

Puumalan kunta

PUUMALAN ITÄOSIEN YLEISKAAVAN MUUTOS, tiloilla 623-430-2-40 (osa) ja 623-430-2-47 (osa)

Kaavaselostus 18.5.2022 (päiv. 24.8.2022)



Vireille 14.2.2022
Valmisteluvaihe 16.3.-19.4.2022
Ehdotusvaihe 22.6.-22.7.2022
Kunnanvaltuusto hyväksynyt 31.10.2022 § 44
Lainvoima 21.12.2022

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 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).



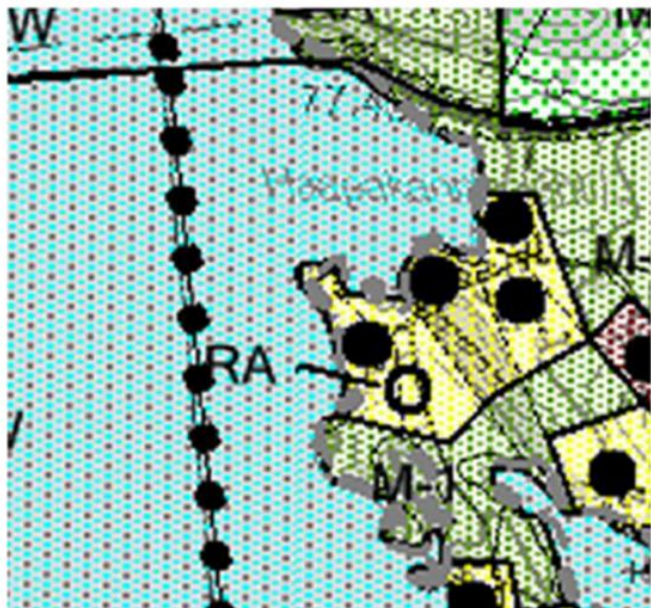
Ote Etelä-Savon maakuntakaavasta. Suunnittelualueen kohdalla ei ole merkintöjä, lukuun ottamatta vesistön Natura 2000-rajausta.

1.12 Yleiskaava

Kaavan suunnittelualueella on voimassa Puumalan itäosien (rantaosa)yleiskaava, 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). Lisäksi pieneltä osin teknisenä tarkennuksena osa RA-alueesta muutetaan vesistöalueeksi (W).

Kuvan kaksi vasemmanpuoleista rakennuspaikkaa (toinen rakennettu ja toinen rakentamaton) ovat saman maanomistajan omistuksessa. Kaavamuutos koskee ennen kaikkea rakentamatonta paikkaa.

Ote Puumalan Itäosien (rantaosa)yleiskaavasta, kaavamuutosalue sijoittuu RA- ja M-1-alueille.





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 1:5-10 000 sekä numeerista kiinteistörajakarttaa (NKRRK).

