



PUUMALAN KUNTA
RYHÄLÄN OSAYLEISKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS
Kaavaselostus
20.11.2019 *ehdotus*

Kuulutettu vireille 9.1.2018
Luonnosaineisto nähtävillä: 12.6. – 18.7.2019
Ehdotusaineisto nähtävillä:
Hyväksytty kunnanvaltuustossa
Tullut voimaan

Yleiskaavamuutoksen selostusosa, joka koskee 20. marraskuuta 2019 päivättyä yleiskaavakarttaa.

Sisällys

1. Perustiedot	1
1.1 Sijainti	1
1.2 Suunnittelutilanne	2
1.3 Rakennusjärjestys.....	5
1.4 Pohjakartta	5
1.5 Muut suunnitelmat ja aineistot.....	5
2. Lähtökohdat	6
2.1 Väestö, koulut ja elinkeinorakenne.....	6
2.2 Kulttuuriympäristö	6
2.3 Luonnonympäristö.....	6
2.3.1 Luontoselvitykset	6
2.4 Muinaismuistokohteet	7
2.5 Yhdyskuntatekniikka.....	7
3. Tavoitteet ja mitoituserusteet.....	8
3.1 Kaavamuutoksen tavoitteet.....	8
3.2 Osayleiskaavan mitoituserusteet	8
4. Yleiskaavan kuvaus.....	10
4.1 Aluevaraukset.....	14
4.1.1 Asuminen ja loma-asuminen	14
4.1.2 Virkistys ja veneily	14
4.1.3 Liikenne.....	14
4.1.4 Luonnonvarat	14
4.1.5 Suojelualueet, luonnonympäristö ja kulttuuriperintö.....	14
4.1.6 Maa- ja metsätalousvaltaiset alueet	15
4.1.7 Vesialueet.....	15
5. Vaikutusten arviointi.....	16
5.1 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen.....	16
5.2 Yhdyskuntarakenne ja liikenne	16
5.3 Ympäristö.....	17
5.4 Sosiaaliset ja taloudelliset vaikutukset	17
6. Yleiskaavan toteuttaminen	18
7. Suunnitteluvaiheet	19

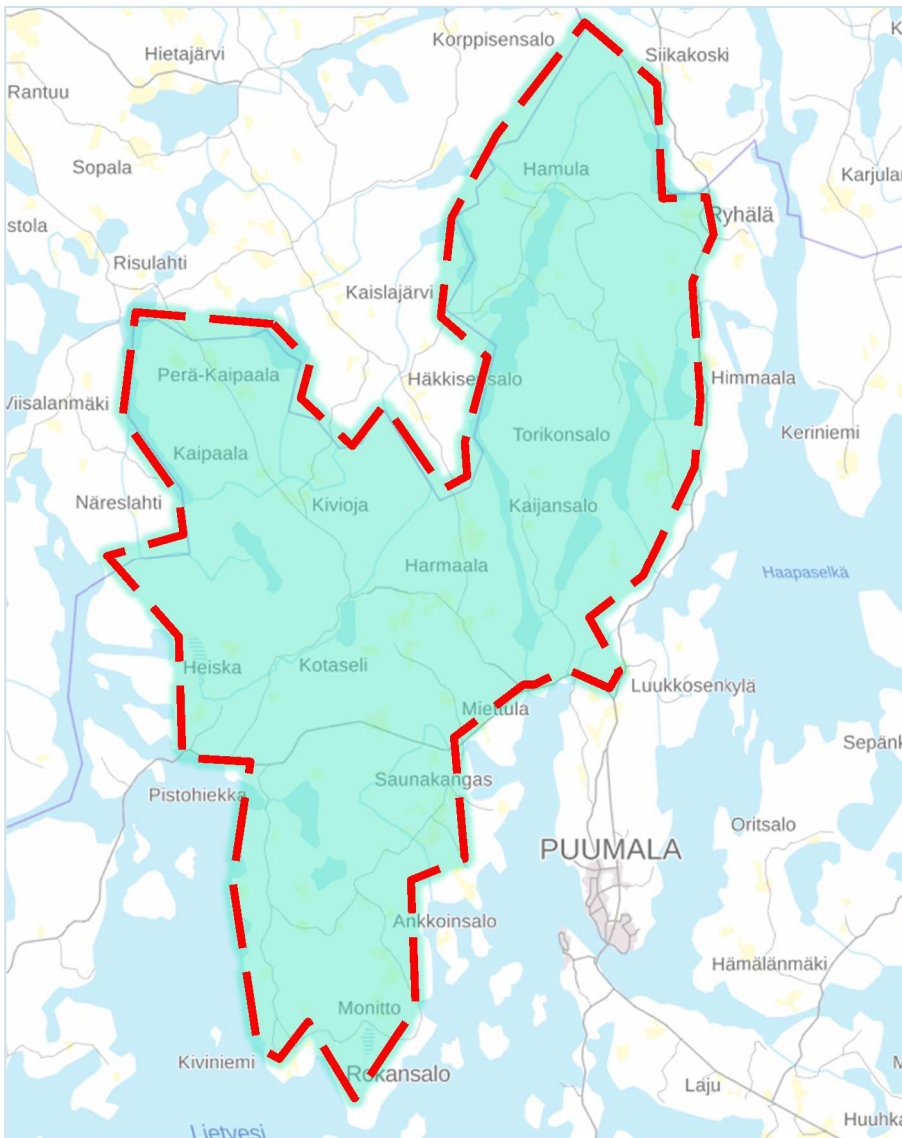
1. Perustiedot

Kaavamuutoksen tarkoituksena on muuttaa yleiskaavaa tarpeellisilta osin Puumalan kunnan Ryhälän alueella. Muutosalueen raja-alue tarkentuu prosessin edetessä. Aloituskvaiheessa on tiedossa yksittäisiä muutoskohteita eri puolilla kaava-alueetta. Kaavamuutos laaditaan voimassa olevan yleiskaavan tavoitteiden ja mitoitusperiaatteiden mukaisesti.

1.1 Sijainti

Yleiskaavan muutosalue sijaitsee Etelä-Savossa, Puumalan kirkonkylän luoteispuolella. Tarkasteltavaan kaava-alueeseen kuuluvat Saimaan Haapaselän, Lietveden ja Puuterselän väliin jäävät sisäjärvet sekä maa-alueet. Kaava-alue rajautuu pohjoisessa Juvan ja Sulkavan kuntiin.

Suunnittelualue muodostuu niistä ranta-alueista, joiden kohdalla on syytä tehdä muutoksia voimassa olevaan rantayleiskaavaan. Kohteet sijaitsevat eri puolilla kaava-alueetta.



Kuva: Ryhälän kaava-alueen raja-alue on esitetty kuvassa punaisella katkoviivalla.

1.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Etelä-Savon maakuntaliitto hyväksyi Etelä-Savon maakuntakaavan 29.5.2009. Ympäristöministeriö vahvisti kaavan 4.10.2010.

Etelä-Savon maakuntavaltuusto hyväksyi Etelä-Savon 1. vaihemaakuntakaavan 9.6.2014 ja ympäristöministeriö vahvisti kaavan 3.2.2016. Etelä-Savon 1. vaihemaakuntakaavalla täydennetään voimassa olevaa maakuntakaavaa tuulivoimatuotantoon soveltuvien alueiden osalta.

Etelä-Savon 2. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 12.12.2016 ja on tullut voimaan Etelä-Savon maakuntahallituksen päätöksellä 20.3.2017. Tällä vaihemaakuntakaavalla on täydennetty Etelä-Savon maakuntakaavaa useiden eri maankäyttöteemojen osalta.

Ryhälän osayleiskaavan muutoksessa tutkitaan maakuntakaavan merkintöjen päivitystarve yleiskaavaan. Alueelle kohdistuu seuraavat merkinnät:

- SL 8.421 Luonteri (ei muutosta)
- SL 13.422 Sielusenmäki (rajauksen päivitys)
- SL 13.446 Virstasaariensalmi (uusi)
- SL 13.435 Kalattomanharjun luonnonsuojelualue (YSA) Kalaton (uusi)
- SL 13.436 Jokelankankaan suojelualue (YSA) Litmonlampi (uusi)
- SL 13.438 Korkeakankaan luonnonsuojelualue (YSA) Kaitajärvi (uusi)
- EO1 13.319 Suolampi1 (uusi)
- EO1 13.320 Suolampi2 (uusi)
- EO 13.310 Lehmilampi (ei muutosta)
- EO 5.310 Hepolammit, Porrasslammit (ei muutosta)
- ge3 13.517 Pistohiekka (uusi)
- ge1 13.507 Avokidanniemi - Kuurovuori (uusi)
- ge1 5.498 Kataisenvuori (uusi)
- ge 13.497 Vuolteenjärvi (uusi)
- ge 13.498 Pistohiekka (uusi)
- ge 13.495 Iso-Kuokkajärvi (uusi)
- ge 13.496 Suurharju (uusi)
- nat 8.401 Luonteri (uusi)
- nat 13.403 Sielusenmäki (uusi)
- pv 13.273 Pistohiekankangas (rajauksen päivittäminen kaava-alueen laajentuessa)
- pv 13.274 Lietniemi (ei muutosta)
- ma 13.557 Pirttimäen taistelupaikka (yleiskaavassa "ma", rajauksen päivitys)
- ma 13.561 Hamula (yleiskaavassa "ma", rajauksen päivitys)



yhteydessä on tarkoitus laajentaa yleiskaavaa kattamaan yleiskaavoittamattomat alueet Pistohiekan ympäristössä, kantatien 62 pohjoispuolella.

