



Puumalan kunta

PUUMALAN ITÄOSIEN RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTOS, tiloilla 623-430-1-79 (osa) ja 623-430-1-89 (osa)

Selostusosa

Kaavaluonnos 28.10.2021 (päivitetty 12.4.2022)



1. PERUSTIEDOT

Kaavan suunnittelualue sijaitsee Puumalan Rongonsalmella Lieviskän länsipuolella ja Viljakansaaren itäpuolella, aivan Rongonsalmen lossin tuntumassa. Alla olevassa kuvassa näkyy alueen likimääräinen sijainti.



Suunnittelualan likimääräinen sijainti on ympyröity isossa kuvassa punaisella.

1.1 Suunnittelutilanne

Valtioneuvosto päätti **valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista** 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Valtioneuvoston päätös tuli voimaan 1.4.2018.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet konkretisoituvat pääasiassa kaavoituksen kautta. Maakuntakaavoituksella on tässä keskeinen rooli. Nyt käsiteltävää kaavamutosta koskevat tavoitteet ovat lähinnä:

- *Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.*
- *Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.*
- *Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.*
- *Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.*

1.11 Maakuntakaava

Etelä-Savon maakuntakaavan yhdistelmässä varsinaiselle suunnittelualueelle ei ole osoitettu varauksia tai merkintöjä. Alueen länsipuolella kulkee veneväylä ja sen pohjoispuolella on Rongonsalmen lossin reitti. Alueen eteläpuolelta alkaa laaja Katosselän suojelualue, jonne kulkee

norppakäytävä Rongonsalmen läpi. Vesistö on osa Katosselkä – Tolvanselkä Natura-2000 verkoston aluetta (FI0500026).



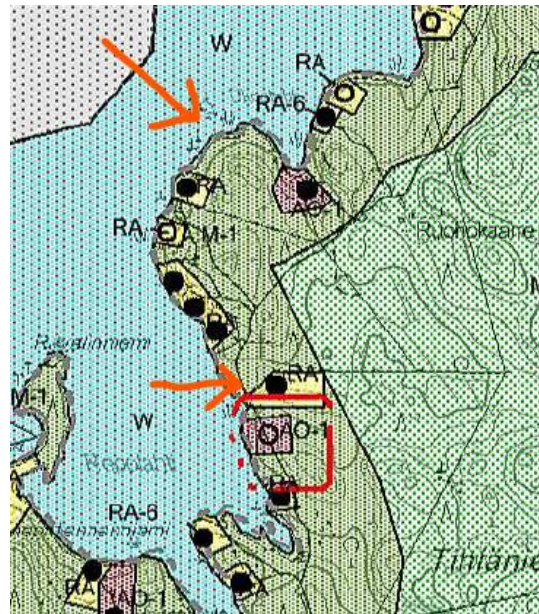
Ote Etelä-Savon maakuntakaavasta. Suunnittelualueen kohdalla ei ole merkintöjä, mutta rajautuu Natura 2000-rajaukseen.

1.12 Yleiskaava

Kaavan suunnittelualueella on voimassa Puumalan itäosien rantaosayleiskaava, joka on hyväksytty Puumalan kunnanvaltuustossa 18.2.2002 ja päivitetty 13.6.2002. Voimassa olevassa rantaosayleiskaavassa alue on osoitettu merkinnöillä RA (loma-asuntoalue) ja M-1 (maa- ja metsätalousvaltainen alue).

Eteläisemmän tilan 623-430-1-79 naapurissa, tilalla 623-430-1-80 on kunnanvaltuuston 2018 hyväksymä ja 2021 kesällä voimaan tullut kaavamuutos. Pohjoisemmän tilan 623-430-1-89 alueella on tehty kaavamuutos, joka on hyväksytty vuonna 2018.

Kaavamuutosalueet ovat eri maanomistajien omistuksessa, mutta eteläisemmän alueen osalta on tehty kiinteistökaupan esisopimus, jonka ehtona on kaavamuutoksen toteutuminen.



Ote Puumalan Itäosien rantaosayleiskaavasta, kaavamuutosalue sijoittuu RA- ja M-1-alueille

RA

Loma-asuntoalue.