1.15 Rakennusjärjestys

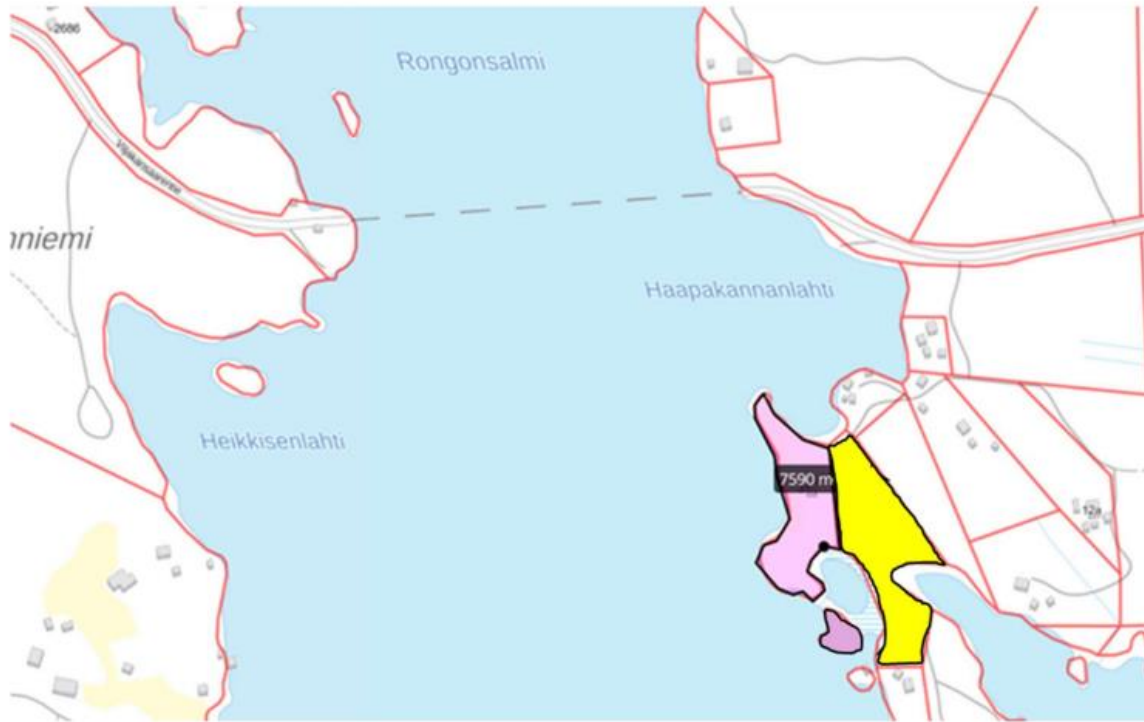
Suunnittelualueella on voimassa Puumalan kunnan rakennusjärjestys. Rakennusjärjestys uudistui kaavaprosessin aikana ja uusi rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 10.5.2021 § 10. Rakennusjärjestys on tullut voimaan 23.6.2021.

1.2 Maanomistus

Kaavamuutosalueen omistavat yksityiset maanomistajat.

1.3 Alueen sijainti ja nykyinen maankäyttö

Yleiskaavan muutos koskee Puumalan Lieviskän alueella sijaitsevia saman maanomistajan omistuksessa olevia tiloja 623-430-2-40 (osa) ja 623-430-2-47 (osa). Tilat on osoitettu kokonaisuudessaan alla olevalla kartalla.



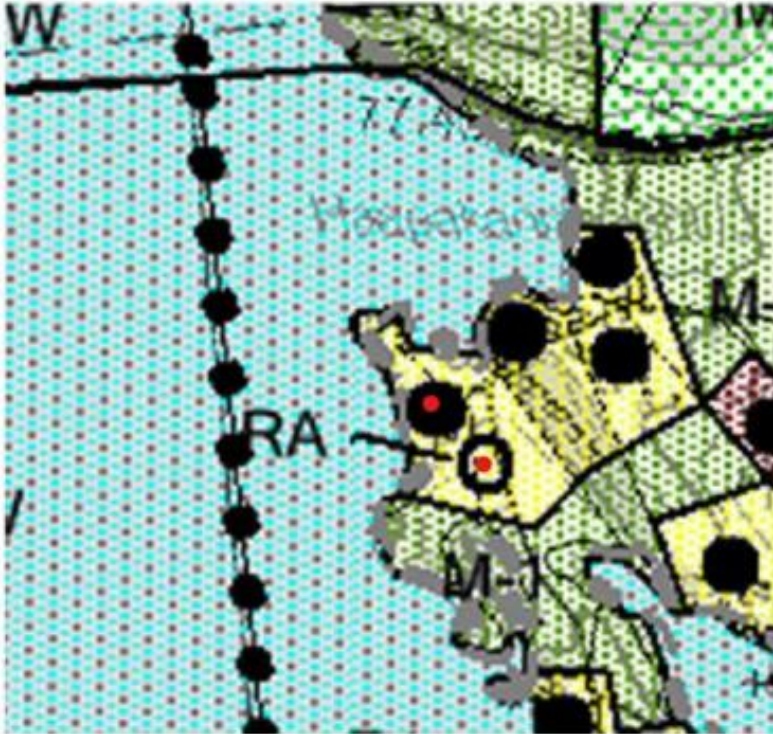
Suunnittelualan tarkempi sijainti kartalla. Kiinteistö 623-430-2-40 on osoitettu karttaotteelle vaaleanpunaisella (2 palstaa) ja kiinteistö 623-430-2-47 keltaisella.

Suunnittelualan ja Haapakannanlahden pohjoispuolella kulkee Rongonsalmen lossi (kuva alla). Lossista aiheutuu jonkin verran melua suunnittelualueelle.



