



PUUMALAN KUNTA

**LIETVESI – SUUR-SAIMAAN OSAYLEISKAAVAN MUUTOS
KIINTEISTÖLLÄ 623-418-1-129**

Selostus

10.2.2020 *ehdotus*

Luonnosaineisto nähtävillä: 22.1. – 6.2.2020

Ehdotusaineisto nähtävillä:

Hyväksytty kunnanvaltuustossa:

Saanut lainvoiman:

Yleiskaavamuutoksen selostusosa, joka koskee 10. helmikuuta 2020 päivättyä yleiskaavakarttaa.

Sisällys

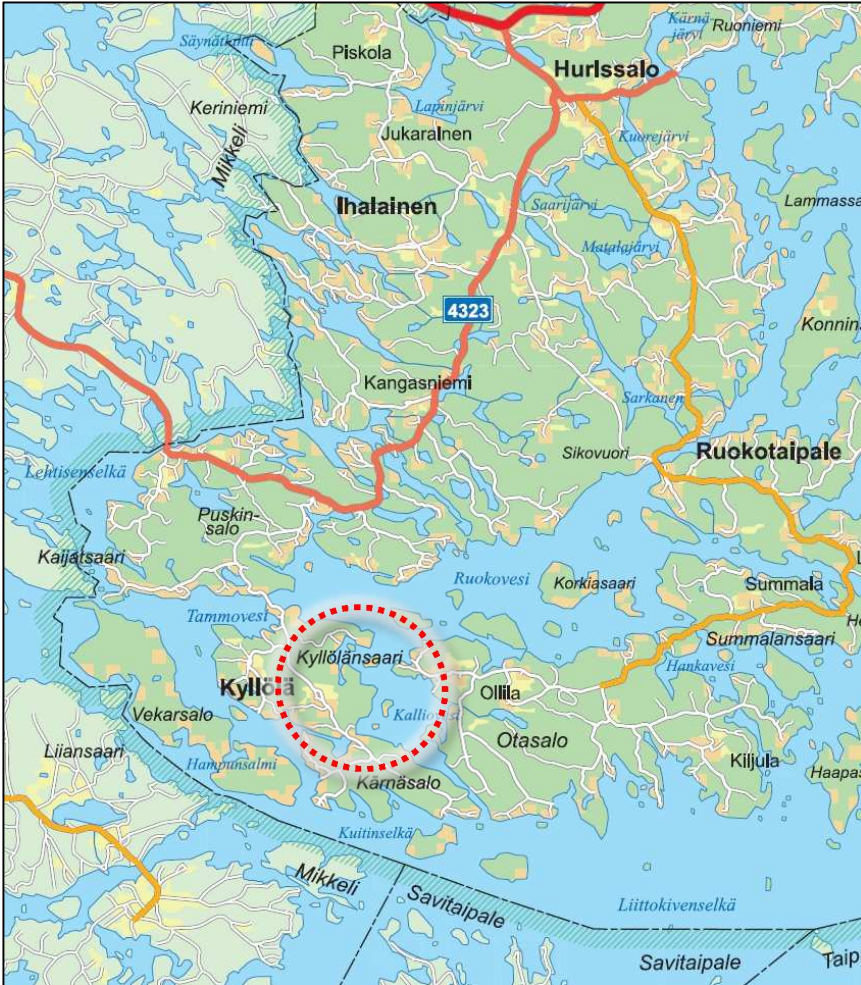
1. Perustiedot	1
1.1 Sijainti	1
1.2 Suunnittelutilanne	1
1.3 Maanomistus.....	3
1.4 Nykyinen maankäyttö	3
2. Tavoitteet	7
3. Yleiskaavan muutoksen kuvaus.....	7
4. Vaikutusten arviointi.....	7
5. Yleiskaavan toteuttaminen	8
6. Suunnitteluvaiheet	8

1. Perustiedot

Tarkoituksena on muuttaa osayleiskaavaa Kyllölänsaarella kiinteistön 623-418-1-129 rantarakennuspaikkojen osalta. Muutos on käynnistynyt maanomistajan aloitteesta.

1.1 Sijainti

Muutoksessa tarkastellaan yksittäistä aluetta Puumalan Kyllölänsaaren itäosassa, Kallioveden rannalla. Kaavamuutoksen rajaus tarkentuu suunnittelun edetessä.

