



PUUMALAN KUNTA

KOTKATSAAREN RANTA-ASEMAKAAVAN OSITTAINEN KUMOAMINEN 2020

Kaavaselostus sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Ehdotusvaihe 8.4.2020

Ranta-asemakaavojen osittainen kumoaminen koskee Puumalan kunnassa kiinteistöjä 623-420-3-88, 623-420-3-68, 623-420-3-66, 623-420-3-106, 623-420-3-104, 623-420-3-43, 623-420-3-86, 623-420-3-71, 623-420-3-74, 623-420-3-72 ja 623-420-3-77, sekä osittain kiinteistöä 623-420-3-90.



Kaavan vireilletulo

Puumalan kunnanhallitus pp.kk.2020

Kaavaehdotuksen nähtävillä olo

xx.x.2020 – xx.x.2020

Kaavan hyväksyminen

Kunnanvaltuusto

Kaava on saanut lainvoiman:



SISÄLLYSLUETTELO

1. OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA, OAS

1.1 Suunnittelualue ja työn tavoite.....	3
1.2 Kaavan vaikutusten arviointi ja selvitykset.....	4
1.3 Osallisuus ja vaikutusmahdollisuudet kaavan valmisteluun.....	4
1.4 Kaavaprosessin vaiheet ja suunnittelut eteneminen.....	5
1.5 Yhteystiedot.....	5

2. LÄHTÖKOHDAT JA RANTA-ASEMAKAAVAN OSITTAISEN KUMOAMISEN TAVOITTEET

2.1 Kaavahankkeen tavoite.....	6
2.2 Suunnittelutilanne.....	7
2.2.1 Maakuntakaava.....	7
2.2.2 Yleiskaava.....	8
2.2.3. Kunnan rakennusjärjestys.....	9
2.2.4. Ranta-asemakaava.....	9

3. KAAVAPROSESSI

3.1 Kaavaehdotuksen laatiminen ja sen lisävalmistelu.....	10
3.2 Ehdotusvaiheen lausunnot ja mielipiteet.....	10

4. RANTA-ASEMAKAAVAN OSITTAINEN KUMOAMINEN JA SEN PERUSTELUT

4.1 Tarkoituksenmukainen kaava-alue.....	11
4.2 Rantojen mitoitus.....	13

5. KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

5.1 Kumoamisen vaikutus rantarakentamiseen.....	15
5.2 Luonnonympäristö.....	15
5.3 Alueen toteuttaminen.....	17

1. OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 § edellyttää, että kaavatyön yhteydessä, riittävän varhaisessa vaiheessa laaditaan suunnitelma osallistumis- ja arviointimenettelystä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitellään seuraavat asiat:

1. Mihin ja mitä suunnitellaan?
2. Mitä vaikutuksia kaavalla saattaa olla ja miten vaikutuksia arvioidaan?
3. Miten ja missä vaiheessa voi vaikuttaa kaavan valmisteluun ja sisältöön sekä mistä saa tietoa kaavoituksesta?

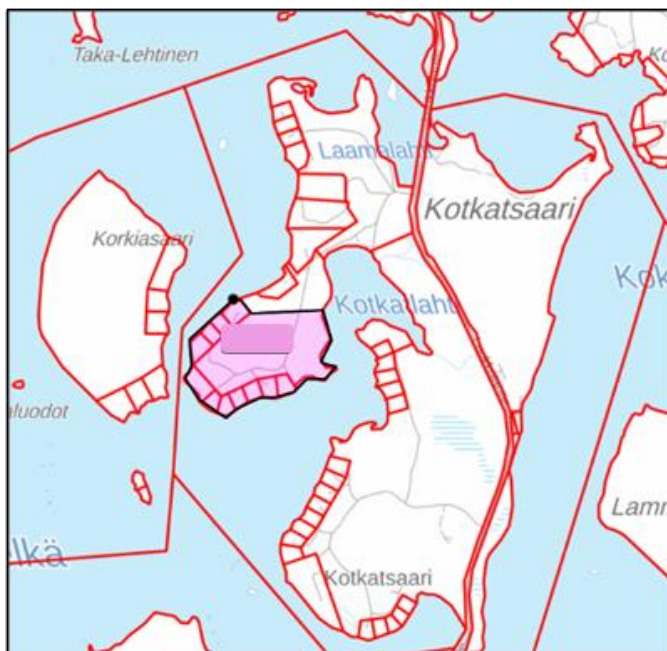
1.1 Suunnittelualue ja työn tavoite

Ranta-asemakaavojen osittainen kumoaminen koskee kiinteistöjä 623-420-3-88, 623-420-3-68, 623-420-3-66, 623-420-3-106, 623-420-3-104, 623-420-3-43, 623-420-3-86, 623-420-3-71, 623-420-3-74, 623-420-3-72 ja 623-420-3-77, sekä osittain kiinteistöä 623-420-3-90.

Ranta-asemakaavojen osittaisen kumoamisen tavoitteena on kumota 11 lomarakennuspaikkaa (RA) ja maa- ja metsätalousaluetta (M). Kumoamisen käynnistämävaiheessa kaikilta Kotkatsaaren ranta-asemakaavan maanomistajilta tiedusteltiin kirjeitse halukkuutta lähteä kumoamiseen mukaan. (Kyselyä ei tehty niille maanomistajille, joiden kiinteistö sijoittuu vuonna 2000 voimaantulleen Kotkatsaaren ranta-asemakaavan muutoksen alueelle Kotkatsaaren pohjoisosassa).

Kumottava kaava-alue määräytyi kiinteistönomistajien osallistumishalukkuuden ja tarkoituksenmukaisen kaava-alueen (MRL 74 §) muodostumisen perusteella syksyn 2019 ja talven 2020 aikana. Kaava-aluetta tarkennettiin huhtikuussa 2020 kunnanhallituksen palautettua kaavaehdotus valmisteluun (Kuhall 30.3.2020 § 61).

Kumoamisen jälkeen alueella voimassa oleva Puumalan Itäosien yleiskaava on oikeusvaikutteinen ko. alueella ohjaten maankäyttöä ja rakentamista.



Kuva: Kumottava alue on likimääräisesti osoitettu karttaan.

www.paikkatietoikkuna.fi / 7.4.2020



1.2 Kaavan vaikutusten arviointi ja selvitykset

Tässä kaavatyössä hyödynnetään alueella voimassa olevaa Puumalan Itäosien yleiskaavaa varten laadittuja selvityksiä. Tässä kaavatyössä vaikutusten arvioinnissa erityistä huomiota kiinnitetään:

- *Rantarakentamisen mitoitus ja ohjaus*
Yleiskaava rantarakentamisen ohjaamisen välineenä
Mitoitusperusteet
Maanomistajien tasapuolinen kohtelu
- *Ympäristö ja ihmiset*
Arvokkaihin luontokohteisiin kohdistuvat vaikutukset
Alueen virkistyskäyttömahdollisuudet

Uudistuneet valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet:

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet konkretisoituvat pääasiassa kaavoituksen kautta. Valtakunnallisilla alueidenkäyttötavoitteilla ei ole välittömiä oikeudellisia vaikutuksia yksittäisen rakennusluvan, poikkeamisluvan tai suunnittelutarveratkaisun myöntämisedellytyksiin maaseudulla tai muualla. Vaikutukset yksittäiseen rakennushankkeeseen ja maankäyttöön muutoin välittyvät kaavoituksen kautta kaavoille laissa säädettyjen sisältövaatimusten rajoissa. Uudistetut alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018. Valtioneuvoston päätöksessä uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista todetaan mm. seuraavaa:

Maailmassa ja suomalaisessa yhteiskunnassa tapahtuva kehitys edellyttää uusia toimia kaikilla yhteiskunnan osa-alueilla. Varsinkin ilmastonmuutos, kaupungistuminen ja väestön muutokset, elinkeinojen uusiutuminen ja digitalisaatio sekä luonnon monimuotoisuuden heikkeneminen ovat kehityssuuntia, joilla on pitkäaikaisia vaikutuksia Suomen menestymisen mahdollisuuksiin. Ne haastavat alueidenkäytön ja sen suunnittelun uudelleen ajatteluun ja ratkaisuihin.

