

SULKAVA

LOHILAHTI - LOHIKOSKI ALUEEN OSAYLEISKAAVA

12.12.2013

KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Maatilojen talouskeskusten alue

Alue on tarkoitettu maatilojen talouskeskuksen alueeksi. Alueelle saa sijaita maa-, metsä- ja kalataloutta ja siihen soveltuvia elinkeinoja palvelevaa rakentamista asuin-, tuotanto- ja talousrakennuksineen. Alueella saa sijaita kaksi enintään 1½-kerroksista asuinrakennusta sekä rantasauna. Asuinrakennusten tulee sijaita tilakeskuksen pihapiirissä.



Asuntoalue

Alue on tarkoitettu ympärivuotisten asuntojen rakentamiseen. Rakennuspaikalla saa sijaita asuinrakennuksen lisäksi saunarakennus ja talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 300 k-m². Numero osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän alueella.



Asuntoalue

Alue varataan enintään kaksiasuntoisille pientaloille ja niihin liittyville talousrakennuksille. Lisäksi alueella sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen. Uusi rakennuspaikka tulee olla pinta-alaltaan vähintään 2000 m². Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 250 k-m² suuruisen asuinrakennuksen ja sen lisäksi talousrakennuksia siten, että yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 15 % rakennuspaikan pinta-alasta.



Asuntoalue

Alue varataan enintään kaksiasuntoisille pientaloille ja niihin liittyville talousrakennuksille. Lisäksi alueella sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen. Uusi rakennuspaikka tulee olla pinta-alaltaan vähintään 2000 m². Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 250 k-m² suuruisen asuinrakennuksen ja sen lisäksi talousrakennuksia siten, että yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 15 % rakennuspaikan pinta-alasta. Alueen rakennetun ympäristön ominaispiirteet tulee säilyttää. Rakentaminen tai muut toimenpiteet tulee sopeuttaa rakennetun ympäristön luonteeseen ja kulttuurihistoriallisiin tunnuspiirteisiin. Alueelle rakennettaessa on huolehdittava siitä, että rakentaminen on sijainniltaan, mittasuhteiltaan, muodoltaan ja julkisivumateriaaliltaan maisemaan ja kyläkuvaan sopeutuvaa.

AR

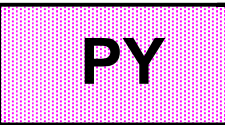
Rivitalojen alue
Alue varataan rivitalojen alueeksi.

RA

Loma-asuntoalue
Alue on tarkoitettu omarantaisten loma-asuntojen rakentamiseen.
Rakennuspaikalla saa sijaita loma-asunto, sauna ja talousrakennuksia.
Rakennuspaikan suurin sallittu rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 6% rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enimmillään 200 k-m²:ä.
Numero osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän alueella.

RM

Matkailupalvelujen alue
Alueelle voidaan rakentaa matkailua palvelevia rakennuksia ja rakenteita.
Ennen rakennusluvan myöntämistä on alueelle laadittava maankäyttö- ja rakennuslain mukainen detaljikaava. Tarkemmassa kaavassa on huomioitava alueella mahdollisesti sijaitsevat arvokkaat luontokohteet sekä selvitettävä vaikutukset saimaannorppaan.

PY

Julkisten palvelujen ja hallinnon alue
Alueelle saa sijoittaa käyttötarkoituksen mukaisia rakennuksia.

YK

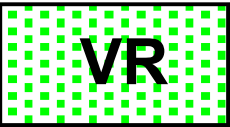
Kirkollisten rakennusten alue

P

Palvelujen ja hallinnon alue
Alueelle saa sijoittaa käyttötarkoituksen mukaisia rakennuksia.

LV

Vesiliikennealue, venevalkama
Alue varataan venevalkama-alueeksi, jolle voi sijoittua veneiden rantapaikkoja, laitureita, veneluiskia ja autopaikkoja.

