

7.5.2007



HIRVILAHTI
RAKENNUSPAIKKASELVITYS
7.5.2007

SISÄLLYS

JOHDANTO

1. LÄHTÖKOHDAT

1.1 Yleistä

1.2 Selvitysalue

1.3 Suunnittelutilanne

1.31 Seutu- / maakuntakaavoitus

1.32 Yleiskaavoitus

1.33 Rakennusjärjestys

1.4 Väestö ja rakentaminen

1.5 Palvelut

1.51 Koulu

1.52 Koulukyydit

1.53 Päiväkoti

1.54 Muut palvelut

1.6 Liikenne

1.61 Tiestö

1.62 Joukkoliikenne

1.63 Vesiliikenne

1.7 Maisema ja ympäristö

1.71 Maisema

1.73 Rakennettu ympäristö

1.8 Yhdyskuntatekniikka

1.81 Puhdas vesi

1.82 Jätevedet

1.821 Nykytila

1.822 Uusi jätevesiasetus

1.823 Opinnäytetyö

1.9 Maaperä

1.10 Kiinteistöveroitus

2. TAVOITTEET

2.1 Tavoitteet

2.2 Maanomistajakysely

2.3 Mitoitus

3. RAKENNUSPAIKAT

3.1 Yleistä

3.2 Uusi asuminen

3.3 Jätevedet

4. TOTEUTTAMINEN

5. LUPAMENETTELY

6. LAATIMISVAIHEET

LIITTEET:

- Kuva 1: Selvitysalue**
- Kuva 2: Maakuntakaava / Yleiskaava**
- Kuva 3: Yleiskaavamerkinnot ja määräykset**
- Kuva 4: Maisemaselvitys**
- Kuva 5: Hirvilahden kyläkuvia**
- Kuva 6: Vesihuolto**
- Kuva 7: Rakennuspaikat**
- Kuva 8: Kyläasumisen tyypit**
- Kuva 9: Jätevesisuunnitelma**
- Kuva 10: Rakennuspaikkojen suhde vahvistettuun yleiskaavaan**

Liite: Maanomistajakysely

JOHDANTO

Noin kymmenen vuotta sitten vahvistetuissa ranta- ja maaseutualueiden yleiskaavoissa keskeisenä periaatteena oli olevien kylien vahvistaminen suosimalla pientaloasumista ns. edullisuusvyöhykkeille.

Hirvilahden rakennuspaikkaselvitys toteuttaa yleiskaavan periaatteita.

Selvityksen tarkoituksena on helpottaa rakentamista Hirvilahden kylässä. Selvityksen sisältöä, periaatteita ja kokemuksia on tarkoitus soveltaa myös muualla Kuopiossa. Selvityksessä osoitetaan rakentamisen määrä, rakentamiseen soveltuvat paikat sekä suositukset teknisen huollon ratkaisuiksi. Tavoitteena on, että tätä selvitystä käytetään lupamenettelyjen pohjana.

Suunnittelu käynnistettiin kesällä 2004, jolloin työ ohjelmoitiin, tehtiin alueen maasto- ja maisemaselvitykset sekä suunnattiin alueen maanomistajille kirjallinen kysely. Syksyllä suoritettiin täydennyskysely, jonka jälkeen vastausprosentiksi tuli noin 60.

Kyselyyn vastaamattomien tilojen kohdalla tulevat lupa-asiat ratkaistaan tapauskohtaisesti MRL:n säännösten pohjalta. Vastaamatta jättäminen ei kuitenkaan poista tilan rakennusoikeutta.

Loppuvuonna 2004 tehtiin kyselyn, tapahtuneen kehityksen ja kyläsuunnittelun yleisten periaatteiden pohjalta mitoitustarkastelu, joka muodosti rakennuspaikkaselvityksen perustan. Tilakohtaisen tasapuolisen mitoituksen mukaan uusia rakennuspaikkoja kylälle osoitettiin reilut 65 kpl.

Keväällä 2005 insinööriopiskelija Jukka Markkanen lopputyönään tutki kylän jätevesihuollon ratkaisuvaihtoehtoja. Vuoden 2004 alusta voimaan tullut uusi jätevesiasetus edellyttää, että käytössä olevien kiinteistöjen jätevesijärjestelmät tulee saattaa vastaamaan asetuksen vaatimuksia 31.12.2013 mennessä.

Selvitys on laadittu Kuopion kaupungin kaavoitusosaston yleiskaavatoimistossa yhteistyössä kaupungin ympäristökeskuksen kanssa. Yleiskaavatoimistossa työstä ovat vastanneet yleiskaava-arkkitehti Juha Romppanen, toimistoarkkitehti Matti Asikainen, toimistoinsinööri Matti Väisänen, arkkitehtiopiskelija Pilvi Vanamo sekä suunnitteluavustaja Pirjo Jokiniemi.

Kuopio 7.5.2007

1. LÄHTÖKOHDAT

1.1 Yleistä

Kylät tarjoavat vaihtoehdon kaupunkimaiselle pientaloasumiselle. Maaseudun väljyys, luonnon ja vesistön läheisyys voivat kompensoida pidentyneitä työ- ja asiointimatkoja.

On todennäköistä, että kylän uusasutus tukeutuu suurelta osin keskustassa työssäkäyntiin. Uuden tietotekniikan ja esim. laajakaistan sekä etätyömahdollisuuksien vaikutuksia työpaikkomavaraisuuteen on tässä vaiheessa vaikea arvioida.

Aika ajoin käynnistyvä kouluverkoston karsintakeskustelu synnyttää epävarmuutta eikä ole omiaan houkuttelemaan asukkaita kyliin. Kyläkoulu on monessa mielessä myös kyläyhteisön henkinen tukipilari.

Hirvilahden kylää koskevan selvityksen tavoitteena on tarkentaa maaseutualueiden yleiskaavaa ja helpottaa alueen rakentamista.

Selvityksessä osoitetaan rakentamisen määrä, rakentamiseen soveltuvat paikat sekä teknisen huollon ratkaisuvaihtoehtoja. Selvitys palvelee alueen lupakäsittelyä.

Hirvilahden kylätoimikunta on arvioinut, että noin 2-4 uutta perhettä vuosittain riittää ylläpitämään koulun toiminnassa.

Kuopion maaseutualueiden yleiskaavoissa yhtenä perustavoitteena on perinteisten maaseutukylien vahvistaminen. Kylissä on hyödynnettävissä olevia perusrakenteita kuten vakiintunut perusasutus rakennuksineen, viljelykset, palvelut, tiestö, rakennetut vesijohdot, sähköverkostot ja toimivat joukkoliikenteen yhteydet.

1.2 Selvitysalue (kuva 1)

Selvitysalueen painopisteeseen, Hirvilahden kaupalle, on matkaa Kuopion torilta noin 37 km.

Alueen rajaus pitää sisällään Hirvilahden Pohjois- ja Eteläkylän keskeiset osat. Toiminnallisena lähtökohtana rajaukselle on olevien palvelujen ja asutusrakenteen tukeminen. Kylällä sijait-

see ala-asteen koulu, päiväkotia, kauppa ja postin toimipiste. Tavoitteena on, että uusi asutus sijoittuu lasten jalankulkumatkan (noin 2-3 km) päähän tärkeimmistä palveluista. Rajaus käsittää kylän läheisyydessä sijaitsevat yleiskaavan mukaiset asumisen edullisuusvyöhykkeet (yleiskaavan MA-1- ja MA-2-alueet).

Maisemallisena lähtökohtana rajauksessa on kokonaisuus, joka muodostuu kylän keskellä kohoavasta mäestä, peltoaukeista ja niitä reunustavista metsistä.

Selvitysalueeseen sisältyvät ranta-alueet, joiden maankäyttö on osoitettu vuoden 1994 yleiskaavassa jätetään suunnittelun ulkopuolelle.

