

HIRVENSALMEN KUNTA



LIEKUNEEN-RYÖKÄSVEDEN RANTAYLEISKAAVA

18.9.2006



LAPPEENRANTA



**KAAVOITUS JA
MAANKÄYTTÖ OY**

DI. Pekka Mäkineniemi

3. RANTAYLEISKAAVA	45
3.1 Yleisperustelut	45
3.2 Kokonaisrakenne	46
3.3 Aluevaraukset	46
3.3.1 Asuinrakennusten alue (A, A-2)	46
A-2-alueen (ei omarantaiset asuinrakennuspaikat) määräykset ovat samat kuin A-alueen, lukuun ottamatta määräystä rantaviivan vähimmäispituudesta.	46
3.3.2 Loma-asutus (RA, RM)	47
3.3.3 Virkistysalueet (VR)	47
3.3.4 Maa- ja metsätalousvaltaiset alueet (M, MY)	47
3.3.5 Liikenne ja yhdyskuntatekniikka	48
3.4 Suojelualueet	49
3.4.1 Luonnonsuojelualueet (SL)	49
3.4.2 Luonnonarvoiltaan merkittävänä alueina (/s), jolla ympäristö tulee säilyttää luonnontilaisena on kaavassa osoitettu :	49
3.4.3 Linnuston ja kasvillisuuden kannalta arvokkaat kohteet (av, apv), jolla ympäristö tulee säilyttää mahdollisimman luonnontilaisena eikä alueen luontoarvoja saa heikentää on kaavassa osoitettu :	49
3.4.4 Arvokkaat rakennukset ja kohteet (ar)	50
3.4.5 Muinaisjäännökset (SM)	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.
3.4.6 Maiseman kannalta arvokkaat tai merkittävät alueet (m ja ah)	50
3.4.7 Maisemanhoito ja -suojelu	50
3.5 Yleiset määräykset	51
3.5.1 Rakentaminen	51
3.5.2 Vesi ja jätehuolto	52
3.5.3 Metsänhoito	53
4. YLEISKAAVAN TOTEUTTAMINEN	54
4.1 Yleistä	54
4.2 Seutukaavan varaukset ja yleiskaava	54
4.3 Arvio yleiskaavan aluevarausten vaikutuksesta ympäristöön ja alueisiin Natura-verkoston sisällä	54
4.4 Arvio yleiskaavan aluevarausten vaikutuksesta ympäristöön	54
4.4.1 Yleiskaavan kokonaismoitus	55
4.4.2 Vaikutukset ihmiseen ja viihtyvyyteen	55
4.4.3 Vaikutukset luontoon	55
4.4.4 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, kulttuuriperintöön ja palveluihin	56
4.4.5 Taloudelliset vaikutukset	56
5. SUUNNITTELUVAIHEET	57

3. RANTAYLEISKAAVA

3.1 Yleisperustelut

Yleiskaavan päätehtävänä on rakentamisen, virkistyskäytön ja luonnon- sekä maisemansuojelun tarpeiden yhteensovittaminen. Lisäksi kaavanlaadinnan perusteena on ollut rakennusoikeuden turvaaminen ja tasapuolinen jakaminen vielä vapaana oleville ranta-alueille.