Alueidenkäytön suunnittelulla vaikutetaan suoraan asumisen, elinkeinoelämän ja vapaa-ajan toimintojen sijoittumiseen sekä niitä yhdistäviin verkostoihin. Kestävällä alueidenkäytön suunnittelulla edistetään yhteiskunnan toimivuutta, rakennetun ympäristön laatua ja ihmisten arjen sujuvuutta. Nyt tehtävät alueidenkäyttöä koskevat ratkaisut vaikuttavat pitkälle tulevaisuuteen.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

1.3 Osallisuus ja vaikutusmahdollisuudet kaavan valmisteluun

Henkilöitä ja yhteisöjä, jotka voivat osallistua kaavaprosessiin, kutsutaan osallisiksi. Osalliset voivat esittää mielipiteitä ja toivomuksia kaavoittajalle koko kaavoitusprosessin ajan. Kaava asetetaan julkisesti nähtäville ehdotusvaiheissa, jolloin osallisille on varattu erityinen mahdollisuus kommentoida kaavaa. Osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, kuten:

- Suunnittelualan ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajat ja asukkaat
- Puumalan kunnan hallintoelimet ja luottamuselimet
- Etelä-Savon ELY-keskus



1.4 Kaavaprosessin vaiheet ja suunnittelu eteneminen

1. Kaavoitushankkeen aloitusvaihe (syksy 2018 – talvi 2020)
<ul style="list-style-type: none">• Maanomistajan edustajat tiedustelevat kaavamuutoksen tai kumoamisen mahdollisuutta kunnasta• Suunnittelualueen maanomistajien kiinnostusta osallistua kaavahankkeeseen selvitetään heinä-elokuussa 2019• Maanomistajan edustajat ja kaavan laatija allekirjoittavat kaavahankkeen sopimuksen lokakuussa 2019• Puumalan kunta linjaa osittaisen kumoamisen aluerajauksen tammikuussa 2020
2. Kaavoitushankkeen ehdotusvaihe (kevät 2020)
<ul style="list-style-type: none">• Kaavoittaja laati 19.3.2020 päivätyn kaavaehdotuksen (kaavakartta, määräykset ja kaavaselostus)• Kaavaehdotus oli kunnanhallituksen käsittelyssä 30.3.2020 § 61. Kunnanhallitus palautti kaavaehdotuksen valmisteluun.• Kaavoittaja teki lisävalmistelua ja täydennetty kaavaehdotus on päivätty 8.4.2020.• Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville. Nähtävillä olosta tiedotetaan Puumalan kunnan internet-sivuilla, ilmoitustaululla sekä Puumala-lehdessä. Nähtävillä olosta tiedotetaan kaavoitettavan alueen ulkopaikkakuntalaisia maanomistajia kirjeitse. Aineisto on nähtävillä Puumalan kunnan internet-sivuilla (http://puumala.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus/) ja rakennustoimistossa (Keskustie 14) .• Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat lausunnot viranomaisilta.• Osallisilla on mahdollisuus jättää kirjallinen muistutus kaavaehdotuksesta.• Kaavoittaja laatii vastineet kaavaehdotuksesta saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin.
4. Kaavan hyväksymisvaihe (kevät - kesä 2020)
<ul style="list-style-type: none">• Kaavoittaja kokoaa kaavaehdotuksesta tulleet lausunnot ja kirjoittaa vastineet• Asemakaavan hyväksymisestä päättää Puumalan kunnanvaltuusto. Hyväksymispäätöksestä tiedotetaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen 94 § mukaan.• Kunnanvaltuuston päätöksestä voi tarvittaessa valittaa Itä-Suomen hallinto-oikeuteen. Kunnallisvalitus on tehtävä 37 päivän kuluessa siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.• Oikeudesta valittaa kaavan hyväksymispäätöksestä säädetään MRL 191 §:ssä.• Kaavan voimaantulo: Jos kaavan hyväksymispäätöksestä ei valiteta, siitä kuulutetaan valitusajan jälkeen Puumala-lehdessä ja kaava tulee voimaan esitetyn aikataulun mukaan.

1.5 Yhteystiedot

Kaavan laatija

Järvi-Saimaan Palvelut Oy / Maankäyttömestarin työhuone, Kauppatie 1, 58700 Sulkava

Kaavoitusinsinööri Henna Arkko, p. 044 417 5242, henna.arkko@jarvisaimaanpalvelut.fi

Maankäyttömestari Miia Blom, p. 044 417 5849, miia.blom@jarvisaimaanpalvelut.fi

Puumalan kunnan yhteyshenkilö

Tekninen johtaja Kimmo Hagman, puhelin: 0500 654 590, sähköposti: kimmo.hagman@puumala.fi

Maankäyttötekniikko Merja Tuomainen, puhelin: 040 723 0776, sähköposti: merja.tuomainen@puumala.fi

Tekninen toimiala / kaavoitus, Keskustie 14, 52201 Puumala



2. LÄHTÖKOHDAT JA RANTA-ASEMAKAAVAN OSITTAISEN KUMOAMISEN TAVOITTEET

2.1. Kaavahankkeen tavoite

Suunnittelualue sijaitsee Kotkatsaassa, joka on Saimaaseen kuuluvan Lietveden ja Naisveden välissä oleva kookas saari. Kotkatsaaren läpi kulkee Luukkolantie (15137), jota pitkin Puumalan kirkonkylälle on matkaa 4,7 – 5,5 km. Kooltaan suunnittelualue (kumottava alue) on noin 15,10 ha.

Kerminhiekantien tiekunnan jäsenet ovat olleet vuosina 2018–2019 yhteydessä Puumalan kuntaan tiedustellen mahdollisuutta saada Kotkatsaassa oleville rakennuspaikoilleen enemmän rakennus-oikeutta. Kunnasta ohjeistettiin selvittämään maanomistajien osallistumishalukkuus ko. alueella ranta-asemakaavan kumoamisen käynnistämiseksi. Tiekuunnan kokouksessa 8.6.2019 tiekunnalla oli tiedossa jo osa kaavaprosessiin mukaan haluavista maanomistajista (yhdeksän yhdestätoista rantarakennuspaikasta).

Kesällä 2019 kunnasta todettiin, että ranta-asemakaavan kumoamista on tutkittava myös laajemmalla alueella. Näin ollen Kerminhiekkan tiekunta valtuutti kaavakonsultin Järvi-Saimaan Palveluista laatimaan kyselyn, joka lähetettiin kaikille maanomistajille vuonna 1987 hyväksytyn ranta-asemakaavan alueella pois lukien Kotkatsaaren pohjoinen osa, jossa on voimassa vuonna 2000 hyväksytty ranta-asemakaavan muutos. Kysely toteutettiin heinä-elokuussa 2019, ja myös myöhemminkin saapuneet yhteydenotot on huomioitu kaavaehdotuksen valmistelussa. Kerminhiekantien alueelta kumoamiseen osallistumishalukkuutensa ilmoitti kaikki 11 maanomistajaa, Kotkatsaarentien ympäristöstä neljä maanomistajaa.