1.3 Suunnittelutilanne

1.31 Seutu-/ maakuntakaavoitus (kuva 2)

Parhailaan on hyväksymiskäsittelyssä Kuopion seudun maakuntakaava. Keväällä 2005 nähtävillä ollut maakuntakaavaluonnos käsitti Hirvilahden selvitysalueella seuraavat alueet ja kohteet:

- AT 11.054, kylä
- MT 11.232, maatalousalue
- SR 11.618, rakennussuojelukohde
- SL 11.544, luonnonsuojelualue
- MA 11.531, perinnemaisemakohde
- länsirannantie yhdystienä
- laivaväylä
- 400 kV voimalinja

Maakuntakaavaan sisältyvät kylän kehittämistä, maataloutta ja perinnemaisemaa koskevat tavoitteet ovat keskeisiä tämän selvityksen lähtökohtia.

1.32 Yleiskaavoitus (kuva 2, 3)

Yleiskaavan ja maakuntakaavan tavoitteet ovat samansuuntaisia, yleiskaava tarkentaa maakuntakaavaa.

Hirvilahti sisältyy vuonna 1994 vahvistettuun Länsirannan yleiskaavaan. Siinä kylän keskellä sijaitsevat pellot on osoitettu maa- ja metsätalousalueiksi/ peltoalueiksi (MT). Kylän keskellä oleva peltoaukea on osoitettu viljelymaisema-alueeksi (vm), joka

on tarkoitus säilyttää pääosin rakentamattomana.

Yleiskaavassa lähinnä kylän keskustaa sijaitsevat metsäsaarekkeet ja peltoaukeita rajaavat metsänreunat on osoitettu maaseutumaiseen pientaloasutukseen (MA-1- ja MA-2-vyöhykkeet).

Länsirannantie on yleiskaavassa kokoojatie. Kylänkeskusmäkeä kiertävä Välitie, Niemisjärvelle ja Hiihtarin länsipuolitse kulkevat tiet ovat yhdysteitä.

Yleiskaavassa on osoitettu säilytettävänä kohteina seuraavat:

Rakennussuojelukohteet (SR):

- Hirvilahden kappeli
- Arolan talo pihapiireineen

Luonnonsuojelukohteet (SL)

- Kokonniemen hiekka
- Hirvilahden pesämänty

Esihistoriallinen kohde: (SM)

- Hiekka-aho, kivikautinen asuinpaikka ajalta noin 2000-3000v. eKr alueen pinta-ala on noin 2 ha.

1.33 Rakennusjärjestys

Selvitysalueella on voimassa 1.1.2002 hyväksytty Kuopion kaupungin rakennusjärjestys. Rakennusjärjestys ja yleiskaava täydentävät toisiaan, esim. rakennuspaikkojen kokoa, jätehuoltoa ja rakennusten etäisyyksiä koskevat säännökset sisältyvät rakennusjärjestykseen. Kyläalueilla rakentamista koskevat muun muassa seuraavat rakennusjärjestyksen määräykset:

10§ Rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset

Rakennuspaikan tulee olla sijainniltaan, muodoltaan, maasto-olosuhteiltaan ja maaperältään tarkoitukseen sovelias sekä pinta-alaltaan rakentamiseen riittävä.

Asemakaava-alueen ulkopuolella asutuskäyttöön tarkoitettun rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 5000 m².

Milloin rakentamisella ei vaikeuteta vastaista kaavoittamista ja jätevesien käsittelystä ei aiheudu ympäristön pilaantumisen vaaraa, rakennuspaikan pinta-ala voi olla pienempi, ei kuiten-

kaan alle 2000 m²

11 § Rakentamisen määrä

”Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden kaksiasuntoisen enintään kaksikerroksisen asuinrakennuksen. Ranta-alueen ulkopuolella olevan rakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 10% rakennuspaikan pinta-alasta. Sen lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 30 m² varistorakennuksen”

1.4 Väestö ja rakentaminen

Koko Hirvilahden tilastoalueella (468) asui 554 asukasta vuonna 2005. Vuodesta 1996 väkimäärä on laskenut noin 30 hengellä. Vuodesta 2004 vuoteen 2005 nousua on ollut 25 henkeä. Väestöennuste vuosille 2006 ja 2007 on 560 henkeä, jonka jälkeen väkimäärä hitaasti laskee vakiintuen vv. 2010-2015 noin 540 asukkaaseen. Selvitysalueella asui v. 2005 noin 200 asukasta eli 37% koko Hirvilahden väestöstä. Asuttuja asuntoja alueella on 84 kpl, jolloin asutokunnan keskikooksi tulee 3,5 henkilöä asuntoa kohden.

Vuonna 2005 Hirvilahdella aloitettiin kuuden uuden omakotitalon rakentaminen, näistä kolme sisältyy selvitysalueelle. Kyläläisten tavoitteena on vuosittain 2-4 uuden perheen saaminen kylälle. Tapahtuneen kehityksen valossa väestötavoite vuodelle 2010 on realistinen. Lähi vuosien rakentamisen perusteella saattaa olla, että väestösuunnitetta tarkistetaan ylöspäin.

Hirvilahdelle on vuosina 1999-2005 myönnetty alle kymmenen uudisrakennuksen rakennuslupaa, joten rakentamispaine kylälle on melko vähäistä. Rakentaminen on tapahtunut suoraan rakennusluvilla, yhtään suunnittelutarveratkaisua tai poikkeamislupaa ei ole edellytetty.

1.5 Palvelut

1.51 Koulu

Hirvilahden Pohjoiskylällä toimii peruskoulun ala-aste. Koulu on kolmeopettajainen ja sen yhteydessä toimii myös perhepäiväkoti.

Oppilasmäärien kehitys viime vuosina

- 1995 34 oppilasta
- 1999 49 oppilasta
- 2000 48 oppilasta
- 2001 38 oppilasta
- 2002 47 oppilasta (sis. 5 esikoululaista)
- 2003 45 oppilasta (sis. 5 esikoululaista)
- 2004 45 oppilasta (sis. 5 esikoululaista)
- 2005 45 oppilasta (sis. 8 esikoululaista)

Talous- ja strategiapalvelussa marraskuussa 2005 valmistuneiden alueittaisten väestöennusteiden mukaan uusia lapsiperheitä muuttaa myös tulevana vuosina Hirvilahden alueelle ja lasten määrät säilyvät lähellä nykytasoa vuoteen 2015 saakka. Ennusteen toteutuminen edellyttää kuitenkin vuosittain keskimäärin 3-4 uuden pientalo-asunnon valmistumista alueelle.

Koulujen ylläpidossa noudatetaan Kuopiossa seuraavaa periaatetta:

Mikäli koulun oppilasmäärä on kahtena peräkkäisenä vuotena alle 36 oppilasta, eikä oppilasmäärän lisäystä ole odotettavissa, koulu lakkautetaan kolmannen vuoden alusta. Ennen lakkautuspäätöstä koulutuslautakunnan on otettava huomioon koulun taloudellisuus ja tarkoituksenmukaisuus mm. oppilaiden kuljetusjärjestelyt, esi- ja erityisopetuksen järjestäminen sekä kiinteistöjen kunto.

Koulun nykyiset tilat eivät ole esteenä oppilasmäärän lisäämiselle, nykyisiin tiloihin mahtuu helposti 60-70 oppilasta.

1.52 Koulukyydit

Koulutuslautakunnan 10.2.1993, 25.11.1998 ja 22.5.2001 tekemien päätösten mukaan peruskoulun oppilaan koulumatkat korvataan siihen kouluun, jonka oppilaaksiottoalueella hän asuu jos:

- oppilaan koulumatka on yli 3 km (0-2 luokat) ja yli 5 km (3-6 luokat)
- koulumatka on vaarallinen
- oppilas tarvitsee kuljetuksen lääkärin /psykologin lausunnon perusteella

Oppilaalla on kuitenkin oikeus päästä muuhun lähimpään tarkoituksenmukaiseen kouluun, jos oppilas ei voi jatkaa aikaisemmin opiskelemaisensa ensimmäisen vieraan kielen tai toisen

kotimaisen kielen opiskelua tai jos koulu ei ole oppilaan terveydentilaan liittyvän syyn takia hänelle sovelias. Jos oppilas käy muuta kuin oppilaaksiottamisalueensa koulua, oppilaaksiottamisen edellytykseksi on asetettu, että huoltaja vastaa koulukuljetuksesta tai saattamisesta aiheutuvista kustannuksista.