M-1

Maa- ja metsätalousvaltainen alue. Alueelle ei saa rakentaa lukuunottamatta maatalouden, kalatalouden ja merenkulun kannalta välttämätöntä rakentamista ja yleiseen virkistyskäyttöön tarkoitettujen rakennelmien rakentamista.

Yllä kuvakaappaukset nykyisen rantayleiskaavan kaavamääräyksistä. Suunnittelualueelle sijoittuvat RA-alue ja M-1-alue.

1.13 Asema- ja ranta-asemakaavat

Alueella ei ole voimassa asemakaavaa tai ranta-asemakaavaa.

1.14 Pohjakartta

Pohjakarttana käytetään maastotietokantaa mittakaavassa 1:10 000 sekä numeerista kiinteistörajakarttaa (NKRK).

1.15 Rakennusjärjestys

Suunnittelualueella on voimassa Puumalan kunnan rakennusjärjestys. Voimassa oleva rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 10.5.2020 § 10 ja tullut voimaan 23.6.2021.

1.2 Maanomistus

Kaavamuuotosalueen omistavat yksityiset maanomistajat.

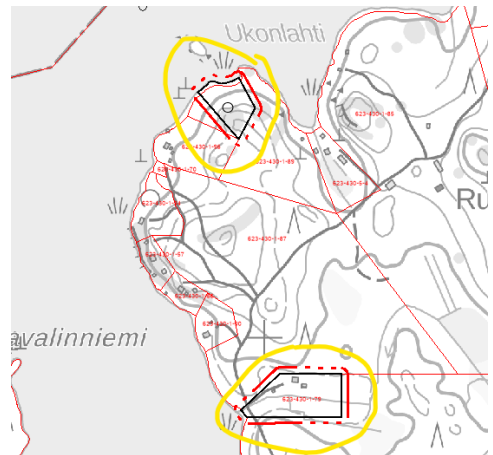
1.3 Alueen sijainti ja nykyinen maankäyttö

Yleiskaavan muutos koskee Puumalan Lieviskän alueella sijaitsevia tiloja 623-430-1-79 ja 623-430-1-89. Kaavamuutos koskee molempia tiloja osittain.

Kaavamuuotosalueet on osoitettu viereisellä kartalla.

Suunnittelualueen eteläpuolella kulkee Rongonsalmen lossi.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti kartalla. Kiinteistöt ympyröity keltaisella.



Muuotosalueella on nykyisen yleiskaavan mukaan yksi rakennuspaikka ja se on kaavassa osoitettu merkinnällä RA, loma-asuntoalue. Pohjoisempi muutosalue on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi merkinnällä M-1. Pohjoisemmalla alueella ei ole rakennusoikeutta.

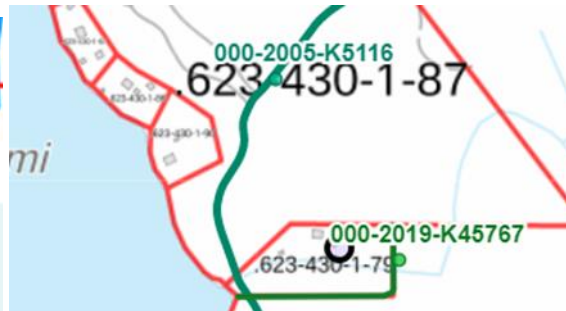
Rakennetulla rakennuspaikalla tilan 623-430-1-79 alueella sijaitsee nykyisin hyvin huonokuntoinen vanha lautarakenteinen kesämökki ja muutama pienehkö pihapiirin talousrakennusta. Rakennetun rakennuspaikan edessä on pieni ranta-alue, jonka pohjoispuolella on venevalkama-alue kääntö- ja pysäköintipaikkoineen. Tilan rakennuspaikan pihapiirissä kulkee leveähkö ja haarautunut oja. Tilan etelä- ja itärajaa myötäilee tieoikeusrasite. Myös tilan länsirajan tuntumaan on osoitettu Ruuhokartteen yksityistien rasite.