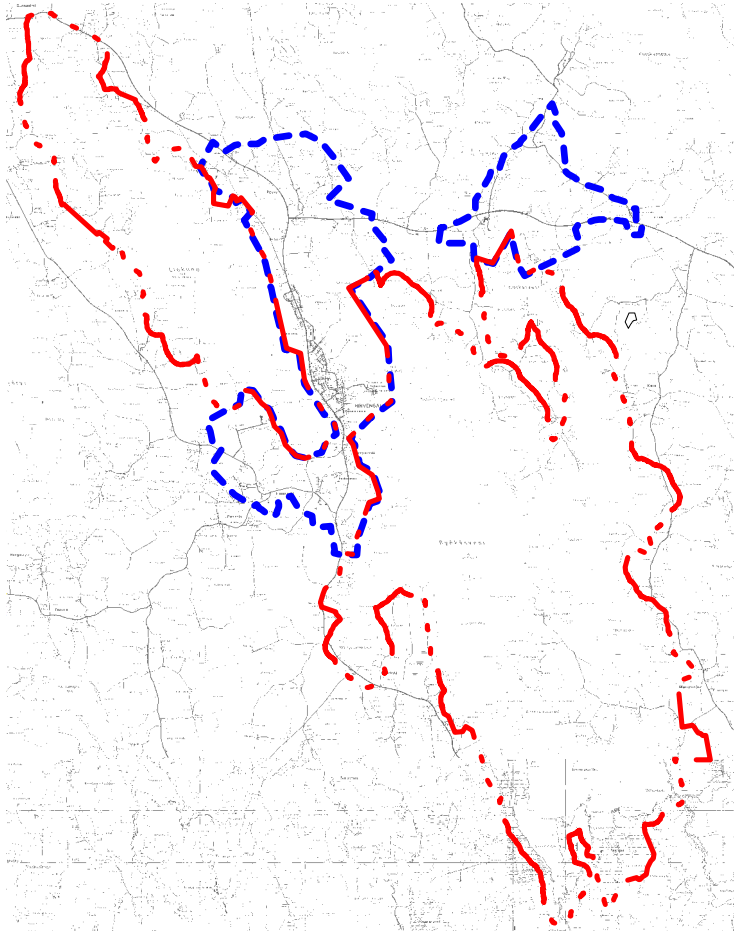
Suunnittelualueen ranta-alueiden tilojen yleisesti ottaen pieni koko ja hajanaisesti sekä osin jo tiiviisti rakentunut loma-asutus on huomattavasti vaikuttanut yleiskaavan mahdollisuuksiin keskittää rakentamista ryhmiin ja näin säilyttää laajempia ranta-alueita vapaana rakentamiselta.

Rakentamisen mitoituksessa ja sijoittamisessa alueella on otettu huomioon alueen erityiset luonnonarvot. Pääsääntöisesti merkittävien luonnonarvojen alueille ei ole osoitettu rakentamista. Rakennusoikeus on siirretty maanomistajan muille alueille.

Rakentamista ei ole myöskään osoitettu rantojen avoimiin osiin eikä myöskään saariin, joilla ei ole suojapuustoa. Yleensä saarista kertyvä rakennusoikeus on pyritty siirtämään paremmin rakennettavissa oleville manneralueille.

Perusselvitysten ja tavoitteiden laatimisen jälkeen rantayleiskaavan aluerajaus on hieman pienentynyt. Taajaman lähialueita on siirretty käsiteltäväksi taajamayleiskaavan periaattein. Samanaikaisesti Liekuneen-Ryökäsveden rantayleiskaavan kanssa laaditaan Kirkonkylän seudun ja Vilkonharju-Liukonniemen osayleiskaava.

Käynnissä olevien yleiskaavatöiden päivitetty aluerajaukset:



Liekune-Ryökäsveden rantayleiskaava / punainen katkoviiva
Kirkonkylän seudun ja Vilkonharju-Liukonniemen osayleiskaava / sininen katkoviiva

3.2 Kokonaisrakenne

Rantayleiskaava käsittää Hirvensalmen kunnan Liekuneen ja Ryökäsveden vesistöjen ranta-alueet noin 200 metrin syvyydeltä rantavyöhykkeeltä.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 70 neliökilometriä, josta vesialuetta on noin 45 km². Rantaviivan pituus on noin 175 kilometriä (peruskartan 1:20000 rantaviiva).

Ranta-asemakaava-alueet sekä alle 1 hehtaarin saaret ja alle 50 metriä kapeat niemet poisluettuna oikaistua rantaviivaa on yhteensä noin 110 kilometriä.

Etäisyyskertoimilla muunnettua rantaviivaa, joka on saatu muuntamalla oikaistua rantaviivaa alle 100 metriä kapeilta niemiosuuksilta kertoimella 0,5 ja alle 150 metriä leveiltä osuuksilta kertoimella 0,75 sekä alle 200 metriä kapeilta lahdilta kertoimella 0,75 on yhteensä noin 87 km.

Yleiskaavassa on osoitettu yhteensä 529 rakennuspaikkaa, joista 152 on uusia. Loma-asuntojen rakennuspaikkoja on yhteensä 470 kpl, joista uusia rakennuspaikkoja on 136 kpl. Pysyvän asutuksen rakennuspaikkoja on 59 kpl, joista uusia rakennuspaikkoja tässä vaiheessa on 16 kpl. Yleiskaavassa on varattu lisäksi yksi loma- ja matkailualue (RM, Kallioniemi), jonka rakennusoikeus on yhteensä 500 k-m².