Koulukuljetukset hoidetaan pääsääntöisesti linjaliikenteessä. Ellei linjaliikennettä ole, kuljetus voidaan järjestää taksilla tai huoltajalle voidaan maksaa saattoavustusta.

Oppilaan päivittäiseen koulumatkaan käytettävä aika odotuksineen voi olla:

- vuosiluokilla 0-6 2,5 tuntia
- vuosiluokilla 7-10 3 tuntia
- erityisopetuksessa/erityiskoulussa 3 tuntia

Koulukuljetuksessa mukana olevan oppilaan itse kuljettava matka linja-autopysäkille tai taksireitin varteen voi olla 2,5 km, ellei päivittäinen koulumatkaan käytettävä aika ylity tai oppilaan terveydentila muuta vaadi.

1.53 Päiväkoti

Kuusivuotiaiden esiopetus järjestetään haja-asutusalueella lähikouluperiaatteella, lapsiryhmän koosta riippuen joko päivähoidon järjestämänä (vähintään 6 lasta) tai koulutoimen järjestämänä (5 lasta tai vähemmän).

Päivähoitopalvelujen perusratkaisuna haja-asutusalueella on perhepäivähoito. Päiväkoti toimii Hirvilahdessa koulun ja esikoulun yhteydessä. Päiväkodin tilat ovat tehokkaassa käytössä.

1.54 Muut palvelut

Koulun yhteydessä toimii länsirannan alueen ainoa neuvola. Kylällä on hautausmaa ja kappeli.

1.6 Liikenne

1.61 Tiestö

Kylän läpi kulkee Kuopiosta Maaningalle ja Pielavedelle vievä maantie no 555 "länsirannantie". Tietä on oikaistu vuonna 2002 Haminanlahden, Kaislastenlahden ja Lamperilan kohdalla. Etenkin

talviaikaan mutkikas tie hidasti ajoneuvoliikennettä.

1.62 Joukkoliikenne

Hirvilahteen kulkee päivittäin 4 bussivuoroa siten, että esimerkiksi työssäkäynti Kuopiossa aamuvuorolla ja paluu työpäivän jälkeen on mahdollista. Bussipysäkki sijaitsee kaupan kohdalla.

1.63 Vesiliikenne

Hirvilahden Peltoniemessä on ollut vanhastaan laivalaituri. Laituri ei ole ollut käytössä sitten 1950-luvun. Tällä hetkellä niemessä on venesatama. Satamassa on uudehko ponttoonilaituri ja pysäköintipaikat noin 10 autolle. Venesataman sijainti on liikenteellisesti hankala, ajoyhteys satamaan kulkee Arolan talon pihapiirin läpi.

1.7 Maisema ja ympäristö

1.71 Maisema (kuva 4,5)

Hirvilahden maisemalle luonteenomaista on peltoaukeiden ja metsäsaarekkeiden vuorottelu. Maasto on loivasti kumpuilevaa, kylä on loivahkojen mäkien ympäröimä. Kylän keskellä on maisemaa hallitseva soikionmuotoinen Kylänkeskusmäki. Kylältä luoteeseen on laaja Oravimäki ja koillisessa Autioniemen mäki.

Vanhin asutus ja maatilojen talouskeskukset sijoittuvat väljästi viljelysten keskelle. Asutus on liittynyt kiinteästi maatalouden harjoittamiseen. Viime vuosien pientaloasuminen on sijoittunut pääasiassa metsäsaarekkeisiin ja metsän reunoihin. Peltoja ei ole pirstottu pientalorakentamisella.

Peltoaukeiden reunoilla maasto kohoaa lievästi. Maalaji muuttuu reunavyöhykkeellä hiekka- ja moreenivaltaiseksi.

Kylän keskellä levittäytyvät laajat peltoaukeat ovat palvelujen saavutettavuuden kannalta rajoitus, metsäisiltä alueilta matkaa koululle ja päiväkotiin tulee herkästi useita kilometrejä.

Kylällä ei ole selvää asutustihentymää. Kaupan kohta, koulu-päiväkotijärjestelmä ja seurantalo muodosta-

vat kylän toiminnallisen keskuksen.

1.73 Rakennettu ympäristö

Kokonaisuutena Hirvilahti on ympäristönä eheä ja synnyttää elinvoimaisen vaikutelman. Rakennettu ja luonnonympäristö ovat sopusoinnussa keskenään, kyläkuvassa on selvä maaseutumainen leima. Rakennuskanta on moni-ikäistä ja rakentamistapa perinteistä, konstailematonta ja hyväkuntoista. Puu on käytetyin materiaali, kylällä ei ole juurikaan uusia muotivirtauksia. Rakennukset istuvat pääasiassa hyvin kylämaisemaan. Kylänkeskusmäen eteläreunalle sijoittunut asutus on luonteva esimerkki asutuksen sijoittumisesta.

Kaikki vanhat rakennukset ladot, riidet, aitat, maitolavat ja nuottakodot kannattaisi säilyttää. Ne tuovat historiallista syvyyttä ja jatkuvuutta kyläkuvaan.

Maanomistajakyselyn yhteydessä tiedusteltiin mm. säilytettäviä luonnon tai rakennettuja kohteita. Edellisten lisäksi mainittiin:

- Tilan (1:6) karsikkopuut, noin 10 kpl
- Haikolan talo
- Järvelle aukeavat peltomaisemat
- Vanhojen kookkaiden maalaistalojen säilyttäminen
- Riihi ja lato tilalla 1:60

1.74 Ympäristön häiriötekijät

Tulevalle asutukselle mahdollisesti aiheutuvista häiriöistä merkittävimmät liittyvät kylän aktiivitilojen toimintaan, häiriöitä aiheuttavat merkittävimmät lähinnä työkoneiden äänet sekä ajoittaiset pöly- ja hajuhaitat. Niiden esiintyminen riippuu paljolti vuodenaikasta, sääoloista, ilmanpaineeroista ja vallitsevista tuulista. Ahvenlammen ja Hiihtari-järven välisellä avoimella pellolla toimii sikala, jonka synnyttämät hajuhaitat saattavat rajoittaa asumisen sijoittumista lähistölle.

1.8 Yhdyskuntatekniikka

1.81 Puhdas vesi (kuva 6)

Selvitysalue sisältyy Hirvilahti-Lamperila-Niemisjärvi-vesihuolto-osuuskunnan toiminta-alueeseen. Vesijohtoverkosto on varsin kattava ja kaikilla alueen asukkailla on mahdollisuus liittyä verkostoon. Osuuskunnan vedenottamo sijaitsee selvitysalueen pohjoispuolella Hirvilahden pohjavesialueella. Päävesijohtoverkon mitoituksessa on huomioitu yleiskaavan mukaisille edullisuusvyöhykkeille mahdollisesti tuleva pientalomainen lisärakentaminen.

1.82 Jätevedet

1.821 Nykytila

Tällä hetkellä jätevedet selvitysalueella hoidetaan kiinteistökohtaisesti. Tiedossa ei ole isompia ongelmia jätevesien käsittelyssä. Mikäli kylälle rakennetaan alle 5000 m²:n tonteille voivat myös taloryhmäkohtaiset pienpuhdistamot tulla kyseeseen. Hirvilahti on kaukana yleisestä viemäriverkostosta ja Lehtoniemen jätevedenpuhdistamosta, joten alueen jätevedet on myös jatkossa hoidettava kiinteistökohtaisesti tai taloryhmittäin.

1.822 Uusi jätevesiasetus

Uusi asetus talousvesien käsittelystä vesihuoltolaitosten viemäriverkostojen ulkopuolisille alueille tuli voimaan 1.1.2004. Asetusten tarkoituksena on vähentää talousvesien päästöjä ja estää ympäristön pilaantumista.