VR

Retkeily- ja ulkoilualue
Alue on tarkoitettu yleiseksi virkistysalueeksi. Alueelle voidaan rakentaa käyttötarkoitusta palvelevia rakennuksia ja rakenteita.

VR-1

Retkeily- ja ulkoilualue
Alue on tarkoitettu yleiseksi virkistysalueeksi. Alueelle voidaan rakentaa käyttötarkoitusta palvelevia rakennuksia ja rakenteita.
Luku osoittaa suurimman sallitun rakennusoikeuden.



Maa- ja metsätalousvaltainen alue
Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen.
MRL 72 §:n nojalla määrätään, että alueella on 200 metrin syvyyisellä keskivedenkorkeuden mukaisella rantavyöhykkeellä rantarakentamiseksi katsottava rakentaminen kielletty.
Rantavyöhykkeen rakennusoikeus on maanomistajakohtaisesti siirretty korttelialueille.



Maa- ja metsätalousvaltainen alue
Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueen rakennusoikeus on siirretty korttelialueille.



Maa- ja metsätalousvaltainen alue
Alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueelle saa rakentaa kevyen varastorakennuksen.
Rakennusluvan käsittelyn yhteydessä on varmistuttava, ettei kylä yleisilme heikkene.



Yleiskaava-alueen raja



Seututie



Yhdystie



Pääsytie



Kevyenliikenteen/ulkoilureitin yhteystarve



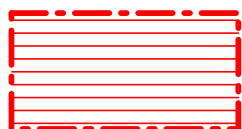
Kevyenliikenteenväylä



Laiva-/veneväylä.
Väylästä vastaa Merenkululaitos.



Melualue
55 dB:n melutason mukainen raja



Ranta-asemakaava-alue
Alueelle on laadittu oikeusvaikutteinen ranta-asemakaava. Alueella noudatetaan laaditun ranta-asemakaavan merkintöjä ja määräyksiä.



Maakunnallisesti arvokas maisemallinen/kulttuurimaisemallinen alue.
Alueen maankäytössä tulee kulttuuriympäristön ominaispiirteet säilyttää. Uudis- ja täydennysrakentaminen tulee sijainniltaan ja rakennustavaltaan sopeuttaa ympäristöön ja olemassa olevaan rakennuskantaan.

km-1

Kulttuurimaiseman kannalta arvokas alue.

Alueella tulee uudisrakentaminen ja peruskorjaaminen sopeuttaa kyläkuvaan ja ympäröivään rakennuskantaan. Alueen rakentamisperinnettä tulee noudattaa ja alueen kylätiet ja raitit tulee säilyttää alueelle luonteenomaisina.

Maisemapuut, arvokkaat rakennukset ja muut maiseman kiintopisteet on säilytettävä ja viljelymaisema pidettävä avoimena.

luo

Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityinen alue.

Mahdollinen metsälain 10§:n tai luonnonsuojelulain 29§:n mukainen kohde tai joku muu ympäristö- tai luonto-arvoiltaan merkityksellinen kohde.

Kohteen ominaispiirteitä ei saa heikentää.

pe

Perinnemaisema-alue

Alueen maankäytössä tulee ottaa huomioon sen maisemalliset, tieteelliset, ja kulttuurihistorialliset arvot. Alueelle rakentamista tulee välttää

pv-1

Vedenhankintaan tärkeä pohjavesialue

Alueella on kielletty sellainen rakentaminen ja muut toimenpiteet , joista voisi aiheutua vesilain 1. luvun 18 § ja ympäristönsuojelulain 1. luvun 7 § ja 8 § tarkoitettuja seurauksia.

pv-2

Vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue

Alueella on kielletty sellainen rakentaminen ja muut toimenpiteet , joista voisi aiheutua vesilain 1. luvun 18 § ja ympäristönsuojelulain 1. luvun 7 § ja 8 § tarkoitettuja seurauksia.

apv

Arvokas pienvesistö

Alue tulee säilyttää luonnontilaisena.

ge

Geologisesti arvokas harjualue

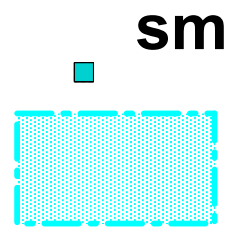
Alueella on voimassa maa-aineslain 3 §:n mukaiset ainesten ottamista koskevat rajoitukset.

