

KANGASNIEMEN KUNTA

SYNSIÖNJÄRVEN JA KAIJANLAMMEN RANTAYLEISKAAVA

Kaavaehdotus 15.1.2010 (hyväksytty kunnanvaltuustossa 23.8.2010 § 43)

KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

RANTARAKENTAMISTA, RAKENNUSPAIKAN KOKOA JA RAKENNUSOIKEUTTA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET MUODOSTUVAT KUNNAN VOIMASSA OLEVAN RAKENNUSJÄRJESTYKSEN MUKAISESTI.

AO	ASUINRAKENNUSTEN ALUE
AO 1	Luku AO-merkinnän jäljessä osoittaa alueelle sallittujen rakennuspaikkojen enimmäismäärän.
◆	Yleiskaavassa suunnitellut uudet rakennuspaikat on merkitty punaisella nelikulmiolla.
■	Rakennuspaikan rakennusoikeutta koskevien määräysten estämättä saadaan olemassa olevaa rakennusta peruskorjata ja tuhoutunut korvata vastaavalla uudella rakennuksella.
■	Yleiskaavassa suunnitellut AO-rakennuspaikkaan liittyvät M-alueella sijaitsevat rantasaunan rakennuspaikat on merkitty vihreällä neliöllä.
AT	SYNSIÖN KYLÄALUE
	Alueelle saa sijoittaa kylän aluerakennetta ja toimintoja palvelevia toimintoja (mm. seuratalon, urheilukentän ja asuinrakennuspaikkoja). Rakennuspaikan minimikoko on 2000 neliometriä.
AM	MAATILAN TALOUSKESKUSTEN ALUE
■	Yleiskaavassa suunnitellut AM-rakennuspaikkaan liittyvät M-alueella sijaitsevat rantasaunan rakennuspaikat on merkitty vihreällä neliöllä.
RA	LOMA-ASUNTOALUE
RA 2	Luku RA-merkinnän jäljessä osoittaa alueelle sallittujen rakennuspaikkojen enimmäismäärän.
◆	Yleiskaavassa suunnitellut uudet rakennuspaikat on merkitty punaisella nelikulmiolla.
■	Yleiskaavassa suunnitellut RÄ-rakennuspaikkaan liittyvät M-alueella sijaitsevat rantasaunan rakennuspaikat on merkitty vihreällä neliöllä.
RM	LOMA- JA MATKAILUALUE
	Alue varataan lomailun, matkailun, kurssikeskusten yms. tarpeisiin. Alueen merkittävä lisärakentaminen on suunniteltava ranta-asemakaavalla.
3000	Koko RM-alue muodostaa yhden rakennuspaikan. Alueen kokonaisrakennusoikeus kerrosneliömetreinä on esitetty RM-merkinnän alapuolella.
TY	PIENTEOLLISUUSALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ ASETTAA TOIMINNAN LAADULLE ERITYISIÄ VAATIMUKSIA.
LV	YLEINEN VENEVALKAMA
	Alueelle saa sijoittaa käytön kannalta tarpeellisia rakennelmia.
LV-k	VENEVALKAMA/KYLÄRANTA
	Alueelle saa sijoittaa käytön kannalta tarpeellisia rakennelmia. Kyseessä ei ole yleinen venevalkama.
●	PAIKALLISEN HISTORIAN KANNALTA MERKITTÄVÄ VENEVAJA
	Alueella ei saa tehdä sellaisia toimenpiteitä, jotka voivat vähentää alueen paikallishistoriallista arvoa.
■ kr	PAIKALLISEN HISTORIAN KANNALTA MERKITTÄVÄ KALAMAJA JA SAUNARAKENNUS
	Rakennusten kunnossapito ja huolto on sallittu.
M	MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE
	Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen.
	MRL 72 §:n nojalla alueella on 200 metrin syvyyisellä keskivedenkorkeuden mukaisella rantavyöhykkeellä muu kuin 72§ 3 mom. rakentaminen kielletty.
MY	MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA ON ERITYISIÄ YMPÄRISTÖARVOJA
	Alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Ympäristöarvot tulee huomioida toimenpiteitä suoritettaessa.
	MRL 72 §:n nojalla alueella on 200 metrin syvyyisellä keskivedenkorkeuden mukaisella rantavyöhykkeellä muu kuin 72§ 3 mom. rakentaminen kielletty.
	Alueen maisemakuvaa muuttavat toimenpiteet vaativat MRL 128 §:n mukaisen maisematyöluvan.
V	SYNSIÖN KYLÄN VIRKISTYSALUE
	Alueelle saa sijoittaa kylän virkistyskäyttöä palvelevia toimintoja (mm. uimarannan ja siihen liittyviä rakenteita).
km	ARVOKAS KULTTUURIMAISEMA, JOLLA OLEVAT KULTTUURIHISTORIALLISET, LUONNONTIETEELLISET JA MAISEMALLISET ARVOT ON SÄILYTETTÄVÄ
	Alueella tulee uudisrakentaminen ja peruskorjaaminen sopeuttaa kyläkuvaan ja ympäröivään rakennuskantaan. Alueen rakentamisperinnettä tulee noudattaa ja alueen kylätiet sekä raitit tulee säilyttää alueelle luonteenomaisina.
	Maisemapuiden ja maisemankiintopisteiden säilyttäminen sekä viljelymaiseman säilyminen avoimena on maisemankuvan kannalta tärkeää.
	Alueen maisemakuvaa muuttavat toimenpiteet vaativat MRL 128 §:n mukaisen maisematyöluvan.
ah	ARVOKAS HARJUALUE
	Alueella on voimassa maa-aineslain 3 §:n mukaiset ainesten ottamista koskevat rajoitukset.
am	ARVOKAS MAISEMA-ALUE
	Ohjeellinen aluevaraus, jonka sisämaan puoleista rajaa voidaan tarkentaa metsätalouden toimenpiteitä suunniteltaessa ja toteutettaessa.
	Alueella rakennusten sijoitteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota. Rakennusten tulee olla riittävän kaukana rannasta ja suojapuustoa tulee jättää rannan ja rakennusten väliin.
	MRL 41 §:n nojalla määrätään, että alueella olevat hakkuut sekä ympäristöä ja maankamaraa muuttavat toimenpiteet kuten kaivaminen, louhiminen ja täyttäminen ovat kiellettyjä lukuunottamatta rakennusluvan yhteydessä sallittuja toimia.
apv	ARVOKAS PIENVESISTÖALUE
	Alue tulee säilyttää luonnontilaisena
av	ARVOKAS VESISTÖALUE
	av-alueella rakennusten sijoitteluun ja jätevesien käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota. Rakennusten tulee olla riittävän kaukana rannasta ja suojapuustoa tulee jättää rannan ja rakennusten väliin.
	Alue tulee säilyttää mahdollisimman luonnontilaisena eikä alueen luontoarvoja saa heikentää.
	av-alueella voidaan suorittaa tavanomaisia loma-asumisen tarvitsemia (veneväylä ja uimaranta) kaislikon poistoja sekä ojen kunnossapitoa.
/s	LUONNONARVOILTAAN MERKITTÄVÄ ALUE
	Alue tulee säilyttää luonnontilaisena.