Uusi jätevesiasetus edellyttää aiempaa tehokkaampaa jätevesien puhdistamista. Asetuksen mukaan käytettyjen laitteiden tulee olla puhdistusteholtaan riittäviä. Lisäksi kiinteistön omistajan täytyy olla selvillä oman kiinteistönsä jätevesien käsittelyjärjestelmästä, käytöstä ja huollosta.

Jätevesien käsittelyä koskevat määräykset koskevat uudisrakentamista sekä niitä kiinteistöjä, joissa tehdään rakennus- ja toimenpidelupaa edellyttäviä korjaus- ja muutostöitä. Talousvesien käsittelystä ja johtamisesta on laadittava suunnitelma, joka on liitettävä rakennus- tai toimenpidelupahakemukseen.

Olemassa olevien kiinteistöjen jätevesijärjestelmät täytyy saada asetuksen vaatimusten mukaisiksi pääsääntöisesti 10 vuoden kuluessa asetuksen voimaantulosta eli 31.12.2013 mennessä. Kiinteistön omistajan täytyy laatia selvitys jätevesilaitteista ja niitä koskevat hoito-ohjeet kahden vuoden kuluessa asetuksen voimaantulosta eli ennen 1.1.2006.

1.823 Opinnäytetyö

Tähän selvitykseen liittyen käynnistyi keväällä 2005 opinnäytetyö, jossa tarkasteltiin jätevesien käsittelyn menetelmiä asumisen eri vaihtoehdoissa. Asutuksen tiiveydestä riippuen kyseeseen tulevat lähinnä kiinteistökohtaiset tai muuttaman kiinteistön yhteispuhdistamot. Lisäksi eri vaihtoehdoista laadittiin kustannusvertailuja.

Insinööriopiskelija Jukka Markkasen lopputyön sisältö ja yksityiskohdat ilmenevät erillisestä raportista, joka valmistui keväällä 2006.

1.9 Maaperä

Alueelta ei ole tehty tarkempia maaperätutkimuksia. Maanomistajakyselyn yhteydessä pyydettiin tietoja maaperän laadusta. Ehdotettujen uusien rakennuspaikkojen maaperä oli yli puolessa vastauksista moreeni- tai hiekkamaa. Muutama oli savi/siltti- tai hiesua. Maaperän kantavuuden suhteen kevyiden pientalojen perustaminen ei aiheuttane ongelmia.

1.10 Kiinteistöveroitus

Verottajan suhtautuminen maanomistajiin eri maankäyttösuunnitelmien yhteydessä on aiheuttanut aika ajoin epäselvyyttä. Asemakaava- ja haja-asutusalueet eroavat tässä suhteessa selvästi toisistaan.

Asumista ohjaavien tavoitesuunnitelmien/selvitysten ja muiden epävirallisten ”kyläkaavojen” kohdalla kiinteistöveroitus astuu voimaan vasta kun kiinteistö on merkitty kiinteistörekisteriin ja tila on rakennettu. Tilan sisältyminen hyväksytyyn tavoitesuunnitelmaan ei vielä aiheuta veroseurauksia maanomistajalle.

2. TAVOITTEET

2.1 Tavoitteet

Suunnittelun tavoitteet on johdettu kaupunkirakennesuunnitelman ja Kuopion yleiskaavojen suunnitteluperiaatteista, vuoden 2004 kyläkieroksilla saadusta palautteesta sekä maasto- ja maisematarkastelujen johtopäätöksistä.

Selvityksen tarkoituksena on helpottaa rakentamista Hirvilahden kylässä. Selvityksen sisältöä, periaatteita ja kokemuksia on tarkoitettu soveltaa myös muualla Kuopiossa. Selvityksessä osoitetaan rakentamisen määrä, rakentamiseen soveltuvat paikat sekä suositus teknisen huollon ratkaisuksi.

Täydentäviä yksityiskohtasempia tavoitteita ovat:

- Kylällä olevien rakenteiden (asutus rakennuksineen, viljelykset, tiet, palvelut, vesijohdot, sähköverkostot, joukkoliikenteen yhteydet) hyödyntäminen uusien rakentamisen sijaan
- Asumisen sijoittuminen jalankulkuetäisyydelle kylän keskustasta ja tärkeimmistä palveluista, niin, ettei se aiheuta kuljetuksia päiväkotiin ja kouluun.
- Olevien peruspalvelujen säilyminen ja kehittyminen
- Maatalouden toimintaedellytysten säilyminen
- Kotona työskentelyn edellytysten parantaminen, työtilojen salliminen asumisen yhteyteen
- Kylän luonteen ja ominaispiirteiden vahvistaminen
- Maisemaa hallitsevien peltoaukioiden säilyttäminen, väljyyden tunnun säilyminen
- Rakentaminen pääsääntöisesti metsäpeitteiseen maastoon

Kevättalvella 2004 järjestettiin kaupungin hallintokuntien ja kyläläisten kesken tilaisuuksia, joissa kartoitettiin ryhmätyönä toiminnallisia tavoitteita ja toimenpiteitä. Seuraavassa yhteenveto Hirvilahden koskevista esilletulleista tärkeimmistä kehittämistavoitteista.

Asuminen, palvelut:

- Väestön kasvu turvattava (2-4 perhettä /vuosi /kylä)

- Kyläkoulu säilytettävä
- Ikääntyvän väestön tarpeista ja palveluista huolehdittava (esim. vanhustentalo)

Virkistys, vapaa-aika:

- Hiihto-, retkeily- ja moottorikelkkareitistöjen kehittäminen kylien välille
- Vesistön ja veneilymahdollisuuksien kehittäminen (veneilijöiden yöpyminen, sataman palvelut)
- Ns. monimuotomatkailun kehittäminen (esim pyöräilyn, telttailun ja vesimatkailun kytkeminen toisiinsa)
- Kyläyhteiset tapahtumat traditioksi, urheilu-, taito- ym kilpailut

Työpaikat, elinkeinot:

- Maatilamatkailuun liittyvät toiminnot, ohjelmapalvelut, majoitus kalastus, metsästys
- Luonnonmukainen elintarviketuotanto, suoramyynti tiloilta
- Etätyön lisääminen
- Kulttuurin ja palvelutoimintojen yhteenkytkeminen
- Kuljetusten ja palvelujen yhdistäminen, kommunikaatiotekniikan hyödyntäminen

Imago ja vetovoima:

- Jatkuva ympäristöhoito, kylämaisemasta huolehtiminen
- Kulttuuriperintö
- Vesistöt, puhdas luonto, maisemat, mukavat ihmiset

2.2 Maanomistajakysely

Kesäkuussa 2004 lähetettiin selvitysalueella asuville maanomistajakysely. Kyselyä ei lähetetty alle 0,5 hehtaarin suuruisille rakennetuille tiloille, koska nämä ovat käyttäneet rakennusoikeutensa. Kysely ei myöskään koskenut ranta-alueita ja loma-asumista. Rannat on käsitelty vuoden 1994 yleiskaavassa.

Kyselyssä tiedusteltiin maanomistajien halukkuutta uusien rakennuspaikkojen muodostamiseen /myyntiin tarkoituksena turvata kylän tasainen ja jatkuva väestönkehitys. Kyselyssä toivottiin myös kannanottoja peltojen tulevasta käytöstä, tietoja suojeltavista rakennuksista ja luonnonsuojelukohteista, maaperästä sekä vesi/

jätevesihuollon tilasta.

Kysely lähetettiin kaikkiaan 54 talouteen, siihen vastasi 23 maanomistajaa. Syksyllä 2004 suunnattiin uusi kysely niille, jotka eivät vastanneet ensimmäisellä kierroksella. Ennen kyselyn lähettämistä järjestettiin yleisötilaisuus, jossa keskusteltiin ja kyseltiin muun muassa kiinteistöveron vaikutuksesta, toteuttamisvelvoitteista ja suunnittelun ulkopuolelle jäävien tilanteesta Uusinta-kyselyn jälkeen vastausprosentiksi tuli noin 65.

