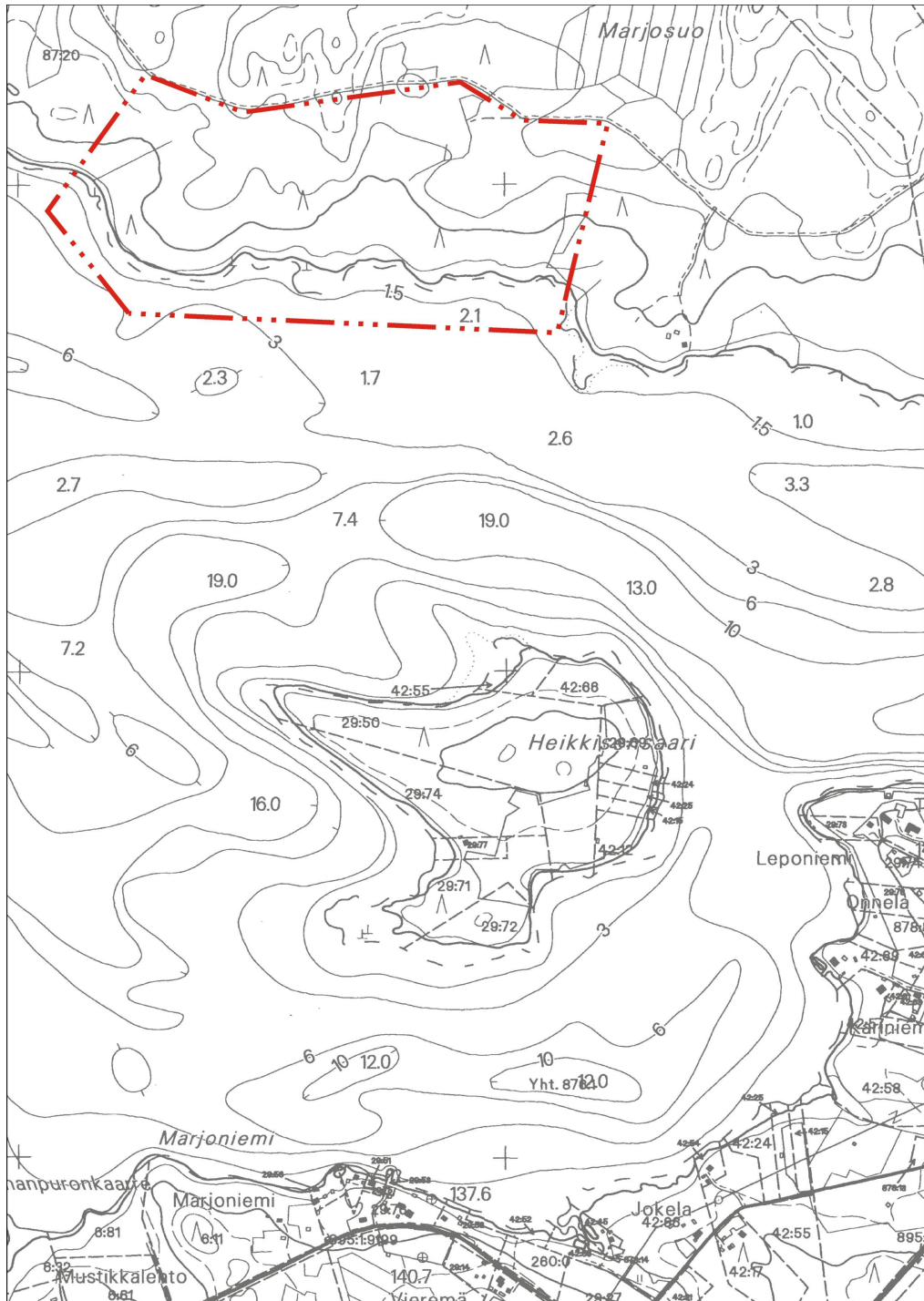


Ristijärvi IJÄRVEN - RISTIJÄRVEN RANTAYLEISKAAVAN MUUTOS

Kaavaselostus 26.5.2006

IINIEMI



1. PERUSTIEDOT

1.1 Suunnittelualue

Rantayleiskaavan muutos koskee osaa Iiniemessä sijaitsevan tilan Lukkarila RN:o 87:20 rantavyöhykkeestä.

1.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaavoitus

Seutukaavassa eikä maakuntakaavaehdotuksessa ole aluevarauksia suunnittelualueella.

Yleiskaavoitus

Kunnanvaltuusto on hyväksynyt Iijärven - Ristijärven rantayleiskaavan ja Kirkonkylän osayleiskaavan 23.1.2002.

1.3 Maanomistus

Seurakunta vaihtaa rantayleiskaavan muutosalueelle syntyvät rakennuspaikat kunnan omistamiin metsämaihin.

