KONTIOLAHTI

Kulhon osayleiskaava 1:10 000

OSAYLEISKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AO **Erillispientalojen alue**
Vähintään 5 000 m2:n suuruiselle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen ja kaksikerroksisen asuinrakennuksen talousrakennuksineen, joiden yhteenlaskettu kerrosala on enintään 350 m2.
Vähintään 1,0 hehtaarin suuruiselle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen tai kaksi yksiasuntoista, enintään kaksikerroksista asuinrakennuksta talousrakennuksineen, joiden yhteenlaskettu kerrosala on enintään 600 m2.
Ranta-alueella rakennusten etäisyys rantaviivasta on oltava vähintään 25 metriä, asuinrakennusten sekä yli 80 m2:n suuruisten muiden rakennusten vähintään 40 metriä ja kaikkien yli 200 m2:n suuruisten rakennusten vähintään 50 metriä.
Saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 25 m2 saa rakentaa 15 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

AO-1 **Erillispientalojen alue**
Vähintään 3 000 m2:n suuruiselle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen tai kaksi yksiasuntoista, kytketyä, enintään kaksikerroksista asuinrakennusta talousrakennuksineen, joiden yhteenlaskettu kerrosala on enintään 350 m2.

RA **Loma-asuntoalue**
Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään kaksikerroksisen loma-asunnon talousrakennuksineen joiden yhteenlaskettu kerrosala on 7 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 250 m2.
Vähintään 2 500 m2:n suuruiselle rakennuspaikalle, mikäli rantaviivan pituus on vähintään 40 m, saa rakentaa enintään kaksikerroksisen asuinrakennuksen talousrakennuksineen.
Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on 7 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 350 m2.
Rakennusten etäisyydet rantaviivasta kuten AO -alueilla.

AM **Maatilojen talouskeskusten alue**
Rakennuspaikalle saa rakentaa kaksi enintään kaksikerroksista asuinrakennusta talousrakennuksineen, joiden yhteenlaskettu kerrosala on enintään 600 m2 sekä maataloutta palvelevia talousrakennuksia enintään 500 m2.

PY **Julkisten palvelujen ja hallinnon alue**

P-1 **Julkisten tai yksityisten palvelujen ja asuinrakennusten alue**
Alueelle saa rakentaa enintään 13 % rakennuspaikan pinta-alasta.

PK **Yksityisten palvelujen ja hallinnon alue**

ET **Yhdyskuntateknisen huollon alue**

EO **Maa-ainesten ottoalue**
Maa-ainesten ottaminen on sallittua hyväksytyn suunnitelman mukaisesti. Ottoluvan lakattua alue on maisemoitava.

M **Maa- ja metsätalousvaltainen alue**
Alueelle saa rakentaa maa- ja metsätaloutta palvelevia rakennuksia tai rakennelmia.

MU **Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta**
Alueelle saa rakentaa maa- ja metsätaloutta palvelevia rakennuksia tai rakennelmia.

MY **Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja**
Alueella ei ole rakennusoikeutta.

MY/s **Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä luontokohteita tai ympäristöarvoja**
Alueella ei ole rakennusoikeutta.

MA **Maisemallisesti arvokas peltoalue**
Peltoalue pyritään säilyttämään avoimena ja hoidettuna.

SM 32 **Muinaismuistokohde**
Muinaismuistolain (295/63) rauhoittama kiinteä muinaisjäännös tai sotahistoriallinen kohde. Kohteen laajuus tulee selvittää museovirastosta. Alueille kohdistuvista rakennus- tai maisematyölupahakemuksista on pyydettävä museoviraston lausunto. Kohdenumero viittaa kaavaselostuksen numerointiin tai alkuperäisessä selvityksessä olevaan numerointiin.

VR **Retkeily- ja ulkoilualue**
Alueelle saa rakentaa ulkoilua- ja virkistyskäyttöä palvelevia rakennuksia 70 m2.

VV **Uimaranta-alue**

VU **Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue**
Alueelle saa rakentaa urheilua palvelevia rakennuksia 150 m2.

W **Vesialue**

Viheryhteystarve
Rakentamistoimenpiteillä ei saa vaikeuttaa yhtäjaksoisten viheryhteyksien toteuttamismahdollisuuksia.

Kaava-alueen raja

Yhdystie / yksityistie

Ohjeellinen uusi yksityistie

Kevyen liikenteen väylä

Kevyen liikenteen yhteystarve

Moottorikelkkareitti

me **Melualue**
Alueelle ei saa rakentaa uusia asuinrakennuksia, ellei melumittausten perusteella voida osoittaa, että alueen melutaso alittaa valtioneuvoston päätöksen mukaiset ohjearvot.

Ulkoilureitti / valaistu latu

Luonnonmuistomerkki

pv **Pohjavesialue**
Tärkeä (I) tai vedenhankintaan soveltuva (II) pohjavesialue.

pv/s-1 **Vedenottamon lähisuojavyöhyke**

Rakennettua rakennuspaikkaa osoittava merkintä

Uutta rakennuspaikkaa osoittava merkintä

SR **Suojeltava kohde**
Kulttuurihistoriallisesti, rakennushistoriallisesti tai maisemakuvan kannalta arvokas rakennus, maankäyttö- ja rakennuslain perusteella suojeltavaksi tarkoitettu rakennus.
Rakennusta ei saa purkaa eikä sen ulkoasua muuttaa kohteen kulttuurihistoriallisia arvoa heikentävällä tavalla.