Paria poikkeusta lukuunottamatta maanomistajien toivomukset uusien rakennuspaikkojen lukumäärien suhteen olivat varsin kohtuullisia.

Lähes kaikki toivotut rakennuspaikat sijoittuvat kohtiin, jotka soveltuvat myös maiseman ja vesihuollon puolesta rakentamiseen. Valtaosa maanomistajien toivomista paikoista on otettu sellaisinaan huomioon.

Niiden maanomistajien, jotka eivät vastanneet kyselyyn, tulevat lupa-asiat käsitellään MRL:n säädösten mukaan tapauskohtaisesti. Vastamatta jättäminen ei vie keneltäkään tilan rakennusoikeutta.

2.3 Mitoitus

Mitoituksen lähtökohtana on selvitysalueelle sijoittuvien tilojen pinta-ala.

Mitoitus pohjautuu haja-asutusmaiseen rakentamiseen. Tavanomaisilla maa- ja metsätalousohjeilla Kuopiossa mitoituksena on käytetty 1 rakennuspaikka/4 ha. Edullisuusvyöhykeperiaatetta soveltaen rakennettaessa kyliin ja kyläkeskuksiin, mitoituksena on käytetty 1 rakennuspaikka / 3 ha.

Ranta-alueita ei käsitellä tässä selvityksessä. Rannoilla on voimassa v. 1994 vahvistettu yleiskaava. Rantavyöhykkeiden osuus on vähennetty mitoituksessa tilan pinta-alasta.

Selvityksessä käytettyyn mitoitukseen vaikuttaa pienentävästi mahdollisten emätilasta jo lohkoittujen rakennuspaikkojen määrä, joka vähennetään mitoitusluvusta. Pelkistäen rakennuspaikkojen määrä on laskettu seuraavan kaavan mukaan:

$(A-B):3 - n =$ tilakohtainen rakennuspaikkojen

lukumäärä

- $A =$ suunnittelualueelle sijoittuva tilan pinta-ala
- $B =$ rantavyöhykkeen pinta-ala
 $n =$ vuosina 1958-2004 lohkoittujen rakennuspaikkojen lukumäärä

3. RAKENNUSPAIKAT (kuva 7, 8)

3.1 Yleistä

Rakennuspaikkaselvitys on luonteeltaan yleiskaavan periaatteita tarkentava asutuksen tavoitesuunnitelma. Selvitysalueelle on osoitettu yhteensä noin 65 uutta omakotitalon rakennuspaikkaa. Jos vuosittain 2-4 asuntoa toteutuu, riittävät suunnitelman mukaiset rakennuspaikat parikymmeneksi vuodeksi.

Rakennuspaikkakoko (5000 m²) on määritelty rakennusjärjestyksessä. Pienimmillään rakennuspaikka voi olla 2000m². Noin 5000m² suuruinen "tontti" mahdollistaa rakennusten sijoittumisen perinteisen pihapiirin tapaan ja esim. kasvimaan sijoittumisen tontille. Osalla tonteista voidaan huomioda mahdollisten työtilojen sijoittaminen.

3.2 Uusi asuminen

Valtaosa uusista rakennuspaikoista sijoittuu maanomistajien toivomiin kohtiin. Selvityksen ratkaisut perustuvat asutusrakenne- ja maisematarkasteluihin.

Asumisen luontevat sijoittumisvaihtoehdot Hirvilahdella ovat:

1. Mäkeä kiertävän Välitien varsi raittimaisena rakenteena.

Luonteva ja ekologisesti suotuisa asuinpaikka Hirvilahdella on vanhastaan ollut Kylänkeskymäen ja pellon rajakohdassa. (ks. kansikuva). Uudisrakentamisen sijoittuminen mäkeä kiertävän Välitien varteen jatkaa perinteistä asutusrakennetta.

2. Metsän ja pellon rajassa metsänreunan suojassa

Uusista rakennuspaikoista pääosa sijoittuu metsän ja pellon reunavyöhykkeelle metsän suojaan. Reunavyöhykkeellä on rikas pieneliöstö, linnusto ja kasvillisuus. Etelään ja länteen avautuvat lämpimät ja kuivat rinteet soveltuvat myös pienilmaston suhteen hyvin asumiseen. Metsänreunan takaa avautuu myös komeita näkymiä peltoaukeille.

3. Avoimilla peltoaukeilla olevien tilakeskusten yhteydessä ja niiden lomassa.

Maisemallisesti tärkeät laajat peltoaukeat kylän keskeltä jätetään rakentamatta. Hirvilahden erikoisuutena on, että lähinnä kylän keskustaa ja koulua avautuvat laajat pellot, mikä aiheuttaa paineita sijoittaa asumista pelloille. Pienimuotoinen pellolle rakentaminen on rajoitetusti mahdollista. Uusia rakennuksia voidaan sijoittaa vanhojen tilakeskusten lomaan olevien tilusteiden varteen siten, että syntyy selkeitä oleviin pihapiireihin liittyviä ryhmiä (kuva 8)

3.3 Jätevedet (kuva 9)

Jätevesien käsittely uusilla rakennuspaikoilla voi tapahtua joko kiinteistökohtaisesti tai yhteisissä järjestelmissä. Yhteispuhdistamoratkaisut tulevat kyseeseen, jos rakennukset sijaitsevat lähellä toisiaan ja muodostavat olevien rakennusten kanssa tiiviitä ryhmiä. Yhteisjärjestelmiin sisältyy ongelmia, jotka liittyvät rakennushankkeiden eriaikaiseen toteutukseen ja tästä johtuvaan kustannusten epätasaiseen jakautumiseen. Tulevien asukkaiden kannalta olisi edullista, jos maanomistaja voisi myydä rakennuspaikat valmiilla tekniikalla varustettuna. Yhteispuhdistusjärjestelmä voi pohjautua myös oleviin kiinteistöihin, kuten esim. koulu ja seuratalo.

4. TOTEUTTAMINEN

Nyt laadittu rakennuspaikkaselvitys on tarkoitettu tarkentamaan v. 1994 vahvistettua Länsirannan yleiskaavaa siten, että selvitystä käytetään rakennuslupien ja suunnittelutarveratkaisujen valmistelussa sekä MRL 137 §:n mukaisen suunnittelutarpeen määrittämisessä. Selvitys on ns. asumisen tavoitesuunnitelma eikä edellytä yleiskaavan muuttamista. Selvityksen toteuttaminen perustuu yksityisiin hankkeisiin. Kaupungin

toimet selvityksen toteutumiseksi jäävät hyvin vähäisiksi.

Selvitystä on tarkoitus soveltaa siten, että rakentamisen lupamenettely on tavanomaista helpompi haettaessa rakennuslupaa suunnitelman mukaisiin paikkoihin. Pääsääntöisesti rakentaminen voi tapahtua suoraan rakennusluvalla. Edellytyksenä on että naapurit kuullaan ja että vesihuolto hoidetaan uuden asetuksen edellyttämällä tavalla.

Jätevesihuollon ratkaisut tarkentuvat hankkeiden realisoitumisen ja rakennuslupalupakäsittelyjen yhteydessä.

Alueen rakentaminen pohjautuu olemassaolevaan tiestöön ja osuuskunnan vesijohtoverkostoon.

Jatkotoimenpiteinä voidaan harkita erillisen pihapiirihankkeen muodostamista, jossa kehitetään jätevesien järjestelyyn, rakennuspaikkojen esivalmisteluun, jätevesien hoitoon ja tekniseen kunnossapitoon liittyviä toimenpiteitä ja toimintatapoja edesauttaen selvityksen toteutumista, kylän elinvoimaisuuden lisääntymistä ja mahdollisten uusien työpaikkojen syntymistä.

5. LUPAMENETTELY

Selvityksen tarkoituksena on helpottaa rakentamista Hirvilahden kylässä. Kaupunginhallitus hyväksyy selvityksen, jota tullaan käyttämään lupaharkinnan pohjana.

