

# ARTJÄRVI

## JÄRVIALUEEN OSAYLEISKAAVA

### KAAVASELOSTUS



KARTTAAKO OY  
1999

## SISÄLLYSLUETTELO

- 1 PERUSTIEDOT
  - 1.1 Suunnittelutilanne
    - 1.11 Seutukaava
    - 1.12 Yleiskaava
    - 1.13 Rakennus- ja rantakaavat
    - 1.14 Rakennusjärjestys
    - 1.15 Pohjakartta
  - 1.2 Maanomistus
  - 1.3 Nykyinen maankäyttö
    - 1.31 Yhdyskuntarakenne ja palvelut
    - 1.32 Tekninen huolto
  - 1.4 Luonnonolot ja maisema
  - 1.5 Esihistoria
  - 1.6 Vanha rakennuskanta ja rakennettu ympäristö
- 2 TAVOITTEET
  - 2.1 Lähtökohtatilanne
  - 2.2 Rakentamisen sijoitus keskustaajaman ulkopuolella
  - 2.3 Vapaaksi jätettävät alueet
  - 2.4 Vesihuolto ja vesistöjen suojelu
- 3 MITOITUSPERUSTEET
  - 3.1 Rakennusoikeuden käsittely yleiskaavassa
  - 3.2 Rakennuskaavoitettavan taajaman mitoitus
  - 3.3 Taajaman ulkopuolisen alueen mitoitus
    - 3.31 Mitoituksen yleiset perusteet
    - 3.32 Mitoitettava alue
    - 3.33 Mitoituksen laskeminen
    - 3.34 Mitoitusvyöhykkeet ja mitoitusluvut
    - 3.35 Muunnetun rantaviivan ja pinta-alan mittauss
      - 3.351 Muunnettu rantaviiva
      - 3.352 Muunnettu pinta-ala
    - 3.36 Muut mitoitustekijät
- 4 OSAYLEISKAAVA JA SEN PERUSTELUT
  - 4.1 Yleistä
  - 4.2 Haja-asutusalueen mitoitus
    - 4.21 Mitoitetut alueet
    - 4.22 Kokonaismitoitus
    - 4.23 Rakennusoikeuden dokumentointi
  - 4.3 Aluevaraukset
    - 4.31 Asunto-, työpaikka- ja palvelualueet
    - 4.32 Loma-asunto- ja matkailualueet
      - 4.315 Loma- ja matkailualueet
    - 4.32 Yritystoiminnan alueet

- 4.33 Suojelu ja ympäristön vaaliminen
    - 4.331 Yleisperiaate
    - 4.332 Luonnonsuojelualueet
    - 4.333 Vaalittavat luontokohteet
    - 4.334 Rakennetun ympäristön vaaliminen
    - 4.335 Muinaismuistot
    - 4.336 Suojeltavat vesialueet
  - 4.34 Yleinen virkistys
  - 4.35 Maa- ja metsätalousalueet
  - 4.36 Erityisalueet
  - 4.4 Liikennematkat ja veneilyreitit
  - 4.5 Yhdyskuntatekninen huolto
    - 4.51 Pohjavesialueet
    - 4.52 Vesihuolto
  - 5 OSAYLEISKAAVAN OIKEUSVAIKUTUKSET JA TOTEUTTAMINEN
    - 5.1 Yleiskaavan vahvistaminen
    - 5.2 Pääasialliset oikeusvaikutukset
    - 5.3 Rantakaavoitustarve
    - 5.4 Suhde rakennusjärjestykseen
    - 5.5 Yleiskaavasta poikkeaminen
    - 5.6 Yleisten alueiden toteuttaminen
    - 5.7 Suojelualueiden toteuttaminen
  - 6 KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI
    - 6.1 Kaavoituksen yleiset lähtökohdat
    - 6.2 Mitoitusperusteista päättäminen
    - 6.3 Kaavaratkaisun suhde ympäristöarvoihin
    - 6.4 Sosiaalisten vaikutusten arviointi
    - 6.5 Taloudelliset vaikutukset
  - 7 KÄSITTELYVAIHEET
- Liitteet

## 1 PERUSTIEDOT

### 1.1 Suunnittelutilanne

#### 1.11 Seutukaava

Artjärvi kuuluu Päijät-Hämeen liittoon. Ote seutukaavasta on esitetty liitteessä 1.

#### 1.12 Yleiskaava

Artjärvelle ei ole aiemmin laadittu yleiskaavaa.

#### 1.13 Rakennus- ja rantakaavat

Alueelle ei ole laadittu yhtään rantakaavaa. Salmelan - Suurikylän alueella on rakennuskaava. Rakennuskaavoitettu alue ilmenee liitteestä 3.

#### 1.14 Rakennusjärjestys

Artjärven rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 23.1.1991

Rakennusjärjestykseen sisältyy mm. seuraavia määräyksiä. Jos samasta asiasta on annettu määräyksiä käsillä olevassa yleiskaavassa, sivuuttavat yleiskaavan määräykset rakennusjärjestyksen.

##### Rakennuksen sopeutuminen ympäristöön

Rakentamisessa on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä rakennuspaikan luonnonmukaisuus sekä säästettävä arvokkaita kasvillisuuden reunavyöhykkeitä, luonnon merkittäviä kauneusarvoja ja erikoisia luonnonesiintymiä.

Rakennettaessa ranta-alueille tai avoimeen maastoon tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennuksen korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja värikyseen.

Rakennettaessa olevien rakennusten yhteyteen on rakentamisen sopeuduttava noudatettuun rakennustapaan ja olemassaolevaan rakennuskantaan sijoituksen, koon, muodon, ulkomateriaalin ja värikyksen puolesta. Rakennuspaikalla rakennusten tulee muodostaa ympäristökvaltaan sopuuhainen kokonaisuus.

##### Rakennuksen sijoittuminen

Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja rakennuksen sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy.

Muun kuin saunarakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee kuitenkin, olla vähintään 15 ja saunan 5 m. *Muun kuin saunan etäisyysvaatimus muutetaan yleiskaavalla 30 m:iin ja saunan 15 m:iin.*

Asunnon alimman lattiatason tulee olla vähintään 1 metri ylävesirajaa korkeammalla.

##### Rakennuspaikka

Rakennuspaikan on oltava pinta-alaltaan vähintään 2000 m<sup>2</sup> asuinrakennusten ja 5000 m<sup>2</sup> lomarakennusten rakentamista varten. *Loma-asunnon rakennuspaikan vähimmäiskoko pienennetään yleiskaavamääräyksellä 2000 m<sup>2</sup>:n suuruiseksi.*

Vesistön rannalla olevan rakennuspaikan vesistöön tai vesijättöön rajoittuvan rantaviivan pituuden tulee olla vähintään 40 m.

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen ja käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia. Yli 5 ha maatilalle, joka on maatalouskäytössä, saa rakentaa talouskeskuksen yhteyteen tarpeellisia asuinrakennuksia.

Loma-asunnon ja sen yhteyteen rakennettavien saunatilojen ja majoitukseen käytettävien tilojen yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 160 m<sup>2</sup>. *Tämä määräys korvaantuu yleiskaavassa annettavalla rakennuspaikan rakennusoikeutta koskevalla määräyksellä.*

### 1.15 Pohjakartta

Pohjakarttana on käytetty osin rasterimuotoista ja osin vektorimuotoista numeerista peruskarttaa ja kiinteistöjen osalta ajan tasalla olevaa numeerista kiinteistökarttaa.

## 1.2 Maanomistus

Keskustaajaman ulkopuolella maat ovat aivan vähäisiä alueita lukuunottamatta yksityisten omistuksessa. Keskustaajaman maanomistusolot on esitetty liitteessä 2.

Kaikkien tilojen omistus- ja osoitetiedot ilmenevät numeerisesta kiinteistökartasta.

## 1.3 Nykyinen maankäyttö

### 1.31 Yhdyskuntarakenne ja palvelut

Kunnan rakennuskaavoitettu keskustaajama jakaantuu verrattain laajalle alueelle kolmen järven rajaamalle kannasalueelle. Kaupalliset palvelut ja kunnanvirasto sijaitsevat Salmelassa, joka muodostaa keskustaajaman alueen. Taajamaa palvelee kaksi koulua, toinen Vuorenmäellä ja toinen Suurikylän alueella. Suurikylässä sijaitsee myös vanhainkoti ja vanhusten asuntoja. Kirkko on yksinään näiden puolivälissä. Liikuntahalli ja urheilualue sijaitsevat taajaman ulkopuolella Vuorenmäen alueella.

Keskustaajaman ulkopuolella on useita kylämäisiä asutustihentymiä, joista huomattavimmat Vilikkala, Ratula ja Hiitelä ja Suurikylä. Kylien kaupalliset palvelut ovat kuihtuneet, mutta Ratulan kylässä sijaitsee peruskoulun ala-aste.

Alueen yhdyskuntarakenne on esitetty liitteessä 3.

### 1.32 Tekninen huolto

Salmelan -Suurikylän alue sekä Vuorenmäki ovat vedenjakelun ja viemäröinnin piirissä. Muualla vedenhankinta ja jätevesien käsittely on hoidettu kiinteistökohtaisin ratkaisuin (liite 4).

## 1.4 Luonnonolot ja maisema

Luonnonolojen ja maiseman osalta yleiskaava nojautuu seuraaviin selvityksiin:

1. Artjärven maisema- ja luontoselvitys: Ympäristötutkimus Oy Metsätähti, 1992
2. Luonnon ja maisemansuojelun kannalta arvokkaat kallioalueet Uudenmaan läänissä, VYH 1994
3. Perinnebiotoopit, Suomen ympäristökeskus 1998
4. Artjärven kunnan lintupaikat, lajiluettelo ja lintuturismin kehittäminen, Osmo Ruottinen, 1998
5. Artjärven melonta-, patikkareittien sekä kiipeilymahdollisuuksien kartoitus, Elämyspolku Oy 1997
6. Artjärven järviin kohdistuva kuormistusselvitys: Tero Myllyvirta, 1988

7. Artjärven järvien ja niiden valuma-alueiden vesiensuojeluprojekti 1996-2000: Jukka Linder 1998
8. Edellisiä täydentävä luontoselvitys, Karttaako Oy/Hanna Johansson ja Johanna Franzen, 1998

Kaava-alueesta on käytettävissä tuore numeerisessa muodossa oleva ilmavärivalokuva-aineisto (P-H liitto). Valokuvaus on toteutettu pystykuvauksena ja se on oikaistu karttakoordinaatistoon. Ilmavalkuvan päälle tulostetun kaavan avulla voidaan havainnollisesti arvioida kaavaratkaisun ja maiseman suhdetta.

## 1.5 Esihistoria

Museovirasto on lausunnossaan 5.2.1998 ilmoittanut, että alueella on tiedossa seuraavat kiinteät muinaisjäännökset. Numero viittaa yleiskaavakarttaan.

1. Kinttulan Linnanmäki. Muinaislinna. Rauhoitusluokka 1.
2. Nuppilinna. Mahdollisesti esihistoriallinen kivilatamus. Rauhoitusluokka 2.
3. Päivölä. Kivikautinen asuinpaikka. Rauhoitusluokka 2.
4. Töyry. Kivikautinen asuinpaikka. Rauhoitusluokka 2.

## 1.6 Vanha rakennuskanta ja rakennettu ympäristö

Päijät-Hämeen liitto on teettänyt rakennettua kulttuuriympäristöä koskevan selvityksen (Lauri Putkonen: Päijät-Hämeen kulttuurihistorialliset kohteet, P-H seutukaavaliitto 1984. Selvitys on raportoitu liitteessä 7.

## 2 TAVOITTEET

Yleiskaavoitusta ovat ohjanneet työn alkuvaiheessa asetetut lähtökohdat ja tavoitteet, jotka ovat työn kuluessa suoritettujen kuulemisten tuloksena täsmentyneet seuraavan sisältöiseksi.

### 2.1 Lähtökohtatilanne

Artjärven rakennuskaavoitetun taajama-alueen rakentamisvauhti on ollut viime vuosina muutama asunto vuodessa. Myöskään lähitulevaisuudessa ei ole nähtävissä merkittäviä muutoksia, ellei työssäkäyntietäisyydelle Artjärvestä sijoitu merkittävästi uutta yritystoimintaa. Myöskin ympäristön haja-asutusalueilla ja kylissä rakentaminen on viime vuosina ollut vähäistä, vaikka näillä alueilla on runsaasti luonnonolojen ja maisemakuvan kannalta rakentamiseen hyvin soveltuvaa, vetovoimaista ympäristöä.

Asumisen tarpeisiin kunnalla on omistuksessaan runsaasti rakennuskaavoitettua ja kunnallistekniikan piirissä olevaa tonttimaata. Uusia asuntoalueita tarvitaan määrällisesti vähän, joten taajamassa rakentaminen on luontevaa suunnata nykyisen taajamarakenteen täydentämiseen sellaisille alueille, joissa kunnallistekniikan investointitarve on vähäinen.

Artjärven vahvuus asuntoalueena perustuu mm. vetovoimaiseen, järvimaisemien leimaamaan maaseudun kulttuuriympäristöön. Tästä lähtökohdasta kylissä ja muuallakin hyvien tieyhteyksien tuntumassa olevilla alueilla halutaan edistää sellaista omakotiasutusta, joka on sopusoinnussa luonnonolojen ja kulttuuriympäristön kanssa.

Uusien palvelualueiden tarve on vähäinen ja nykyisillä alueilla on kapasiteettia.

Yritystoimintaa varten ei tällä hetkellä ole käytettävissä riittävästi alueita sellaista toimintaa varten, joka ei sovellu maisemallisesti aralle alueille tai asutuksen välittömään läheisyyteen. Ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta yritystoimintaa varten kunnalla on omistuksessaan rakennuskaavoitettua tonttimaata useiden vuosien tarvetta varten.

## 2.2 Rakentamisen sijoitus keskustaajaman ulkopuolella

Rakennuspaikat pyritään sijoittamaan siten, että maisemaan ja luonnonoloihin liittyvät arvot ja erityispiirteet sekä rantojen rakennettavuus otetaan huomioon.

Säyhteen, Villikkalanjärven ja Pyhäjärven alavien rantakosteikkojen merkitys merkittävänä linnustoalueena pyritään erityisesti ottamaan huomioon rakennuspaikkojen sijoituksessa sekä rakennusoikeuden mitoituksessa.

Omakotiasutus pyritään pääsääntöisesti sijoittamaan niille kylämäisille alueille, joihin asutus on perinteisesti sijoittunut. Omakotiasutuksen sijoittamista rantaan pyritään välttämään jätevesien käsittelyyn ja johtamiseen liittyvien ongelmien vuoksi.

Rakennuspaikat pyritään rantoja säästäten sijoittamaan olemassa olevan asutuksen ja tieverkon yhteyteen ryhmiä. Rantojen säästämiseksi pyritään löytämään yhteisranta-alueita ratkaisuja.