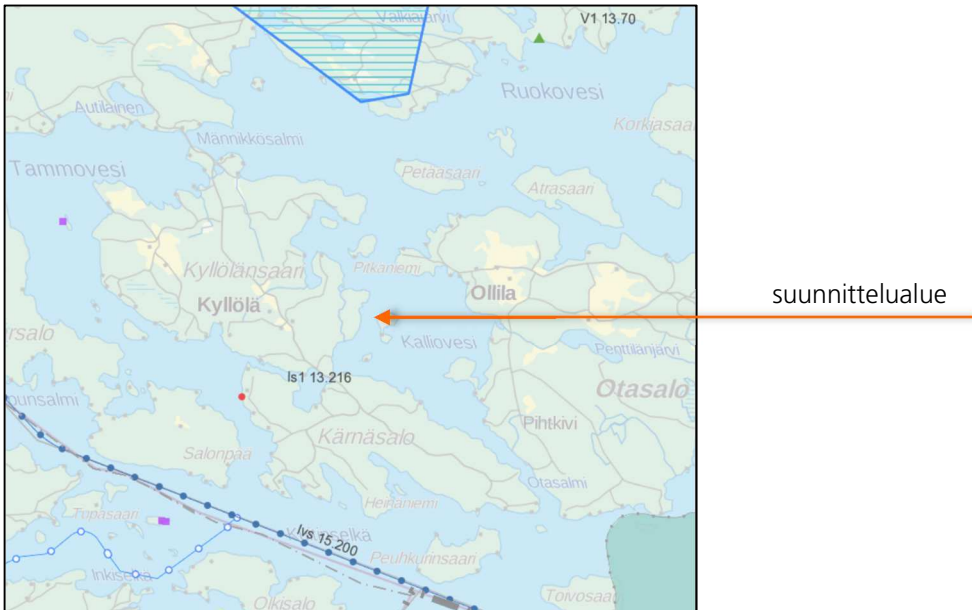


Kuva: Alueen sijainti on osoitettu punaisella pistekatkoviivalla kartalle. Hurrissalo ja kantatie 62 sijoittuvat kohteen pohjoispuolelle.

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 2. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 12.12.2016 ja on tullut voimaan Etelä-Savon maakuntahallituksen päätöksellä 20.3.2017. Kyllölänsaaren suunnittelualueelle tai sen välittömään läheisyyteen ei kohdistu merkintöjä.



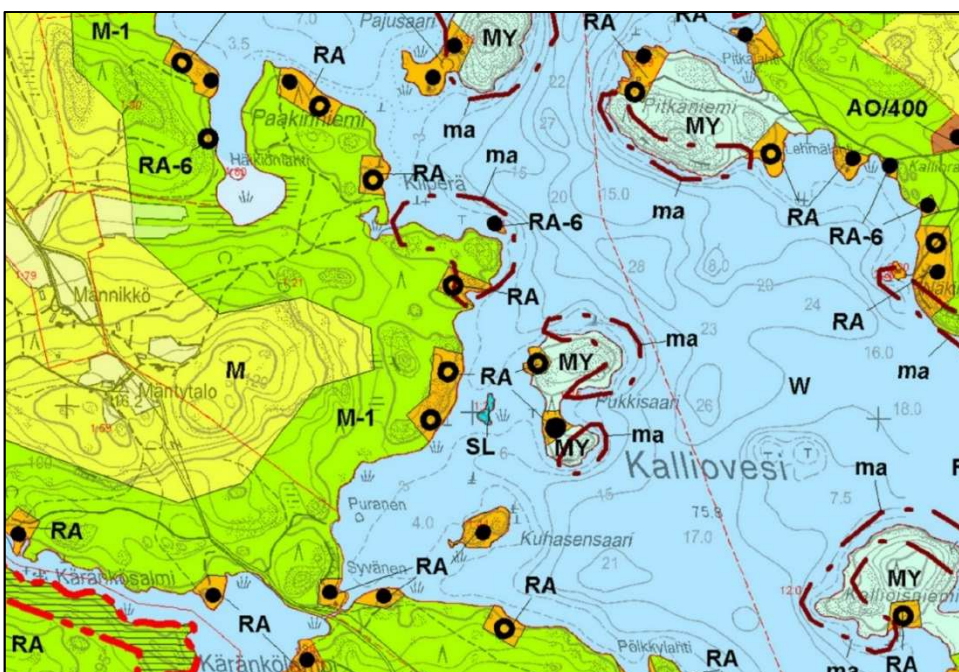
Kuva: Ote Etelä-Savon maakuntakaavojen yhdistelmästä (2016). Nuoli osoittaa alueen sijainnin.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Lietvesi-Suur-Saimaan osayleiskaava, joka on hyväksytty Puumalan kunnanvaltuustossa 8.12.2014 § 31 ja 32.

