



**PUUMALAN KUNTA**

## **KOTKATSAAREN RANTA-ASEMAKAAVOJEN OSITTAINEN KUMOAMINEN 2020**

### **Kaavaselostus sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

#### ***Ehdotusvaihe 19.3.2020***

Ranta-asemakaavojen osittainen kumoaminen koskee Puumalan kunnassa kiinteistöjä 623-420-3-90, 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.



#### 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**

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

### **2. LÄHTÖKOHDAT JA OSITTAISEN RANTA-ASEMAKAAVAN KUMOAMISEN TAVOITTEET**

- 2.1 Suunnittelutilanne

### **3. RANTA-ASEMAKAAVAN OSITTAINEN KUMOAMINEN JA SEN PERUSTELUT**

### **4. KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI**

- 4.1 Kaavan vaikutusten arviointi
- 4.2 Ehdotusvaiheen lausunnot ja mielipiteet



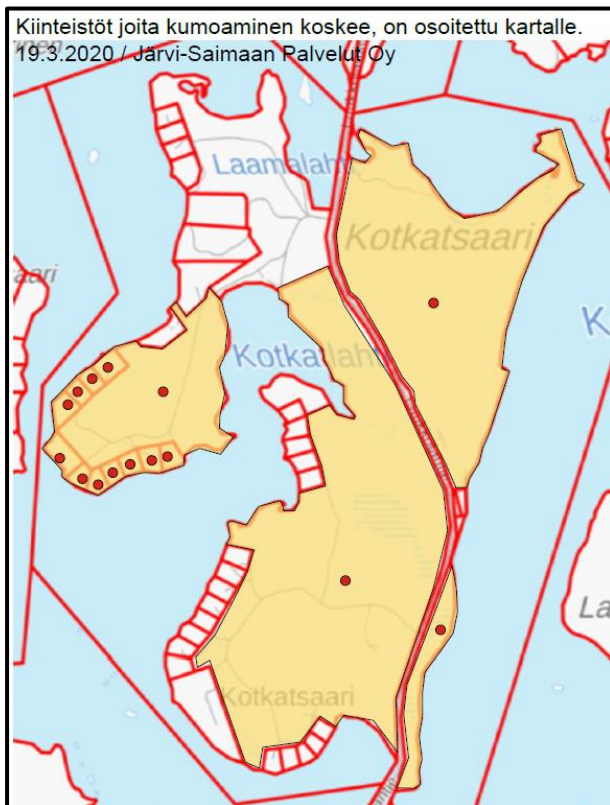
## 1. OSALLISTUMIS- JA ARVIINTISUUNNITELMA

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 623-420-3-90 (neljä palstaa), 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.



Ranta-asemakaavojen osittaisen kumoamisen tavoitteena on kumota 11 lomarakennuspaikkaa (RA) ja valtaosa maa- ja metsätalousalueista (M). Kumoamisen käynnistämävaiheessa kaikilta ranta-asemakaavojen maanomistajilta tiedusteltiin kirjeitse halukkuutta lähteä kumoamiseen mukaan.

Kumottava kaava-alue määräytyi kiinteistönomistajien osallistumishalukkuuden ja tarkoituksenmukaisen kaava-alueen (MRL 74 §) syntymisen perusteella syksyn 2019 ja talven 2020 aikana.

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



## 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:

- *Yhdyskuntarakenne, taloudelliset ja sosiaaliset vaikutukset*  
Alueen liittyminen olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen  
Alueen virkistyskäyttömahdollisuudet ja liikenteelliset vaikutukset
- *Ympäristö ja ihmiset*  
Lomarakentaminen ja sen vaikutukset kunnan elinvoimaisuuteen  
Arvokkaisiin luontokohteisiin kohdistuvat vaikutukset

### 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. Valtioneuvoksen 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 uudenlaiseen 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:

- Suunnittelualueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajat ja asukkaat
- Kaavan hallintoelimet ja luottamuselimet
- Etelä-Savon ELY-keskus