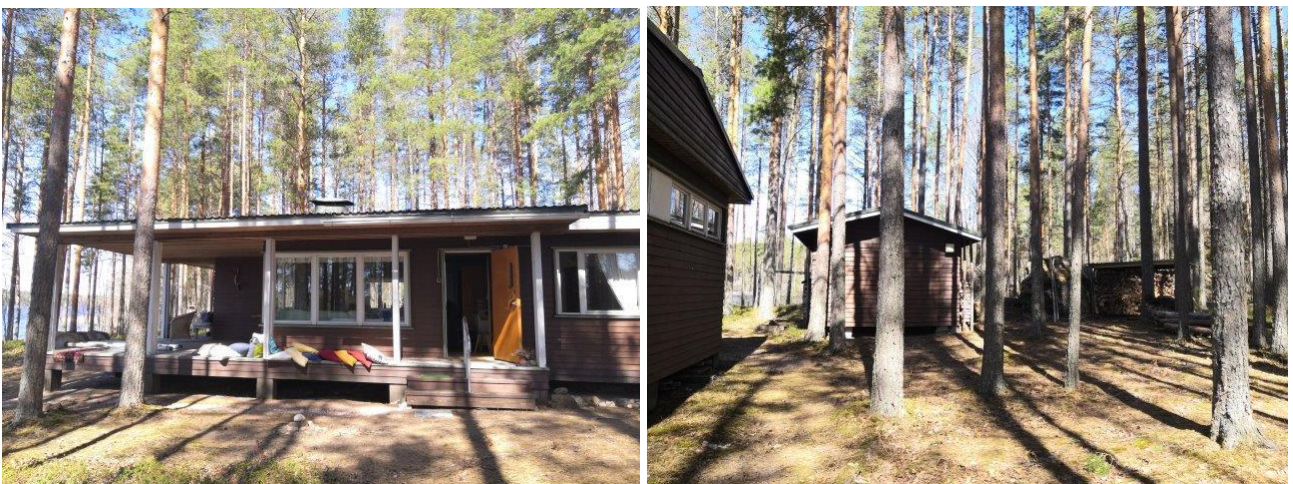
Näkymä kiinteistöltä 623-430-2-40 kohti Rongonsalmea, jossa kulkee lossi säännöllisesti.

Muutosalueella on nykyisen yleiskaavan mukaan kaksi rakennuspaikkaa. Molemmat paikat ovat saman maanomistajan omistuksessa. Alla olevassa kuvassa on esitetty nämä paikat, joista toinen on rakennettu ja toinen rakentamaton.



Kuvaan on merkitty punaisella nykyisen yleiskaavan rakennuspaikat, jotka ovat saman maanomistajan omistuksessa.

Rakennetulla rakennuspaikalla sijaitsee nykyisin mökki ja pari pienehköä pihapiirin talousrakennusta. Muuten alue on rakentamatonta. Toisen rakentamattoman rakennuspaikan kohdalla kulkee nykyisin tie.



Kuvissa alueella nykyisin sijaitseva lomarakennus ja pihapiiriin talousrakennuksia.



Nykyisen yleiskaavan toisen rakennuspaikan kohdalla kulkee tie.

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 12.5.2021 ja alla on kuvattu kaavoittajien tekemiä havaintoja alueen luonnosta ja maisemasta.

Maasto ja korkokuva

Suunnittelualueen itälaidassa lähellä nykyisen yleiskaavan rakentamatonta rakennuspaikkaa ja kiinteistölle kulkevaa tietä on jyrkkä kallio. Myös alueen rannassa on kallioista kivikkoa (kuvat alla).



Jyrkkä kallio alueen itälaidassa lähellä rakentamatonta rakennuspaikkaa (vas.), kallioista kivikkoa rannassa (oik.).

Rakentamisen kannalta paras alue sijaitsee kiinteistön keskiosassa, jossa maasto on huomattavasti reuna-alueita tasaisempaa (kuvat alla).



Suunnittelualan keskiosassa on tasaista kangasmaastoa. Siirrettävä rakennuspaikka sijoittuisi oikealla olevan kuvan paikkeille tasaiseen maastoon.

Vesistöt

Suunnittelualue sijaitsee vesistön äärellä, ja sitä ympäröivät näyttävät järvimaisemat. Alueen pohjoispuolelle 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.