Rakennuspaikat pyritään sijoittamaan siten, että ne eivät johda ympäristön haitalliseen muokkaamiseen, kuten ranta-alueiden pengerryksiin ja ruoppauksiin.

## 2.3 Vapaaksi jätettävät alueet

Erityisesti seuraavantyyppisten alueiden rakennusoikeus pyritään osoittamaan saman omistajan muille alueille:

- Maisemakuvaltaan ja luonnonoloiltaan arvokkaat alueet
- Linnuston kannalta merkittävät alueet
- Laajat peltoaukeat
- Alavat rannat ja rannat, joiden edustalla on laaja vesikasvillisuusvyöhyke.
- Kapeat niemet ja kannakset sekä salmet ja järviä yhdistävät jokiosuudet
- Karut ja kallioiset sekä luonnostaan vähäpuustoiset alueet.
- Yleisen virkistykseen kannalta tärkeät alueet, kuten perinteiset uimarannat, venevalkammat ja rantautumispaikat.
- Alueet, joissa jätevesien maaperäkäsittely on ongelmallista.

## 2.4 Vesihuolto ja vesistöjen suojeleminen

Keskitetyn viemäröinnin ulkopuolisilla alueilla rakentamistiheyden tulee olla sellainen, että jätevesien käsittely voidaan ratkaista turvallisesti rakennuspaikkakohtaisesti tai rakennuspaikkojen yhteisjärjestelyin. Ratkaisut eivät saa vaarantaa pinta- tai pohjavesien puhtautta.

Loma-asutuksen osalta pyritään muuhun ratkaisuun kuin vesikäymälään. Tämä on perusteltua voimakkaasti kuormittuneiden vesistöjen vuoksi.

Erityistä huomiota tulee kiinnittää pohjavesialueiden puhtaana säilymisen turvaamiseen.

Rakennuspaikat tulee pyrkiä sijoittamaan siten, että vedenhankinta voidaan hoitaa rakennuspaikkakohtaisesti tai rakennuspaikkojen yhteisjärjestelyin.

### 3 MITOITUSPERUSTEET

#### 3.1 Rakennusoikeuden käsittely yleiskaavassa

Järvialueen yleiskaavaan sisältyy luonnonolojen ja rakentamistarpeen osalta hyvin erityyppisiä alueita, joissa rakentamisen määrän, sijoituksen ja rakentamistavan ohjaus on suunniteltu kullekin alueelle soveltuvaa käsittelytapaa noudattaen:

##### 1 Rakennuskaavoitettu taajama-alue ja tulevat laajennusalueet.

Rakentaminen perustuu yleensä rakennuskaavaan. Yleiskaava ohjaa rakennuskaavan laadintaa.

##### 2 Rantavyöhyke

Alueisiin kohdistuu rakentamispaineita ja maa on arvokasta. Rakennusoikeuden määrä ja sijoitus on määritetty yleiskaavalla maanomistajakohtaisesti. Rakentamisen määrä perustuu kunnanvaltuuston hyväksymiin mitoitusperusteisiin, joilla edistetään luonnonolojen ja maisemakuvan huomioimista sekä maanomistajien tasapuolista kohtelua rakentamisedellytyksiltään tasavertaisilla alueilla.

##### 3 Kyläalueet ja asutukseen liittyvät maisemallisesti arat muut alueet kuin rantavyöhyke

Rakentamistarve on siinä määrin vähäinen, että rakennuspaikkojen lukumäärään ei yleensä ole tarpeen ottaa kantaa. Kaavassa on määritetty alueet, joissa rakentaminen on sallittua sekä alueet, joissa ei sallita rakentamista. Kullekin maanomistajalle on pyritty tarpeen mukaan osoittamaan lisärakentamisen mahdollisuus yleiskaavan tavoitteiden hengessä.

##### 4 Muut alueet

Niillä alueilla, joihin kohdistuu vain satunnaisia rakentamistarpeita, rakennuspaikkojen sijoituksen tai määrän osoittaminen ei ole tarpeen. Näillä alueilla rakentamisen tulee olla haja-asutustyyppistä. Rakentamisen sijoitusta ohjataan yleisillä kaavamääräyksillä ja ohjeilla, joiden merkitys erityisesti peltoaukeilla on tärkeä.

#### 3.2 Rakennuskaavoitettavan taajaman mitoitus

Kunnan väkiluku on n. 1700 asukasta, josta valtaosa asuu käsillä olevalla yleiskaava-alueella tai sen välittömässä läheisyydessä.

Kunnallistekniikan piirissä olevaa rakennuskaavoitettua tonttimaata on tällä hetkellä seuraavasti.

	Tonttia	Arvio asunnoista
Omakotitalot, kunta	21	21
Rivitalot(AP), kunta	5	20
Omakotitalot, muu kuin kunta	10	10
Rivitalot (AP), muu kuin kunta	10	30
<b>Yhteensä</b>	<b>46</b>	<b>81</b>

Tonttimaan tarve riippuu taajaman väestökehityksestä sekä asumisväljyyden kasvusta. Rakentamistarpeen voidaan arvioida olevan keskimäärin 1-3 omakotitaloa ja 2-3 rivitaloasuntoa vuodessa. Vuoteen 2010 mennessä tarvittaisiin siten muutamia kymmeniä omakotitontteja sekä saman verran rivitaloasuntoja.



Uusia asuntoalueita tarvitaan siten vain vähäisessä määrin.

### 3.3 Taajaman ulkopuolinen alueen mitoitus

Yleiskaavoituksessa on noudatettu seuraavia kunnanvaltuuston hyväksymiä periaatteita.

#### 3.31 Mitoituksen yleiset perusteet

Taajaman ulkopuolisella alueella asunto- ja loma-asuntoalueiden mitoitus ei pääsääntöisesti perustu ennakkoituun kysyntään vaan kaavalla osoitetaan maanomistukseen liittyvän haja-asutustyyppisen rakennusoikeuden määrä ja sijainti maanomistajakohtaisella tarkkuudella. Rakentaminen riippuu kysynnästä sekä maanomistajien rakentamistarpeista ja tontinmyyntihalukkuudesta ja on siten sattumanvaraista.

Saman maanomistajan eri tiloja käsitellään rakennusoikeuden määrityksessä ja sijoittelussa yhtenä tilana.

#### 3.32 Mitoitettava alue

Mitoitettavalla alueella tarkoitetaan sitä aluetta, jonka osalta on määritetty tilakohtaisesti rakennusoikeuden määrä sovituilla pelisäännöillä.

Sallittavan rakentamisen määrä ja sijainti osoitetaan rannoilla sekä rantojen tuntumassa vyöhykkeellä, jonka etäisyys rannasta vaihtelee maasto-olosuhteiden, maisemakuvan ja yleensäkin rakentamisen ohjaustarpeen mukaan. Pääsääntöisesti mitoittavan vyöhykkeen leveys on n. 150 m - 300 m rannasta, mutta se voi olla huomattavasti laajempikin sellaisissa tapauksissa, joissa maisemakuvan tai muiden syiden vuoksi laajemman alueen mitoitus on perusteltua. Mitoitettavan alueen laajuus on määräytynyt lopullisesti yleiskaavasunnittelun yhteydessä esille tulleiden näkökohtien perusteella.

Mitoitettavan alueen ulkopuolella kaava ohjaa rakentamisen määrää ja sijoitusta yleispiirteisemmin edellä kohdan 3.1 periaatteiden mukaisesti.

#### 3.33 Mitoituksen laskeminen

Mitoitettava rantavyöhyke on jaettu luonnonolojen, maisemakuvan ja seutukaavan varausten perusteella kahteen mitoitusvyöhykkeeseen (I ja II), joilla on pinta-ala- ja rantaviivaperusteiset mitoitusluvut. Mitoituslukuja käytetään tilan rantavyöhykkeen rakennusoikeuden laskentaan. Korkeamman mitoituksen I-vyöhykkeeseen kuuluu Pyhäjärven ympäristö, lukuunottamatta Kinttulan kartanon peltoaukeita. Alemmaan II-vyöhykkeeseen kuuluvat muut taajaman ulkopuoliset rantavyöhykkeet. Mitoitusvyöhykkeiden mitoitusluvut on esitetty kohdassa 3.34.

Rakennusoikeus johdetaan mitoitusvyöhykkeiden mitoitusluvuilla mitoittavaan alueeseen sisältyvästä maanomistussyksikön muunnetusta pinta-alasta tai ranoilla rantaviivan muunnetusta pituudesta. Tämä rakennusoikeus voidaan sijoittaa seuraavasti:

Omarantaista rakennusoikeutta on määrä, joka johdetaan maanomistussyksikön rantaviivan muunnetusta pituudesta. Jos rantaviivaperusteinen rakennusoikeus on pinta-alaperusteista suurempi, käytetään kuitenkin rantaviivaperusteista rakennusoikeutta.

Rantavyöhykkeen (noin 150-200 m rannasta) rakennusoikeutta on se rakennusoikeus, joka johdetaan tämän alueen muunnetusta pinta-alasta.

Rakennusoikeutta, joka johdetaan rantavyöhykkeen ulkopuolisen alueen pinta-alasta, ei saa sijoittaa rantavyöhykkeelle, ellei muunalainen ratkaisulla edistetä luonnonolot ja maisemakuvan huomi-

oonottavaa tarkoituksenmukaista maankäyttöä. Tällöinkin rakennusoikeuden tulee sijoittua selkeästi taustamaastoon siten, ettei rakentaminen varaa käytännössä omaa rantaa.

Muunnettu pinta-ala ja muunnettu rantaviiva saadaan siten, että todellista pinta-alaa ja rantaviivaa supistetaan rakentamista rajoittavien luonnonolojen ja joissakin tapauksissa myös kiinteistön muodon perusteella. Muunnetun rantaviivan ja pinta-alan laskeminen on esitetty kohdassa 3.35.

Mitoitusvyöhykkeiden avulla mitoituksessa otetaan huomioon sijaintiin ja luonnonoloihin liittyvät ympäristökokonaisuudet. Muunnetun pinta-alan ja rantaviivan muunnetun pituuden avulla otetaan lisäksi huomioon paikalliset rakentamista rajoittavat maisematekijät ja luonnonolot.

### 3.34 Mitoitusvyöhykkeet ja mitoitusluvut

Mitoitettava rantavyöhyke on jaettu luonnonolojen, maisemakuvan ja seutukaavan varausten perusteella kahteen mitoitusvyöhykkeeseen (I ja II), joilla on pinta-ala- ja rantaviivaperusteiset mitoitusluvut. Mitoituslukuja käytetään tilan rantavyöhykkeen rakennusoikeuden laskentaan. Korkeamman mitoituksen I-vyöhykkeeseen kuuluu Pyhäjärven ympäristö, lukuunottamatta Kintulan kartanon peltoaukeita. Alemmaan II-vyöhykkeeseen kuuluvat muut taajaman ulkopuoliset rantavyöhykkeet.

Rantavyöhykkeen ulkopuolella rakentamistarpeet ovat siinä määrin vähäiset, että mitoitusperusteiden asettaminen ei ole tarpeen. Näillä alueilla rakentamista ohjataan kohdan 3.1 periaatteiden mukaisesti.

Mitoitettavalla rantavyöhykkeellä rakennusoikeus johdetaan muunnetun pinta-alan tai rantaviivan muunnetun pituuden perusteella seuraavassa esitettävillä mitoitusluvuilla.

#### Vyöhyke I

rantaviivanormi:	6 rakennuspaikkaa/muunnettu ranta-km
pinta-alanormi:	1 rakennuspaikka/alkava 3,5 muunnettua ha

#### Vyöhyke II

rantaviivanormi:	5 rakennuspaikkaa/muunnettu ranta-km
pinta-alanormi:	1 rakennuspaikka/alkava 4,0 muunnettua ha

Järvien lopulliseen rakennusoikeuteen vaikuttavat mitoituslukujen lisäksi paikalliset luonnonolot ja maisematekijät, jotka alentavat rantarakennusoikeutta laajoilla alueilla erityisesti Säyhteellä ja Villikkalanjärvellä sekä peltoaukeilla.

### 3.35 Muunnetun rantaviivan ja pinta-alan mittaus

Rakennusoikeus lasketaan maanomistussyksikön muunnetun pinta-alan ja rantaviivan muunnetun pituuden perusteella. Muunnettu pinta-ala ja muunnettu rantaviiva saadaan siten, että todellista pinta-alaa ja rantaviivaa supistetaan rakentamista rajoittavien luonnonolojen, maisematekijöiden ja joissakin tapauksissa myös kiinteistön muodon perusteella. Pinta-alaan ja rantaviivaan luetaan mukaan vain se osa tilasta, joka kuuluu mitoitettavaan alueeseen.

Muuntamisen avulla pyritään siihen, että rakennusoikeus on riippuvainen myös paikallisista luonnonoloista. Samalla edistetään maanomistajien tasapuolista kohtelua siten, että rakentamisedellytyksiltään samanlaisista alueista muodostuu rakennusoikeutta yhtäläisin perustein.

#### 3.351 Muunnettu rantaviiva

Rakennusoikeutta laskettaessa rantaviivalla tarkoitetaan ns. muunnettua rantaviivaa, jolloin rantaviiva lyhenee seuraavassa esitetyllä tavalla.

Rannan mutkat

- Rantaviiva mitataan suoraviivaisesti n. 50 m:n murtoviivana siten, että rannan mutkat oikaistaan.

Niemet, kannakset

Kapeissa niemissä ja kannaksissa luonnonolot rajoittavat rakentamista, minkä lisäksi mitoittava pinta-ala jää tavanomaisia rantoja vähäisemmäksi.

- 50 m kapeammissa rantaviivaan luetaan vain kanta, koska alueelle ei voi rakentaa
- 100 m leveissä rantaviivasta luetaan mukaan 50 %
- 100 - 150 m leveissä rantaviivasta luetaan mukaan 75 %.

Kapeat lahdet, salmet ja joet

Vastarannan läheisyys rajoittaa rantarakentamista.

- 50 m kapeammissa rantaviivaan luetaan 50 %
- 50 - 150 m leveissä rantaviivaan luetaan 75 %.

Kiinteistön muoto

Nauhamaiset rannan suuntaiset kiinteistöt

- Jos takarajan etäisyys rannasta on alle 30 m, rantaviivaa ei lueta mukaan, koska rakennusta ei voida sijoittaa riittävän etäälle rannasta.
- Jos takarajan etäisyys rantaviivasta on 30 - 80 m, rantaviivaan luetaan 75 %, koska mitoittava pinta-ala jää tavanomaisia kiinteistöjä pienemmäksi.

Yhtä aikaa useita muuntokertoimia

Jos alueeseen kohdistuu yhtä aikaa useita edellä mainittuja muuntokertoimia (niemi, kapea vesistö, kiinteistön muoto), käytetään pienintä kerrointa.