Yleiskaavan mitoituksiksi muodostuu 5,5 loma-asuntoa muunnettua rantaviivakilometriä kohden. Pysyvä asutus mukaan lukien mitoitus on 6,0 rakennuspaikkaa muunnettua rantaviivakilometriä kohden. Suhteellisen korkea mitoitus johtuu suurelta osin siitä, että suunnittelualueella on useita erittäin tiiviisti rakennettuja alueita, jotka ovat vuosien varrella jo selkeästi ylittäneet yleiskaavan mitoitusperusteilla lasketun rakennusoikeutensa.

Ranta-asemakaavojen mitoitus vaihtelee huomattavasti alueesta riippuen. Lomarakennuspaikkoja ranta-asemakaavoissa on yhteensä 119 kpl ja pysyvän asutuksen rakennuspaikkoja 6 kpl. Ranta-asemakaavoja ei ole käsitelty yleiskaavassa uudelleen, vaan ne on siirretty yleiskaavakarttaan sellaisenaan.

3.3 Aluevaraukset

3.3.1 Asuinrakennusten alue (A, A-2)

Pysyvää asutusta sijoittuu hajanaisesti kylien läheisille ranta-alueille. Uutta pysyvää asutusta ranta-alueille on tässä vaiheessa osoitettu vain yksi rakennuspaikka. Luonnosvaiheen kuulemisen jälkeen uusien pysyvän asutuksen paikkoja todennäköisesti osoitetaan jonkin verran maanomistajien palautteesta riippuen. Yli 200 metrin etäisyydellä rantaviivasta rakentaminen voi tapahtua normaalilla rakennusluvalla.

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen ja lisäksi käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia. Rakennusten enimmäismäärä on 5 kpl.

Asuinrakennuspaikalle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa rakennusjärjestyksen mukaisesti olla enintään 350 k-m². Asuntojen etäisyys rantaviivasta tulee olla vähintään 40 m. Uuden rakennuspaikan rantaviivan pituuden tulee olla vähintään 50 metriä.

A-2-alueen (ei omarantaiset asuinrakennuspaikat) määräykset ovat samat kuin A-alueen, lukuun ottamatta määräystä rantaviivan vähimmäispituudesta.

Kylä- tai taajaman lähialueen merkinnällä (**at**) on korostettu seuraavia alueita:

- Liukonniemi-Vilkonharju
- Haukonmäki-Kilkinkylä
- Ryökäsniemi
- Suonsalmi-Kirmaistenmäki
- Möhkösenmäki - Mäknistönniemi

3.3.2 Loma-asutus (RA, RM)

Loma-asuntojen alueet on osoitettu omarantaisina rakennuspaikkoina. Mikäli mahdollista on uudet rakennuspaikat keskitetty ryhmiin ja lähelle olemassa olevaa rakentamista sekä tieyhteyttä.

Loma-asuntojen alueille on annettu rakennusjärjestyksen mukaisia määräyksiä sen rakennuspaikkojen ja rakennusten pinta-alan perusteella.

Loma-asuntoalue (RA)

Alue varataan omarantaisten loma-asuntojen rakentamiseen.

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen lomarakennuksen sekä tarpeelliset sauna- ja talousrakennukset. Rakennusten enimmäismäärä on 5 kpl.

Luku RA-merkinnän yläpuolella osoittaa alueelle sijoitettavien loma-asuntojen enimmäismäärän.

Uuden rakennuspaikan pinta-alan tulee rakennusjärjestyksen mukaisesti olla vähintään 3000 m² ja rantaviivan pituus tulee olla vähintään 50 metriä. Yhden rakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu suurin sallittu kerrosala on 250 k-m².

Rakennusten etäisyydet rantaviivasta tulee olla vähintään :

- Loma-asunnot, kerrosala alle 80 km². Etäisyys rantaviivasta vähintään 20 m.
- Loma-asunnot, kerrosala yli 80 km². Etäisyys rantaviivasta vähintään 40 m.
- Saunarakennukset, kerrosala alle 25 k-m². Etäisyys rantaviivasta vähintään 10 m.
- Saunarakennukset, kerrosala yli 25 k-m². Etäisyys rantaviivasta vähintään 20 m.

