



KANNONKOSKEN KUNTA

KISMANNIEMEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS
ÖIJÄNNIEMEN ASEMAKAAVAKSI



SELOSTUS

Vastaa kunnanvaltuuston 26.5.2025 § 11 hyväksymää ja
5.8.2025 voimaankuulutettua kaavakarttaa

Arkkitehtitoimisto Anna-Liisa Nisu
Y- 2045140-7
Väinö Auerin katu 7 D TT2, 00560 Helsinki,
tel. 045-110 9193
email: nisu.anni@saunalahti.fi

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kunta: Kannonkosken kunta 216

Kunnanosa/kylä: Jauhoniemen kylä 402

Korttelit /Tilat: Ranta-asemakaavan muutos asemakaavaksi koskee kortteleita 30 a - 30 f sekä niihin liittyviä maa- ja metsätalous-, virkistys- ja erityisalueita, yleistä pysäköintialuetta, venevalkamaa ja katu-alueita. Asemakaavan laajennus koskee tilaa 216-895-0-77.

Kaavan nimi: Kismanniemen ranta-asemakaavan muutos Öijänniemen asemakaavaksi ja asemakaavan laajennus

Kaavan tunnus: _____

Kaavan laadittutaja : Kannonkosken kunta

Yhteystiedot:

Kannonkosken kunta:

Kunnanjohtaja Markku Rautiainen

p.044 459 6121

Sähköposti: markku.rautiainen@kannonkoski.fi

Vs.tekninen johtaja Aki Minkkinen

p.044 459 6128

Sähköposti: aki.minkkinen@kannonkoski.fi

Saarijärven kaupungin aluearkkitehtipalvelut:

Kaavoitusjohtaja Ulla-Maija Humppi

p. 044 4598 405

Sähköposti: ulla-maija.humppi@saarijarvi.fi

Kaavasuunnittelija Sari Peura

p. 044 4598 210

Sähköposti: sari.peura@saarijarvi.fi

Kaavoitusinsinööri Mirja Tarvainen

p. 044 4598 435

Sähköposti: mirja.tarvainen@saarijarvi.fi

Kaavan laatija:

Arkkitehtitoimisto Anna-Liisa Nisu

Väinö Auerin katu 7 D TT2, 00560 Helsinki

Tel. 045-110 9193, email: nisu.anni@saunalahti.fi

Vireilletulokuulutus: 16.6.2016

Kannonkosken kunnanhallituksen käsittely: 30.3.2016 §28, 14.5.2018 §51, 11.3.2019 §25, 15.1.2024 § 1, 12.5.2025 § 50.

Kannonkosken kunnanvaltuuston hyväksyminen: 26.5.2025 § 11

Voimaantulokuulutus: 5.8.2025

1.2 Sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1 Tunnistetiedot	1
1.2 Sisällysluettelo	2
1.3 Kaavan tarkoitus	3
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	3
2 TIIVISTELMÄ	4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	4
2.2 Asemakaava	5
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	5
3 LÄHTÖKOHDAT	6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema	7
3.1.3 Rakennettu ympäristö	12
3.1.4 Maanomistus.....	19
3.2 Suunnittelutilanne	20
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	20
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	23
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	23
4.2 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset.....	23
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	23
4.3.1 Osalliset	23
4.3.2 Vireille tulo	24
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely	24
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	24
4.4 Asemakaavan tavoitteet	24
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	24
4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	26
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden kuvaus.....	27
4.5.1 Alustavat luonnokset; rantasaunan sijoituspaikka	27
4.5.2 Alustavat luonnokset alueen luonteen hahmottelua	30
4.5.3 Alustavat luonnokset; asumisen ja loma-asumisen yhdistäminen	33
4.5.4 Alustavat luonnokset; rannan läheiset pikkumökkit	35
4.5.4 Kaavaluonnos nähtävillä 17.5. – 18.6.2018	36
4.5.4 Kaavaehdotus (ensimmäinen) nähtävillä 20.3. – 19.4.2019	39
4.5.5 Kaavaehdotus (toinen) nähtävillä 25.1. – 26.2.2024.....	40
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	41
5.1 Kaavan rakenne	41
5.1.1 Mitoitus.....	41
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	42
5.3 Aluevaraukset	42
5.3.1 Korttelialueet	42
5.3.2 Muut alueet	42
5.4 Kaavan vaikutukset.....	44
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	44
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	45
5.4.3 Sosiaaliset vaikutukset.....	46
5.4.4 Taloudelliset vaikutukset	46
5.5 Ympäristön häiriötekijät	46
5.6 Kaavamerkinnot ja - määräykset (Kaavakartan yhteydessä).....	47
5.7 Nimistö	47
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	47
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	47
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus.....	47
6.3 Toteutuksen seuranta	47

1.3 Kaavan tarkoitus

Kannonkosken kunnan omistuksessa olevalle Öijänniemen alueelle on laadittu ranta-asemakaava loma-asumisen ja matkailun toteuttamista varten. (hyv. KV 16.6.2008 § 14). Alueelle on toteutettu katuverkosto ja muu kunnallistekniikka sekä rakennettu yksi loma-asunto. Tonttien kysyntä on ollut kuitenkin vähäistä. Jotta Öijänniemen alueen vetovoimaisuutta saataisiin paremmaksi, on alueen ranta-asemakaava tarkoitus muuttaa asemakaavaksi, joka mahdollistaa alueen muuttumisen myös vakituiseen asuinkäyttöön ja/tai kehittää aluetta vetovoimaiseksi matkailupalvelujen alueeksi.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1: Ote voimassa olevasta ranta-asemakaavasta
- Liite 2: Voimassa olevan ranta-asemakaavan määräykset
- Liite 3: Muistio ideapalaverista 23.11.2016
- Liite 4: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 5: Kannonkosken Öijänniemen luontoselvitys, Ahlman Group 2016.
- Liite 6: Piispalan nuorisokeskuksen asemakaavan, Öijänniemen ranta-asemakaavan ja Piispalan lähiympäristön kyläyleiskaavan arkeologinen inventointi 7.10.2016, Keski-Pohjanmaan Arkeologiapalvelu.
- Liite 7: Öijänniemen Natura-arvioinnin tarveharkinta, Ahlman Group 2018. (I asemakaavaehdotus).
- Liite 8: Asemakaavan seurantalomake
- Liite 9: Kaavaluonnosvaiheen vastineet
- Liite 10: Kaavaehdotusvaiheen vastineet
- Liite 11: Kaavaehdotusvaiheen II vastineet
- Liite 12: Rakentamistapa- ja viherympäristön hoito-ohje

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Kaavoitus:

- Keski-Suomen maakuntakaava 2040.
- Keski-Suomen maakuntakaava, voimaantulo 26.1.2018 (MH § 6).
- Keski-Suomen aiempi maakuntakaava, vahvistettu Ympäristöministeriössä 14.4.2009.
- Keski-Suomen I vaihemaakuntakaava (koskee Jyväskylän seudun jätteenkäsittelykeskusta) Ympäristöministeriön vahvistuspäätös YM1/5222/2008.
- Keski-Suomen II vaihemaakuntakaava , vahvistettu ympäristöministeriössä 11.5.2011.
- Keski-Suomen III vaihemaakuntakaava, hyv. mkv 14.11.2012, Vahvistuspäätös YM7/5222/2012, ja hyväksymispäätös on tullut lainvoimaiseksi 9.3.2016.
- Keski-Suomen IV vaihemaakuntakaava. Vahvistettu Ympäristöministeriössä 24.9.2014.
- Kannonkosken Kivijärven rantaosayleiskaava hyv. KV 31.1.1994, arkk. Risto Vuolle-Apiala.
- Kivijärven rantaosayleiskaavan muutos ja Piispalan kyläyleiskaava, vireilletulo- ja luonnosvaiheen asiakirjat, Aluearkkitehtipalvelut Saarijärven kaupunki, 2016-2017.

Kulttuuriympäristö-, luontoselvitykset:

- Keski-Suomen muinaisrannat, Keski-Suomen seutukaavaliitto, julkaisu no.73, sarja B, 1985.
- Keski-Suomen luonnonsuojelusuunnitelma, alueinventointi, Keski-Suomen seutukaavaliitto, julkaisu no.19, sarja B, 1972.
- Vesirekeliijan Keski-Suomi, Keski-Suomen seutukaavaliitto, 1988.
- Öijänniemen maakäytön yleissuunnitelman luontoselvitys Fcg Suunnittelukeskus/ Minna Eskelinen 12.7.2006.
- Kivijärven luonto ja maisemaselvitys (Liikennetekniikka Oy, 2003)
- Kannonkosken muinaisjäännösinventointi (Museovirasto, 1989)
- Kannonkosken Öijänniemen luontoselvitys, Ahlman Group 2016.
- Natura-alueiden yleissuunnitelma 2016, Keski-Suomen ELY-keskus

Liikenne

- Keski-Suomen kevyen liikenteen tarveselvitys käynnistetty 2011, Keski-Suomen ELY-keskus
- Keski-Suomen Tiepiirin tievalaistuksen tarveselvitys, Tiehallinto 2004
- Näkemäalueet : Liikenne- ja viestintäministeriön ohje yleisten teiden näkemäalueista (2002).

Ympäristönsuojelu, tekninen huolto

- Kannonkosken kunnan pohjavesien suojelusuunnitelma, Kannonkosken kunta, Katja Viitaniemi, 2012, hyväksytty KV 17.6.2013 § 37.
- Kannonkosken, Karstulan, Kivijärven ja Kyyjärven kuntien alueellinen vesihuollon kehittämissuunnitelma (K. Viitaniemi, 2012).
- Tulviin varautuminen rakentamisessa, Ympäristöopas 2014. Toim. Antti Parjanne ja Mikko Huokuna. Suomen ympäristökeskus, Ilmatieteen laitos, Ympäristöministeriö, Maa- ja metsätaloustieteiden tutkimuskeskus, 2014.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Ranta-asemakaavan muutoksen valmistelu aloitettiin kunnan aloitteesta vuonna 2016. Kunnanhallitus teki kaavoituspäätöksen 30.3.2016 §28. Kaavoituksen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 17.5.2016 Keski-Suomen ELY- keskuksessa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu 20.5.2016 ja sitä on täydennetty 23.2.2018. Kaavoituksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävälle asettamisesta kuulutettiin 16.6.2016, osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin julkisesti nähtävillä 16.6. – 14.8.2016.

Asemakaavatyön taustaksi on vuonna 2016 laadittu luontoselvitys (Ahlman Group) ja arkeologinen selvitys (Keski-Pohjanmaan Arkeologiapalvelu). Vireilletulovaiheessa järjestettiin ideointi-ilta kunnanhallituksen ja –valtuuston jäsenille sekä Piispalan kokous- ja hyvinvointipalvelut Oy:lle Piispalassa 23.11.2016.

Kaavaluonnosasiakirjat asetettiin nähtävälle kunnanhallituksen kokouksen 14.5.2018 (§ 51) päätöksellä 17.5. – 18.6.2018 väliseksi ajaksi luonnosvaiheen kuulemista varten. Kaavaluonnoksesta jätettiin 4 lausuntoa ja yksi huomautus, joihin on laadittu vastineet. Kaava-asiakirjat täydennettiin kaavaehdotukseksi ja kaavaehdotuksesta tehtiin Natura-arvioinnin tarveharkinta (Ahlman Group 2018). Kaavaehdotus asetettiin kunnanhallituksen päätöksellä 11.3.2019 § 25 julkisesti nähtävälle ehdotusvaiheen kuulemista varten 20.3. – 19.4.2019 väliseksi ajaksi. Keski-Suomen ELY -keskus ja Keski-Suomen liitto antoivat lausunnon, kaavaehdotuksesta jätettiin 1 muistutus, jossa oli 33 allekirjoittajaa.

Kaavoituksesta pidettiin viranomaisten työneuvottelu 25.10.2019 Keski-Suomen ELY - keskuksessa.

Asemakaavan tavoitteita on I kaavaehdotusvaiheen jälkeen tarkistettu . Kaavamutoksesta on laadittu toinen kaavaehdotus, joka asetettiin kunnanhallituksen 15.1.2024 § 1 päätöksellä yleisesti nähtävälle ehdotusvaiheen kuulemista varten 25.1. - 26.2.2024 väliseksi ajaksi.

Keskeiset muutokset, jotka on tehty I kaavaehdotusvaiheen jälkeen:

- 1) Rannan läheistä rakentamista on vähennetty:
 - Länsirannalle VR-2/s -alueelle osoitetut rakennusalat ja –oikeudet rantasaunoille ja grillikatokselle on poistettu,
 - myös R-1-alue poistettu venesataman vierestä.
 - Natura-alueen sisäpuolella olevien törmärannan läheisten korttelialueiden rajausta siirretty pois päin rannasta n. 10 m - 13 m itään päin.
- 2) Alueen eteläosassa korttelialueiden käyttötarkoituksesta on poistettu asumisvaihtoehto. Alueen pohjoisosan korttelialueet voivat toteutua joko asuintontteina tai matkailu/loma-asuinalueena. Karavaanaripaikointumahdollisuus on poistettu korttelialueiden käyttötarkoituksesta.
- 3) Rakennusoikeutta on madallettu korttelialueilla:
 - Kerrosluvulla I: 140 k-m² / tontti, kerrosluvulla Iu^{1/2}: 160 k-m²/tontti, kerrosluvulla II: 180 k-m²/tontti.
 - Tonttien lukumäärä kuten voimassa olevassa kaavassa.
 - ET-1 -alueelle rakennusoikeutta enemmän kuin 30 k-m², tukirakennusta/varastoa varten.
 - LV-alueen rakennusoikeus nostettu voimassa olevan kaavan mukaiseksi
- 4) Rantatörmälle oma merkintä VV-3/s, maisemallisesti arvokas.
- 5) Uusi rakennusala ja -oikeus sauna/kokoontumistilalle muodostettu uimarannan lähelle, rantatörmän taakse VR-2/s -alueelle.
- 6) Kaavan rajaus: Kaava-aluetta on laajennettu etelään päin Sinisen tien alueelle, rajaus Piispalan kaava-alueen rajaon. Lisäksi pohjakartan päivityksessä rantaviivaa n on tullut tarkistuksia, kaava on rajattu rantaviivaan.

Nähtävillääolon jälkeen kaavaehdotuskarttaan on tehty muutamia tarkennuksia viranomaislausuntojen perusteella ja kaavakartan liitteeksi on laadittu rakentamistapa- ja viherympäristön hoito-ohje. Sinisen Tien maantialue on jätetty kaavarajauksen ulkopuolelle Ely-keskuksen lausunnon mukaisesti.

2.2 Asemakaava

Kaavamuutos on laadittu numeeriselle ETRS-GK25 -koordinaatiston pohjakartalle.

Ranta-asemakaavan muutoksessa asemakaavaksi :

- Korttelialueiden rajausta on muutettu kauemmaksi maisemallisesti arvokkaasta törmärannasta ja korttelialueiden välistä on muodostettu kulkuyhteyksiä virkistyspoluille. Pohjoisosan kortteleissa käyttötarkoituksena on pysyvä asuminen tai vaihtoehtoisesti loma-asuminen (**AO/RA-1**). Eteläosan korttelit ovat loma-asumista/matkailupalveluja varten (**RA-1**). Kaavamääräyksien sisältöä on tarkennettu, rakennusoikeus **140 k-m²/tontti kerrosluvulla I**, **160 k-m²/tontti kerrosluvulla Iu^{1/2}**, **180 k-m²/tontti kerrosluvulla II**. Tonttien lukumäärä on voimassa olevan ranta-asemakaavan mukainen. Rakentamistapaa on ohjattu yleispiirteisesti kortteleita koskevissa kaavamääräyksissä. Alueen toteuttamista ohjaa kaavakartan määräyksiä täydentävä erillinen rakentamistapa- ja viherympäristön hoito-ohje (Yleismääräys).
- MY-1 –alue ja VL-alue muutetaan **VR-2/s** –alueeksi ja **VV-2/s**- ja **VV-3/s** -alueiksi. Rakennusoikeutta osoitetaan nykyiselle uimarannalle, jonne on rakennettu laavu, yhteensä 30 k-m² ja VR-2/s-alueelle, uimarannan taustametsään, osoitetaan rakennusala **sauna- ja kokoontumistilalle (sa-1)**, rakennusoikeus **200 k-m²**. Rakennusala sijaitsee noin 40 -50 m päässä rantaviivasta. Törmäranta on osoitettu merkinnällä **VV-3/s**, alueelle ei saa rakentaa, ainoastaan puuportaiden rakentaminen on sallittu muutamaan kohtaan maaston kulumisen ehkäisemiseksi ja rannan saavutettavuuden parantamiseksi.
- **LV-1** –aluetta supistetaan pohjoisosasta, rakennusoikeutta muodostetaan **140 k-m²**. Voimassa olevan kaavan yleinen pysäköintialue (LP-1) poistetaan ja tilalle muodostetaan pienempänä osa-aluevarauksena paikoitusalue (**p**).
- ET-1 –alueelle muodostetaan vaihtoehtoinen käyttötarkoitus (**ET-1/R**). Jos alueelle ei ole tarvetta rakentaa lämpölaitosta tai jätekeräyspistettä, korttelialueelle voidaan rakentaa aluetta tai matkailua palvelevia rakennuksia, esim. kausivarastorakennus.
- Peurakaaren päätteestä muodostetaan ulkoilureittiyhteys VR-2/s -alueen kautta Kivijärvenranta –kadulle ja kadulta muodostetaan useampia ulkoilureittiyhteyksiä törmärannan läheiselle maisemapolulle. Ulkoilureittien sijaintia voidaan hieman tarkentaa esim. maaston muotojen mukaan.
- Kaava-alueen itäosassa on kiinteitä muinaisjäännöksiä, jotka on osoitettu osa-alue-rajauksella (**sm**).
- Natura-alueen (**nat**), joka on samalla rantojen suojeleohjelmaan sisältyvän alueen rajaus, sekä arvokkaan geologisen muodostuman (**ge**) rajaukset ovat voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisia.
- Katualueiden rajauksia on tarkistettu olemassa olevien katulinjausten mukaisiksi, katualueiden leveydet ovat 10 m ja 12 m.
- Uimarannalle on muodostettu ajoyhteys (**ajo**), ajoyhteys palvelee samalla saunarakennusta, jonka luokse on osoitettu pieni paikoitusalue (**p-1**), suurempi paikoitusalue (**p-1**) on sijoitettu natura-alueen ulkopuolelle.
- Kivijärvenranta –kadun päätteestä saunalle on muodostettu huoltoreitti (**pp/h**).
- Korttelinumerointi on muutettu, numerointi jatkaa Piispalan asemakaava-alueen korttelinumerointia.
- Koko kaavamuutosalue on suojeltavaa pohjavesialuetta. Pohjaveden suojelumääräys sisältyy yleismääräyksiin. Myös radon-säteilyn huomiointi rakentamisessa sisältyy yleismääräyksiin.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava voidaan toteuttaa kaavan tultua lain voimaiseksi.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Kivijärven rannalla noin 7 kilometrin etäisyydellä Kannonkosken keskustasta luoteeseen. Alueen eteläpuolella on Sininen Tie (kantatie 77) ja lounaispuolella Suurussalmen silta. Sinisen Tien eteläpuolella on Piispalan nuorisokeskuksen alue, jonne Öijänniemestä on pääsy kevyen liikenteen sillan kautta. Suunnittelualueen pinta-ala on 22,8890 hehtaaria.

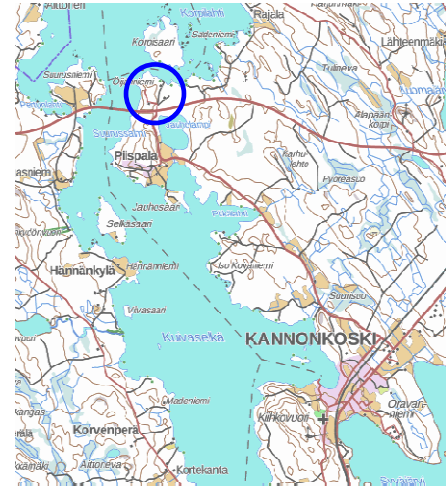
Alueen omistaa Kannonkosken kunta. Ranta-asemakaavaa on toteutettu rakentamalla alueelle katuverkko ja kunnallistekniikka, alueelle on rakennettu v. 2012 yksi loma-asunto, jota vuokrataan Piispalan nuorisokeskuksen kautta matkailijoille (Sinisen tien helmi).

Öijänniemi kasvaa pääosin nuorta mäntymetsää. Puustoa on harvennettu ranta-asemakaavan kortteleiden alueella ja niemen länsiosassa siten, että katuverkostolta on näkymät vesistöille päin.

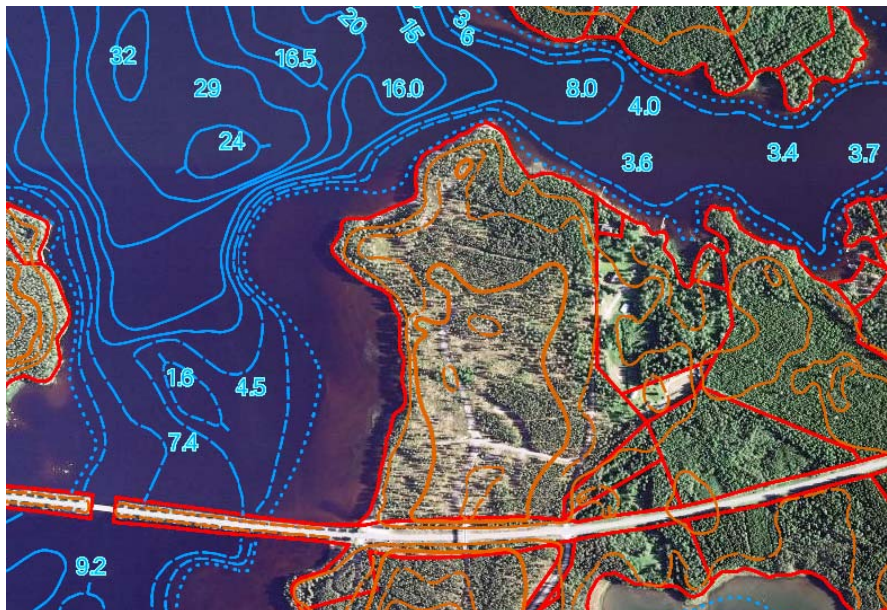
Niemen pohjoisranta on kivikkoista, niemen luoteisosassa on suojaisa poukama, jossa on laaja tasainen hiekkaranta. Rantaa käytetään yleisesti uimarantana, alueelle on rakennettu hirsinen laavu ja sen eteen nuotiopaikka.

Suurussalmen puolella rantamaasto on jyrkkä, koko länsirantaa reunustaa n. 6-8 m korkea jyrkkä rantatörmä. Vesitönäkymät avautuvat törmän päältä laajoina ja pitkinä. Suurussalmen puolella vesi on matalaa aina n. 140 m päähän. Niemen pohjoispuolella vesi syvenee nopeammin, n. 60 m päässä vesi syvenee n. 8 metriin ja sen jälkeen paikoitellen aina 20 - 30 metriin.

Suunnittelualueen itäpuolella on kaksi asuinkiinteistöä ja yksi loma-asuinkiinteistö. Kantatien sillan kupeessa on veneiden vesillelaskupaikka ja venevalkama. Öijänniemeen saavutaan kantatieltä Likolahdentien risteyksestä.



Näkymä kaava-alueelta länsirannalle ja Suurussalmen sillalle päin.



Öijänniemen alue ilmakuvassa © Maanmittauslaitos.

3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema

Maisema- ja maastorakenne

Pääosa Öijänniemen alueen maastosta on suhteellisen tasaista pinnan muodoltaan, alueen keskivaiheilla on loivia kumpareita, korkeustaso vaihtelee n. +138 - +142 mmpy. Rantojen tuntumassa maasto laskee kuitenkin jyrkästi rantaa kohden. Harjun länsipuolella jyrkkä rantatörmä on n. 6-8 m korkuinen, luoteispuolella maasto laskee loivemmin rantaa kohden. Mäntypuustoa kasvava koko Öijänniemen länsirannan pituinen rantatörmä on erityislaatuinen maisemallinen elementti, joka näkyy mm. Sinisen Tien sillalle. Törmältä avautuu pitkiä näkymiä Kivijärven ulapalle ja Suurussalmeen. Kivijärven veden pinta on tasossa n. +130,9 mmpy. Niemen luoteisosan lahdelmassa on suojaista n. 100 m pituinen hiekkaranta, ja sen itäpuolinen niemen kärki on kivilouhikko.