Rakennettavuudeltaan epäedulliset rannat

Mikäli alueen rakennettavuus on maisemakuvan, rakentamisolosuhteiden tai erityisten luonnonarvojen vuoksi tavanomaisia rantoja selvästi heikompi, mitoittavaa rantaviivaa lyhennetään edellisten lisäksi 25 % seuraavan tyyppisillä alueilla

- karut ja kallioiset rannat
- niin jyrkät rannat, että jyrkkyys oleellisesti vaikeuttaa rakentamista
- veden vaivaamat alavat rannat
- rannan edusta on loma-asutuksen rannankäytön kannalta haitallisen matala
- rantaan saakka ulottuvat laajat peltoaukeat
- kohteet, joihin liittyy erityisiä luonnonarvoja.

Mikäli useita edellä mainittuja tekijöitä on yhtä aikaa voimassa, mitoittavaa rantaviivaa voidaan lyhentää 50 % ja erittäin epäedullisissa tilanteissa 75 % . Mitoittava rantaviiva on kuitenkin aina vähintään 25 % suoraviivaisesti mitatun rantaviivan pituudesta (rakennuskelvottomia rantoja sekä alle 50 m leveitä niemiä ja kannaksia lukuunottamatta).

Rakennuskelvottomat rannat

Rakennuskelvottomia alueita ei lueta mukaan mitoittavaan rantaviivaan.

## 3.352 Muunnettu pinta-ala

Mikäli alueen rakennettavuus on maisemakuvan, rakentamisolosuhteiden tai erityisten luonnonarvojen vuoksi tavanomaisia alueita selvästi heikompi, mitoittavaa pinta-alaa supistetaan 25 % - 75% seuraavan tyyppisillä alueilla

- karut ja kallioiset alueet (25 %)

- niin jyrkät alueet, että jyrkkyys oleellisesti vaikeuttaa rakentamista (25 %)
- veden vaivaamat alavat alueet (50 %)
- laajat peltoaukeat (50 %)
- kohteet, joihin liittyy erityisiä luonnonarvoja (25 - 50 %).

Erittäin epäedullisissa olosuhteissa mitoittavaa pinta-alaa voidaan supistaa 75 %.

Rakennuskelvottomia alueita ei lueta mukaan mitoittavaan pinta-alaan.

### 3.36 Muut mitoituskohteet

Mitoitusperusteet on tarkoitettu ohjeiksi, joiden avulla pyritään edistämään johdonmukaista, luonnonolot huomioonottavaa suunnittelua sekä maanomistajien tasavertaista kohtelua. Ohjeista voidaan poiketa, jos

- ne johtavat ilmeiseen kohtuuttomuuteen tai
- maankäytön tarkoituksenmukaisuus puoltaa poikkeamista.

#### Käytetty rakennusoikeus

Maanomistajien tasapuolisen kohtelun turvaamiseksi tilan jäljellä oleva rakennusoikeus määritetään ns. kantatilaperiaatteella. Kantatila on 31.12.1969 mukainen tila. Kantatilan alueella 31.12.1969 jälkeen erotetut rakennuspaikat luetaan käytetyksi rakennusoikeudeksi, joka kohdistuu nykyisiin tiloihin sen mukaan mistä tilasta rakennuspaikat on erotettu. Jos joku kantatilasta muodostettu tila on käyttänyt rakennusoikeutta mitoitusperusteiden yli, ylitys ei pienennä muiden tilojen rakennusoikeutta.

#### Erilliset saunat

Rakennuspaikan ulkopuolelle osoitettu erillinen saunan rakennusala luetaan mitoituksessa 0,5 rantarakennuspaikaksi. Rakennusoikeus on tällöin enintään 20 kerros-m<sup>2</sup>.

#### Pyörityssääntö

Jos rantarakennusoikeus ylittää kokonaisluvun 0,5:llä, rakennusoikeus pyöristetään ylöspäin kokonaisluvuksi.

#### Yhteisrantakeroin, yhteisömuotoinen rakentaminen

Jos rantarakennusoikeus osoitetaan taustamaastoon, rakennusoikeutta korotetaan kertoimella, joka on riippuvainen rakennuspaikkojen keskimääräisestä etäisyydestä rannasta. Etäisyysvaatimus on pääsääntö, josta voidaan poiketa maasto-olosuhteiden puoltaessa muunlaista ratkaisua. Ratkaisujen tulee kuitenkin olla selkeästi sellaisia, etteivät rakennuspaikat käytännössä muodostu rantaa varaaviksi rakennuspaikoiksi.

Etäisyys rannasta	Kerroin
100 m	1,5
150 m	2,0

Taustamaaston rakennusoikeus voidaan tavanomaisten rakennuspaikkojen sijaan osoittaa verrattain tiiviinä yhteisötyyppisenä rakentamisena siten, että loma-asuntojen rakennusoikeus on tavanomaista rakennuspaikkaa pienempi. Tällöin sallittavaa loma-asuntojen lukumäärää voidaan korottaa lisäämättä kuitenkaan rakennusoikeuden määrää.

Yhteisrantaiset rakennuspaikat tulee suunnitella siten, ettei ranta-alueen käyttö käytännössä muodostu omarantaiseksi.

## Elinkeinokerroin

Jos rakennustoiminta synnyttää tai säilyttää pysyviä työpaikkoja (esim. maatilamatkailu), rakennusoikeutta voidaan tapauskohtaisen harkinnan perusteella korottaa. Korotettu rakennusoikeus osoitetaan tällöin yleensä taustamaastoon.

## 4 OSAYLEISKAAVA JA SEN PERUSTELUT

### 4.1 Yleistä

Yleiskaavassa on osoitettu maankäytön pääperiaatteet sekä taajamassa että sen ulkopuolisella alueella. Taajaman ulkopuolella kaava osoittaa rantojen tuntumassa sallittavan rakentamisen määrän ja sijainnin. Muualla maaseutualueilla kaava on tarkkuudeltaan yleispiirteisempi.

Taajaman osalta yleiskaava ohjaa tulevaa rakennuskaavoitusta. Muutokset voimassa olevaan rakennuskaavaan nähden ovat vähäisiä.

### 4.2 Haja-asutusalueen mitoitus

#### 4.21 Mitoitetut alueet

Rakennuspaikkojen lukumäärä sekä sijoitus on osoitettu pääsääntöisesti n. 200 - 300 m leveällä rantavyöhykkeellä. Paikoitellen ja erityisesti maisemallisesti arkojen peltoaukeiden kohdalla, on käsitelty laajempikin alue, jos rakennusoikeuden suunnitteluun on ollut erityistä tarvetta.

Ne alueet, joita ei ole mitoitettu, ja joihin siten sisältyy hajarakennusoikeus, on osoitettu kaavassa MU-1, M-1- tai MT-1- merkinnällä. Tällaiset alueet sijoittuvat rantavyöhykkeen ulkopuolelle. Poikkeus on Lanskinoja, jonka ympärillä pääosa alueista on osoitettu MT-1- merkinnällä.

SL, M, MT, MU, V,- ja VV alueita on yleiskaavan mitoituspöytäselityksen mukainen rakennusoikeus sijoitettu saman maanomistajan AP-, AL-, P-, PT-, PY-, AT-, A-, AM-, R- ja RA- alueille.

#### 4.22 Kokonaismitointus

Yleiskaava-alueen maapinta-ala on 19,6 km<sup>2</sup> ja kokonaispinta-ala 40,5 km<sup>2</sup>. Suoraviivaisesti mitatun rantaviivan kokonaispituus on 59,2 km.

Rakennuskaavoitetun alueen ulkopuolella on tällä hetkellä 134 rantarakennuspaikkaa. Uusia rakennuspaikkoja on osoitettu rannalle 60 (lisäys nykytilanteeseen 45 %), joista omakotitaloja 7. Taustamaastoon on osoitettu 40 uutta rakennuspaikkaa, joista huomattava osa sijoittuu usean sadan metrin etäisyydelle rannasta. Näistä 26 on osoitettu omakotitaloille. Luvuissa eivät ole mukana kyläalueet (AT), joissa rakennuspaikkojen lukumäärää ei ole osoitettu. Lisäksi on otettava huomioon, että kaava ei estä haja-asutuksen muodostamista M-1- ja MU-1- alueilla. Myöskään MT-1 alueilla rakentaminen ei ole kaikissa tapauksissa kokonaan kielletty, mutta näillä alueilla kaavamääräys kuitenkin rajoittaa voimakkaasti rakentamista.

Rakennuspaikkojen jakaantuminen osa-alueittain on esitetty liitteessä 5.

Kaava-alueen maapinta-ala ja rantaviiva jakaantuu eri maankäyttötarkoituksiin seuraavan taulukon mukaisesti. Rakentamiseen varatun rannan (15,2 km) osuus kokonaisrantaviivasta (59,2 km) on 25,7 %.

Maankäyttö	Pinta-ala (ha)		Rantaviiva km	
		%		%
AP	61,1	3,11	0,4	0,77
A	47,1	2,40	1,6	2,74
AL	4,9	0,25	0,0	0,00
AM	42,2	2,15	0,9	1,56
AT	100,4	5,12	0,0	0,00
RA	89,1	4,53	12,2	20,6
R	4,7	0,24	0,1	0,2
T, TY	2,2	0,39	0,0	0,00
EH	1,6	0,08	0,0	0,00
ET	0,4	0,02	0,0	0,00
M	108,6	5,53	4,0	6,83
M-1	113,1	5,75	0,0	0,00
MU	194,7	9,92	15,8	26,65
MU-1	63,5	3,23	0,0	0,00
MT	711,7	36,24	14,8	24,94
MT-1	377,35	19,21	7,5	12,68
SL	3,0	0,15	0,1	0,18
V	16,5	0,84	0,5	0,84
VV	0,84	0,04	0,2	0,37
VR-1	3,9	0,20	0,4	0,74
LV	1,4	0,07	0,4	0,71
LV-1	0,3	0,02	0,1	0,19
PT, P, PY	9,8	0,49	0,6	0,20
<b>Yhteensä</b>	<b>1964,1</b>	<b>100,0</b>	<b>59,2</b>	<b>100,00</b>

#### 4.23 Rakennusoikeuden dokumentointi

Rakennusoikeus on määritetty maanomistajittain. Rakennusoikeuden perusteet on dokumentoitu atk-tietokantaan tilan jokaisen erillisen palstan osalta seuraavasti

- mitoitusluokka
- eri muuntokertoimilla varustetun mitoittavan (muunnetun) rantaviivan pituus ja sijainti.
- käytetyn rakennusoikeuden määrä ja jokaisen rasittavan rakennuspaikan kiinteistötunnus.

Mitoituksen perustetta on havainnollistettu laatimalla muunnettua rantaviivaa osoittava kartta. Kartasta ilmenee rantaviiva mittaustapa (digitoitu rantaviiva) sekä käytetyt muuntokertoimet.

Tonttia suurempien tilojen osalta on laadittu maanomistajakohtainen yhteenveto, josta ilmenee mitoitusperusteiden mukainen rakennusoikeus, käytetty rakennusoikeus sekä yleiskaavalla osoitetut rakennuspaikat (liite 8).

Rakennusoikeuden laskenta ja muu tiedonhallinta on toteutettu MapInfo paikkatieto-ohjelmalla.

### 4.3 Aluevaraukset

#### 4.31 Asunto-, työpaikka- ja palvelualueet

##### Taajama

Taajaman kehittämisen periaatteet nojautuvat nykyisen rakenteen täydentämiseen. Uusi asutus sijoittuu ole-  
massa olevan asutuksen yhteyteen. Palvelut keskittyvät nykyisille alueille.

Käytetyt maankäyttömerkinnät ovat

- Asuinpienalojen alue (AP). Alue varataan pientaloasutukseen omakoti- tai rivitaloille.
- Asuin-, liike- ja toimistorakennusten alue (AL). Alue varataan asuinrakennuksille sekä liike- ja toimisto-  
rakennuksille.
- Julkisten palvelujen ja hallinnon alue (PY)
  - Suurikylän vanhainkoti
  - Kunnanviraston tienoo
  - Vuorenmäen koulun ja urheiluhallin tienoo
  - Kirkon tienoo
  - Kirkonkylän koulu
- Palvelujen ja hallinnon alue (P) merkinnällä on osoitettu
  - Nyssäkän ravintola (lopetettu), joka sijaitsee taajaman ulkopuolella
  - Vuorenmäen maamiesseuran talon alue
- Yritystoiminnan alue (PT)
  - Kiinteistö Oy Artjärven mylly
- Teollisuusalue (T)
  - Nyssäkän ravintolan viereinen rakennuskaavan mukainen teollisuusalue
- Ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuuden alue (TY)
  - Voimassa olevan rakennuskaavan mukaiset kaksi aluetta, joista toinen sijaitsee Salmelassa taa-  
jaman keskustan tuntumassa ja toinen Suurikylässä. Uusia teollisuusalueita ei ole osoitettu.

##### Kyläkeskuksen alueet

Kyläkeskuksen alueeksi (AT) on osoitettu kylämäiset alueet. Kaikki alueet sijaitsevat taustamaastossa siten,  
että alueet eivät ulotu rantaan.

Alueelle voidaan rakentaa erillispientaloja ja niihin liittyviä talousrakennuksia sekä palveluja ja ympäristöä  
häiritsemättömiä työtiloja rakennusjärjestyksen mukaisesti.

##### Omakotitalot haja-asutusalueella

Nykyiset ja suunnitellut omakotitalot on osoitettu erillispientalojen alueeksi (A). Uusia rakennuspaikkoja on  
osoitettu rannalle 7 ja taustamaastoon 26. Luvuissa eivät ole mukana kyläkeskuksiin sijoittuvat rakennuspai-  
kat.

Alueelle voidaan rakentaa erillispientaloja ja niihin liittyviä talousrakennuksia sekä palveluja ja ympäristöä  
häiritsemättömiä työtiloja rakennusjärjestyksen mukaisesti.

Uudet rakennuspaikat on osoitettu mustalla ympyrällä.

Rakennusten vähimmäisetäisyydet rannasta ovat

- sauna 15 m
- muut rakennukset 30 m

Rakennuslupaviranomainen voi myöntää etäisyyttä koskevasta määräyksestä poikkeuksen, jos se maasto-olosuhteiden johdosta on perusteltua ja rakennus sopeutuu maastoon ja maisemaan.

Rakennusten ja rakenteiden tulee sopeutua malliltaan, materiaaleiltaan, mittasuhteiltaan ja värityksen puolesta ympäristöön.

### Maatilojen talouskeskukset

Maatilojen talouskeskukset on osoitettu maatilojen talouskeskusten alueeksi (AM).

Alueelle voidaan rakentaa maa- ja metsätaloutta sekä siihen soveltuvia sivuelinkeinoja palvelevia asunto-, tuotanto- ja talousrakennuksia. Kaava sallii siten tavanomaisten asunto- ja tuotantorakennusten lisäksi esim. maatilamatkailua palvelevan rakentamisen.