Syyskuussa Kerminhiekkan tiekunta käsittelee kumoamisasiaa kokouksessaan. Kaavan kumoamisesta laadittiin Kerminhiekkan tiekunnan ja Järvi-Saimaan Palvelut Oy:n välillä sopimus ja siitä tiedotettiin kuntaa lokakuussa 2019. Kaavoittaja kokosi mukaan ilmoittautuneiden maanomistajien kiinteistöistä havainnekartan kuvaamaan kumottavaa kaava-alueita ja kävi sen pohjalta keskustelua kunnan kanssa tarkoituksenmukaisen kaava-alueen muodostumisesta (MRL 74 §). Kunta linjasi tammikuussa 2020, ettei Kotkatsaarentien alueella olevia yksittäisiä kiinteistöjä voida ottaa kumoamiseen mukaan, koska silloin ei olisi muodostunut MRL 74 §:n tarkoittama tarkoituksenmukainen kaava-alue.

Kerminhiekantien alueen maanomistajat, joita Kerminhiekkan tiekunta edustaa, ovat tämän kaavahankkeen ensisijainen tilaaja. Kaavan laatijana toimivat kaavoitusinsinööri Henna Arkko ja maankäyttömestari Miia Blom Järvi-Saimaan Palvelut Oy:stä. Ranta-asemakaavan osittainen kumoaminen laaditaan mittakaavaan 1:2000.

Luettelo selostukseen liittyvistä asiakirjoista:

- Kaavakartta 1:2000 ja kaavamääräykset
- Liite 1. Kermin yksityistien tiekunta, mielipidetiedustelu 7.5.2019
- Liite 2. Kaavoittajan tiedustelu suunnittelualueen maanomistajien halukkuudesta osallistua kaavahankkeeseen, Järvi-Saimaan Palvelut Oy, 4.7.2019
- Liite 3. Kotkatsaaren ranta-asemakaava (v.1987), kaavakartta ja määräykset
- Liite 4. Asemakaavan seurantalomake

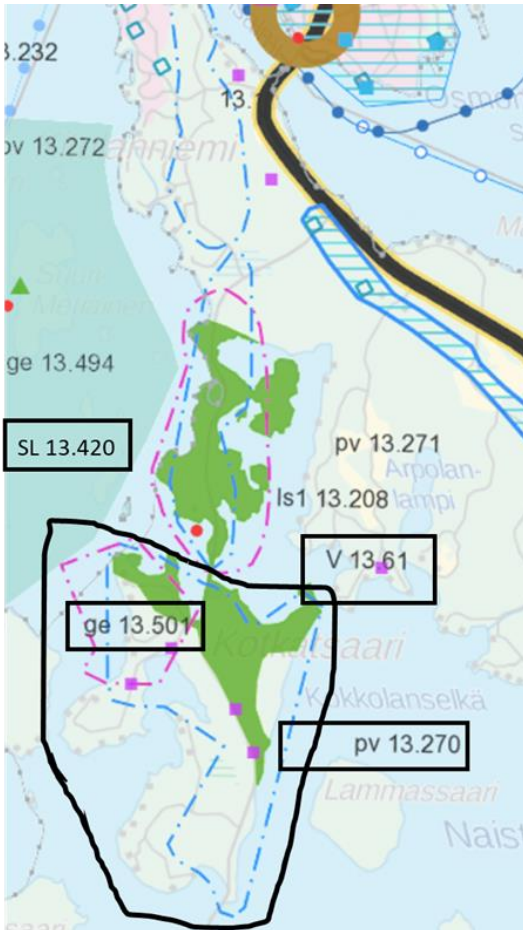
2.2. Suunnittelutilanne

2.2.1 Maakuntakaava

Etelä-Savossa on voimassa kolme maakuntakaavaa. EteläSavon maakuntavaltuuston 12.12.2016 hyväksymä EteläSavon 2. vaihemaakuntakaava päivittää vuoden 2010 maakuntakaavaa (hyväksytty 29.5.2009) kaikkien aluevarustustyyppien osalta. Lisäksi on voimassa tuulivoimaa käsittelevä 1.vaihemaakuntakaava (voimaantulo 3.6.2016).





Ranta-asemakaavan osittaisen kumoamisen suunnittelualueella tai sen välittömässä yhteydessä on seuraavat maakuntakaavan varaukset ja merkinnät:

- Virkistysalue, **V 13.61** Kotkatsaari (vihreä alue)
- Pohjavesialue, pv 13.270 Kotkatsaari (sininen pistekatkoviiva-rajaus)
- Arvokas geologinen muodostuma, ge 13.501 Kotkatharju (punainen pistekatkoviiva-rajaus)
- Luonnonsuojelualue, SL 13.420 Lietvesi (tummansininen vesialue)



Kuva: Ote Etelä-Savon maakuntakaavasta (Viitattu 19.3.2020 http://suuntanasaimaa.kixit.fi/etela-savon_makuntakaava)

Kuvaan on osoitettu mustalla rajauksilla ranta-asemakaavan osittaisen kumoamisen suunnittelualueella tai sen läheisyydessä olevat maakuntakaavan merkinnät.

	<p>V VIRKISTYSALUE [MKK]</p> <p>Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittäviä virkistysalueita. Alueilla on voimassa MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.</p> <p>Rakentamismääräys Alueelta saa rakentaa vain yleistä virkistäytymistä ja maa- ja metsätaloutta palvelevia rakennuksia sekä suorittaa rakennusten peruskorjauksia.</p> <p>Suunnittelumääräys Alueen maankäyttöä suunniteltaessa on kiinnitettävä huomiota alueen virkistyskäytön kehittämiseen ja ympäristöarvojen säilyttämiseen. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on luotava edellytykset alueen kehittämiseksi osana seudullista virkistys- ja matkailualueverkostoa.</p>
	<p>pv POHJAVESIALUE [MKK, 2.VK määräystä päivitetty]</p> <p>Merkinnällä osoitetaan yhdyskuntien vedenhankinnan kannalta tärkeät (I luokan) ja vedenhankintaan soveltuvat (II luokan) pohjavesialueet.</p> <p>Suunnittelumääräys Alueelle ei tule sijoittaa pohjaveden laadulle vaaraa aiheuttavaa toimintaa ja pohjavedeksi imeytyvän veden määrä tulee säilyttää riittävänä. Maa-ainesten ottaminen tulee sallia vain maisemointialueille, mikäli se ei vaaranna pohjaveden laatua tai vähennä saatavan pohjaveden määrää.</p> <p>Suositus Alueelle tulisi laatia suojelusuunnitelma.</p>
	<p>ge ARVOKAS GEOLOGINEN MUODOSTUMA [MKK, 2.VK määräyksen viimeinen virke lisätty]</p> <p>Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaita harjualueita.</p> <p>Suunnittelumääräys Alueen käytön suunnittelussa on otettava huomioon alueen maisemakuvan, luonnonkauneuden, geologisten muodostumien sekä erikoisten luonnonolosuhteiden ja -esiintymien säilyminen. Alueella metsien hoito ja käyttö perustuu voimassa olevaan metsälainsäädäntöön.</p> <p>Suositus Erityisesti on huomiota kiinnitettävä ehjien harjumuodostumien säilymiseen ja pohjaveden suojeeluun.</p>
	<p>SL LUONNONSUOJELUALUE [MKK]</p> <p>Merkinnällä osoitetaan luonnonsuojelulain nojalla suojeltuja tai suojeltavaksi tarkoitettuja alueita. Alueella on voimassa MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.</p> <p>Suojelumääräys Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, jotka saattavat vaarantaa alueen suojeeluvoimaa.</p>