SL	LUONNONSUOJELUALUE
	Luonnontilaa muuttavat toimenpiteet alueella on kielletty.
sm	ALUE, JOLLA ON MUINAISMUISTOLAIN RAUHOITTAMIA KIINTEITÄ MUINAIS-JÄÄNNÖKSIÄ
	Ilman muinaismuistolain nojalla annettua lupaa on kiinteän muinaisjäännöksen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen kielletty.
	Aluetta koskevista maankäyttösuunnitelmista on pyydettävä Museoviraston lausunto. Merkintään liittyvä numero viittaa kaavan selostusosaan.
■ sm	MUINAISMUISTOLAIN RAUHOITTAMA KIINTEÄ MUINAISJÄÄNNÖS
	Ilman muinaismuistolain nojalla annettua lupaa on kiinteän muinaisjäännöksen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen kielletty.
	Kohdetta koskevista maankäyttösuunnitelmista on pyydetävä Museoviraston lausunto. Merkintään liittyvä numero viittaa kaavan selostusosaan.
W	VESIALUE
	SYNSIÖRANNAN RANTA-ASEMAKAAVA-ALUE (yleiskaavan ulkopuolella)
---	OSAYLEISKAAVA-ALUEEN RAJA

YLEISET MÄÄRÄYKSET

RAKENTAMINEN

TÄMÄN YLEISKAAVAN AO-, AT-, AM-, RA-, RM- JA TY- ALUEILLA SAA MYÖNTÄÄ RAKENNUSLUVAN YLEISKAAVAN MUKAISEEN RAKENTAMISEEN ILMAN RANTA-ASEMAKAAVAA. MÄÄRÄYS KOSKEE MYÖS M-ALUEILLA SIJAITSEVIA YLEISKAAVALLA SUUNNITELTUJA RANTASAUNOJA.

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.

Maasto-olosuhteista ja pohjakartan tarkkuudesta johtuen rakentamiseen osoitettujen alueiden rajoista voidaan poiketa vähäisessä määrin, jos se on tarpeen teiden tai rakennusten sijoittamisen kannalta. Poikkeaminen ei saa johtaa kaavaan osoitettujen rakennuspaikkojen määrän ylittymiseen.

Uusilta rakennuspaikoilta tulee käyttää olemassa olevia pääsyteitä ja liittyviä yleisille teille. Jos uusia liittyviä on tarpeen tehdä, tulee tarvittavien toimenpiteiden selvittämiseksi olla yhteydessä tiehallintoon.

Ranta-alueiden kunnostamisesta ja ruoppauksista on oltava yhteydessä ympäristöviranomaisiin.

SL-, M- JA MY-alueilta on rakennusoikeus 200 metrin rantavyöhykkeeltä siirretty maanomistajakohtai-sesti AO-, AT-, AM-, RA-, RM- ja TY- alueille.