Rakennuspaikan rakennusoikeus määräytyy rakennusjärjestyksen mukaisesti.

### 4.32 Loma-asunto- ja matkailualueet

#### Loma-asuntoalueet

Kaava osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän. Uudet rakennuspaikat on osoitettu mustalla ympyrällä.

Kullekin rakennuspaikalle saa sijoittaa

- loma-asunnon
- vierasmajan
- saunan ja muita talousrakennuksia.

Rakennusten enimmäiskoot ovat

- vierasmaja 30 kerros- m<sup>2</sup>
- sauna 20 kerros- m<sup>2</sup>

Rakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on 150 kerros-m<sup>2</sup>.

Rakennusten vähimmäisetäisyydet rannasta ovat

- sauna 15 m
- muut rakennukset 30 m

Rakennuslupaviranomainen voi myöntää etäisyyttä koskevasta määräyksestä poikkeuksen, jos se maasto-olosuhteiden johdosta on perusteltua ja rakennus sopeutuu maastoon ja maisemaan.

Rakennusten ja rakenteiden tulee sopeutua malliltaan, materiaaleiltaan, mittasuhteiltaan ja värityksen puolesta luonnonmaisemaan.

Rakennuksen ja rantaviivan väliin on jätettävä riittävä suojapuusto.

#### Loma- ja matkailualueet

Loma- ja matkailualueen merkinnällä (R) on osoitettu seuraavat alueet

- Aula työkodin alue Säyhteellä. Alue ei sijaitse rannassa.
- Keskenäinen lomakylätyyppinen alue Pyhäjärven itäpäässä uimarannan vieressä.

Alue varataan loma-asutuksen, lomailun, matkailun, kurssikeskusten ja muiden sellaisten tarpeisiin.



## 4.33 Suojelu ja ympäristön vaaliminen

## 4.331 Yleisperiaate

Luonnonympäristön, linnuston, maiseman sekä rakennetun ympäristön arvojen säilymistä on yleiskaavalla edistetty ennen muuta siten, että rakentamista ei ole osoitettu sellaisille alueille, jossa se voi vaarantaa näiden arvojen säilymistä. Yksi arvokas alue on ympäristöselvitysten nojalla osoitettu luonnonsuojelualueeksi (SL) Muut ympäristöselvityksissä huomionarvoiseksi todetut alueet on osoitettu lievemällä ympäristön vaalimisesta koskevalla kaavamerkinnällä (sl). Yleiskaavakartan lisäksi kohteet on osoitettu liitteessä 6.

## 4.332 Luonnonsuojelualueet

SL-alueet

Luonnonsuojelualueeksi (SL) on osoitettu yksi luonnonsuojelulain nojalla suojeltavaksi tarkoitettu alue.

RakL 135 §:n nojalla määrätään, että alueella on kielletty maaperän kaivaminen ja muokkaaminen, metsänhakkuu sekä muut alueen ja maiseman luonnontilaa muuttavat toimenpiteet kunnes siitä on muodostettu luonnonsuojelulain mukainen luonnonsuojelualue, kuitenkin enintään 5 vuotta kaavan vahvistamisesta alkaen. Tämän jälkeen alueella on voimassa RakL 124a §:n mukainen toimenpidekielto.

Luonnonsuojelualueeksi on osoitettu Koivulehdon purolaakso (liite 6). Alueen pinta-ala on n 3 ha.

## 4.333 Vaalittavat luontokohteet

sl-kohteet

Alueet, joihin ympäristöselvityksen mukaan sisältyy erityisiä suojeluarvoja, on osoitettu merkinnällä sl.

sl-kohdetta koskevat seuraavat määräykset

*sl Ympäristö- tai luonnonarvoja omaava alueen osa ja kohde*

RakL 135 §:n nojalla määrätään, että alueella ovat kiellettyjä sellaiset maankamaraan, vesistöön ja kasvillisuuteen liittyvät toimenpiteet, jotka vaarantavat alueen suojeluarvot.

Alueella on voimassa RakL 124a §:n mukainen toimenpidekielto.

sl-kohteita on osoitettu 14 kpl. Ne on esitetty yleiskaavakartan lisäksi liitteessä 6.

## 4.334 Rakennetun ympäristön vaaliminen

Selvityksessä Päijät-Hämeen kulttuurihistorialliset kohteet (Putkonen 1984) arvokkaiksi todetut rakennetut ympäristöt on osoitettu /s- merkinnällä. Lisäksi arvokkaita rakennuksia on osoitettu sk- kohdemerkinnällä. Kohteiden kuvaus on esitetty liitteessä 7.

sr-kohteet

sk-kohdetta koskevat seuraavat määräykset

*sr Kulttuuri- tai rakennushistoriallisia arvoja omaava alueen osa ja kohde*

RakL 135 §:n nojalla määrätään, että alueella ovat kiellettyjä sellaiset toimenpiteet, jotka vaarantavat alueen suojeluarvot.

sr-merkinnällä on osoitettu seuraavassa kohteet, joiden kuvaus ilmenee liitteestä 7 (Numero viittaa liitteeseen 7).

- Artjärven kirkko (1)
- Artjärven pitäjämäkasiini (2)
- Suurikylän nuorisoseurantalot, entinen kansakoulu (3b)
- Kinttulan kartanon päärakennus (5a)
- Haljakkalan tilan rakennusryhmä (6)
- Heikkilän torppa (7)
- Simolan päärakennus (8a)
- Vuorenmäen päällikön talo (10b)
- Ratulan työväenyhdistyksen talo (13)
- Ratulan kartanon päärakennus (14a)

#### /s -merkintä aluevarauksen yhteydessä

Arvokkaimmat rakennetut ympäristöt on osoitettu aluevarausmerkintään liittyvällä /s -merkinnällä.

Aluevarausmerkintöjä, joihin on liitetty /s -merkintä, koskevat seuraavat määräykset

#### */s Alue, jolla ympäristö säilytetään*

Alueen merkintä koskee maisemallisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaita alueita rakennuksineen.

Ympäristön tilaan vaikuttavia toimenpiteitä suoritettaessa ja rakennettaessa on kiinnitettävä huomiota siihen, ettei alueen maisemallista, kulttuurihistoriallista tai luonnonolosuhteista johtuvia arvoja vaaranneta tai heikennetä.

/s-merkinnällä on osoitettu seuraavassa kohteet, joiden kuvaus ilmenee liitteestä 7 (Numero viittaa liitteeseen 7).

- Suurikylän kyläasutus (3b)
- Kinttulan kartanoalue (5a)
- Salmelan mäkitupa-asutus (9)
- Tupaselan tilan rakennusryhmä (10a)
- Ratulan kartanoympäristö (14a)
- Artjärven kotiseutumuseon alue (15)

#### 4.335 Muinaismuistot

Kohdassa 1.5 todetut muinaisjäännökset on osoitettu merkinnällä SM tai sm. Kohteita koskevat seuraavat määräykset.

#### *SM Muinaismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäännös*

Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty ilman lain nojalla saatua lupaa.

#### *sm Muinaismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäännös*

Aluetta koskevista maankäyttösuunnitelmista on neuvoteltava Museoviraston kanssa.

SM-kohteita on osoitettu 1 kpl (Kinttulan linnamäki) ja muut kolme kohdetta on osoitettu sm-merkinnällä. Kohteet on lueteltu kohdassa 1.5.

#### 4.336 Suojeltavat vesialueet

Pyhäjärvi, Säyhtee ja Villikkalanjärvi on osoitettu suojeltavaksi vesialueeksi merkinnällä W/s. Kaavamääräyksen mukaan ympäristön tilaan vaikuttavia toimenpiteitä suoritettaessa on kiinnitettävä huomiota siihen, että alueen luonnon ominaispiirteitä ja alueen merkitystä vesilintujen pesintä- ja oleskelualueena ei heikennetä. Ennen ympäristöä muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä tulee kuulla alueellista ympäristökeskusta.

#### 4.34 Yleinen virkistys

Yleisen virkistysalueen osalta kaavaratkaisu perustuu ennen muuta jokamiehenoikeuksien jatkumisen turvaamiseen. Yleisen virkistysalueen kannalta arvokkaiden alueiden rakennusoikeus on voitu osoittaa saman maanomistajan muille alueille.

#### V- ja VV- alueet

Taajaman sisäiset puistomaiset viheralueet ja Vuorenmäen ulkoilualue on osoitettu virkistysalueeksi merkinnällä V. Yleiseen käyttöön tarkoitetut uimaranta-alueet on osoitettu merkinnällä VV. Vuorenmäen monipuolinen virkistyspuisto on osoitettu retkeily-, ulkoilu- ja lomailualueeksi merkinnällä VR-1.

Uimarantoja on osoitettu 2 kpl, jotka molemmat sijaitsevat Pyhäjärvellä. Lisäksi Vuorenmäen VR-1-alueella on uimaranta.

#### LV-alueet

LV-merkinnällä on osoitettu yleiseen käyttöön tarkoitetut venevalkama-alueet.

Yksityiseen käyttöön tarkoitetut venevalkamamat on osoitettu merkinnällä LV-1

LV-alueita on osoitettu 6 kpl ja LV-1 -alueita 2 kpl.

#### 4.35 Maa- ja metsätalousalueet

Maa- ja metsätalousalueet on jaettu luonnonolojen perusteella kolmeen pääluokkaan:

- Tavanomaiset metsät ja niihin liittyvät vähäiset pellot (M).
- Peltoaukeat (MT).
- Metsät, joihin liittyy ympäristöarvoja ja/tai ulkoilun ohjaamistarvetta (MU).

M-, MT- ja MU- alueiden rakennusoikeus on sijoitettu saman maanomistajan AP-, AL-, P-, PT-, PY-, AT-, A, AM-, R- ja RA- alueille.

#### M-alueet

Alue on tarkoitettu maa ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueelle ei saa sijoittaa rakentamista, lukuunottamatta kaavassa osoitettua rakennusoikeutta sekä maa- ja metsätalouden rakennuksia.

Tähän ryhmään kuuluvat rantojen tuntumassa olevat tavanomaiset metsät ja niihin liittyvät pienet pellot, joiden rakennusoikeus on mitoitettu ja sijoitettu AP-, AL-, P-, PT-, PY-, AT-, A-, AM-, R- ja RA- alueille.

#### M-1- alueet

Alue on tarkoitettu pääasiassa maa ja metsätalouden harjoittamiseen. Tällä merkinnällä on osoitettu ranta-

vyöhykkeen ulkopuolisia alueita, jossa rakennusoikeuden määrää ja sijoitusta ei ole tarpeen osoittaa. M-1-alueisiin sisältyy hajarakennusoikeus.

#### MT- alueet

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Peltoaukeat on pyrittävä säilyttämään viljelykäytössä.

Alueelle ei saa sijoittaa rakentamista, lukuunottamatta kaavassa osoitettua rakennusoikeutta sekä maa- ja metsätalouden rakennuksia.

Alueen rakennusoikeus on mitoitettu ja sijoitettu AP-, AL-, P-, PT-, PY-, AT-, A-, AM-, R- ja RA- alueille.

#### MT-1- alueet

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Peltoaukeat on pyrittävä säilyttämään viljelykäytössä.

Uuden asutuksen sijoittamista avoimelle peltoaukealle tulee välttää ja ohjata se olevan asutuksen yhteyteen metsäsaarekkeisiin ja peltoaukeiden reunoille. Haja-asutusrakentaminen on sallittu vain, jos rakentamista ei voida tarkoituksenmukaisesti sijoittaa maanomistajan muille yleiskaavan alueille.

#### MU- alueet

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen.

Alueelle ei saa sijoittaa rakentamista, lukuunottamatta maa- ja metsätalouden rakennuksia.

Erityistä huomiota on kiinnitettävä rantamaisemien, geologisesti arvokkaiden harjumuodostumien ja -maisemien, kallioalueiden, suoluonnon, rantakosteikkojen sekä luonnontilaisten lehtojen vaalimiseen.

Alueen rakennusoikeus on mitoitettu ja sijoitettu AP-, AL-, P-, PT-, PY-, AT-, A-, AM-, R- ja RA- alueille.

#### MU-1- alueet

Alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen.

Erityistä huomiota on kiinnitettävä rantamaisemien, geologisesti arvokkaiden harjumuodostumien ja -maisemien, kallioalueiden, suoluonnon, rantakosteikkojen sekä luonnontilaisten lehtojen vaalimiseen.

Rantametsiä ja lakialueita tulisi käsitellä metsäkeskus Tapion metsänhoitosuosituksen mukaisesti ja siten, että kiinnitetään erityistä huomiota maiseman luonnonmukaisuuteen.

#### M-, MT- ja MU- alueisiin sisältyvä rakennusoikeus

M-, MT- ja MU- alueille on osoitettu yhteensä 24 saunan rakennusala (sa). Saunan kerrosala saa olla enintään 20 kerros-m<sup>2</sup>.

Saunan rakennusalat on osoitettu taustamaaston rakennuspaikkoja varten. Mitoituksessa saunan rakennusalan on luettu käyttävän 0,5 rantarakennuspaikan rakennusoikeuden.

#### 4.36 Erityisalueet

Erityisalueeksi on osoitettu

- Hautausmaat (EH)
- Jäteveden puhdistamo (ET)
- Pohjavedenottamo (ET/pv)

#### 4.4 Liikennetkaisu ja veneilyreitit

##### Tieverkko

Kaavaratkaisun maankäyttövaraukset tukeutuvat olemassa olevaan tieverkkoon eivätkä vähäisiä pistoteitä lukuunottamatta edellytä uusien teiden rakentamista. Yksityistieyhteyksiä ei ole osoitettu. Tieyhteyksien tarve on punnittu kaavoituksen yhteydessä ja se on vaikuttanut osaltaan rakennuspaikkojen sijoitukseen. Tieyhteydet järjestetään kaavan toteutuksen yhteydessä muun lainsäädännön mukaisesti kuten tähänkin asti on tehty.

##### Venereitit

Suunniteltu kanoottireitti on osoitettu ohjeellisen veneilyreitin merkinnällä.

#### 4.5 Yhdyskuntatekninen huolto

##### 4.51 Pohjavesialueet

Pohjavesialueet on osoitettu luokkansa mukaisesti ympäristökeskuksen selvityksiin nojautuen.

Pohjavesialueiden määräykset ovat seuraavat:

##### *pv-1 Vedenhankinnalle tärkeä pohjavesialue*

Alue on ympäristökeskuksen luokituksen mukaan I-luokan pohjavesialue

Alueen käyttöä suunniteltaessa tulee huolehtia siitä, ettei alueen käyttömahdollisuuksia vesilähteenä vaikeuteta tai heikennetä pohjavesivarojen laatua.

Osa-alueen rakentamista tai muita toimenpiteitä saattavat lisäksi rajoittaa vesilain 1 luvun 18 § (pohjaveden muuttamiskielto) ja 22 § (pohjaveden pilaamiskielto).