1.4 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on rakentamaton. Noin 350 metrin etäisyydellä alueen itäraja sijaitsee seurakunnan omistama partiolaisten maja, joka vastaa rakennustavaltaan hirsistä lomarakennusta.

1.5 Luonnonympäristö

Vedellä on keskeinen maisemakuvallinen merkitys Ristijärven pohjoisrannalla sijaitsevalle suunnittelualueelle. Järven takana kohoava Saukkovaara on maiseman kohokohta, jonne avautuvat esteettömät näkymät lähes koko alueelta. Luonnonolosuhteisiin ja pienilmastoon vaikuttaa voimakkaasti alueen sijainti etelään suuntautuvassa rinteessä. Suunnittelualueen keskellä virtaa koillisesta lounaaseen pääoja, jonka lähistölle on muodostunut kosteikko. Iiniemen metsät ovat talousmetsiä - alueella ei ole havaittu harvinaisia kasvi- eikä eläinlajeja.

1.6 Tekninen huolto

Iiniemen alue ei kuulu sähköverkkoon eikä siellä ole vesi- ja viemäriverkostoa.

2. TAVOITTEET

2.1 Yleistavoite

Ristijärven kunnan ja seurakunnan yhteisenä tavoitteena on luoda suhteellisen lähellä kuntakeskuksen palveluja sijaitsevaan Iiniemeen viihtyisä ja vetovoimainen asuntoalue vastaamaan nykyiseen tonttikysyntään.

2.2 Mitoitus

Ristijärven kunnanvaltuusto on hyväksynyt 23.1.2002 yleiskaavan, joka jakaantuu kahteen osa-alueeseen: Iijärven – Ristijärven rantayleiskaava ja Ristijärven kirkonkylän yleiskaava.

Iijärven – Ristijärven rantayleiskaavaan muutosalue kuuluu Lukkarilan tilaan RN:o 87:20, joka on muodostunut tilojen Ristipirtti RN:o 217:0 ja Lisä-Pirtti RN:o 274:0 kanssa kantatilasta RN:o 87:14. Tilat Ristipirtti (mrv 600 metriä) ja Lisä-Pirtti (ei rantaviivaa) sekä 200 metriä Lukkarilan tilan rantavyöhykkeestä sisältyvät Ristijärven kirkonkylän yleiskaavaan. Lukkarilan tilan rantavyöhykkeestä 3500 metriä sisältyy Iijärven - Ristijärven rantayleiskaavaan. Kantatilalla RN:o 87:14 on muunnettua rantaviivaa yhteensä 4300 metriä ja laskennallisia rakennuspaikkoja 21,6 kpl. Lukkarilan tilan rantavyöhykkeelle on yleiskaavassa osoitettu 17 rantarakennuspaikkaa, joista kymmenen sijaitsee rantayleiskaavan muutosalueella. Tilat Ristipirtti ja Lisä-Pirtti muodostavat Kirkonkylän yleiskaavassa matkailua palvelevien rakennusten korttelialueen RM, jossa toimii tällä hetkellä leirintäalue.

3. RANTAYLEISKAAVAN MUUTOS JA PERUSTELUT

3.1 Yleisperustelu

Rantayleiskaavan muutos on laadittu suunnittelutyölle asetettujen tavoitteiden mukaisesti siten, että Iiniemeen on muodostettu tilalle RN:o 87:20 kaksi asuinrakennusten korttelialuetta A-1, jotka sisältävät yhteensä kymmenen rakennuspaikkaa.

3.2 Muiden suunnitelmien vaikutus

Kaavamutoksen suunnittelutyössä on käytetty Iijärven - Ristijärven rantayleiskaavan ja Kirkonkylän yleiskaavatyön yhteydessä tehtyjä luonto- ja kantatilaselvityksiä.

3.3 Maanomistustekijät

Kaavamuuotosalueelle muodostuvat rakennuspaikat siirtyvät maanvaihtosopimuksella kunnan omistukseen ja kunta vastaa uuden asuntoalueen saattamisesta rakentamisvalmiuteen.

3.4 Rakennettu ympäristö

3.4.1 Kokonaisrakenne

Kokonaisrakenne pohjautuu suunnittelun alueen maastonmuotoihin ja maaperäolosuhteisiin. Kaavamutoksella on muodostettu kaksi asuinpienalojen korttelialuetta A-1, jotka sisältävät yhteensä 10 rakennuspaikkaa. Kyseisten kortteleiden välisellä alueella on laskuajan synnyttämä kosteikko, jonka maa-erä on kivikkoisen. Suunnittelun alueen itäosaan on osoitettu ulkoilua palveleva maa- ja metsätalousalue MU.