## 1.4 Kaavaprosessin vaiheet ja suunnittelut eteneminen

1. Kaavoitushankkeen aloitusvaihe (kevät 2019 – talvi 2020)
<ul style="list-style-type: none"><li>• Maanomistajan edustajat tiedustelevat kaavamuutoksen tai kumoamisen mahdollisuutta kunnasta</li><li>• Maanomistajan edustajat ja kaavan laatija allekirjoittavat kaavahankkeen sopimuksen kesäkuussa 2019</li><li>• Suunnittelualueen maanomistajien kiinnostusta osallistua kaavahankkeeseen selvitetään</li><li>• Puumalan kunta linjaa osittaisen kumoamisen aluerajauksen tammikuussa 2020</li></ul>
2. Kaavoitushankkeen ehdotusvaihe (kevät 2020)
<ul style="list-style-type: none"><li>• Kaavahanke vireille Puumalan kunnanhallituksessa pp.kk.2020</li><li>• Kaavoittaja laati 19.3.2020 päivätyn kaavaehdotuksen (kaavakartta, määräykset ja kaavaselostus)</li><li>• 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 (<a href="http://puumala.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus/">http://puumala.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus/</a>) ja rakennustoimistossa (Keskustie 14) .</li><li>• Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat lausunnot viranomaisilta.</li><li>• Osallisilla on mahdollisuus jättää kirjallinen muistutus kaavaehdotuksesta.</li><li>• Kaavoittaja laatii vastineet kaavaehdotuksesta saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin.</li></ul>
4. Kaavan hyväksymisvaihe (kevät - kesä 2020)
<ul style="list-style-type: none"><li>• Kaavoittaja kokoaa kaavaehdotuksesta tulleet lausunnot ja kirjoittaa vastineet</li><li>• Asemakaavan hyväksymisestä päättää Puumalan kunnanvaltuusto. Hyväksymispäätöksestä tiedotetaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen 94 § mukaan.</li><li>• Kunnanvaltuuston päätöksestä voi tarvittaessa valittaa Itä-Suomen hallinto-oikeuteen. Kunnallisvalitus on tehtävä 37 päivän kuluessa siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.</li><li>• Oikeudesta valittaa kaavan hyväksymispäätöksestä säädetään MRL 191 §:ssä.</li><li>• Kaavan voimaantulo: Jos kaavan hyväksymispäätöksestä ei valiteta, siitä kuulutetaan valitusajan jälkeen Puumala-lehdessä ja kaava tulee voimaan esitetyn aikataulun mukaan.</li></ul>

## 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](mailto:henna.arkko@jarvisaimaanpalvelut.fi)

### Puumalan kunnan yhteyshenkilö

Tekninen johtaja Kimmo Hagman, puhelin: 0500 654 590, sähköposti: [kimmo.hagman@puumala.fi](mailto:kimmo.hagman@puumala.fi)

Maankäyttötekniikko Merja Tuomainen, puhelin: 040 723 0776, sähköposti: [merja.tuomainen@puumala.fi](mailto:merja.tuomainen@puumala.fi)

Tekninen toimiala / kaavoitus, Keskustie 14, 52201 Puumala



## 2. LÄHTÖKOHDAT JA OSITTAISEN RANTA-ASEMAKAAVAN KUMOAMISEN TAVOITTEET

Suunnittelualue sijaitsee Kotkatsaassa, joka on Saimaaseen kuuluvan Lietveden kookas saari. Kotkatsaaren läpi kulkee Luukkolantie, jota pitkin Puumalan kirkonkylälle on matkaa 4,7 – 5,5 km. Kooltaan suunnittelualue (kumottava alue) on noin 69,60 ha. Kotkatsaaren pohjoisrannalla on veneilysatama pienessä viihtyisässä lahdenpoukamassa. Veneilysatama varusteluun kuuluvat venelaituri, grillipaikka, WC:t ja jäteposte.

Keväällä 2019 Kerminhiekantien tiekunnan edustajat olivat yhteydessä Puumalan kuntaan kysellen, voisiko Kotkatsaassa lomarakennuspaikkojen rakennusoikeuden määrää muuttaa vastaamaan alueella voimassa olevan yleiskaavan sallimaa rakentamisen määrää. Tiekuunnan edustajat saivat ohjeistuksen selvittää kaava-alueen maanomistajien osallistumishalukkuus heti aloitusvaiheessa. Tiekuunnan kokouksessa 8.6.2019 tiekuunnalla oli tiedossa jo osa kaavaprosessiin mukaan haluavista maanomistajista.