Alueella on kemikaalien ja pohjavesien kannalta haitallisten jätteiden varastointi kielletty. Öljysäiliöt on sijoitettava rakennusten sisätiloihin tai suoja-altaaseen, jonka tilavuus vastaa vähintään varastoitavan öljyn enimmäismäärää. Jätevesien imeyttäminen maaperään on kielletty. Rakentaminen, ojitukset ja maankaivuu on tehtävä siten, ettei aiheudu pohjaveden laadunmuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen.

##### *pv-3 Muu pohjavesialue*

Alueen käyttöä suunniteltaessa tulee huolehtia siitä, että vältetään pohjaveden laatuun ja määrään vaikuttavat toimenpiteet.

Osa-alueen rakentamista tai muita toimenpiteitä saattavat lisäksi rajoittaa vesilain 1 luvun 18 § (pohjaveden muuttamiskielto) ja 22 § (pohjaveden pilaamiskielto).

Pv-1- alueita on osoitettu kaksi ja pv-3- alueita yksi. Alueet ilmenevät yleiskaavakartan lisäksi liitteestä 10.

#### 4.52 Vesihuolto

Rakennuskaavoitettu taajama-alue ja Vuorenmäen alue on keskitetyn vedenjakelun ja viemäröinnin piirissä. (liite 4).

Taajaman ulkopuolella kaavaratkaisu nojautuu vedenhankinnan ja jätevesien käsittelyn osalta kiinteistökohtaisiin ratkaisuihin tai muutaman asunnon yhteisratkaisuihin.

#### Vesi- ja jätehuoltoa koskevat määräykset

Mitään jätevesiä ei saa päästää puhdistamatta vesistöön. Pesuvesien ja talousvesien maaperäkäsittelyä varten on järjestettävä 2-3 -osainen saostuskaivo ja imeytysojat tai maasuodin vähintään 20 m:n etäisyydelle keskiveden mukaisesta rantaviivasta. Vähäisille pesuvesille voidaan käyttää imeytyskaivoa tai -kuoppaa. Rakennuslupaviranomainen voi maasto-olosuhteiden perusteella myöntää etäisyydestä poikkeuksen.

Jätevesien imeyttäminen maaperään pohjavesialueilla on kielletty, maasuodatinta voidaan yleensä käyttää. Maasuodattimen jälkeen jätevedet tulee johtaa pinta- ja pohjavesien kannalta turvalliseen paikkaan. Rakennusluvan hakemisen yhteydessä hakijan on esitettävä jätevesien käsittelyä koskeva suunnitelma riittävine maaperä- ja korkeusasematietoineen.

RA- alueita koskevat seuraavat määräykset

Vesikäymälän rakentaminen on kielletty, jos rakennus sijaitsee alle 200 m:n etäisyydellä rannasta.

Kompostikäymälä tai tiivispohjainen kuivakäymälä on rakennettava vähintään 20 metrin etäisyydelle keskiveden pinnan mukaisesta rantaviivasta.

## 5 OSAYLEISKAAVAN OIKEUSVAIKUTUKSET JA TOTEUTTAMINEN

### 5.1 Yleiskaavan vahvistaminen

Yleiskaava on tarkoitus alistaa Hämeen ympäristökeskuksen vahvistettavaksi.

### 5.2 Pääasialliset oikeusvaikutukset

Vahvistettu yleiskaava on maanomistajia ja viranomaisia sitova suunnitelma. Rakennuslain 30 §:n mukaan

- Rakennuslupaa myönnettäessä on katsottava, että alueen käyttöä yleiskaavassa varattuun tarkoitukseen ei vaaranneta
- Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja määräyksiä katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteuttamista.

Seutukaava ei ole voimassa vahvistetun yleiskaavan alueella.

### 5.3 Rantakaavoitustarve

Yleiskaava vähentää loma-asutuksen suunnittelutarvetta rantakaavalla. Yleiskaavan mukainen rakentaminen on yleensä mahdollista suoraan rakennusluvan nojalla. Lomakylätyyppiset alueet sekä muut taaja-asutusalueet edellyttävät sensijaan rakennus- tai rantakaavan tai poikkeusluvan. Rantayleiskaava ei ole esteenä rantakaavan laatimiselle.

#### 5.4 Suhde rakennusjärjestykseen

Vahvistettu yleiskaava sivuuttaa rakennusjärjestyksen niiltä osin kuin yleiskaavassa on annettu määräyksiä. Siten mm. loma-asunnon rakennuspaikan rakennusoikeus sekä rakennusten etäisyys rannasta määräytyvät yleiskaava-alueella yleiskaavamääräysten mukaan.

#### 5.5 Yleiskaavasta poikkeaminen

Yleiskaavan määräykset on kirjoitettu ehdollisen ns. toisen asteen yleiskaavan muotoon. Kaavasta voidaan poiketa, mikäli poikkeaminen ei vaikeuta kaavan toteuttamista. Kaavan ehdollisuuden vuoksi kunta ei voi vasten tahtoaan joutua lunastamaan alueita tai korvaamaan rakennusoikeutta.

Kaavan mukaisen rakennusoikeuden ylittäminen tai rakentaminen alueelle, jossa se on kaavan mukaan kielletty, vaatii yleiskaavan muutoksen, rakennuskaavan, rantakaavan tai poikkeusluvan. Vähäinen poikkeaminen alueiden rajoista on yleiskaavan yleispiirteisyydestä johtuen usein mahdollista suoraan rakennuslupaviranomaisen päätöksellä. Oleellista on että poikkeaminen ei saa vaarantaa kaavan tarkoitusta ja naapureiden oikeusturvaa.

Rakennuspaikan "siirtäminen" poikkeusluvan nojalla yleiskaavasta poikkeavaan paikkaan ei oikeuskäytännön mukaan yleensä ole mahdollista, koska tässä tapauksessa voimaan jää edelleen yleiskaavan mukainen rakennusoikeus. Poikkeuslupa saattaa sensijaan olla luonteva keino korjata yleiskaavaan mahdollisesti jäänyt virhe liian pienestä rakennusoikeudesta.

Yleiskaava on ohjeena rantakaavaa laadittaessa. Mikäli rantakaavalla pyritään poikkeamaan yleiskaavan rakennusoikeudesta, rakennuspaikkojen sijoituksesta tai muista yleiskaavan periaatteista, tutkitaan tapauskohtaisesti onko hakija osoittanut sellaisia perusteita, joiden nojalla yleiskaavasta voidaan poiketa.

#### 5.6 Yleisten alueiden toteuttaminen

Kaava ei anna yleisiin alueisiin (mm. virkistysalueet, uimarannat ja venevalkamat) jokamiehenoikeutta suurempaa oikeutta, ellei alueita hankita kunnan tai valtion haltuun. Kaava ei toisaalta velvoita kuntaa ryhtymään toimenpiteisiin virkistys- tai muiden alueiden toteuttamiseksi.

#### 5.7 Suojelualueiden toteuttaminen

Luonnonsuojelualueiden toteuttaminen kuuluu valtiolle. Mikäli valtio ei ole viiden vuoden kuluessa kaavan vahvistamisesta alkaen toteuttanut suojelualueita, RakL 135 §:n nojalla annetut maaperän kaivamista ja muokkaamista, metsänhakuuta sekä muut alueen ja maiseman luonnontilan muuttamista koskevat kiellot raukeavat. Tämän jälkeen alueella on voimassa RakL 124a §:n mukainen toimenpidekielto ja alueen suojelu on mahdollista hoitaa luonnonsuojelulain nojalla.

## 6 KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

### 6.1 Kaavoituksen yleiset lähtökohdat

Alue muodostaa maisemakuvultaan valtakunnallisesti merkittävän kokonaisuuden, jonka vaaliminen on yleiskaavoituksen keskeinen lähtökohta. Alueen järvien tulvapellot ja rantakosteikot yhdessä läheisen Lammin-järven kanssa muodostavat Päijät-Hämeen erään merkittävimmän lintuvesi- ja kosteikkoalueen, jonka vaaliminen on yleiskaavoituksen toinen keskeinen lähtökohta. Rakentamisen osalta kaavoituksessa on siten ollut paljolti kysymys haja-asutustyyppisen rakennusoikeuden ohjaamisesta maanomistusyksiköiden puitteissa tarkoituksenmukaisille alueille siten, että rakentaminen ei vaaranna alueen ympäristö- ja maisema-arvoja.

## 6.2 Mitoitusperusteista päättäminen

Mitoitusperusteita koskevan luonnoksen liitteeksi laadittiin osa-aluekohtainen selvitys siitä minkälaiseen rakennusoikeuden lisäykseen perusteet johtavat. Lopullinen kaavaratkaisu on hyvin sopusoinnussa luonnosvaiheen laskelman kanssa.

Tavoitteet ja mitoitusperusteet hyväksyttiin kunnanvaltuustossa. Ennen hyväksymistä niitä koskeva luonnos oli julkisesti nähtävänä, jolloin pidettiin myös yleinen esittelytilaisuus. Lisäksi pidettiin neuvottelu viranomaisten kanssa (Uudenmaan ja Hämeen ympäristökeskus sekä Päijät-Hämeen liitto). Valtuusto hyväksyi mitoitusperusteet ehdollisesti siten että, niitä voidaan tarkistaa ensimmäisen kaavaluonnoksen yhteydessä. Ensimmäisestä luonnoksesta saatu palaute ei antanut aihetta mitoitusperusteiden tarkistamiseen.

## 6.3 Kaavaratkaisun suhde ympäristöarvoihin

Kaavaratkaisu on pääpiirteissään hyvin sopusoinnussa alueen alueen luonto-, maisema- ja kulttuuriarvojen kanssa. Uudet rakennuspaikat sijoittuvat pääosin olemassa olevan asutuksen yhteyteen siten, että maisemakuvan kannalta herkät alueet jäävät rakentamisen ulkopuolelle. Myöskään linnuston kannalta tärkeille kosteikkoalueille tai niiden tuntumaan ei juurikaan ole osoitettu rakennuspaikkoja.

Liitteessä 9 on tuotu esille ratkaisuja, joihin kaavoittajan käsityksen mukaan liittyy heikkouksia. Ratkaisut on perusteltu.

## 6.4 Sosiaalisten vaikutusten arviointi

Kaavoituksen yhteydessä on käyty laajaa ja rakentavaa keskustelua alueen kehittämiseen ja ympäristön vaalimiseen liittyvistä kysymyksistä. Kuulemisten perusteella voi päätellä, että kuntalaiset pitävät kaavaa yhteisesti hyväksyttynä ratkaisuna, mikä antaa hyvän pohjan alueen rakentamiselle ja muulle kehittämiselle.

Maanomistajien kannalta on pidetty myönteisenä tasapuolisuuteen perustuvaa rakennusoikeutta. Kun myös rakennusoikeuden sijainti on tiedossa, kaava on omiaan edistämään naapurisopua ja sen avulla voidaan välttää jatkossa lukuisia rakentamiseen liittyviä ristiriitoja.

## 6.5 Taloudelliset vaikutukset

Taajaman osalta kaavaratkaisu perustuu olemassa olevan taajamarakenteen täydentämiseen, minkä vuoksi kaavan toteuttaminen ei vaadi merkittäviä kunnallistekniikan investointeja.

Keskustaajaman ulkopuolella kaavan haja-asutustyyppinen rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan tieverkkoon ja kylien palveluihin, minkä vuoksi se ei aiheuta erityisiä investointitarpeita.

Yleisten alueiden (virkistysalueet ja yleiset venevalkamat) toteuttamiseen ei kaavan perusteella automaattisesti synny velvoitetta kunnalle.

Luonnonsuojelualueen toteutus kuuluu valtiolle. Suojelualueen rakennusoikeus on sijoitettu saman omistajan muille alueille, mikä helpottaa suojelualueen toteutusta.



## 7 KÄSITTELYVAIHEET

Kunnavaltuuston varaus budjettiin yleiskaavoitusta varten 1995.

Tarjouspyyntö konsulteille, sisälsi työohjelman 12/1995.

Konsultin valinta 1/1996.

Tiedotustilaisuus Vuorenmäen maamiesseuran talolla työn tarkoituksesta, käsittelyvaiheista ja osallistumis-  
menettelyistä 8.5.1996.

Viranomaisneuvottelu tavoitteita ja mitoituserusteita koskevasta luonnoksesta 5.2.1997

Tavoitteita ja mitoituserusteita koskeva luonnos nähtävillä 2.5- 23.5.1997.

Tavoitteita ja mitoituserusteita koskeva yleinen esittelytilaisuus maamiesseuran talolla 13.5.1997.

Tavoitteita ja toiveita koskeva maanomistajakysely kevät ja kesä 1997.

Tavoitteet ja mitoituserusteet hyväksyttiin kunnanvaltuustossa.

Alustavaa yleiskaavaluonnosta koskeva viranomaisneuvottelu 25.2.1998

Alustava yleiskaavaluonnos nähtävänä 27.4 - 30.6.1998.

- yleisesittely 5.5.1998

- kaavoittajan vastaanottopäivä kahdenkeskistä tapaamista varten 7.5.1998

Korjattu yleiskaavaluonnos nähtävänä Rak.A. 154 §:n mukaisesti 15.12.1998 - 15.1.1999

- kaavoittajan vastaanottopäivä 12.1.1999

Yleiskaavaehdotus nähtävänä

Kaavoitustyötä on ohjannut kaavoitustoimikunta.