■ sr

Rakennuslainsäädännön tai rakennussuojelulainsäädännön nojalla suojeltava rakennus tai rakennusryhmä.

Alueella ei saa tehdä sellaisia toimenpiteitä, jotka voivat vähentää alueen kulttuurihistoriallista arvoa.

Valtakunnallisesti merkittävää kohdetta tai aluetta koskevista toimenpiteistä on pyydettävä Museoviraston ja muuta kohdetta tai aluetta koskevista toimenpiteistä museoviranomaisen lausunto.



Muinaismuistolain rauhoittamia kiinteä muinaisjäänös.
Alueella sijaitsee muinaismuistolailla (295/63) rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimista ja suunnitelmista on neuvoteltava Museoviraston kanssa. Numero kohteen tai alueen vieressä viittaa kaavaselostuksen vastaavaan kohtaan.



Historiallisesti merkittävä rakenne tai kohde
Toisen maailmansodan kohde: sotahistorialliset rakenteet tulee säilyttää. Kohdetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviraston lausunto



Kulttuurihistoriallisesti ja/tai ympäristön kannalta arvokas rakennus tai rakennusryhmä
Rakennuksia ei saa purkaa ilman MRL 127§:ssä tarkoitettua purkamislupaa.
Purkamisluvasta on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Lausunto on myös tarpeen kun purkamista haetaan uudisrakentamisen yhteydessä.

saa-1



Mahdollisesti pilaantunut kohde, jonka maaperä on tutkittava ja tarpeenmukaan kunnostettava ennen rakentamistoimenpiteitä



Rannalla sijaitsevan nykyisen asuin- tai lomarakennuksen likimääräinen sijainti.



Ohjeellinen uuden loma-asunnon tai asuinrakennuksen sijainti.
Uuden rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 3 000 m2.



Asuinrakennukseen liittyvä rantasaunan rakennuspaikka
Merkinnän osoittamaan paikkaan saa rakentaa erillisen saunarakennuksen. Saunarakennuksen koko saa olla enintään 30 k-m2.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

RAKENTAMINEN

Tämän yleiskaavan A-, AP-, ja RA- alueilla saa myöntää rakennusluvan yleiskaavan mukaiseen rakentamiseen ilman ranta-asemakaavaa. Ranta-alueen ulkopuolella määräys rakennusluvan myöntämisestä yleiskaavan perusteella on voimassa enintään 10 vuotta kerrallaan (MRL 44 §)

Rakennuslupaa ei saa myöntää ennenkuin rakennuspaikat on merkitty maastoon.

Voimassa olleen lainsäädännön nojalla myönnetyn luvan perusteella rakennettua rakennusta saa peruskorjata ja tuhoutunut rakennus saadaan korvata vastaavalla uudella rakennuksella.

Rakentamiseen osoitettujen alueiden rajoista voidaan poiketa pohjakartan tarkkuusvaatimusten puitteissa, mikäli teiden tai rakennusten sijoittaminen ja maasto-olosuhteet sitä edellyttävät.

M-, ja VR- alueilta on rakennusoikeus 200 metrin rantavyöhykkeeltä siirretty maanomistajakohdaisesti A-, AP-, AM-, ja RA-alueille.

Rakennusten sopeutumisessa ympäristöön ja sijoittumisessa rakennuspaikalle tulee kiinnittää erityistä huomiota. Rakennuspaikoilla tulee rakennusten ja rannan väliin jättää tai istuttaa riittävä suojapuusto. Maisemallisesti merkittäviä puita ei saa poistaa.