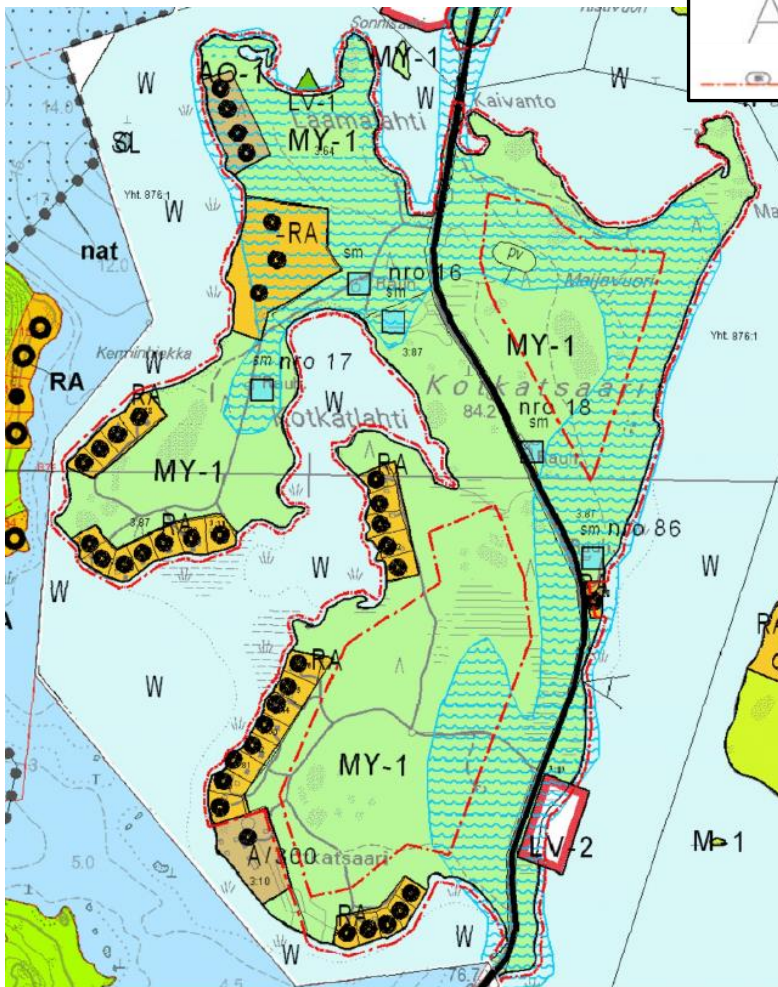
2.2.2. Yleiskaava

Puumalan Itäosien yleiskaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa **26.8.2002**. Itäosien yleiskaavaan on tehty päivitys, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 24.9.2018 § 25 ja se on saanut lainvoiman 29.11.2018 pois lukien valituksen alaiset osat. Kotkatsaaren alueelle ei kohdistu vuonna 2018 hyväksytyjä yleiskaavamuutoksia.

Suunnittelualueella on voimassa seuraavat yleiskaavamerkinnät ja määräykset:

●	Nykyinen rakennuspaikka.
○	Uusi rakennuspaikka. Nykyisten ja uusien rakennuspaikka-merkintöjen kokonaismäärä ilmaisee rakennuspaikkojen enimmäismäärän kortteleittain ja tiloittain. Uuden rakennuspaikan sijaintia saa siirtää korttelin sisällä, ei kuitenkaan toisen tilan puolelle.
▲	Korvattava laskennallinen rakennusoikeus.
/150	Alueen tai alueella olevien yksittäisten rakennuspaikkojen rakennusoikeus (k-m2). Milloin rakennusoikeutta ei ole kaavassa määritelty, noudatetaan rakennusjärjestyksen määräyksiä.

RA	Loma-asuntoalue.
LV-2	Veneranta.
MY-1	Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on ympäristöarvoja. Alueelle ei saa rakentaa, eikä siltä saa ottaa maa-aineksia.
sm	Muinaismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäännös. Aluetta koskevista maankäyttösuunnitelmista tulee neuvotella Museoviraston kanssa.
pv	Tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue.
A	Apajapaikka.
—	Ranta-asemakaava-alueen raja.