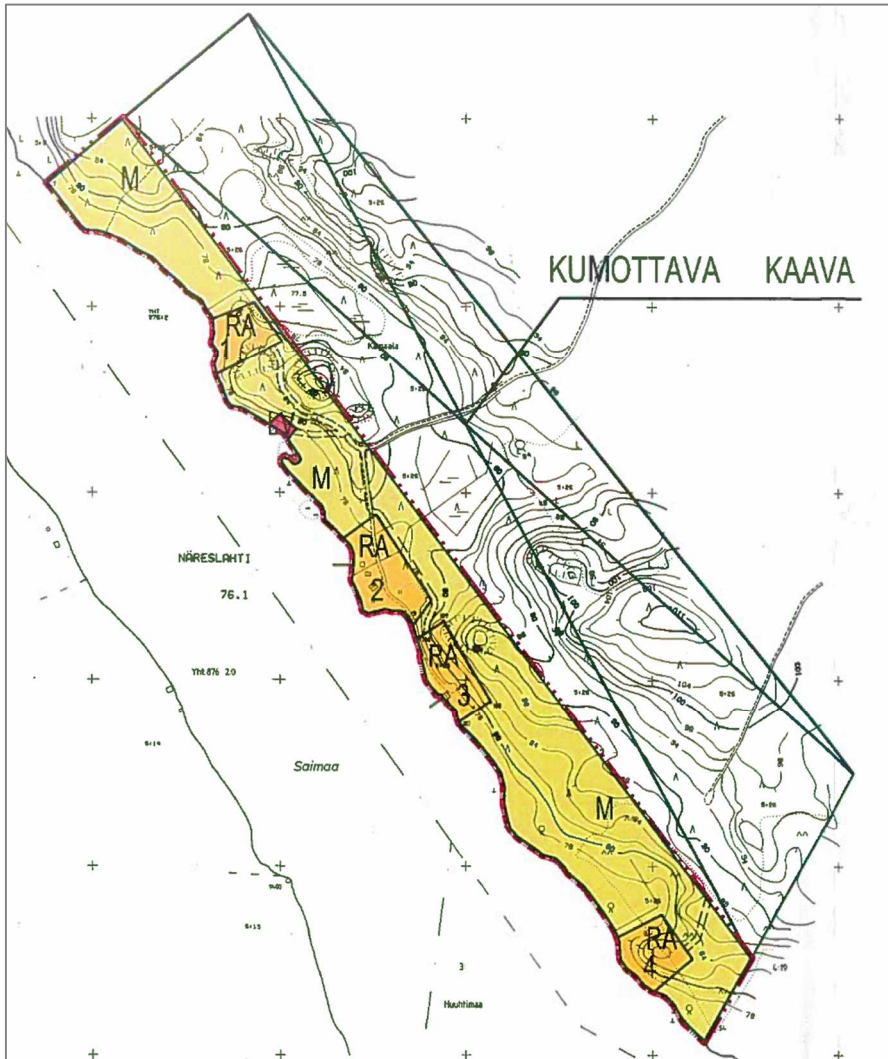
Osayleiskaava-alueelle on kohdistunut yksittäinen muutos Lietvesi-Suur-Saimaa osayleiskaavan päivityksessä, joka on hyväksytty 8.12.2014 ja tullut voimaan 17.3.2016. Ankkoinjärveltä on tuolloin siirretty yksi rantarakennuspaikka toisen kaavan alueelle. Tilalle 623-419-6-7 Ankkoinjärvellä ei ole jäänyt rantarakennusoikeutta ja tilan rantavyöhyke tulee siten osoittaa kaavassa merkinnällä M-1. Tiedot lainvoimaisesta päätöksestä on päivitetty mitoitustaulukkoon ja poistetun rakennuspaikan sijainti on rajattu teknisenä muutoksena (P6) kaavakartalle.

Osayleiskaava-alueelle on kohdistunut yksittäinen muutos Taajamayleiskaavaa laadittaessa, joka on hyväksytty 9.5.2016 ja tullut voimaan 30.6.2016. Torikkojärveltä on tuolloin siirretty yksi rantarakennuspaikka toisen kaavan alueelle. Tilalle 623-445-13-280 Torikkojärvellä ei ole jäänyt rantarakennusoikeutta ja tilan rantavyöhyke tulee siten osoittaa kaavassa merkinnällä M-1. Tiedot lainvoimaisesta päätöksestä on päivitetty mitoitustaulukkoon ja poistetun rakennuspaikan sijainti on rajattu teknisenä muutoksena (P7) kaavakartalle.

Asemakaavat

Ryhälän yleiskaava-alueella on voimassa useita ranta-asemakaavoja. Niitä ei kuitenkaan ole tutkittavien muutoskohteiden 1-7 alueella. Erillisinä tarkistuksina yleiskaavaan tehdään lainvoimaisia ranta-asemakaava-alueita koskevat merkintöjen päivitykset.

Näreslahden ranta-asemakaava on hyväksytty Puumalan kunnanvaltuustossa 25.6.2007 § 34. Hyväksytyssä kaavamuutoksessa on siirretty rantarakennuspaikkoja kaava-alueen sisällä ja kumottu kaava rantavyöhykkeen (n. 150 m) ulkopuoliselta osalta. Rakennuspaikkojen lukumäärä on ennallaan. Yleiskaavaan tarkistetaan lainvoimaisen ranta-asemakaavan rajaus ja rakennuspaikkojen (RA) sijainnit.



Ote Näreslahden ranta-asemakaavasta (2007).

1.3 Rakennusjärjestys

Puumalan kunnanvaltuusto on hyväksynyt rakennusjärjestyksen 2.3.2015.

1.4 Pohjakartta

Kaavan pohjakarttana käytetään Maanmittauslaitoksen maastotietokantaa, kiinteistörekisteriaineistoa (2019).

1.5 Muut suunnitelmat ja aineistot

Kaavan laadinnassa hyödynnetään seuraavien aineistojen tietoja:

- Vapaa-ajan asumisen strategia, Puumalan kunta 2013
- Puumalan Pistohiekan suunnittelualueen luontoselvitykset, Ympäristösuunnittelu Enviro Oy 2005–2006
- Museovirasto, kulttuuriympäristö rekisteriportaali
- Alueella tehdyt muut selvitykset
- Lähialueen kaavat
- Opaskartta

2. Lähtökohdat

Yleiskaavatyössä noudatetaan voimassa olevan Puumalan Ryhälän osayleiskaavan suunnittelu- ja mitoitusperusteita.

Ryhälän osayleiskaavan muutoksessa tutkitaan kunnan, maanomistajien sekä viranomaisyhteistyön kautta esille tulleet muutostarpeet.

2.1 Väestö, koulut ja elinkeinorakenne

Vuonna 2019 kunnan asukasluku oli 2150. Puumalan kunnan väkiluvun ennustetaan laskevan. Puumalan yhtenäiskoulu ja päiväkoti sijaitsevat kirkonkylällä.

2.2 Kulttuuriympäristö

Voimassa olevan Ryhälän osayleiskaavan laadinnan yhteydessä kaikki alueen rannat on inventoitu tarkastellen myös mahdollisia kulttuuriarvoja.

2.3 Luonnonympäristö

Ryhälän osayleiskaavassa on osoitettu useita jo perustettuja luonnonsuojelualueita aluemerkinällä SL. Alueet ovat Luonteri, Sielusenmäki, Virstasaariensalmi, Kalattomanharjun luonnonsuojelualue, Jokelankankaan suojelualue ja Korkeakankaan luonnonsuojelualue. Vuonna 2019 on perustettu Kaitajärven metsän luonnonsuojelualue, joka merkitään kaavaan.

Natura 2000 – verkostoon kuuluvat alueet osayleiskaava-alueella ovat Luonteri, Sielusenmäki, Puuterlahdenniemi ja Heiskanluhta.

Pistohiekan alueella sijaitsee arvokas geologinen muodostuma, rantakerrostuma. Se on merkitty maakuntakaavaan kohdemerkinnällä, ja osoitetaan yleiskaavaan valtakunnallisessa inventoinnissa määritetyn rajauksen mukaisena.

Tuuli- ja rantakerrostumat edustavat luonnonsuojelulain ja luontodirektiivin luontotyyppinä sekä metsälain erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Inventoinnissa on arvioitu ja rajattu sellaiset tuuli- ja rantakerrostumat, joiden geologiset, biologiset ja maisemalliset arvot ovat maa-aineslain tarkoittamalla tavalla valtakunnallisesti merkittäviä. Tuuli- ja rantakerrostumien valtakunnallisessa inventoinnissa muodostumat on jaettu arvioitavien kriteerien perusteella viiteen arvoluokkaan. Luokkiin 1–4 kuuluvat tuuli- ja rantakerrostumat sisältävät sellaisia geologisia, biologisia tai maisemallisia arvoja, joilla on maa-aineslain (MAL 555/1981) 7 §:n tarkoittamaa valtakunnallista tai muutoin huomattavaa merkitystä luonnonsuojelun kannalta.

Pistohiekan rantakerrostuma kuuluu luokkaan 4 (alin luokka). Kohteen laajuus on 8 hehtaaria, ja se käsittää ylimpien rantamuodostumien lisäksi kantatie 62 eteläpuolella sijaitsevan jopa 700 metriä pitkän ja 3-4 metriä korkean paljaan rantatörmän. Törmän edustalla on hiekkaranta. Pistohiekan törmä on hyvä esimerkki nykyisestä törmärannasta, ja pohjoisosan muinaisrannat ovat arvokkaita vedenpinnan hitaaseen alenemiseen liittyvän pitkän asutushistoriansa takia.

2.3.1 Luontoselvitykset

Alueella ei ole aloitusvaiheessa ollut tiedossa sellaisia kohteita, joissa olisi ollut tarpeen tehdä erillinen luontoinventointi. Kaavan laadinnan yhteydessä on tehty luontoselvitys, jonka on tehnyt FK Teppo Häyhä vuonna 2000. Häyhän laatimassa inventoinnissa ei kohdistu merkintöjä Pistohiekan laajennusalueelle, vain lähistöllä sijaitsevat merkittävät harjumuodostumat Pistohiekankankaalla ja Rokansalossa on mainittu.

Pistohiekan suunnittelualueella on osayleiskaavan valmistelun yhteydessä tehty luontoselvitys vuosina 2005 ja 2006 (Ympäristösuunnittelu Enviro Oy). Toukokuussa 2006 on inventoitu kangasvuokon

kasvupaikat kiitoradan ympäristössä. Kangasvuokko on rauhoitettu ja uhanalainen, vaarantunut laji. Raportissa todetaan, että kasvupaikat on huomioitava maankäytön suunnittelussa ja metsähakkuiden järjestämisessä. Esiintymiä on todettu kiitoradan ja metsäteiden reuna-alueilla, pientareilla ja hakkuuaukeilla. Tietoa lajin kasvupaikoista ei ole päivitetty em. kartoituksen jälkeen. Kiitoradan aukeat ja aluetta halkovat metsätiet sekä niitä ympäröivän puuston hakkuut ovat oletettavasti säilyttäneet lajille suotuisia kasvupaikkoja kohdealueella.

2.4 Muinaismuistokohteet

Osayleiskaavan laajennusalueella Pistohiekassa sijaitsee muinaismuistolain mukaisia kiinteitä muinaisjäännöksiä, sekä muu muinaismuistokohde. Muilta osin osayleiskaavassa on osoitettu tunnetut muinaismuistokohteet ja -alueet sm-merkinnällä.

Taulukko 1 Tunnetut muinaismuistot Pistohiekan suunnittelualueella

Nimi	Ajoitus	Tyyppi
Pistohiekka A	kivikautinen	asuinpaikat
Pistohiekka B	varhaismetallikausi	asuinpaikat
Pistohiekka C	kivikautinen	asuinpaikat
Umpilampi	kivikautinen	asuinpaikat
Umpilampi 3	historiallinen	työ- ja valmistuspaikat
Umpilampi 2 (muu kohde)	historiallinen	puolustusvarustukset

2.5 Yhdyskuntatekniikka

Alueen merkittävimpiä pääväyliä ovat kantatie 62 Mikkeli-Imatra, tie 434 Puumala-Juva sekä Kaipaalan, Soinniemen, Hamulan, Honkajoen ja Rokansalon paikallistiet.

Kaava-alueella ei ole olemassa kunnallistekniikkaa.

3. Tavoitteet ja mitoitusperusteet

Yleiskaavan tehtävänä on maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti ohjata yleispiirteisesti maankäyttöä ja toimia pohjana asemakaavoja laadittaessa. Yleiskaava laaditaan n. 20 vuoden aikajänteellä.

