ALUEEN MÄÄRITTELY: **2**

1. PERUSTIEDOT **2**

1.1. Suunnittelutilanne **2**

1.2. Maanomistus **2**

1.3. Rakennettu ympäristö **2**

1.4. Luonnonympäristö **3**

2. TAVOITTEET **6**

3. RAKENNUSPAIKKASELVITYS **7**

3.1. Mitoitusperusteet **7**

3.2. Maankäyttö **7**

3.3. Tekninen huolto **7**

4. TOTEUTTAMINEN **8**

5. VAIKUTUKSET **8**

6. SUUNNITTELUVAIHEET **8**

Liitteet:

Ote Kuopion osayleiskaavasta
Suunnitelmakartta 1:5000

KUOPION KAUPUNKI
RYTKYN KYLÄ

RYTKYN KYLÄN TILAN 1:0 RAKENNUSPAIKKASELVITYS SELOSTUS, JOKA KOSKEE 9.11.2007 PÄIVÄTTYÄ SUUNNITELMAKARTTAA

Alueen määrittely:

Suunnitelma koskee Rytkyn kylän tilaa Rn:o 1:0. Tila sijaitsee Karttulantie (mt. 551) varrella Rytkynjärven itäpuolella n. 10 km Viitostien risteyksestä. Suunnittelualueen Rytkyn kylän läheisen palstan pinta-ala on 44 ha ja eteläisemmän palstan 33 ha. Yhteensä pinta-ala on 77 ha.

Suunnitelman tarkoituksena on osoittaa tilan rakennusoikeus ja uusien omakotitonttien sijoittuminen tilan alueella. Suunnitelma toimii perusteena haettaessa yksittäistä rakennuslupaa.

Suunnitelman tilaajana on tilojen maanomistaja.

1. PERUSTIEDOT

1.1. Suunnittelutilanne

Suunnittelualueet on 29.11.1994 vahvistetussa Kuopion Yleiskaavassa osoitettu PK, M, ja MA-1 alueeksi. Ote yleiskaavasta on liitteenä 1.

Maankäyttösuunnitelman pohjakarttana on käytetty kiinteistörajatiedoilla täydennettyä maastotietokanta-aineistoa mittakaavassa 1:5000.

1.2. Maanomistus

Suunnittelualueen omistaa:

Pihkainmäen yhteismetsä
Yhteyshenkilö:
Ari Karvali
Korholantie 306
72100 KARTTULA

1.3. Rakennettu ympäristö

Tila on rakentamaton

Alue on liitettävissä vesijohtoverkostoon. Vesiosuuskunnan vesijohto kulkee Rytkyn kylän palstan länsipuolella. Rytkyn kylän läheisen palstan eteläosan halki kulkee 20 kV:n voimajohto.

Lähin koulu on Rytkyn koulu noin 1,5 km päässä ja lähin kauppa Pitkäsälahdessa reilun 10 km päässä.

Yleiset tiet

Rytkyn kylän läheisen palstan eteläpuolella kulkee seututie 551 ja länsipuolella yhdystie 16226, Joutentie.

1.4. Luonnonympäristö

Tilan alue on pinnanmuodoiltaan tasaista. Eteläisen palstan aluetta hallitsee pari vuotta sitten hakattu aukko jolla kasvaa n. 2 metrisiä koivun taimia. Rytkyn kylän läheisellä palstalla Rytkyn maantien vieressä puusto on hakkuukypsää, kuten myös maantien 551 läheisyydessä. Palstan sisäosissa sijaitsee muutama vuosi sitten istutettu koivuntaimikko. Eteläosissa taimikko on vanhempaa ja siellä täällä kasvaa mäntyjä. Seututiehen 551 rajoittuva osa on maaperältään soistunutta ja valtapuuna on kuusi. Rytkyn kylän läheisen palstan pohjoisen osan tien viereinen alue on hakattu ja sisemmällä sijaitsee nuorehko kuusivaltainen metsä. Vanhan kulku-uran läheisyydessä maaperä muuttuu ja uran vieressä sijaitsee harjumainen muodostelma. Puusto on täällä nuorehkoa ja mäntyvaltaista.

Kuva: Rytkyn kylän palstan keskiosan taimikkoa eteläisen rakennusryhmän eteläpuolelta.

Kuva: Joutentien varren varttunutta kuusikkoa.

Kuva: Rytkyn kylän palstan pohjoisen rakennusalueen männikköä.

Kuva: Eteläisen palstan kuusen taimikkoa.

2. TAVOITTEET

Suunnitelmassa selvitetään tilan käyttömahdollisuudet rakentamiseen. Tavoitteena on osoittaa alueelle yleiskaavan mitoitusperusteista laskettavat uudet rakennuspaikat. Rakennuspaikat pyritään sijoittamaan rakennuskelpoiselle maaperälle siten, että ne ovat helposti liitettävissä tieverkkoon sekä jätevedet pystytään hoitamaan voimassa olevien määräysten mukaisesti.