Kerminhiekantien tiekuunnan edustajat ja Järvi-Saimaan Palvelut Oy tekivät sopimuksen ranta-asetakaavan kumoamisesta kesäkuussa 2019. Kaavoittaja laati heinäkuussa 2019 kaikille Kotkatsaaren alueen maanomistajille suunnatun kyselykirjeen kaavaprosessiin mukaan lähtijöiden kartoittamiseksi. Osallistumiskyselyn vastausten sekä vastaajien allekirjoituksilla varustettujen sitoumusten kokoaminen jatkui syksyn 2019. Tiekuunnan aktiivisen edustajan avulla asia hoitui tammikuussa 2020. Kerminhiekantien alueelta mukaan halusivat kaikki maanomistajat, mutta muualta Kotkatsaaren alueelta vain kolme. Kunta linjasi tarkoituksenmukaisen kaava-aluekokonaisuuden (MRL 74 §) tämän perusteella 17.1.2020.

Kotkatsaaren ranta-asetakaavojen osittaisen kumoamisen tavoitteena on osoittaa nykyistä suurempi rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeuden määrä Kotkatsaaren ranta-asetakaava-alueella. Nykyinen ranta-asetakaava on hyväksytty Puumalan kunnanvaltuustossa 18.5.1987 § 57. Ranta-asetakaavan mukaan tonttien rakennusoikeus on 80 + 20 k-m<sup>2</sup>. Yleiskaavan ohjatessa rakentamista rakennusoikeus määräytyy rakennusjärjestyksen mukaisesti. Näin ollen alle 4000 m<sup>2</sup> suuruisilla tonteilla enimmäisrakennusoikeuden määrä olisi 150 k-m<sup>2</sup> ja yli 4000 m<sup>2</sup> suuruisilla tonteilla 200 k-m<sup>2</sup>. Yleiskaava on oikeusvaikutteinen vain rantarakennusalueilla, joissa ei ole voimassa ranta-asetakaavaa. Ranta-asetakaavan kumoamisella saavutetaan ratkaisu, joka lainvoiman saatua mahdollistaa rakentamisen yleiskaavan mukaisesti ja siten sallii suuremman rakennusoikeuden tonteille.

Kaavan laatijana toimii kaavoitusinsinööri Henna Arkko (ins AMK, YKS 599) Järvi-Saimaan Palvelut Oy:stä. Osittainen ranta-asetakaavan kumoaminen laaditaan mittakaavaan 1:2000.

Luettelo selostukseen liittyvistä asiakirjoista

- Kaavakartta 1:2000 ja kaavamääräykset
- Asemakaavan seurantalomake
- 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



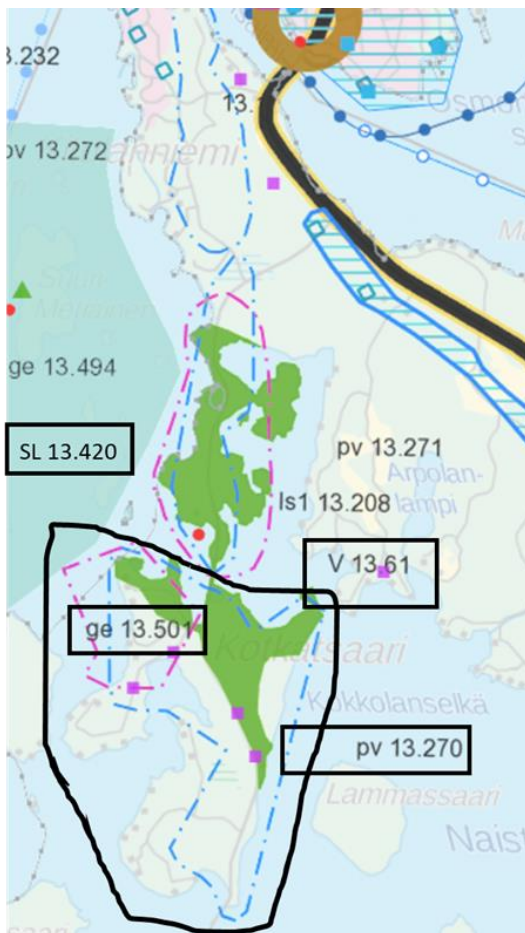
## 2.1 Suunnittelutilanne

### Maakuntakaava

Etelä-Savossa on voimassa kolme maakuntakaavaa. Etelä-Savon maakuntavaltuuston 12.12.2016 hyväksymä Etelä-Savon 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\\_maa\\_kuntakaava](http://suuntanasaimaa.kixit.fi/etela-savon_maa_kuntakaava))