Yleiskaavan muutoksen tarkoituksena on päivittää kaavaa tarvittavilta osin yksittäisten rakennuspaikkojen osalta sekä tehdään tarkistuksia maakuntakaavassa alueelle kohdistuvien merkintöjen osalta. Maanomistajien muutostarpeet otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon suunnittelussa. Keskeisenä tavoitteena on sovittaa yhteen luonnonsuojelun ja maanomistajien tasapuolisen kohtelun tavoitteet sekä tukea maaseudun elinvoimaisuutta.

3.1 Kaavamuutoksen tavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen huomioidaan kaavan muutosratkaisuisissa. Maakuntakaavan määräykset ja merkinnät on huomioitu tavoitteita asetettaessa ja ne huomioidaan kaavaa laadittaessa.

Puumalan vapaa-ajan asumisen strategiassa (hyväksytty kunnanvaltuustossa 10.6.2013) on esitetty visio: Puumalan vapaa-ajan asukkaat viihtyvät paikkakunnalla ja yhä useampi muuttaa myös vakituiseksi asukkaaksi Puumalaan. Vapaa-ajan asukkaat otetaan laajasti huomioon kunnan päätöksenteossa ja he ovat tyytyväisiä kunnan tarjoamiin palveluihin. Tavoitteiden saavuttamiseksi mm. päivitetään rantayleiskaavoja aktiivisesti. Strategiassa on linjattu kunnan suojeleminen suhteutuminen vakituiseen asumiseen vapaa-ajan asunnolla.

Kaavamuutoksen ratkaisuisissa otetaan huomioon luonnon- ja kulttuuriympäristön merkittävät kohteet, luontoinventoinnissa tehdyt havainnot ja maanomistajien yhdenvertainen kohtelu voimassa olevan kaavan tavoitteiden ja mitoitusperusteiden mukaisesti.

3.2 Osayleiskaavan mitoitusperusteet

Ryhälän osayleiskaavan mitoitusperusteet on hyväksytty 12.10.1998 yleiskaavoitusohjelman yhteydessä. Rantarakennusoikeus on mitoitettu voimassa olevassa kaavassa seuraavasti:

- perusmitoituksena käytetään viittä rakennuspaikkaa rakennusoikeutta mitoitettavaa muunnettua rantaviivakilometriä kohden. Perusmitoituksen käyttäminen edellyttää rakennuspaikkojen melko voimakasta keskittämistä. Mikäli maanomistajan kanssa päädytään rakennuspaikkojen vähäisempään keskittämiseen, käytetään alempaa mitoitusta.
- Luonnoltaan tai maisemaltaan arvokkailla rannoilla käytetään alempaa mitoitusta. Valtakunnallisesti noteeratuissa kohteissa ja seutukaavan av-alueilla 3 kpl/km, muissa alueen arvosta riippuen 3-4 kpl/km. Natura-alueella mitoitusta määritellään edellä olevilla perusteilla alueen luonnonarvojen mukaisesti.
- Pienissä saarissa käytetään perusmitoitusta alempaa mitoitusta seuraavasti:

Saaren koko	Rakennusoikeus
alle 1 ha	ei ole
1-3 ha	1 kpl /saari
3-6 ha	2 kpl /saari
6-9 ha	3 kpl /saari
9-12 ha	4 kpl /saari
12-16 ha	3 kpl /muunnettu ranta-km
16-18 ha	3,5 kpl /muunnettu ranta-km
18-20 ha	4 kpl /muunnettu ranta-km
yli 20 ha	perusmitoitusta

- Pienillä lammilla ja järvillä käytetään perusmitoitusta alempaa mitoitusta seuraavasti:

Lammen koko	Rakennusoikeus
alle 1 ha	ei ole
1-20 ha	3,5 kpl /muunnettu ranta-km
yli 20 ha	perusmitoitus

- Pienten jokien varsille ei lasketa rakennusoikeutta, eikä merkitä rakennuspaikkoja. Tästä voidaan poiketa, jos maanomistajalla ei ole mitään muuta rantaa, eikä ranta ole luonnoltaan erityisen arvokasta.
- Matkailupalveluihin osoitetuilla Saimaan mannerrannoilla voidaan käyttää perusmitoitusta korkeampaa mitoitusta, mikäli sillä voidaan tukea pysyvän asutuksen ja palvelujen säilymistä ja maanomistajan rannoille jää riittävästi vapaata rantaa, eikä kysymys ole luonnoltaan tai maisemaltaan arvokkaasta rannasta. Omarantaista lomarakentamista vastaava mitoitus voi olla korkeintaan kuusi kpl /km.
- Rakennusoikeuden käyttö katsotaan vuoden 1971 tilajaotuksen mukaisesti kuitenkin niin, että selvä tonttien myynti otetaan huomioon rakennuslain voimaantulosta 1.7.1959 lukien.
- Muunnettu rantaviiva on laskettu Etelä-Savon seutukaavaliiton laatiman menetelmän mukaisesti.

4. Yleiskaavan kuvaus

Yleiskaavan muutoksella esitetään muutoskohteet olemassa olevan tilanteen mukaan ja tehdään pitkän ajanjakson suunnitelmia. Kaavamuutoksella tehdään mm. käyttötarkoituksen muutoksia ja tarkistetaan rakennuspaikkojen rajauksia lohkomisen mukaisesti. Lisäksi kaavamuutoksella esitetään toteutunut tilanne mm. poikkeamispäätöksellä ratkaistujen kohteiden osalta ja päivitetään maakuntakaavassa osoitettuja merkintöjä yleiskaavaan.

Ryhälän osayleiskaavaa laajennetaan yleiskaavoittamattomalle Pistohiekan alueelle, joka sijaitsee pääosin kantatien 62 pohjoispuolella. Laajennusalueella ei ole rantaviivaa. Alueelle osoitetaan oikeusvaikutuksetonta maa- ja metsätalousvaltaista aluetta sekä aluevarauksena toiminnassa oleva kahvilatoiminnan alue.

Hurissalon osayleiskaavan muutoksella tarkastellaan myös Ryhälän osayleiskaavassa olevien toteutumattomien rakennusoikeuksien siirtoa Hurissalon sisäjärville yksittäisen maanomistajan kiinteistöjen välillä. Mitoitustaulukkoon päivitetään tutkittujen tilojen rakennusoikeuden määrään kohdistuvat muutokset.

- KOHDE 1 Iso ja Pieni Kuokkajärvi, kiinteistö 623- 427-1-76
Rakennuspaikan rajausten tarkistaminen tilalla, jolla sijaitsee kolme lomarakennuspaikkaa. Rajaukset tarkistetaan tehdyn lohkomisen mukaisesti. Muutos kohdistuu RA, MY-1 ja M-1 merkintöihin rantavyöhykkeellä. Rakennuspaikat osoitetaan RA-merkinnällä.
- KOHDE 2a, d Pajajärvi, kiinteistö 623-438-1-67
Nykyisessä kaavassa tilalla sijaitsee yhteensä viisi rakentumatonta rantarakennuspaikkaa. Kolme rakennuspaikoista sijaitsee jyrkän rinteessä alla (a). Tonteilla on suuri korkeusvaihtelu, jonka vuoksi pääsytiät tonteille on hankala järjestää. Kaksi rakennuspaikoista sijaitsee loivassa rinteessä hieman etelämpänä, kuusivaltaisella alueella (d). Ranta rakennuspaikkojen edustalla on matala ja heinittynyt, kuitenkin alueelle tavanomainen.
Muutosluonnoksessa (3.5.2019) on esitetty kaikkien viiden rakennuspaikan siirto Pajajärveltä Hurissalon osayleiskaavan alueella sijaitseville saman maanomistajan omistamille ranta-alueille. Pajajärvellä rantavyöhykkeelle ei jäänyt lainkaan rakennusoikeutta ja kiinteistö osoitettiin kaavaan maa- ja metsätalousalueena (M-1).
- KOHDE 2b, 2c Iso-Vahvonon, kiinteistöt 623-438-1-74 ja 1-75
Nykyisessä kaavassa molemmille tiloille kohdistuu yksi rantarakennusoikeus. Rakennuspaikat sijaitsevat kallioniemekkeen kohdalla, josta pohjoisempi rakennuspaikka lähes kokonaan rantaviivaan saakka työntyvän jyrkänteen päällä. Korkeusvaihtelu rakennuspaikalla ja sen taustamaastossa on suuri, joten kulkuyhteyden järjestäminen tonteille on haastavaa.
Muutosluonnoksessa (3.5.2019) on esitetty kummankin kahden rakennuspaikan siirto Iso-Vahvoselta Hurissalon osayleiskaavan alueella sijaitseville saman maanomistajan omistamille ranta-alueille. Iso-Vahvosella rantavyöhykkeelle ei jäänyt lainkaan rakennusoikeutta ja kiinteistöt osoitettiin kaavaan maa- ja metsätalousalueena (M-1).

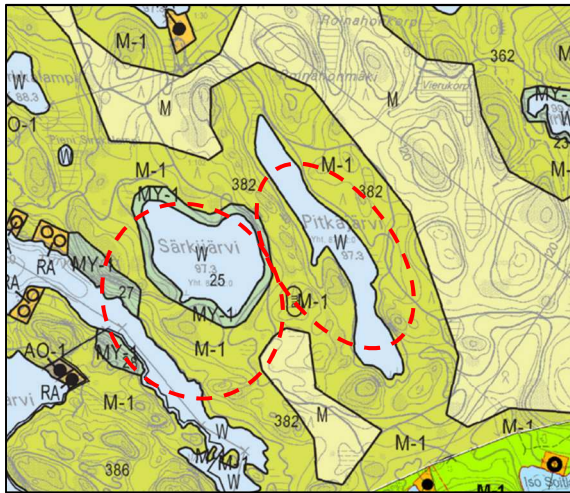
Taulukko: Ote Ryhälän osayleiskaavan mitoitustaulukosta tutkittavien kiinteistöjen osalta.

Kiinteistö	Vesistö	Rakennusoikeus tilalla	Osoitettu kaavassa
623-438-0001-0067	ISO-VAHVONEN	1,82	2 (nyk. tilat 1-74 ja 1-75)
623-438-0001-0067	PAJAJÄRVI	4,83	5
RAKENNUSOIKEUDEN MÄÄRÄ YHTEENSÄ			= 7 kpl

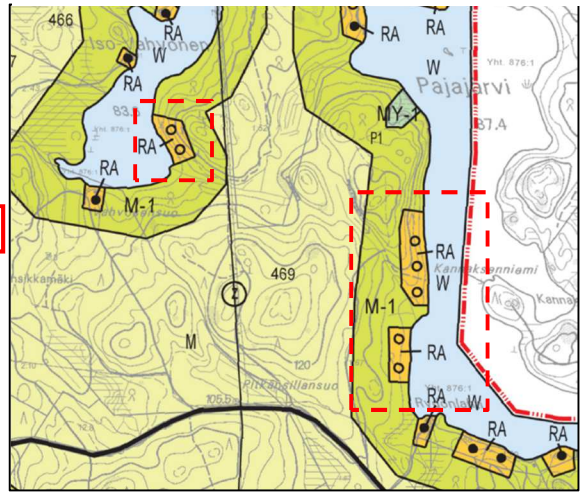
Ryhälässä rakennusoikeudet sijaitsevat saman maanomistajan omistamilla tiloilla 623-438-1-67 Pajajärvellä ja tiloilla 623-438-1-74 ja -1-75 Iso-Vahvosella. Rakennuspaikkojen lukumäärä Ryhälän osayleiskaavassa on seitsemän, joista kaksi sijaitsee Iso-Vahvosella ja viisi Pajajärvellä kahdessa korttelissa. Kohdealueella on tehty maastotarkastelu ja luontoselvitys syksyllä 2018.

