomistus

Suunnittelualue on osin kunnan omistuksessa osin yksityisomistuksessa.

2.1.4 Tekninen huolto

Alueilla on olemassa olevan kunnallistekniikan piirissä. Kulku alueelle tapahtuu Kangastieltä ja Hirvensalmentieltä.

2.1.5 Ympäristöhäiriöt

Alueeseen ei kohdistu muita ympäristöhäiriötä kuin liikenteen vähäinen melu.

2.2 Suunnittelutilanne

2.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

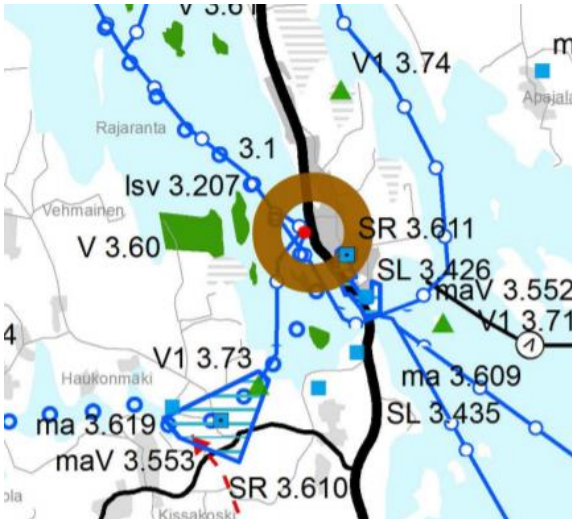
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (hyv. 14.12.2017, voim. 1.4.2018) koskevat seuraavia asiakokonaisuuksia:

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

24.2.2021

2.2.2 Maakuntakaava

Alueella on voimassa Etelä-Savon maakuntakaava (2010), Etelä-Savon 1. vaihemaakuntakaava (2016) ja Etelä-Savon 2. vaihemaakuntakaava (2016). Hirvensalmen keskusta on osoitettu maakuntakaavassa paikalliskeskuksen alueena kohdemerkinnällä. Suunnittelualueelle ei kohdistu muita maakuntakaavan merkintöjä.

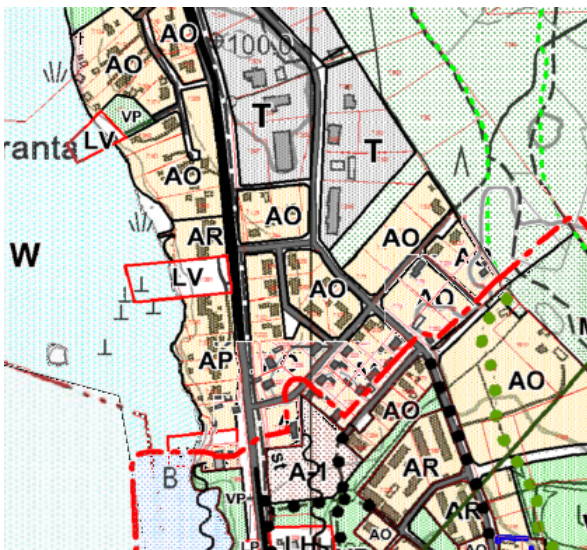


Kuva 5. Ote Etelä-Savon yhdistelmämaakuntakaavasta.

2.2.3 Yleiskaava

Alueella on voimassa Kirkonkylän seudun ja Vilkonharju-Liukonniemen osayleiskaava (18.9.2006). Suunnittelualueelle on osayleiskaavassa osoitettu Liike- ja toimistorakennusten (K), teollisuusrakennusten aluetta (T), venealkama sekä maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta (MU).

Korttelin 15 alueesta osa on kirkonkylän seudun ja Vilkonharjun-Liukonniemen osayleiskaavan muutoksen aja laajennuksen alueella. Alue on em. yleiskaavassa osoitettu puistoksi (VP).



Kuva 6. Ote osayleiskaavoista (Hirvensalmen karttapalvelu).

