

Kirvesniemen asemakaavoitus

Tekninen lautakunta 20.03.2025 § 25
42/10.02.03/2025

Valmistelija

Petri Miettinen, tekninen johtaja, p. 040 661 4342

Toimivalta

Joroisten kunnan hallintosäännön 22 §:n kohdan 2 mukaan tekninen lautakunnan tehtävänä on valmistella kunnan kaavoitukseen ja maankäyttöön kuuluvat asiat.

Asia

Joroisten kuntastrategiaan sisältyvän toimenpideohjelman kohdassa 4.2 Yritysmuutos ja elinvoima, mukaan Kirvesniemen kaavoituksesta on päätettävä kuluvan valtuustokauden (2022-2025) aikana ja asiassa on huomioitava mm. mahdollisen siirtoviemäriin synergiaedut.

Joroisten Perussuomalaiset jättivät kunnanvaltuuston kokouksessa 10.2.2025 § 5 valtuustoaloitteen, jossa esitetään Kirvesniemen alueen kaavan saattamista valmiiksi sekä tarkkojen laskelmien laatimista alueen infrarakentamisen kustannuksista.

Taustaa

Kirvesniemi sijaitsee linnuntietä n. 1 km päässä Kuvansin taajamasta sen pohjoispuolella. Joroisten kirkonkylälle on matkaa tietä pitkin n. 15 km ja Varkauteen (Relanderinkatu) n. 6 km. Alue rajautuu lännessä Kuvansinjokeen ja samalla Varkauden kaupungin rajaan, pohjoisessa ja idässä Saimaan Haukiveden Siitinselkään ja etelässä Lintulanniemen alueeseen. Joroisten kunnan omistuksessa on Kirvesniemen pohjoispäässä n. 17 ha:n alue. Kunnan omistamalle alueelle, ja siihen liittyvälle pääosin yksityishenkilöiden omistamalle Kirvesniemen itärannan kaistaleelle, yhteensä n. 20 ha, on laadittu kuluneiden vuosien aikana kolme asemakaavaluonnosta, v. 2003, 2009 ja v. 2017. Kaikkien näiden kaavojen laatiminen valmiiksi saakka on keskeytynyt. Ennen v. 2009 kaavan kumoamista kunnan omistamat tontit pyykitettiin ja uusien liikenneväylien kohdalta poistettiin puusto. Kunnallistekniikkaa ei alueelle rakennettu. Kunta on myöhemmin alueella toimiessaan ja maankäyttöä suunnitellessaan noudattanut kumotun asemakaavan aluevarauksia mm. lisämaan myynnissä loma-asuntotonteille. Tieyhteys alueelle kulkeen Kirvesniemen yksityistietä pitkin.

Kaavaluonnos v. 2017

Vuoden 2017 Kirvesniemen asemakaavan tavoitteena oli luonnosvaiheen kaavaselostuksen (16.2.2017) mukaan seuraava:

Kaavan nimi tulee kaava-alueen sijainnista. Tarkoitus on kaavoittaa alue, jolla ei vielä ole voimassaolevaa asemakaavaa. Joroisten kunnan tavoitteena on osoittaa kunnan alueelle vetovoimaisia asuinalueita. Tarkoituksena on osoittaa alueelle uutta asumista ja samalla laajentaa olemassa olevia tontteja sopivammaksi pysyvään asutukseen. Alueen asuntotarjontaa monipuolistetaan osoittamalla alueelle kerrostaloasumista. Kaavalla osoitetaan alueelle myös tarvittavat viheralueet. Suunnittelussa

huomioidaan olemassa oleva asutus. Alueen pääosan omistaa kunta, Kirvesniemen koillisrannalla sijaitsevat yksityisten omistamat tontit sisällytetään kaavaan. Asemakaavalla alueelle osoitetaan asuinrakentamista, venesatama sekä viheralueita.

Kaavaluonnoksessa alueelle sijoitettiin uusia omakotitontteja 30 kpl olemassa olevien 13 rakennuspaikan lisäksi. Lisäksi alueelle on osoitettu 2 kerrostalo-/rivitalotonttia. Alueelle oli merkitty myös venesatama-alue sekä uimaranta. Rakennusoikeutta osoitettiin alueelle yhteensä 20850 k-m², joka vastaa e=0,11 alueen käytön tehokkuutta.

Kaavaselostuksessa arvioitiin kaavan vaikutuksia Kirvesniementien liikenteeseen. Kirvesniementien vaikutusalueella on noin 60 rakennuspaikkaa vireillä olleen kaavan ulkopuolella sekä kunnan ylläpitämä venevalkama-alue. Asemakaava-alueelle suunniteltiin 32 uutta rakennuspaikkaa olevien 13 rakennuspaikan lisäksi. Kirvesniemen liikennemäärä arvioitiin lisääntyvän noin 60 % olevasta tilanteesta.