Kokonaisrakennusoikeus emätillä 623-438-1-67 on voimassa olevan v. 2005 valmistuneen kaavan laadinnan aikaan tehtyjen mitoituuskalkelmien mukaan 11,41. Kaavaan on osoitettu emätillan (tutkittu maanomistussyksikkönä) alueelle yhteensä 11 rakennuspaikkaa, joista seitsemän sijaitsee tässä muutoksessa tutkittavilla kiinteistöillä.

Kartta alla: Ote Hurissalon osayleiskaavasta (2004), Pölöselkä, Särkijärvi ja Pitkäjärvi. (UUSI SIAINTI)



Kartta alla: Ote Ryhälän osayleiskaavasta (2005), Iso-Vahvonon ja Pajajärvi. (NYKYINEN SIAINTI)



Kaikki tilojen alueelle kaavassa osoitettu rantarakennusoikeus oli muutosluonnoksen (3.5.3019) ratkaisussa siirretty Hurissaloon.

Kohteessa 2 on täydennetty siirtotarkastelua tutkituilla vaihtoehdoilla kaavaehdotukseen. Muutosehdotuksena on säilyttää yksi rantarakennuspaikka Ryhälän Pajajärvellä ja siirtää muu rakennusoikeus Hurissaloon. Ratkaisu ja sen perustelut on kuvattu kokonaisuudessaan karttaottein **selostuksen liitteessä 1**.

Ryhälässä kaavaan merkityjä lomarakennuspaikkoja (RA) on kaikkiaan tarkastelualueella seitsemän ja ne sijaitsevat kolmessa eri korttelissa, kahden järven rannalla. Iso-Vahvosella sijaitsevat RA-paikat on lohkottu rantatonteiksi. Nämä rakennuspaikat sijaitsevat hyvin jyrkkäpiirteisellä kallioalueella, jossa paikoin avokallio ulottuu paikoin aivan rantaviivaan saakka.

Pajajärvellä sijaitsevista viidestä rakennuspaikasta kolme eteläisintä on toteuttamiskelpoisia. Kuitenkin näistä kaksi eteläisintä sijaitsevat hyvin alavassa maastossa, vaikkakaan eivät soistuneella alueella. Rakennuspaikkojen edustojen vesialueet ovat matalia, ruskeavetisiä ja kaislikoituneita. Pajajärven kaksi pohjoisinta tonttia sijaitsevat suhteellisen hankalasti saavuttavissa, sillä rakennusalueen takaosassa maasto nousee huomattavan jyrkästi (törmä) ja siten kulkuyhteyden ja rakennusten toteuttaminen tonteille vaatii merkittävää maastonmuokkausta.

Muutosehdotus kohteessa 2:

Suunnittelussa vaihtoehtona on ollut siirtää Ryhälän seitsemästä rakennuspaikasta vain osa Hurissaloon. Edellä mainitut kuvaukset yksittäisistä rakennuspaikoista toimivat pohjana vaihtoehtojen tarkastelulle. Ryhälässä olisi mahdollista toteuttaa ensisijaisesti yksi rakennuspaikka, toissijaisesti kolme ja viimeisenä neljä rakennuspaikkaa seitsemästä.

Siirtokerroin huomioiden Hurissaloon voidaan sijoittaa kaksi rakennuspaikkaa muodostuen kolmesta Ryhälän RA-paikasta. Nämä ensisijaisesti Ryhälästä siirrettävät rantarakennusoikeudet muodostetaan Iso-Vahvosen pohjoisemmasta rakennuspaikasta ja Pajajärven kahdesta pohjoisimmasta rakennuspaikasta.

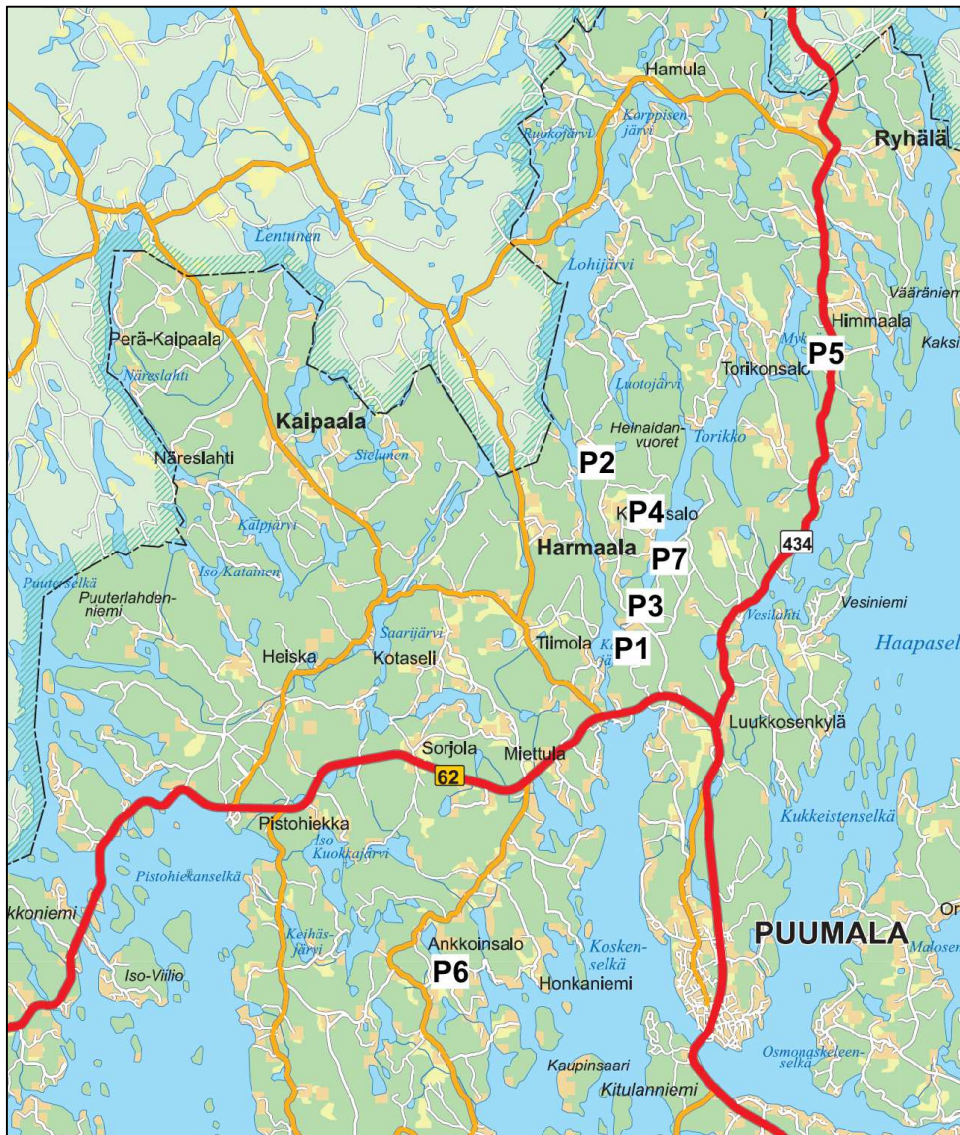
Tämän jälkeen Ryhälässä on (7 - 3 kpl =) neljä rakennuspaikkaa kaavassa. Kun näistä neljästä kolme siirretään Hurissaloon, Ryhälään jää Pajajärven venerannan eteläpuolelle yksi lomarakennuspaikka.

- **KOHDE 3 Liesjärvi, kiinteistö 623-402-1-12**
Nykyisessä kaavassa tilalle on merkitty kaksi lomarakennuspaikkaa (2 RA). Muutoksen tavoitteena on tarkistaa kaavaan maanomistajan hakeman rakennuskiellon mukainen ratkaisu, jonka tarkoituksena on ollut poistaa rakennuspaikat yleiskaavasta. Kiinteistön tiedot tarkistetaan mitoitustaulukkoon ajan tasalle. Rantavyöhyke osoitetaan kaavaan merkinnällä M-1.
- **KOHDE 4 Rahijärvi, kiinteistö 623-409-6-3**
Nykyisessä kaavassa tämä rantaan rajoittumaton tila sijoittuu M-1-alueelle. Kiinteistö on muodostettu yli hehtaarin suuruisena vuonna 1955, ja siitä ei ole muodostettu uusia tiloja. Tilalle rakentunut pihapiiri sijoittuu yleiskaavassa määritetylle rantavyöhykkeelle. Merkitään pihapiiri AO-1-merkinnällä toteutuneelle paikalle tien varteen. Rakennuspaikka ei ulotu rantaan.
- **KOHDE 5 Suuri-Pentinlampi, kiinteistö 623-404-3-57**
Nykyisessä kaavassa tilalle on merkitty maatilakeskus ja yksi lomarakennuspaikka (1 AM ja 1 RA). Muutoksen tavoitteena on tarkistaa kaavaan poikkeamispäätöksen mukainen ratkaisu jolla on siirretty lomarakennuspaikka kiinteistöllä toiseen paikkaan. Uusi sijainti on tilakeskuksen edustalla.
- **KOHDE 6 Rahijärvi, kiinteistö 623-425-1-61 ja 1-84**
Nykyisessä kaavassa tilalla 1-61 on yksi lomarakennuspaikka ja tilalla 1-84 yksi lomarakennuspaikka. Kaava on ollut lainvoimainen määräalan 1-84 kaupan toteutuessa. Kaupparin mukaan määräalalle kuuluu kaksi rantarakennusoikeutta. Tila 1-84 on muodostunut tilasta 1-61, joten kaava tarkistetaan toteutuneen kaupan mukaiseksi. Tilalle 1-61 ei jää Rahijärvellä rantarakennusoikeutta, tilan rantavyöhyke osoitetaan kaavassa maa- ja metsätalousalueena (M-1).
Kaavamutoksen tarkoituksena on siirtää em. perustein yksi rakennusoikeus tilalta 623-425-1-61 tilan 623-425-1-84 alueelle. Tilalla 1-84 on rantaviivaa 160 metriä. Lomarakennuspaikka osoitetaan kiinteistön pohjoisrajalle, nykyisestä sijainnista sijansa verran etelään ja se muodostaa 2 RA-korttelialueen kiinteistöllä jo rakentuneen lomarakennuspaikan kanssa.
- **KOHDE 7 LAAJENNUS, Pistohiekankangas, useita kiinteistöjä**
Yleiskaavoittamaton alue liitetään Ryhälän osayleiskaavaan pääosin oikeusvaikutuksettomana M-alueena. Alue rajautuu Lietvesi-Suur-Saimaan osayleiskaavaan, ja se ei sisällä kaavoitettavaa rantavyöhykettä.
Alueella sijaitsee mm. pienkoneiden käytössä oleva lentopaikka. Kiinteistö 623-445-16-0 sijaitsee kantatie 62 välittömässä läheisyydessä Pistohiekan lavan vieressä ja sillä on olemassa mm. kahvilatoimintaa. Tilalle on rakentunut yhteensä noin 250 k-m². Kiinteistölle 623-445-16-0 osoitetaan matkailupalveluiden korttelialue merkinnällä R/500. Pääosin laajennusalue osoitetaan merkinnällä M. Kohdealueelle on tarkistettu maakuntakaavan ohjausvaikutuksesta myös muita kaavamerkintöjä (pv, ge, sm). Valtakunnallisesti arvokas Pistohiekan rantakerrostuma on osoitettu merkinnällä ge-1.