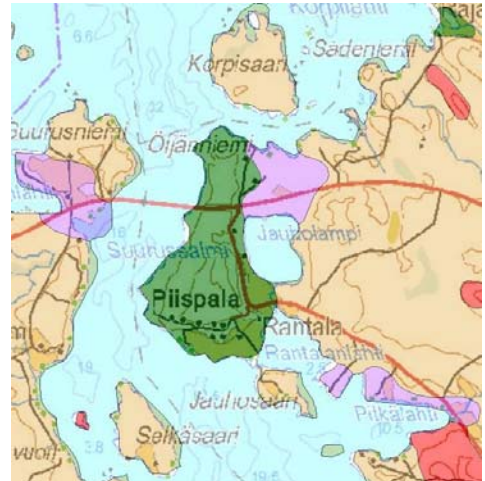
Jyrkkää rantatörmää niemen länsirannalla. Kivijärvelle avautuu pitkiä vesistönäkymiä.

Maa- ja kallioperä

Öijänniemessä kallioperä on graniittia (kivilajiluokka: plutonic rock), ja maaperä harjusoraa/harjuhiekkää. Geologisen tutkimuskeskuksen mukaan pinta- ja pohjamaalaji on karkearakeista maalajia, mutta päälajitetta ei ole selvitetty (www.maankamara.fi).

Vesistö, vesisuhteet

Suunnittelualue on Kivijärven valuma-alue. Suunnittelualan länsipuolella on Suurussalmi ja luoteispuolella avautuu laaja Lintuselkä. Kivijärvi kuuluu Kymi-joen vesistöalueeseen, Viitasaaren reittiin. Kivijärvi on Viitasaaren reitin ainoa säännöstelty järvi. Niemen alueella ei ole suuria laskuojia, myöskään alueelle rakennetuissa kaduissa ei ole varsinaisia avo-ojia.



Ote maaperäkartasta (GTK, maankamara.fi)

Ranta-alue

Länsipuolella ja luoteis- sekä pohjoispuolella rannat ovat hiekkarantoja. Rantavesi on näillä kohdilla matalaa; Suurussalmen puolella vesi on matalaa aina n. 180 m päähän, Suurussalmen keskellä vesi on n. 7-8 m syvyistä. Luoteis- ja pohjoisosan edustalla matalaa rantaa on vähemmän ja vesi on sen jälkeen huomattavan syvä; n. 20 – 30 m. (Lähde: paikkatietoikkuna.fi).



Suojaisa luoteeseen avautuva hiekkaranta niemen luoteisosassa. Rannalla on nuotiopaikka ja hirsirakenteinen laavu.



Suurussalmen sillan kupeessa on venevalkama ja hiekkaranta, rantaan on rakennettu veneiden vesillelaskupaikka.



Rantatörmää suunnittelualan keskivaiheilta. Kivijärven vesi on kirkasta.

Pohjavesialueet

Alue on **Piispalankankaan I-luokan pohjavesialuetta VHA2 (09 21603)**. Pohjavesialueen kokonaispinta-ala on 1,68 km², josta pohjaveden muodostumisalueen pinta-ala on 1,13 km². Alueen arvioitu kokonaisantoisuus on 500 m³/d, kun pohjavedeksi imeytyy 25 % sadannasta. Muodostumatyyppi on vettä ympäristöön purkava harju. Pitkittäisharju sijoittuu luode-kaakkosuuntaiselle pitkittäisharjujaksolle, joka kulkee Saarijärven Majajärvenkankaalta Kivijärven Penttilänkylälle. Harju on leveä, ympäristöään korkeampi selänne. Harjun maaperä on länsilaitteella ja pohjoisosassa pääosin hienorakeista hiekkaa. Harjun keskiosassa maaperä on kivistä soraa ja hiekkaista soraa. Harjun länsilaitteella on kairauksissa päästy syvimmillään lähes 16 metrin syvyyteen. Sinisen Tien eteläpuolelle tehdyn antoisuuspumppauspaikan (piste P23 v. 1990 tehdyssä tutkimuksessa), kohdalla maaperän paksuus on yli 13 metriä. Pohjaveden virtaussuuntien määrittäminen vaatii lisätutkimuksia. Antoisuuspumppauksessa pisteeltä P23 pumpattiin hyvälaatuista pohjavettä yli 200 m³/d. Rantaimetyminen todennäköisesti lisää pisteeltä P23 saatavan pohjaveden määrää. Pohjavesialueella on viemäriin liittymättömiä 10 asuinrakennusta ja 3 loma-asuntoa (Tilanne v. 2012). (*Otteet pohjaveden suojelusuunnitelmasta*). Öijänniemeen on rakennettu vesi- ja viemäriverkosto ja voimassa olevassa ranta-asemakaavassa tontit on velvoitettu liittymään keskitettyyn vesi- ja viemäriverkostoon.

Piispalankankaan pohjavesialueella on **vedenottamo (2169001 01)** Piispalan kurssi- ja leirikeskusten alueella.



Suunnittelualue on kokonaisuudessaan pohjavesialuetta. Pohjavesialueen rajausta tumman sinisellä viivalla. Kartta: Kannonkosken kunta.



Pohjavesialueen ja pohjaveden muodostumisalueen rajaukset (Kartta © maanmittauslaitos).

Ilmasto, tuulisuus

Vallitseva tuulensuunta Suomessa on lounaasta. Öijänniemen länsiranta on altis lounaasta Kuivaselän suunnasta puhaltaville tuulille. Venesatamaan ja pohjoisosan uimarantaan vaikuttavat eniten luoteesta puhaltavat tuulet. Rantatörmä on tuulinen ja tuulella on myös rantatörmää kuluttava vaikutus, joka näkyy paikoitellen esiin nousevissa mäntyjen juurakoissa.

Pienilmasto: Metsän ja rantatörmän puusto suojaavat Öijänniemen sisäosia tuulilta. Mäntymetsä ja muu metsäkasvillisuus luovat alueelle raikkaan pienilmaston.

Maiseman/ luonnon historialliset ominaispiirteet

Öijänniemen alueella erityislaatuinen maisemallinen piirre on pitkä paljas hiekkaranta niemen luoteisosassa ja niemen länsiosan jyhkeä n. 350 m pitkä ja n.6-8 m korkea rantatörmä. Myös rantatörmän edustalla on hiekkarantaa, mutta rantavesi on heinittynyt.

Ennen Sinisen Tien rakentamista hiekkaranta on jatkunut Piispalan leirikeskukseen alueelta aina Öijänniemen luoteiskärkeen, ja se oli kenties pisin yhtenäinen hiekkaranta Keski-Suomessa. (*Keski-Suomen luonnonsuojelusuunnitelma, alueinventointi, Keski-Suomen seutukaavaliitto, julkaisu n.o 19 sarja B 1972*).

Suurussalmen puoleisen matalan hiekkarannan heinittymisen on arvioitu johtuneen veden virtauksen muuttumisesta, kun Sininen Tie rakennettiin penkereelle ja Suurussalmen virtausaukko kapeni kanta-tien sillan levyiseksi. Myös vesistön säännöstelyllä on arvioitu olleen vaikutuksia heinittymiseen.



Valokuva 1980-luvun alusta. Sininen Tie on rakennettu Suurussalmen poikki (rakennustyö vv. 1978 – 1980). Kuvan vasemmassa ylänurkassa Öijänniemen rantaa.



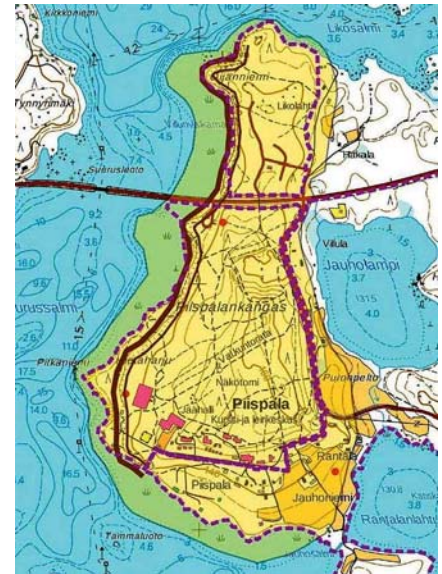
Nykytilanne: Kuvassa etualalla Piispalan uimaranta. Ranta on heinittynyt kantatien etelä- ja pohjoispuolella.

Vanhat rantamerkit

Öijänniemen alue on subakvaattista aluetta ja alueella ei siten ole varsinaisia muinaisrantoja. Myöskään Muinais-Päijänne ei ulottunut Kivijärveen saakka.

Vuonna 2006 laaditun luontoselvityksen mukaan (FCG Oy) Öijänniemen keskiosassa on noin +140 m mpy korkeudella Ancylusjärven vaiheen kolme luotoa, jotka erottuvat maastosta hyvin kivikkoisina kohtina. Lisäksi samalta korkeudelta on vanha rantatörmä. Törmäranta ja kivikot ovat syntyneet Ancylusjärven keskivaiheessa. Näillä rantamerkeillä on geologista arvoa. Lisäksi 132 m mpy korkeudelta löytyy merkkejä vanhasta rantaviivasta, joka on syntynyt ennen järven laskua.

Arkeologisen selvityksen (*Keski- Pohjanmaan arkeologiapalvelu, 2016*) mukaan alkuperäinen läntinen rantaviiva on sijainnut sen jälkeen kun Kivijärvi on kuroutunut Ancylusjärvestä, noin 100 metriä lännempänä nykyisellä matalalla vesialueella, se siirtyi eroosion takia pikku hiljaa 100 – 150 m itään, nykyinen rantatörmä on merkitty viereiselle kartalle ruskeana kaksoisviivana.



Kuvassa harju merkitty keltaisena, nykyinen törmä ruskeana kaksoisviivana. Karttapiirros Arkeologisesta selvityksestä/ Keski-Pohjanmaan Arkeologiapalvelu 2016.

Luonnonsuojeluohjelman alaiset kohteet

Luonnonsuojeluohjelmilla turvataan valtakunnallisesti merkittäviä luontoarvoja. Öijänniemen länsi- ja pohjoisosa kuuluvat **rantojensuojeluohjelmaan (RSO 090074, Kivijärvi)**. Rantojensuojeluohjelmalla (Valtioneuvoston periaatepäätös vuonna 20.12.1990) pyritään säilyttämään arvokasta järviluontoa, ohjelman tavoitteena on suojella rakentamattomia rantoja, suojelu perustuu pääosin maankäyttö- ja rakennuslakiin (www.ym.fi).

Luonnonsuojelualueet

Öijänniemen länsi- ja pohjoisosa ovat osa **Kivijärven Natura 2000-alueetta (FI0900090)**. Alue on otettu Natura 2000 –verkon kohteeksi luonto- ja lintudirektiivin perusteella (aluetyyppi: SCI- ja SPA-alue). Natura-alueen pinta-ala on 5 366 ha. Natura-alueen rajaus on suurimmalta osaltaan sama kuin rantojensuojeluohjelma-alueen rajaus.

Kivijärvi on Viitasaaren reitin laaja järvi, joka vastaanottaa vahvasti humuspitoisia vesiä Suomenselän vedenjakajaseudulta ja toimii humusaineksen laskeutumisaltaan. Alueen kallioperä koostuu vähäravinteisista kivilajeista graniitista ja kvartsidioriitista. Epätasainen pohjamoreeni muodostaa luodekaakko -suuntaisia drumliineja, joihin etenkin suojan puolella liittyy louhikoita. Louhikkorannat ovat järvelle hyvin tyypillisiä. Kivikkoisten tai louhikkoisten moreenirantojen ohella järven rannoilta löytyvät Keski-Suomen järvialueen laajimmat hiekkarannat. Etenkin Kivijärven eteläosissa veden laatu ja happitilanne on hyvä. Väriarvo on noin 40 Pt/l. Kivijärven vesitaloutta on säädelty voimalaitoskäyttöön jo 1950-luvulta lähtien. Tätä ennenkin ihminen on säädellyt Kivijärven vesitaloutta, sillä 1863 järven pintaa laskeettiin noin puolitoista metriä.

Kivijärvi on ruokojärvi. Natura 2000 -rajauksen alueelle ovat tyypillisiä kasvillisuudeltaan heikosti kehittyneet rannat. Rantojen vesikasveista tavallisia ovat mm. nuottaruoho, järvisätkin ja järviruoko. Kivijärven linnusto on arvokasta selkävesilinnustoa. Arvokkainta aluetta ja varsinaista kuikan, tukkakoskelon, isojen lокkien ja jalohaukkojen paratiisia ovat Kivijärven keskisen järven selkävesialueet saarineen. (Otteet: *Kismanniemen ranta-asemakaavan Natura-tarvearviointi / FCG Oy 2006*).



Natura-alueen rajautuminen (harmaa alue) Öijänniessä (Lähde: paikkatietoikkuna.fi)

Natura-alueen suojelu kohdistuu seuraaviin luontodirektiivin luontotyyppeihin (suluissa pinta-alaosuudet):

- Hiekkamaiden niukkamineraaliset niukkaravinteiset vedet (90%)
- Vaihettumissuot ja rantasuot (0%)
- Kallioiden pioneerikasvillisuus (0%)
- Boreaaliset luonnonmetsät (2%) (Priorisoitu luontotyyppi)

Naturatietolomakkeen mukaan alueelta tavataan seuraavat lintudirektiivilajit:

- ampuhaukka
- kalatiira
- kuikka
- metso
- palokärki
- pyy
- teeri

Muut tärkeät kasvi- ja eläinlajit:

- härkälintu
- jouhisorsa
- naurulokki
- nuolihaukka
- selkälokki
- tuulihaukka
- harjasorakas
- ruohokanukka

Natura-alueiden yleissuunnitelma 2016/Keski-Suomen ELY-keskus (SPA/SAC-alue)

- metsätaloussuunnitelman laatimis- ja päivitystarve
- vesienhoitosuunnitelmassa määrittelytarvetta
- Vastuutaho: Etelä-Suomen luontopalvelut, Metsähallitus.
- Tarvittavissa suunnitelmissa on merkittäviä puutteita.
- NATA-tilanne ja kiireellisyys: Laadittava 1-2 v. sisällä.

Luontoselvitykset (Ahlman Group Oy 2016 ja Fcg Oy 2006)**Kasvillisuus**

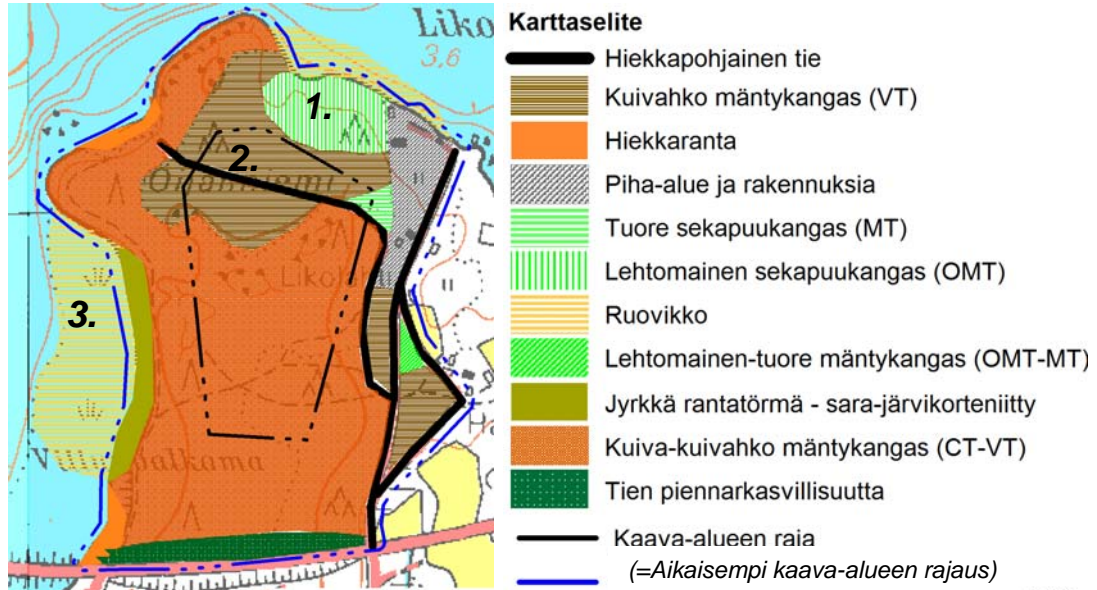
Alue on lähes kauttaaltaan mäntyvaltaista kanervatyypin (CT) kuivaa ja puolukkatyyppin (VT) kuivahkoa kangasta.

Tarkennukset Kismanniemen v. 2006 luontoselvityksen kasvillisuuskuvioidiin (alla oleva kuva):

Numero 1.: Suurin osa kasvillisuuskuviosta on mustikkatyypin (MT) tuoretta kangasta, joka on hieman keskimääräistä rehevempää. Käenkaali-mustikkatyypin (OMT) lehtomaista kangasta on näin ollen esitetty vähemmän.

Numero 2.: Osa kuviosta on kanervatyypin (CT) kuivaa kangasta, mutta rajauksella on myös puolukkatyyppin (VT) kuivahkoa ja mustikkatyypin (MT) tuoretta kangasta.

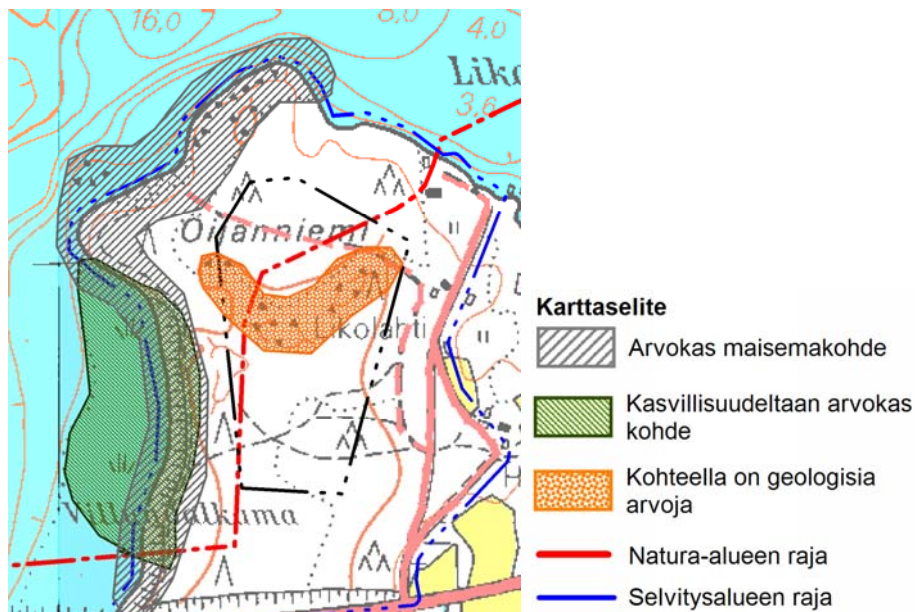
Numero 3.: Kuvio edustaa kangasmetsän ja tavallisen rantakasvillisuuden vaihtumisvyöhykettä, jossa ei ole varsinaista niittyä. Rajauksella on niukasti pieniä luhtalaikkuja.



Kasvillisuuskuviot (FCG 2006).

Linnusto

Öijänniemen pesimälinnusto on hyvin tavanomaista ja myös pesimätiheydet ovat vähäisiä; 137 paria neliökilometriä kohden. Alueella ei ole sellaisia linnustollisia arvoja, jotka vaikuttavat alueen maankäytön suunnitteluun, sillä ainoat huomionarvoiset lajit olivat tavi, telkkä, rantasipi, leppälintu, hömötiainen ja töyhtötiainen. Neljä mainittua ovat Suomen erityisvastuulajeja ja loput valtakunnallisessa uhanalaisuusluokituksessa vaarantuneita (VU). Kaikilla huomionarvoisilla lajeilla on runsaasti tarjolla soveliaita elinympäristöjä, eivätkä ne tyypillisesti pesi vuosittain samassa paikassa.



Arvokkaat maisema-, kasvillisuus- ja geologiset kohteet v. 2006 luontoselvityksessä (Fcg. Huom.) "Kasvillisuudeltaan arvokas kohde"- kuvioon on tehty tarkennus v. 2016 (edellä oleva teksti).

Yhteenveto luontoselvityksistä:

Alueen rannat ovat maisemallisesti arvokkaita. Ranta-alue kuuluu rantojensuojeluohjelmaan ja suurelta osin samalla rajauksella Natura-alueeseen. Natura-alueen suojelu kohdistuu seuraaviin luontotyypeihin: Hiekkamaiden niukkamineraaliset niukkaravinteiset vedet (90%) ja Borealiset luonnonmetsät (2%) (Priorisoitu luontotyyppi). Voimassa olevan ranta-asemakaavan ei arvioitu (v. 2006 FCG Oy) vaikuttavan heikentävästi Natura-arvoihin.

Aiemmin tehtyjen tutkimusten (v. 2006 FCG Oy) sekä vuoden 2016 maastotöiden perusteella alueella ei ole muita sellaisia luontoarvoja, jotka vaikuttaisivat kaavoitukseen.

Seutukaavaliiton alueinventoinnissa v. 1972 mainittiin: "...Alue on aivan erinomaisen sopivaa retkeily- ja virkistysalueeksi, josta syystä kaikki alueen luontoon kajoavat toimenpiteet tulee suorittaa siten, että maisemanhoidolliset näkökohdat asetetaan etusijalle"... (Keski-Suomen luonnonsuojelusuunnitelma, alueinventointi, Keski-Suomen seutukaavaliitto, julkaisu n.o 19 sarja B 1972).

Öijänniemen kaavaehdotuksesta (ensimmäinen kaavaehdotus) tehtiin Natura-arvioinnin tarveharkinta (Ahlman Group 2018). Kaavaehdotuksella ei katsottu olevan erityistä heikentävää vaikutusta mihinkään Kivijärven Natura-luontotyyppiin.

"Tässä yhteydessä voidaan kuitenkin todeta, että rantasaunat on suunniteltu rakennettavaksi rantojensuojeluohjelman mukaiselle alueelle, mikä on ristiriidassa suojeluohjelman kanssa, jonka tavoitteena on pyrkiä säilyttämään arvokasta meri- ja järviluontoa eri puolella Suomea. Toisaalta kaavan perusratkaisuissa on kaikki asuin- ja loma-asumiseen tarkoitetut korttelialueet sijoitettu rantavyöhykkeen taakse. Mikäli alue toteutuu, on todennäköisesti myönteistä rannan kestävyden kannalta, että ranta-alueen käyttöä ohjataan hallitusti rajatulle alueelle rantasaunojen ympäristöön ja metsäpoluille." (Ote arvioinnista, Ahlman Group 2018).

3.1.3 Rakennettu ympäristö**Asuminen**

Kivijärven rannalla on loma-asutusta Kismanniemessä sekä Suurussalmen toisella puolella. Kaava-alueen itäpuolella on kaksi asuinkiinteistöä ja yksi loma-asuntokiinteistö. Piispalan kyläyleiskaava-alueelle sekä Kannonkosken keskustaan on suunnitteilla omarantaisia tontteja.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Lähimmät palvelut (kaupat, terveydenhoito tms.) ovat Kannonkosken keskustassa. Välittömästi Sinisen Tien toisella puolella on Luonto-, liikunta- ja nuorisomatkailukeskus Piispala, jossa on majoituspalveluja ja useita erilaisia virkistyspalveluja mm. vesi- ja jäalliikuntakeskus, sisäpelitilat, tekno- ja liikuntakeskus (ylijäähalli) jne.

Yhdyskuntarakenne

Alue sijoittuu hyvien liikenneyhteyksien: kantatien 77 ja Piispalantien (yhdistie) risteyskunnan tuntumaan. Lähiympäristö on haja-asutusaluetta. Kannonkosken keskustaan on matkaa n. 6,5 km.

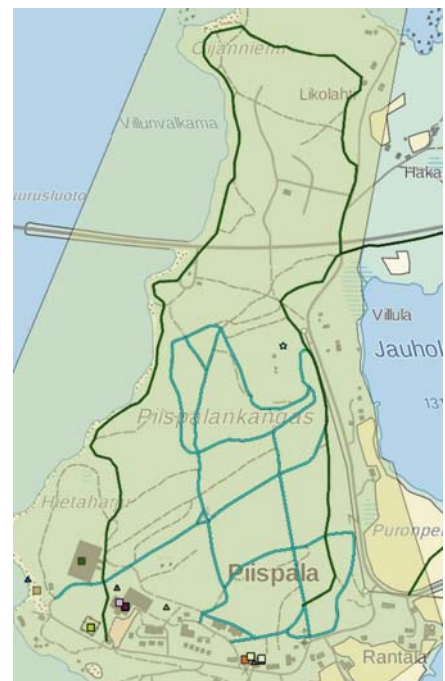
Kylä/taajamakuva

Voimassa oleva ranta-asemakaava on toteutunut yhden lomarakennuspaikan osalta. Alueelle on rakennettu kaavan mukaisesti kadut sekä vesi- ja viemäriverkosto. Ranta-asemakaavassa tontit muodostavat tiiviin alueen siten, että suurin osa niemestä jää virkistyskäyttöön.