Helsinki 16.6.1999

KARTTAAKO OY

*Pertti Hartikainen*

Pertti Hartikainen

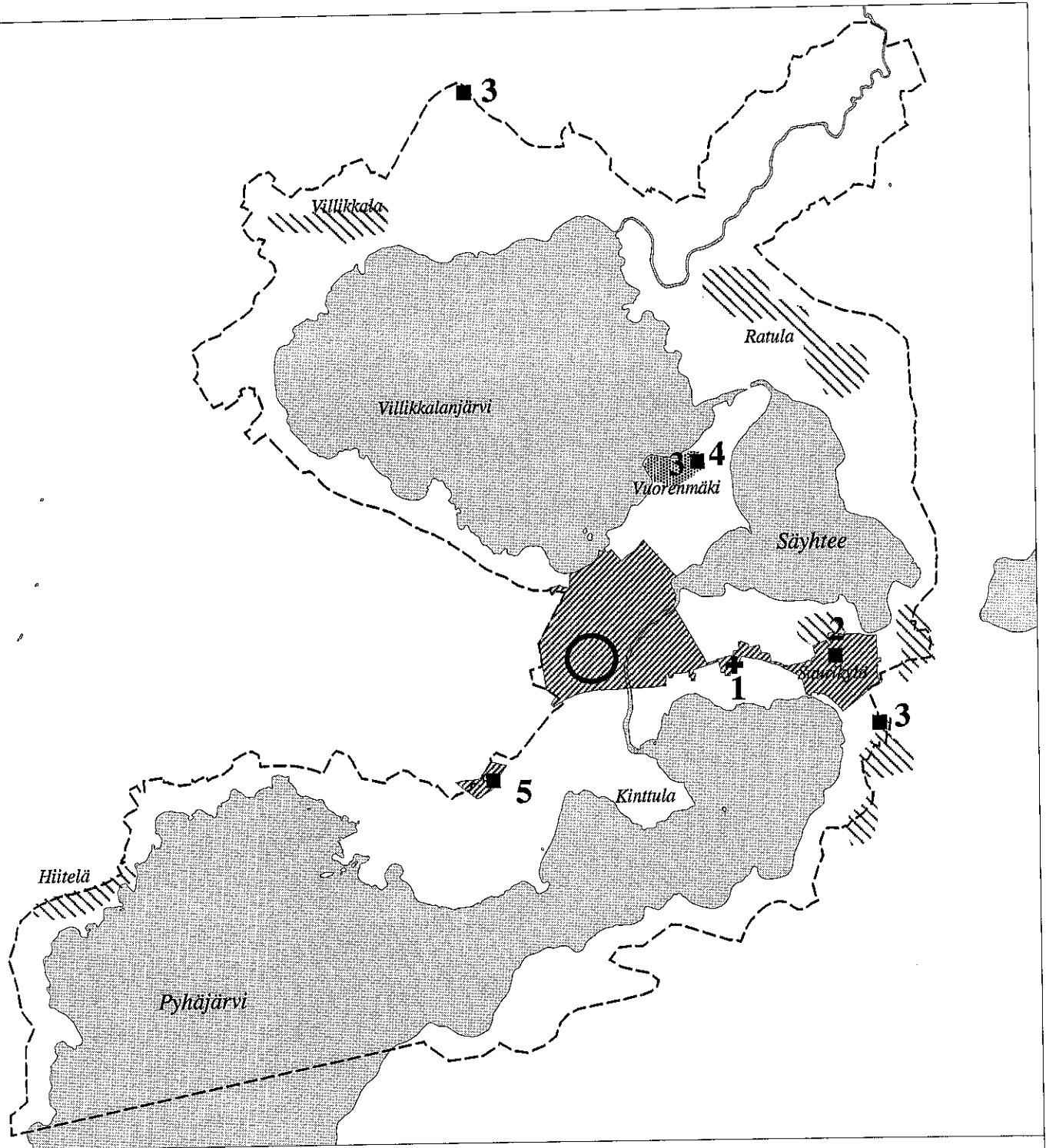
dipl. ins

### Liitteet

1. Ote seutukaavasta
2. Maanomistusolot
3. Yhdyskuntarakenne ja rakennuskaavoitustilanne
4. Vesihuolto
5. Kokonaismitoitus
6. Luonnonolot
7. Rakennettu kulttuuriympäristö
8. Rakennusoikeus maanomistajittain
9. Ristiriidat tavoitteiden ja ympäristöarvojen kanssa
10. Pohjavesialueet


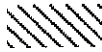








# ARTJÄRVI JÄRVIALUEEN OSAYLEISKAAVA YHDYSKUNTARAKENNE JA RAKENNUSKAAVOITUSTILANNE

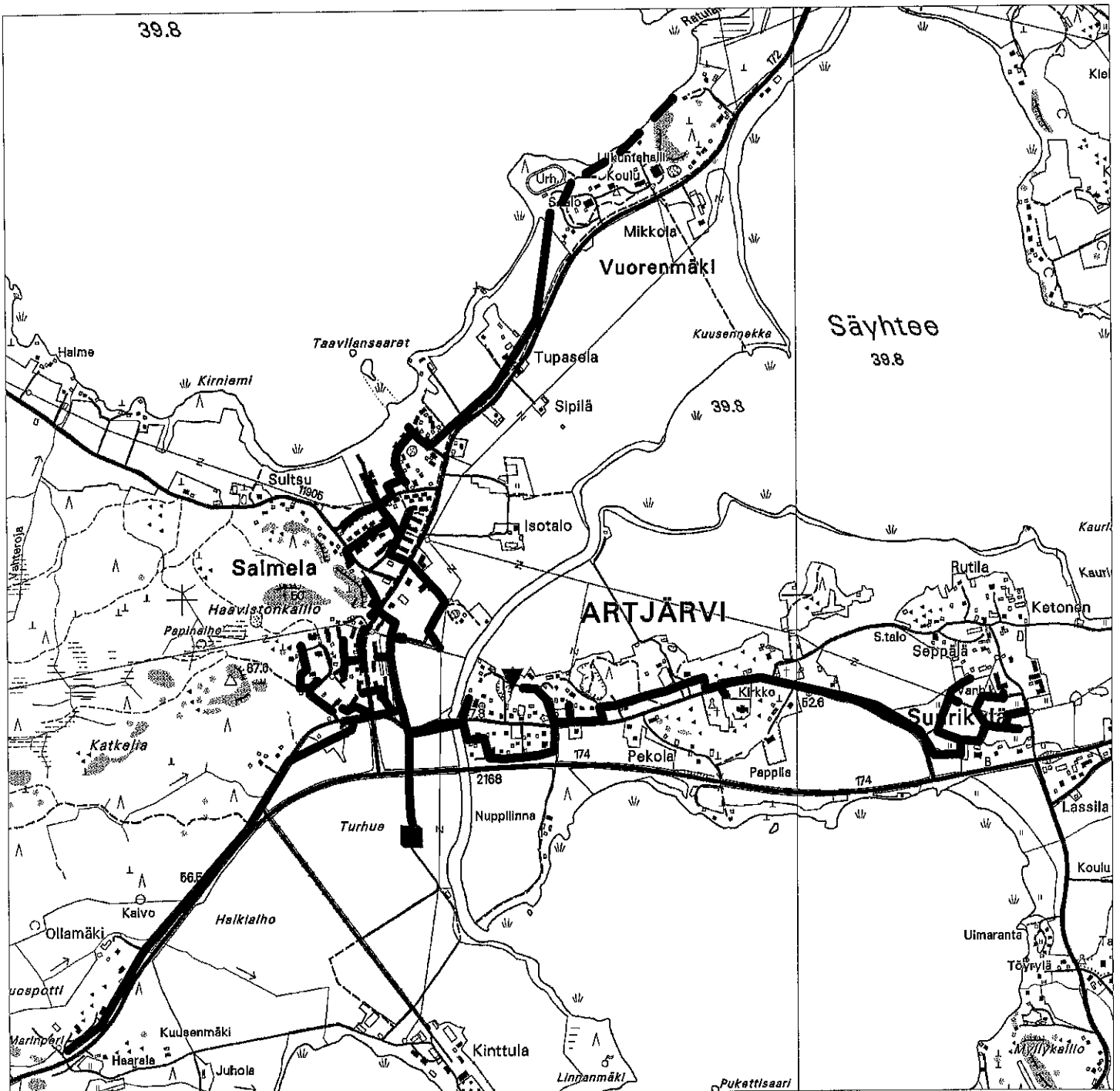
Liite 3

-  Rakennuskaavoitettu taajama
-  Kylämäinen asutustihentymä
-  Taajaman palvelukeskus ja kunnanvirasto
-  Urheilukenttä ja lähiulkoilualue

- 1 Kirkko
- 2 Vanhahainkoti
- 3 Peruskoulu
- 4 Liikuntahalli
- 5 Ravintola

Mittakaava 1:50 000

KARTAAGO OY



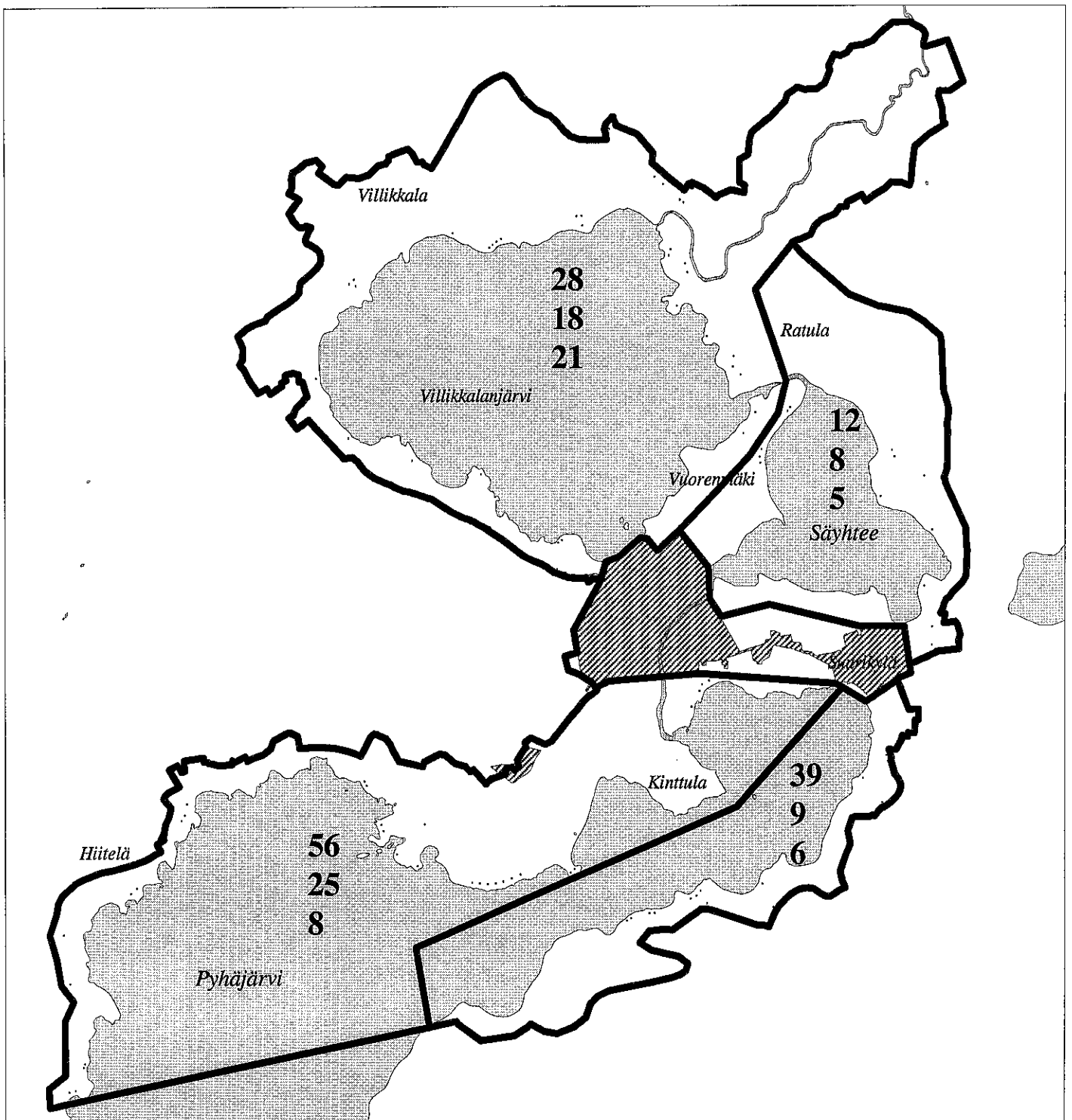
# VESIHUOLTO

Liite 4

- Olemassa oleva vesijohto ja viemäri
- - - - -** Suunniteltu vesijohto ja viemäri
- ▼** Olemassa oleva vedenottamo
- Olemassa oleva jäteveden puhdistamo

Mittakaava 1:19 000

KARTAANKO OY



# ARTJÄRVI JÄRVIALUEEN OSAYLEISKAAVA KOKONAISMITOITUS

Liite 5

## OSA-ALUEITTAIN

- 56 Nykyiset rantatontit
- 25 Uudet rantatontit
- 8 Uudet taustan tontit

## KOKONAISUUTENA

- 134 Nykyiset rantatontit
- 60 Uudet rantatontit
- 40 Uudet taustan tontit



Rakennuskaavoitettu taajama-alue

Rakennuskaavoitettu alue ja kylämäiset rannan ulkopuoliset alueet eivät ole mukana luvuissa

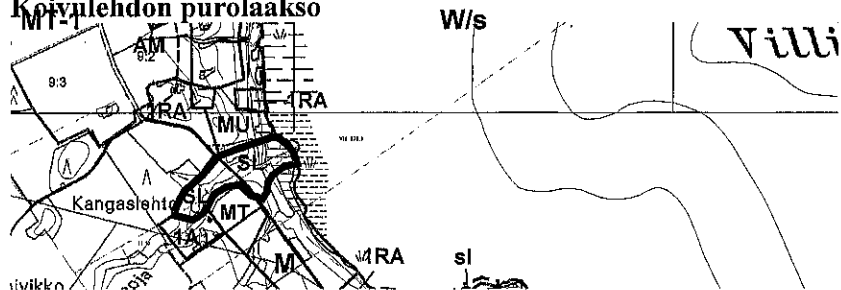
Uusi rakennuspaikka

Mittakaava 1:50 000

KARTAAGO OY

## LUONNONOLOT YLEISKAVAAN SISÄLTÄVÄT VAALITTAVAT LUONTOKOhteet

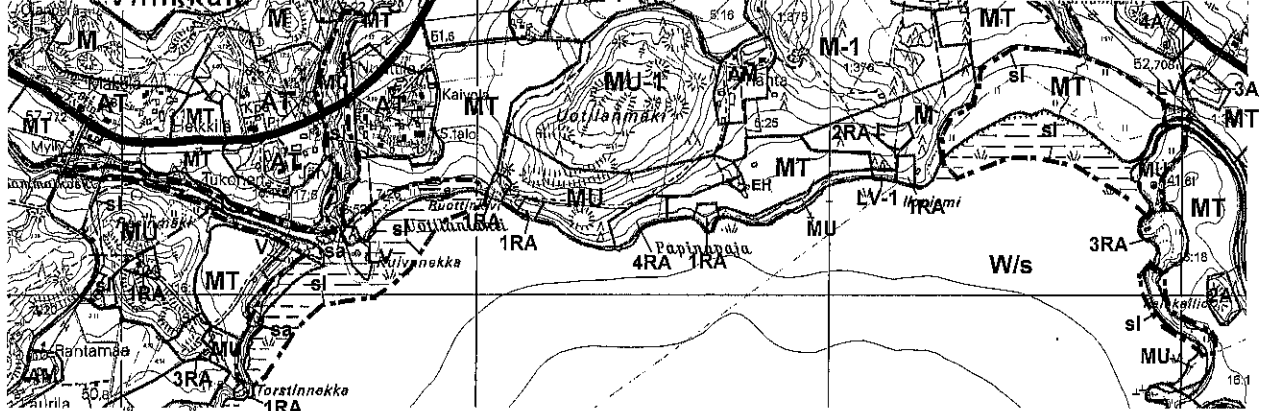
### Koivulehdon purolaakso



Alueen kuvaus: Metsätähti: Artjärven maisema- ja luontoselvitys, s. 35

### Villikkalanjärven ruovikkolahdet ja rantaluhdat

#### Sammalkoski ja Rasinmäki

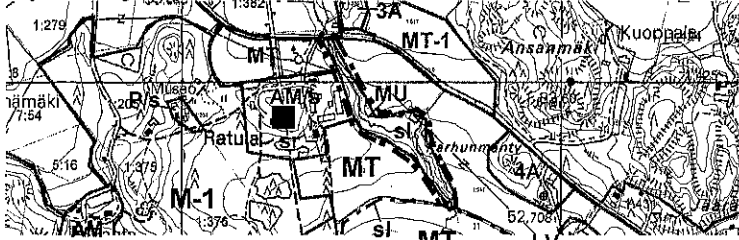


Alueen kuvaus: Metsätähti: Artjärven maisema- ja luontoselvitys, s. 35 ja 40.