P1-P7 eli POIKKEAMISKOHTEET

Taulukko: Ryhälän osayleiskaavaan päivitettävät poikkeamispäätökset.

KOHDE	KIINTEISTÖ	VESISTÖ	MUUTOS
P1	623-425-1-92	Kaitajärvi	RA -> AO-1
P2	623-414-1-10	Kaitajärvi	RA -> AO-1
P3	623-445-3-28	Torikko	RA -> AO-1
P4	623-414-5-8	Torikko	RA -> AO-1
P5	623-438-3-120	Mykrä	RA -> AO-1
P6	623-419-6-7	Ankkoinjärvi	RA -> M-1, rantarakennusoikeus siirretty tilalta Lietvesi – Suur-Saimaan osayleiskaavaan
P7	623-445-13-280	Torikko	AO-1 -> M-1, rantarakennusoikeus siirretty tilalta Taajamayleiskaavaan



Kartta: Kohteet P1-P7 on numeroitu kartalle.

4.1 Aluevaraukset

Kaavassa aluevarausten sijainnit ja rajaukset on päivitetty vastaamaan toteutunutta tilannetta kiinteistönmuodostus, poikkeamisluvat ja rakentaminen huomioiden. Rakennuspaikkojen siirroissa on mahdollisuuksien mukaan huomioitu maanomistajien toiveet. Perusteina siirroille on todettu mm. tieyhteyden vaikea toteuttaminen, heikot rannan virkistyskäyttömahdollisuudet sekä nykyisen rakennuspaikan hankala rakennettavuus.

Rakennuspaikkojen siirrot ovat tapahtuneet kiinteistön sisällä tai maanomistajien omistamien kiinteistöjen (maanomistusyksikkö) välillä. Muutosten tiedot on päivitetty mitoitusaulukkoon.

4.1.1 Asuminen ja loma-asuminen

Kaavassa on osoitettu ympärivuotisen asumisen rakennuspaikat merkinnällä AO omakotialue ja AO-1 omakotialue, jolle saa sijoittaa myös loma-asuntoja.

Merkinnällä AM on osoitettu maatalouskeskuksen alue, jolle saa sijoittaa myös maatilamatkailua palvelevia rakennuksia.

Loma-asuntoalueet ovat merkinnöillä RA, RA-1 ja RA-6.

4.1.2 Virkistys ja veneily

Kaavamuuotosalueella ei sijaitse veneilyreittejä tai merkittäviä virkistysalueita.

4.1.3 Liikenne

Venevalkamat on osoitettu kaavassa merkinnöillä LV ja LV-2.

Uusia rakennuspaikkoja muodostettaessa on mahdollisuuksien mukaan käytettävä olemassa olevia liittymiä maanteille ja aluevarauksia toteutettaessa on huomioitava liikenneturvallisuustekijät. Kaavaan lisätään yleismääräys: *Uusilta rakennuspaikoilta tulee käyttää olemassa olevia pääsyteitä ja liittymiä maantieverkolle. Jos uusia liittymiä on tarpeen tehdä, tulee tarvittavien toimenpiteiden selvittämiseksi olla yhteydessä liittymäluvista vastaavaan ELY-keskukseen hyvissä ajoin jo ennen rakennushankkeen käynnistämistä.*

4.1.4 Luonnonvarat

EO-merkinnällä kaavassa osoitettuja soran tai hiekan ottoalueita ei ole tarkasteltu tässä muutoksessa. Merkinnällä on osoitettu Lehmilampi.

EO-1-merkinnällä kaavaan osoitetaan laaja-alaiseen selvitykseen perustuvat kalliokivi- ja rakennuskiviaineksen ottoon soveltuvat alueet. Merkinnällä osoitetaan maa-aineslain piiriin kuuluvia kallio- tai rakennuskiviainesten ottamiseen soveltuvia alueita, joiden osalta on selvitetty luonnonsuojelun tavoitteiden, pohjavedenhankinnan ja maa-ainesten ottotoiminnan yhteensopivuus. Kaavaan osoitetut kohteet ovat Suolampi 1 ja Suolampi2, molemmat alueet sijaitsevat alueen keskiosissa, päätieverkon välittömässä läheisyydessä.

Kaavassa on osoitettu pohjaveden ottoon soveltuvat alueet Pistohiekankangas ja Lietniemi. Näiden rajaukset tarkistetaan kaavaan maakuntakaavassa osoitetun mukaisesti.

4.1.5 Suojelualueet, luonnonympäristö ja kulttuuriperintö

Valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat harju- ja kallioalueet on osoitettu kaavaan selvitysten mukaisena rajauksena yleiskaavaan viivamerkinnällä ge. Kaavaan osoitetut valtakunnallisesti arvokkaat kallioalueet ovat Kataisenvuori ja Avokidanniemi – Kuurovuori. Valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita harjualueita alueella ovat Vuolteenjärvi, Pistohiekka, Iso-Kuokkajärvi ja Suurharju.

Pistohiekan alueella on omalla merkinnällään ge-3 osoitettu valtakunnallisesti arvokas rantakerrostuma kantatien 62 ympäristössä. Maa-ainestenotto on merkinnän osoittamalla alueella kiellettyä lukuun ottamatta kotitarveottoa, koska ottamisesta aiheutuu maa-aineslain 3.1 §:n mukaisia seurauksia.

Merkinnällä "nat" on osoitettu Natura 2000 – verkostoon kuuluvat alueet.

Perustetut suojelualueet on osoitettu kaavaan merkinnällä SL. Luonnonsuojelualueita alueella ovat Luonteri, Sielusenmäki, Virstasaariensalmi, Kalattomanharjun luonnonsuojelualue, Jokelankankaan suojelualue ja Korkeakankaan luonnonsuojelualue sekä vuonna 2019 perustettu Kaitajärven metsän luonnonsuojelualue.

Tietoa lajin kasvupaikoista ei ole päivitetty em. kartoituksen jälkeen. Havaittujen kasvupaikkojen alueella, sekä välittömässä läheisyydessä osayleiskaava laaditaan oikeusvaikutuksettomana ja osoitetaan pääkäyttötarkoitukseltaan maa- ja metsätalousvaltaisena alueena (M). Alueelle ei kohdistu maankäytön suhteen muutoksia tai mainittavia rakentamispaineita.

Luonnoltaan arvokkaiksi todetut kohteet ovat kaavassa merkinnällä MY-1.

Yleiskaavassa on osoitettu arvokkaat maisema-alueet merkinnällä ma. Maakuntakaavan ohjausvaikutuksesta tarkistetaan maakunnallisesti arvokkaiden Pirttimäen taistelupaikan sekä Hamulan maisema-alueiden rajaukset yleiskaavassa.

Yleiskaavassa on osoitettu tunnetut kiinteät muinaisjäännökset kohdemarkinnällä sm muinaismuistokohde. Kaavaan liitettävällä Pistohiekan alueella sijaitsee useita muinaismuistokohteita, jotka on osoitettu kaavaan. Kohdemarkinnällä sm osoitetun muinaisjäännökseen laajuus tulee selvittää Museovirastosta tai maakuntamuseosta.

4.1.6 Maa- ja metsätalousvaltaiset alueet

Maa- ja metsätalousvaltaiset alueet rantavyöhykkeellä on osoitettu merkinnällä M-1. Suurin osa sisämaasta on oikeusvaikutuksetonta M-alueita.

Merkinnällä MY-1 on osoitettu maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Alueelle ei saa rakentaa eikä siltä saa ottaa maa-aineksia.

4.1.7 Vesialueet

Vesialueet on osoitettu omalla merkinnällään (W).

5. Vaikutusten arviointi

Vaikutusten arviointi on laadittu siten, että kaikki kaavassa osoitetut alueet tulevat toteutumaan. Kaavan vaikutukset voimassa olevaan kaavaan verrattuna eivät tule merkittävästi muuttumaan, koska tehtävät muutokset koskevat pääosin yksittäisiä rakennuspaikkoja eri puolilla kuntaa ja muutokset tehdään voimassa olevan kaavan periaatteiden mukaisesti.

Kaavamuutoksen vaikutuksia arvioidaan valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumisen ja seuraavien ominaisuuksien osalta:

- Ympäristövaikutukset (pintavedet, luonto, eläimistö, maisema ja Natura-alueet)
- Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja liikenteeseen
- Sosiaaliset ja taloudelliset vaikutukset

5.1 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti huomioidaan olemassa olevien rakenteiden hyödyntäminen, ilmastonmuutokseen sopeutuminen, poikkeuksellisten rankkasateiden ja myrskyjen aiheuttamat ongelmat, alueen soveltuminen rakentamiseen, arvokkaiden luontokohteiden säilyttäminen, kulttuuriperintö, virkistyskäyttö sekä pinta- ja pohjavesien laadun turvaaminen sekä Vuoksen vesistöalueen huomioiminen erityisen merkittävänä aluekokonaisuutena.

Toimiva aluerakenne

Pääosa kohteista on saavutettavissa olemassa olevien tieyhteyksien kautta. Siirretyt rakennuspaikat on osoitettu ensisijaisesti olemassa olevan rakenteen yhteyteen, jolloin rantarakentamisen alueet muodostavat tarkoituksenmukaisia kokonaisuuksia. Käyttötarkoituksen muutoksella voidaan mahdollistaa ympärivuotinen asuminen sellaisilla rantarakennuspaikoilla, jotka ovat arjessa käytettävien palveluiden sekä pelastuslaitoksen toiminnan saavutettavissa. Tehtävät muutokset eivät merkittävästi muuta aluerakennetta kokonaisuutena. Rakentamisen määrää ja laatua ohjataan kaavamääräyksillä.

Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu

Yleiskaavan muutoksella ei ole mainittavia yhdyskuntarakennetta hajauttavia vaikutuksia verrattuna voimassa olevaan yleiskaavaan ja toteutuneeseen rakennuskantaan. Rakentamisen määrä ja yleinen sijoittuminen yhdyskuntarakenteessa pysyvät entisen kaltaisina.