Tarkasteltavana olevalle tilalle on osoitettu kaavassa kaksi rantarakennuspaikkaa merkinnällä RA, loma-asuntoalue ja yksi rantaosaunan rakennuspaikka RA-6. RA-paikkojen edustan pieni saari kuuluu samaan tilaan ja on osoitettu kaavassa SL-merkinnällä alueeksi, joka on luonnonsuojelulain nojalla suojeltu tai suojeltavaksi tarkoitettu.

Tilan pohjoisosaan kohdistuu ohjeellinen kaavamerkintä ma, maisemallisesti arvokas alue. Merkinnällä on osoitettu paikallisesti merkittävät rantakalliot ja luodot, joita on alueella paljon.



Kuva: Ote lainvoimaisesta Lietvesi-Suur-Saimaan osayleiskaavasta.

Rakennusjärjestys

Puumalan kunnanvaltuusto on hyväksynyt rakennusjärjestyksen 2.3.2015.

Pohjakartta

Kaavan pohjakarttana käytetään Maanmittauslaitoksen peruskarttarasteria, ja kiinteistörekisteriaineistoa (12/2019).

Muut suunnitelmat ja aineistot

Kyllölänsaaren ympäristössä ei ole Natura 2000 – alueita, ja alue ei kuulu saimaannorpan keskeisiin pesimäalueisiin.

Kaavan laadinnassa hyödynnetään seuraavien aineistojen tietoja:

- Luontoselvitys, tmi. Jouko Sipari, 23.8.2010 ja 20.10.2012

1.3 Maanomistus

Alueella on yksityinen maanomistaja. Kuvassa on esitetty kiinteistöön 623-418-1-129 kuuluvat palsta-alueet punaisella rasterilla. Lohkottu rakennuspaikka 623-418-1-128 rajautuu suunnittelualueeseen ja on eri maanomistajan omistuksessa.



Kuva: Ote peruskartasta, jossa kiinteistöjen rajat on esitetty punaisella viivalla (MML 12/2019). Punaisella rasterilla on esitetty kiinteistöön kuuluvat palsta-alueet.

1.4 Nykyinen maankäyttö

Tarkasteltavana tässä kaavamuutoksessa on tilalle eteläisimmäksi osoitettu lomarakennuspaikka, joka sijaitsee RA-korttelissa Pukkisaaren kohdalla. Itärannan rakennuspaikat ovat rakentumattomia, vain pohjoisosan saarella sijaitseva sauna (RA-6) on rakentunut.

Itärantaan ei ole olemassa tieyhteyttä. Etäisyys tielle 4323 Ristiina-Hurissalo on kohteesta noin kuusi kilometriä (Kyllölänsaarentie). Kulkuyhteys on järjestettävissä yksityistieverkoston kautta.

Seuraavilla sivuilla on esitetty kaavan laatijan tekemät havainnot maastokäynnillä 10/2019. Tarkastelu on jaoteltu kolmeen tutkittuun vaihtoehtoiseen sijaintiin (VE0, VE1 ja VE2).

VE0 - Nykyisessä kaavan osoittamassa sijainnissa päärakennus olisi sijoitettava kallion korkeimmalle kohdalle ja saunarakennus muutamaa metriä alemmas, jyrkänteen alle tai niiden väliin. Rakennuspaikan edustan vesialueella on runsaasti kasvillisuutta, joka ulottuu kymmenien metrien etäisyydelle rantaviivasta. Koko lahdenpohja on vastaavanlainen tilan eteläosasta luonnonsuojelualueeksi kaavassa osoitettuun pieneen saareen saakka. Korttelin pohjoisempi rakennuspaikka sijaitsee kohdassa, jossa kasvillisuutta ei ole vedessä lainkaan ja sillä kohtaa ranta nousee loivasti mäntykankaalle.



Kuvat yllä: Kaavassa nykyinen rakennuspaikka (RA). Kuvaussuunta itään/kaakkoon. Yläkuvassa on näkymä rakennuspaikan korkeimmasta osasta jyrkänteen laelta, alla vasemmalla kuvassa keskiosan painanne jyrkänteiden välissä. Oikean alakulman kuva on otettu rannasta, taustalla Kuhasensaari.