Suunnittelualan eteläpuolen kallioilta on laajat näkymät järvelle (vas.). Näkymä suunnittelualueelle pohjoisesta Rongonsalmen suunnasta (oik.).

Alueella sijaitsee myös matalahko ja kaislikkoinen lahdenpoukama/lampi, josta on ainakin korkean veden aikana kulkuyhteys järvelle. Maastokartassa kyseinen kohta on merkitty ojaksi, mutta maastokäynnin havaintojen perusteella kohta on huomattavasti ojaa leveämpi (kts. kuva alla).



Alueella sijaitsee kaislikkoinen lampi/lahdenpoukama (vas.), josta on kapea yhteys järvelle (oik.)

Kasvillisuus ja eläimistö

Rongonsalmen norppakäytävä ja Katosselän laaja suojelualue jäävät alueen länsi- ja eteläpuolelle. Tämä ei kuitenkaan vaikuta kaavaan, sillä alue on entuudestaan loma-asumiskäytössä, eikä rantavyöhykkeelle suuntaudu uutta rakentamista, joka voisi häiritä saimaannorpan pesintää.

Maastokäynnin perusteella alueen puusto on tyypillistä koivumetsää ja kuivahkoa mäntymetsää. Alueella aiemmin tehdyissä kattavammissa luontoinventoinneissa alueelta ei löydetty arvokkaita luonnonympäristöjä tai uhanalaisia lajeja.



Suunnittelualueella on seudulle tyypillistä koivumetsää ja männikköä.

Maisemallisesti mielenkiintoinen alue

Maastokäynnin ja kaavoittajien havaintojen perusteella maisemallisesti mielenkiintoinen alue sijaitsee suunnittelualan länsi-/eteläreunalla, josta on komeat maisemat järvelle. Jyrkiltä kallioilta näkyy kauas järvelle. Kaavaratkaisussa voisi olla mahdollista merkitä tämä maisemallisesti näyttävä alue erityisellä maisemamerkinällä, vaikka varsinaisia suojeluarvoja alueelta ei olekaan aikoinaan löydetty.



Näyttävä kallio, josta on maisemat järvelle. Tämä kohde voitaisiin huomioida omalla merkinnällään.

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

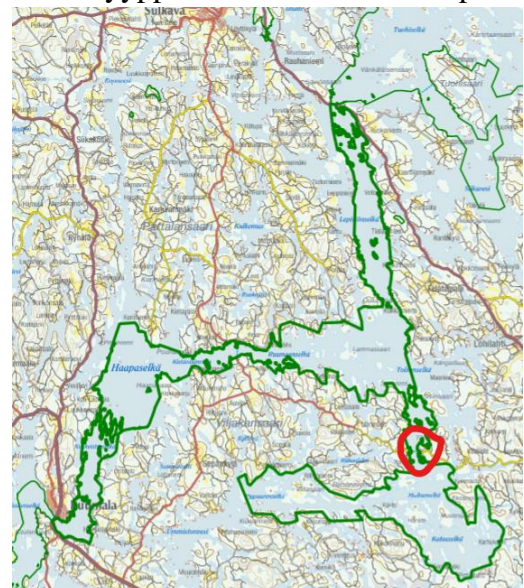
Alueen kuvaus

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



Kuvassa vihreällä Katosselkä – Tolvanselkä Natura-alueen raja. Punaisella suunnittelualan likimääräinen sijainti.

2 TAVOITTEET

Tämän kaavamuutoksen pääasiallisena tavoitteena on siirtää rakentamaton rakennuspaikka paremmalle sijainnille pienehkön vierasaitan rakentamista varten. Muutokseen vaaditaan kaavamuutos, sillä suunniteltu uusi sijainti on osoitettu nykyisessä kaavassa merkinnällä M-1 (maa- ja metsätalousvaltainen alue) eli alueelle ei ole sallittua rakentaa. Haluttu aitan paikka on luonnosteltu alla olevalle kartalle.

Kaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa nykyisen RA-alueen (loma-asuntoalue) rajausta koskemaan myös suunnitellun aitan uusi sijainti. Uudessa sijainnissa rakennuspaikka, joka on voimassa olevassa kaavassa osoitettu ns. takatilan puolelle, on myös mahdollista käytännössä toteuttaa. Tien (läpikulku etelässä sijaitseville tiloille) sijainnin ja takana sijaitsevan kallion takia (tien siirto ei mahdollinen) alueelle ei voimassa olevassa kaavassa olisi pystynyt käytännössä rakentamaan.