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

	<b>V VIRKISTYSALUE [MKK]</b>  Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittäviä virkistysalueita. Alueilla on voimassa MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajotus.  Rakentamismääräys <i>Alueella saa rakentaa vain yleistä virkistäytymistä ja maa- ja metsätaloutta palvelevia rakennuksia sekä suorittaa rakennusten peruskorjauksia.</i>  Suunnittelumääräys <i>Alueen maankäyttöä suunniteltaessa on kiinnitettävä huomiota alueen virkistyskäytön kehittämiseen ja ympäristöarvojen säilyttämiseen. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on luotava edellytykset alueen kehittämiseksi osana seudullista virkistys- ja matkailualueverkostoa.</i>
	pv <b>POHJAVESIALUE [MKK, 2.VK määräystä päivitetty]</b>  Merkinnällä osoitetaan yhdyskuntien vedenhankinnan kannalta tärkeät (I luokan) ja vedenhankintaan soveltuvat (II luokan) pohjavesialueet.  Suunnittelumääräys <i>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.</i>  Suositus <i>Alueelle tulisi laatia suojelusunnitelma.</i>
	ge <b>ARVOKAS GEOLOGINEN MUODOSTUMA [MKK, 2.VK määräyksen viimeinen virke lisätty]</b>  Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaita harjualueita.  Suunnittelumääräys <i>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.</i>  Suositus <i>Erityisesti on huomiota kiinnitettävä ehjien harju muodostumien säilymiseen ja pohjaveden suojeleluun.</i>
	<b>SL LUONNONSUOJELUALUE [MKK]</b>  Merkinnällä osoitetaan luonnonsuojelulain nojalla suojeltuja tai suojeltavaksi tarkoitettuja alueita. Alueella on voimassa MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajotus.  Suojelumääräys <i>Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, jotka saattavat vaarantaa alueen suojelevarvoja.</i>



Puumalan kunta

Kotkatsaaren ranta-asemakaavojen osittainen kumoaminen 2020

Selostus sekä Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Ehdotusvaihe, 19.3.2020

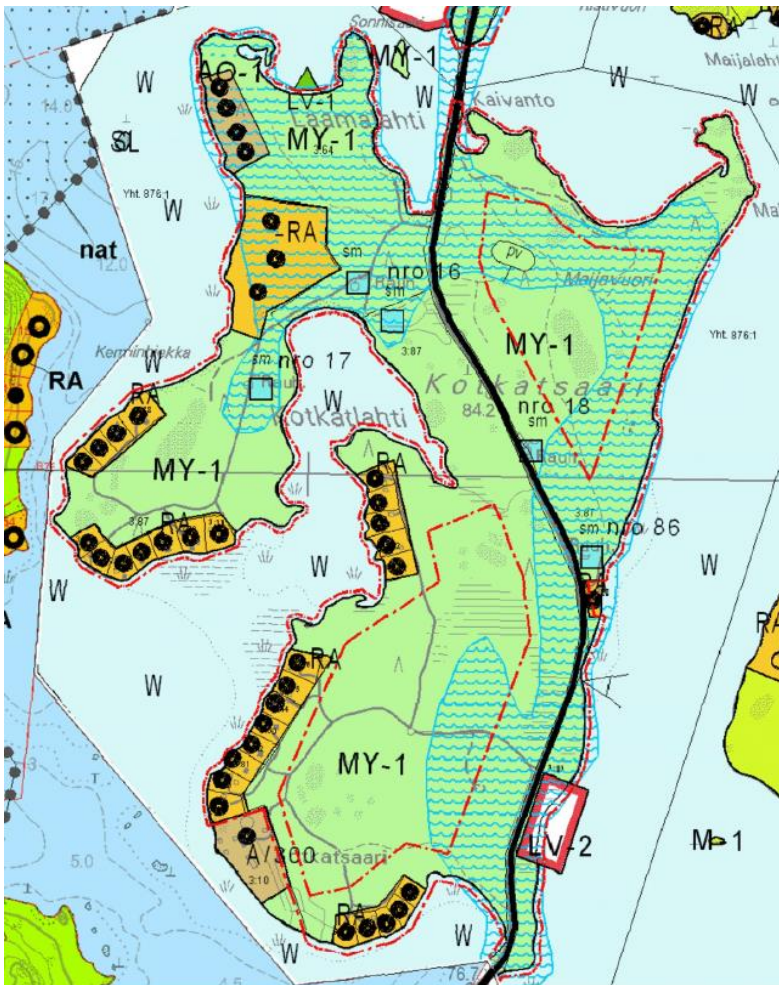
## Yleiskaava

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 ranta-asemakaavojen osittaisen kumoamisen suunnittelualue ei sijoitu yleiskaavan päivityksen muutosalueille.