Kuvissa tilan 623-430-1-79 alueella nykyisin sijaitseva lomarakennus ja pihapiirin talusrakennuksia sekä metsittynyttä piha-aluetta.



Ojan sijainti keskellä tilaa



Rasiteoikeudet kartalla



Nykyisen yleiskaavan mukaisen rakennuspaikan (1-79) rantaa sekä viereinen venevalkama.



Suunnittelualan tilan 623-430-1-89 muutosalue on rakentamaton

1.4 Luonto ja maisema

Alueelle on laadittu kattava luontoselvitys ennen alkuperäisen kaavan laatimista. Suunnittelualueelta ei ole aikoinaan löydetty merkittäviä luonnonarvoja, jotka olisivat päätyneet kaavamerkintöihin ja kartalle. Alueella käytiin maastossa suunnitteluvaiheen alussa 28.9.2021 ja alla on kuvattu kaavoittajan tekemiä havaintoja alueen luonnosta ja maisemasta.

Maasto ja korkokuva

Suunnittelualue tilalla 1-79 on rakennettu. Pihapiirissä on hyvin huonokuntoiset rakennukset. Tilan rakennuspaikan pihapiirissä kulkee leveähkö ja haarautunut oja. Tilan etelä- ja itärajaa myötäilee tieoikeusrasite, jota ei kaavoittajan havaintojen mukaan ole kuitenkaan rakennettu. Myös tilan länsirajan tuntumaan on osoitettu Ruohokaarten yksityistien rasite. Tämä tie kulkee tilan rakennetun alueen ja rannan välistä.

Suunnittelualan pohjoisempi osa tilalla 1-89, jonne rakennusoikeus ollaan siirtämässä, on tavanomaista talousmetsämaastoa. Tilan alueella kulkee metsänhoitoon liittyvä tieura, josta rakennuspaikalle voidaan tehdä tieyhteys (viereinen kuva, sininen kuvaa tieyhteyden sijaintia likimäärin. Naapuritilojen rakennetut tilat osoitettu keltaisella, saman maanomistajan oma tila vihreällä nuolella). Kulku rakennuspaikalle voidaan tehdä saman maanomistajan tilojen/ tieyhteyksien kautta.



Suunnittelualan keskiosassa on tasaista kangasmaastoa. Siirron kohteena oleva suunniteltu likimääräinen rakennuspaikka osoitettu kuvassa punaisella.

Vesistöt

Suunnittelualue sijaitsee Saimaan vesistön äärellä. Alueen eteläpuolelle jää Rongonsalmi. Rongonsalmen lossi yhdistää Viljakansaaren ja Lieviskän alueet, joiden välissä suunnittelualue sijaitsee. Alueen eteläpuolella sijaitsee Muikunselän vesistöalue. Muikunselän eteläpuolelta alkavat laajat Katosselän suojellut vesistöalueet, joilla muun muassa saimaannorppa pesii.



Suunnittelualueen pohjoisemman tilan rantaa

Kasvillisuus ja eläimistö

Rongonsalmen norppakäytävä ja Katosselän laaja suojelualue jäävät alueen länsi- ja eteläpuolelle. Ranta-alue ei ole alueella rakentamaton ja alueelle tai sen välittömään läheisyyteen ei tarkistuksen mukaan näytä ulottuvan yhtään norpan makuu- tai poikaspesää. Lähin pesähavainto on noin puolen kilometrin etäisyydellä pohjoisemmasta kaava-alueesta ja se on vuodelta 2016.

Maastokäynnin perusteella alueen puusto on tyypillistä talousmetsää. Alueen puusto on sekapuustoa, rannan läheisyydessä on enemmän lehtipuuta. Alueella aiemmin tehdyissä kattavammissa luontoinventoinneissa alueelta ei löydetty arvokkaita luonnonympäristöjä tai uhanalaisia lajeja. Alue, jolta rakennusoikeus siirretään, on vanhaa pihapiiriä. Pihaan on kasvanut lehtipuuta ja joitakin järeämpiä kuusia.