Kunnanvaltuusto hyväksyi kunnan strategian vuosille 2018-2022 kokouksessaan 18.6.2018. Strategiassa valtuusto linjasi, että vireillä olevan Kirvesniemen asemakaavan laadinta keskeytetään kaavan toteuttamisen korkean hinnan johdosta. Kunnanhallitus päätti kunnan strategian mukaisesti keskeyttää Kirvesniemen kaavoituksen kokouksessaan 25.6.2018 § 118. Samalla kunnanhallitus kumosi alueelle aikaisemmin asetetun MRL 53 § mukaisen rakennuskiellon.

Kaavoitustilanne

Pohjois-Savon maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 17.12.2024, § 20, Pohjois-Savon maakuntakaavan 2040 2. vaiheen. Maakuntakaavatasolla Kirvesniemi kuuluu osaksi Kuvansin taajamaa ja alueen kaavamerkintä on "Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke".

Kuvansin osayleiskaava

Kuvansin osayleiskaava hyväksyttiin Joroisten kunnanvaltuustossa 7.11.2016 § 37. Yleiskaavan laadinnan tavoitteena oli edistää, ohjata ja tukea alueen rakentamista, elinkeinojen kehittämistä, ympäristön- ja maisemanhoitoa sekä edistää taajamakuvaa, ympäristönparantamista ja tonttivarannon hyödyntämistä. Kirvesniemeä lukuunottamatta yleiskaavassa ei esitetty uusia rantarakentamismahdollisuuksia. Kirvesniemen alueen yleiskaavamerkintä on AP (Pientalovaltainen asuntoalue).

"Alue varataan pääosin tiiviiseen pientaloasutukseen.

Asuin- ja palveluskaavoituksen yhteydessä alueelle voidaan varata myös asuin- ja palveluympäristöön soveltuvia työtiloja, asumiselle tarpeellisia julkisia ja yksityisiä palveluja, alueen sisäisiä liikenneväyliä, pysäköintialueita, alueen asukkaita palvelevia virkistys- ja puistoalueita sekä yhdyskuntateknisen huollon alueita. Ennen rakentamista alueelle on laadittava asemakaava".

Väestöennuste

Kuvansin alueen asukasmääräennustetta laadittiin Joroisten jätevedenpuhdistamoiden strategiasuunnittelun yhteydessä. Hankkeessa toiminut työryhmä päätyi ennusteeseen, lähinnä Kirvesniemen asemakaavoituksen mahdollistamana, että Kuvansin asukasmäärän kasvaa nykyisestä n. 890 asukkaasta 920 asukkaaseen v. 2030 ja 1000 asukkaaseen v. 2040 mennessä.

Siirtoviemärihanke

Jäteveden puhdistamoiden strategiasuunnittelun yhteydessä laadittiin suunnitelmavaihtoehto, missä nykyinen jätevedenpuhdistamo puretaan, rakennetaan uusi tasausallas ja jätevedet johdetaan siirtoviemärillä Varkauteen. Siirtoviemärin linjaus kulkisi alustavien suunnitelmien mukaan aluksi Kirvesniementien kulkua seuraillen ja myöhemmin v. 2017 asemakaavaluonnoksen mukaisia katuväyli seuraillen ja lopuksi vesistön ali Akonniemen jäteveden puhdistamolle Varkauteen. Siirtoviemäri kulkisi siis läpi Kirvesniemen asemakaavaalueen, minkä vuoksi alueen liityntä siihen olisi helppo toteuttaa.

Kunnallistekniikan kustannukset

Alueen katujen ja vesihuollon alustavat rakentamiskustannukset arvioitiin v. 2017 yhteydessä ja samalla laadittiin alustava kustannusarvio Kirvesniementien peruskorjauksesta. Kustannusarvio päivitettyinä rakennuskustannusindeksin 11/2024 mukaan on seuraava:

- Vesihuolto	182 000 €
- kadut	486 000 €
- Kirvesniementie	850 000 €
- Yhteensä	1 518 000 €

Kuvansin puhdistamon purkamisen ja siirtoviemärin rakentamisen kustannusarvio jätevedenpuhdistamoiden strategiasuunnitelman mukaan olisi 507 500 € (11/2023). Tämä kustannus aiheutuisi vesihuoltolaitokselle riippumatta Kirvesniemen rakentamisesta.