Virkistys

Luonnonympäristö alueella on virkistyskäyttöön erityisen hyvin sopivaa, lisäksi ranta-alueilla on huomattavia maisemallisia arvoja. Rannat ovat hiekkapohjaisina ja matalina uimiseen erityisen hyvin sopivia, myös järven vesi on kirkasta ja puhdasta. Sinisen Tien eteläpuolella sijaitseva Piispala tarjoaa lisäksi moninaisia virkistyspalveluja, joita ovat mm: valaistu ulkoilureitistö, joka on talvisin hiihtolatuna, lumiliikuntakeskus, kiipeilyseinä, tenniskenttä, vesiurheilumahdollisuudet (mm. kanoottisoutu). Lisäksi Piispalassa on useita sisäliikuntatiloja, mm: jalkapallohalli, uimahalli, jäähalli, sisäliikuntasali ja kuntosali.

Luontopolku seuraa länsirantaa Öijänniemeeseen ja kiertää sieltä harjun itälaitaa pitkin. Luontopolku liittyy laajempaan luontopolkuverkostoon (maakuntaura), jolta on yhteys Kismanniemeen ja Kannonkosken keskustajamaan



Virkistysreitit. (Kartta: Maanmittauslaitos).

Liikenne

Julkinen liikenne: Kantatien, Likolahdentien, Piispalantien risteyksessä on bussipysäkit. Kannonkosken keskustaajaman kautta kulkee Jyväskylä – Haapajärvi – rautatie, mutta radalla ei ole henkilöliikennettä.

Tieverkko:

Kantatie 77 on keskistä Suomea halkova itä- länsisuuntainen pääväylä, joka on osa pohjoismaiden läpi Norjasta Ruotsin ja Suomen kautta Venäjälle johtavaa Sininen tie- nimistä matkailutietä. Sinisen tien suunnittelun alkujuuret ovat jo 1960-luvulla, tie on toteutettu vaiheittain. Kyyjärven ja Viitasaaren välistä osuutta rakennettiin 1971-1977 ja Kivijärven ylitys Suurussalmessa rakennettiin vv. 1978 – 1980. Salmi on n. 750 m leveä ja ylitys rakennettiin penkereelle. Silta-aukko on n. 45 m levyinen salmen keskellä. Koko yhteysväli Kyyjärveltä Siilinjärvelle valmistui 1980-luvun puolivälin tienoilla ja tie numeroitiin kantatieksi 77. (www.mattigronroos.fi/Tiet).

- Liikennemäärä 920 ajoneuvoa / vrk (Vuoden keskimääräinen vuorokausiliikenne KVL vuonna 2017). (www.liikennevirasto.fi)
- Nopeusrajoitus suunnittelualueen ja Suurussalmen kohdalla on 80 km/h, muualla 100 km/h.
- Asfalttipäällyste, ei tievalaistusta
- ei kevyen liikenteen väylää
- Levähdyspaikka kantatien eteläpuolella, sillan kupeessa. jossa kioski kesäaikana.

Kantatien, Likolahdentien ja Piispalantien risteysalueeseen ei ole suunnitteilla parannuksia (kääntymiskaistoja, liittymän porrastamisia tms.). Alueen liikennemäärän on katsottu olevan alhainen. (*Muistio ELY-keskuksen liikennepalaverista 11.5.2017*).

Suomen Sininen Tie ry on tieyhdistys, jonka toiminnan tavoitteena on mm. matkailutien ylläpitoon liittyvä edunvalvonta ja kehittäminen sekä matkailutien palveluiden ja toiminnan kehittäminen (www.sininentie.fi).

Piispalantie on hallinnolliselta luokituksestaan yhdystie no. 16890.

- Liikennemäärä: 424 (Vuoden keskimääräinen vuorokausiliikenne KVL vuonna 2017).
- Asfalttipäällyste, ei tievalaistusta
- ei kevyen liikenteen väylää.

Öijänniemen katualueet:

- Alueelle saavutaan kantatieltä Likolahdentien liittymästä. Venevalkamaan on lisäksi oma liittymä kantatieltä.
- Öijänniemen rakennettu katuverkosto on Öijänkatu, Kivijärvenranta ja lyhyet pistokadut ovat Peurakaari ja Siltapolku. Kadut on asfaltoitu. Katuvalaistus on rakennettu Öijänkadun varteen.
- Paikointus :Voimassa olevassa ranta-asemakaavassa paikointus on ajateltu toteutettavaksi rakennuspaikkakohtaisesti (1 ap/ lomarakennuspaikka).
- Kevyen liikenteen verkosto: Alueella on polkuverkostoa ja yhteydet laajempiin retkeilyreitteihin, lisäksi Kivijärvenranta -kadulta on kevyen liikenteen yhteys kantatien ylikulkusillan kautta Piisपालaan.



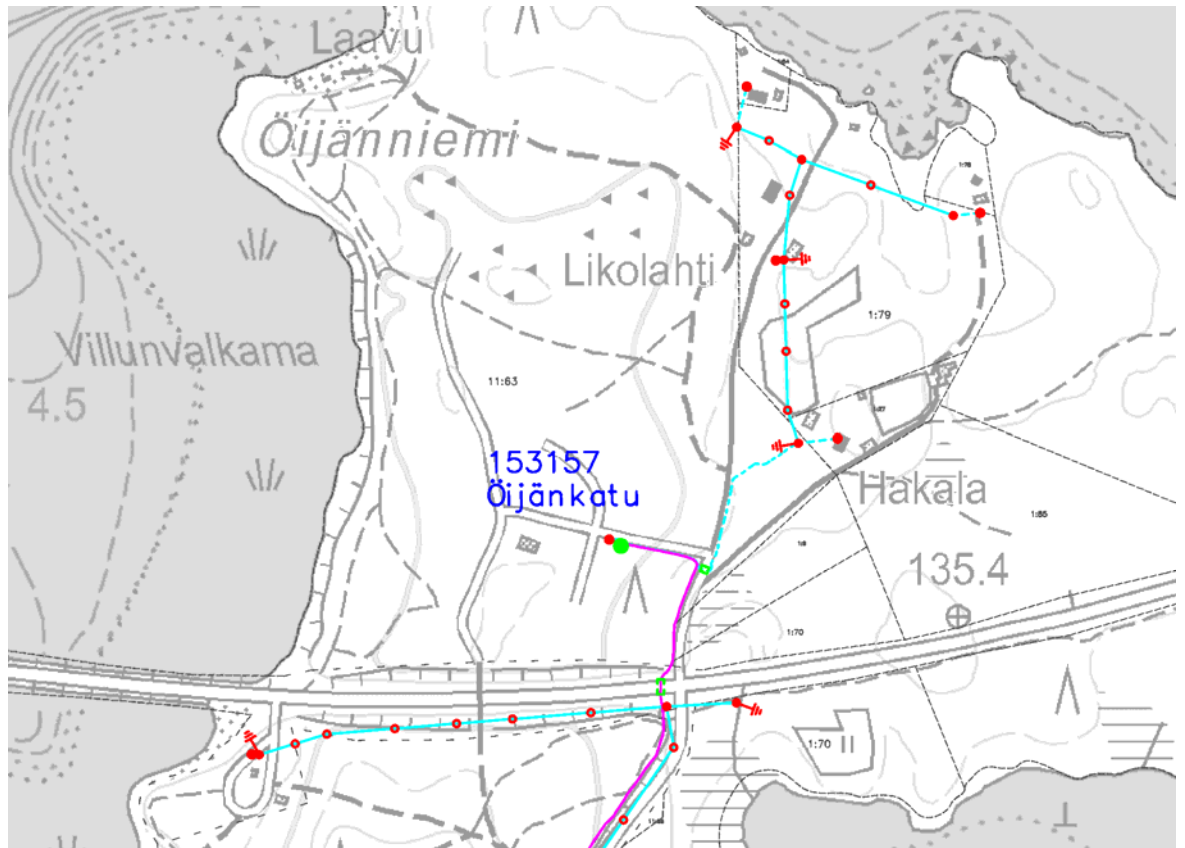
- Kantatie 77 liittymiseen**
- Piispalantie (Yhdystie16890)**
- Alueen kokoojaväylä; Likolahdentiestä osa, Öijänkatu**
- Asuntokadut**
- Kevyen liikenteen väylä**
- Virkistysreitti**

Tiestö alueella. Voimassa olevan ranta-asemakaavan korttelirajat tumman sinisellä viivalla.

Yhdyskuntatekninen huolto

Sähkö: Sähköverkko-yhtiönä on Elenia Oy.

- Likolahdentien ja Öijänkadun varteen on rakennettu keskijännitemaakaapeli, jolle varataan n. 3-4 m johtokatualueetta kaavaan. (Kuvassa magentan punainen).
- Kaava-alueen itäpuolelle on rakennettu pienjänniteverkko ilmajohtona ja maakaapelina (Kuvassa turkoosilla, yhtenäinen viiva ilmajohto, katkoviivalla maakaapeli).
- Ranta-asemakaavan ET-1 -korttelialueelle on rakennettu puistomuuntamo (vihreä ympyrä kartassa). Ulkona sijaitsevien muuntamoiden suojaetäisyys on 8 m joka suuntaan.



Alueelle rakennettu Elenia Oy:n sähköverkko. (Kartta Elenia Oy 2016).

Teletekniikka: Lähimmät telemastot ovat Piispalan alueella. Piispalassa on Soneratelian antenni uimahallin katolla (3G, 4G, gsm). Telemaston Kurssitien mutkassa omistaa DNA (mm. valokuitu, seutuverkko). Öijänniemessä on Wi-fi -yhteys.

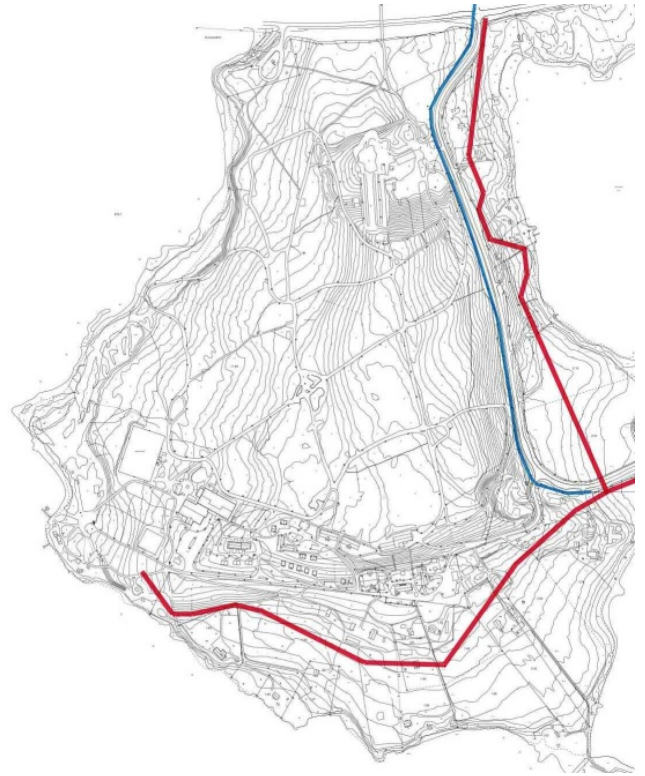
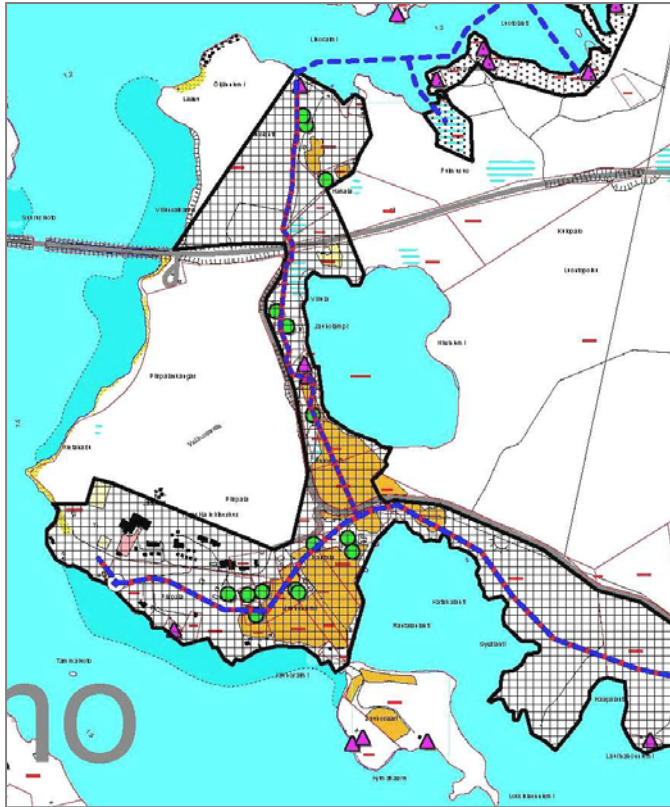
Vesi ja viemäri: Puhdas vesi otetaan kunnan vesijohtoverkostosta. Jätevedet johdetaan kunnan jätevesiviemäriin. Vesi- ja viemäriverkosto on rakennettu kadunrakentamisen yhteydessä.

Sadevesiviemäri: Ei erillistä sadevesiviemäriä.

Lämmitys: Ranta-asemakaavan ET-1 -korttelialueelle on sallittua sijoittaa bioenergiaa hyödyntävä lämpölaite. Alueelle on rakennettu yksi loma-asunto, jonka lämmitysmuotona on sähkö (?).

Jätehuolto:

Kannonkosken kunnassa jätehuollon toteuttaa 8 kunnan omistama Sammakkokangas Oy. Viranomaispäätöksistä vastaa Saarijärven seudun jätelautakunta. Jätekeskus sijaitsee Kannonkoskentien varrella lähellä Kannonkosken rajaa, Saarijärven puolella. Kannonkosken kunnan jäteasema sijaitsee Mannilantiellä. Öijänniemen ranta-asemakaavassa jätekeräyspiste on ajateltu sijoitettavaksi ET-1 -korttelialueelle.



Vasemmalla: Kannonkosken vesilaitoksen toiminta-alue (rasteroitu alue). Vesilaitoksen vesijohto sinisellä ja viemäri punaisella. Asuinkiinteistö; vihreä pallo, loma-asunto; punainen kolmio. Oikealla : kunnan vesijohdon ja viemäriin runkolinja punaisella, Öijänniemestä rakennettu vesi- ja viemäriin (sinisellä) yhdistyy kunnan runkolinjaan Piispalantien ja Kurssitien risteyksen lähellä.

Ympäristönsuojelu, ympäristöhäiriöt

Melu

Kantatie 77 kulkee suunnittelun alueella maaleikkauksessa ja meluvaikutuksia ei siinä kohdissa kantaudu kaava-alueelle. Suurussalmen sillalta melu leviää vesistöön ja Öijänniemien länsiranta-alue altistuu liikenteen melulle erityisesti kantatien lähetyillä.

Pohjaveden suojelu

Pohjavesialueelle on laadittu suojelusuunnitelma, jossa on määritelty toimenpiteitä. Pohjaveden pinnan korkeutta ei ole tutkittu tarkasti, myöskään veden virtaussuuntaa ei ole tutkittu. Kunnan rakennusjärjestyksessä on määräyksenä ettei rakentamista tulisi ulottaa 3 m lähemmäksi pohjaveden pintaa.

Tulviminen, alimmat suositeltavat rakentamiskorkeudet

Alimmat suositeltavat rakentamiskorkeudet huomioidaan rakennettaessa rantaviivan lähelle. Keski-Suomen ELY-keskus on määrittänyt alimmaksi suositeltavaksi rakentamiskorkeudeksi Kannonkoskella Kivijärven rannalla +132,50 N2000 (m). (N60 korkeusjärjestelmässä +132,17). Suositus koskee vakituksia ja vapaa-aajan asuntoja. Haavoittuvimmat rakennukset (esim. yhdyskunnan toimivuuden kannalta tärkeät rakennukset) tulisi riskien minimoimiseksi sijoittaa tätäkin ylemmäksi.

Hulevedet, sadevedet

Alueen maaperä on sadeveden imeytykseen otollista. Rakennusten katoilta valuvat sadevedet ovat ns. puhtaita sadevesiä ja liikenteeseen käytettävien alueiden, erityisesti paikoitusalueiden ja huoltopihojen, sadevedet likaisia. Suunnittelussa huomioidaan rankkasadetilanteet, mm. hiekkatörmien sortumavaara.

Radon: Kannonkosken alueella ei ole tiedossa merkittäviä maaperän radonpitoisuuksia. Rakentamisesa; alapohjarakenteiden ja ilmanvaihdon suunnittelussa on suositeltavaa ottaa huomioon maaperän mahdollinen radonpitoisuus.

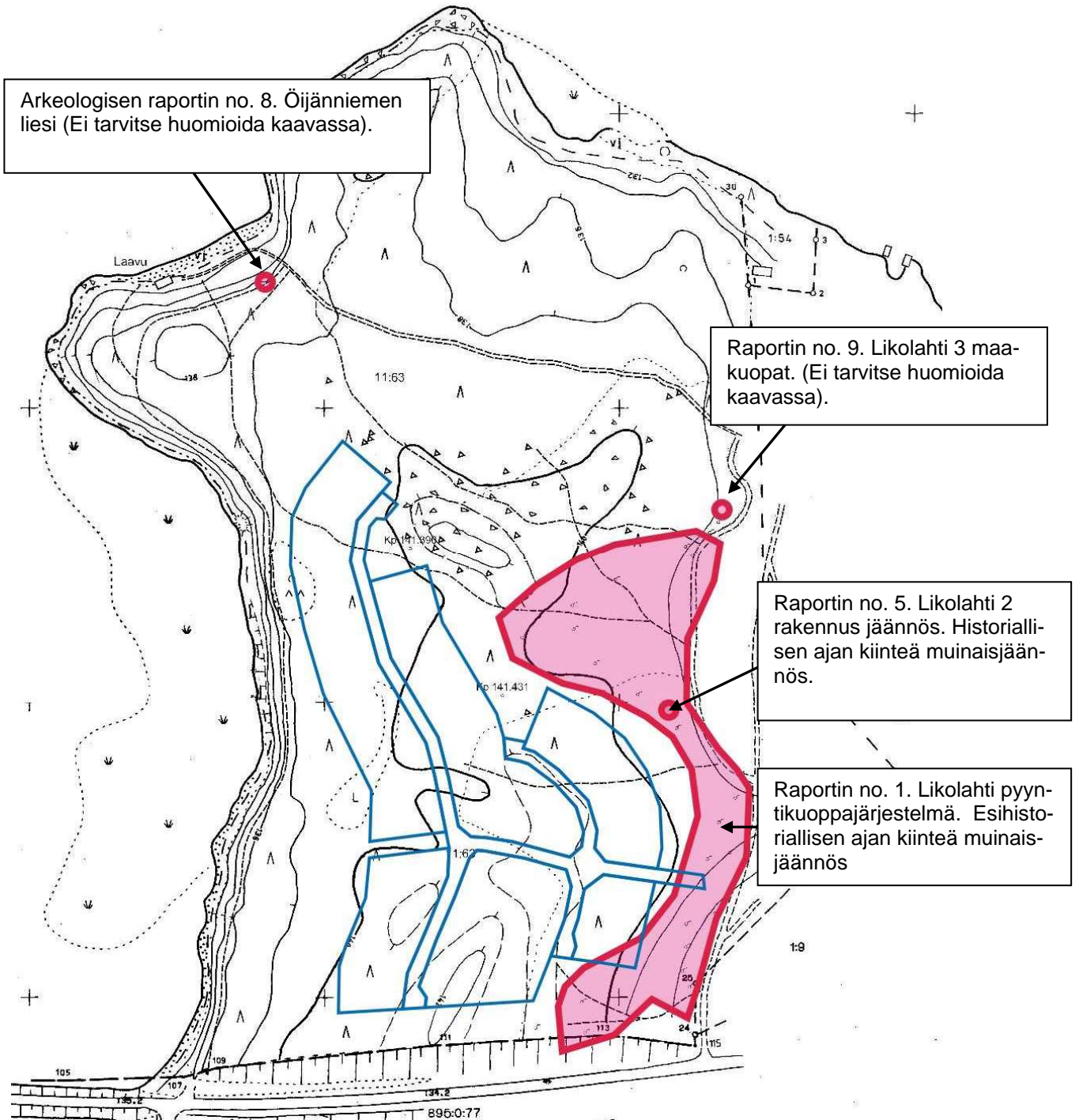
Sosiaalinen ympäristö

Turvallisuus, eri väestöryhmien tarpeiden huomioon ottaminen

- Venevalkamaan on suora liittymä kantatieltä. Alueen rakentamisessa on huomioitava, kuinka asiain liikenne voidaan tarvittaessa estää loma-asutusalueelle ja venevalkamaan.
- Esteettömyys : Rannan jyrkkä törmä on vaikeakulkuinen, mutta kulku hiekkarannoille niemen luoteisosassa ja venevalkaman luona on mahdollista järjestää esteettömäksi.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kiinteät muinaisjäännökset (Keski-Pohjanmaan arkeologiapalvelu/Hans-Peter Schulz 7.10.2016)



Karttapiirros: Arkeologisen selvityksen muinaisjäännöslöydöt suhteessa voimassa olevan ranta-asemakaavan korttelialueiden rajoihin.

Asutushistoria

Kannonkosken kunta perustettiin v. 1933. Osa Kannonkoskesta kuului tätä ennen Kivijärveen ja osa Viitasaareen. Jauhoniemen kylä, jossa Öijänniemi sijaitsee, kuului Kivijärven kuntaan.

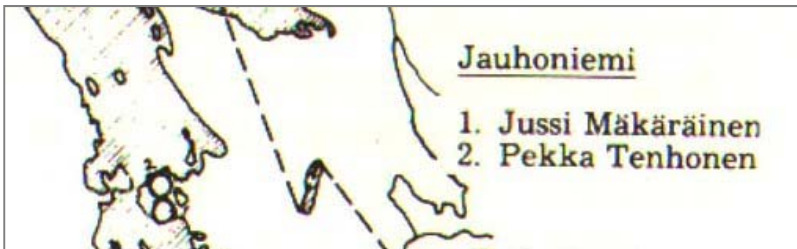
Kivijärvi oli vilkkaan eränkävynnin kohteena ensimmäisiltä kristillisiltä vuosisadoilta alkaen. Pohjois-Hämeen eräsijat merkittiin asiakirjoihin v. 1552 ja tällöin mainittiin Kivijärven tienoot ensimmäisen kerran asiakirjoissa.

Jauhoniemi on ollut ikivanha eräsija, siellä oli v. 1552 ja 1553 kaksi eräsijaa, jotka omisti Martti Pekanpoika Pälkäneen Sappeelta.

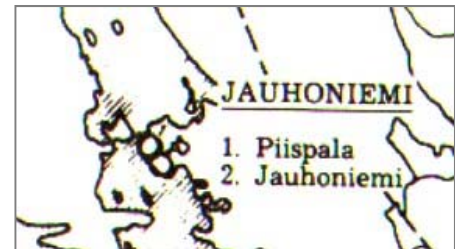
Jauhoniemestä kehittyi yksi asutuksen tyyssija. Kylässä, jota **1560-luvulla** kutsuttiin nimellä **Jauhotörmä** ja **Jauhoniemi**, asui vuonna 1560 Juho Häkkinen ja Pekka Tenhonen. Juho Häkkinen häipyy lähteistä, mutta Jauhoniemeen jäi edelleen kaksi taloa, joista toista asui Juho Mäkäräinen ja toista Olavi Tenhonen. Huom. kartassa talojen oletettu sijainti, toinen taloista sijaitsi Öijänniemen alueella ja toinen harjun etelärannalla Piispalassa. (*Kivijärven kirja (Kivijärven kunta ja seurakunta, Jyväskylä 1986)*)



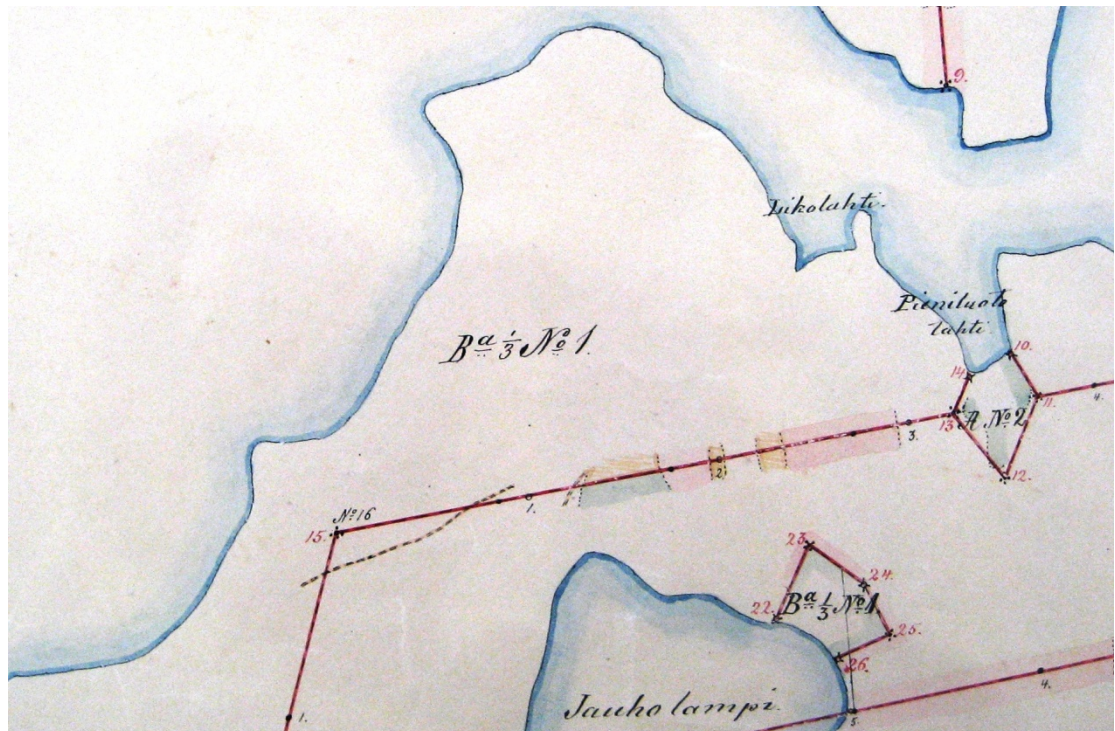
Eräsijat v. 1552 ja 1553. Jauhoniemessä oli kaksi eräsijaa (kaksi ympyrää kuvan yläosassa), joilla oli sama omistaja Martti Pekanpoika Pälkäneen Sappeelta. (Kuva: Kivijärven kirja).