VE1 - Siirrettävän rantarakennuspaikan uudeksi sijainniksi on ehdotettu lohkotilan 1:128 pohjoispuolta. Tilan pohjoiseen avautuva osa on maisemallisesti merkittävää kallioaluetta, jossa sammalpeitteiset ja harvapuustoiset kallioalueet laskeutuvat aivan rantaviivaan. Niemen pohjoiskärjestä

vie pitkospuut saareen, jossa sijaitsee saunarakennus (RA-6). Saunasaaren eteläpuolella on suunnittelualueen korkein kallioalue, jonka sammalpeitteiseltä laelta on näkymät kaikkiin ilmansuuntiin.



Kuvat yllä: Tilan pohjoisrannan maisemallisesti arvokkaat kalliot. Taustalla vasemmalla tilaan kuuluva saari, jossa on rakentunut sauna (RA-6).



Kuvat yllä: Tilan pohjoisrannan kallioniemeä kuvattuna laelta koilliseen. Alue säilyy kaavassa ennallaan. Alueelle kohdistuu kaavan ohjeellinen viivamerkintä ma, maisemallisesti arvokas alue.

Suunniteltu rakennuspaikka (VE1) sijaitsee näiden maisemallisesti arvokkaiden kallioiden eteläpuolella, rajautuen lohkotilaan 1-128, jossa on kaavassa lomarakennuspaikka. Rakennuspaikat rajoittuvat rantaan niemen itäpuolella. Suunnitellun rakennuspaikan takareunalla on kalliotasanne, muutoin rakennusalue sijoittuu kumpuilevan kallioalueen väliseen maastoon. Lomarakennukset on lähtökohtaisesti tarkoitus sijoittaa painanteeseen kallioiden väliin, paikkaan jossa on rannassa pieni poukama. Nykyisellä puustolla paikka ei ole liian varjoisa, ja jyrkkyydeltään rinne soveltuu rakentamiseen. Eteläpuolella viereinen rakennuspaikka (RA) sijaitsee korkeahkon laakean kallion takana. Rakentaminen maisemallisesti arvokkaalla alueella sijoittuu maaston suojaisiin kohtiin.



Kuva: Rakennuspaikan suunniteltu uusi sijainti (vaihtoehto 1) kuvattuna kaavaan rajattavan rakennuspaikan pohjoisreunalta etelään.

VE2 - Vaihtoehtoisena sijaintina rakennuspaikan siirrolle kaavan laatija on tarkastellut tilalla nykyisten RA-alueiden välistä aluetta jossa on hiekkarantainen, loivasti kaartuva poukama. Maastokäynnillä todettiin, että ranta on hyvin matala. Maasto on alueella suhteellisen alavaa, eikä siten ole erityisen suositeltava rakentamiseen. Takamaastossa todettiin vastaavilla korkeuksilla ojitettujen alueiden lisäksi maastonkohtia, joissa vesi oli jäänyt uomiin seisomaan. Alueelle ei tulisi toteuttaa rakentamista.

Vertailuna tilalla kaavassa nykyiselleen jäävä rantarakennuspaikka Pukkisaarta vastapäätä:



Kuvat yllä: Kaavassa nykyisen 2 RA – korttelin pohjoisempi rakennuspaikka, johon ei kohdistu tässä tarkastelussa muutosta. Muutoksen jälkeen rakennuspaikka on noin 7000 m² suuruinen.

2. Tavoitteet

Osayleiskaavan muutoksen tarkoituksena on tutkia rantarakennuspaikan siirtoa Kyllölänsaaressa sijaitsevalla tilalla. Rakennuspaikka on rakentumaton. Maanomistajan esittämänä tavoitteena on siirtää eteläisin rantarakennuspaikka erilleen lohkotun rakennuspaikan (kiinteistö 623-418-128) pohjoispuolelle. Puumalan kunta on esittänyt alustavana kantanaan, ettei ohjeellinen ma-merkintä ole esteenä rakennuspaikan siirtämiselle ko. paikkaan.

3. Yleiskaavan muutoksen kuvaus

Kaavamuutoksen tarkoituksena on siirtää yksi rantarakennuspaikka tilalla toiseen paikkaan. Tässä kaavaselostuksessa esitetyn vaihtoehtotarkastelun (kpl 1.4) pohjalta kaavaluonnoksessa rakennuspaikka esitetään siirrettäväksi tavoitellun ratkaisun VE1 mukaisesti. Tutkittu sijainti VE2 todettiin maastokäynnin jälkeen toteuttamiskelvottomaksi. Rakennuspaikan nykyisessä sijainnissa VEO rakennukset olisi sijoitettava maaston korkeimpaan kohtaan, jolloin niiden sopeuttaminen maisemaan tulisi olemaan haasteellista.