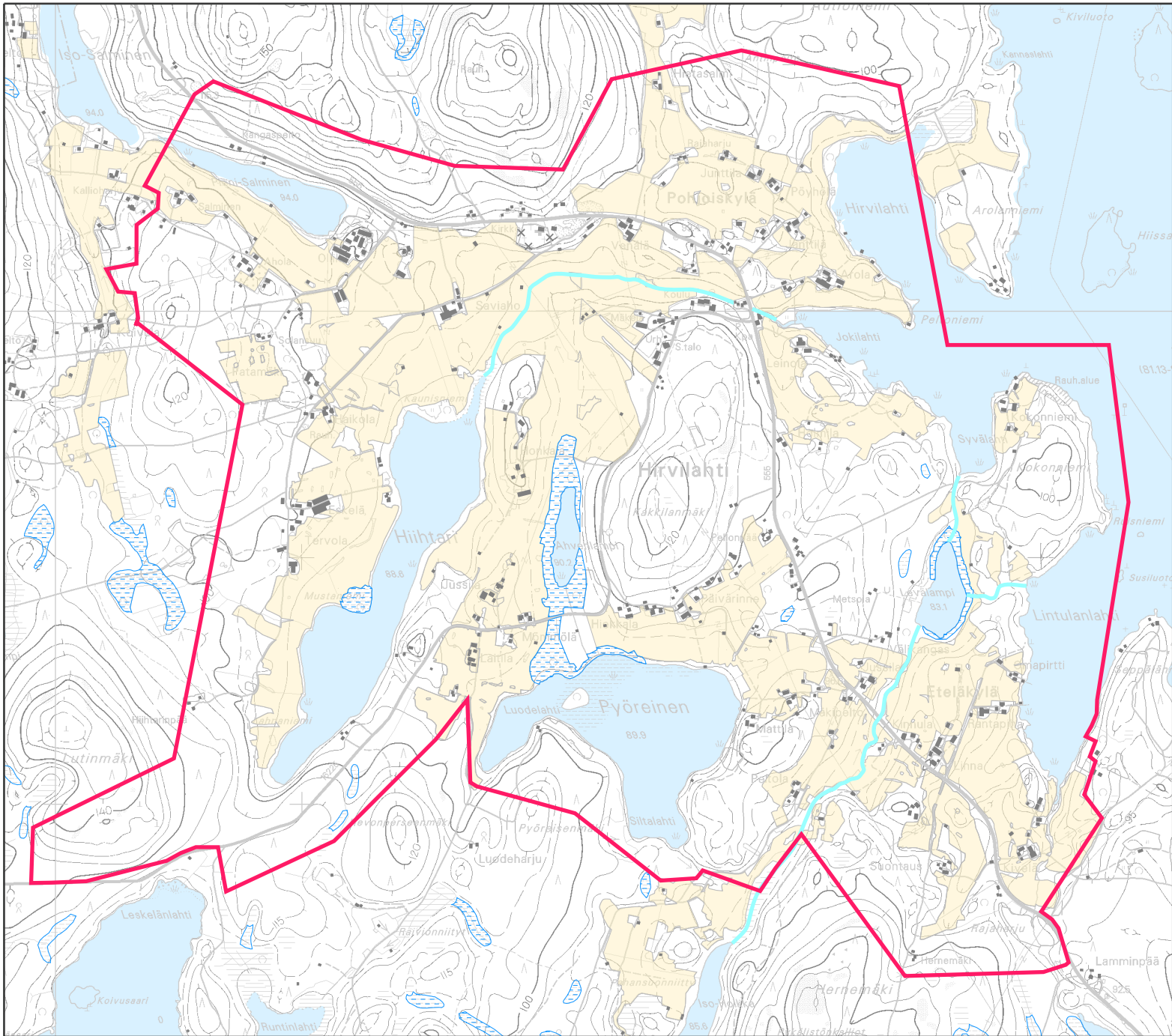
Osa selvityksen mukaisista rakennuspaikoista voidaan toteuttaa suoraan rakennusluvalla, mutta osa edellyttää MRL 137 §:n mukaista suunnittelutarveratkaisua. Valintaan vaikuttavat mm seuraavat tekijät:

- lähialueen rakentamistilanne
- emätilan rakentamistilanne ja -historia
- kaavamääräykset
- ympäristön aiheuttamat rajoitukset

6. LAATIMISVAIHEET

Selvityksen laadintatyö käynnistyi kesällä 2004, jolloin kesän aikana suoritettiin lähtökohtien selvittäminen, maanomistajakyselyt, mitoitus ja alustava luonnos. Tänä aikana pidettiin kaksi yleisötilaisuutta. Työ jatkui luonnoksen tarkistamisella niin, että selvitys valmistui vuoden 2007 alussa.

Vuoden 2006 lopussa PSA:n, rakennusvalvonnan ja kaavoittajien käymien yleisten maaseuturakentamisen pelisääntökeskustelujen pohjalta tarkennettiin selvityksen sisältöä ja lupamenetelyä viimeisten maankäyttö- ja rakennuslain tulkintojen mukaiseksi.



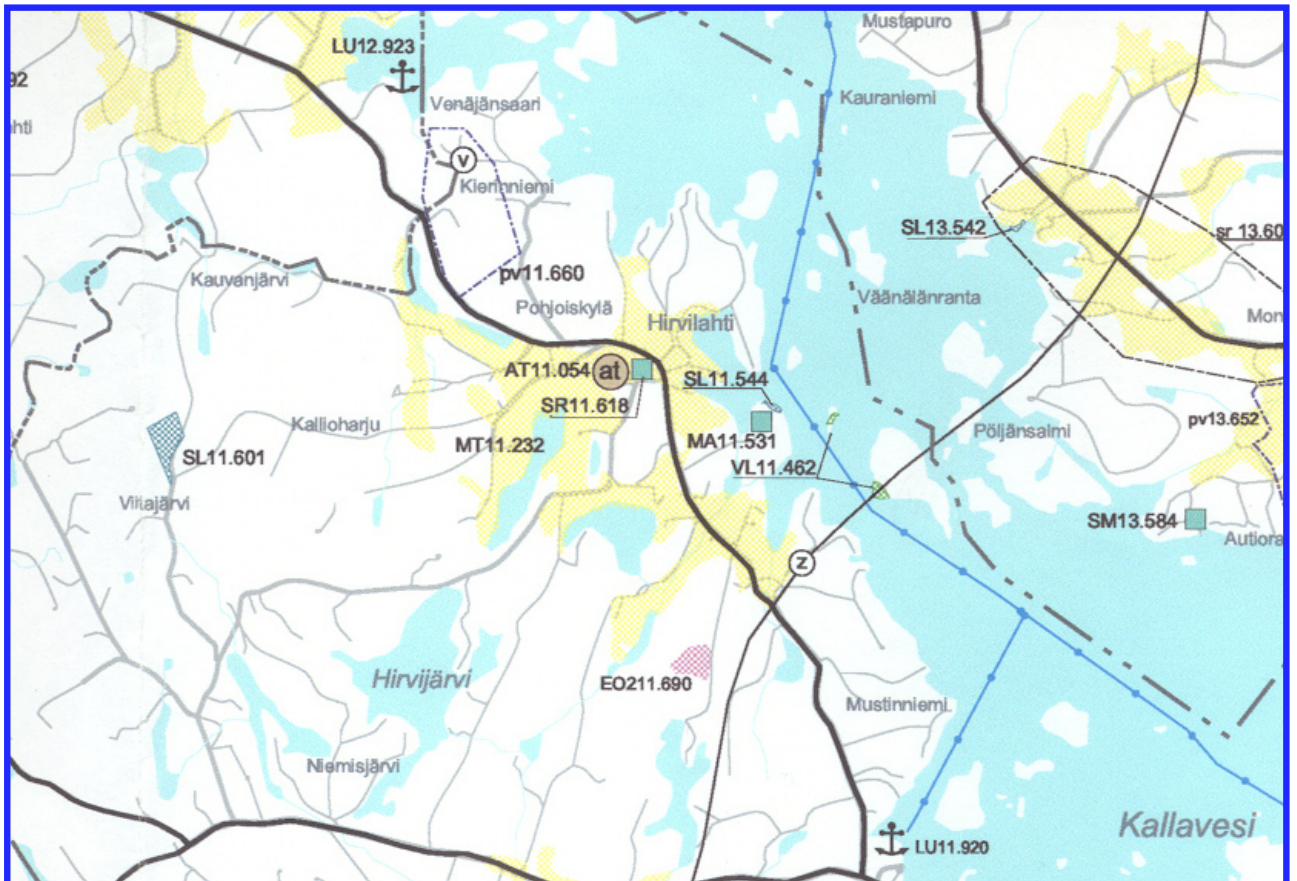
**KUOPIO
HIRVILAHTI
RAKENNUSPAIKKASELVITYS**