Loma- ja matkailualue (RM)

RM- alueet varataan matkailu- ja lomakeskuksille, leirikeskuksille ja muille vastaaville matkailua palveleville toiminnoille. Uuden RM-alueen rakentaminen, RM-alueella tapahtuva merkittävä lisärakentaminen edellyttää ranta-asemakaavan laatimista alueelle. Luku RM-merkinnän alapuolella osoittaa ohjeellisesti suurimman sallitun rakennusoikeuden kerrosneliömetreinä.

Kaavaluonnosvaiheessa alueelle on osoitettu ainoastaan yksi RM-alue (seurakunnan leirikeskus). Etuniemen matkailuvaunualue on osoitettu voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisesti (RM-ak).

A-, RA - JA RM - ALUEIDEN RAKENTAMISTA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET:

Rakentamisessa noudatetaan kunnan kulloinkin voimassa olevaa rakennusjärjystä.

3.3.3 Virkistysalueet (VR)

Yleiskaavassa on osoitettu useita laajoja virkistysalueita, jotka ovat pääosin kunnan tai seurakunnan omistuksessa. Liekuneen virkistysalueita ovat mm. Kuikkosaari, Pöyryn Lehtinen, Kotkatsalo, Kallioniemi, Siikasaari, Peurasaari, Kalliosaari sekä Lehtinen. Ryökäsvedeltä löytyvät mm. Varissaari, Inkinen, Kypäikkö ja Katossaari. Alueille saa sijoittaa käytön kannalta tarpeellisia rakennelmia.

Yleiskaavassa osoitetut maa- ja metsätalousalueet sekä laaja vesistöalue vene- ja melontareitteineen palvelevat myös virkistystä. Uimaranta (VV) on osoitettu yleiskaavassa Särkiniemeen. Liekuneelle on osoitettu kalastuskunnan esittämät apajapaikat (17 kpl).

Merkittäviä virkistyskäyttöön varattuja alueita löytyy myös suunnittelualueen läheisyydestä (mm. Kirkonkylän satama, Satulinnan matkailukeskus sekä Kissakosken alue).

3.3.4 Maa- ja metsätalousvaltaiset alueet (M, MY)

Suurin osa yleiskaava-alueesta on varattu maa- ja metsätalouskäyttöön. Kyseisillä ranta-alueilla ei ole todettu merkittäviä luonnonarvoja jotka vaikuttaisivat alueiden käyttöön maa- ja metsätalousalueina. M- merkityllä alueella 200 metrin levyisellä rantavyöhykkeellä on rakennusoikeudet osoitettu rakennuspaikkoina.

Maa- ja metsätalousvaltainen alue (M)

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen.

Rakentamismääräykset:

MRL 72 §:n nojalla alueella on 200 metrin syvyisellä keskivedenkorkeuden mukaisella rantavyöhykkeellä muu kuin 72§ 3 mom. rakentaminen kielletty.

Poikkeuksena on yleiskaavan 200 metrin syvyisellä rantavyöhykkeellä ennen 1.1.1997 olemassa olleeseen asuinrakennukseen tai maatalaan liittyvän enintään 25 k-m² suuruisen saunarakennuksen rakentaminen.

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY)

Alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Ympäristöarvot tulee huomioida toimenpiteitä suoritettaessa.

Rakentamismääräykset:

MRL 72 §:n nojalla alueella on 200 metrin syvyisellä keskivedenkorkeuden mukaisella rantavyöhykkeellä muu kuin 72§ 3 mom. rakentaminen kielletty.

3.3.5 Liikenne ja yhdyskuntatekniikka

Tieliikenneverkko

Rantayleiskaava-alueelle sijoittuvina tai kaavan maankäyttöä palvelevina yleisinä teinä on osoitettu kaksi seututietä (Uutela – Hirvensalmi) sekä (Otava – Hirvensalmi – Leivonmäki). Yhdysteinä on osoitettu kaksi kaava-alueita sivuavaa paikallistietä.

Uusilta rakennuspaikoilta tulee käyttää olemassa olevia pääsyteitä ja liittymiä yleisille teille. Jos uusia liittymiä tai liittymäjärjestelyjä on tarpeen tehdä, tulee tarvittavien toimenpiteiden selvittämiseksi olla yhteydessä tiehallintoon.