Alueen kasvillisuutta. Vasemmalla pohjoisempi suunnittelualue, oikealla vanhaa pihapiiriä

Maisema

Maastokäynnin perusteella todettiin, että pohjoisemman kaavamuutosalueen Ukonlahteen suuntautuvan niemen kärjellä voi olla maisemallisesti lähinnä paikallista arvoa. Siihen ei tulisi sijoittaa rakentamista myöskään Ukonlahden vastarannalla sijaitsevan rakennetun rakennuspaikan vuoksi. Niemen alueella kasvaa aavistuksen muuta aluetta kitukasvuisempaa mäntyä. Alueen säilyttäminen rakentamisen ulkopuolella on kaavoituksellisesti riittävä toimenpide.



Niemen kärkialue, joka tulisi jättää rakentamisen ulkopuolelle

Ihmistoiminnan vaikutuksesta luontoon

Alue jo nykyisellään ihmistoiminnan vaikutuksen alainen ja siellä on aktiivista loma-asumista. Kaavamuutos ei vaikuta merkittävästi maisemaan.

1.5 Tolvanselkä-Katosselän Natura-alue

Alueen kuvaus (ymparisto.fi – sivuston mukaan)

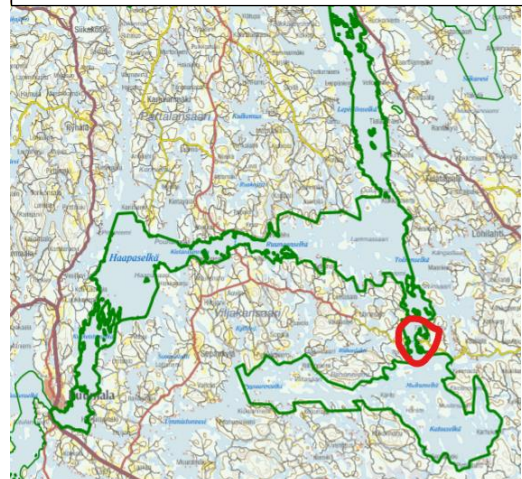
Alueen muodostavat Katosselkä ja Tolvanselkä sekä niitä ympäröivät vesialueet. Korkeusvaihtelut alueella ovat suuria, ja avokalliot tekevät maisemasta melko jylhän. Selät ja saaristot ovat melko kapeita. Alueella ei ole paljoa asutusta, ja siksi se onkin ydinosiltaan melko erämainen.

Alueen kallioperä on pääosin migmatiittistä gneissia, jossa on graniittijuonia ja osaksi graniittia. Maaperältään alue on pääosin kalliomaata, jonka moreenipeite on ohutta. Korkeuserot ovat varsin suuria. Katosselkä - Tolvanselän vedet edustavat karua järviuokotyyppiä. Alue muodostuu kapeista ja pitkistä selkävesistä ja vielä kapeammista salmista, joissa on huomattava virtaama. Alueen metsät ovat etupäässä karuja kalliomänniköitä. Rantakasvillisuus on vähäistä ja vesikasvillisuus niukkaa.

Katosselkä - Tolvanselkä on tärkeä saimaannorppan elinalue. Sen saimaannorppakanta on noin 21-28 yksilöä. Alue on myös merkittävä melko luonnontilaisen järviluonnon suojelukohde. Uhanalainen kangasvuokko (Pulsatilla vernalis) edustaa alueen harjukasvillisuutta.

Alueen läpi kulkee Saimaan syväväylä. Alueen saimaannorppakantaa uhkaavat pesimäaikainen häiriö, kalastuksen aiheuttamat poikaskuolemat, vedenpinnan

Kuvassa vihreällä Katosselkä – Tolvanselkä Natura-alueen rajaus. Punaisella suunnittelualueen likimääräinen sijainti.