VYH: Rasinmäen laidunrinne on luokiteltu valtakunnallisesti arvokkaaksi perinnebiotoopiksi.

Villikkalanjärven rantaniityt (kartan länsiosaa) on luokiteltu paikallisesti arvokkaaksi perinnebiotoopiksi.

### Kylmänojan purolaakso



Alueen kuvaus: Metsätähti: Artjärven maisema- ja luontoselvitys, s. 36

### Ratulan katajaketo



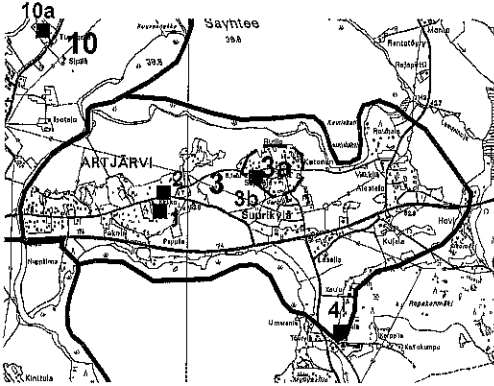
Alueen kuvaus: Karttaako Oy/Johansson-Franzen. Suhteellisen hyvin säilyneitä niittyjä, jossa komeita katajia. Kalliokedon lajisto on edustava. Luonnonsuojelulain tarkoittama katajaketo. Niitty on kasvamassa umpeen ja häviää jollei sitä niitetä tai laidunneta.





## RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ

Tekstin numerointi viittaa karttaotteeseen.



1 Artjärven kirkko, Artjärvi kk

Artjärvi on perustettu Lapinjärven kappeliksi vuonna 1636 ja erotettu omaksi seurakunnaksi 1865. Seurakunnan puinen kirkko on rakennettu 1839 intendentinkonttorissa (A.F. Granstedt) laaditun suunnitelman mukaan. Muodoltaan se on päätyornillinen ristikirkko, jonka keskustasta kohoaa sipulikupoliin päättyvä attikaosa. Empiretyylinen kirkkorakennus on vuorattu leveällä vaakalaudalla. Kolmikerroksinen kellotorni päättyy kupukattoon. *Rakennustaiteellisesti merkittävä.*

Vanha hautausmaa sijaitsee maantien toisella puolen. Hautausmaan vierellä on ilmeisesti Artjärven aiemman kirkon kivijalka. Varsinaista kirkkomaata on jatkettu uudella hautausmaalla.

2 Artjärven pitäjänmakasiini, Artjärvi kk

Artjärven tiilinen rapattu pitäjänmakasiini on vuodelta 1826. Mansardikattoinen rakennus on kotiseutuyhdistyksen käytössä. *Rakennustaiteellisesti merkittävä.*

3 Suurikylän kulttuurimaisema, Artjärvi kk

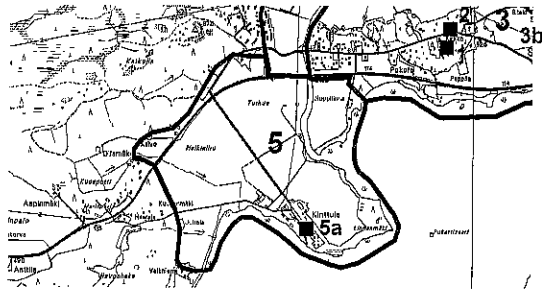
Suurikylä eli Artjärven kylä on keskiajalla ollut nykyisen Artjärven pitäjän suurin kylä ja on mahdollista, että sen asutus juontaa esihistorialliselta ajalta. Vanha kyläkeskus (3a) on säilynyt varsin tiiviinä ja muodostaa viljelysten ympäröimänä kumpareen maisemallisesti merkittävän kokonaisuuden. Artjärven vanha 1870-luvulla rakennettu kansakoulu (3b) on 1900-luvun alussa muutettu

nuorisoseurantaloksi. Suurikylän viljelymaisema yhdistää Säyhteen ja Pyhäjärven.

4 Töyrylä, Artjärvi kk

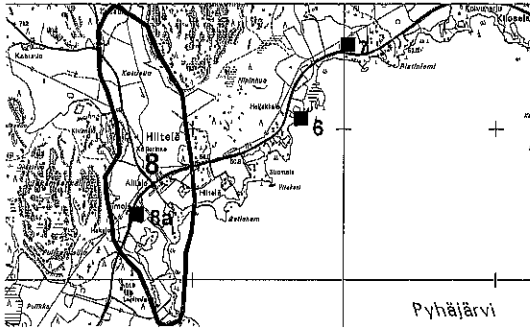
Töyrylän jugend-tyylinen päärakennus on vuodelta 1904. Rakennus on maalattu tyyliin sopimattomasti. Puistomaisella pihalla on muistomerkki, joka kertoo säveltäjäimestari Jean Sibeliuksen sukujuurien juontuvan Artjärveltä.

5 Kinttulan kartano ja kulttuurimaisema



Pyhäjärven tienoot on asutettu varmuudella 1300-lukuun mennessä, mutta Kinttulan kartanoalueeseen liittyvä Linnanmäki viittaa esihistoriallisen ajan kiinteään asutukseen. Kinttulan kartano on muodostunut 1600-luvulla. Kartanon omistajina ovat olleet Ratulan tavoin Arvid Forbus, Axel Julius De la Gardie ja Nils Bielke. Nykyinen rakennuskanta on suurelta osin senaatin sihteeri Gustav Dunckerin aikaansaannosta.

Kartanon empiretyylinen päärakennus on (5a) rakennettu vuosina 1837-38 arkkitehti Anders Granstedin suunnitelman mukaan. Päärakennuksen ympärillä oleva puisto lienee saman ikäinen. Järven puolella sijaitseva kivetty allas pergoloinen on tämän vuosisadan alkupuolelta. Talouspihaa rajaavat pihan itäpuolella vanha pehtorin asuinrakennus ja länsipuolella Väinö Vähäkallion piirtämä sivurakennus vuodelta 1929. Savesta ja kanervista muurattu talli on 1800-luvun keskivaiheilta ja kiviavetta viime vuosisadan lopulta. Kinttulan kartanoalueeseen liittyy laaja viljelymaisema, jota kartanon kilometrin pituinen koivu-kuja halkoo. *Rakennustaiteellisesti merkittävä. Maisemallisesti merkittävä.*



## 6 Haljakkala, Hiitelmä

Haljakkalan tilan rakennusryhmä muodostaa ajallisesti ja tyylillisesti eheän kokonaisuuden. Klassiset rakennukset ovat 1900-luvun alkupuolelta. Korkean aumakaton kattaman päärakennuksen molemmin puolin sijaitsevat symmetriset siipirakennukset. *Rakennustaiteellisesti merkittävä. Maisemallisesti merkittävä.*

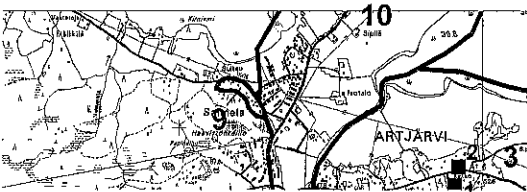
## 7 Heikkilä, Kinttula

Heikkilän vanhan torpan hirsipintainen tupa on 1800-luvun jälkipuolelta. Pihamaalla on vanha kaksikerroksinen aitta. *Rakennustaiteellisesti merkittävä.*

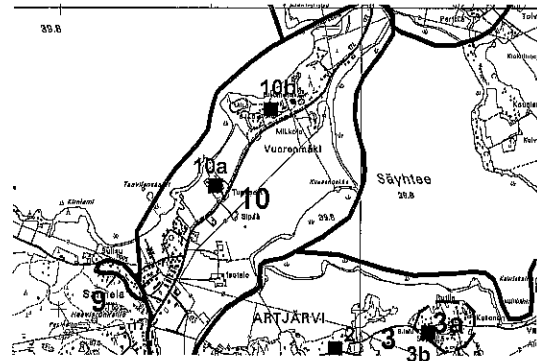
## 8 Simola, Hiitelmä

Simolan tilan ympäristö muodostaa rakennuskannaltaan kiinnostavan kulttuurimaiseman. Simolan päärakennus (8a) on rakennettu 1800-luvulla ja korotettu 1900-luvun alkupuolella.

## 9 Salmelan mäkitupa-asutus, Salmela



Nykyisin Artjärven keskustan muodostamassa Salmelan kylässä on säilynyt viehättävää, pienimittakaavaista raitinvarsi-asutusta Haaviston kalliolla pohjoisrinteellä. Vanhat mäkitupa- ja itsellis-asutukset ovat 1800-luvulta ja 1900-luvun alusta.

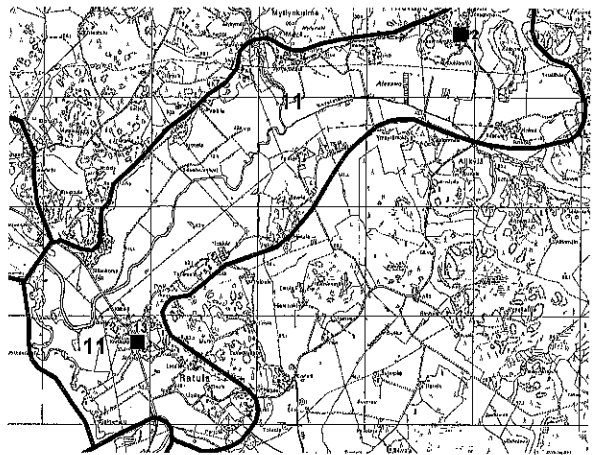


## 10 Villikkalanjärven ja Säyhteen välinen kulttuurimaisema

Villikkalanjärven ja Säyhteen välillä on kapea kannas, jossa metsäinen Vuorenmäki kohoaa viljelysten reunassa. Vuorenmäellä on Venäjän valan aikana sijainnut reserviläiskomppanian kasarmialue. Päällikön talo on suojeltu rakennussuojelulain nojalla (10b). Vanha maantie kulkee metsänrinteen ja peltojen välistä. Tieltä avautuvat maisemat ovat avarat.

Maantien varrella sijaitsee Tupaselan tilan rakennusryhmä (10a), jossa uusrenesanssityylinen päärakennus on vuosisadan vaihteen tienoilta. Pihapiiriä rajaa vanha vinkkeli tuparakennus. Rakennusten ympärillä on vanha koivupuisto.

## 11 Ratulan-Hietanan kulttuurimaisema



Villikkalanjärven koillisrannalta alkaa laaja viljelys- ja niittymaisema, joka kehystää järveen laskevaa Lanskinjokea. Peltoaukean reunalta kohoavat kallioiset kumpareet, joilla kylän asutus sijaitsee.

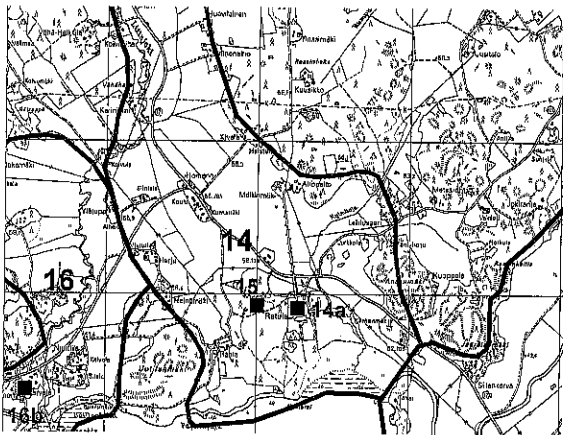
## 12 Hietanan kansakoulu, Hietana

Hietanan vanha kansakoulu on rakennettu 1800-luvun viime vuosina. *Rakennustaiteellisesti merkittävä.*

## 13 Ratulan työväentalo, Ratula



Ratulaan johtavan maantien varrella sijaitsee Ratulan työväenyhdistyksen vanha talo. *Rakennustaiteellisesti merkittävä.*



## 14 Ratulan kartano ja kulttuurimaisema

Villikkalanjärven tienoot ovat saaneet pysyvän asutuksen viimeistään 1300-luvulla. Ratulan kylä lahjoitettiin vuonna 1639 kenraali Arvid Forbuckelle, jonka jälkeen omistajina olivat mm. Axel Julius De La Gardie ja Nils Bielke sekä 1800-luvun keskivaiheilla ministerivaltiosihteeri Alexander Armfelt, jonka aikaansaannosta kartanon rakennuskanta on suurelta osin.

Kaksikerroksinen, hirsirakenteinen päärakennus (14a) on vanhimmilta osin vuodelta 1782. Nykyisen empireosan se sai vuosina 1836-37 toimeenpannussa korjauksessa. 1890-luvun puolivälissä päärakennukseen liitettiin uusrenesanssityylinen tornirakennelma sekä terassi arkkitehti Carl Armfeltin piirustusten mukaan. Vuonna 1922 rakennuksessa suoritettiin entistävä korjaus.

Päärakennusta ympäröi laaja englantilaistyylinen puisto, joka jatkuu lännessä luonnonpuistona. Päärakennuksen lähistöllä on vanhoja huvimajoja, joista vanhimmat 1840-luvulta. Luonnonpuistossa sijaitsee myös Artjärven kotiseutumuseo. Puiston reunassa sijaitsee edustava, empiretyylinen vilja-

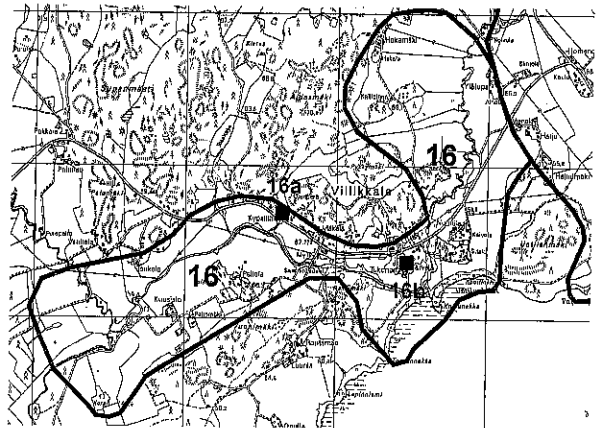
makasiini. *Rakennustaiteellisesti merkittävä. Maisemallisesti merkittävä.*

Ratulan kartanoon liittyy laaja viljelymaisema, jota kauniisti kaarteleva maantie halkoo. Kartanomaisemaa häiritsee tielle näkyvä uudisrakennus.