Suunnittelualueella on voimassa seuraavat yleiskaavamerkinnot ja määräykset:

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

●	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-m <sup>2</sup> ). Milloin rakennusoikeutta ei ole kaavassa määritetty, noudatetaan rakennusjärjestyksen määräyksiä.







### Puumalan kunnan rakennusjärjestys

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

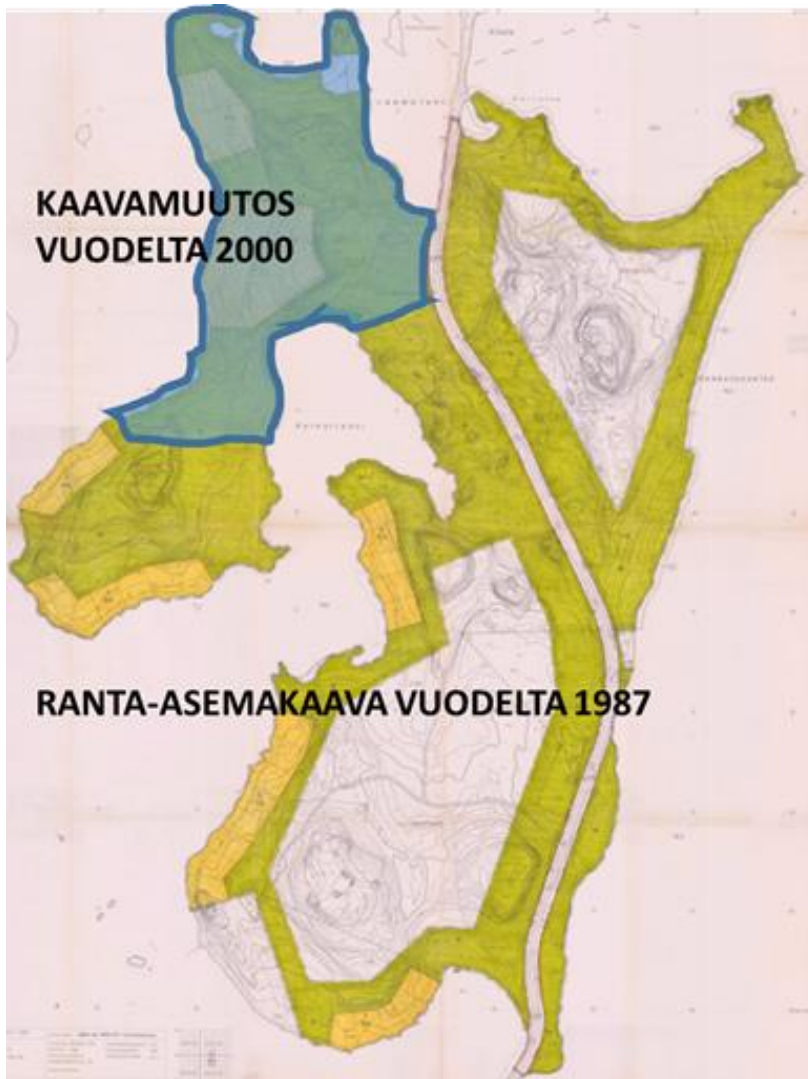
#### *Rakennusjärjestyksen mukaiset rakennusoikeudet ovat:*

- alle 4000 m<sup>2</sup> suuruisilla tonteilla enimmäisrakennusoikeuden määrä **150 k-m<sup>2</sup>**
- yli 4000 m<sup>2</sup> suuruisilla tonteilla **200 k-m<sup>2</sup>**.

Yleiskaava on oikeusvaikutteinen vain rantarakennusalueilla, joissa ei ole voimassa ranta-asemakaavaa. Ranta-asemakaavan kumoamisella saavutetaan ratkaisu, joka lainvoiman saatua mahdollistaa rakentamisen yleiskaavan mukaisesti ja siten sallii suuremman rakennusoikeuden tonteille.

### Ranta-asemakaavat

Suunnittelualueella on voimassa kaksi ranta-asemakaavaa. Alkuperäinen Kotkatsaaren ranta-asemakaava (ent. rantakaava), joka 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-m<sup>2</sup>**.