Muutoksissa ei osoiteta rantarakentamisen alueille sellaisia toimintoja, jotka poikkeavat merkittävästi nykyisestä käyttötarkoituksesta. Rakennusten sijoittelua maastossa ohjaa kaavan lisäksi kunnan rakennusjärjestys, jossa määrätään mm. rantamaisemaan ja luonnonympäristöön kohdistuvien vaikutusten osalta sekä rantarakentamisen vaadituista etäisyyksistä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat

Valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt ja luonnonperintökohteet sekä muinaismuistorekisterin kohteet/alueet on huomioitu kaavasuunnittelussa ja osoitettu ajantasaisen tiedon mukaisesti omilla merkinnöillään yleiskaavassa.

Pohjavesialueet on osoitettu osayleiskaavaan ajantasaisen tiedon mukaisesti. Kaavamuutoksella ei osoiteta uutta rakentamista pohjavesialueelle.

5.2 Yhdyskuntarakenne ja liikenne

Rakennusoikeuden siirrossa maanomistajan tilan sisällä tai tilalta toiselle sekä käyttötarkoituksen muutoksessa vaihtoehtoisesti vakituiseen asumiseen on huomioitu kohteen saavutettavuus olemassa olevan tieverkon kautta ja sijoittuminen alueille, joilla on olemassa olevaa rakentamista. Rakentamisen määrä ja yleinen sijoittuminen yhdyskuntarakenteessa pysyvät entisen kaltaisina.

Nykyinen tieverkko palvelee muutosalueiden vakituisen ja loma-asumisen tarpeita. Muutoksia yleiseen tieverkkoon ei ole tarvetta kaavan perusteella tehdä. Rakennuspaikkoja muodostettaessa on



mahdollisuuksien mukaan käytettävä olemassa olevia liittymiä maanteille. Tienpitäjän kanssa tulisi neuvotella hyvissä ajoin uuden liittymän sijainnista tai liittymän käyttötarkoituksen muutoksesta.

5.3 Ympäristö

Maa- ja kallioperä

Maa- ja kallioperään kohdistuvat muutokset aiheutuvat kaavaa toteutettaessa uusien rakennusten ja teiden rakentamisen osalta. Arvokkaat geologiset muodostumat on osoitettu kaavaan omalla merkinnällään. Maa-ainesten ottoon varatut ja maa-ainesten ottoon soveltuvat alueet on osoitettu kaavassa omalla merkinnällään.

Vesien laatu

Suunnittelualueen veden laatuun merkittävimmin vaikuttaa yläpuolisen vesistön tilanne. Kunnan rakennusjärjestys ohjaa kiinteistöjen vesihuoltoa ja jätevesien käsittelyä, joten kaavamuutoksesta ei kohdistu veden laatuun merkittäviä vaikutuksia.

Rakennettu ympäristö

Rantarakentamista käsittelevillä muutosalueilla ei sijaitse kulttuuriperintökohteita.

Ilma ja ilmasto

Vaikutukset ilmanlaatuun ja ilmastoon ovat vaikutukseltaan kokonaisuudessaan vähäisiä.

5.4 Sosiaaliset ja taloudelliset vaikutukset

Kaavamuutoksessa tehdyillä rakennuspaikkojen siirroilla ja alueiden käyttötarkoituksen muutoksilla on vähäisiä vaikutuksia alueen rakenteen muutokseen. Kokonaisuutena muutokset ovat kaava-alueella merkitykseltään hyvin pieniä ja siksi alueen väestömäärään ei kohdistu mainittavaa vaikutusta. Kaavamuutos ei heikennä virkistyskäyttömahdollisuuksia alueella. Vaikutukset elinoloihin ja viihtyvyyteen kohdistuvat selkeimmin asumiseen, toiminnallisuuteen ja koettuun ympäristöön. Rakennuspaikkojen siirroilla ja käyttötarkoituksen muutoksilla edistetään asukkaiden viihtyvyyttä ja elinoloja.

Yleiskaavan toteuttamisen kustannukset eivät mainittavasti muutu verrattuna voimassa olevaan yleiskaavaan. Käyttötarkoituksen muutokset vakituiseen asumiseen voivat aiheuttaa kunnalle välillisiä kustannusvaikutuksia mm. palvelujen ja kuljetusten järjestämisestä, ja vastaavasti mahdollisia tuloja verotuksen muodossa.



6. Yleiskaavan toteuttaminen

Osayleiskaavan muutos laaditaan maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamana oikeusvaikutteisena yleiskaavana. Rantavyöhykkeen ulkopuolella maa- ja metsätalousvaltainen alue (M) on pääsääntöisesti oikeusvaikutukseton. Rakennuspaikkojen tulee sijoittua kaavassa osoitettujen aluevarausten mukaisesti, mutta yleiskaavan yleispiirteisyydestä ja mittakaavasta johtuen rakennusten tarkempi sijainti tarkastellaan rakennuslupamenettelyssä. Rakentamista ohjaavat yleiskaavan määräykset. Alueella on voimassa myös rakennusjärjestyksen määräykset niiltä osin, kun ne eivät ole ristiriidassa yleiskaavan määräysten kanssa.

Rakennuspaikkoja muodostettaessa on mahdollisuuksien mukaan käytettävä olemassa olevia liittymiä maanteille. Liittymäluvista vastaavan ELY-keskuksen kanssa tulee neuvotella hyvissä ajoin uuden liittymän sijainnista tai liittymän käyttötarkoituksen muutoksesta.



7. Suunnitteluvaiheet

Osayleiskaavan tarkistaminen on tullut vireille kaavoituskatsauksella 9.1.2018.

Loppukesällä 2018 on tehty maastotarkastelut ja luontoselvitys muutoskohteissa. Muutoksen luonnosaineisto on valmistunut keväällä 2019. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä muutoksen luonnosaineisto olivat julkisesti nähtävillä 12.6. – 18.7.2019. Viranomaisilta pyydettiin tarvittavat lausunnot 31.7.2019 mennessä. Savonlinnan maakuntamuseo ja Väylävirasto (vesiväylien osalta) ovat todenneet, ettei niillä ole huomautettavaa kaavamuutoksen valmisteluaineistosta. Lausunnon antoivat Suomen metsäkeskus, Pohjois-Savon ELY-keskus, liikenne- ja infrastruktuuri – vastuualue, Metsähallitus ja Etelä-Savon ELY-keskus. Lausuntojen johdosta aineistoon on tehty vähäisiä tarkistuksia. Mielipiteitä saatiin kaksi, joista toinen koski esitettyä ratkaisua kohteessa 2 ja toinen muistuttajan omaa kiinteistöä. Saatuaan palautteeseen on laadittu vastineet ja kommentit on otettu huomioon kaavaehdotusta valmisteltaessa.

Järvi-Saimaan Palvelut Oy

Juvalla 20.11.2019

Miia Blom
maankäyttömestari

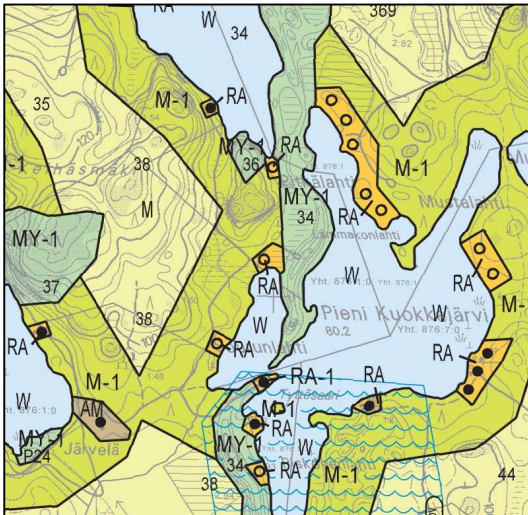
Henna Arkko
kaavoitusinsinööri, YKS/599

Liite 1

EHDOTUS

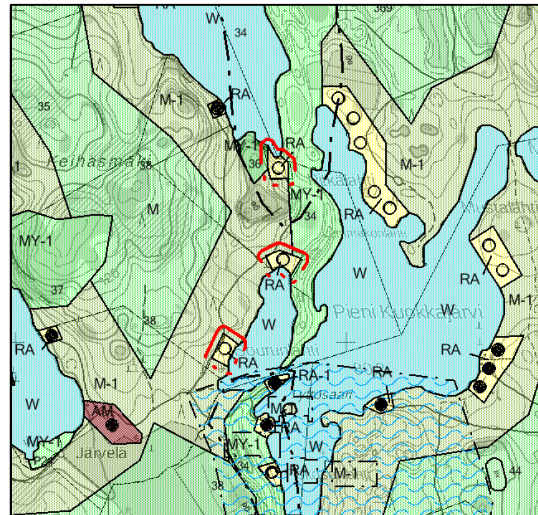
KOHDE 1 Iso ja Pieni Kuokkajärvi, kiinteistö 623- 427-1-76

Voimassa oleva kaava



Tarkistetaan kolmen rakennuspaikan rajaukset toteutuneen lohkomisen mukaisesti.

Muutosehdotus 20.11.2019



RA-alueiden rajaukset on tarkistettu.

EHDOTUS

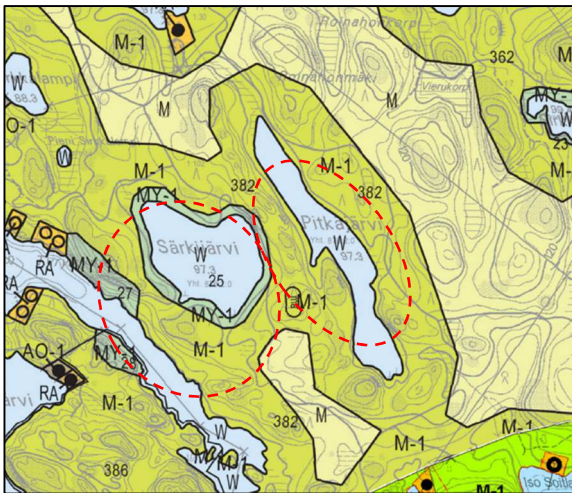
KOHDE 2 Pajajärvi, kiinteistö 623-438-1-67 ja Iso-Vahvonon, kiinteistöt 623-438-1-74 ja 1-75

Voimassa oleva kaava

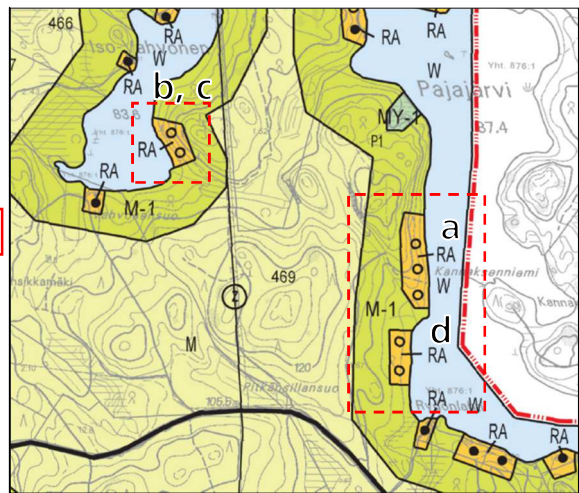
Muutoksen tarkoituksena on siirtää viisi rakennusoikeutta Pajajärveltä ja kaksi rantarakennusoikeutta Iso-Vahvoselta Hurissalon osayleiskaavan alueella sijaitseville saman maanomistajan omistamille ranta-alueille Särkijärvellä ja Pitkäjärvellä.