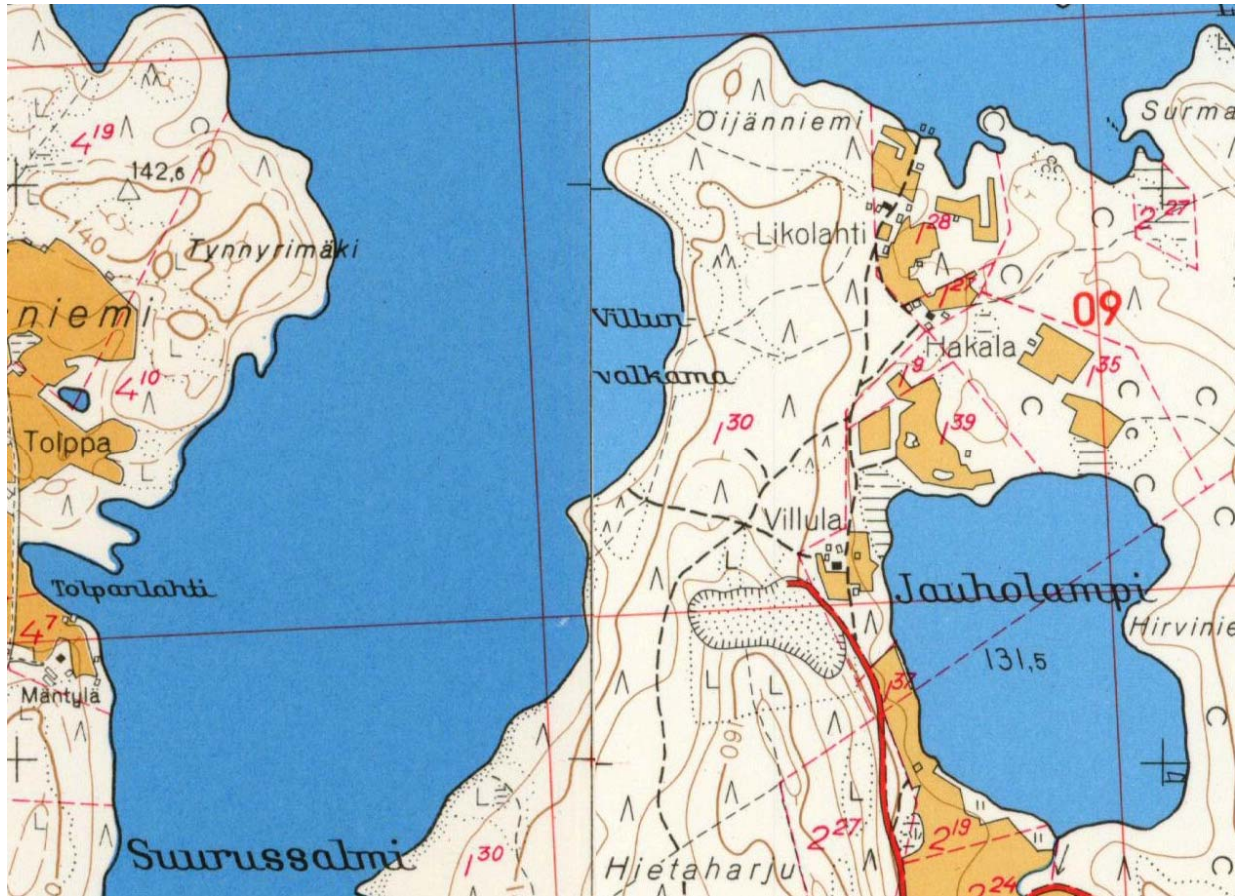
Kivijärven lähteissä mainitut kylät, talojen haltijat ja talojen oletettu sijainti v. 1570. Pekka Tenhonen Öijänniemessä, Jussi Mäkäräinen harjun eteläosassa (Kuva: Kivijärven kirja).



Asutuksen vahvistuminen 1600-luvulla. Molemmat taloista, Piispala ja Jauhoniemi sijaitsevat nyt harjun eteläosassa. (Kuva: Kivijärven kirja).



Ote isojaon täydennyskartasta v. 1892 (Kansallisarkisto). Öijänniemen alue kuului Piispalan kantataloon. Piispala (no. 1) jaettiin isojaon täydennyksessä kolmeen osaan. Pienuotolahden maakappale kuului Jauhoniemen kantataloon (No. 2)



Öijänniemen itäpuolella on 1960-luvulla ollut kaksi maatilain talouskeskusta; Likolanti ja Hakala. Öijänniemessä oli polkuverkostoa. Piispalantie johti soranotto paikalle, Sinistä Tietä ei oltu vielä rakennettu. (Karttaote v. 1966 peruskartasta: Vanhat painetut kartat/maanmittauslaitos).

Rakennuskanta

Öijänkadun ja Kivijärvenrannan risteykseen, ranta-asemakaavan korttelin 30d tontille 5 on rakennettu satulakattoinen, huopakatteinen, hirsirakenteinen loma-asuntorakennus. Lisäksi niemen luoteisosan hiekkarannalla on hirsirakenteinen laavu. Öijänniemen suunnittelualueella ei ole muuta rakennuskantaa.



Sinisen Tien helmi on rakennettu v. 2012, suunnittelijana arkkitehti Ulla-Maija Humppi. Rakennusta vuokrataan Piispalan toimesta loma- ja kokouskäyttöön.



Huvilan sijainti.

3.1.4 Maanomistus

Öijänniemen maa-alueen (RN:o 216-402-11-63) omistaa Kannonkosken kunta ja Piispalan kokous- ja hyvinvointipalvelut Oy on vuokralaisena. Ranta-asemakaavan rakennuspaikkoja ei ole lohkottu. Maantien alueen 216-895-0-77 omistaa valtio.

3.2 Suunnittelutilanne

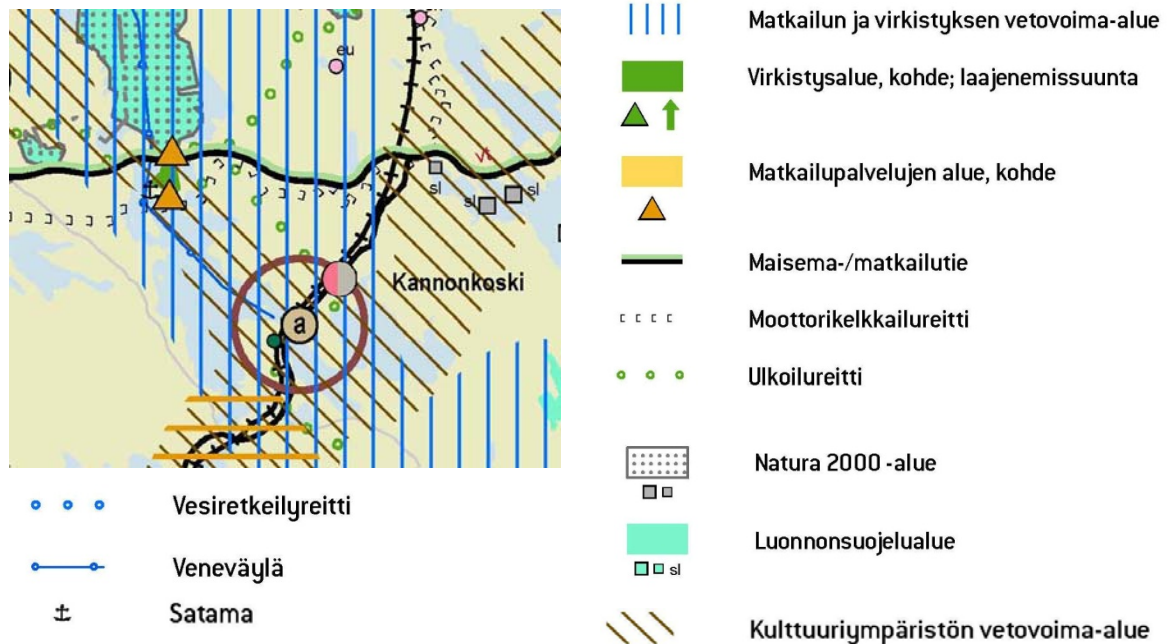
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista. Valtioneuvosto hyväksyi valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet 14.12.2017, ja ne tulivat voimaan 1.4.2018.

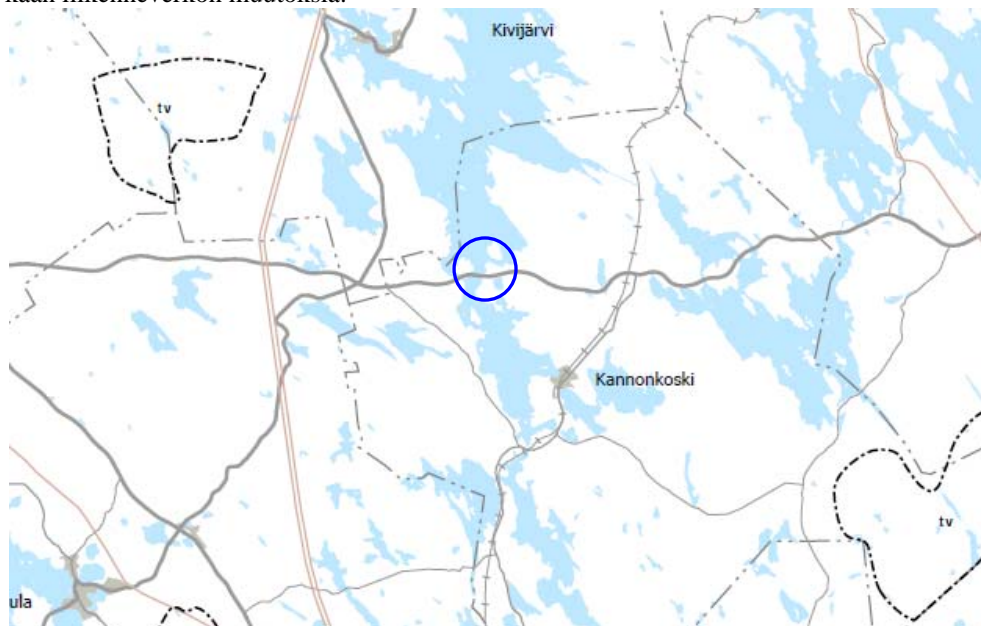
Maakuntakaava

Keski-Suomen kokonaismaakuntakaavan tarkistus käynnistettiin 13.3.2015 (mkh), ehdotusluonnos valmistui 17.3.2017 ja maakuntakaava hyväksyttiin 1.12.2017 (mkv). Maakuntahallitus päätti kokouksessaan 26.1.2018 § 6 määrätä maakuntakaavan tulemaan voimaan. Öijänniemen aluetta koskevat erityisesti matkailun, virkistysalueen ja Natura 2000-alueen maakuntakaavamääräykset ja -merkinnät.



Ote Keski-Suomen tarkistetusta maakuntakaavasta.

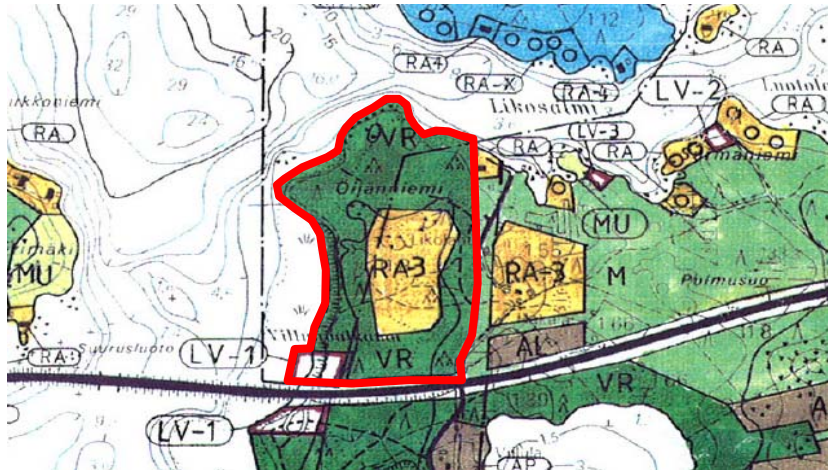
Keski-Suomen maakuntakaava 2040 käsittelee seudullisesti merkittävää tuulivoiman tuotantoa ja liikennettä, lisäksi tarkastellaan hyvinvoinnin aluerakennetta. Maakuntakaava 2040 muuttaa ja täydentää voimassa olevaa maakuntakaavaa näiden teemojen osalta, muilta osin Keski-Suomen maakuntakaava jää voimaan sellaisenaan. Maakuntahallitus määräsi 23.2.2024 Keski-Suomen maakuntakaavan 2040 voimaan tulevaisuuteen. Öijänniemen lähialueille ei ole suunniteltu tuulivoimatuotannon alueita, eikä myöskään liikenneverkon muutoksia.



Ote hyväksytystä (mkv 8.12.2023) Keski-Suomen maakuntakaava 2040:sta. Öijänniemen sijainti ympyröitynä.

Yleiskaava

Öijänniemi kuuluu Kannonkosken Kivijärven rantaosayleiskaavan alueeseen, kaava hyväksyttiin Kannonkosken kunnanvaltuustossa vuonna 1994. Rantaosayleiskaavassa alueelle on varattu loma-asunto-alue/matkailukylä (**RA-3**), venevalkama-alue (**LV-1**) ja retkeilyaluetta (**VR**), ranta-alue on rantojensuojeluohjelma-aluetta (**RSO**), kaavakartalla musta pistekatkoviiva (yleiskaava ei sisällä merkinnän selitystä).



Ote rantaosayleiskaavasta.

RA-3: Loma-asuntoalue / Matkailukylä. Alueelle voidaan sijoittaa matkailukäyttöä palvelevia majoitus- ja palvelurakennuksia, niiden yksityiskohtainen määrä ja sijoitus määräytyy laadittavan yleissuunnitelman tai rantakaavan perusteella.

LV-1: Venevalkama / venesatama. Alue on tarkoitettu yleistä veneliikennettä palvelevaksi koti- ja vierassatamakasi siihen liittyvine rakennuksineen ja paikoitusalueineen.

VR: Retkeilyalue. Alueelle varaudutaan suunnittelemaan ja rakentamaan retkeilyn tarvitsemia laitteita. Alueella on voimassa yleiskaavamääräys 2.

Yleiskaavamääräys 2:

Alueella ovat sallittuja metsänhakuutoimenpiteet joissa noudatetaan Tapion rantametsien käsittelyohjeita. Alueitten rakennusoikeus on siirretty yleiskaavallisin perustein tilan muille osille. Metsärannoilla rannasta lukien 30 leveällä vyöhykkeellä on säilytettävä suojapuusto.

Koko aluetta koskevat määräykset:

Avohakkuuksi katsotaan myös hakkuu siemenpuuasentoon sekä suojuasentoon. Hakkuuaukoksi katsotaan alue tai taimikko, jossa puiden korkeus on pääosalla aluetta alle 3 m. Yhtenäiseksi hakkuuaukoksi katsotaan alue, jolla hakkuuaukioita jakavien metsäkaistojen leveys on vähemmän kuin 100m.

Saareen sijoittuvalle uudelle rakennuspaikalle tulee rakennuslupa-asiakirjoissa osoittaa vene- ja auto- paikka mantereen puolella.

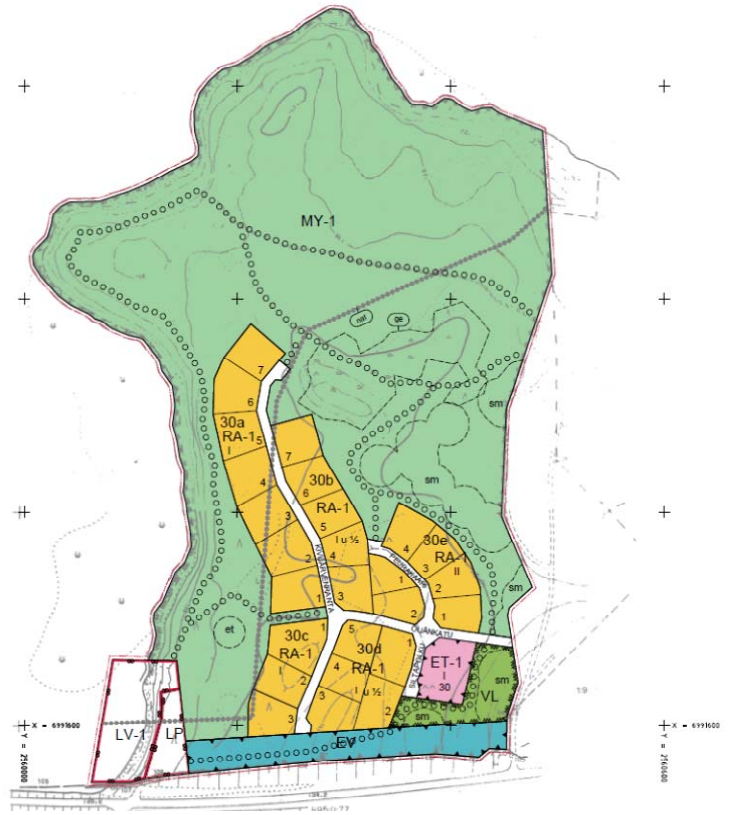
Loma-asuntokorttelien yksityiskohtaiset uudet liikenneyhteydet yleisille teialueille muodostetaan ranta-kaavoilla tai maanomistajan toimesta haettavien maanmittaustoimituksien avulla. Tieyhteydet tulee olla muodostettu silloin, kun rakennuspaikat muodostetaan tiloiksi tai rakennuslupa haetaan osayleiskaavassa osoitetuille rakennuspaikoille.

Pohjavesialueet: Piispalan ja kirkonkylän alueella on seutukaavassa määritellyt pohjavesialueet. Niitten suojeluun tulee kiinnittää erityistä huomiota. Alueelle sijoittuvista rakennushankkeista tulee pyytää ao. viranomaisten lausunnot.

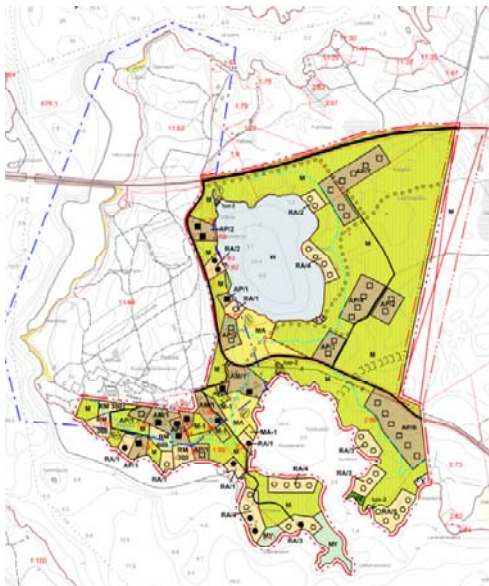
Ranta-asemakaava (Liitteet 1 ja 2)

Ensimmäinen Kismanniemen ranta-asemakaava laadittiin vuonna 1993 ja siinä suunnittelualue oli varattu RM –alueeksi. Vuonna 2006 käynnistettiin ranta-asemakaavan muutos Kismanniemen alueelle. Kunnanvaltuusto hyväksyi ranta-asemakaavan muutoksen 16.6.2008.

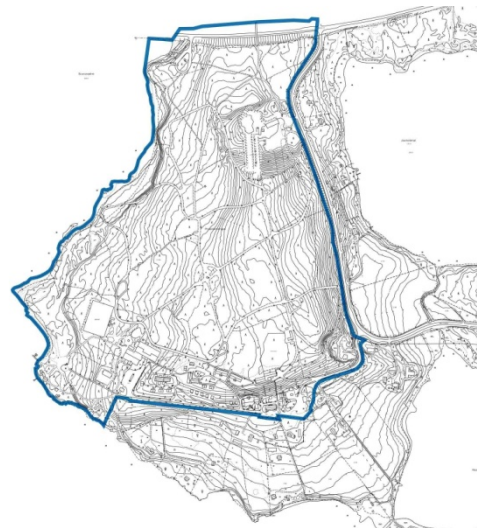
Ote voimassa olevasta ranta-asemakaavasta. (Ks. myös liitteet 1 ja 2)

**Lähiympäristön kaavatilanne**

Lähiympäristöön on vireillä Piispalan asemakaava sekä Piispalan kyläleiskaavan ja Kivijärven ranta-osayleiskaavan muutoksen ja osittaisen kumoamisen laadinta, kaavatyöt ovat ehdotusvaiheessa.



Kyläleiskaavan luonnos 4.2.2021.



Piispalan asemakaava-alueen rajausta kaavaluonnosvaiheessa.

Rakennusjärjestys

Pohjoisen Keski-Suomen ympäristötoimen yhteinen rakennusjärjestys on hyväksytty Kannonkosken kunnanvaltuustossa 30. 9.2013, rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.11.2013.

Rakennuskiellot, suojelupäätökset

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa. Osa kaavamuutosalueesta on rantojen suojeluohjelman alaista aluetta sekä Natura-alueita.

Pohjakartta

Alueen pohjakarttaa on täydennetty ja pohjakartta on laadittu numeeriseen muotoon ETRS-GK25 -koordinaatistossa, mk 1:2000, korkeusjärjestelmä on N2000, mittausluokka 2. Pohjakartta on hyväksytty 11.6.2019.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Öijänniemen alueella on voimassa ranta-asemakaava, alueelle on toteutettu sen mukaisesti katuverkko ja muu kunnallistekniikka sekä rakennettu yksi loma-asunto. Tonttien kysyntä on ollut vähäistä ja jotta Öijänniemen alueen vetovoimaisuutta saataisiin paremmaksi, on alueen ranta-asemakaava tarkoitus muuttaa asemakaavaksi, joka mahdollistaa alueen muuttumisen myös vakituiseen asuinkäyttöön ja/tai kehittää aluetta vetovoimaiseksi matkailupalvelujen alueeksi.

4.2 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavamuutoksen valmistelu aloitettiin kunnan aloitteesta vuonna 2016. Jo aiemmin vuonna 2015 järjestettiin Piispalan kaavoituksen valmisteluvaiheessa maanomistajien ennakkuuleminen sekä suunnittelutilaisuus maanomistajille ja päättäjille 2.2.2015. Kunnanhallitus päätti kaavamuutostyön aloittamisesta 30.3.2016 §28.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava vaikuttaa:

1. Maanomistajat ja asukkaat

- Kaava-alueen ja sekä siihen rajoittuvien alueiden maanomistajat ja asukkaat
- Kaavan vaikutusalueen asukkaat
- Kaavan vaikutusalueen yritysten, laitosten työntekijät ja käyttäjät sekä yritykset ja elinkeinonharjoittajat
- Kaava-alueen liikenneväylien ja liittymien käyttäjät

2. Viranomaiset

- Keski-Suomen liitto
- Keski-Suomen ELY –keskus
- Keski-Suomen museo
- Paloviranomaisena Keski-Suomen pelastuslaitoksen aluepalopäällikkö
- Terveysviranomaisena Pohjoisen Keski-Suomen ympäristötoimen ympäristötarkastaja

3. Kunnan hallintokunnat

- tekninen lautakunta

4. Muut osalliset

- Osakaskunnat
- paikallinen kotiseutuyhdistys
- kyläyhdistys
- Piispalan johtokunta
- Kannonkosken tulevaisuustyöryhmä
- Sammakkokangas Oy
- Sähköverkkoyhtiö Elenia Verkko Oy

Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mieltänsä.