Rantarakennuspaikkojen kokonaismäärä säilyy tilalla ennallaan: Kaksi rantarakennuspaikkaa (RA) ja yksi rantasauna saassa (RA-6). Tilaan kuuluva toinen saaripalsta säilyy kaavassa merkinnällä SL. Muut rakentamiselta vapaat ranta-alueet osoitetaan maa- ja metsätalousvaltaisena alueena merkinnällä M-1. Merkinnän M-1 määräysten mukaisesti rantavyöhykkeellä on voimassa MRL:n 43 § 2 mom. mukainen rakentamisrajoitus. Alueella sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen MRL:n 73 § 2 mom. mukaisesti.

Luonnonympäristö ja maisema

Lietveden ja Suur-Saimaan maisemaa hallitsevat selkävesien ja sokkeloisten vesireittien lisäksi kallio-, kivikko- ja hiekkarannat sekä lukuisat pienet saaret ja kallioiset luodot. Maisemallisesti merkittäviä alueita ovat korkeat maaston kohdat, jotka näkyvät kauas, rantajyrkänteet, vesiliikenteen kannalta tärkeät kapeat salmet sekä yksittäiset maisemallisesti arvokkaat pienet saaret, luodot ja luotoryhmät.

Maisemallisesti merkittäviksi alueiksi on voimassa olevaa kaavaa laadittaessa katsottu järvimaisemassa kauaksi näkyvät korkeat maaston kohdat, rantajyrkänteet, vesiliikenteen kannalta tärkeät kapeat salmet sekä yksittäiset maisemallisesti arvokkaat pienet saaret, luodot ja luotoryhmät. Arvokkaita maisema-alueita on osayleiskaavassa osoitettu kaikkiaan lähes sata, joista yksi sijaitsee tämän kaavamuutoksen suunnittelualueella.

Erityisen kauniit säilytettävät maisema-alueet on osoitettu osayleiskaavaan merkinnällä ma-1, maiseman vaalimisen kannalta merkittävä alue. Kohteiden arvo on valtakunnallinen tai maakunnallinen. Merkinnällä osoitettuja kohteita ei ole suunnittelualueella tai sen läheisyydessä.

Rakennuspaikan siirtotarkastelussa on huomioitu maisemalliset arvot selvittämällä niiden arvoperusteet ja tutkimalla vaihtoehtoisia ratkaisuja rakentamisen paikoiksi. Kaavamuutoksessa rakennuspaikka on sijoitettu kohtaan, jossa maastonmuodot luovat suojaisan paikan erityisesti rannan suuntaisesti, mutta myös vesistömaisemassa. Pohjoiseen avautuvan niemen rantaan laskeutuvat kallioalueet ja kauas erottuvat korkeat maisemalliset kalliot säilyvät nykytilassaan.

4. Vaikutusten arviointi

Muutoksen vaikutusten arviointi pohjautuu olemassa oleviin yleiskaavan taustaselvityksiin ja nykytilanteeseen. Muutoksella ei ole mainittavaa vaikutusta yhdyskuntarakenteeseen tai liikenteeseen.

Arvokkaat luonnon ja maiseman kohteet on huomioitu kaavassa aluevarauksin ja informatiivisin viivamerkinöin. Merkintöjen määräykset tukevat ympäristöarvojen säilymistä. Kaavamuutoksen ratkaisun perusteluissa on selvitetty alueen maisemalliset ominaispiirteet ja rajattu rakennusalueet ympäristön arvot säilyttävällä tavalla.



5. Yleiskaavan toteuttaminen

Muutos laaditaan maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamana oikeusvaikutteisena yleiskaavana (MRL 42 §).

6. Suunnitteluvaiheet

Kaavamuutos on käynnistynyt maanomistajan aloitteesta. Syksyllä 2019 on tiedotettu asian valmistelusta Puumalan kuntaa ja kaavan laatija on tehnyt maastotarkastelun kohteessa.

Osayleiskaavan muutosluonnos on ollut maankäyttö- ja rakennuslain 62 ja 63 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 ja 32a §:n mukaisesti nähtävillä 22.1. – 6.2.2020.

Osayleiskaavan muutosehdotus asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 19 §:n mukaisesti nähtäville keväällä 2020.

Järvi-Saimaan Palvelut Oy

Sulkavalla 10.2.2020

Miia Blom
kaavoitusinsinööri (ins. amk)

Henna Arkko
kaavoitusinsinööri (ins. amk) YKS/599