Rakennuspaikkojen lukumäärä Ryhälän osayleiskaavassa on seitsemän, joista kaksi sijaitsee Iso-Vahvosella ja viisi Pajajärvellä kahdessa korttelissa. Tonteilla on suuri korkeusvaihtelu, jonka vuoksi pääsytiät tonteille on hankala järjestää.

Kartta alla: Ote Hurissalon osayleiskaavasta (2004), Särkijärvi ja Pitkäjärvi. (UUSI SIJAINTI)



Kartta alla: Ote Ryhälän osayleiskaavasta (2005), Iso-Vahvonon ja Pajajärvi. (NYKYINEN SIJAINTI)



Muutoksen tarkoituksena on siirtää rakennusoikeutta Ryhälän osayleiskaavan alueilta Hurissaloon.

Muutosluonnoksessa 7 kpl:

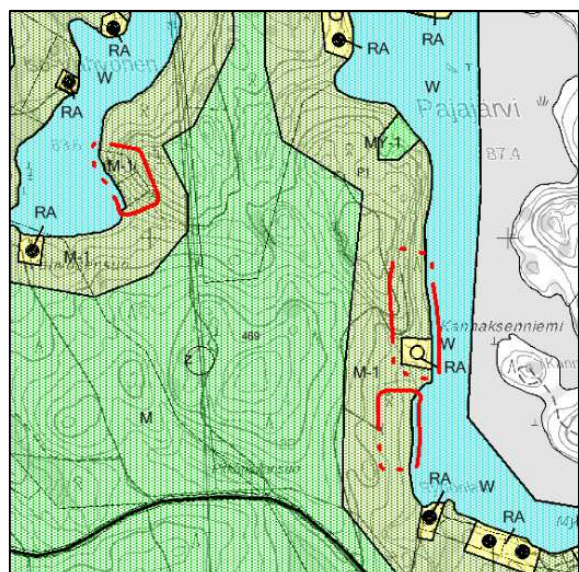
Kaikki tilojen alueelle kaavassa osoitettu rantarakennusoikeus oli muutosluonnoksen (3.5.3019) ratkaisussa siirretty Hurissaloon. Ryhälässä kiinteistöjen rantavyöhykkeelle ei jäänyt rakennusoikeutta, ja ne oli osoitettu kaavaan maa- ja metsätalousalueena (M-1).

Muutosehdotuksessa 6 kpl, jää yksi:

- Iso-Vahvonon 0 rp./ M-1 (sijainti b, c)
- Pajajärvi 1 rp./ RA (sijainti a), muutoin ei rakennusoikeutta ja merkintä M-1 (sijainnit a, d)

ks. kuvaus tarkastelusta seuraavalla sivulla.

Kartta alla: Muutosehdotus 20.11.2019



RYHÄLÄ

Ryhälässä kaavaan merkittyjä lomarakennuspaikkoja (RA) on kaikkiaan tarkastelualueella seitsemän ja ne sijaitsevat kolmessa eri korttelissa, kahden järven rannalla. Iso-Vahvosella sijaitsevat RA-paikat on lohkottu rantatonteiksi. Nämä rakennuspaikat sijaitsevat hyvin jyrkkäpiirteisellä kallioalueella, jossa paikoin avokallio ulottuu paikoin aivan rantaviivaan saakka.

Pajajärvellä sijaitsevista viidestä rakennuspaikasta kolme eteläisintä on toteuttamiskelpoisia. Kuitenkin näistä kaksi eteläisintä sijaitsevat hyvin alavassa maastossa, vaikkakaan eivät soistuneella alueella. Rakennuspaikkojen edustojen vesialueet ovat matalia, ruskeavetisiä ja kaislikoituneita. Pajajärven kaksi pohjoisinta tonttia sijaitsevat suhteellisen hankalasti saavuttavissa, sillä rakennusalueen takaosassa maasto nousee huomattavan jyrkästi (törmä) ja siten kulkuyhteyden ja rakennusten toteuttaminen tonteille vaatii merkittävää maastonmuokkausta.

HURISSALO

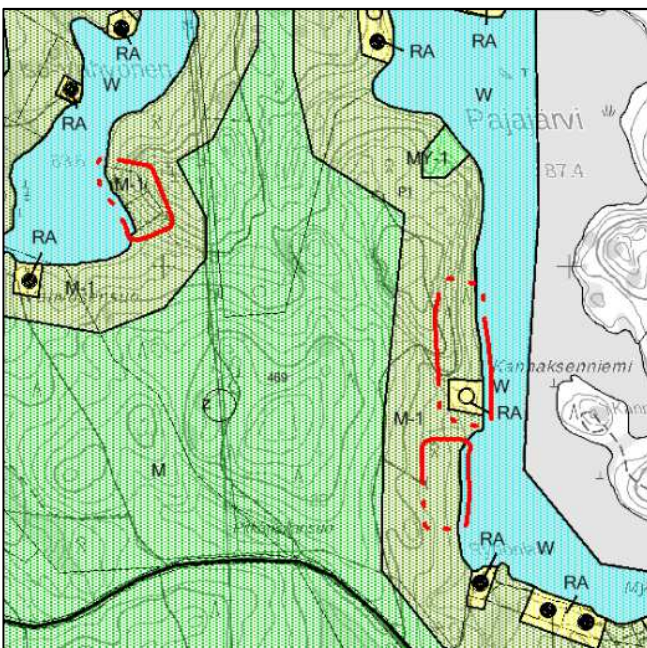
Siirron kohteena tarkasteltavalla kiinteistöllä Hurissalossa on todettu kartta- ja maastotarkastelun perusteella yhdeksän mahdollista vaihtoehtoista sijaintia rakennuspaikaksi. Särkijärvellä on havaittu nuottaruohotyypin kaavaa varten tehdyissä selvityksissä (noin 20 vuotta sitten), johon perustuen järven rantavyöhyke on osoitettu kaavaan merkinnällä MY-1 maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Alueelle ei saa rakentaa eikä siltä saa ottaa maa-aineksia.

Nuottaruohotyyppi on arvokas luontotyyppi, jota heikentäviä toimenpiteitä ovat mm. rannan muokkaus, kuten ruoppaus ja laiturirakenteiden rakentaminen.

Hurissalossa ensisijaisena rantarakentamisen sijoittamispaikkana pidetään Pitkäjärveä ja Pölöselän rantavyöhykettä Särkijärven eteläosan läheisyydessä. Näillä järville on yhteensä viisi rakentamiseen soveltuvaa paikkaa. Särkijärven rantavyöhyke on loivapiirteisempi, vaikkakin siellä paikoin esiintyy avokalliota rantaviivan tuntumassa. Särkijärvellä rakentamiseen soveltuvia paikkoja on todettu neljä. Näin ollen kaikkiaan vaihtoehtoisia rakentamisen paikkoja (á 0,3-0,5 ha) on kaikkiaan alueella yhdeksän, joista neljä sijaitsee luonnonarvoiltaan herkällä rannanosalla.

SIIRTOTARKASTELUN YHTEENVETO

Suunnittelussa vaihtoehtona on ollut siirtää Ryhälän seitsemästä rakennuspaikasta vain osa Hurissaloon. Edellä mainitut kuvaukset yksittäisistä rakennuspaikoista toimivat pohjana vaihtoehtojen tarkastelulle. Ryhälässä olisi mahdollista toteuttaa ensisijaisesti yksi rakennuspaikka, toissijaisesti kolme ja viimeisenä neljä rakennuspaikkaa seitsemästä.



Kuva oikealla: MUUTOSEHDOTUS 20.11.2019
Ryhälässä on todetun mukaisesti ensisijaisesti rakentamiseen soveltuva rakennuspaikka Pajajärven rannassa, venerannan eteläpuolella.

Siirtokerroin huomioiden Hurissaloon voidaan sijoittaa kaksi rakennuspaikkaa muodostuen kolmesta Ryhälän RA-paikasta. Nämä ensisijaisesti Ryhälästä siirrettävät rantarakennusoikeudet muodostetaan Iso-Vahvosen pohjoisemmasta rakennuspaikasta ja Pajajärven kahdesta pohjoisimmasta rakennuspaikasta.

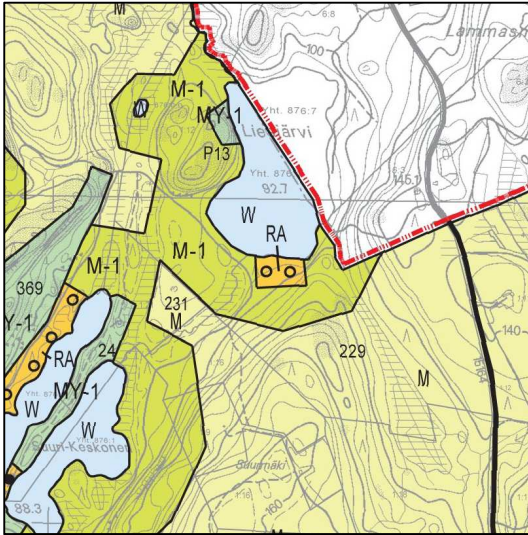
Tämän jälkeen Ryhälässä on (7 - 3 kpl =) neljä rakennuspaikkaa kaavassa. Kun näistä neljästä kolme siirretään Hurissaloon, Ryhälään jää Pajajärven venerannan eteläpuolelle yksi lomarakennuspaikka.

Liite 1

EHDOTUS

KOHDE 3 Liesjärvi, kiinteistö 623-402-1-12

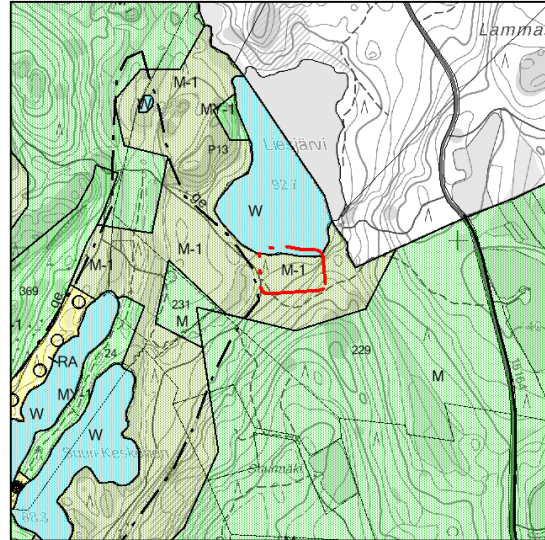
Voimassa oleva kaava



Nykyisessä kaavassa tilalle on merkitty kaksi lomarakennuspaikkaa (2 RA).