4.3.2 Vireille tulo

Asemakaavan vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä asettamisesta kuultettiin 16.6.2016.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Ajankohta	Suunnitteluvaihe
2.2.2015	Maanomistajille, kyläläisille ja päättäjille järjestetty tilaisuus.
16.6.2016	Kuulutus ranta-asemakaavan muuttamisen vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä asettamisesta.
16.6. – 14.8.2016	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei jätetty palautteita.
23.11.2016	Ideointi-ilta päättäjille Piispalassa (Muistiinpanot liitteenä)
17.5. – 18.6.2018	Kaavaluonnosasiakirjat liitteineen nähtävillä. Saapuneita huomautuksia 1 kpl. (Vastine liitteessä 9)
20.3. – 19.4.2019	Kaavaehdotusasiakirjat liitteineen nähtävillä. Saapuneita muistutuksia 1 kpl, 33 allekirjoittajaa. (Vastine liitteessä 10)
25.1. - 26.2.2024	II kaavaehdotusvaihe. Kaavaehdotusasiakirjat liitteineen nähtävillä. Muistutuksia ei jätetty.

Maanomistajille, kyläläisille ja päättäjille järjestetty tilaisuus (2.2.2015) , palautteiden sisältö:

- Maakuntaura on pidettävä auki, risuista vapaana.
- AO / RA-tontteja alueelle
- Sinisen Tien Suurussalmen siltapenkereeseen uusi silta-aukko
- Siniselle Tielle suojatie Likolahdentien ja Piispalantien liittymien kohtaan.
- Uusi veneiden vesillelaskupaikka sekä venelaituri Sinisen Tien eteläpuolelle (Piispalan kaava-alueelle).

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Ajankohta	Suunnitteluvaihe
17.5.2016	Aloitustilaisuusneuvottelu
11.5.2017	Työneuvottelu Keski-Suomen ELY-keskuksessa Piispalan liikennejärjestelmän osalta. Neuvottelussa käsiteltiin myös kantatien ja Likolahdentien liittymää.
17.5. – 18.6.2018	Kaavaluonnosasiakirjat liitteineen nähtävillä. lausuntokierros Kaavaluonnoksesta annettiin 4 lausuntoa. (Vastineet liitteessä 9)
20.3. – 19.4.2019	Kaavaehdotusasiakirjat liitteineen nähtävillä. lausuntokierros (Vastineet liitteessä 10).
25.10.2019	Työneuvottelu Keski-Suomen ELY-keskuksessa.
11.11.2022	Työpalaveri kunnan, aluearkkitehtipalvelujen ja Keski-Suomen ELY-keskuksen kesken.
25.1. - 26.2.2024	II kaavaehdotusvaihe. Kaavaehdotusasiakirjat liitteineen nähtävillä. lausuntokierros. Vastineet saapuneisiin lausuntoihin ovat Liitteessä 11.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet

Suunnittelussa tulee vuorovaikutteiseen suunnitteluun ja riittävään vaikutusten arviointiin perustuen edistää maankäyttö- ja rakennuslain 5§ mukaisten alueiden käytön suunnittelun tavoitteiden toteutumista alueella.

Kunnan tavoitteita

- Kaavasunnitelmaa on tavoitteena kehittää siten, että alueesta muodostuu vetovoimaisempi matkailun näkökulmasta. Rantasaunan rakentaminen kauemmaksi Sinisestä Tiestä, sijainti venevalkaman alueella on liian altis liikennemelulle.

- Loma- ja matkailukäytön kannalta on tutkittava erilaisia lomakonsepteja; leirikoululaisten ja heidän vanhempiansa lomailu, tai pienimuotoisempi lomaosakemuotoinen rakentaminen (rivi-, paritalot), koska suuret loma-asuntoyksiköt eivät ole kovin suosittuja tällä hetkellä.
- pysyvän asutuksen ja loma-asutuksen yhdistämistä on tutkittu I kaavaehdotusvaiheessa, asumiskäyttö-tarkoituksesta on luovuttu.
- Öijänniemen asemakaava tulee laatia joustavana eli että se mahdollistaisi erilaisia rakennustyyppi-
piratkaisuja, koska vielä ei ole tarkkaa tietoa, miten aluetta kehitetään. Korttelialueiden rajauksia (laa-
jennusvarat) sekä tonttijakoja tulee tarkistaa ja myös tehokkuutta tarkistetaan.

Piispalan kokous- ja hyvinvointipalvelut Oy:n tavoitteita

- Niemen luoteisosan uimaranta pysyy julkisessa käytössä. Paikoitus ja ajoyhteys järjestetään loma-
asuinalueen ulkopuolelta, Likolahdentien kautta.
- Venevalkama on tärkeä veneen vesillelaskupaikkana. Venevalkaman paikka kantatien eteläpuolella
voi olla suojaisampi (tutkitaan Piispalan kaavoituksen yhteydessä).
- Rantasaunan paikka siirretään pohjoisemmaksi, pois venevalkaman alueelta, nykyinen sijoituskohta
liian altis liikennemelulle. Kyseeseen voi tulla kaksi rantasaunaa; pienempi perhesauna ja hieman suu-
rempi rantasauna, jota voi vuokrata myös ulkopuoliseen käyttöön.
- Alue ei tule liittymään Piispalan lämpöverkkoon. ET-alueelle tarvitaan lisää rakennusoikeutta mm.
hakevarastoa varten.
- Vakituisen asumisen vaihtoehtoa tutkitaan.
- Kerroslukua nostetaan 1½:een.
- Käyttötarkoituserkinä välttämättä, myös rakennusoikeuden määrittely välttämättä. Tarkemmat ohjeet eril-
liseen rakentamistapaohjeeseen.

Osallisten tavoitteita (ideapalaveri 23.11.2016) liitteenä (Liite 3)

Maakuntakaava

Tarkistetussa maakuntakaavassa alue on osoitettu matkailupalvelujen alueeksi ja kantatie 77 matkailutieksi, Öijänniemi ja Piispala ovat matkailun ja kulttuuriympäristön vetovoima-alueita, Öijänniemestä pohjoiseen on laaja Natura-alue. Kivijärvelle on osoitettu veneväylä ja Piispalaan venesatama. Moottorikelkkareitti ja virkistysreitti kulkevat Piispalan kautta.

Ranta-asemakaava

- Ranta-asemakaava muutetaan asemakaavaksi.
- korttelialueiden käyttötarkoitusta laajennetaan, rakennusoikeus tarkistetaan. Rantasaunan sijoitusta
tutkitaan.
- Yhteyksiä keskeiseltä kadulta (Kivijärvenranta) ranta-alueelle parannetaan.

Viereiset kaavahankkeet: Kantatien 77 maantiealue sisältyy pääosaksi Piispalan asemakaava-
alueeseen.

Luonnonympäristö

Osa alueesta on Natura-alueita ja rantojen suojeluohjelman alaista aluetta. Natura-alueen suojelu koh-
distuu seuraaviin luontodirektiivin luontotyyppeihin: Hiekkamaiden niukkamineraaliset niukkaravintei-
set vedet (90%), Borealiset luonnonmetsät (2%) (Priorisoitu luontotyyppi).

Vuonna 2016 laaditussa luontoselvityksessä:

- v. 2006 luontoselvityksen kasvillisuuskuviota ”Rantatörmä – sara- ja järvikorteniitty” on tarkistettu;
se edustaa kangasmetsän ja tavallisen rantakasvillisuuden vaihtumisyvyhykettä, jossa ei ole varsi-
naista niittyä. Rajauksella on niukasti pieniä luhtalaikkuja.
- Aiemmin tehtyjen tutkimusten (v. 2006 FCG Oy) sekä vuoden 2016 maastotöiden perusteella alueella
ei ole muita sellaisia luontoarvoja, jotka vaikuttaisivat kaavoitukseen.

Maisemasta johdettuja tavoitteita: Jyrkkä rantatörmä puustoineen sekä niemen luoteisosan hiekk-
ranta ovat maisemallisesti arvokkaita. Rantatörmä kasvaa puustoa, osa puustosta on iäkstäkin. Törmän
puiden juurakot ja kenttäkerroksen kasvillisuus sitovat jyrkkää hiekkatörmää ja ehkäisevät törmän sor-
tumista. Alueen keskivaiheilla on vanhoja rantamerkkejä, jotka nykyisessä kaavassa on osoitettu arvok-
kaana geologisena muodostumana. Öijänniemen puusto on mäntyvaltaista.

Liikenne:

Tavoitteita liittyen liikenneverkkoon

- Likolahdentien liittymässä näkyvyysalueiden parantaminen, liittymän porrastamistarve?
- kevyen liikenteen yhteydet kantatien ylikulkusillalle

- Suurussalmeen kantatielle 77 uusi virtausaukko /silta järiveden virtauksien parantamiseksi.

Ympäristönsuojelu, ympäristöhäiriöt

Pohjaveden suojele:

- Koko suunniteltava alue on pohjavesialuetta, suojelumääräys asemakaavaan.
- Pohjaveden pinnan tason huomiointi rakentamisessa. Pohjaveden pinnan tasosta on joitakin tietoja v. 1990: ranta-alueella pohjavesi on lähellä maanpintaa, v. 1990 tehtyjen kairauksien perusteella 1-2 m maanpinnasta, mutta ylempänä harjulla esim. maanottokuopassa (nyk hiihtokeskus) yli 5 m syvyydessä. Pohjaveden virtaussuuntaa ei ole selvitetty.
- Alue on kunnallisen viemäriverkoston piirissä, uudet rakennukset liitetään myös keskitettyyn jätevesiviemäriverkoston. Rakennusjärjestyksen mukaan sade- ja hulevesiä ei saa johtaa jäteviemärijärjestelmään.
- Pohjavesialueella rantaimetyymistä koko länteen suuntautuvalla rannalla Öijänniemen pohjoisosaan asti. Harju purkaa pohjavettä järveen.
- Sadevesien johtamisen periaatteet: Puhtaat sadevedet erotetaan likaisista; kattovesiä ei johdeta liikennealueille vaan imeytetään maaperään. Likaantuneet sadevedet kerätään ja johdetaan pohjavesialueen ulkopuolelle tai vaihtoehtoisesti puhdistetaan (mm. suodatuspainanteet) ennen vesistöön laskua.

Liikennemelu:

- Kantatien liikenteen melu kantautuu Suurussalmen sillalta alueelle. Kaava-alueen eteläpuolella kantatie on maaleikkauksessa ja melu ei siinä kohden leviä ympäristöön.

Tulviminen

- Maaperä on sadeveden imeytykseen hyvin sopivaa. Järveden tulviminen otetaan huomioon alimman rakentamiskorkeuden huomioimisella.
- rankkasateet voivat aiheuttaa sortumia rantatörmässä, rantatörmän puusto ja kasvillisuus säilytetään.

Valosaaste

- Ulkotilojen valaistusperiaatteet huomioidaan; valaistus alaspäin, kuvalliset valaisimet, valaistuksen ajastus (jotta ulkovalaistus ei haittaa tähtitaivaan havainnointia)

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Toista kaavaehdotusvaihetta varten kaavoituksen tavoitteita on tarkistettu mm. seuraavasti:

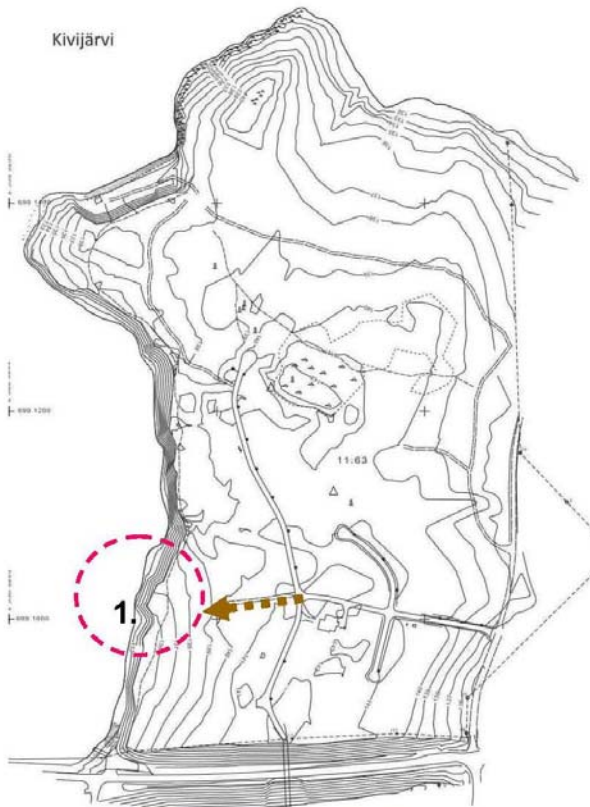
- Pysyvä asuminen mahdollistetaan vaihtoehtona loma-asumiselle/matkailukäytölle osalla korttelialueista.
- Aluetta kehitetään alueen luonto- ja maisema-arvoihin sopivana matkailualueena, rantasaunalle tutkitaan sellaista sijoituskohtaa, joka ei ole ristiriidassa rantojen suojeleohjelman ja alueen maisema-arvojen kanssa, ja samalla rantasaunalla on uintimahdollisuus sopivan kävelymatkan päässä. Rantasauna on matkailualueen toiminnan kannalta välttämätön.
- Karavaanarialueeseen ei varauduta.
- Rannan läheistä rakentamista vähennetään, länsirannalle (törmäranta) I kaavaehdotuksessa osoitetut rakennusalat saunoille ja grillikatokselle poistetaan, myös R-1 –korttelialue venevalkaman vierestä poistetaan.
- Törmärannan ja hiekkarannan maisema-arvojen tuominen kaavamääräyksiin.

Toisen kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen, ennen hyväksymisvaihetta on Ely-keskuksen lausunnon mukaisesti laadittu kaavakartan määräyksiä täydentävä rakentamistapa- ja viherympäristön hoito-ohje.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden kuvaus

4.5.1 Alustavat luonnokset; rantasaunan sijoituspaikka

VAIHTOEHTO 1



Sijotuskohta 1. on suurin piirtein Öijänskadun pääteenä, ranta-asemakaavan LV-1 -alueen pohjoispuolella. Rakennus voidaan istuttaa rantatörmään esim. porrastuen lattiatasoja, myös sisäänkäynti voidaan järjestää ylärinteen puolelta.

Kyseen sijotuskohta kestää suurehkonkin saunarakennuksen.

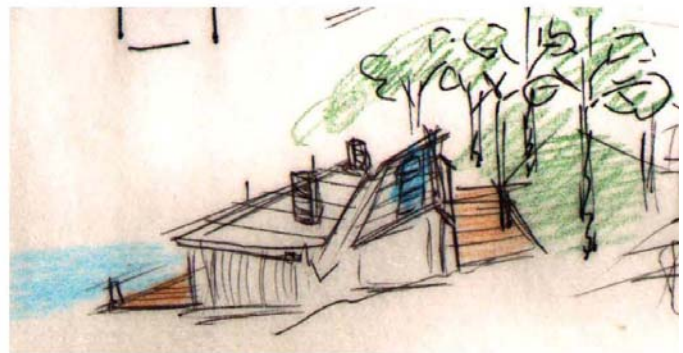
Saunarakennus näkyy Siniselle Tielle, toisaalta rakennuksesta voidaan tehdä maisemaan sopiva maamerkki.

Sauna on hyvin saavutettavissa Kivijärventieltä, mutta paikka on alttiina venevalkaman ja Sinisen Tien liikenteen aiheuttamille meluhäiriöille. Ajoneuvoliikenteen melu kuuluu kyseiseen kohtaan (ainakin lehdettömään vuodenaikaan), etäisyyttä kantatiehen on 150 m – 190 m.

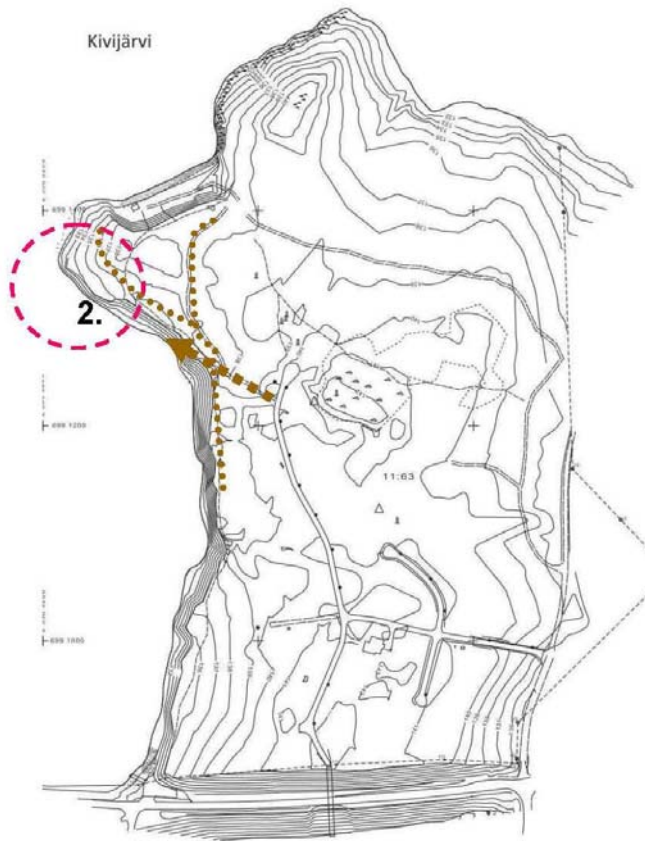
Ranta on matala hiekkaranta, heinittynyt.



Monta pientä saunaa... (Kivijärven rantakivet)



Useamman saunayksikön sisältävä rakennus, sovitettu rantatörmään; lattiat kahdessa tasossa, sisäänkäynti esim. ylärinteen puolelta.

VAIHTOEHTO 2:

Sijituskohta 2. on niemen luoteiskärjen eteläosassa, rantatörmän alapuolella, lähellä vesirajaa.

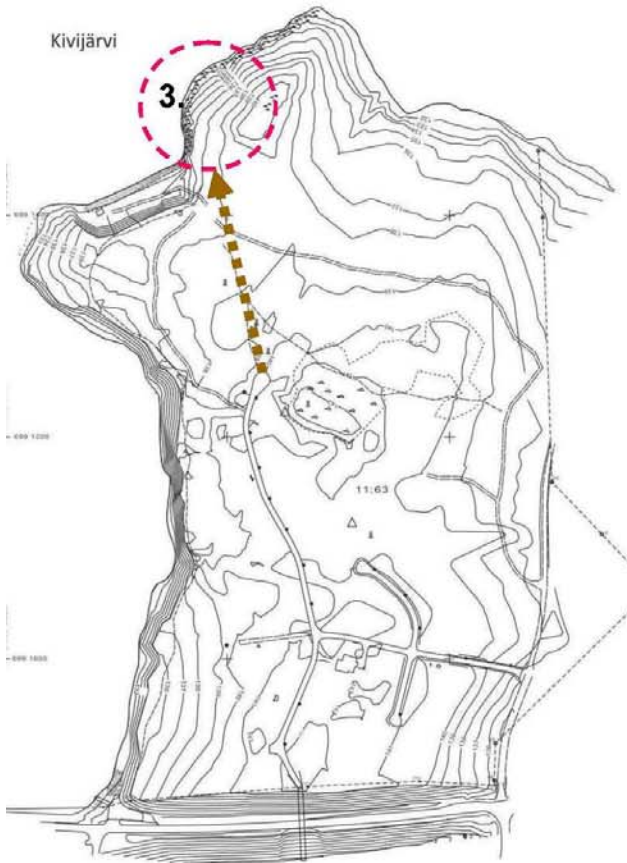
Maaston kohtaan ei voida rakentaa kovin suurta saunarakennusta. Rakennus on mahdollista istuttaa maastoon siten, että se ei erotu liiaksi rantamaisemasta, katsottuna esim. Sinisen Tien sillalta. Kivijärven selältä luoteesta katsottuna sauna ei erotu juuri ollenkaan rantamaisemasta.

Sauna on hyvin saavutettavissa Kivijärventieltä. Polkuverkostot ohjaavat kulkua uimarannalle, saunan sijoitus ei haittaa nykyisiä polkuyhteyksiä.

Kyseinen maaston kohta on suojaista, ilmansuunta on edullinen, Sinisen Tien liikennemelu ei yllä tänne asti, myöskään Suurussalmen sillan liikennöinti ei haittaa visuaalisesti, jos katselusuuntaa ohjataan enemmän luoteeseen. Etäisyyttä kantatiehen on 450 m. Ranta on matala hiekkaranta kuten vaihtoehdossa 1., heinittynyt alue kapeampi.



Korkeintaan kaksi saunayksikköä sisältävä rakennus, joka sijoitetaan rantaviivan tuntumaan ja sovitetaan muodoltaan ja korkeudeltaan huolellisesti kyseiseen paikkaan.

VAIHTOEHTO 3:

Sijoiuskohta 3. on Öijänniemen pohjoisosassa, hiekkarannan itäpuolella. Alueelta aukeaa laaja vesistönäkymä luoteeseen Kivijärven selälle, liikenteen melua ei ole.

Maasto on louhikkoista, mikä muodostaa haasteen rakentamiselle. Rantatörmää ei ole.

Rakennus todennäköisesti näkyisi rantamaisemassa katsottuna Kivijärven selältä luoteesta.

Sauna on hyvin saavutettavissa Kivijärventien päätteestä, mutta matka on pidempi kuin vaihtoehtoissa 1 ja 2. Toisaalta saunan sijoituskohta on hyvin rauhallinen ja erityisarvona on laaja vesistönäkymä.

Ranta on matalaa, mutta syvenee n. 50 m päässä. Rantaveden kivikkoisuus tulisi selvittää.



Rantasaunan sijoittamispaikan osalta jatkosuunnittelun pohjaksi valittiin vaihtoehdot 1. ja 2.

4.5.2 Alustavat luonnokset alueen luonteen hahmottelua

Rakentamisen ja luonnon yhteensovittaminen

Öijänniemen alue on erityinen luonnonpiirteidensä takia. Johtavaksi ajatukseksi alueen kehittämisessä otetaan luonnon ja rakentamisen vuorovaikutus. Joitakin tapoja voisi olla esim.

- tarkempi rakentamisen ja rakentamattoman alueen määrittely kaavassa. Rakentamattomalla alueella luonto jätetään nykyiseen tilaansa eli metsäksi ja kasvillisuutta kehitetään nykytilan pohjalta. Loma-asuntoyksikköä kohden varataan siis pinta-alaltaan suhteellisen pieni alue muun alueen jäädessä koskemattomaksi metsäalueeksi.



Loma-asuntoyksikkö rajautuu metsämaaisesta omaksi kokonaisuudeksi.

- Luontoa ja rakentamista liitetään toisiinsa käyttämällä luontoon sopivia rakennusmateriaaleja ja värejä, sekä jättämällä puustoa, etenkin mäntypuita kasvamaan myös lähelle rakennusta ja lähelle ajoväyliä (Kuten Piispalassa). Tällöin koko loma-alueen luonne pysyy metsäisenä. Myös muita luonnon elementtejä, kuten kiviä jätetään paikoilleen.
- Luonnonympäristössä mäntyjen rungot korostavat pystysuoraa suuntaa, kun taas laaja järvimaisema ja rantatörmän äärioviiva ovat horisontaalisia. Maisemassa on suuria, selkeitä linjoja → Rakennusten muotojen tulisi olla myös selväpiirteisiä. (Monoliittimaisuus viittaisi Kivijärven "kiveen"). Rakennusryhmittäin käytetään mielellään samaa harjakorkeutta, jotta silhuetista muodostuisi mahdollisimman ehjä.
- Polkuverkosto harkittuihin kohtiin.



Rakentamisessa voidaan ottaa huomioon erityiset puuyksilöt.



...tai puut kasvavat terassin läpi.

Loma-asumisen yksityisyys

Loma-asumiselta odotetaan yleensä riittävää yksityisyyttä, jota usein edustavat oma ranta laitureineen tai pitkät etäisyydet naapurimökkeihin. Öijänniemessä luonnonympäristö ja maisema muodostavat olosuhteet, joissa edellä mainituista tekijöistä kumpikaan ei ole mahdollinen. Loma-asumisen yksityisyys pyritään turvaamaan muilla keinoin.

Yksi ratkaisu yksityisyyden saavuttamiseksi on käyttää tilallisia keinoja; tilahierarkiaa, jossa rakenteellisin keinoin luodaan yksityinen ja julkinen tila välivyöhykkeineen.

- Yksityinen (loma-asukkaan oma alue): loma-asunto, varasto ja osa pihasta, terassista (suojaisa piha-alue).
- puoliyksityinen (loma-asukkaan alue, jossa voi tulla nähdyksi ja josta voi nähdä julkiselle alueelle): Osa piha-alueesta, sisäänkäyntialue, sisäänvedetyt katokset, parvekkeet, osa terassista (piha-alue, joka avautuu julkiseen tilaan päin), avokatokset.
- puolijulkinen (loma-asukkaiden yhteiset tilat ja alueet): Rantasauna(t), muut yhteistilat, välimaasto kadun, polkujen ja loma-asuntoyksikön välillä, jätekeräyspisteet.
- julkinen (alueet, joilla kuka tahansa voi kulkea): vesialue, rannat, uimaranta, venevalkama, kadut, metsä, kantatie.