SELVITYSALUE

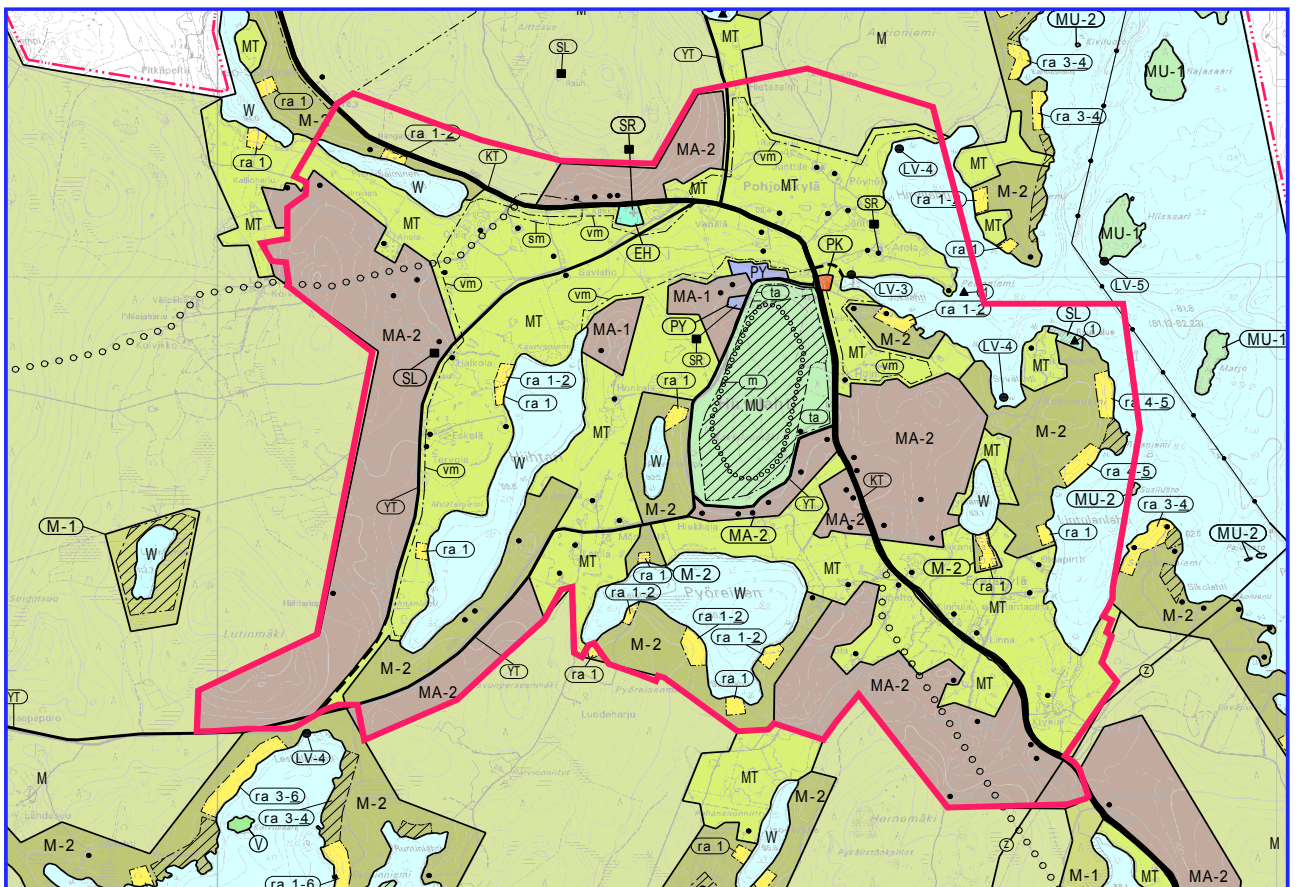
7.5.2007



— Suunnittelalueen raja



Maakuntakaavaehdotus 23.8.2006



Yleiskaava

YLEISKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

MA-1 KYLÄALUE TAI KYLÄN OSA, JOLLA RAKENTAMISTA EDISTETÄÄN SUUNNITTELUA KEHITTÄMÄLLÄ / RAKENTAMISEN PAINEALUETTA
Yleiskaavan pohjalta alueelle laaditaan osayleiskaava tai sijoitussuunnitelma, jolla rakentamista pyritään edistämään. (Yleiskaavamääräys 223)

MA-2 KYLÄALUE TAI KYLÄN OSA, JOLLE RAKENTAMISTA SUOSITTAAN
Alue, joka soveltuu kylätyypiseen rakentamiseen, mutta jolla rakentamispaine on suhteellisen vähäinen. Ohjauksella pyritään siihen, että rakentaminen voisi tapahtua ilman kaavaa tai poikkeuslupia. (Yleiskaavamääräys 224)

M-2 MAA- JA METSÄTALOUSALUE, LOMA-ASUTUSTA
Maankäyttömääräys:
Loma-asuntojen rakennuspaikat ja rakennukset tulee sijoittaa yleiskaavassa osoitetulle rakentamisalueelle. MRL 41 §:n nojalla määrätään, että rakennuksia ei saa sijoittaa rakentamisalueen ulkopuolelle ilman ranta-asemakaavaa tai poikkeamista (Yleiskaavamääräys 108)

MT MAA- JA METSÄTALOUSALUE, PELTOALUE
Maankäyttömääräys:
MRL 41 §:n nojalla määrätään, että alueeseen sisältyvä peltoalue tulee säilyttää rakentamattomana siten, että muu kuin maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen sijoitetaan olevien tilakeskusten yhteyteen tai ryhmiin niin, että yhtenäistä peltoaluetta ei pirstota ja rannat säilyvät vapaana rakentamiselta. (Yleiskaavamääräys 110)

MU MAA- JA METSÄTALOUSALUE, JOLLA ON YMPÄRISTÖARVOJA JA ULKOILUKÄYTTÖÄ

SL LUONNONSUOJELUALUE
Luonnonsuojelulain nojalla rauhoitettu alue. (Yleiskaavamääräys 207)

EH HAUTAUSMAA-ALUE

PK YKSITYISTEN PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE

PY JULKISTEN PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE
VESIALUE

W

— ALUEEN RAJA

- - - - - ERI KAAVAMÄÄRÄYSTEN ALAISTEN ALUEEN OSIEN VÄLINEN RAJA

— KOKOOJATIE

— YHDYSTIE

o o o o · OHJEELLINEN ULKOILUREITTI

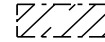
o o o o o o · KUNTOPOLKU - LATU

▲ VIRKISTYSKOHDE
1=uimaranta, 2=ulkoilureitin tukikohta, 3=muu virkistyskohde.

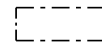
● MUU KOHDE
LV-3=maaseudun venevalkama tai -satama, LV-4=veneiden rantapaikkoja, LV-5=suojasatama, LV=rantautumispaikka, LU=uiton toimipaikka, ET=teknisen huollon kohde, ET/pv=veden hankinta.

SUOJELUKOHDE
SL= luonnonsuojelukohde, SR= rakennussuojelukohde, SM=muinaismuistokohde.

