

PUUMALAN HAAPASELÄN OSAYLEISKAAVAN MUUTOS tiloilla 623-438-4-29 (osa), 623-438-5-43 ja 623-876-16-3 (osa) sekä MANNILANNIEMEN JA NUOTTASAAREN RANTA- ASEMAKAAVAN OSITTAINEN KUMOAMINEN tilalla 623-438-5-43

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA 14.4.2022 (päivitetty 13.1.2022)

Aloite, hakija:

Yleiskaavan muutos ja ranta-asemakaavan osittainen kumoaminen on käynnistetty tilan 623-438-5-43 maanomistajan aloitteesta.

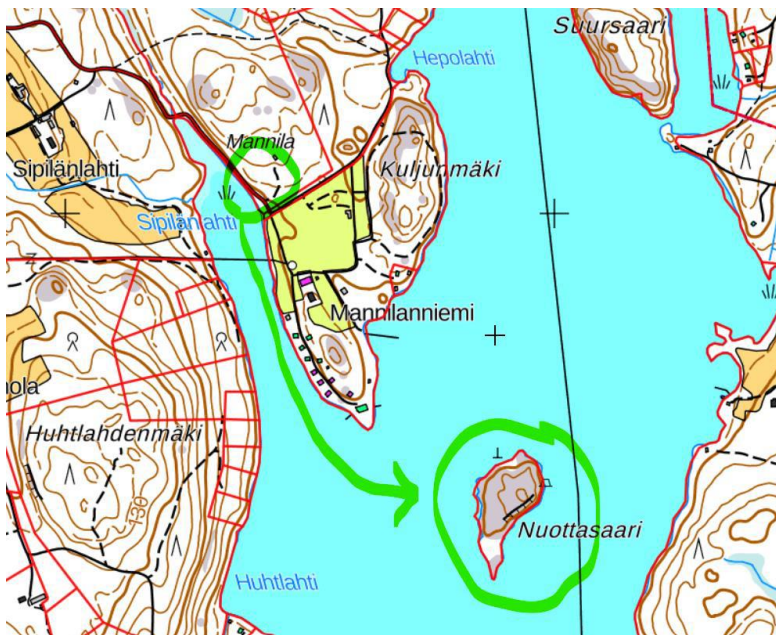
1. Suunnittelualue

Yleiskaavan muutos koskee Puumalan Lajunvirran alueella sijaitsevia tiloja 623-438-4-29 (osa), 623-438-5-43 ja 623-876-16-3 (osa). Ranta-asemakaavan kumoaminen koskee tilaa 623-438-5-43.

Ohessa on kartta, josta selviää alueiden likimääräinen sijainti Lajunvirran alueella, Mannilanniemen tuntumassa.



Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on ympyröity vihreällä.