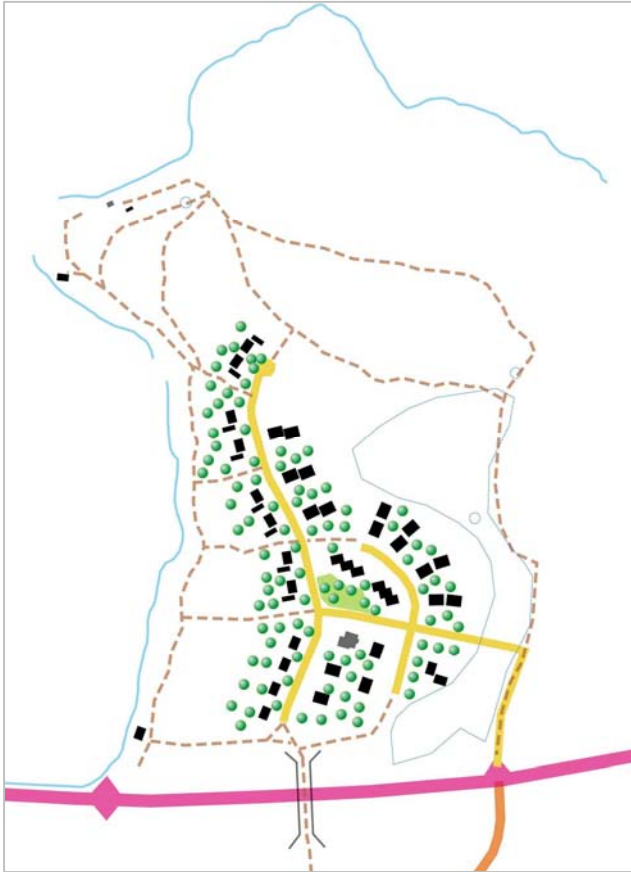
Ehdotuksia:

Loma-asuntoyksiköstä muodostetaan kytketty kokonaisuus, joka voi koostua loma-asunnosta, talousrakennuksesta/ista, terasseista, katoksista. Talousrakennus voi olla mm. polkupyöriä (pyöräily Piispalan aktiviteetteihin), kanootteja ja eri vuodenaikoina käytettäviä muita urheiluvälineitä varten. Talousrakennukseen on mahdollista sijoittaa myös autosuoja.

Terassia voidaan rajata tarvittaessa suojaisammaksi kaitein, katoksin, pergoloin, muodostetaan samalla tuulensuojaa avoterassille.



Kytettyä kokonaisuutta voidaan varioida ilmansuuntien ja avattavien näkymien kannalta aina kuhunkin paikkaan mahdollisimman hyvin istuvaksi, kuitenkin siten, että alueen yleisilme pysyy selkeänä.

Alueen rakeisuus

Asemapiirrosluonnos (vasemmalla):

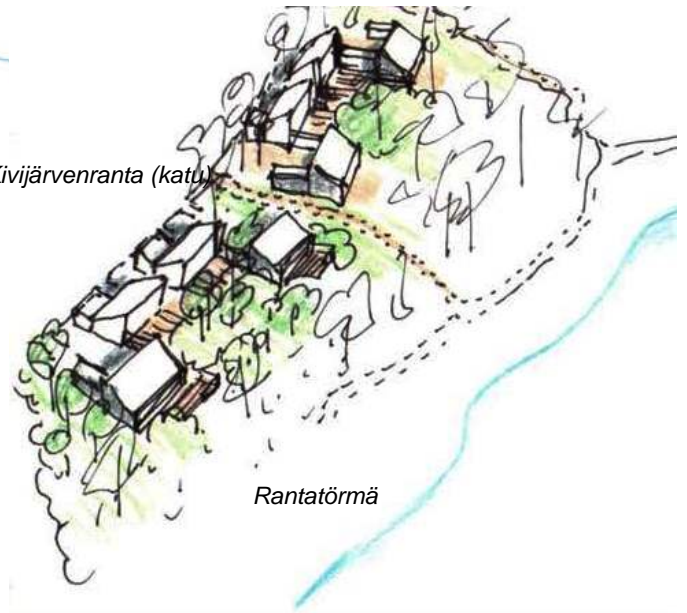
- alueen rakeisuus: Kivijärvenranta –kadun itäpuolelle sijoitetaan rivitaloratkaisut ja länsipuolelle yksittäiset esim. erillispientalot. Tavoitteena on että Kivijärvenranta-kadulta avautuisi näkymiä rakennusten väleistä vesistöön päin.
- ranta-alueen saavutettavuutta parannetaan muodostamalla kävelyreittejä katualueilta rantaan.

Asemapiirrosluonnos (alla):

- Muutoksena edelliseen: Kivijärvenranta –kadun länsipuolelle on muodostettu kahden rakennuksen rivistö, jolloin aluejulkisivu rantatörmän vieriseltä polulta katsottuna muodostuu viivahteikkaammaksi.



Kivijärvenranta (katu)



Rantatörmä

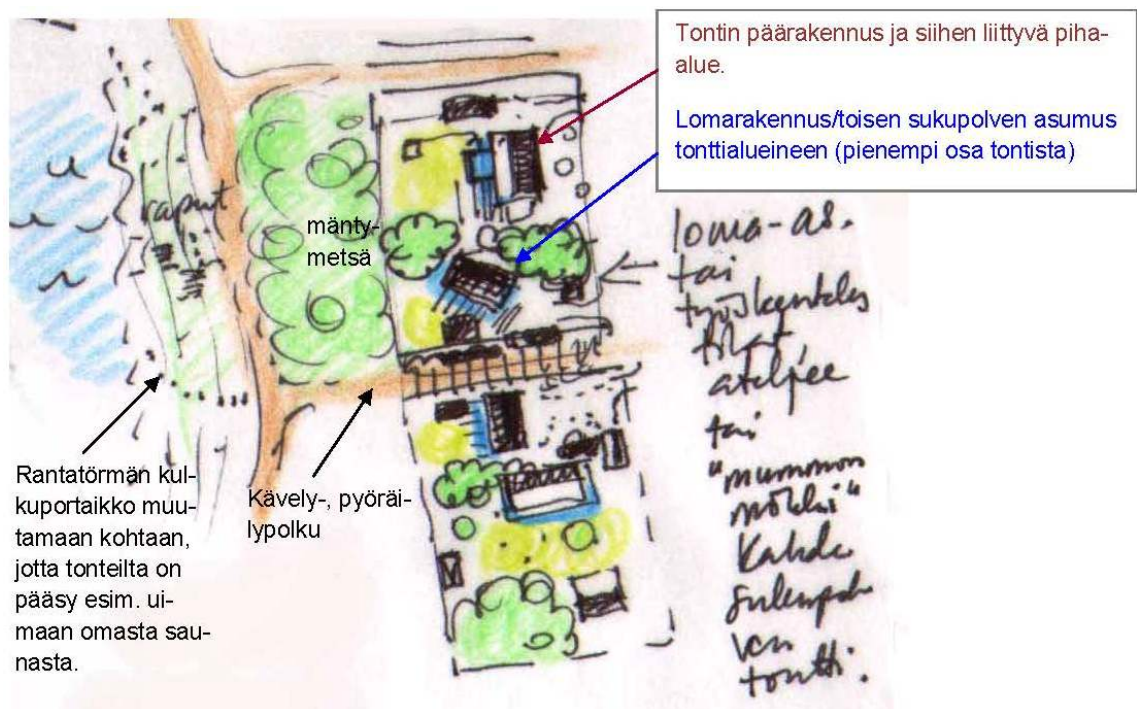
4.5.3 Alustavat luonnokset; asumisen ja loma-asumisen yhdistäminen

Alustavissa luonnoksissa tutkittiin asumisen ja matkailun yhdistämistä ratkaisulla, jossa samalla tontilla olisi sekä pysyvää asumista että matkailutoimintaa:

Kullekin tontille rakennetaan kaksi asuinrakennusta, joista toinen on ”päärakennus” ja toinen on hahmoltaan päärakennukselle alisteinen, kooltaan päärakennusta pienempi. Päärakennus on vakituista asumista varten ja pienempää asumusta voi käyttää moneen tarkoitukseen; vuokrata ja markkinoida lomakäyttöön tai käyttää/vuokrata työtiloina (ateljee, harrastukset jne) tai käyttää asuintarkoitukseen esim. kahden sukupolven asumista varten (tai vuokrata ulos asuinkäyttöön). Elämäntilanteen niin vaatiessa rakennusten käyttötarkoitusta voitaisiin myös vaihtaa toisin päin; pikkutalo on vakituiseen asumiseen ja päärakennus lomakäyttöön.

Lomatoiminta voi olla päätoimista yksityisyrittäjyyttä / sivutuloja / yhdistynyttä laajempaa liiketoimintaa.

Konsepti mahdollistaisi monen sukupolven asumisen tai vaihtoehtoisesti asumisen ja liiketoiminnan yhdistämisen. Kun konsepti koskisi koko aluetta ja olisi ”pelin henki”, ristiriitoja asumisen ja loma-asumisen kesken ei niin helposti syntyisi. Alueen rakenne luo edellytyksiä yhteisöllisyyden muodostumiselle ja pysyvä asuminen pitää yllä sosiaalista kontrollia. Asuin- ja lomakäyttö tukeutuu Piispalan palveluihin.



Kaupunkikuva, rakenne:

Alueen hahmo muodostuu tonttien ”päärakennuksista”. Pikkutalot sijoitetaan järven puolelle ja Kivijärvenranta -tien itäpuolella metsän puolelle. Kävelyreitit järjestetään järven puoleisissa kortteleissa aina kahden tontin väliin. Reitistö tuo kylämaisyyttä alueelle. (Kun kävelyreitistöä toteutetaan jo alun perin, asukkaat tottuvat ratkaisuun. Kävelyreitit säästävät kangasmetsää kulumiselta).

Tontit muodostetaan aika kookkaiksi, pinta-alaltaan n. 2000 m². Kaavaan määritellään esim. ohjeellisena yhden tontin sisäpuoliset järjestelyt; mihin rakennukset sijoitetaan ja mikä osa voidaan muodostaa määrälakiksi tai vaihtoehtoisesti ohjeet laaditaan rakentamistapaohjeena.

Alueelle muodostetaan yksi tontti (AH-1) yhteistoimin rakennettavaa/ylläpidettävää rakennusta varten (kokoontumistila, juhlatila tms.). Sinisen tien helmen alueelle Öijänkadun varrelle voidaan muodostaa muita tontteja laajempi käyttötarkoitus (esim. ALP-1), tarkoituksena, että keskeiseen risteykseen olisi mahdollista kehittää asumista ja/tai matkailua palvelevaa muuta liiketoimintaa.

Luonnonympäristön erityisluonteen säilyminen

Rakentamisen myötä luonnonympäristön ominaispiirteet, erityisesti harjumetsä on vaarassa kadota, kulua tai muuttua muotoaan (esim. puiden kaadon, metsän aluskasvillisuuden häviämisen tai uusien puu- ja kasvilajikkeiden tulon myötä). Alueen luonne muuttuu myöskin silloin, jos rakentamisen yhteydessä kunkin tontin viherympäristö hävitetään tai tonttimaa muokataan kokonaan uudelleen (esim. tasauksilla, pinnoitteilla, nurmikkoalueilla, mäntypuuston hävittämisellä tms.). Kaavallisten periaatteiden lisäksi alueen toteuttamista ohjaamaan tarvitaan myös erillinen rakentamistapa- ja viherympäristön hoito-ohje. Joitakin periaatteita:

- rakentaminen sovitetaan metsäluontoon; Mäntypuustoa jätetään kasvamaan tonteilla siten, että rakennettu ympäristö ja luonnonympäristö ovat vuorovaikutuksessa ja lomittuvat keskenään.

- Tonteille muodostetaan nurmikkoalueita ainoastaan rakennuksien läheisyyteen, rakennuksin rajatulle alueelle. Rakennuksin rajatulla alueella voi joitakin puuyksilöitä poiketa metsän valtapuulajeista.
- yksityisyyttä rajataan ensisijaisesti pihasomittelun ja rakennusten suuntauksen ja sijoittelun avulla, rajausta täydennetään kasvillisuudella.



Asemapiirros vaihtoehdosta , jossa kullekin tontille rakennetaan asuinrakennus sekä lomarakennus. Punaiset rakennukset asuinrakennuksia (päärakennus), tumman siniset loma-asuntoja (pikkumökki). Kävelyreitistö ohjaa kulkua ranta-alueelle, metsäkasvillisuus ja -puusto jatkuvat tonteille.

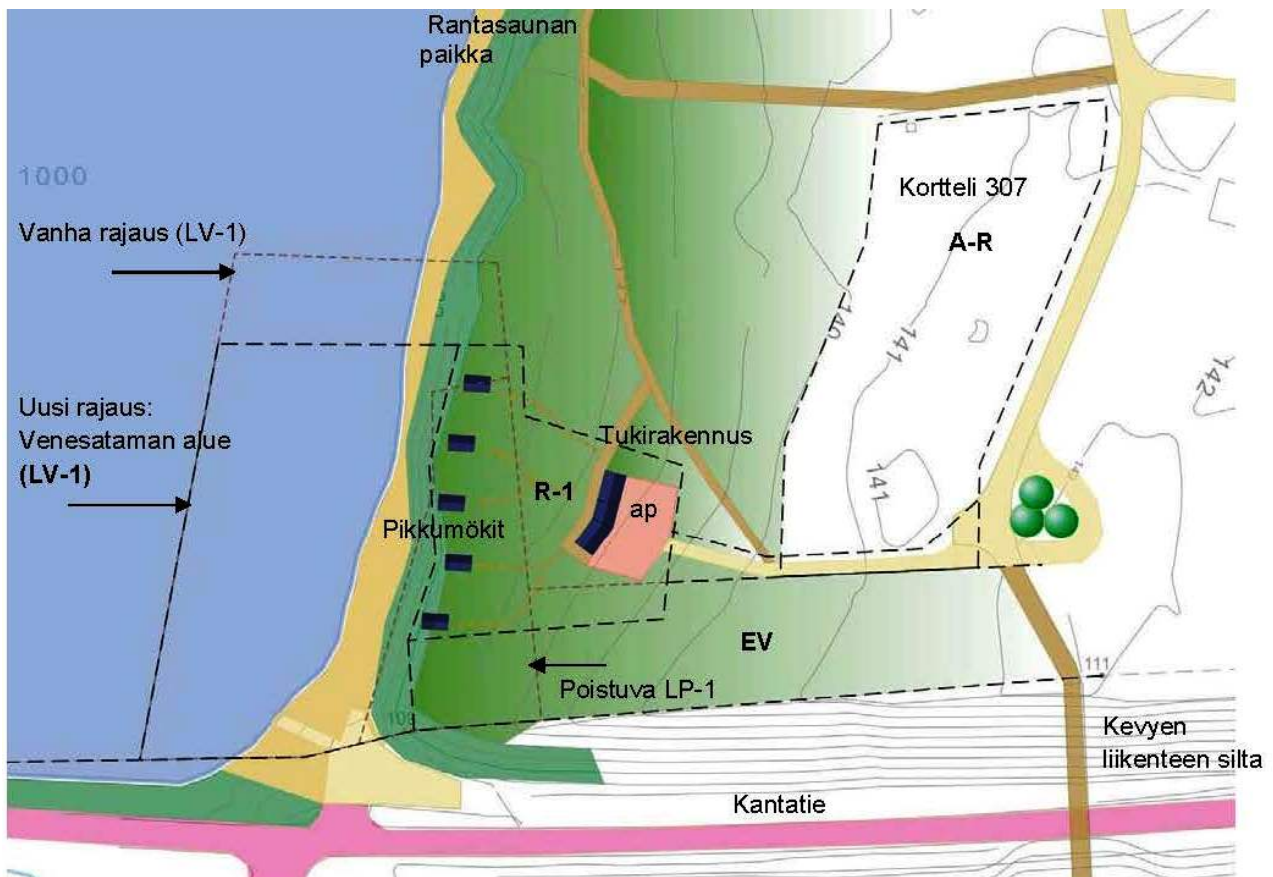
4.5.4 Alustavat luonnokset; rannan läheiset pikkumökkit

Kantatien viereen on voimassa olevassa ranta-asemakaavassa varattu laajahko venesataman alue sekä sen viereen ylärinteeseen paikoitusalueita. Alla olevassa luonnoksessa paikoitusalueen tilalle on ehdotettu pienikokoisia ja varustetasoltaan niukkoja majoitusmökkejä. Alue on näkyvällä paikalla kantatieltä katsottuna, hiekkaranta on lähellä ja rantatörmä matala.

- lähinnä telttailua korvaava pieni (esim. 10 - 20m²) , varustetasoltaan niukka mökki
- ekologiset energiaratkaisut
- Kohderyhmät: retkeilijät, vesistöillä/jäällä liikkuvat, Sinisen Tien matkailijat. Ekologinen matkailu.
- näkyy Siniselle Tielle, mutta kulku tapahtuu Likolahdentien kautta.
- mökkien ulkoasu selväpiirteinen, veistoksellinen, puurakennus
- mökki voidaan rakentaa myös siirrettäväksi

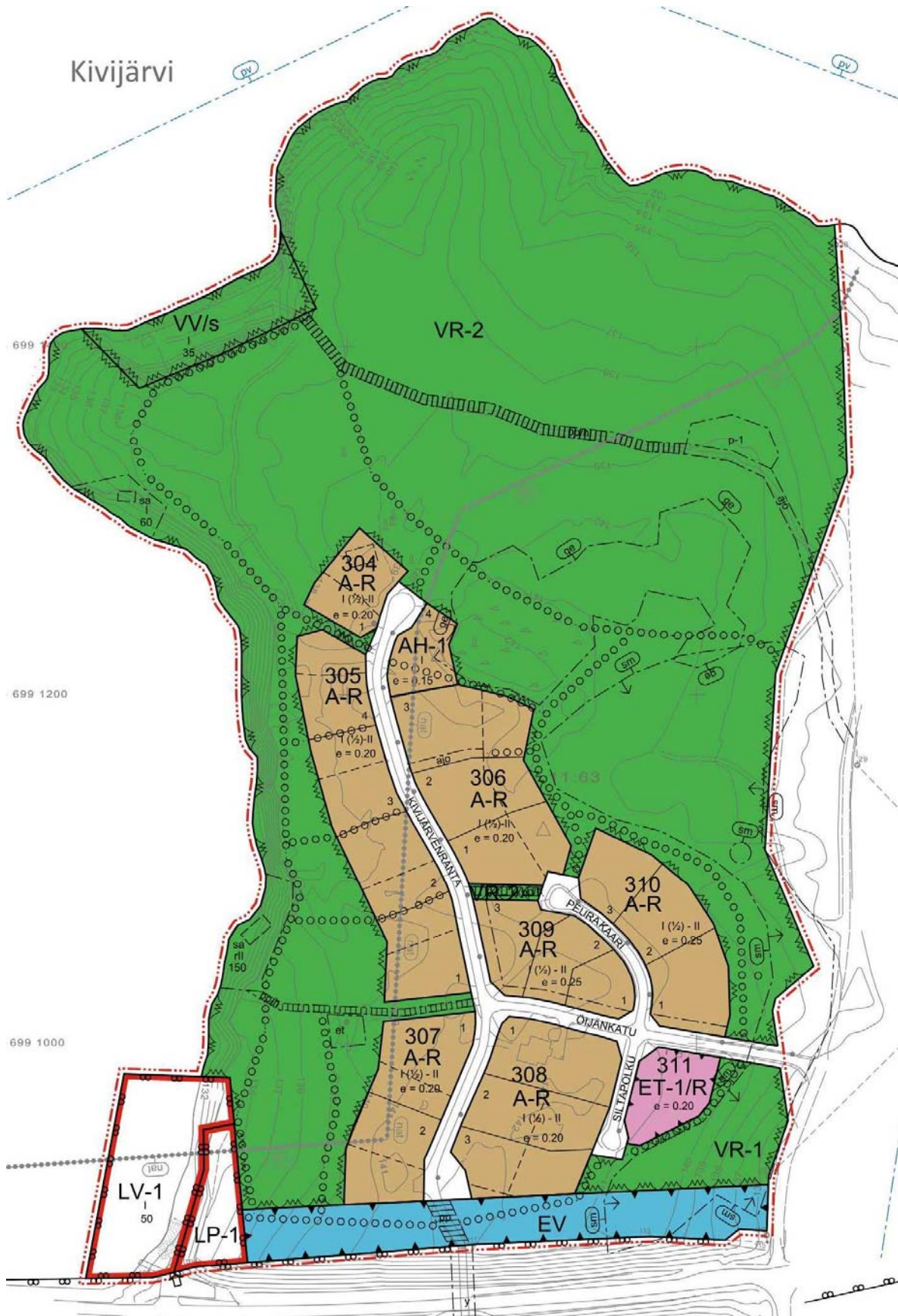
Majoitusmökkien tukirakennus voi sijaita erillään mökeistä: Ekologinen käymälä, pesumahdollisuudet, keittiö. Rantasauna hieman pohjoisempana.

Alue rajautuu suurimmaksi osaksi Natura- ja rantojen suojeluohjelman alaisen alueen ulkopuolelle.



Asemapiirros. Paikoitusalue (LP-1) poistetaan ja tilalle muodostetaan korttelialue, johon voidaan rakentaa pienikokoisia majoitusmökkejä ja niiden yhteinen tukirakennus.

4.5.4 Kaavaluonnos nähtävillä 17.5. – 18.6.2018

**Kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen tehtyjä muutoksia (kursivoidulla tekstillä):**

- 1) Elenian lausunnon pohjalta lisätty **en**-osa-alue sähkömuuntamoja varten, sekä maanalainen johto -merkintä ET-1/R -alueelle.

- 2) **VV/s:** Vähennetty kerrosalaa 35 → 20. (rakennelmien neliömäärää ei ole rajoitettu, laavu on n.28 m2, se ei muodosta kerrosalaa). **Kaavamääräys:** Uimaranta-alue, jolla luonnon ominaispiirteet säilytetään. Alueelle saa rakentaa uimarantaa, virkistyskäyttöä ja retkeilyä palvelevia rakennelmia ja rakennuksia. Rakennusten enimmäiskerrosala saa olla yhteensä 20 k-m2. Rakentamisen tulee sopia materiaaleiltaan, väreiltään, muodoltaan ja kooltaan rantamaisemaan.
- 3) **ET-1/R Kaavamääräys:** Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue tai vaihtoehtoisesti matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. ET-1: Alueelle saa rakentaa bioenergiaa hyödyntävän lämpövoimalaitoksen varastoineen, laitos ei saa aiheuttaa huomattavaa haittaa ympäristölleen. Alueelle saa sijoittaa ~~ilmoitustaulun~~ alueen jätteiden keskitetyn keräys- ja lajittelupisteen. Tonttia ei saa käyttää ympäristöä rumentavaan varastointiin. Ulkovarastointi on sallittu ainoastaan riittävän suojaavissa aitaauksissa. Jätehuoltoalueet on aidattava muusta ympäristöstä vähintään 150 cm korkealla, ympäristökuvallisesti korkeatasoisella aidalla. Alue on maisemoitava pensain ja puuryhmin. R: Vaihtoehtoisena käyttötarkoituksena alueelle voidaan rakentaa matkailua palvelevia rakennuksia ja huoltorakennuksia. Rakennusten tulee sopia rakentamistavaltaan maisemaan sekä alueen muuhun rakennuskantaan.
- 4) **VR-2/s:** Merkintään lisätty /s. **Kaavamääräys:** Retkeily- ja ulkoilualue, joka säilytetään metsänä. Alueelle saa sijoittaa ulkoilupolkuja ja huoltoteitä alueen luontaisia maastonpiirteitä huomioiden ja alueen luonnontilaisuutta kunnioittaen. Alueelle on laadittava puistosuunnitelma alueen luonto-, kulttuuri- ja maisemiarvojen yhteensovittamiseksi sekä samalla viihtyisien asumisolosuhteiden ja virkistyskäytön turvaamiseksi. Kulkeminen alueella tulee ohjata opastein polku- ja kävelyreitistöille. Alueelle saa rakentaa maisemaan soveltuvia, virkistyskäyttöä ja retkeilyä palvelevia rakennelmia ja alueen toiminnan kannalta välttämättömiä huoltotiloja ja -rakennuksia. Huoltorakennukset tulee sijoittaa Natura-alueen ulkopuolelle.
- 5) **A-R: Kaavamääräys:** Asuinrakennusten, lomarakennusten sekä matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa erillispientaloja, kytkettyjä pientaloja ja rivitaloja, loma-asuntoja sekä matkailua palvelevia rakennuksia talousrakennuksineen. Samalle tontille voidaan rakentaa sekä asuin- että lomarakennus. Kortteliin 310 on sallittua näiden lisäksi sijoittaa myös karavaanarialueita. Uudisrakentaminen sekä karavaanaripaikat sovitetaan rakentamistavaltaan ja sijoitukseltaan maisemaan ja luonnonympäristöön, huomioiden, että alueelle muodostuu yhtenäinen kyläkuvallinen ilme. Kullakin tontilla ja karavaanari- paikkojen lomassa säilytetään mäntypuustoa sekä metsäkasvillisuutta siten, että tontit /karavaanarialueet liittyvät maisemallisesti ympäröivään metsäalueeseen. Karavaanaripaikat tulee toteuttaa päällystettyinä ja hulevedet johtaa pohjavesialueen ulkopuolelle.
- Korttelialueiden läpi ohjattavat virkistysreitit osoitettu yleiselle jalankululle varattuina osa-alueina, kuten myös rantatörmän myötäinen kävelypolku. Reittejä vähennetty.