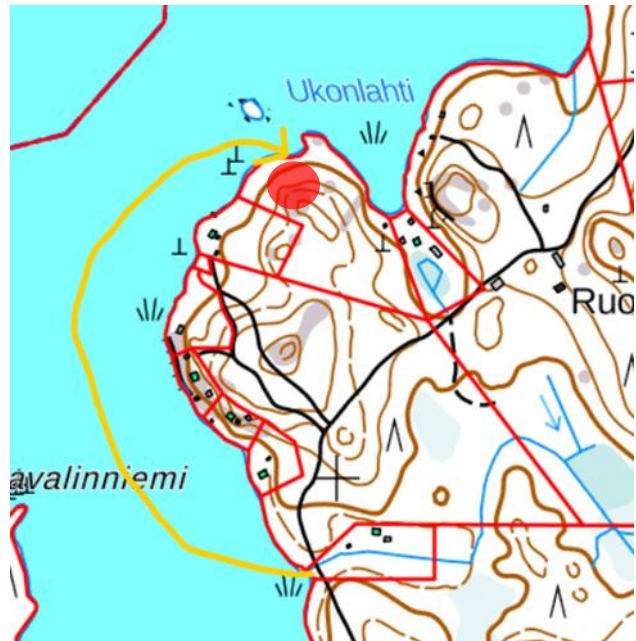


muutokset pesimäaikana ja elinalueen pienentyminen lomarakentamisen vaikutuksesta. Myös saimaannorpan populaation pieni koko ja pirstoutuminen ovat uhkatekijöitä lajin kannalta.

2 TAVOITTEET

Tämän kaavamuutoksen pääasiallisena tavoitteena on laatia osayleiskaavan muutos. Kaavamuutoksella tutkitaan mahdollisuutta yhden RA-rakennuspaikan (loma-asuntoalueen) siirtämistä tilojen välillä ja muuttamista AO-1 rakennuspaikaksi.

Maanomistajat ovat tehneet kiinteistöjen oston osalta kiinteistökaupan esisopimuksen tilan 623-430-1-79 osalta. Sen olisi hankkimassa omistukseensa tilan 623-430-1-89 omistaja, tarkoituksenaan siirtää tilalla 1-79 oleva RA-rakennusoikeus tilan 1-89 alueelle sekä muuttaa käyttötarkoitus AO-1 merkinnäksi, joka mahdollistaa joko omakotitalon tai loma-asunnon pääkäyttötarkoituksen.



Alustava uuden rakennuspaikan sijainti osoitettu punaisella ympyrällä, keltaisella nuolella tavoiteltu siirto.

Tilalla 1-79 olevat rakennukset ovat niin huonokuntoisia, ettei niiden säilyttäminen ole enää järkevää. Tilan päärakennus on erittäin heikkokuntoinen ja jo lähtökohtaisesti rakennus näytti hyvin kevytrakenteiselta.

Tilan 1-79 alueella olevien rakennusten purkaminen on kaavamuutoksen edellytys. Se on myös kunnan esittämä edellytys (uuden sijainnin) rakennusluvan saannille. Rakennuspaikkojen lukumäärä ei saa kaavaratkaisulla kasvaa.

Rakennuspaikalla olisi siirron jälkeen parempi rakennettavuus. Nykyistä rakennuspaikkaa rasittavat sekä rakennuspaikan läpi kulkeva oja, että rakennuspaikan editse kulkeva tieyhteys

Nyt tavoiteltava muutos on sopusoinnussa alkuperäisen yleiskaavan tavoitteiden ja mitoitusperusteiden kanssa. Uusia rakennuspaikkoja ei muodosteta, vaan olemassa olevat rakennusoikeudet siirretään toteuttamisen kannalta parempaan paikkaan.

Kaavamuutoksella ei ole suurta merkitystä saimaannorpalle, koska alue on jo ennestään melko tiheästi rakennettu ja muutoksen mukainen rakentaminen suuntautuisi samalle rannanosalle. Lisäksi alueen välittömässä läheisyydessä on lossiliikennettä. Näin ollen muutokselle ei ole norpansuojelusta johtuvaa estettä.