Muuten nykyinen M-1-alue säilyy entisellään. Siirtäminen tapahtuu saman tilan sisällä.

Alustava uuden aitan rakennuspaikka merkitty mustalla neliöllä, punaisella vanha rakennuspaikka.



Rakennuspaikat muodostaisivat jatkossa paremmin rakennuspaikkojen kokonaisuuden. Yhtenäisen rakentamattoman rantaviivan pituus ei muutu suhteessa alkuperäiseen kaavaratkaisuun.

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 rannanpätkälle. Lisäksi alueen välittömässä läheisyydessä on lossiliikennettä Näin ollen muutokselle ei ole norpansuojelusta johtuvaa estettä.

2.1. Tavoitteiden tarkentuminen valmisteluvaiheessa

Kunnanhallitus päätti kokouksessaan 14.2.2022 asettaa vireille tulleen Puumalan itäosien rantaosayleiskaavan muutoksen tiloilla 623-430-2-40 (osa) ja 623-430-2-47 (osa) valmisteluaineiston nähtäville maankäyttö- ja rakennuslain 62 ja 63 § ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 § mukaisesti.

Valmisteluaineisto oli nähtävillä Puumalan kunnan teknisellä osastolla sekä kunnan verkkosivuilla 16.3-19.4.2022.

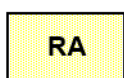
Asiassa ei saapunut nähtävillä olon aikana yhtään lausuntoa tai mielipidettä. ELY-keskus ilmoitti sähköpostitse 10.5.2022, ettei sen ole tässä vaiheessa tarpeen lausua asiasta.

Näin ollen kaavaluonnokseen ei ole tarpeen tehdä muutoksia, vaan se voidaan viedä sellaisenaan ehdotuksena prosessissa eteenpäin.

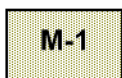
3. OSAYLEISKAAVA JA SEN PERUSTELUT

Voimassa olevan rantayleiskaavan mukaan alueelle suunnitellun aitan toivottu paikka sijoittuu Maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle (M-1), jonne ei voi rakentaa lomarakentamiseen liittyviä rakennuksia. Kaavamuutoksella siis tulee tutkia mahdollisuutta erityisesti rakentamattoman Loma-asuntoalueen (RA) aluerajauksen muuttamiseen.

Kaavamuutoksella osoitetut kaavamerkinnot ja -määräykset:



Loma-asuntoalue



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



Vesialue



Natura 2000- verkostoon kuuluva alue



Maisemallisesti merkittävä kallioalue. Alue suositellaan jätettäväksi luonnontilaan.

— · · · 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 pääsyeitä ja liittymiä maantieverkolle. Jos uusia liittymiä on tarpeen tehdä, tulee tarvittavien toimenpiteiden selvittämiseksi olla yhteydessä tienpitäjään hyvissä ajoin jo ennen rakennushankkeen käynnistämistä

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

Otteita nykyisestä Puumalan kunnan rakennusjärjestyksestä:

RAKENTAMINEN RANTA-ALUEELLA

5.1 Rakennuspaikka

Rantaan rajoittuvan uuden, pysyvän asumisen rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 5000 m² ja loma-asunnon rakennuspaikan pinta-alan vähintään 3000 m².

- Vesistön rannalla olevan uuden rakennuspaikan vesistöön tai vesijättöalueeseen rajoittuvan rajan pituuden tulee olla vähintään 50 metriä.
- Rakennuspaikan tulee olla sijainniltaan, muodoltaan, maasto-olosuhteiltaan ja maaperältään sekä maisemallisesti tarkoitukseen sovelias sekä pinta-alaltaan rakennuksen käyttötarkoitukseen riittävä.
- Rakennuspaikan muodon, koon ja korkeusaseman tulee olla sellainen, että rakennukset voidaan sijoittaa alueelle, jolla ei ole sortuma- tai tulvavaaraa.
- Tarvittaessa rakennusluvan tai poikkeamisluvan yhteydessä pyydetään lausunto ELYkeskukselta vakituisen asuinrakennuksen tai loma-asunnon rakentamiselle norpan esiintymisalueiden läheisyydessä.