Ranta-asemakaavan kumoamisen myötä RA-rakennuspaikkojen rakennusoikeus siis kasvaa 50 – 100 k-m<sup>2</sup> riippuen rakennuspaikan koosta.



Puumalan kunta

Kotkatsaaren ranta-asemakaavojen osittainen kumoaminen 2020


Selostus sekä Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Ehdotusvaihe, 19.3.2020

### Kotkatsaaren ranta-asemakaavan muutos

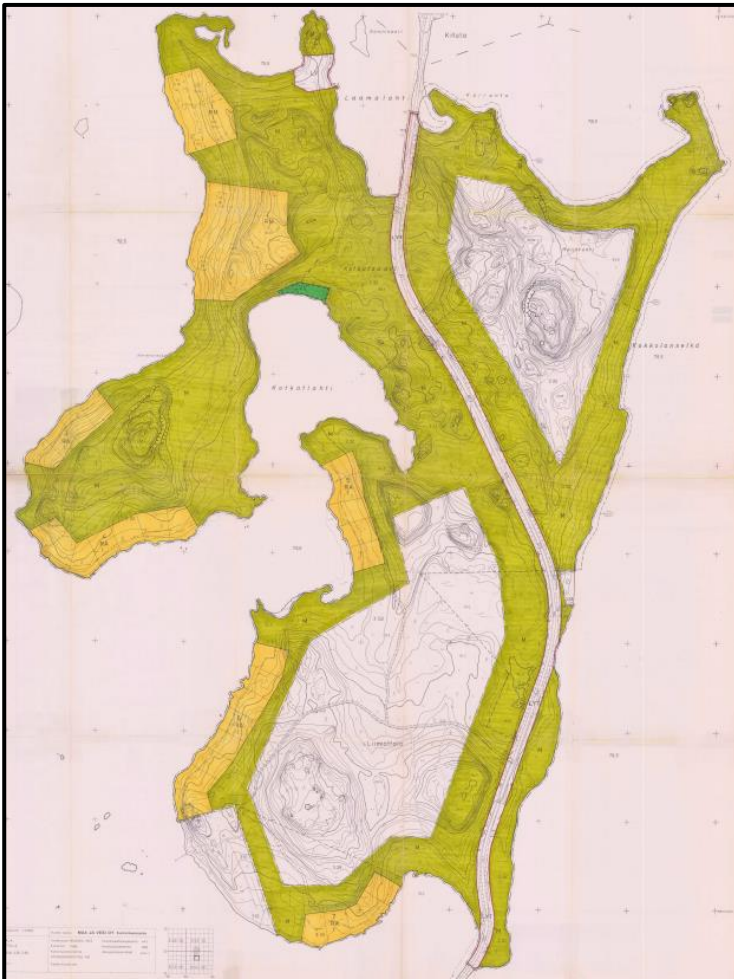
Hyväksytty kunnanvaltuustossa 19.6.2000 § 32.



<b>AO</b>	<b>ERILLIS PIENTALOJEN KORTTELIALUE</b> KULLEKIN RAKENNUSPAIKALLE SAA RAKENTAA YHDEN 1/2 KERROKSISET ASUNNON JA ENINTÄÄN 30 K-M SUURUISEN YKSIKERROKSISET SAUNARAKENNUKSEN SEKÄ TARVITTAVAT TALOUSRAKENNUKSET YHDEN RAKENNUSPAIKAN RAKENNUSTEN YHTIENLASKETTU KERROSALA SAA OLLA ENINTÄÄN 250 KERROS-NELIÖMETRIÄ
<b>RA</b>	<b>LOMA-ASUNTOJEN KORTTELIALUE</b> KULLEKIN RAKENNUSPAIKALLE SAA RAKENTAA 1 1/2 KERROKSISET LOMA-ASUNTOJA KERROSALAN OSOITTAMAN KERROSALAMÄÄRÄN JA ENINTÄÄN 40 K-M SUURUISEN YKSIKERROKSISET SAUNARAKENNUKSEN KULLEKIN SAUNARAKENNUKSELLE
<b>VL</b>	<b>VIHKISTYSALUE</b> ALUEELLE VOIDAAN SIOITTA A VIRKISTYSTÄ PALVELEVIA RAKENNUKSI A , RAKENTEITA JA LAITTEITA
<b>M</b>	<b>MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE</b> ALUE VARATAAN PÄÄSÄÄNTÖISESTI MAA- JA METSÄTALOUSKÄYTTÖÖN
<b>LV</b>	<b>VENEVALKAMA</b> ALUEELLE VOIDAAN SIOITTA A VENELIIKENNETTÄ PALVELEVIA RAKENTEITA JA LAITTEITA
	<b>POHJAVESIALUE</b>