24.2.2021

2.2.4 Asemakaava

Alueella on voimassa Kirkonseudun rakennuskaava, Hirvensalmen ja Pöyryn kylien korttelialueet (1969). Voimassa olevassa kaavassa suunnittelualue on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueena (T) sekä maatalousalueena (M).

Ranta-alueen asemakaavassa



Kuva 7. Ote Hirvensalmen ajantasa-asemakaavayhdistelmästä.

24.2.2021

2.2.5 Rakennusjärjestys

Hirvensalmen rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 12.11.2018.

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Suunnittelun tarve ja tavoitteet

Asemakaavamuutos on lähtenyt vireille kunnan sekä kaava-alueen maanomistajan aloitteesta. Kaavan tavoitteena on mahdollistaa korttelissa 5 toimivan jousitehtaan laajennus laajentamalla rakennuspaikkaa vieriselle M-alueelle. Samalla kaavan rakennuspaikkajako muutetaan toteutuneen tilanteen mukaiseksi.

Korttelin 15 alueella kaavan tavoitteena on mahdollistaa kaupallisen toiminnan kehittäminen sekä asuntovien sijoittaminen laiturialueelle.

3.2 Osallistuminen ja yhteistyö

3.2.1 Osalliset

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

Kaavahankkeessa osallisia ja sidosryhmiä ovat ainakin seuraavat tahot:

- Suunnittelualueen ja sen lähialueen maanomistajat
- Suunnittelualueella ja sen läheisyydessä asuvat ja työskentelevät ihmiset
- Kunnan luottamuselimet ja eri hallintokunnat
- Viranomaiset (Etelä-Savon ELY-keskus, Etelä-Savon maakuntaliitto)

3.2.2 Vireilletulo

Kaavan vireilletulo on yhdistetty samaan valmisteluaineiston nähtävillä olon kanssa.

3.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallisten on mahdollista kertoa mielipiteensä kaavasta valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen ollessa nähtävillä.

Valmisteluaineisto nähtävillä ____.__. - ____.__.2021.

Kaavaehdotus nähtävillä ____.__. - ____.__.2021.

3.2.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta. Neuvotteluja järjestetään tarpeen mukaan.

24.2.2021

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaavalla on laajennettu korttelin 5 teollisuusalueen rakennuspaikkaa 1 noin 1000 m²:n verran viereiselle metsäkaistaleelle.

Aluevaraus	Pinta-ala [ha]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]
KL	0,3016	1508	0,5
LV	0,6568	100	
LP	0,7400	0	
M	0,3024	0	0
T	0,6423	2569	0,40
Kaikki	2,6431	4177	0,15

4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavamutoksella ei ole merkittäviä ympäristövaikutuksia. Metsäkaistale, joka erottaa teollisuusalueen lähimmistä asuinrakennuspaikoista kaventuu enimmillään 16 metriä, mutta etäisyyttä asuinrakennuspaikkoihin jää edelleen lyhimmilläänkin yli 15 metriä. Lisäksi lähimmistä rakennuspaikoista pohjoisin on ainoa rakennettu rakennuspaikka, ja metsäkaistale ei kavennu sen kohdalla juuri ollenkaan laajennuksen kolmiomaisen muodon takia.

4.3 Aluevaraukset

KL Liikerakennusten korttelialue

Korttelin 15 liikerakennusten korttelialuetta on laajennuttu sekä rakennusoikeutta nostettu.

T Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue

Korttelin 5 rakennuspaikat on osoitettu olevan tilanteen mukaisesti. Lisäksi rakennuspaikka 1 on laajennettu noin 2000 m²:n verran viereiselle metsäkaistaleelle. T-alueen kerrosluvuksi on osoitettu II ja tehokkuudeksi e=0,40 oleva tilanne ja laajennustarve huomioiden.

LV-6 Venesatama

Alue on tarkoitettu asuntoveneiden pitämiseen sekä venesatamaksi. Asuntoveneiden suurin sallittu lukumäärä on 6 kpl. Alueelle voi sijoittaa veneilyä palvelevia rakenteita ja rakennuksia. Alueen kokonaisrakennusoikeus on 100 k-m².