5.2 Rakentamisen määrä

- Ellei oikeusvaikutteisessa kaavassa muuta määrätä, on kaavaan merkityn lomaasuntokäyttöön tarkoitettun rakennuspaikan yhteenlaskettu rakennusoikeus 150 k-m², pinta-alaltaan yli 4000 m² rakennuspaikan rakennusoikeus 200 k-m² ja pinta-alaltaan yli 5000 m² rakennuspaikan rakennusoikeus 250 k-m².
- Ellei oikeusvaikutteisessa kaavassa muuta määrätä, on kaavaan merkityn ympärivuotiseen asuinkäyttöön tarkoitettun rakennuspaikan yhteenlaskettu rakennusoikeus 250 k-m², pinta-alaltaan yli 6000 m² rakennuspaikan rakennusoikeus 300 k-m² ja pinta-alaltaan yli 7000 m² rakennuspaikan rakennusoikeus 350 k-m².
- Ranta-alueella olevalle rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden, yksiasuntoisen enintään kaksikerroksinen asuinrakennuksen tai loma-asunnon. Lisäksi saa rakentaa rakennuspaikan käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia enintään 4 rakennusta, ellei erityisestä syystä muuta johdu. Kaikkien rakennusten tulee sijaita samassa pihapiirissä.
- Rantasaunan kerrosala saa olla enintään 30 m² ja avoimen katetun kuistin ala enintään 50 % rantasaunan kerrosalasta. Rantasaunan kerrosluku on 1, matala parvi (alle 1,6 m) on sallittu. Rantasaunassa tulee olla saunatiloja (löylyhuone, pesuhuone, pukuhuone) vähintään 1/3 rakennuksen kerrosalasta.
- Pieni rantasauna, enintään 15 k-m² ja katettu terassi 10 m². Muuten samat määräykset kuin rantasaunassa.
- Vierasmajan suurin sallittu kerrosala saa olla enintään 40 k-m². Yhden vierasmajan rakentaminen on sallittua jos rakennuspaikan koko on yli 4000 m². Vierasmajassa sallittuja tiloja ovat oleskelutilat, makuutilat, keittiö, WC ja pesutilat. Vierasmajassa ei saa olla saunaa. Vierasmajassa voi olla tulisija. Vierasmaja on rakennuspaikalla olevan päärakennuksen talousrakennus eikä se saa muodosta uutta rakennuspaikkaa.
- Loma-asunnon ja saunan lisäksi voidaan rakentaa erillisiä talousrakennuksia. Talousrakennusten tulee olla massaltaan ja pinta-alaltaan pienempiä kuin päärakennus.
- Rakennuspaikalle voidaan rakentaa avoin, pinta-alaltaan enintään 40 m²:n suuruinen venekatos.
- Edellä mainitut rakentamisen määrän rajoitukset ranta-alueella eivät koske elinkeinon harjoittamiseen tarkoitettujen rakennusten rakentamista eivätkä maatalouden talouskeskuksia, jonne saa rakentaa elinkeinon harjoittamisen kannalta tarpeellisia asuinrakennuksia, maatilamatkailua palvelevia rakennuksia ja talousrakennuksia.
- Rakennuspaikan sijaitessa saarella on rakennuslupaa haettaessa annettava selvitys käytettävästä auto- ja venepaikasta mantereella.

5.3 Rakentamisen sijoittuminen

- Rakennettaessa ranta-alueille tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väritykseen. Katemateriaalien tulee olla himmeäpintaisia tai himmeiksi pintakäsiteltyjä.
- Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja rakennusten sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy.
- Rakennuspaikalla tulee ranta-alueen puusto pääosin säilyttää ja vain sen harventaminen on sallittua.

Rakennuksen vähimmäisetäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta:

-Asuinrakennus ja rakennus, kerrosala on yli 120 m ²	vähintään 40 m
- Rakennus, kerrosala on alle 120 m ²	vähintään 25 m
- Rantasauna, kerrosala on alle 30 m ²	vähintään 15 m
- Pieni rantasauna, kerrosala alle 15 m ²	vähintään 10 m
- Huvimaja, grillikatos, laavu, verkkovaja, kesäkeittiö tms. alle 12 m ²	vähintään 10 m
- Vierasmaja, kerrosala on alle 40 m ²	vähintään 25 m

Uuden rakennuksen voi rakentaa rakennuspaikalle entisen rakennuksen paikalle, jos rakennuspaikalla ei ole muuta rakentamiseen soveltuvaa rakennusaluetta.