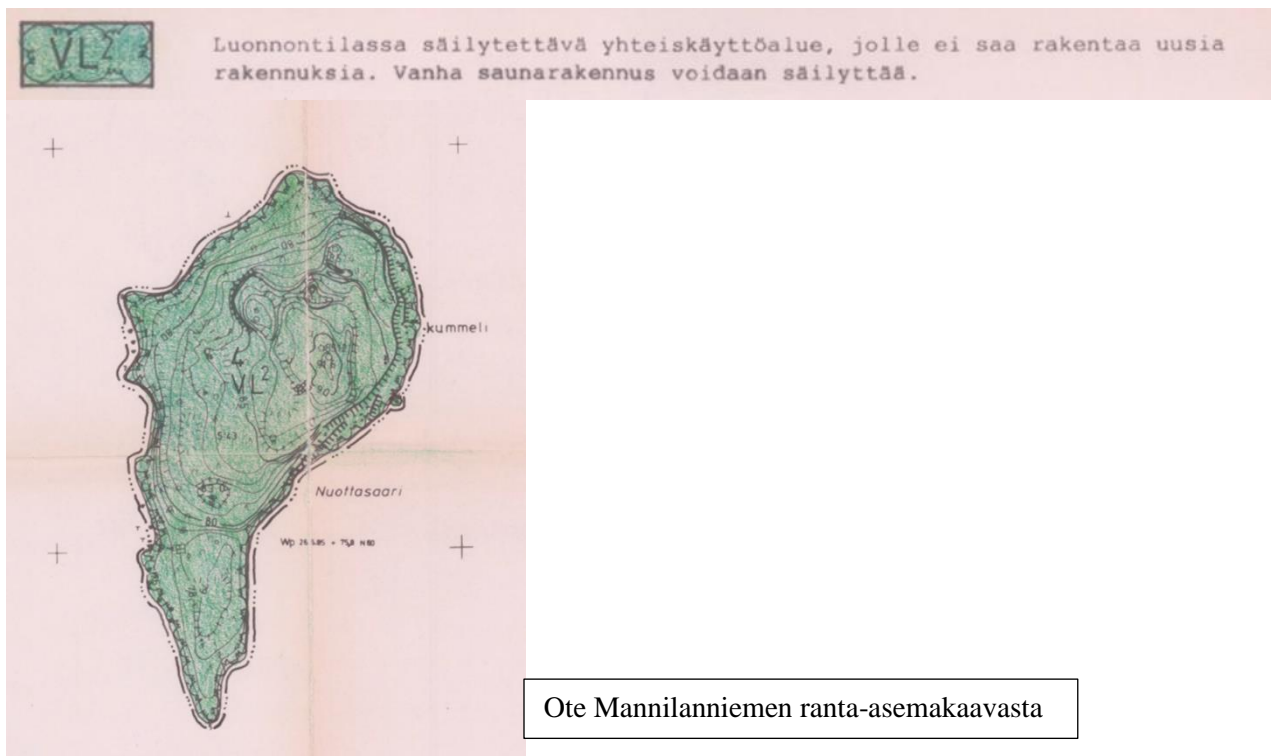


Suunnittelualan tarkempi sijainti kartalla. Kiinteistön 623-438-4-29 osa, jota kaavamuutos koskee, sijaitsee pohjoisessa ja Nuottasaari käsittää tilan 623-438-5-43.

2. Kaavoitustilanne

ASEMAKAAVA

Kaavamuutosalueella on osittain voimassa Mannilanniemen ranta-asemakaava. Se on voimassa Nuottasaaren alueella ja saari on osoitettu kaavassa VL²-alueena. Mantereen puolen kaavamuutosalueella ei Mannilanniemen ranta-asemakaava ulotu, eikä sinne ole laadittu muita ranta-asemakaavoja.

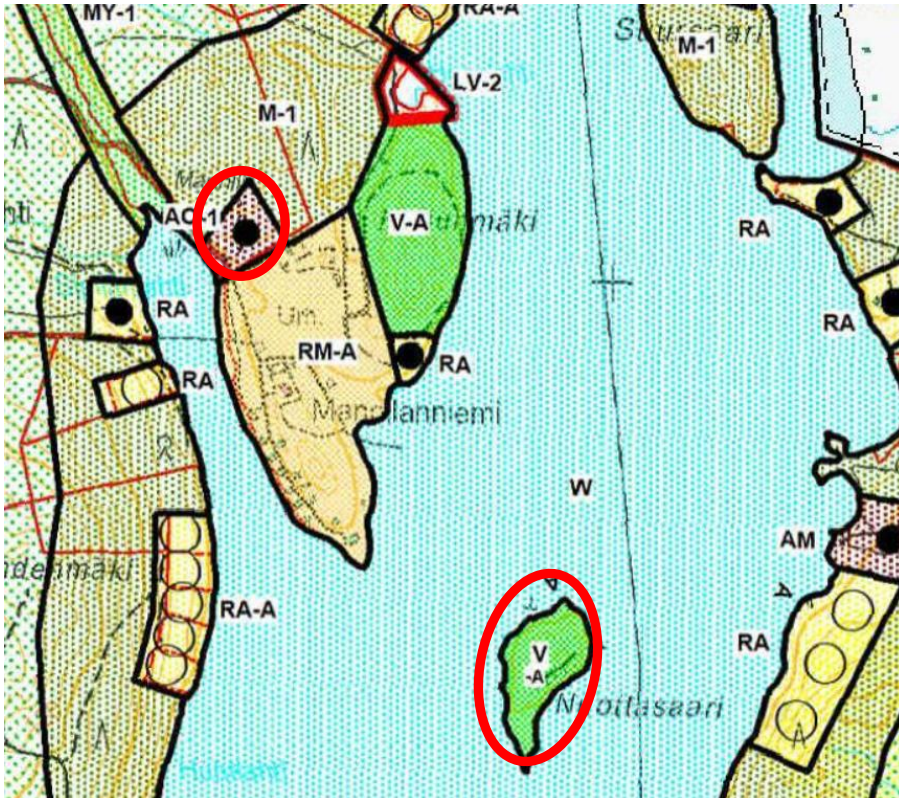


YLEISKAAVA

Suunnittelualueelle on laadittu Haapaselän osayleiskaava, joka on hyväksytty Puumalan kunnanvaltuustossa 18.3.2002. Tässä kaavassa suunnittelualue on osoitettu merkinnöillä AO-1 ja V-A. Yleiskaava on voimassa mantereen puolella. Nuottasaaren osalta kaavamerkintä on informatiivinen.