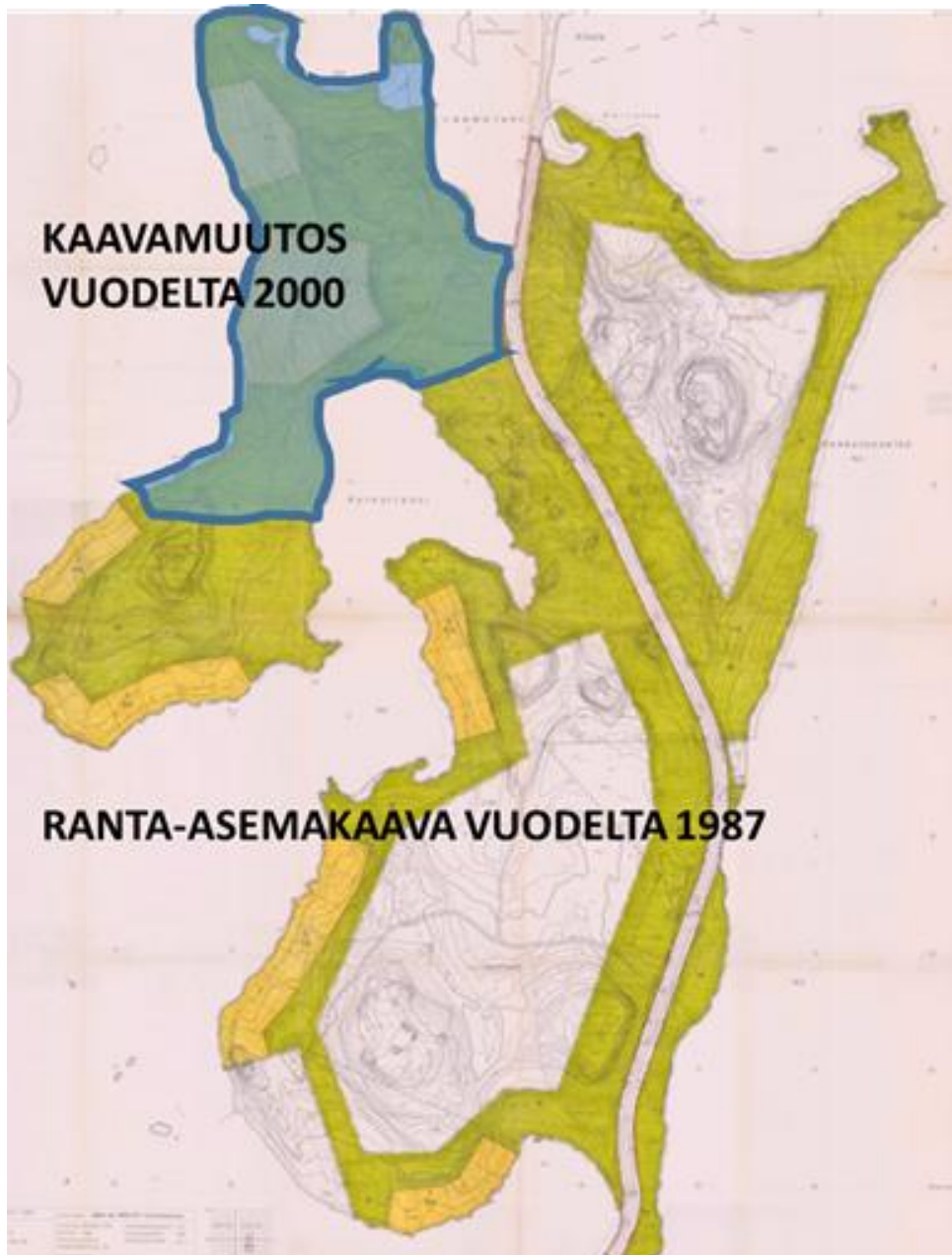


2.2.3. Puumalan kunnan rakennusjärjestys

Puumalan kunnanvaltuusto on hyväksynyt rakennusjärjestyksen 2.3.2015. Rakennusjärjestykseen voi tutustua internetissä osoitteessa: <http://puumala.fi/wp-content/uploads/rakennusjrjestys.pdf>

2.2.4. Ranta-asemakaavat

Suunnittelualueella on voimassa kaksi ranta-asemakaavaa. Alkuperäinen Kotkatsaaren ranta-asemakaava (ent. rantakaava) on hyväksytty Puumalan kunnanvaltuustossa 18.5.1987 § 57, ja se on vahvistettu lääninhallituksessa 18.12.1987. Lisäksi on voimassa Kotkatsaaren ranta-asemakaavan muutos, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 19.6.2000 § 32. Loma-asuntojen korttelialueita kumotaan v. 1987 Kotkatsaaren ranta-asemakaavasta, jonka mukaisesti RA-rakennuspaikan rakennusoikeus on 80 + 20 k-m².



Kuva: Kaavoittajan laatima havainnekartta Kotkatsaarella voimassa olevista ranta-asemakaavoista.



3 KAAVAPROSESSI

3.1 Kaavaehdotuksen laatiminen ja lisävalmistelu

Kaavoitushankkeen valmistelussa mukaanlähtevien maanomistajien selvittäminen ja heidän allekirjoituksillaan varustettujen dokumenttien kokoaminen vei aikaa. Maanomistajat ja heitä edustava hanketoimikunta (Kerminhiekantien tiekunta) on ollut varsin aktiivinen muun muassa kokoamalla kumoamiseen mukaan lähtevien maanomistajien suostumuskirjeet allekirjoitettuna kaavoittajan käyttöön. Myös yhteistyö kaavoittajan ja kunnan kanssa on ollut sujuvaa, ja kumoamista on laadittu kunnan ohjeistuksessa.

Kaavoitushankkeen valmistelujen perusteella kaavoittaja laati 19.3.2020 päivätyn kaavaehdotuksen. Kaavaehdotus oli Puumalan kunnanhallituksen käsiteltävänä 30.3.2020 § 61. Kunnanhallitukselle esitettiin kaavaehdotuksen nähtäville asettamista, mutta kunnanhallitus päätti yksimielisesti palauttaa asian takaisin valmisteluun.

Kokouksen jälkeen, huhtikuussa 2020 alussa kunnanhallitus selvensi päätöstä maanomistajille ja kaavoittajalle heidän kysellessä päätöksen syitä. Kunnanhallitus halusi asian takaisin valmisteluun, jotta kunta laatisi ohjeistuksen siitä, miten eri mitoituksen ranta-asemakaavojen kumoamispyyntöihin vastataan. Kunnanhallitus siis haluaa kuntaan yhtenäisen toimintatavan, jos ranta-asemakaavoihin tulee kumoamis- tai muutostarpeita. Kotkatsaaren ranta-asemakaavan osalta ehdotus kuitenkin voitaneen laittaa eteenpäin, kuten asia oli kunnanhallitukselle 30.3.2020 esitelty, koska mitoitus vastaa yleiskaavojen mitoitusta.

KAAVAN LISÄVALMISTELUN RATKAISUT JA TAVOITTEET:

Kaavan lisävalmistelussa kaavoittaja täydensi kaavaselostukseen tarkasteluja niistä perusteista, joiden mukaan ranta-asemakaavan kumoaminen ei aseta Puumalan kunnassa maanomistajia eriarvoiseen asemaan. Lisäksi kaavan vaikutusten arviointiin lisättiin huomioita Puumalan itäosien yleiskaavasta (määräykset, luontoselvitys). Ranta-asemakaavan kumoamisen jälkeen yleiskaava ohjaa rakentamista ja näin ollen sillä ja sen määräyksillä on merkitystä ranta-asemakaavan kumoamisen vaikutuksia arvioitaessa.

Kaavoittaja asetti tavoitteekseen lisävalmistelussa perustella Kotkatsaaren ranta-asemakaavan kumoamisen mitoitus, vaikutusten arviointi ja toteuttaminen yleiskaavan perusteella siten, että tulee todetuksi:

- ettei muutos aiheuta maanomistajien eriarvoista kohtelua, tai
- aseta kuntaa hyväksymään sellaista linjausta, jota se ei voi vastaavien hankkeiden kohdalla hyväksyä

Lisävalmisteluissa kaavoittaja myös tutki lisää maankäyttö- ja rakennuslain 74:ttä pykälää (MRL 74 §):

- tarkoituksenmukaisen kaava-alueen muodostuminen
- palautti mieleen, että Kerminhiekantien alueen maanomistajat ovat tämän kaavahankkeen ensisijaisia tilaajia, joilla on oikeus huolehtia ranta-asemakaavaa koskevan kaavaehdotuksen laatimisesta omistamilleen ranta-alueille
- maanomistajan toimesta laadittua asemakaavaehdotus on kunnassa käsiteltävä ilman tarpeetonta viivytystä.

3.2 Ehdotusvaiheen lausunnot ja mielipiteet

Täydennetään prosessin edetessä....



4 RANTA-ASEMAKAAVAN OSITTAINEN KUMOAMINEN JA SEN PERUSTELUT

4.1 Tarkoituksenmukainen kaava-alue

MRL 74 §:n mukaan "Maanomistajan toimesta laadittavan asemakaavan alueen tulee muodostaa tarkoituksenmukainen kokonaisuus." Se, muodostaako kaava-alue tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden, tulee lopullisesti ratkaistavaksi kaavan hyväksymistä koskevan päätöksenteon yhteydessä. Maanomistajan on kuitenkin syytä varmistua kunnan kanssa neuvottelemalla ennakkoon, ettei kunnalla ole huomauttamista suunnittelualueen osalta.

Kotkasaaren ranta-asemakaavan osittaisen kumoamisen suunnittelualue muotoitui sen perusteella, ketkä maanomistajat olivat halukkaita lähtemään mukaan kumoamiseen sekä sijoittuivatko näiden maanomistajien kiinteistöt riittävän yhtenäisellä alueella.