- Alin suositeltava rakennuskorkeus, jonka alapuolelle ei ole syytä sijoittaa vettymisestä vahinkoa kärsiviä rakenteita, on 0,5 metriä tulvakorkeutta (HW 1/100) korkeammalla. HW 1/100-arvo on kerran 100 vuodessa esiintyvä tulvakorkeus. Jos vesistön mitattua ylävesirajaa ei ole tiedossa, niin alimman vettymisestä vahinkoa kärsivän rakenteen on oltava 1,5 metriä keskiveden korkeuden yläpuolella.
- Ulkokäymälän tulee olla tiivispohjainen. Se on sijoitettava vähintään 10 m:n etäisyydelle naapurin rajasta ja vähintään 30 m:n etäisyydelle rantaviivasta ylävesirajan yläpuolelle.
- Venevaja, joka sijaitsee vesirajassa, tulee sijoittaa maisemaltaan sopivaan paikkaan. Harjan suunnan tulee olla kohtisuorassa rantaan nähden ja venevajan harjan korkeuden sopusuhtainen maisemaan nähden.
- Rakennuksen sijoittamisessa on aina otettava huomioon maiseman erityispiirteet. Rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakennuksen rakennettavaksi edellä esitettyjä metrimääriä kauemmaskin, mikäli se alueen erityispiirteet huomioiden on tarpeen.

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. Alueella on entuudestaan rakennusoikeutta, eikä sen nostoon ole kaavan myötä tarvetta.

Alue on jo nykyisellään rakennettua ympäristöä ja sillä sijaitsee aktiivista loma-asumista. Uusi rakentaminen sijoittuu olemassa olevan rakentamisen 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.

Ympäristölliset vaikutukset

Rakennuspaikan siirrosta ei aiheudu haittaa ympäristölle tai ympäröivälle luonnolle. Kaavamuutoksessa on kyse pienehköstä 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 norppansuojelusta johtuvaa estettä.

Vaikutukset maisemaan ja maisemakuvaan on otettu huomioon kaavamuutoksessa. Maisemallisesti kiinnostava kallio ja sieltä avautuvat järvimaisemat on erityisesti huomioitu kaavaratkaisussa.

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

Kulttuurilliset 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.

Kaavan suunnitteluvaiheessa tutkitaan mahdollisuutta merkitä maisemallisesti näyttävä kallioalue omalla merkinnällään.

Liikenteelliset vaikutukset

Liittymät yleisille teille pysyvät ennallaan ja tieverkon toimivuus varmistetaan tulevaisuudessakin. Myöskään venereitit eivät muutu kaavaratkaisun myötä. Läheisen lossin käyttöön tai kulkuun ei muutoksella ole vaikutuksia.

Sosiaaliset vaikutukset

Naapureille vaikutukset jäävät pieniksi ja ainakin pohjoispuolella sijaitsevan rajanaapurin kannalta muutoksella osoitetaan rakentaminen jopa aiempaa kauemmas heidän kiinteistöstään. Kaavaehdotuksen nähtävillä olon yhteydessä naapureilla ym. osallisilla on mahdollisuus palautteen antamiseen.

Alueen turvallisuus ja viihtyisyys eivät tule muuttumaan kaavamuutoksen myötä.

Vaikutukset Naturaan

Alueella on jo olemassa olevaa rakentamista ja vaikutukset Natura-alueen pääsuojelulajiin, eli norppaan ovat hyvin pienet. Rakennusoikeus kaavaratkaisulla pysyy samana kuin aiemmin ja se suuntautuu joka tapauksessa saman vesistönosan rannalle, kuin alkuperäisessäkin kaavaratkaisussa.

18.5.2022 (päiv. 24.8.2022)

Susanna Mäkelä
suunnitteluavustaja


Hanna Nirkko
Kaavoitusinsinööri, YKS 591

Liitteet:

- Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 2. Kaavaehdotuksesta saapunut palaute

Selostusosan yhteydessä ovat:

- Kaavamerkinnät ja -määräykset
- Ote nykyisestä yleiskaavasta (ajantasakaava) 1:10 000 ja kaavamuuoskartta 1:5 000