3. RAKENNUSPAIKKASELVITYS

3.1. Mitoitusperusteet

Asutuksen mitoitusperusteina on käytetty Kuopion kaupungin maaseudun rakennuspaikkamäärän mitoitusperiaatteita. Näiden mukaisesti pohjoiselta palstalta kaksi ensimmäistä rakennuspaikkaa ”vaativat” 1,5 ha/rakennuspaikka, neljä seuraavaa 2,5 ha/rakennuspaikka ja loput 3,5ha/rakennuspaikka. Näin laskettuna Rytkyn palstan laskennallinen rakennusoikeus on 15. Eteläisempi palsta kuuluu kahteen vyöhykkeeseen. 20 ha:n osalta tulee 10 ha/rakennuspaikka. Toiselta vyöhykkeeltä ei laskennallista rakennusoikeutta kerry. Kaupungin mitoitusperusteiden mukaisesti kokonaisrakennusoikeus on 17 rakennuspaikkaa.

3.2. Maankäyttö

Rytkyn kylän läheiselle palstalle on osoitettu kahteen ryhmään Joutentien tuntumaan yhteensä 17 rakennuspaikkaa, joiden koko vaihtelee 5098 - 9449 m^2 välillä. Rakennuspaikkojen tarkemmat pinta-alat on esitetty taulukossa. Kunkin rakennuspaikan rakennusoikeus määräytyy voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaan.

Tontti	Pinta-ala m^2	Tontti	Pinta-ala m^2
1	5694	10	5420
2	5694	11	5832
3	6289	12	5905
4	7809	13	5630
5	9449	14	5098
6	7653	15	5172
7	8709	16	5125
8	8560	17	5084
9	5291		

Rakennuspaikat on keskitetty melko tiivisti olevien teiden tuntumaan. Kulku rakennuspaikoille tapahtuu Joutentien ja pääsyteiden kautta.

3.3. Tekninen huolto

Jätevedet on hoidettavissa rakennuspaikkakohtaisesti pienpuhdistamoilla ja maahan imeyttämällä siten, että jätevesien käsittely ei haittaa viereisiä rakennuspaikkoja.

Kaikki rakennuspaikat liitetään keskitetyn jätteiden keräilyn piiriin. Rakennuspaikoille on järjestettävissä omat tai kiinteistöryhmien yhteiset jätesäiliöt.

Kaikki rakennuspaikat on liitettävissä vesijohtoverkostoon.

4. TOTEUTTAMINEN

Maankäyttösuunnitelma hyväksytetään kaupungilla käytettäväksi ohjeena alueen rakennuslupien käsittelyssä. Uudet rakennuspaikat toteutetaan yksittäisinä hankkeina ja niille tullaan hakemaan aikanaan tarvittavat luvat. Suunnitelmaa voidaan käyttää lupahakemuksen perustana.

5. VAIKUTUKSET

Uudisrakennukset sijoittuvat Rytkyn kylän välittömään yhteyteen. Rytkyn koulu on lähietäisyydellä. Uudet rakennuspaikat ovat liitettävissä sähkö- ja vesijohtoverkostoon ja myöhemmin kohtuullisilla kustannuksilla viemärijohtoverkostoon mikäli alueelle sellainen rakennetaan.

Asutuksen lisääminen alueelle ei aiheuta paineita tieverkoston muutoksille tai nopeusrajoitusten muuttamiselle.

Alueella ei ole mitään erityisiä luonnonarvoja. Asutus sijoittuu eteläosiltaan pääosin taimikkoon ja pohjoisimmilta osiltaan nuorehkoon metsään.

6. SUUNNITTELUVAIHEET

Suunnittelutyö alkoi neuvottelulla maanomistajan kanssa elokuussa 2007. Maastokäynnit tehtiin 5.10.2007 ja 6.11.2007

Suunnitelmasta on neuvoteltu Kuopion kaupungin teknisen viraston kaavoitusosalta insinööri Heikki Hatakan kanssa.

Alustava rakennuspaikkaselvitys valmistui marraskuussa 2007.

Suunnitelmaa tarkistettiin maaliskuussa 2008.

Lopullinen rakennuspaikkaselvitys valmistui huhtikuussa 2008.

Suunnitelma hyväksytetään kaupungilla käytettäväksi lupaharkinnan apuna. Suunnitelma ohjaa tonttien myyntiä alueella ja antaa tarpeellista lisätietoa tonttikaupan kaikille osapuolille.

Kuopiossa 17. päivänä huhtikuuta 2008

FCG PLANEKO OY
Kuopion toimisto

Timo Leskinen
DI, aluepäällikkö

Simo Kaksonen
Tekn. yo, suunnittelija