Puumalan kunta  
Kotkasaaren ranta-asemakaavojen osittainen kumoaminen 2020  
Selostus sekä Osallistumis- ja arviointisuunnitelma  
Ehdotusvaihe, 19.3.2020



**Kotkasaaren ranta-asemakaava**  
Hyväksytty kunnanvaltuustossa  
18.5.1987 § 57

**RA** LOMA-ASUNTOJEN KORTTELIALUE  
Kullekin rakennuspaikalla saa rakentaa yhden enintään 80 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen yksikerroksisen loma-asunnon sekä sen yhteydessä olevan tai erillisen enintään 20 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen saunarakennuksen.  
Rakennukset on sijoitettava vähintään 20 metrin etäisyydelle rantaviivasta.


**RM** MATKAILUA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE  
Kortteli 1: Alueelle saa rakentaa lomamökkejä ja niitä palvelevia huolto- ja palvelutiloja.  
Kortteli 2: Alueelle saa rakentaa lomahotellirakennuksen sekä matkailua palvelevia lomamökkejä tai muita matkailupalveluja- ja yhtenäismajoitustiloja. Lomamökkit tulee sijoittaa 1m-merkinnällä osoitetulle rakennusosalalle.

**LYT** YLEINEN TIE VIERIALUEINEEN.

**LV** VENEVALKAMA.

 UIMARANTA-ALUE.






**M** MAA- JA METSÄTALOUSALUE  
Alueelle saa sijoittaa metsätalouden harjoittamisen kannalta tarpeellista rakenteita ja laitteita. Alueella ei ole rakennusoikeutta.

 3 M SEN KAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA OLEVA VIIVA, JOTA VAHVISTAMINEN KOSKEE.

 KORTTELIN, KORTTELINOSAN JA ALUEEN RAJA.

 ERI KAAVAMÄÄRÄYSTEN ALAISTEN ALUEENOSIEN VÄLINEN RAJA.

 OHJEELLINEN RAKENNUSPAIKAN RAJA.

	SAUNAN RAKENNUSALA.
1200	RAKENNUSOIKEUS KERROSNELIÖMETREINÄ.
20 las	LOMAMÖKKIEN ENIMMÄISMÄÄRÄ.
2	KORTTELIN NUMERO.
	OHJEELLINEN AJOYHTEYS.
	YLEISEN TIEN NÄKEMÄALUEEKSI VARATTU ALUEEN OSA.
	AJOLIITTYMÄN LIKIMÄÄRÄINEN SIJAINTI.
	POHJAVEDEN MUODOSTUMISEN JA MAHDOLLISEN POHJAVEDENOTTAMON KANNALTA MERKITTÄVÄ ALUE.

**RAKENNUSKAAVA-ALUETTA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET:**

RAKENNUSTEN TULEE OLLA SIOITTELUN JA MUODON PUOLESTA YMPÄRÖIVÄÄN LUONTOON SOPEUTUVIA. RAKENNUSTEN TULEE OLLA HARJAKATTOISIA JA JULKISIVUMATERIAALINA TULEE KÄYTTÄÄ PUUTA. JULKISIVUJEN JA VESIKATTOJEN TULEE OLLA VÄRITYKSELTÄÄN TUMMANSÄVYISIÄ, MAASTON VÄREIHIN SULAUTUVIA.

RAKENNUSPAIKKOJEN LUONNONMUKAISTA RANTAVIIVAA EI SAA SIIRTÄÄ LOUHIMALLA, PENGERTÄMÄLLÄ TAI KAIVAMALLA. RAKENNUSTEN JA RANNAN VÄLIIN TULEE JÄTTÄÄ TAI ISTUTTAA PUUSTO.

RAKENNUSPAIKALLE EI SAA RAKENTAA VESIKÄYMÄLÄÄ.