Kunnan voimassa olevan rakennusjärjestyksen perusteella määräytyvät:

- rakennusten vähimmäisetäisyydet keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta
- rakennuspaikan vähimmäiskoko ja rantaviivan vähimmäispituus
- alimman lattiatason korkeus suhteessa vesistön korkeuteen

MRL 127 §:n nojalla määrätään, että alueella olevia rakennettuja rakennuksia ei saa purkaa ilman rakennusvalvontaviranomaiselle toimitettua purkamisilmoitusta.

Rakennusvalvontaviranomainen voi edellyttää rakennuksen iän tai muun perustellun syyn nojalla haettavaksi purkamisluvan. Mahdollisesta luvasta on tällöin myös pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Lupa on tarpeen kun purkamista haetaan uudisrakentamisen yhteydessä.

Purkamisluvan edellytyksistä määrätään MRL 139 §:ssä.

VESI- JA JÄTEHUOLTOA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

Rakennuslupahakemuksissa on osoitettava, että puhdasta vettä on saatavissa ja että jätevesistä huolehditaan siten, ettei pohjavesiä ja pintavesiä saastuteta.

Jätevesien käsittelytapa on tutkittava erikseen joka rakennushankkeen yhteydessä.

Jätevesihuolto on järjestettävä asianomaisen viranomaisen hyväksymällä tavalla voimassa olevan lakien ja asetusten mukaisesti

Vesihuoltosuunnitelma on esitettävä rakennusluvan yhteydessä erikseen hyväksyttäväksi.

Käymälät ja kompostit on hoidettava niin, ettei hajua tai muita haittoja synny. Kuivakäymälää ei saa sijoittaa 30 m lähemmäs rantaviivaa. Kuivakäymälä on varustettava tiiviillä jätesäiliöllä, joka on tyhjennettävä riittävän usein hoidettuun kompostiin.

Sauna- ja muita pesuvesiä ei saa päästää suoraan vesistöön, vaan ne on imeytettävä maahan 15-20 metrin päähän rantaviivasta alueelle, jossa maaperä on tarkoitukseen sopiva ja jonne tulvavesi ei nouse. Erityisesti kallioperäisillä rantaosuuksilla tämä tulee ottaa huomioon rakennuspaikkaa valittaessa. Kompostit ja kompostoitavat käymälät on sijoitettava vähintään 20 metrin päähän rantaviivasta läpäisemättömälle maapohjalle. Loma-asuntojen rakennuspaikoilla tulee suosia kompostovia käymälöitä. Useamman rakennuspaikan ryhmissä suositellaan jätevesien yhteiskäsittelyä.

METSÄNHOITOA JA MAATALOUTTA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET JA SUOSITUKSET

Metsänhoidossa noudatetaan metsätalouden kehittämiskeskus Tapion antamia metsänhoitosuosituksia ja ranta-alueilla erityisesti rantametsiä koskevia metsänhoitosuosituksia ja metsälakia.

Rantapelloilla peltoviljelyä, nurmetusta tai muuta vastaavaa maanpinnan käsittelyä ei saa ulottaa 10 m lähemmäksi rantaviivaa. Rantavyöhykkeelle on varmistettava riittävä suojavyöhykkeen muodostuminen.

LIIKENNETTÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET JA SUOSITUKSET

Uusien rakennuspaikkojen tulee pääosin käyttää olemassa olevia pääsyteitä ja liittymiä yleisille teille.

Mikäli uusia liittymiä tai liittymäjärjestelyjä on tarpeen tehdä, tulee tarvittavien toimenpiteiden selvittämiseksi olla yhteydessä Pohjois-Savon Ely-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri vastualueeseen.

Sulkavalla 12.12.2013

Sulkavan Palvelut Oy

Simo Kaksonen