SR-1 **Suojeltava kohde**
Kulttuurihistoriallisesti, rakennushistoriallisesti tai maisemakuvan kannalta arvokas rakennus, maankäyttö- ja rakennuslain perusteella suojeltavaksi tarkoitettu rakennus.
Rakennus tulee pyrkiä säilyttämään, ja sen ulkoasua ei tule muuttaa kulttuurihistoriallista arvoa heikentävällä tavalla.

/s **Kulttuurihistoriallisesti, rakennushistoriallisesti tai maisemakuvan kannalta arvokas rakennus tai pihapiiri**
Rakennusta / rakennuksia ei tulisi ilman pakottavaa syytä purkaa eikä niiden ulkoasua muuttaa siten, että niiden kulttuuriahistoriallisesti arvokas luonne muuttuu.
Lisä- ja uudisrakentaminen on sovitettava pihapiiriin siten, että sen kulttuurihistoriallinen arvo säilyy.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

Rakentaminen

Koko kaava-alueella uuden päärakennuksen rakentaminen edellyttää suunnittelutarveratkaisua.
Osayleiskaavaan merkityillä rakennuspaikoilla voidaan päärakennuksen laajennus- ja päärakennusta palvelevien talousrakennusten rakennusluvat myöntää suoraan tämän kaavan perusteella ilman suunnittelutarveratkaisua.
Rantavyöhykkeille ei voi muodostaa uusia rantaa varaavia rakennuspaikkoja. Rantavyöhykkeillä rakennusoikeus on maanomistajakohtaisesti ositettu RA- ja AO -alueille.
Rantavyöhykkeillä RA- ja AO -rakennuspaikkoilla voidaan päärakennuksen laajennus- ja päärakennusta palvelevien talousrakennusten rakennusluvat myöntää suoraan tämän kaavan perusteella (MRL 72 §).
M-, MU-, VR- ja VU -alueilla saa rakentaa vain kaavan mukaista käyttötarkoitusta palvelevia rakennuksia, jotka edellyttävät toimenpidelupaa tai ilmoitusmenettelyä. MY -alueilla ei ole rakennusoikeutta.
Alueiden rakentamisessa noudatetaan kunnan rakennusjärjestyksen määräyksiä, ellei kaavassa ole toisin määrätty.
Kaavan mukaisesta tonttien sijoittelusta voidaan poiketa pohjakartan tarkkuusvaatimusten puitteissa tai mikäli teiden ja rakennusten sijoittaminen ja maasto-olosuhteet sitä edellyttävät.
Kaavasta poikkeavalla rakennuspaikkojen sijoittelulla ei saa katkaista merkittäviä viheryhteyksiä.
Rakennusten tulee sopeutua maliltaan, mittasuhteiltaan, materiaaleiltaan ja väritykseltään sekä luonnon- että kylämaisemaan.
Kaava-alueen kaikki uudet rakennuspaikat on liitettävä viemäriverkostoon. Jätteiden käsittelyssä ja keräyksessä on noudatettava kunnan yleisiä jätehuoltomääräyksiä.

Maiseman huomioiminen

Luonnontilaista rantaviivaa ei saa muuttaa kaivamalla tai pengertämällä ilman vesilain mukaista suunnitelmaa tai lupaa.
Metsänkäsittelyssä on noudatettava metsäkeskuksen antamia metsänhoitosuosituksia ja metsälakia. Rantametsien hoidassa tulee kiinnittää erityistä huomiota luonto- ja maisema-arvoihin.
Maa- ja metsätalousalueilla, joilla on erityisiä ympäristöarvoja tai luontokohteita (MY/s), metsänkäsittely ja maanrakennustyöt tarvitsevat maisematyöluvan. Ennen luvan myöntämistä on pyydettävä Pohjois-Karjalan ympäristökeskuksen lausunto.
Maa- ja metsätalousalueilla, joilla on erityisiä ympäristöarvoja (MY), vaikutukseltaan merkityksselliset hakkuut ja maanrakennustyöt tarvitsevat maisematyöluvan. Metsänhoitosuositusten mukaiset harvennus- tai pienialaiset päätehakkuut eivät tarvitse lupaa
Retkeily- ja ulkoilualueilla (VR) sekä MU -alueilla luontoon tai maisemaan vaikuttavat metsänhakkuut ja maanrakennustyöt tarvitsevat maisematyöluvan. Metsänhoitosuositusten mukaiset harvennus- tai päätehakkuut eivät tarvitse lupaa.
Metsätalousalueilla (M) metsänhoitosuositusten mukaiset hakkuut eivät tarvitse maisematyölupaa.
Meluvallin rakentaminen tai muu maisemaan merkityksellisesti vaikuttava maanrakennustyö vaatii maisematyöluvan.

Tieliittymät

Tonttiliittymät maantieltä on tehtävä ensisijaisesti olemassa olevien liittymien kautta.

Kontiolahdella 20.4.2007

Timo Lajunen
kaavoitusjohtaja

Vesa Huohvanainen
mittausteknikko

KONTIOLAHDEN KUNNANVALTUUSTON HYVÄKSYMÄ 21.05.2007 27 §

Pohja-aineisto
(c) Maanmittauslaitos, lupanro PKAR/051/05