Ympärivuotisen asunnon ja loma-asunnon alimman vedenkorkeuden noususta vaurioituvan lattiarakenteen tulee olla keskimäärin kerran 50 vuodessa toistuvan ylimmän tulvakorkeuden (HW 1/50) yläpuolella lisättynä harkinnanvaraisella vähintään 0,3 metrin lisäkorkeudella. Lisäkorkeuteen vaikuttaa muun muassa rakennuspaikan sijainti. Tämä määräitys koskee myös muita rakennuksia, jos niissä on veden noususta vaurioituvia rakenteita.

Ympäristömelua aiheuttavan kohteen lähistöllä uudisrakennukset tulee sijoittaa siten, että rakennuspaikoille muodostuu liikennemelulta suojattua ulko-oleskelutilaa.

RAKENTAMISEN MÄÄRÄ RANTA-ALUEELLA

Ranta-alueelle voidaan rakentaa sekä loma-asumiseen, että vakituiseen asumiseen tarkoitettuja asuinrakennuksia.

Rakentamisen määrä ranta-alueilla, asuinrakennukset:

1. Mannerrannat

- rakennuspaikka alle 3000 m², enintään 150 m²

- rakennuspaikka 3000 - 5000 m², enintään 200 m²

- rakennuspaikka yli 5000 m², enintään 250 m²
2. Yli 1 hehtaarin saaret

- rakennuspaikka alle 3000 m², enintään 100 m²

- rakennuspaikka 3000 m² - 1 ha, enintään 150 m²

- rakennuspaikka yli 1 ha, enintään 200 m²
3. Erilliset alle 1 hehtaarin saaret

- rakennuspaikka alle 5000 m², enintään 80 m²

- rakennuspaikka 5000 m² - 1 ha, enintään 100 m²

Saareen rakennettaessa on rakennuslupaa haettaessa annettava kirjallinen selvitys kulkuoikeudesta mantereella.

Rakennuspaikalla saa olla enintään yksi yksiasuntoinen ja enintään kaksikerroksinen asuinrakennus. Lomarakennuspaikalle rakennettavien talousrakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 80 m².

Sellaisilla ennen rakennusjärjestyksen voimaan tuloa muodostetuilla rakennuspaikoilla, jotka täyttävät rakennusjärjestyksen vähimmäiskokovaatimuksen, mutta joille ei voida niiden muodost johtuen sijoittaa uudisrakennuksia rakennusjärjestyksen vähimmäisetäisyysvaatimusten mukaise rantaviivasta, on rakennusoikeuden määrä olevan rakennuskannan mukainen.

Uudisrakentamisen edellytyksenä on kuitenkin se, että rakennuspaikan vesi- ja jätevesihuolto on järjestettävissä ympäristöviranomaisen hyväksymällä tavalla ja rakennusten soveltuvuuteen ympäristöön kiinnitetään erityistä huomiota.

VESI- JA JÄTEHUOLTOA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

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

Jätevesihuolto on järjestettävä asianomaisen viranomaisen hyväksymällä tavalla sekä noudattaen 1.1.2004 voimaan tullutta talousvesien käsittelystä annettua valtioneuvoston asetusta (nro 542, annettu 11.6.2003), joka koskee vesihuol-toilaitosten viemäriverkostojen ulkopuolisia alueita.

Jätevesien käsittelytapa on tutkittava erikseen joka rakennushankkeen yhteydessä. 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.

Kompostit ja kompostioivat käymälät on sijoitettava vähintään 20 metrin päähän rantaviivasta läpäisemättömälle maapohjalle.

Sauna- ja muita pesuvesiä ei saa päästää suoraan vesistöön. Pesu- ja saunavedet voidaan imeyttää maahan, mikäli olosuhteet ja maaperä ovat soveltuvat.

Loma-asuntojen rakennuspaikoilla tulee suosia kompostioivia käymälöitä. Useamman rakennuspaikan ryhmissä suositellaan jätevesien yhteiskäsittelyä.

METSÄNHOIDOITA, MAATALOUTTA JA MAA-AINESTEN OTTOA 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.

Maa-aineksia ei saa ilman erityistä syytä ottaa rantavyöhykkeellä, ellei aluetta ole yleiskaavassa osoitettu tätä tarkoitusta varten (MaL 3§).

RANTAYLEISKAAVALUONNOS ON OLLUT MRA 30 § MUKAISESTI NÄHTÄVILLÄ 19.3. - 20.4.2009 VÄLISEN AJAN.

RANTAYLEISKAVAEHDOTUS ON OLLUT MRA 19 § MUKAISESTI NÄHTÄVILLÄ 4.3.2010 - 6.4.2010 VÄLISEN AJAN.

TÄMÄ YLEISKAAVAKARTTA ON KANGASNIEMEN KUNNANVALTUUSTON 23.8.2010 TEKEMÄN PÄÄTÖKSEN NRO. 43 § MUKAINEN.