Kumoamisprosessiin mukaan lähtevien maanomistajien selvittäminen tapahtui kaavoittajan toimesta osallistumiskyselyllä kesän ja syksyn 2019 aikana. Kerminhiekantien alueelta mukaan halusivat kaikki maanomistajat, mutta Kotkasaarentien alueelta vain neljä. Lisäksi yhdellä maanomistajalla oli maa-alueita laajemmin koko Kotkasaaren alueella.

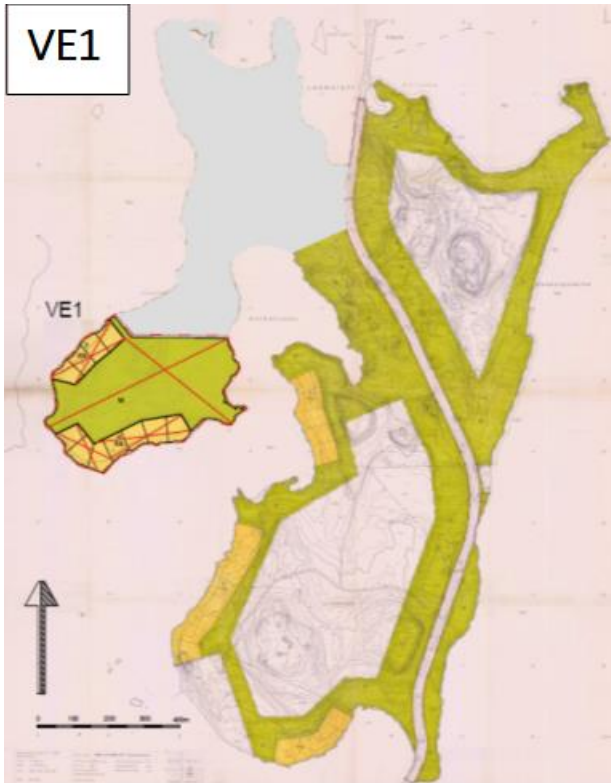
Puumalan kunta linjasi tammikuussa 2020, ettei Kotkasaarentien alueen yksittäisiä kiinteistöjä voi ottaa mukaan kumottavaa alueeseen, koska se ei silloin muodostaisi tarkoituksenmukaista aluetta.

Kaavaehdotuksen lisävalmistelun yhteydessä huhtikuun 2020 alussa kaavoittaja linjasi, että kaavaehdotuksessa kumoamista esitetään vain Kerminhiekantien alueelle ja vain vuoden 1987 mukaisen ranta-asemakaavan rajauksen mukaisesti. Kaavoittajan näkemyksen mukaan 8.4.2019 päivätyn kaavaehdotuksen mukaisella kumottavalla kaava-alueella päästään ratkaisuun, jossa parhaiten toteutuu Kerminhiekantien hanketoimikunnan ensi sijainen tavoite sekä tarkoituksenmukaisen kaava-alueen muodostuminen. Kaavoittaja oli yhteydessä Kerminhiekantien alueen maanomistajien edustajiin pyytäen heiltä hyväksyntää kyseiselle ratkaisulle.

ALUE	Kiint.tunnus	Ilmoitti mukaanlähdestä syksyllä 2019	KAAVA-ALUEEN RAJAUS TAMMIKUU 2020	
			mukana	ei mukana
	623-420-3-91			
	623-420-3-95			
	623-420-3-90	1	1	
	623-420-3-48	1		1
	623-420-3-51			1
	623-420-3-46			1
	623-420-3-62			1
	623-420-3-61			1
	623-420-3-76	1		1
	623-420-3-75	1		1
	623-420-3-44	1		1
	623-420-3-60			1
	623-420-3-42			1
	623-420-3-81			1
	623-420-3-50			1
	623-420-3-49			1
	623-420-3-53			1
	623-420-3-55			1
	623-420-3-56			1
	623-420-3-57			1
	623-420-3-58			1
K e r m i n h i e k a n t i e	623-420-3-88	1	1	
	623-420-3-68	1	1	
	623-420-3-66	1	1	
	623-420-3-106	1	1	
	623-420-3-104	1	1	
	623-420-3-43	1	1	
	623-420-3-86	1	1	
	623-420-3-71	1	1	
	623-420-3-74	1	1	
	623-420-3-72	1	1	
	623-420-3-77	1	1	
	Yhteensä:	16	12	18

Tällä sivulla olevassa taulukossa on esitetty kaavoittajan laatima kooste kumoamisprosessiin mukaan ilmoittautuneista maanomistajista, ja miten tarkoituksenmukaisen kaava-alueen muodostumista on tutkittu.

Kaavoittaja laati myös kolme vaihtoehtoista kaavakarttaa havainnollistaakseen tarkoituksenmukaisen kaava-alueen muodostumista ja eri vaihtoehtojen seurauksia.



VE1 PELKKÄ KERMINHIEKANTIEN ALUE, JA VAIN V.1987 KAAVA-ALUEEN MUKAINEN OSA M-ALUEISTA.

VE2 VASTAA 19.3.2020 PÄIVTTYÄ KAAVAEHDOTUSTA. KUMOTTAVIA ALUEITA ON SEKÄ VUODEN 1987 SEKÄ VUODEN 2000 RANTA-ASEMAKAAVOJEN ALUEILLA.

VE3 19.3.2020 PÄIVÄTYN KAAVAEHDOTUKSEN MUKAISEN KAAVA-ALUEEN LISÄKSI NE KOTKATSAARENTIEN ALUEEN NELJÄN MAANOMISTAJAN MAA-ALUEET, JOTKA ILMOITTIVAT HALUKKUUDESTA OSALLISTUA KUMOAMISEEN.

VAIHTOEHDOISTA VALITTIIN VE1 8.4.2020 PÄIVÄTYN KAAVAEHDOTUKSEN RATKAISUKSI.



4.2 Rantojen mitoitus

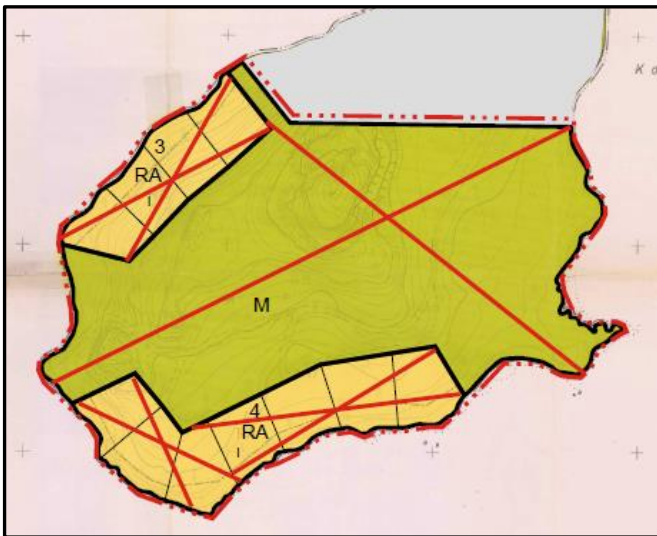
Puumalan kunnanvaltuusto on hyväksynyt yleiskaavoitusohjelman 12.10.1998 § 46. Yleiskaavoitusohjelmaan on kirjattu yleiskaavoituksen tavoitteet ja kaavoitusperiaatteet sekä rantarakentamisen mitoituseriaatteet. Kunta on kaavoittanut ranta-alueet ohjelman mukaisesti 2000-luvun vaihteessa, jolloin myös Itäosien yleiskaava on valmistunut.