2.1. Tavoitteiden tarkentuminen valmisteluvaiheessa

Puumalan kunnanhallitus käsitteli kaavaluonnosta ensimmäisen kerran kokouksessaan 14.2.2022 § 19. Keskustelun jälkeen kunnanhallitus päätti jättää asian pöydälle. Ajankohdan jälkeen on käyty kunnan virkamiesten kanssa keskustelua rakennuspaikan tarkennetusta sijoittelusta. Kunnan virkamiehet ovat tehneet maastokäynnin kokouksen jälkeen.

Näiden keskustelujen ja käynnin perusteella kaavaluonnosta tarkennettiin rakennuspaikan muodon osalta siten, että se sijoiteltiin entistä selkeämmin avautuvaksi kohti luodetta ja näköyhteyden mahdollisuus Ukonlahden suuntaan pyrittiin vastarantavaikutuksen takia minimoimaan.

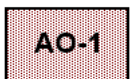
Myös kaavaselostusta päivitettiin, sen pieniä havaittuja kirjoitusvirheitä korjattiin ja mm. tieyhteyttä käsittelevään kohdassa todetaan, että tieyhteys voidaan tehdä kaavamuutosalueen maanomistajan omien tilojen kautta.

Sosiaalisten vaikutusten osalta tehtiin selostukseen pientä tarkennusta.

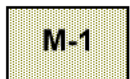
3. OSAYLEISKAAVA JA SEN PERUSTELUT

Kaavamuutos on edellä osoitettujen tavoitteiden mukainen.

Kaavamuutoksella osoitetut kaavamerkinnot ja -määräykset:



Omakotialue. Alueelle saa sijoittaa myös loma-asuntoja.



Maa- ja metsätalousvaltainen alue. Alueelle ei saa rakentaa lukuun ottamatta maatalouden, kalatalouden ja merenkulun kannalta välttämätöntä rakentamista ja yleiseen virkistyskäyttöön tarkoitettujen rakennelmien rakentamista



Uusi rakennuspaikka. Nykyisten ja uusien rakennuspaikkojen kokonaismäärä ilmaisee rakennuspaikkojen enimmäismäärän kortteleittain ja tiloittain.

Uuden rakennuspaikan sijaintia saa siirtää korttelin sisällä, ei kuitenkaan toisen tilan puolelle.



10 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

YLEISMÄÄRÄYS:

Tämän yleiskaavan perusteella saadaan myöntää maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n ja 116 §:n mukaisesti rakennuslupa yleiskaavan mukaiseen rakentamiseen ranta-alueella.

Uusilta rakennuspaikoilta tulee käyttää olemassa olevia pääsyteitä ja liittymiä maantieverkolle. Jos uusia liittymiä on tarpeen tehdä, tulee tarvittavien toimenpiteiden selvittämiseksi olla yhteydessä tienpitäjään hyvissä ajoin jo ennen rakennushankkeen käynnistämistä

Uuden asuinrakennuspaikan rakennusoikeudet ja esim. etäisyydet rantaviivasta perustuvat kulloinkin voimassa olevaan kunnan rakennusjärjestykseen.

4 KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Laadittava yleiskaavan muutos on sopusoinnussa kaavan alkuperäisen tavoiteasettelun kanssa, sillä rakennuspaikkojen lukumäärä ei tilan alueella muutu, vaan yksi paikka vaihtaa ainoastaan sijaintiaan.

Alue on jo nykyisellään rakennettua ympäristöä ja sillä sijaitsee aktiivista loma- ja vakituistakin asumista. Uusi rakentaminen sijoittuu olemassa olevan rakentamisen ja ympärivuotisen asumisen mahdollistavan rakennuspaikan läheisyyteen.

Taloudelliset vaikutukset

Rakennuspaikan siirron seurauksena muodostuu uusi vetovoimaisempi rakennuspaikka. Kaavamuutoksen myötä ei tarvitse järjestää uutta yhdyskuntatekniikkaa tai palveluita.

Maanomistajalle tulee kustannuksia rakentamisesta. Kunnalle ei aiheudu kaavamuutoksen johdosta erityisiä kustannuksia.

Maanomistajan tulee purkaa vanhan rakennuspaikan rakennukset ennen rakentamista uuteen sijaintiin, sillä maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle ei saa rakentaa, eikä rakennuspaikkojen lukumäärä saa kasvaa. Purkaminen saattaa lisätä maanomistajan kustannuksia.