KUIVAKÄYMÄLÄ ON VARUSTETTAVA VETTÄ LÄPÄISEMÄTTÖMÄLLÄ SÄILIÖLLÄ JA SIOITETTAVA VÄHINTÄÄN 30 METRIN PÄÄHÄN RANTAVIIVASTA JA 10 METRIN PÄÄHÄN VIEREISEN RAKENNUSPAIKAN RAJASTA. TALOUSJÄTEVESIEN MAAHAN IMEYTTÄMISTÄ VARTEN ON RAKENNUSPAIKALLE RAKENNETTAVA HIEKKASUODATTIMELLA VARUSTETTU IMEYTYSKAIVO VÄHINTÄÄN 20 METRIN PÄÄHÄN RANTAVIIVASTA.



### 3 RANTA-ASEMAKAAVAN OSITTAINEN KUMOAMINEN JA SEN PERUSTELUT

Kumottavat alueet ranta-asetakaavojen alueilta:

RA-alueet: 0,48 ha, yhteensä 11 RA-rakennuspaikkaa.

M-alueet: 64,80 ha

**YHTEENSÄ: 69,60 ha**

Ranta-asetakaavojen osittainen kumoaminen toteuttaa maanomistajien oikeutta kaavoittaa ja muuttaa olemassa olevia ranta-asetakaavoja rannoilla omistamallaan maa-alueilla. Rakentamisen määrä kasvaa kumottavilla RA-rakennuspaikoilla ranta-asetakaavan sallimasta 80 +20 k-m<sup>2</sup> seuraavasti:

- 6 kpl RA-rakennuspaikoista on pinta-alaltaan alle 4000 m<sup>2</sup>, jolloin uusi rakennusoikeus on 150 k-m<sup>2</sup>.
- 5 kpl RA-rakennuspaikoista on pinta-alaltaan yli 4000 m<sup>2</sup>, jolloin uusi rakennusoikeus on 200 k-m<sup>2</sup>.
- YHTEENSÄ RAKENTAMISEN MÄÄRÄ KASVAA: nykyinen 1100 k-m<sup>2</sup> --> uusi 1900 k-m<sup>2</sup>

Puumalan Itäosien yleiskaava on oikeusvaikutteinen vain rantarakennusalueilla, joissa ei ole voimassa ranta-asetakaavaa. Kotkatsaaren ranta-asetakaavojen osittaisella kumoamisella saavutetaan ratkaisu, joka lainvoiman saatua mahdollistaa rakentamisen yleiskaavan mukaisesti ja siten sallii suuremman rakennusoikeuden tonteille. Puumalan Itäosien yleiskaavassa määritellyt kantatilan rakennusoikeudet ovat Puumalan yleiskaavoitusohjelman ja Etelä-Savon seutukaavaliiton ”Rantojen mittaus rakennusoikeutta laskettaessa” mukaisia.

### 4 KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

#### 4.1 Kaavan vaikutusten arviointi

Ranta-asetakaavojen osittaisessa kumoamisessa toteutuu alueella maankäytön ja rakentamisen osalta yleiskaavan ohjausvaikutukset. Kumoamisen jälkeen Puumalan Itäosien yleiskaavan on ko. alueella oikeusvaikutteinen. Osittaisella kumoamisella ei lisätä rantarakennuspaikkoja, mutta rakentamisen määrä kasvaa yksittäisellä rakennuspaikalla.

Kumoamisilla ei ole vaikutusta alueen virkistyskäyttöön eikä luontoarvojen säilymiseen. Kumoamisessa on pyritty kaavateknisesti ratkaisuun, joka mahdollistaa selkeät ja yhtenäiset kumottavat alueet kiinteistörajat huomioiden, jotta kaavan tulkinta on mahdollisimman selkeää kaikilta osin.

Kaavan kumoamisen jälkeen edellytykset metsähoidollisille toimille ovat suotuisammat, kuin ranta-asetakaavan voimassa ollessa.

#### 4.2 Ehdotusvaiheen lausunnot ja mielipiteet

Täydennetään prosessin edetessä....



Puumalan kunta  
Kotkansaaren ranta-asemakaavojen osittainen kumoaminen 2020  
Selostus sekä Osallistumis- ja arviointisuunnitelma  
Ehdotusvaihe, 19.3.2020

**Järvi-Saimaan Palvelut Oy**

Maankäyttömestarin työhuoneella 19.3.2020

Henna Arkko  
Kaavoitusinsinööri, ins. amk, YKS 599  
p. 044 417 5242, [henna.arkko@jarvisaimaanpalvelut.fi](mailto:henna.arkko@jarvisaimaanpalvelut.fi)