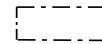
ALUEEN OSIA KOSKEVATMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET:



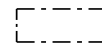
Maankäyttömääräykset:
Alueen osa, joka MRL 41 §:n nojalla tulee säilyttää rakentamattomana siten, että uudet rakennuspaikat ja muu kuin maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen tilakohtaisesti sijoitetaan tilan muille osille. (Yleiskaavamääräys 114)
Alueen osalla on voimassa yleiskaavamääräys 117.



RAKENTAMISALUE:
Alueen osa, jolle voidaan sijoittaa asuinrakennuksen rakennuspaikkoja. (Yleiskaavamääräys 231).



MUINAISJÄÄNNÖKSIÄ
Alueen osa, jolla sijaitsee kiinteitä muinaismuistolain (295/63) rauhoittamia muinaisjäännöksiä. Alueen käyttösuunnitelmista on neuvoteltava museoviraston kanssa. (Yleiskaavamääräys 234).



VILJELYMAISEMA
Alueen osa, jolla on erityistä merkitystä kyläkuvan kannalta. Alueen säilyminen viljelykäytössä on toivottavaa. (Yleiskaavamääräys 236).



RAKENTAMATON RANTAOSUUS
Maankäyttömääräys:
Alueen osa, joka MRL 41 §:n nojalla tulee säilyttää rakentamattomana siten, että sille ei sijoiteta uusia rakennuspaikkoja eikä rakennuksia. Rakennusoikeus on tilakohtaisesti osoitettu tilan muulle osalle. Merkintä ei estä alueen käyttämistä venevalkamana, kalastusta tai veneilyä palvelevana alueena eikä muita vastaavia toimenpiteitä. (Yleiskaavamääräys 115).
Suositus:
M-1 -alueella tulee rakentamattomana säilytettävä rantaosuus ottaa tilakohtaisesti huomioon ranta-asemakaavan tarpeellisuutta vähentävänä tekijänä. (Yleiskaavamääräys 302).



RAKENNUSPAIKKOJA
Alueen osa, rakentamisalue, jolle saa sijoittaa loma-asunnon rakennuspaikkoja. Luku osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän, joka rakentamisalueelle voidaan sijoittaa ilman ranta-asemakaavaa. Mikäli lukuja on kaksi, ensimmäinen osoittaa rakennuspaikkojen ohjeellisen määrän, alleviivattu luku osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän. (Yleiskaavamääräys 232).

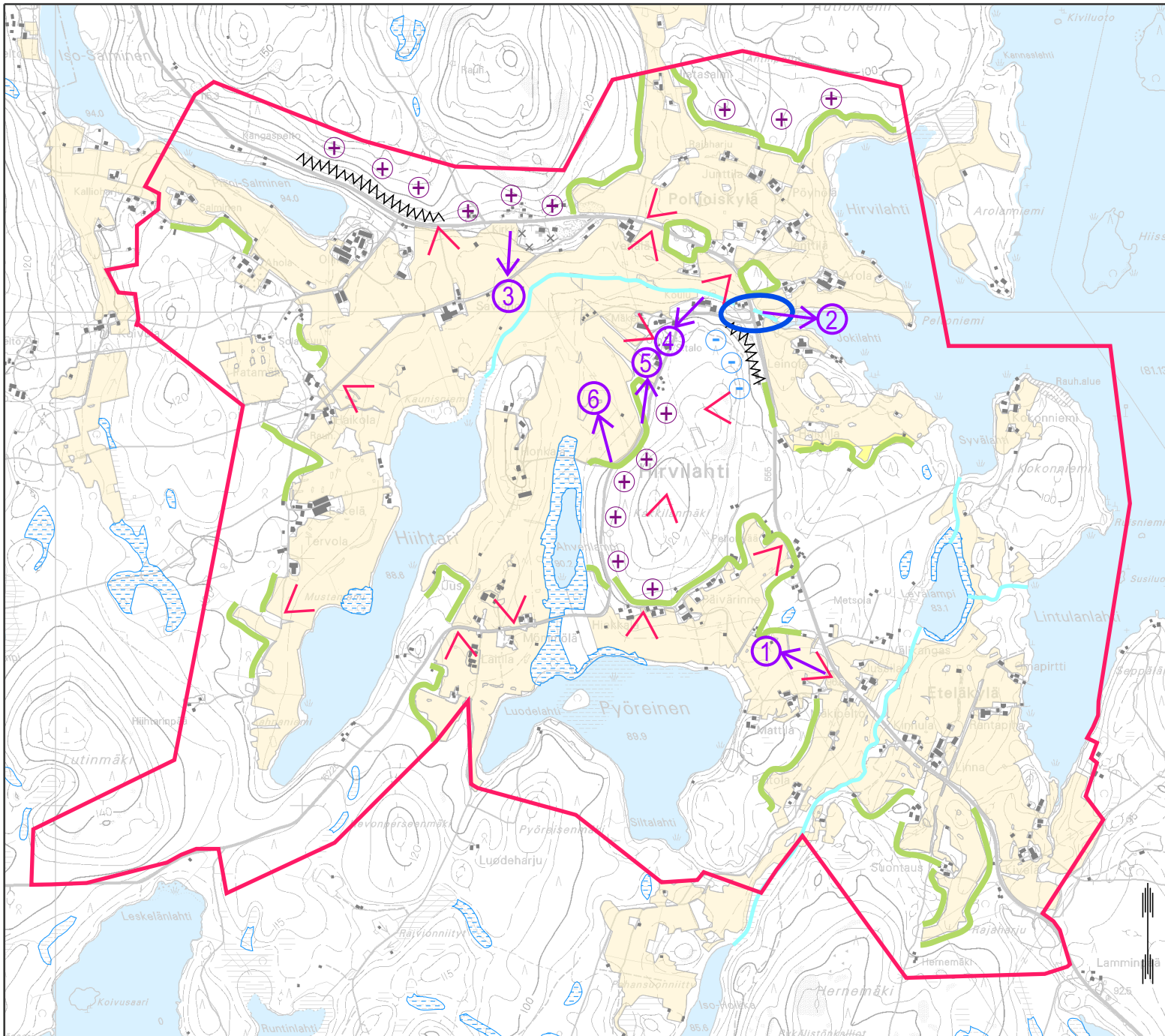














OLEVA RAKENNUSPAIKKA
Oleva rakennuspaikka, jonka soveltuvuus nykyisen käyttötarkoituksen mukaiseksi rakennuspaikaksi on yleiskaavassa tutkittu. Loma-asunnon rakentamispaikalle voidaan sallia loma-asunnon rakentaminen ilman ranta-asemakaavaa. (Yleiskaavamääräys 233).

**KUOPIO
HIRVILAHTI**
RAKENNUSPAIKKASELVITYS

MAISEMASELVITYS

7.5.2007



-  Maisemallisesti merkittävät peltoalueet
-  Olemassa oleva rakennuskanta
- uusi rakentaminen olevien yhteyteen
-  Metsän ja pellon rajakohdat
- soveltuvat rakentamiseen
-  Lämpimät etelä- ja länsirinteet
- soveltuvat rakentamiseen
-  Kylmät ja viileät pohjois- ja itärinteet
- eivät sovellu rakentamiseen
-  Soistuneet tai veden vaivaamat alueet
- eivät sovellu rakentamiseen
-  Jyrkänne
- ei sovellu rakentamiseen
-  Kylän toiminnallinen ja maisemallinen solmukohta
-  Näköalapaikka, näkymä
-  Valokuvan suunta ja numero (ks. kuva 5)
-  Järvi tai lampi
-  Puro

HIRVILAHDEN KYLÄKUVIA



Kuva 1



Kuva 2



Kuva 3



Kuva 4



Kuva 5










Kuva 6

**KUOPIO
HIRVILAHTI
RAKENNUSPAIKKASELVITYS**

VESIHUOLTO

7.5.2007

0 100 500 1000

-  Vesijohtoverkoston toiminta-alue
-  Vesijohtoverkoston tavoitteellinen toiminta-alue v. 2020
-  Vesijohto
-  Pohjavesialue (Hirvilahti 08 297 51)
-  Pohjavedenottamo
-  Pelto
-  Suunnittelualan raja