AO-1

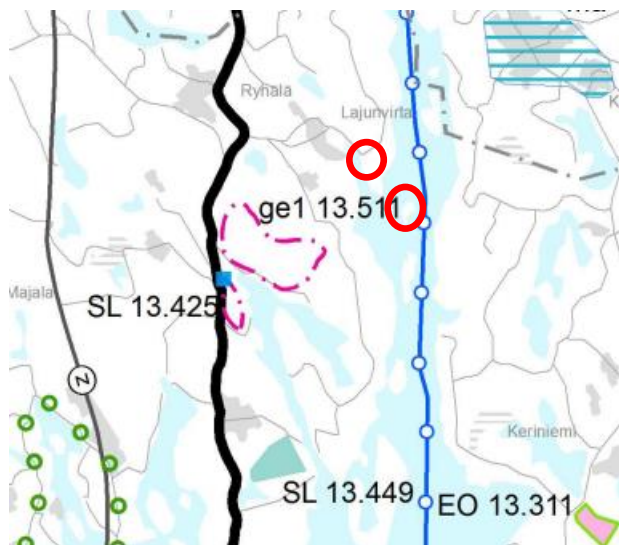
OMAKOTIALUE, JOLLE SAA SIOITTA
MYÖS LOMA-ASUNTOJA.



Ote Haapaselän osayleiskaavasta vuodelta 2002. Muutosalueet punaisella.

MAAKUNTAKAAVA

Etelä-Savon maakuntakaavan yhdistelmässä varsinaiselle suunnittelualueelle ei ole osoitettu varauksia tai merkintöjä. Alueen itäpuolella kulkee veneväylä (vv 17.201).



Ote Etelä-Savon maakuntakaavasta. Suunnittelualueen kohdalla ei ole merkintöjä. Nuottasaaren itäpuolella kulkee veneväylä (vv 17.201).

3. Hankkeen tarkoitus

Alueelle on tarkoitus laatia osayleiskaavan muutos ja Nuottasaaren osalta ranta-asetakaavan kumoaminen (ranta-asetakaavan osittainen kumoaminen). Kaavamuutoksen tavoitteena on siirtää rakennusoikeus mantereelta Nuottasaaren yleiskaavan muutoksella.

Vesialueen 623-876-16-3 osalta muutos on tekninen ja johtuu alkuperäisen yleiskaavan esittämistavasta. Alueelle osoitetaan vesialuetta W. Alkuperäisen kaavan mukaan AO-1 alue ulottui vesialueelle saakka, joka nyt osoitetaan vesialueena kuten kuuluu. Vesialueen rajat ovat saattaneet tarkentua yleiskaavan laatimisvuoden jälkeen, mikä on aiheuttanut muutostarpeen.

Yleiskaavan muutos

Kaavamuutoksen tavoitteena on siirtää Nuottasaaren osayleiskaavassa osoitettu rakennusoikeus (AO-1), joka sijaitsee mantereella, Mannilanniemen juuressa. Rakennusoikeuden siirto tapahtuu kahden tilan välillä ja tilojen omistajien välillä on aiheesta tehty aiesopimus. Siirrossa tavoitteena on osoittaa rakennuspaikka saassa lomarakentamiseen ja sille määritellään manteretta alempi rakennusoikeus.

Ranta-asetakaavan kumoaminen

Jotta yleiskaava tulee Nuottasaaren alueella voimaan, tulee Nuottasaaren alueelta kumota ranta-asetakaava, mistä syystä samassa yhteydessä laaditaan osittainen ranta-asetakaavan kumoaminen.

Viranomaisyhteistyö

Rakennusoikeuden siirrosta on pidetty työneuvottelu viranomaisten, kunnan edustajien ja maanomistajan sekä konsultin kesken 17.6.2021. Työneuvottelussa päädyttiin siihen, että siirron edellytyksenä on selvittää siirron vaikutukset norppaan (norppaselvitys). Selvitys laadittiin syksyllä 2021. Se osoitti, ettei siirrolla ole merkittävää vaikutusta norpan esiintyvyyteen alueella.

Nyt tavoiteltava muutos on sopusoinnussa alkuperäisen yleiskaavan tavoitteiden ja mitoituserusteiden kanssa. Rakennusoikeus ei lisääntynyt alueella.