## 15 Artjärven kotiseutumuseo, Ratula

Artjärven kotiseutuyhdistys on saanut museoalueen rakennuksineen lahjoituksena Ratulan kartanon omistajilta vuonna 1923. Tällöin alueella oli riihisauna, aitta, ratasliiteri, pakopirtti ja huvimaja. Lisäksi alueelle on siirretty pirttirakennus Iitin Sääksjärveltä sekä tuulimylly Artjärven Villikkalasta.

## 16 Villikkalan kylä ja kulttuurimaisema



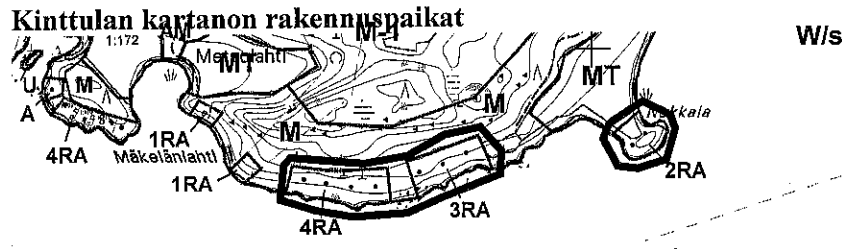
Villikkalan kylä lienee saanut asutuksensa viimeistään 1300-luvulla. Kylän kulttuurimaisemalle antaa oman erityisleimansa sen sijainti Haltiajoen ja Litinjoen risteyksessä. Joet purkautuvat samassa paikassa Villikkalanjärveen. Haltiajoen rannat ovat kaunista viljelymaisemaa, joka avautuu helposti Niinikosken tietä kulkevalle. Erityisen kauniin maisemakohdan muodostavat Rasinmäen laidunnetut rinteet. Sammalkosken partaalla sijaitsee yhä toimiva Villikkalan mylly.

Maantien varrella sijaitsee Kyöstilän tasapainoinen rakennusryhmä (16a), jossa päärakennus on vuosisadan vaihteesta. Myös Tukosen tilan päärakennus (16b) on samalta ajalta. Villikkalan kyläkeskustassa vanha tie johtaa Litinjoen yli paikalla, jossa on yksiaukkoinen kivisilta. Sillan itäpuolella on vanha, heikkokuntoinen asuinrakennus 1800-luvulta. Kylän itälaidalla kohoaa kallionlaella vanha Villikkalan nuorisoseuran talo, joka on vuorattu ikävästi mineriittilevyin.

ARTJARVI						Liite 8
Järvialueen osayleiskaava						
Rakennusoikeuden muodostuminen						
Omistaja	Kertyvä rantarakennusoikeus	Käytetty rakennusoikeus		Kaavassa osoitettu		Huomautukset
	(rakennuspaikkoja)	(rakennuspaikkoja)	(rakennuspaikkoja)	(rakennuspaikkoja)	(rakennuspaikkoja)	
		ranta	tausta	ranta	tausta	
ARTJÄRVEN KUNTA	0,73	0	0	0	1	lisäksi AP-alueella
AULA-TYÖKOTIEN KANNATUSYHDISTYS	0,65	0	0	0	0	R-alue+sauna
BERG JANNE ERIK BERNHARD	9,80	0	0	10	7	Tausta pinta-alasta
BORUP HENRIK PEHR EVIND	18,30	0	0	15	3	Rak.oik.omistajan toive
HALME EILA MARJA-LIISA	0,29	1	0	1	0	olemassa oleva
HAVU ESA PERTTI MIKAEL	2,64	0	0	3	1	olemassa oleva
ISOTALO JORMA JUHANI	3,98	1	0	3	0	
JOKINEN KIMMO KALEVI	0,31	0	0	1	0	
KALSO OLLI EINARI	1,50	1	0	1	4	taustalle pinta-alasta
KORKKULA REIJO ANTERO	1,58	0	0	2	0	
KOSKINEN HELGE ERNEST	1,53	0	0	2	0	
KUULUVAINEN ARVI	4,04	2	1	2	1	taustalle pinta-alasta
LAINÉ RAIMO SAKARI	4,08	1	0	3	0	
LAINÉ VEIKKO HERMAN	0,90	0	0	1	0	
LAITONEN TAUNO JOHANNES	3,18	0	0	3	0	
LAMMI ARVO JAAKKO	0,82	0	0	1	0	
MÄKELÄ SEPPO ASSER	3,53	2	1	2	0	
MANNILA TARMO VEIJO ENSIO	0,68	0	0	0	1	sauna
METSO ALPO PELLERVO	5,71	0	0	6	1	taustalle pinta-alasta
NAATTI ARVO JOELI	0,79	1	0	0	0	
NIEMI JUHO	1,55	0	0	2		
NIITTYMAA OSMO VILHELM	0,71	0	0	0	1	sauna
NIKULA AARNE ARMAS	2,67	2	1	1	1	
NIKULA VÄINÖ SEVERIN	6,79	1	0	6	3	
ONNILA MARTTI KALEVI	1,06	0	0	1	2	taustalle pinta-alasta
PANKKA ELINA	1,80	0	0	2	0	
PARANTAINEN REIMA JOHANNES	0,91	0	0	1	0	
PEKKO PAAVO OLAVI	3,13	0	0	3	1	taustalle pinta-alasta
PEKOLA ERKKI TAAVI MIKAEL	1,00	0	0	1	1	taustalle pinta-alasta
PITKÖ REA EBBA HELENA	1,04	0	0	1	1	olemassa olevia
ROSIMO LILJA ANNIKKI	0,13	1	0	0	0	
SÄLLÄLÄ KAUKO KALEVA	1,98	0	0	2	3	taustalle pinta-alasta
SALMINEN KIMMO HENRIK MIKAEL	1,83	3	0	0	0	
SAREN* KAARLO KALEVI	1,85	0	0	2	1	taustalle pinta-alasta
SAUKONPÄÄ ANTERO LENNART HENRIKINPOIKA	4,60	1	1	4	1	
SAVELA MAUNO ANTERO	1,13	0	0	1	0	
SILFVAST AINI KAARINA	0,63	1	0	1	0	olemassa oleva
SIMOLA ARNO MARKUS	2,00	1	0	2	0	olemassa olevia
SIMOLA PERTTI ILKKA JUHANI	0,32	0	1	1	1	onko ok?
SIPILÄINEN PERTTU JUHANI	0,77	0	0	2	0	olemassa olevia
SJÖBLÖM TIMO JUHANI	3,32	2	0	2	3	taustalle pinta-alasta
SUOMEN VALTIO UUD. MAASEUTUELINKEUNOP.	1,42	2		0	2	
TUKONEN ANTTI KALEVI	1,28	0	0	1	1	
TUPASELA VALTO LAURI	0,47	0	0	0	3	
TUPASELA VEIKKO MIKAEL	2,13	0	0	0	1	sauna
VALTONEN SULO	1,10	0	0	2	0	olemassa olevia
VILKMAN RAUNO VELI	0,90	0	0	0	2	
WATHEN* MAIRE ANNIKKI	1,36	3	0	0	0	
WELLING JYRKI KALERVO	1,43	1	0	1	1	ranta oleva, taustalle pinta-al.

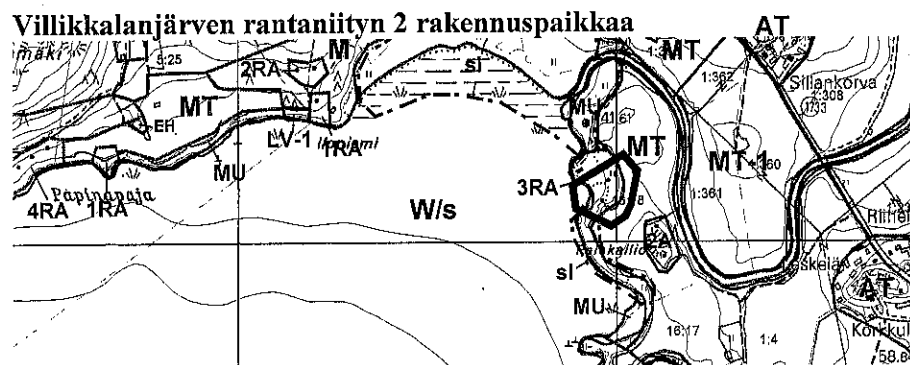
## RISTIRIIDAT TAVOITTEIDEN JA YMPÄRISTÖSELVITYKSEN KANSSA

Seuraavassa on selvitetty ratkaisut, joiden voidaan arvioida olevan ristiriidassa yleiskaavan tavoitteiden sekä ympäristö-, maisema- ja kulttuuriarvojen kanssa.



Ristiriita: Rakennuspaikat supistavat yhtenäistä vapaa-alueetta.

Perustelu: Kinttulan kartanon rakennusoikeus on keskitetty kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti herkiltä alueilta pääosin tälle alueelle. Alueeseen ei liity erityisiä ympäristöarvoja.



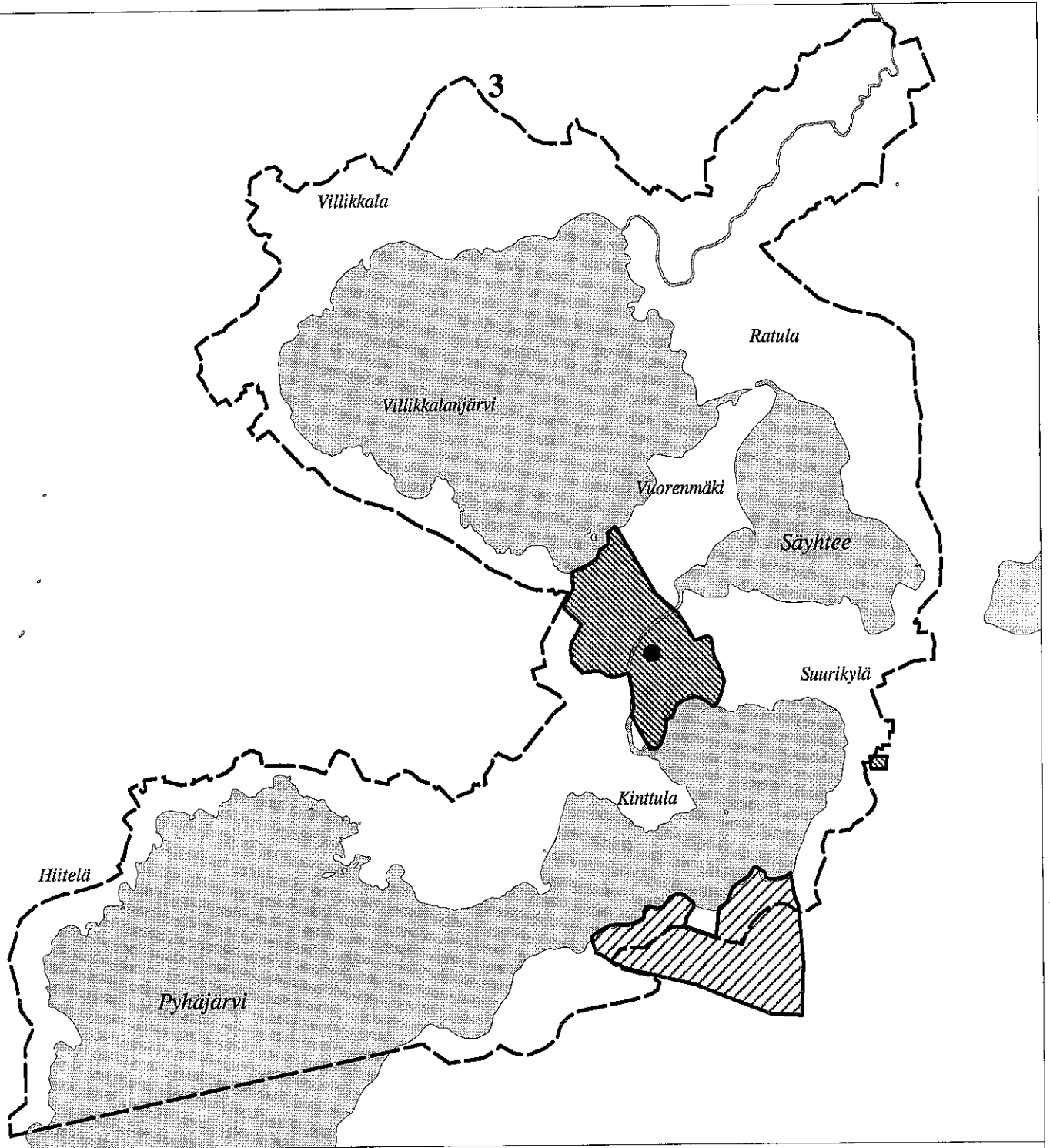
Ristiriita: Paikallisesti arvokkaan perinnebiotoopin alueelle on sijoitettu 2 loma-asunnon rakennuspaikkaa.

Perustelu: Rakennuspaikat sijoittuvat olemassa olevan rakennuspaikan viereen. Alueen arvot ovat osin kaventuneet vastikään suoritettujen havupuuistutusten vuoksi. Alueen käyttö lampaiden laidunalueena on lopetettu. Alue soveltuu hyvin loma-asuntojen rakennuspaikaksi ja ratkaisu kaventaa vain vähäisessä määrin saman omistajan maille osoitettuja laajoja sl-alueita. Kaavoitustoimikunta on erikseen perehtynyt ratkaisuun maastossa. Ratkaisu on maanomistajan tahdon mukainen.






Ristiriita: Yhtenäisen vapaan ranta-alueen keskelle on osoitettu loma-asunnon rakennuspaikka. Ranta on matala ja voimakkaan vesikasvuston valtaama. Villikkalanjärven länsiosa on merkittävä vesilinnuston kannalta.

Perustelu: Alueen maanomistajalla on rantaa n. 450 m. Tila ei ole käyttänyt rakennusoikeutta ja kysymyksessä on ainoa tilalle osoitettu rantarakennuspaikka. Osa rakennusoikeudesta on osoitettu taustamaastoon. Tilan koko rantaviiva on luonnonoloiltaan samantyyppinen.



**ARTJÄRVI  
JÄRVIALUEEN OSAYLEISKAAVA  
POHJAVESIALUEET**

Liite 10

-  Vedenhankinnalle tärkeä pohjavesialue pv-1
-  Muu pohjavesialue pv-3
-  Pohjavedenottamo

Mittakaava 1:50 000

KARTAANKO OY