6) RANTASAUNOJEN RAKENNUSALAT ON ERITELTY sa-1 ja sa-2:

sa-1: Saunan rakennusala siirretty pohjoisemmaksi, jotta rantatörmän alue säilyy mahdollisimman yhtenäisenä. Kerrosala 60 k-m2. **Kaavamääräys:** Rakennusala, jolle saa rakentaa saunan. Rakennusmateriaalina tulee käyttää puuta, rakennus sovitetaan rakentamistavaltaan huolellisesti maaston muotoihin ja rantamaisemaan. Rakennus liitetään keskitettyyn vesi- ja viemäriverkostoon. Saunarakennus on tarkoitettu Öijänniemen alueella vakituisesti asuvien käyttöön. (Yliviiivattu teksti on siirretty yleismääräykseen)

sa-2: Saunan rakennusala on siirretty hieman etelämmäksi ja laajennettu venevalkamaan asti. (Kerrosala 150 k-m2) **Kaavamääräys:** Rakennusala, jolle saa rakentaa saunan. Rakennusmateriaalina tulee käyttää puuta, rakennus sovitetaan rakentamistavaltaan huolellisesti maaston muotoihin ja rantamaisemaan. Rakennus liitetään keskitettyyn vesi- ja viemäriverkostoon. Saunarakennus on tarkoitettu Öijänniemen alueen matkailijoiden ja loma-asukkaiden käyttöön. (Yliviiivattu teksti on siirretty yleismääräykseen)

7) YLEISMÄÄRÄYKSET

Pohjaveden suojele:

Kaava-alue on kokonaisuudessaan suojeltavaa 1-luokan pohjavesialuetta. Rakentamista ja muita ympäristötoimenpiteitä alueella saattavat rajoittaa vesilain (27.5.2011 / 587) 3 luvun 2 §:n mukainen pohjavesiintymän laadun, määrän ja käyttökelpoisuuden heikentämistä koskeva vesitaloushankkeen yleinen luvanvaraisuus ja ympäristönsuojelulain (527 / 2014) 2 luvun 17 §:n mukainen pohjaveden pilaamiskielto. Ennen vallitsevia olosuhteita muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä on vesiensuojeluviranomaisille varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen. Polttonestesäiliöt ja muut pohjaveden laadulle vaarallisten aineiden säiliöt on sijoitettava rakennuksen sisätiloihin tai maan päälle nestetiiviiseen katettuun suoja - altaaseen, jonka tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan polttonesteen suurin määrä.

Ennen rakentamista tulee tehdä selvitys pohjaveden pinnan korkeudesta. Rakentamisen perustamisvaiheessa ei saa aiheuttaa pohjaveden purkautumista eikä vaikutuksia pohjaveden pinnan korkeuteen. Keskeiset ajoneuvo-

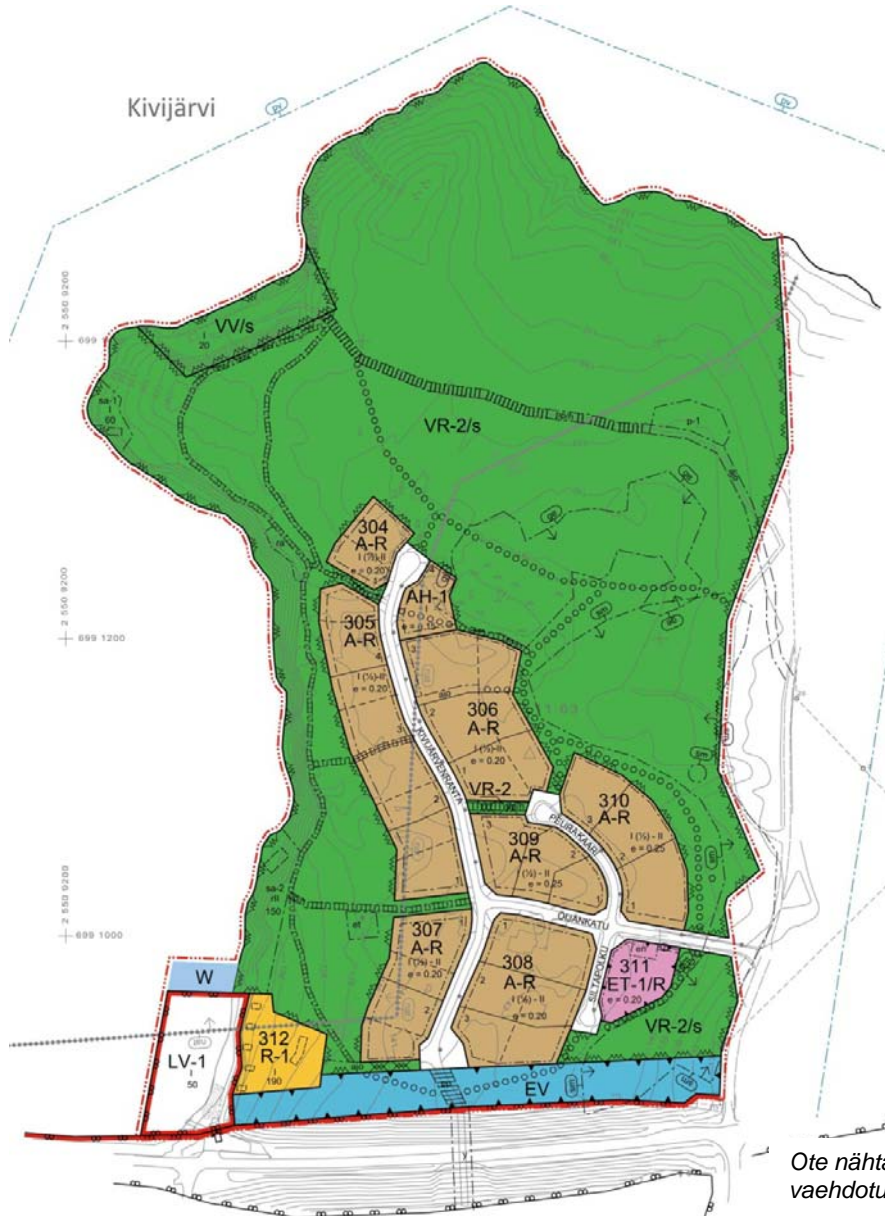
liikenteeseen, pysäköintiin ja huoltoon käytettävät alueet on päällystettävä ja hulevedet johdettava pohjavesi-alueen ulkopuolelle. Hulevesien johtamisessa huomioidaan rankkasadetilanteet. Puhtaat hulevedet, kuten mm. kattovedet erotetaan likaantuvista hulevesistä, puhtaita hulevesiä ei tule johtaa liikennealueille.

Vesi- ja viemäri:

Kaikkien kiinteistöjen, mukaan lukien rantasaunat, tulee liittyä keskitettyyn vesi- ja viemäriverkostoon. Jätevesi- ja hulevesiviemärijärjestelmät tulee toteuttaa erityisen huolellisesti huomioiden pohjaveden suojele ja Natura-alueeseen kuuluvan Kivijärven järviveden suojele.

- 8) LP-1 –alue poistettu, sen tilalle muodostettu kortteli 312 (R-1) ja sille ajoysteys. Korttelia 307 on pienennetty ajoysteiden tieltä. Venevalkamaa pienennetty.
R-1: Loma- ja matkailualue. Alueelle voidaan rakentaa pienikokoisia majoitusrakennuksia sekä näiden tukirakennus. Rakentamisen tulee soveltua rakentamistavaltaan ja sijoitukseltaan rantamaisemaan sekä luonnonympäristöön.
- 9) Lisätty rakennusala rantatörmän äärelle (ra), Rakennusala, jolle saa rakentaa kerrosalaa muodostamattoman, rantamaisemaan sopivan rakennelman, kuten grillikodan.

4.5.4 Kaavaehdotus (ensimmäinen) nähtävillä 20.3. – 19.4.2019

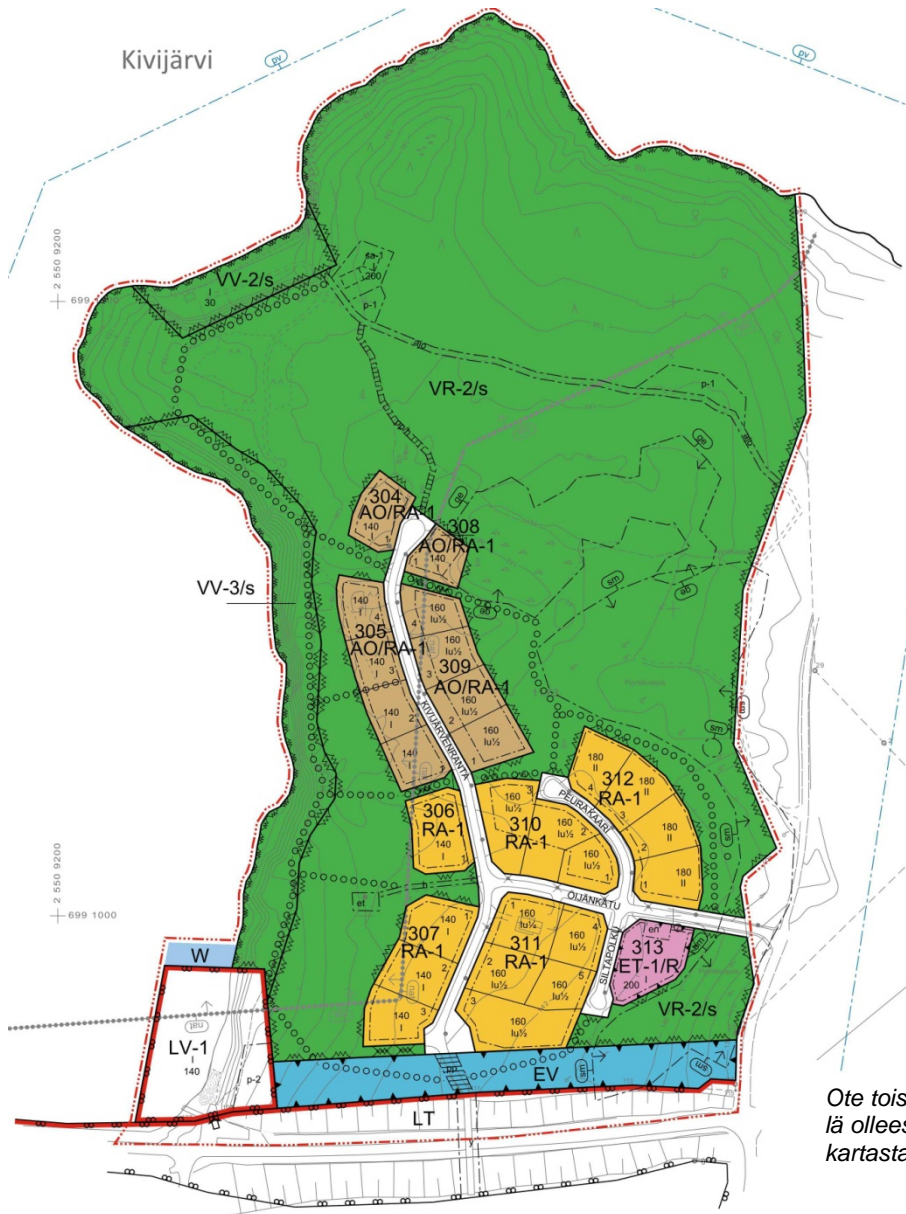


Ote nähtävillä olleesta kaavaehdotuskartasta

Ensimmäisen kaavaehdotusvaiheen jälkeen on tehty seuraavat keskeiset muutokset kaavakarttaan:

- 1) Korttelialueiden käyttötarkoitukseksi on muutettu loma-asuminen ja matkailupalvelut (RA-1) alueen eteläosassa ja alueen pohjoisosan korttelialueet voivat toteutua joko asuintontteina tai loma-asuin/matkailualueena (AO/RA-1). Karavaanaripaikat on poistettu käyttötarkoituksesta. Korttelialueiden kaavamääräykseen on sisällytetty alueen ominaispiirteiden huomiointia rakentamistavassa. Rakentamistapaa ja alueen toteuttamista koskevia ohjeita on annettu suosituksina koko kaava-alueella koskien.
- 2) Rannan läheistä rakentamista on vähennetty: Länsirannalle (törmäranta) I kaavaehdotuksessa osoitetut rakennus- alat saunoille ja grillikatokselle on poistettu ja RA-1 –korttelialueet on rajattu kauemmaksi maisemallisesti arvokkaasta törmärannasta. Myös R-1 –korttelialue venevalkaman vierestä on poistettu ja venevalkama-alue on supistettu pohjoisosastaan.
- 3) Virkistysalueen (VR-2/s) pohjoisosaan noin 40 – 50 m päähän rantaviivasta on osoitettu rakennusala rantasaunalle/kokoontumistilalle (**sa-1**), rakennusoikeus **200 k-m²**. Uimarannalle on osoitettu ajoyhteys (**ajo**) ja saunan viereen on osoitettu pienehkö paikoitusalue (**p-1**), toinen paikoitusalue on sijoitettu natura-alueen ulkopuolelle.
- 4) Kivijärvenranta-kadulta on johdettu huoltotieyhteys rantasaunalle (**pp/h**).
- 5) Yleinen pysäköintialue LP-1 on poistettu ja venevalkama-alueelle on osoitettu osa-aluevaraus pysäköinnille (**p-2**) suppeampana alueena.
- 6) Rantatörmän alue on osoitettu merkinnällä **VV-3/s**.
- 7) Kevyen liikenteen väylä –merkinnät on muutettu ulkoilureiteiksi.
- 8) Katualueiden leveydeksi on muutettu 10 m ja Öijänkadun osalla 12 m.
- 9) Asemakaava-alue on laajennettu kiinni Piispalan asemakaava-alueeseen siten, että kantatien tiealue (**LT**) sisältyy näiden kahden kaava-alueen kohdalla kokonaan asemakaavaan.

4.5.5 Kaavaehdotus (toinen) nähtävillä 25.1. – 26.2.2024



Ote toisen kerran nähtävillä olleesta kaavaehdotuskartasta.

Toisen kaavaehdotusvaiheen jälkeen on tehty seuraavat muutokset kaavakarttaan:

- 1) Sinisen Tien alue (LT) on rajattu pois kaavasta ja kevyen liikenteen ylikulkusilta –merkintä (y) on poistettu. Asemakaavaa ei siis laajenneta maantien alueelle (otsikkotekstit päivitetty).
- 2) Lisätty maantien suoja-alue –merkintä (su) 20 m kantatien keskilinjasta.
- 3) VR-2/s-määräykseen lisätty: ”Metsä säilytetään mahdollisimman luonnontilaisena ja puustoltaan harjuluonnolle ominaisena mäntypuuvaltaisena. Kasvi- ja puulajien tulee olla alueelle luontaisia.”
- 4) Yleismääräyksiin on lisätty:
 1. Pohjavesialueelle suunniteltaville maalämpöjärjestelmille tulee selvittää vesilain mukaisen luvan tarve.
 6. Rakennusten alapohjarakenteiden ja ilmanvaihdon suunnittelussa tulee ottaa huomioon maaperän mahdollinen radonpitoisuus.
 7. Alueen toteuttamista ohjaa kaavakartan määräyksiä täydentävä erillinen rakentamistapa- ja viherympäristön hoito-ohje.
- 5) Yleismääräyksissä olleet suositukset alueen toteuttamiseksi on siirretty rakentamistapa- ja viherympäristön hoito-ohjeisiin.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaavamuutos on laadittu numeeriselle ETRS-GK25 -koordinaatiston pohjakartalle.

Ranta-asemakaavan muutoksessa asemakaavaksi :

- Korttelialueiden rajausta on muutettu kauemmaksi maisemallisesti arvokkaasta törmärannasta ja korttelialueiden välistä on muodostettu kulkuyhteyksiä virkistyspoluille. Pohjoisosan kortteleissa käyttötarkoituksena on pysyvä asuminen tai vaihtoehtoisesti loma-asuminen (**AO/RA-1**). Eteläosan korttelit ovat loma-asumista/matkailupalveluja varten (**RA-1**). Kaavamääräyksien sisältöä on tarkennettu, rakennusoikeus **140 k-m²/tontti kerrosluvulla I**, **160 k-m²/tontti kerrosluvulla Iu^{1/2}**, **180 k-m²/tontti kerrosluvulla II**. Tonttien lukumäärä on voimassa olevan ranta-asemakaavan mukainen. Rakentamistapaa on ohjattu yleispiirteisesti kortteleita koskevissa kaavamääräyksissä. Alueen toteuttamista ohjaa kaavakartan määräyksiä täydentävä erillinen rakentamistapa- ja viherympäristön hoito-ohje (Yleismääräys).
- MY-1 –alue ja VL-alue muutetaan **VR-2/s** –alueeksi ja **VV-2/s-** ja **VV-3/s** -alueiksi. Rakennusoikeutta osoitetaan nykyiselle uimarannalle, jonne on rakennettu laavu, yhteensä 30 k-m² ja VR-2/s-alueelle, uimarannan taustametsään, osoitetaan rakennusala **sauna- ja kokoontumistilalle (sa-1)**, rakennusoikeus **200 k-m²**. Rakennusala sijaitsee noin 40 -50 m päässä rantaviivasta. Törmäranta on osoitettu merkinnällä **VV-3/s**, alueelle ei saa rakentaa, ainoastaan puuportaiden rakentaminen on sallittu muutamaan kohtaan maaston kulumisen ehkäisemiseksi ja rannan saavutettavuuden parantamiseksi.
- **LV-1** –aluetta supistetaan pohjoisosasta, rakennusoikeutta muodostetaan **140 k-m²**. Voimassa olevan kaavan yleinen pysäköintialue (LP-1) poistetaan ja tilalle muodostetaan pienempänä osa-aluevarauksena paikoitusalue (**p**).
- ET-1 –alueelle muodostetaan vaihtoehtoinen käyttötarkoitus (**ET-1/R**). Jos alueelle ei ole tarvetta rakentaa lämpölaitosta tai jätekeräyspistettä, korttelialueelle voidaan rakentaa aluetta tai matkailua palvelevia rakennuksia, esim. kausivarastorakennus.
- Peurakaaren päätteestä muodostetaan ulkoilureittiyhteys VR-2/s -alueen kautta Kivijärvenranta –kadulle ja kadulta muodostetaan useampia ulkoilureittiyhteyksiä törmärannan läheiselle maisemapolulle. Ulkoilureittien sijaintia voidaan hieman tarkentaa esim. maaston muotojen mukaan.
- Kaava-alueen itäosassa on kiinteitä muinaisjäännöksiä, jotka on osoitettu osa-alueajauksella (**sm**).
- Natura-alueen (**nat**), joka on samalla rantojen suojeluohjelmaan sisältyvän alueen rajaus, sekä arvokkaan geologisen muodostuman (**ge**) rajaukset ovat voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisia.
- Katualueiden rajauksia on tarkistettu olemassa olevien katulinjausten mukaisiksi, katualueiden leveydet ovat 10 m ja 12 m.
- Uimarannalle on muodostettu ajoyhteys (**ajo**), ajoyhteys palvelee samalla saunarakennusta, jonka luokse on osoitettu pieni paikoitusalue (**p-1**), suurempi paikoitusalue (**p-1**) on sijoitettu natura-alueen ulkopuolelle.
- Kivijärvenranta –kadun päätteestä saunalle on muodostettu huoltoreitti (**pp/h**).
- Korttelinumerointi on muutettu, numerointi jatkaa Piispalan asemakaava-alueen korttelinumerointia.
- Koko kaavamuutosalue on suojeltavaa pohjavesialuetta. Pohjaveden suojelumääräys sisältyy yleismääräyksiin. Myös radon-säteilyn huomiointi rakentamisessa sisältyy yleismääräyksiin.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavan muutoksen alue on kokonaispinta-alaltaan 22,8890 ha, josta:

- AO/RA-1 –korttelialueet: pinta-ala yht. 1,1928 ha, rakennusoikeus yhteensä 1480 k-m²
- RA-1 -korttelialueet: pinta-ala yht. 2,3470 ha, rakennusoikeus yhteensä: 2560 k-m²
- ET-1/R: 0,2060 ha, rakennusoikeus 200 k-m²
- EV: 0,8232 ha
- VV-2/s: 0,3946 ha, rakennusoikeus 30 k-m²
- VV-3/s: 1,1337 ha
- VR-2/s: 15,1034 ha, rakennusoikeus yhteensä 200 k-m²
- LV-1: 0,7640 ha, rakennusoikeus 140 k-m²
- W: 0,0662 ha.
- Kadut: 0,8581 ha.

Rakennusoikeusvertailu voimassa olevaan ranta-asemakaavaan:

Voimassa olevassa ranta-asemakaavassa rakennusoikeutta on yhteensä: 3810 k-m²

- rakennusoikeus (RA-1 -alueet): 3640 k-m² (26 tonttia, 140 k-m²/tontti)
- venesataman rakennusoikeus: 140 k-m²

- ET-1-alueen rak.oikeus 30 k-m²

II Asemakaavaehdotuksessa rakennusoikeutta muodostetaan yhteensä: 4610 k-m²

- AO/RA-1-korttelialueilla: 1480 k-m²
- RA-1 –korttelialueilla yhteensä: 2560 k-m²
- VR-2/s-alueella: 200 k-m²
- VV-2/s-alueella: 30 k-m²
- LV-1 –alueella: 140 k-m²
- ET-1/R-alueella: 200 k-m²

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Öijänniemen alueella on merkittäviä luonnonsuojellisia, maisemallisia ja kulttuurihistoriallisia erityisarvoja. Alueen vetovoima perustuu näihin erityisarvoihin sekä sijaintiin Piispalan palvelujen ja työpaikkojen lähellä.

Kaavatyössä alueen toteuttamiselle on muodostettu vaihtoehtoja loma-asuinalueena ja matkailualueena ja osalla aluetta myös pysyvä asuminen on vaihtoehtona. Koska alueelle ei ole mahdollista muodostaa omarantaisia tontteja ja kävelyetäisyys rantaan on paikoitellen pitkä ja vaikeakulkuinen, on kaavaehdotukseen muodostettu rakennusala rantasauna/kokoontumistilalle uimarannan lähiympäristöön. Rakennus sijoittuu metsän sisään ja näin rakennus ei vaikuta avoimen hiekkarannan maisema-arvoihin heikentävästi. Alueen toteuttamista varten kaavamääräyksiin on sisällytetty rakentamistapaa ja viherympäristön hoitoa ohjaavia määräyksiä ja näitä määräyksiä täydentämään on laadittu erillinen rakentamistapa- ja viherympäristön hoito-ohje.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

(AO/RA-1): Erillispientalojen tai vaihtoehtoisesti loma-asuntojen ja matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Uudisrakentaminen sovitetaan maaston kohtaan sijoitukseltaan ja korkeudeltaan, huolehtien että alueelle muodostuu yhtenäinen, maisemallisesti arvokkaaseen vesistömaisemaan soveltuva ilme. Kullakin tontilla säilytetään puustoa sekä metsäkasvillisuutta siten, että tontit liittyvät maisemallisesti ympäröivään metsäalueeseen ja rakennetun ympäristön ja luonnon raja muodostuu lomittuvaksi. Rakennukset kortteleissa 304-305 tulee sijoittaa siten, että sisämaan/kadun suunnasta säilyy näkyviä vesistöön päin. Rakennusten julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta, hirttä tai muuta maisemaan soveltuvaa luonnonmateriaalia. Rakennusten ja rakennelmien värien tulee sulautua luonnonympäristöön. Kullekin tontille voidaan rakentaa enintään 3 rakennusta.

(RA-1): Loma-asuntojen ja matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Uudisrakentaminen sovitetaan maaston kohtaan sijoitukseltaan ja korkeudeltaan, huolehtien että alueelle muodostuu yhtenäinen, maisemallisesti arvokkaaseen vesistömaisemaan soveltuva ilme. Kullakin tontilla säilytetään puustoa sekä metsäkasvillisuutta siten, että tontit liittyvät maisemallisesti ympäröivään metsäalueeseen ja rakennetun ympäristön ja luonnon raja muodostuu lomittuvaksi.

Rakennukset kortteleissa 306-307 tulee sijoittaa siten, että sisämaan/kadun suunnasta säilyy näkyviä vesistöön päin. Rakennusten julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta, hirttä tai muuta maisemaan soveltuvaa luonnonmateriaalia. Rakennusten ja rakennelmien värien tulee sulautua luonnonympäristöön. Kullekin tontille voidaan rakentaa enintään 3 rakennusta.