Itäosien yleiskaavaa laadittaessa ei ole eritelty ranta-asemakaava-alueilla sijaitsevia tiloja ja niillä muodostuvaa rakennusoikeutta. Kuitenkin emätilan mitoitusta koskeva rakennusoikeuden kokonaistarkastelu kertoo, että alueella on **rantaviivaa kaikkiaan 8,2 km**, josta **muunnettua rantaviivaa 7,2 km**. Alueella voidaan käyttää **mitoituseriä perusmitoitusta (5 rp./mit r.v.)** tai joiltakin osin luonnon- ja maiseman arvot huomioon ottavaa mitoituseriä eli **4 rakennuspaikkaa/ rakentamiseen soveltuva rantakilometri**. Kokonaisrakennusoikeus on Itäosien yleiskaavan rakennusoikeuslaskelmassa **27 kpl**, mutta vertailulaskelma osoittaa, että Kotkatsaaren ranta-asemakaava-alueella rantarakennusoikeuden kokonaismäärä voi olla **laskentatavasta riippuen jopa 29 kpl**. Näin ollen **voidaan todeta, että rakennuspaikkojen lukumäärä** voimassa olevassa ranta-asemakaavassa vastaa rantojen kaavoituksessa yleisesti käytettäviä suunnitteluperiaatteita ja kunnan yleiskaavoissa sovellettuja mitoituseriaatteita.

KAVOITTAJIEN ESITTÄMÄ RATKAISU KUMOTTAVAKSI ALUEEKSI 8.4.2020

Kumotaan vain Kerminhiekantien varrelta v. 1987 kaavaa seuraavilta osin:

- 11 lomarakennuspaikkaa (RA)
- Maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M)



Ranta-asemakaava:

- RA** Loma-asuntojen korttelialue
Kullekin rakennuspaikalla saa rakentaa yhden enintään 80 k-m²:n suuruisen yksikerroksisen loma-asunnon sekä sen yhteydessä olevan tai erillisen enintään 20 k-m²:n suuruisen saunarakennuksen. Rakennukset on sijoitettava vähintään 20 metrin etäisyydelle rantaviivasta.
- M** Maa- ja metsätalousalue
Alueelle saa sijoittaa metsätalouden harjoittamisen kannalta tarpeellista rakenteita ja laitteita. Alueella ei ole rakennusoikeutta.



Itäosien yleiskaava:

RA Loma-asuntoalue

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

Tämän yleiskaavan perusteella saadaan myöntää maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n ja 116 §:n (=rakennuspaikkaa koskevat vaatimukset) mukaisesti rakennuslupa yleiskaavan mukaiseen rakentamiseen ranta-alueella. M-alue on oikeusvaikutukseton.

Muutos rakennusoikeuteen rakennusjärjestyksen 5.2. mukaan:

Kun alueella rakentamista ohjaa Itäosien yleiskaava, rakennuspaikkakohtainen enimmäisrakennusoikeus määräytyy rakennusjärjestyksen kohdan 5.2. mukaan taulukossa esitetyllä tavalla.

Rakennuspaikan pinta-ala (m ²)	Rakennusoikeus (k-m ²)
< 4000	150
4000 <	200

Taulukko: Rakentamisen enimmäismäärä Kotkasaarissa voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaan verrattuna yleiskaavan mukaiseen rakennusoikeuteen (rakennusjärjestyksen 5.2.).

Rakentamisen enimmäismäärä	alle 4000 m ² rakennuspaikalla	k-m ²	yli 4000 m ² rakennuspaikalla	k-m ²
Ranta-asemakaava	yksi lomarakennus	80+20	yksi lomarakennus	80+20
YHT. 100 k-m²	saunarakennus	(< 20)	saunarakennus	(< 20)
Yleiskaava	yksi yksiasuntoinen enintään	150	yksi yksiasuntoinen enintään	200
YHT. 150–200 k-m²	kaksikerroksinen asuinrakennus tai loma-asunto		kaksikerroksinen asuinrakennus tai loma-asunto	
	saunarakennus	(< 25)	saunarakennus	(< 25)
(suluissa rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeuteen sisältyvä yksittäisen rakennuksen enimmäiskerrosala)	enintään neljä talousrakennusta		enintään neljä talousrakennusta	
	venekatos	(< 40)	venekatos	(< 40)
			vierasmaja	(< 35)

Ranta-asemakaavan ollessa voimassa pinta-alalla ei ole vaikutusta rakentamisen sallittuun enimmäismäärään, mutta **yleiskaavan ohjatessa** rantarakentamista, rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeuden enimmäismäärä määräytyy rakennusjärjestyksen mukaisesti taulukossa esitetyllä tavalla. Silloin **rakennusten lukumäärään ja enimmäiskerrosalaan merkittävimmin vaikuttaa, onko rakennuspaikka yli vai alle 4000 m² suuruinen.**



Kumoamisessa tarkasteltavana olevalla yhdellätoista rantarakennuspaikalla on kaikilla teoreettinen mahdollisuus hankkia lisämaata kiinteistön takamaastosta, koska kiinteistöt rajautuvat metsätalousalueeseen. Osalla kiinteistöistä pinta-ala ylittää jo nykyisellään 4000 m² ja siten ranta-asemakaavan kumouduttua tulee yleiskaavan oikeusvaikutukset voimaan, jolloin rakennuspaikalle sallitaan rakentamista kaikkiaan 200 k-m² nykyisen 100 k-m² sijaan. Pienemmillä kiinteistöillä enimmäisrakennusoikeus on 150 k-m², 50 k-m² enemmän kuin nykyisin ja lisäksi rakennuspaikalla sallitaan talusrakennuksia ja venekatos. Yleiskaavan ohjatussa rakentamista rakennuspaikoilla sallitaan vesikäymälät, jotka ovat olleet ranta-asemakaava-alueella kiellettyjä.

5 KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

5.1 Kumoamisen vaikutus rantarakentamiseen

Kumoaminen poistaa ranta-asemakaavan oikeusvaikutukset yhdentoista omarantaisen lomarakennuspaikan sekä niitä ympäröivän maa- ja metsätalousalueen osalta. Muilta osin Kotkasaarissa rakentamista ja muuta maankäyttöä ohjaa alueella voimassa olevat ranta-asemakaavat. Kumottavalla alueella rantarakennuspaikkojen lukumäärä ja rakentamiseen osoitetun rantaviivan määrä säilyy ennallaan, vain alueisiin kohdistuvat kaavamääräykset muuttuvat. Lomarakennuspaikoilla yleiskaava sallii enemmän rakentamista samaan pihapiiriin. Kaikki rakennukset tulee sijoittaa yleiskaavan loma-asuntojen alue, merkinnän RA osoittamalle alueelle rakennusjärjestykseen kirjatulla tavalla. Maa- ja metsätalousalueen osalta kaavamääräys yleiskaavassa ei salli lainkaan rakentamista, eikä alueelta saa ottaa maa-aineksia, koska alueella on ympäristöarvoja.

Kotkasaaren ranta-asemakaavan kumoaminen ei muuta alueella nyt voimassa olevien kaavojen mukaisten rakennuspaikkojen toteuttamista tai kaavojen laadinnassa käytettäviä periaatteita. Rakennuspaikkojen lukumäärä on nyt ranta-asemakaavassa sama kuin jos rakennuspaikat olisi osoitettu yleiskaavaa laadittaessa v. 1998 hyväksytyyn yleiskaavoitusohjelman mukaisesti tai nyt vuonna 2020.