4. Osalliset

Osallisia ovat kaikki ne, jotka katsovat olevansa osallisia. Osallisia ovat muun muassa:

- alueen maanomistajat, asukkaat ja mökkiläiset
- vaikutusalueen yritykset, elinkeinonharjoittajat sekä yritysten työntekijät ja käyttäjät
- muut yhteisöt (osakaskunnat, tienhoitokunnat)
- Etelä-Savon ELY-keskus
- Etelä-Savon maakuntaliitto
- Kunnan ympäristönsuojeluviranomainen
- kunnan kaikki hallintokunnat, erityisesti kunnan rakennusvalvonta/ rakennuslautakunta ja tekninen lautakunta
- kunnanvaltuusto (hyväksyy yleiskaavan)

5. Kaavatyön vaiheet ja osallistumisen järjestäminen

Kaavamuutoksen käynnistämisestä on keskusteltu kunnan edustajien kanssa keväällä 2021, ja kunta on katsonut hankeen tarpeelliseksi.

Viranomaisneuvottelu järjestetään tarpeen mukaan, mikäli se katsotaan tarpeelliseksi hankkeen edetessä. Aiheesta on järjestetty **työneuvottelu** ennen kaavaprosessin käynnistämistä. ELY-keskusta norppien suojelun toteutumisesta vastaavana viranomaisena on tiedotettu norppaselvityksestä. ELY-keskus on todennut, ettei norpista todennäköisesti alueella muodostu kaavamuutosta estävää elementtiä. Viranomaisen kanta on kuitenkin alustava ja virallinen kannanotto tapahtuu kaavamuutoksesta annettavassa lausunnossa.

Kaavan muutosta koskeva luonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli yhtäaikaaisesti nähtävillä kunnanvirastolle sekä kunnan nettisivuilla syksyllä 2022 (MRL 62§ ja 63§). Nähtävillä olosta tiedotettiin kunnan ilmoitustaululla ja verkkosivuilla julkaistavalla, ja lähimmille kaava-alueen naapureille postitettavalla kuulutuksella. Osallisilla oli mahdollisuus jättää asiassa huomautus ja huomautukset käsiteltiin kaava-aineistossa. Asiakirjoista pyydettiin viranomaislausunnot.

Kaavaehdotus asetetaan vielä nähtävillä arviolta alkuvuoden 2023 aikana (MRL 65§ ja MRA 19§) ja siitä pyydetään tarpeelliset lausunnot. Nähtävilläolosta tiedotetaan kuten luonnosvaiheessa. Osallisilla on mahdollisuus jättää muistutus asiasta ja siihen annetaan kunnan perusteltu vastine (MRL 65§). Vastine postitetaan muistuttajille, mikäli ovat ilmoittaneet osoitteensa.

Kunnanvaltuuston kaavamuutosta koskeva hyväksymiskäsittely on arviolta keväällä 2023.

Kunnanvaltuuston hyväksymispäätöksestä on mahdollisuus tehdä valitus Itä-Suomen hallinto-oikeuteen.

6. Vaikutusten arviointi

Maankäyttö- ja rakennuslaki 9 § Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa

” Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.”

Kaavaa suunnitellessa erityistä huomiota kiinnitetään näihin vaikutuksiin:

1. Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen
 - uudisrakentamisen suhde jo rakennettuun ympäristöön
2. Taloudelliset vaikutukset
 - kunta ja maanomistaja
3. Ympäristölliset vaikutukset
 - vaikutus maisemakuvaan
 - vaikutus luontoarvoihin ja luonnon monimuotoisuuteen (erit. norppa)
4. Kulttuurilliset vaikutukset
 - vaikutukset järvimaisemaan
5. Liikenteelliset vaikutukset
 - tieverkon toimivuus ja venereitit
6. Sosiaaliset vaikutukset
 - turvallisuus ja viihtyisyys, vaikutukset naapureihin

Kaavahankkeen myötä ei ole tarpeen laatia uusia selvityksiä. Norppaselvitys liitetään kaavaselostuksen yhteyteen.

7. Suunnittelija ja yhteystiedot

- Suunnittelija on Karttaako Oy (Yliopistokeskus, Lönnrotinkatu 7, 50100 Mikkeli). Käytännön suunnittelusta vastaa Kaavoitusinsinööri Hanna Nirkko, (p. 045 253 3454, etunimi.sukunimi@karttaako.fi).
- Kunnan yhteyshenkilö on Kimmo Hagman, tekninen johtaja, p. 0500 654 590, etunimi.sukunimi@puumala.fi.