(ET-1/R): Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue tai vaihtoehtoisesti matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. ET-1: Alueelle saa rakentaa bioenergiaa hyödyntävän lämpövoimalaitoksen varastoinen, laitos ei saa aiheuttaa huomattavaa häiriötä ympäristölleen. Alueelle saa sijoittaa alueen jätteiden keskitetyn keräys- ja lajittelupisteen. Tonttia ei saa käyttää ympäristöä rumentavaan varastointiin. Ulkovarastointi on sallittu ainoastaan riittävän suojaavissa aitaauksissa. Jätehuoltoalueet on aidattava muusta ympäristöstä vähintään 150 cm korkealla, ympäristökuvallisesti korkeatasoisella aidalla. Alue on maisemoitava pensain ja puuryhmin. R: Vaihtoehtoisena käyttötarkoituksena alueelle voidaan rakentaa matkailua palvelevia rakennuksia ja huoltorakennuksia. Rakennusten tulee sopia rakentamistavaltaan maisemaan sekä alueen muuhun rakennuskantaan.

5.3.2 Muut alueet

(VR-2/s): Retkeily- ja ulkoilualue, joka säilytetään metsänä. Metsä säilytetään mahdollisimman luonnontilaisena ja puustoltaan harjuluonnolle ominaisena mäntypuuvaltaisena. Kasvi- ja puulajien tulee olla alueelle luontaisia. Alueelle saa sijoittaa ulkoilupolkuja ja huoltoteitä alueen luontaisia maastonpiirteitä huomioiden ja alueen luonnontilaisuutta kunnioittaen. Alueen hoidossa tulee pyrkiä luonto-, kult-

tuuri- ja maisema-arvojen yhteensovittamiseen sekä samalla viihtyisien asumis- ja loma-asumisolosuhteiden ja virkistyskäytön turvaamiseen. Kulkeminen alueella tulee ohjata opastein polku- ja kävelyreitistöille. Alueelle saa rakentaa maisemaan soveltuvia, virkistyskäyttöä ja retkeilyä palvelevia rakennelmia ja alueen toiminnan kannalta välttämättömiä huoltotiloja ja -rakennuksia. Huoltorakennukset tulee sijoittaa Natura-alueen ulkopuolelle.

(VV-2/s): Maisemallisesti arvokas uimaranta-alue, jolla luonnon ominaispiirteet säilytetään. Hiekkaranta säilytetään avoimena ja hiekkarannan tausta metsäisenä. Alueelle saa rakentaa uimarantaa, virkistyskäyttöä ja retkeilyä palvelevia rakennelmia ja rakennuksia, jotka tulee sijoittaa avoimen maisematilan rajaan tai sen taakse. Rakentamisen tulee sopia materiaaleiltaan, väreiltään, muodoltaan ja kooltaan luonnonympäristöön ja maisemaan.

(VV-3/s): Maisemallisesti ja biologisesti arvokas törmäranta-alue, joka säilytetään luonnontilaisena metsänä. Maaston kulumista ehkäistään ohjaamalla kulku törmän yläpuoliselle maisemapolulle, kulku törmän alle ohjataan muutamaan kohtaan puuportilla, muu rakentaminen on alueella kielletty.

(EV) Suojaviheralue.

(LV-1): Venesatama/venevalkama-alue. Alueelle saa rakentaa venevalkamatoimintoja ja virkistystä palvelevia rakennuksia ja rakennelmia. Kaikki rakentaminen tulee materiaaleiltaan, muodoltaan ja väreiltään sopia vesistömaisemaan, maaston muotoihin ja kantatien tiemaisemaan. Rantapenkere tulee säilyttää puita kasvavana.

Suojelumääräykset:

sm: Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla 295/1963 rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa. Nuoli osoittaa sen alueen suuntaan, johon merkintä kohdistuu.

ge: Arvokas geologinen muodostuma. Nuoli osoittaa sen alueen suuntaan, johon merkintä kohdistuu.

nat: Natura 2000 -verkostoon kuuluva alue. Merkintä osoittaa samalla rantojensuojeluohjelmaan sisältyvän Kivijärvi -nimisen kohteen rajauksen. Nuoli osoittaa sen alueen suuntaan, johon merkintä kohdistuu.

su: Maantien suoja-alue.

Yleismääräykset

- Kaava-alue on kokonaisuudessaan suojeltavaa 1-luokan pohjavesialuetta. Rakentamista ja muita ympäristötoimenpiteitä alueella saattavat rajoittaa vesilain (27.5.2011 / 587) 3 luvun 2 §:n mukainen pohjavesiesiintymän laadun, määrän ja käyttökelpoisuuden heikentämistä koskeva vesitaloushankkeen yleinen luvanvaraisuus ja ympäristönsuojelulain (527 / 2014) 2 luvun 17 §:n mukainen pohjaveden pilaamiskielto. Ennen vallitsevia olosuhteita muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä on vesiensojeluviranomaisille varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen. Polttonestesäiliöt ja muut pohjaveden laadulle vaarallisten aineiden säiliöt on sijoitettava rakennuksen sisätiloihin tai maan päälle nestetiiviiseen katettuun suoja - altaaseen, jonka tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan nesteen suurin määrä. Ennen rakentamista tulee tehdä selvitys pohjaveden pinnan korkeudesta. Rakentamisen perustamisvaiheessa ei saa aiheuttaa pohjaveden purkautumista eikä vaikutuksia pohjaveden pinnan korkeuteen. Keskeiset ajoneuvoliikenteeseen, pysäköintiin ja huoltoon käytettävät alueet on päällystettävä ja hulevedet johdettava pohjavesialueen ulkopuolelle. Hulevesien johtamisessa huomioidaan rankkasadetilanteet. Puhtaat hulevedet, kuten mm. kattovedet erotetaan likaantuvista hulevesistä, puhtaita hulevesiä ei tule johtaa liikennealueille. Pohjavesialueelle suunniteltaville maa- lämpöjärjestelmille tulee selvittää vesilain mukaisen luvan tarve.
- Tonttijako ei ole sitova tämän asemakaavan alueella MRL 78.1 §.
- Kaikkien kiinteistöjen ja rakennusten tulee liittyä keskitettyyn vesi- ja viemäriverkostoon. Jätevesi- ja hulevesiviemäri- järjestelmät tulee toteuttaa erityisen huolellisesti huomioiden pohjaveden suojele ja Natura-alueeseen kuuluvan Kivijärven järviveden suojele.
- Alin suositeltava rakentamiskorkeus Kivijärven rannalla on +132,50 N2000 (m).

- Pysäköinti järjestetään tonttikohtaisesti 1 AP/ tontti. Autopaikat sijoitetaan maisemaan sopivalla tavalla, lähelle katua.
- Rakennusten alapohjarakenteiden ja ilmanvaihdon suunnittelussa tulee ottaa huomioon maaperän mahdollinen radonpitoisuus.
- Alueen toteuttamista ohjaa kaavakartan määräyksiä täydentävä erillinen rakentamistapa- ja viherympäristön hoito-ohje.

Tekninen huolto/Energiahuolto: Johtokadut

- kunnallistekninen verkosto on rakennettu katualuevarauksien sisäpuolelle. Pumppaamolle johtavat vesi- ja viemärijohdot sijoitetaan virkistysalueelle, niille ei ole osoitettu johtokatuvarauksia.
- Sähköverkko: Muuntamo on rakennettu ET-1/R –korttelialueelle. Muuntamolle johtaa sähkön maakaapeli Öijänkadun etelälaidassa/ puolella.

Kulkuyhteydet

Alueelle liikennöidään kantatieltä Likolahdentien liittymästä ja edelleen Likolahdentieltä Öijänkadulle. Venevalkamaan on liittymä kantatieltä, liittymälle on olemassa oleva liittymälupa.

- katualuevaraukset ovat 10 m ja Öijänkadulla 12 m (ranta-asemakaavassa n. 9 m).
- Uimarannalle ja saunarakennukselle on muodostettu ajoyhteys (**ajo**) Likolahdentieltä ja huoltotie (**pp/h**) Kivijärvenranta-kadun päätteestä. Kaava-alueelle muodostetaan paikoitusalueita (**p-1, p-2**).
- Muut kulkuyhteydet ovat ulkoilureittejä.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Suhde ylempään kaavatasoon:

- Asemakaavaehdotus toteuttaa maakuntakaavan tavoitteita. Kaava-alueen asumis-, loma-asumis- ja matkailu- sekä virkistyskäyttö tukeutuvat Piispalan aktiviteetteihin.
- Suhde yleiskaavaan: Yleiskaava mahdollistaa retkeilyä varten tarvittavien laitteiden rakentamisen VR-alueelle, RA-3 -alueen rakentamisen määrä on ohjattu tutkimaan tarkemmin ranta-asemakaavalla. RA-3- alueelle voidaan yleiskaavan mukaisesti rakentaa loma-asuntoalue, matkailukylä, matkailukäyttöä palvelevia majoitus- ja palvelurakennuksia.

Kaavamuuosehdotuksessa alueelle on mahdollistettu yleiskaavasta poikkeavasti myös asuinrakennusten rakentaminen osalle korttelialueista (alueen pohjoisosa). Asuminen on osoitettu vaihtoehtoisena käyttötarkoituksena. Asuminen kuten loma-asuminenkin tukeutuvat Piispalan aktiviteetteihin sekä sen tarjoamiin työpaikkoihin. Myös asumisen ja loma-asumisen yhdistäminen on näissä kortteleissa (AO/RA-1) mahdollista, mikä noudattaa periaatteessa yleiskaavan RA-3 –määräyksen tavoitteita (matkailukylä).

Öijänniemeen on rakennettu katuverkosto ja kunnallistekniikka voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisesti, nämä tehdyt rakennustoimet rajoittavat sekä samalla ovat lähtökohtina kaavamuu-
toksessa.

Voimassa olevassa ranta-asemakaavassa rantasaunan paikka on sijoitettu yleiskaavan mukaisesti venevalkaman alueelle. Venevalkama sijaitsee kuitenkin kantatien vieressä ja liikennemelu etenkin Suurussalmen sillan suunnasta kantautuu alueelle. Tästä syystä kaava-alueen pohjoisosaan on muodostettu uusi paikka sauna/kokoontumisrakennukselle.

Uuden saunan rakennusalan muodostamisen taustalla on tavoite muodostaa saunapaikka matkailupalvelujen kehittämistä ja matkailualueen vetovoimaisuutta ajatellen. Rakennuksen sijoittamisella tavoitellaan myös rannan käytön ja kulkuteiden ohjautumista valittuihin paikkoihin, jolloin metsäluonto säästyy kulumiselta ja yhtenäistä rakentamatonta rantamaisemaa säilyy mahdollisimman paljon ja virkistysalueen luonne yleisenä virkistysalueena säilyy.

Venevalkaman aluetta on pienennetty ja paikoitusalueeksi varattua aluetta on supistettu. Venevalkamatoiminnoille suunnitellaan Piispalan asemakaavatyössä paikka kantatien eteläpuolelle Suurussalmen sillan kupeeseen, paikka on tuulelta suojaisampi ja alueelle voidaan sijoittaa myös paikoitusalueita.

Rakennuskanta, kulttuuriympäristö:

- Korttelialueita on supistettu länsilaidasta ja Kivijärvenranta –kadun päätteeseen on lisätty 1 tontti. Tonttien lukumäärä on voimassa olevan kaavan mukainen. Rakennusoikeus on annettu kerrosluvun mukaan 140 k-m² (I), 160 k-m²(Iu½), 180 k-m²(II).

- Korttelialueita ja virkistysalueita koskevillä kaavamääräyksillä sekä koko aluetta koskevillä rakentamistapa- ja viherympäristön hoito-ohjeella ohjataan alueen toteuttamisen tapaa alueen maiseman ja luonnon erityisarvojen mukaisesti.
- Pääosa rakentamisesta sijoittuu kaava-alueen keskivaiheille, jossa maasto on n. 8 m korkeammalla Kivijärven vedenpintaa. Järviveden mahdollinen tulviminen kohdistuu ainoastaan venevalkaman alueen ja uimarannan alueen rakentamiseen, alin suositeltava rakentamiskorkeus on +132,50.
- Alueella olevien kiinteiden muinaisjäännösten rajaukset (**sm**) perustuvat tehtyyn arkeologiseen selvitykseen. Kiinteät muinaisjäännökset sijoittuvat VR-2/s –alueelle.

Liikenne:

- Öijänniemen alueelle saavutaan kantatieltä 77 Likolahdentien liittymästä. Liittymässä on tällä hetkellä huono näkyvyys, nopeusrajoitus on 80 km/h ja liittymästä 230 m päästä nopeusrajoitus nousee 100 km/h. Vasemmalle kääntyvät matkailuperävaunulliset ajoneuvot saattavat muodostaa heikennystä liikenneturvallisuuteen (kääntyminen hitaampaa). Jos liikennemäärä liittymässä nousee merkittävästi, liittymän porrastamistarve on tutkittava uudelleen.
- Venesatamaan on liittymä kantatieltä 77, jonka kautta on pääsy myös venesataman viereiselle paikoitusalueelle. Liittymälupa on voimassa oleva.
- Alueen katuverkosto on alueen sisäistä katuverkostoa ja se on jo rakennettu alueelle.
- Uimarannalle päästään tarvittaessa ajoneuvolla Likolahdentien kautta, paikoitus on osoitettu VR-2/s –alueelle (p-1).

Ympäristönsuojelu:

Pohjaveden suojelumääräys koskee koko kaava-aluetta ja se aiheuttaa joitakin rakentamisrajoituksia alueella. Pohjaveden pinnan tasosta eikä pohjaveden virtaussuunnasta ole tarkkaa tietoa. Ennen rakentamista pohjaveden pinnan taso selvitetään, jotta rakentamisella ei aiheuteta pohjaveden purkautumista.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

- Koko kaava-alueen pinta-alasta osoitetaan virkistysalueeksi (VR-2/s, VV-2/s, VV-3/s) ja suojaviheralueeksi (EV) yhteensä n. 76,2 %. Kaavasunnitelmalla turvataan metsäalueen säilyminen yhtenäisenä.
- Kaavaehdotuksen yleismääräys sisältää kaavamääräyksen pohjaveden suojelusta, rakentamisella ei saa aiheuttaa pohjaveden purkautumista. Pohjaveden pinnan korkeus selvitetään ennen rakentamiseen ryhtymistä.
- Kaava-alueelle osoitetut ulkoilureittiyhteydet ohjaavat kulkemisen metsäreiteille jolloin kangasmetsä säästyy liialliselta kulumiselta. Pääosa reiteistä on olemassa olevia.

Natura-alue

- Osa kaava-alueesta on Natura-aluetta ja samalla rajauksella rantojen suojeluohjelman alaista aluetta. Korttelialueita supistetaan Natura-alueen sisäpuolella ja rakennusoikeus muodostetaan Natura-alueen sisäpuolelle jäävillä korttelialueilla ja venevalkaman alueella voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaiseksi.
- Natura-alueen sisäpuolelle muodostetaan yksi uusi sauna/kokoontumistilan rakennusala (200 k-m²) ja rakennusoikeutta 30 k-m² uimarannalle (VV-2/s).
- Kaikki rakennukset liitetään vesi- ja viemäriverkostoon, jolloin järvivedelle eikä pohjavedelle aiheudu vahinkoa rakennusten käytöstä. Natura-alueen suojelu kohdistuu kaava-alueen kohdalla luontodirektiivin luontotyyppeihin, joita ovat mm. hiekkamaiden niukkamineraaliset ja niukkaravinteiset vedet.
- *Vaikutukset natura-alueeseen:* Kaavahankkeen toteuttamisella ei arvioitu edellisessä kaavaehdotusvaiheessa olevan merkittäviä vaikutuksia Kivijärven Natura-alueen ekologiseen tilaan tai ominaispiirteisiin, tämän jälkeen kaava-alueen rakennusoikeutta on vähennetty merkittävästi ja korttelialueita rajattu pois päin rannasta, lisäksi törmärannan alue on osoitettu omalla merkinnällään, joka turvaa alueen maisemallisia ja biologisia arvoja ja alueelta on poistettu 2 rantasaunan ja 1 grillikatoksen rakennusalat. Uusi rakennusala on sijoitettu uimarannan taustalle jo olemassa olevan uimarannalle johtavan metsätien varteen. Näillä muutoksilla Natura-alueeseen kohdistuvia haitallisia vaikutuksia on vähennetty huomattavasti edelliseen kaavaehdotusvaiheeseen verrattuna.

Vaikutukset rantojen suojeluohjelman tavoitteiden toteutumiseen

- Tällä hetkellä ranta-alueelle on rakennettu ainoastaan hirsirakenteinen laavu uimarannalle.
- Kaavaehdotuksessa (kuten voimassa olevassa kaavassa) venevalkaman alueelle on osoitettu rakennusoikeutta 140 k-m², venevalkama-aluetta on supistettu pohjoisosastaan, jolloin törmärannan aluetta voidaan osoittaa virkistysalueeksi (VV-3/s) laajemmalta alueelta.
- Liikenteen melu leviää venevalkamaan kantatieltä ja etenkin Suurussalmen sillalta, jonka takia matkailualueen käyttöä ajatellen on rantasaunalle kaavamuutosehdotuksessa muodostettu kaava-alueen pohjoisosaan rakennusala rantasauna /kokoontumISRakennukselle. Rakennusala on sijoitettu avoimen hiekkarannan taustametsään, rantapenkereen yläpuolelle noin 40 – 50 m päähän rantaviivasta, näin si-

joitettuna rakennus ei heikennä maisemallisesti arvokkaan hiekkarannan erityisarvoa, mutta silti saunarakennukselta on vielä kohtuullinen kävelyetäisyys rantaveteen.

- Ranta-alue venealkamaa lukuun ottamatta säilyy Rantojensuojeluohjelman tavoitteiden mukaisesti rakentamattomana. Lisäksi AO/RA-1 –korttelialueita Kivijärvenranta-kadun länsipuolella on rajattu noin 10 m – 13 m pois päin rannasta verrattuna voimassa olevaan kaavaan. Korttelialueiden rajauksen muutoksella maisemallisesti arvokkaalle törmärannalle muodostetaan maisemallista suojavyöhykettä.
- Ranta-alueen käyttö virkistysalueella ohjataan kaavassa määritellyille paikoille; saunarakennus, uimaranta ja ulkoilupolut, jolloin rannat ja kulumiselle altis harjumaasto säilyvät paremmin luonnontilaisina. Törmärannan alueelle hiekkatörmän kulumisen ja eroosion välttämiseksi on mahdollistettu puuportaiden rakentaminen muutamaan kohtaan. Rantasaunan rakentaminen uimarannan lähiympäristöön ohjaa virkistyskäytön olemassa olevalle uimarannalle, mikä vähentää muun ranta-alueen käyttöä.
- Kaavamuuosehdotuksen perusratkaisuna on muodostaa AO/RA-1- ja RA-1- korttelialueet irti rannasta ja tontit säilytetään luonteeltaan metsäisinä. Lähimmillään korttelialueet ovat n. 42 m päässä länsipuolen rantaviivasta. Koko ranta-alue säilyy metsäisenä ja yleisessä virkistyskäytössä kuten tähänkin asti.

5.4.3 Sosiaaliset vaikutukset

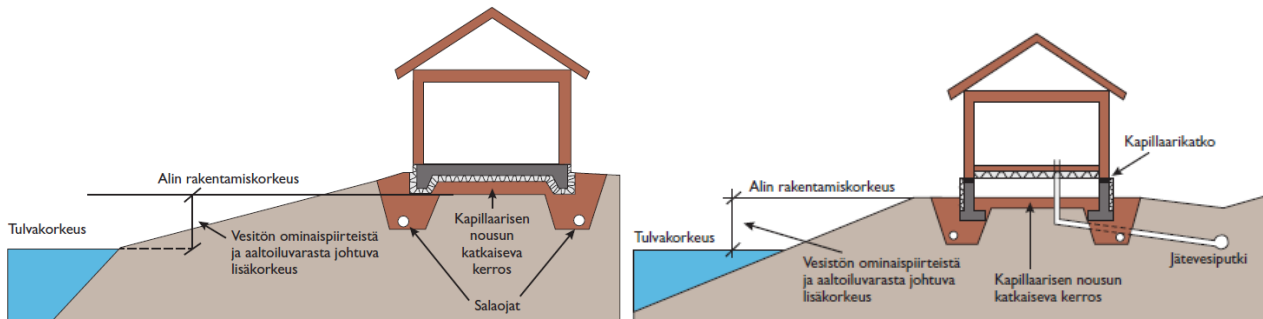
- Kaava-alue voidaan toteuttaa loma-matkailualueena tai vaihtoehtoisesti pohjoiset korttelialueet voidaan toteuttaa pysyvän asumisen tontteina.
- Virkistysaluetta (suojaviherialue mukaan luettuna) jää yleiseen käyttöön noin 76,2 % kaava-alueesta. Alueen virkistysverkosto jää ennalleen. Kevyen liikenteen reitti on ohjattu kantatien 77 kevyen liikenteen sillalle, reitti on turvallisempi vaihtoehto kuin kantatien ylitys esim. venealkaman kohdalla.
- Vesistön läheisessä rakentamisessa huomioidaan järveden tulvimisvaara (alin suositeltava rakentamiskorkeus).

5.4.4 Taloudelliset vaikutukset

- Kunnallistekninen verkosto ja kadut on jo rakennettu alueelle.
- Alueen lämpöenergiahuoltoa ei ole vielä ratkaistu.
- Kaavasuunnitelma antaa väljyyttä alueen toteuttamiseen. Kaava mahdollistaa osalla aluetta pysyvän asumisen ja toisaalta koko alue on mahdollista kehittää pelkästään loma-asumisen/matkailupalvelujen alueena.
- Laaja virkistysalue rantoineen sekä hyvät yhteydet Piispalan palveluihin tukevat alueen toimintaa.
- pohjaveden suojelusta voi aiheutua lisäkustannuksia uudisrakennusten rakentamisvaiheessa (mm. veden pinnan tason selvittäminen). Pohjaveden suojelulla on kauaskantoisia positiivisia vaikutuksia, huolellisuus pohjavesialueella toimimisessa on yhdyskuntataloutta tukevaa.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Ranta-alueella huomioidaan Kivijärven mahdollinen tulviminen. Alin suositeltava rakentamiskorkeus on +132,50 (N2000). Hulevesien hallintaan on kiinnitetty huomiota kaavan yleismääräyksessä. Rantatörmän kasvillisuus ja puiden juurakot sitovat hiekkatörmää ja estävät törmän eroosiota ja sortumista (VV-3/s-määräys).



Alimman suositeltavan rakentamiskorkeuden määrittäminen maanvaraisen laattaperustuksen tapauksessa.

Alin rakentamiskorkeus sokkeliperustukselle ja tuulettuvalle alapohjalle. Maanpinta ja etäisyys vesirajasta ovat määräävämpiä kuin kapillaarikatkon sijainti rakenteessa. (Tulviin varautuminen rakentamisessa, Ympäristöopas 2014).

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset (Kaavakartan yhteydessä).

5.7 Nimistö

Alueen nimistöön ei tule muutoksia. Katujen nimet ovat ÖIJÄNKATU, KIVIJÄRVENRANTA, PEURAKAARI ja SILTAPOLKU.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavakarttaan liittyy erillinen rakentamistapa- ja viherympäristön hoito-ohje.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaava tullaan toteuttamaan maanomistajan tarpeiden mukaisesti kaavan tultua lain voimaiseksi.

6.3 Toteutuksen seuranta

Rakennustarkastaja tarkkailee toteutusta rakennuslupa-asioiden yhteydessä.

Helsingissä 11.4.2017, 18.8.2017, 23.3.2018, 1.3.2019, 19.7.2023, 23.8.2023, 21.11.2023, 10.5.2024



Anna-Liisa Nisu
arkkitehti, YKS-412

LIITTEET

Liite 1: Ote voimassa olevasta ranta-asemakaavasta

Liite 2: Voimassa olevan ranta-asemakaavan määräykset

Liite 3: Muistio ideapalaverista 23.11.2016

Liite 4: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 5: Kannonkosken Öijänniemen luontoselvitys, Ahlman Group 2016.

Liite 6: Piispalan nuorisokeskuksen asemakaavan, Öijänniemen ranta-asemakaavan ja Piispalan lähiympäristön kyläyleiskaavan arkeologinen inventointi 7.10.2016, Keski-Pohjanmaan Arkeologiapalvelu.

Liite 7: Natura-arvioinnin tarveharkinta, Ahlman Group 2018 (I kaavaehdotus)

Liite 8: Tilastolomake

Liite 9: Kaavaluonnosvaiheen vastineet

Liite 10: Kaavaehdotusvaiheen vastineet

Liite 11: Kaavaehdotusvaiheen II vastineet

Liite 12: Rakentamistapa- ja viherympäristön hoito-ohje