Tarkkoja laskelmia ei tällä hetkellä ole mahdollista laatia, koska Kirvesniemen kunnallistekniikasta ei ole olemassa rakennussuunnitelmia. Mikäli asemakaavoitus käynnistetään uudelleen, uusi alustava kustannusarvio voidaan laatia uuden kaavaluonnoksen mukaisin lähtötiedoin ja lopullinen kustannusarvio vasta rakennussuunnitelmien perusteella.

Tonttimyynti, vesihuoltolaitoksen liittymismaksut ja verotulojen kehittyminen

Kirvesniemen mahdollisen kaavoituksen myötä tapahtuvan alueen rakentamisen nopeutta on hyvin vaikeaa arvioida. Tällä hetkellä omakotitalorakentaminen on lähes pysähdyksissä eikä Joroisten ja Varkauden alueella rakenneta vuosittain yhteensä kuin muutamia omakotitaloja taajamiin tai haja-asutusalueille. Joroisten kunnalla on vapaita rantatontteja asumiseen kirkonkylässä Kolpan alueella ja haja-asutusalueella loma- ja vakituiseen asumiseen Paron ja Jokijärven alueilla. Kirvesniemen rantatonttitarjonnan voi olettaa kohdistuvan eri kohderyhmään kuin Kirjonkylän tai haja-asutusalueen rantatonttitarjonnan, jolloin vapaiden tonttien määrä muualla Joroisissa ei vaikuttaisi Kirvesniemen alueen tonttikysyntään. Koko Joroisten kunnan alueella on satoja vapaita rantayleiskaavojen rantarakennuspaikkoja pääasiassa loma-asumiseen. Loma-asuntoipaikan muuttaminen poikkeamisluvalla asuinrakennuspaikaksi on pääsääntöisesti lähes aina mahdollista.

Vesihuoltolaitoksen liittymismaksut tulisi määrittellä Kirvesniemen alueelle siten, että niillä katettaisiin alueen vesihuollon rakentamiskustannukset huomioiden myös nykyisten alueella jo olevien ja siirtoviemärin vaikutusalueella sijoittuvien kiinteistöjen liittymismahdollisuudet. Liittymismaksuilla katetaan myös siirtoviemärin rakentamiskustannuksia.

Kunnan verotulokertymän kehittymistä voidaan arvoida asukkaiden mediaanitulojen ja efektiivisen veroasteen perusteella sekä kiinteistöverokertymäarviolla.

Karkealla tasolla, kun kaikki alueen tontit olisivat rakennettu, olisi taloudellinen lopputulema oheismateriaalina olevan laskelman mukaan seuraava:

- tonttimyynti	+ 610 000 €
- vesihuollon liittymismaksut	+ 256 250 €
- kunnallistekniikan rakentamiskust.	- 1 518 179 €
- Nettokustannus	- 651 929 €

Verotulot vuodessa (kun kaikki tontit on rakennettu)

- tulovero	+ 134 281 €
- kiinteistövero	+ 28 450 €
- Yhteensä	+ 162 731 €

Edellä mainittujen seikkojen yhteisvaikutus kunnan talouden kehitykseen riippuu Kirvesniemen alueen rakentamisen kehittymisen nopeudesta. Rakentuisiko alueelle vuosittain yksi asuinrakennus vai enemmän ja olisiko alue rakennettu kokonaan 10, 20 tai 30 vuoden kuluessa?

Oheismateriaaleina on Kirvesniemen asemakaavaluonnoksen kartta v. 2017, Kirvesniemen asemakaavaluonnoksen kaavaselostus v. 2017, Kuvansin osayleiskaavakartta, kartta kunnan omistamista rantatonteista asemakaavaluonnoksen alueella ja laskelma Kirvesniemen alueen rakentamisesta kuntatalouteen.

Esittelijä	Tekninen johtaja Petri Miettinen
Päätösehdotus	Tekninen lautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että Kirvesniemen asemakaavoittamisesta tehdään päätös vasta sen jälkeen kun päätös Kuvansin puhdistamon korvaamisesta uudella puhdistamolla tai siirtoviemärillä on tehty.
Päätös	Markku Damski esitti, että Kirvesniemen kaavoitusta ei sidota siirtoviemärin toteuttamiseen ja Kirvesniemen asemakaavoitus aloitetaan. Hannu Lahtinen kannatti esitystä. Asiasta äänestettiin: pohjaesitys on JAA, Markun esitys EI. Markku Damski, Miia Varis, Jiri Leppänen, Hannu Lahtinen EI (4 ääntä) ja Leea Oksiala JAA (1 ääni).

Äänestyksen tuloksena tekninen lautakunta hyväksyi Markku Damskin esityksen.