Venesatama-alueetta on laajennettu etelään ja itään käsittäen myös maa-alueetta, jossa ennestään on jo pidetty veneitä. lounaiskulmalta vähän länteen rantaviivaa mukaillen. Muutoksen tavoitteena on mahdollistaa asuntoveneiden säilyttämisen alueella sekä mahdollistamaan satamaa palvelevan rakentamisen.

LP Yleinen pysäköintialue

Pysäköintialue on osoitettu voimassa olevan kaavan mukaisesti.

M Maa- ja metsätalousalue

24.2.2021

Rakentamisen ulkopuolelle jäävä alue on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi. Alue on voimassa olevaan kaavaan nähden supistunut hieman teollisuusalueen laajennuksen myötä.

5 KAAVAN VAIKUTUKSET

5.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutos mahdollistaa korttelissa 5 toimivan jousitehtaan rakennuksen laajennuksen. Kaavalla ei ole muilta osin vaikutusta alueen olevaan rakennuskantaan.

Teollisuusalueella olevan rakennuksen laajennuksen myötä rakennusmassa alueella kasvaa. Laajennus tulee kadulta katsottuna rakennuksen takaosaan, joten muutos lähimaisemassa ei ole kovin merkittävä. Oleva rakennus on kaksikerroksinen, eikä kaavamuutoksella alueen kerroslukua ole nostettu, eli alueen rakentaminen säilyy edelleen enintään kaksikerroksisena.

Korttelin 15 muutos mahdollistaa huomattavasti suuremman rakennusmassa sijoittamisen alueelle. Rakennuspaikan alue on jo avointa kenttä lukuun ottamatta eteläosaa, joka on viheraluetta.

5.2 Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan

Kaava-alueella ei ole erityisiä luontoarvoja.

Kaavamuutoksen myötä teollisuusalueen eteläpuolisesta metsäkaistaleesta noin 2000 m² muuttuu rakennetuksi ympäristöksi. Kaava-alue rajautuu idästä laajaan metsäalueeseen, joten vaikutus luonnonympäristön kannalta jää kokonaisuutena tarkasteltuna vähäiseksi.

Satama-alueella rakentamisalue laajenee hoidetulle viheralueelle, joten vaikutukset luonnonympäristöön ovat vähäiset.

Merkittävimmät vaikutukset maisemaan kohdistuvat ranta-alueella. Kaava mahdollistaa huomattavasti suuremman rakennusmassa sijoittamisen alueelle. Suurempi massa sulkee pidemmältä matkalta näkymän järvelle, jollin rakennettua alue laajenee ja puistomaisen näkymä vähenee. Vaikutus jo rakennetussa ympäristössä ei ole kuitenkaan suuri.

5.3 Vaikutukset liikenteeseen

Kaavamuutoksella ei ole muutettu olevaa aluerakennetta, ainoastaan laajennettu olevia rakennuspaikkoja. Muutos on vähäinen, eikä sillä ole merkitystä liikenteen sujuvuuteen tai liikenneturvallisuuteen alueella.

5.4 Taloudelliset vaikutukset

Alueella toimivan yrityksen toimintaedellytykset paranevat, kun kaavalla mahdollistetaan teollisuusrakennuksen ja yritystoiminnan laajentaminen ja kehittäminen. Tämä edesauttaa yrityksen toimintaa ja pärjäämistä kilpailussa.

5.5 Sosiaaliset vaikutukset

Kaava ei toteutuessaan heikennä alueen turvallisuutta eikä elinympäristön laatua. Alueen viereisten asuinrakennuspaikkojen ja teollisuusalueen väliin jää edelleen asutusta suojaavaa metsäaluetta.

24.2.2021

Vähäisellä viheralueen vähenemisellä ei ole myöskään merkitystä alueen viihtyisyyteen.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavaa voidaan alkaa toteuttaa välittömästi kaavan saatua lainvoiman.

Kuopiossa 24.2.2021

FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy

Timo Leskinen
DI, aluepäällikkö

Heli Lievonen
YTM, suunnittelija