Ympäristölliset vaikutukset

Rakennuspaikan siirrosta ei aiheudu haittaa ympäristölle tai ympäröivälle luonnolle. Kaavamuutoksessa on kyse yksittäisen rakennuspaikan siirrosta, eikä sillä ole vaikutuksia ympäröivän luonnon monimuotoisuuteen tai luontoarvoihin.

Lähistöllä sijaitseva Katosselän luonnonsuojelualue, saimaannorpan pesimäalue ja norppakäytävä on otettu huomioon, eikä kaavan toteuttamiselle ole norpansuojelusta johtuvaa estettä.

Vaikutukset maisemaan ja maisemakuvaan on otettu huomioon kaavamuutoksessa. Maisemallisesti kiinnostava niemeke Ukonlahden suuntaan jätetään rakentamiselta vapaaksi ja on siten huomioitu kaavaratkaisussa. Ukonlahden pohjoisrannalle sijoittuu rakentamista ja se on otettu huomioon muodostuvan rakennuspaikan sijoittelussa.

Vaikutukset pohjaveteen, vesistöihin ja pienilmastoon eivät tule merkittävästi muuttumaan kaavamuutoksen myötä.

Kulttuurilliset ja maisemalliset vaikutukset

Alueella ei ole kulttuuriympäristön kannalta merkitykselliseksi todettuja kohteita tai muinaismuistoja.

Rakentamisen sijoittamisella ja kaavamääräyksillä on pyritty siihen, että vaikutukset maisemallisiin arvoihin jäävät mahdollisimman pieniksi.

Liikenteelliset vaikutukset

Liittymä Lieviskantielle, joka on lähin yleinen tie, pysyy ennallaan. Myös jatkossa rakennuspaikka käyttää liittymistienään Ruohokaarten yksityistietä. Myöskään venereitit eivät muutu kaavaratkaisun myötä. Läheisen lossin käyttöön tai kulkuun ei muutoksella ole vaikutuksia.

Sosiaaliset vaikutukset

Naapureille vaikutukset jäävät pieniksi ja joillekin naapureille maanomistaja on kertonut alustavista tavoitteistaan ennen kaavamuutoksen valmistelua. Kaavaluonnoksen ja -ehdotuksen nähtävillä olon yhteydessä naapureilla ym. osallisilla on mahdollisuus virallisen palautteen antamiseen.

Ukonlahden vastarannalle olevien maanomistajien kanssa kunta on tehnyt maastokäynnin alkukeväästä 2022 tavoitteena olevan rakennuspaikan alueelle.

Alueen turvallisuus ja viihtyisyys eivät tule muuttumaan kaavamuutoksen myötä.

Vaikutukset Naturaan

Alueella on jo olemassa olevaa rakentamista ja pohjoisemman kaavamuutosalueen viereen, osittain saman tilan alueella on juuri 2018 hyväksytty ympärivuotisen asuinrakennuksen rakentaminen (myös lomarakentaminen on vaihtoehtoisesti sallittu). Lähialueella ei ole todettu norpan poikas- tai makuupesiä, joten vaikutukset Natura-alueen pääsuojelulajiin, eli norppaan ovat hyvin pienet. Lähimmät norpan pesäalueet sijoittuvat noin 500 metrin etäisyydelle pohjoisemmasta kaavamuutosalueesta.

Rakentaminen suuntautuu joka tapauksessa saman vesistönosan rannalle, kuin alkuperäisessäkin kaavaratkaisussa, muutoksen sijainti on muutama sata metriä pohjoiseen. Rakennuspaikkoja ei ole tarkoitus kaavaratkaisulla lisätä, ainoastaan sijainti muuttuu.

12.4.2022



Hanna Nirkko
Kaavoitusinsinööri, YKS 591

Liitteet:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Selostusosan yhteydessä ovat:

- Ote nykyisestä yleiskaavasta (ajantasakaava) ja kaavamuutoskartta 1:10 000, joka sisältää kaavamerkinnot ja määräykset