5.2 Luonnonympäristö

Lietveden Natura-alue

Lietvesi on avointen selkäviesien ja laajan monipuolisen saariston muodostama kokonaisuus, johon kuuluu varsinaisen Lietveden lisäksi alueita Petraselältä ja Liittokivenselältä. Alue on tärkeä saimaannorpan elinalue ja myös geologisesti merkittävä. Alueen luontodirektiivin luontotyypit ovat:

- Kasvipeitteiset silikaattikalliot 0 %
- Kallioiden pioneerikasvillisuus 2 %
- Harjumuodostumien metsäiset luontotyypit 1 %

Alueen luontodirektiivin liitteen II lajit:

- Saimaannorppa
- Saukko

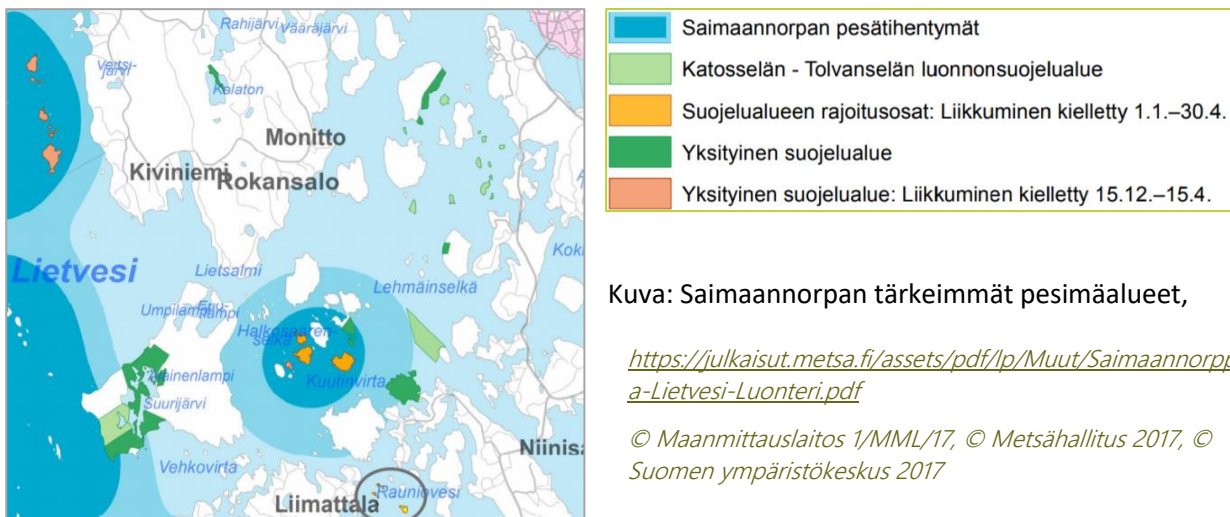
Saimaa on lähes kokonaan saimaannorpan (*Pusa hispida saimensis*) elinaluetta. Saimaannorppa on luokiteltu äärimmäisen uhanalaiseksi lajiksi (CR). Saimaannorppa kuuluu luonnonsuojelulain erityisesti suojeltaviin lajeihin (47 §) sekä rauhoitettuihin lajeihin (39 §). Saimaannorppa on määritelty EU:n luontodirektiivissä tiukkaa suojelua vaativaksi lajiksi (liitteet II ja IV). Luontodirektiivin IV-liitteen mukaisesti saimaannorpan lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kiellettyä.



Useat tekijät ovat vaikuttaneet saimaannorpan kannan kehitykseen. Nykyään saimaannorpan suurimpia uhkia ovat verkkokuolemat, elinympäristön kaventuminen, pesintäaikainen häirintä ja ympäristömyrkyt. Rantarakentaminen ja erityisesti sen myötä lisääntyvä moottoroitu ja muu liikkuminen Saimaalla norpan pesintäaikaan muodostaa pitkällä aikavälillä kasvavan uhkatekijän. Kanta on myös haavoittuvainen ilmastonmuutoksen vaikutuksille, jolloin haitallisimmat vaikutukset näkyvät lisääntyvänä kuuttien kuolemina pesintäolosuhteiden huonontuessa jää- ja lumitalvien heikkenemisen myötä.

Lietveden Natura 2000-alue käsittää pääosin vesialueita ja sen arvot perustuvat tässä asiakirjassa esitettyihin luontodirektiivin luontotyyppeihin ja tyyppiin II lajeihin. Kumoamisen mahdolliset vaikutukset Natura-alueisiin ja erityisesti saimaannorppaan on arvioitu LsL 65 § mukaisesti tässä asiakirjassa. Vesistöön kohdistuva kuormitus ei mainittavasti lisääny, koska kiinteistöjen jätevesien käsittely tapahtuu rakennuspaikalla.

Suunnittelualueen sijainti Lietveden itäosissa edellyttää tarkastelemaan muutoksen mahdolliset vaikutukset saimaannorpan elinympäristössä. Kotkasaaresta on matkaa saimaannorpan pesätihentymäalueen uloimmalle reunavyöhykkeelle Lehmäinselällä 1500 metriä ja vähintään sama etäisyys lähimpiin makuu- ja poikaspesiin Lietveden alueella. Pesätihentymien rajausta perustuu saimaannorpan pesäaineistoon vuosilta 1987–2013 (Metsähallitus). Ne osoittavat alueet, joilla saimaannorpan pesiä on tiheimmin ja joilla talvella liikuttaessa riski häiritä norpan pesintää on suurin. **Ranta-asemakaavan kumoaminen ja sen seurauksena alueen toteuttaminen yleiskaavan perusteella ei heikennä suojelutavoitteisiin kuuluvien luontotyyppien levinneisyyttä tai niiden arvoja.**



Lietvesi-Luonteri (Metsähallitus).

Kotkasaaren yhtätoista rakennuspaikkaa ja maa- ja metsätalousaluetta koskevat muutokset eivät vähennä Lietveden Natura-alueen yhtenäisyyttä tai heikennä sen perusteena olevien lajien elinalueita, levinneisyyttä tai estä populaation kasvua.

Kumoamisella ei ole merkittävää heikentävää vaikutusta niihin arvoihin, joiden vuoksi alueet on sisällytetty Natura 2000 -verkostoon. Kumoaminen ei aseta tarvetta LsL 65 §:n mukaiselle Natura-arvioinnille.



5.3. Alueen toteuttaminen

Itäosien yleiskaavan perusteella alueelle saadaan myöntää maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n ja 116 §:n (= rakennuspaikkaa koskevat vaatimukset) mukaisesti rakennuslupa yleiskaavan mukaiseen rakentamiseen ranta-alueella. Rakennuspaikkojen tulee sijoittua kaavassa osoitettujen aluevarausten mukaisesti, mutta yleiskaavan yleispiirteisyydestä ja mittakaavasta johtuen rakennusten tarkempi sijainti tarkastellaan rakennuslupamenettelyssä. Rakentamista ohjaavat yleiskaavan määräykset sekä tarvittavilta osin rakennusjärjestys.

Järvi-Saimaan Palvelut Oy

Maankäyttömestarin työhuoneella 8.4.2020

Henna Arkko
Kaavoitusinsinööri, ins. amk, YKS 599
p. 044 417 5242, henna.arkko@jarvisaimaanpalvelut.fi

Miia Blom
Maankäyttömestari, ins.amk
p. 044 4175849, miia.blom@jarvisaimaanpalvelut.fi