Muutoksen tavoitteena on tarkistaa kaavaan maanomistajan hakeman rakennuskiellon mukainen ratkaisu, jonka tarkoituksena on ollut poistaa rakennuspaikat yleiskaavasta.

Muutosehdotus 20.11.2019



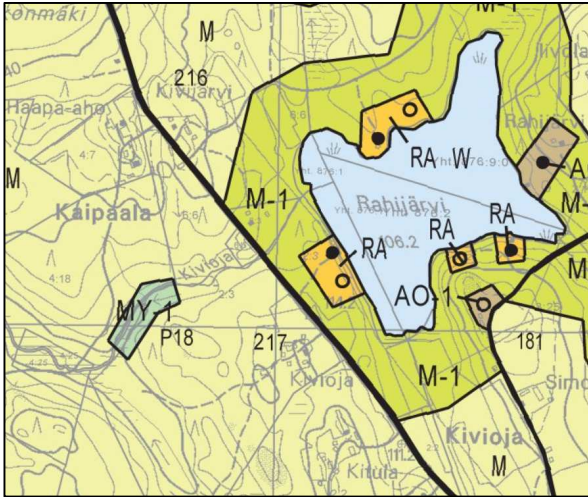
Kiinteistön rantavyöhyke osoitetaan kaavaan merkinnällä M-1.

Liite 1

EHDOTUS

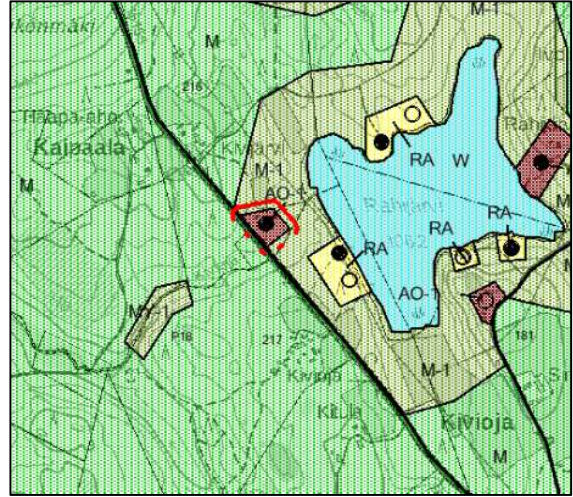
KOHDE 4 Rahijärvi, kiinteistö 623-409-6-3

Voimassa oleva kaava



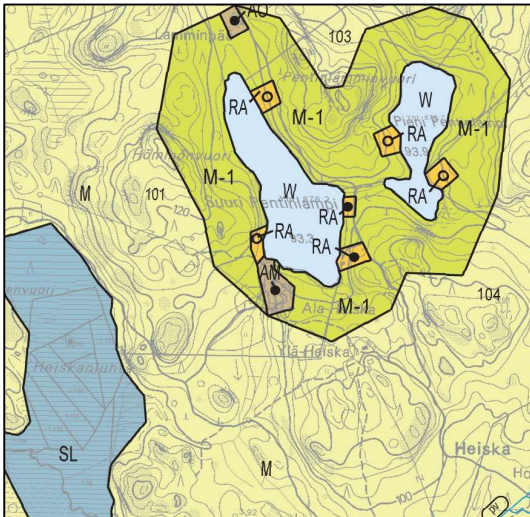
Nykyisessä kaavassa tämä rantaan rajoittumaton tila sijoittuu M-1 -alueelle. Kiinteistö on muodostettu yli hehtaarin suuruisena vuonna 1955, ja siitä ei ole muodostettu uusia tiloja.

Muutosehdotus 20.11.2019



Tilalle rakentunut pihapiiri sijoittuu yleiskaavassa määritetylle rantavyöhykkeelle. Merkitään pihapiiri AO-1 -merkinnällä toteutuneelle paikalle tien varteen. Rakennuspaikka ei ulotu rantaan.

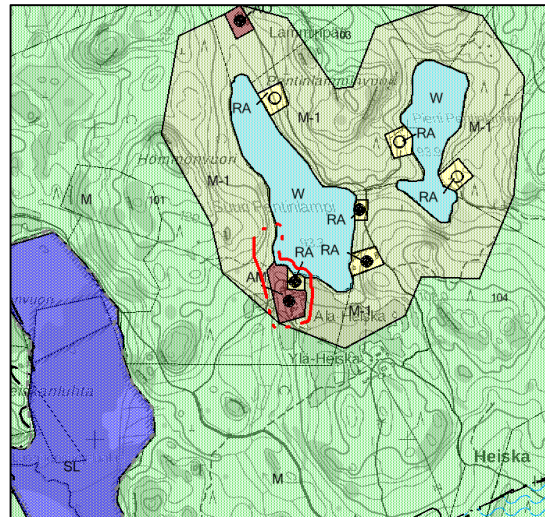
Voimassa oleva kaava



Nykyisessä kaavassa tilalle on merkitty maatalakeskus ja yksi lomarakennuspaikka (1 AM ja 1 RA).

Muutoksen tavoitteena on tarkistaa kaavaan poikkeamispäätöksen mukainen ratkaisu jolla on siirretty lomarakennuspaikka kiinteistöllä toiseen paikkaan.

Muutosehdotus 20.11.2019



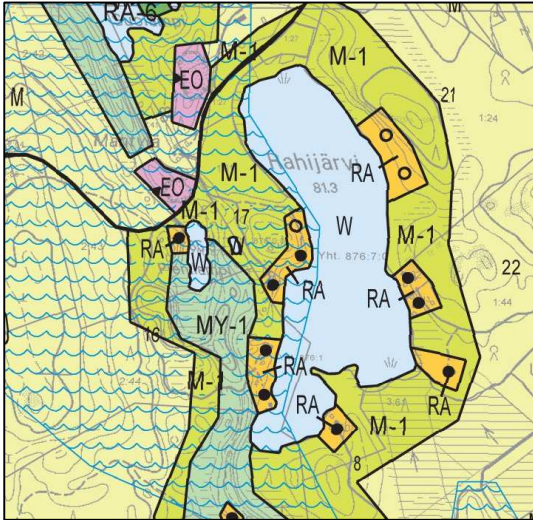
Muutoksella on siirretty tilalla sijaitseva lomarakennuspaikka toteutuneeseen paikkaan tilakeskuksen edustalle.

Liite 1

EHDOTUS

KOHDE 6 Rahijärvi, kiinteistö 623-425-1-61 ja 1-84

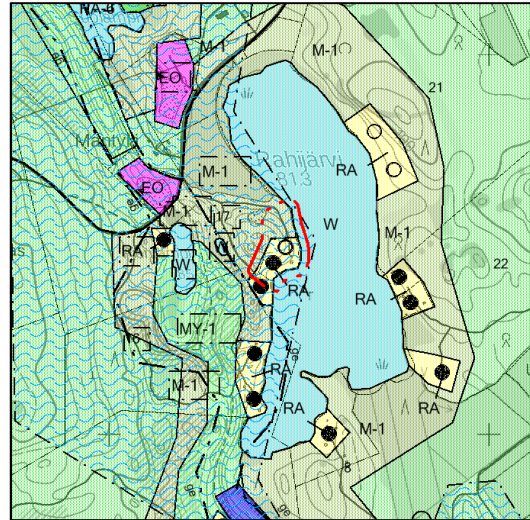
Voimassa oleva kaava



Nykyisessä kaavassa tilalla 1-61 on yksi lomarakennuspaikka ja tilalla 1-84 yksi lomarakennuspaikka.

Tarkoituksena on siirtää rakennusoikeus tilalta 1-61 tilan 1-84 alueelle.

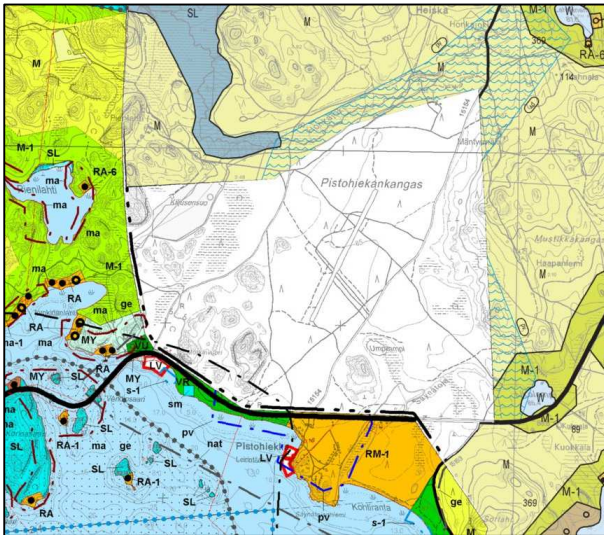
Muutosehdotus 20.11.2019



Muutoksella on siirretty kaavaselostukseen kirjatun perustein yksi rakennusoikeus tilalta 623-425-1-61 tilan 623-425-1-84 alueelle.

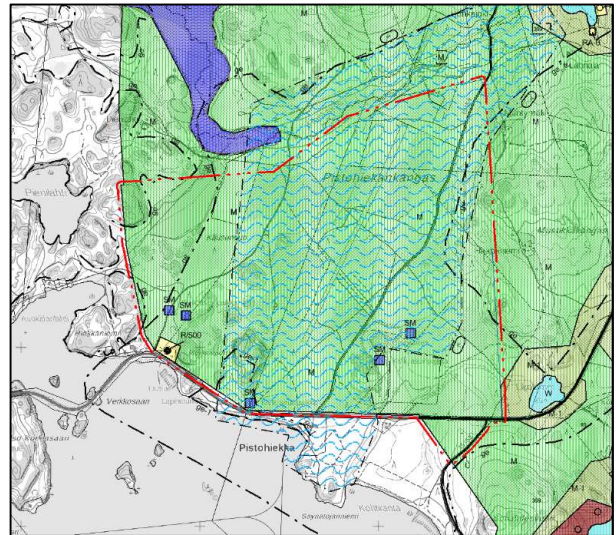
Tilalle 1-61 ei jää Rahijärvellä rantarakennusoikeutta, tilan rantavyöhyke osoitetaan kaavassa maa- ja metsätalousalueena (M-1).

Voimassa oleva kaava



Tarkoituksena on liittää yleiskaavoittamaton Pistohiekankankaan alue Ryhälän osayleiskaavaan. Laajennusalueella ei ole rantaviivaa tai rantaan tukeutuvaa maankäyttöä.

Muutosehdotus 20.11.2019



Pääosin laajennusalue on osoitettu oikeusvaikutuksettomalla merkinnällä M.

Kiinteistölle 623-445-16-0 kantatien 62 varrella osoitetaan matkailupalveluiden korttelialue merkinnällä R/500. Alueelle kohdistuu maakuntakaavan ohjausvaikutuksesta myös muita kaavamerkintöjä (pv, ge, sm).

Valtakunnallisesti arvokas Pistohiekan rantakerrostuma on osoitettu merkinnällä ge-1 (pistekatkoviiva).