3.4.2 Mitoitus

Kohdassa 2.2 (Mitoitus) on esitetty tilaa RN:o 87:14 koskevat kantatilaselvitykset, jotka on laadittu Iijärven, Ristijärven ja Kirkonkylän yleiskaavoituksen yhteydessä. Kantatilan RN:o 87:12 21,6 rakennuspaikasta 17 on osoitettu yleiskaavassa tilaan Lukkarila RN:o 87:20 kuuluvalla 3700 metrin pituiselle rantavyöhykkeelle, jonka rakentamistiheys muutettavassa rantayleiskaavassa on 4,6 rakennuspaikkaa / muunnettu rv-km. Kantatilan RN:o 87:14 kokonaismitoitus Iijärven – Ristijärven rantayleiskaavassa ja Kirkonkylän yleiskaavassa on 5 rp / mrv-km. Rantayleiskaavan muutosalueella on kymmenen rakennuspaikkaa. Rakennuspaikkojen lukumäärä on sama kaavamutoksessa.

3.4.3 Yleiskaavamerkinnot ja -määräykset

Aluevaraukset

A-1 Asuinrakennusten korttelialue.

- 2 Yhdelle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksi- tai kaksiasuntoisen asuinrakennuksen. Rakennuspaikan rakennusoikeus on 400 k-m².
Asuinrakennukset tulee rakentaa vähintään 50 metrin etäisyydelle keskiveden mukaisesta rantaviivasta. Vähintään 10 metrin etäisyydelle em. rantaviivasta saa kuitenkin rakentaa jokaiselle rakennuspaikalle yhden saunarakennuksen, jonka kerrosala on korkeintaan 30 m². Numero merkinnän perässä osoittaa alueelle sallittujen rakennuspaikkojen enimmäismäärän.

M Maa- ja metsätalousalue.

MU Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta.

W Vesialue.

3.5 Liikenne, vesihuolto ja sähköverkko

Suunnittelun alueella sijaitseva kosteikko jakaa asuntoalueen kahteen osaan, joille rakennetaan omat tieyhteydet Iiniemen yksityistieltä. Asuntoalueen toteuttamisen yhteydessä ko. yksityistie perusparannetaan täyttämään pysyvän asumisen tieyhteyden vaatimustaso. Alueen vesihuolto järjestetään kiinteistökohtaisesti. Alueelle johdetaan sähköjohto noin kilometrin etäisyydellä sijaitsevasta Vattuniemestä.

3.6 Vaikutusten arviointi

3.6.1 Ympäristövaikutukset

Asuinrakennusten korttelialueella talousjätevesien käsittely voidaan järjestää suuren tonttikoon vuoksi (0,58 ha - 1,37 ha) siten, ettei se aiheuta haittaa ympäristönsuojelutavoitteiden saavuttamiselle. Asuin- ja talousrakennukset sekä rantasaunat sijoitetaan rakennettavuudeltaan parhaimmille maastonkohdille siten, että ne sopeutuvat mahdollisimman hyvin ympäristöönsä. Asuinrakennukset sijoitetaan vähintään 50 metrin etäisyydelle keskiveden mukaisesta rantaviivasta, jolloin ranta-alueella pystytään säilyttämään/istuttamaan riittävä suojavyöhyke.

Tonteille johtavat tieyhteydet linjataan rakennettavuudeltaan parhaimmille alueille siten, etteivät ne aiheuta haittaa lähialueen kasvi- ja eläinlajeille eikä kaukomaisemalle.

3.6.2 Taloudelliset ja sosiaaliset vaikutukset

Kuntakeskuksen lähituntumassa sijaitsevaan Iiniemeen muodostuu kaavamuutoksella kymmenen vetovoimaista rakennuspaikkaa, jotka tarjoavat erinomaisen mahdollisuuden uusien asukkaiden vastaanottamiseen kuntaan. Alueen yhdyskuntarakentamisen kustannukset ovat suhteellisen pienet verrattuna niihin myönteisiin sosiaalisiin ja taloudellisiin vaikutuksiin, joita uudet kuntalaiset saavat aikaan. Toisaalta Iiniemen alue tarjoaa sinne muuttaville asukkaille viihtyisän elinympäristön, jossa on mahdollisuus hyödyntää rikas, monimuotoinen luonnonympäristö ja asumisen yhteisöllisyys.

3.6.3 Kulttuuriset vaikutukset

Suunnittelualue on ollut aiemmin seurakunnan metsätalousmaata.

Metsänhoitotoimenpiteiden, lähistöllä sijaitsevan partiolaisten majan ja lähikylien kaukomaisemavaikutusten vuoksi alueella on voimakas kulttuurinen yleisilme. Tätä taustaa vasten Iiniemi sopii hyvin asuntoalueeksi – aiemmassa kaavaratkaisussa alue oli varattu kokonaisuudessaan loma-asumiselle.

Ristijärvellä 26.5.2006

Liisa Korhonen
aluearkkitehti