Vesiliikenne

Yleiskaavassa on osoitettu olemassa olevat laiva-/veneväylät sekä Mäntyharjun reittiä seuraava melontareitti. Venevalkamia on osoitettu seuraavasti:

Puutavaran pudotuspaikka (LV-2)

- Mäkilahden pudotuspaikka

Yleinen venevalkama-alue (LV)

- Kotkatvesi

Venevalkama/kyläranta (LV-k)

Kahdeksan pientä aluetta eri puolilta suunnittelualuetta.

Retkisatamia (LV-r) on varattu neljä :

- Siikasaari
- Kalliosaari
- Varissaari

Rehniönniemeen on merkitty vedenottamon alue (ET). Alueelta kulkee vesi Kirkonkylän taajaman vesihuoltoverkostoon.

3.3.6 Ranta-asemakaava-alueet

Vahvistetut tai hyväksytyt ranta-asemakaava-alueet (13 kpl) on yleiskaavassa osoitettu sellaisinaan. Tarkemmat tiedot kyseisistä kaavoista tulee aina selvittää alkuperäisen ranta-asemakaavan asiakirjoista. Ranta-asemakaavan rajauksen ja nimen lisäksi yleiskaavassa on esitetty ranta-asemakaavan aluevaraukset:

- **A-ak**, Asuinrakennusten alue ranta-asemakaavassa
- **RA-ak**, Loma-asuntoalue ranta-asemakaavassa
- **RM-ak**, Loma- ja matkailualue ranta-asemakaavassa
- **LV-ak**, Venevalkama ranta-asemakaavassa
- **VR-ak**, Virkistysalue ranta-asemakaavassa

3.4 Suojelualueet

3.4.1 Luonnonsuojelualueet (SL)

Suunnittelualueella on luonnonsuojelun kannalta melko vähän kohteita, jotka vaativat suojelutoimenpiteitä. Merkittävin on soidensuojeluohjelmaan ja Natura 2000 verkostoon kuuluva **Suurisuon alue (SL)**.

Luonnonsuojelualueille on yleiskaavassa annettu seuraava määräys:

Luonnonsuojelualue (SL)

Alue on luonnonsuojelulain nojalla suojeltu tai suojeltavaksi tarkoitettu. Alueella on merkittäviä luonnonarvoja.

Suojelumääräykset:

Alueella on voimassa MRL 128 § mukainen toimenpidekielto.

MRL 41 §:n nojalla määrätään, että **SL**-alueella on kielletty rakennusten ja rakennelmien tekeminen, maaperän kaivaminen ja muokkaaminen, turvemaiden ojittaminen, vesistön muuttaminen sekä muut maisemaa oleellisesti muuttavat toimenpiteet, kunnes alueesta on maanomistajan hakemuksesta tai valtion toimesta muodostettu luonnonsuojelulainmukainen luonnonsuojelualue.

Luonnonsuojelukohteena (sl-1) yleiskaavassa on osoitettu vedenalaiset jäänteet Sorsanlahden ikimetsästä.

3.4.2 Luonnonarvoiltaan merkittävänä alueina (/s), jolla ympäristö tulee säilyttää luonnontilaisena on kaavassa osoitettu :

- Suosalmi
- Kurjenlahden suo
- Särkilampi
- Rehniönniemen suo
- Köyhäsaaren suo
- Tihuniemen suo

3.4.3 Linnuston ja kasvillisuuden kannalta arvokkaat kohteet (av, apv), jolla ympäristö tulee säilyttää mahdollisimman luonnontilaisena eikä alueen luontoarvoja saa heikentää on kaavassa osoitettu :

- Jussinjoki ja rantasuo (av)
 - Eteläniemen luodot (av)
 - Tetrenpaadensaaret (av)
 - Merraslahden saaret (av)
 - Rehniönniemen suppa (av/ah)
 - Herasaari-Jänissaari-Kajansaari (av)
 - Annikkasaari (av)
 - Kangassaaren luodot (av/s)
 - Hunttanen ympäristö (av/s)
 - Vuohisaari-Kypäikkö-Katossaari (av)
 - Ryökäsveden selkäsaaristo (av/s)
 - Hirvisaari Apajalahti (av/s)
-

- Kallioniemi-Siikasaari-Kalliosaari (av)
- Kuikkosaari-Pöyryn Lehtinen (av)
- Kankaistensaari-Reijonniemi (av/s/ah)
- Hintikanjoki (apv)

Arvokkaille vesistöalueille (av) on yleiskaavassa annettu määräys :

Av-alueilla rakennusten sijoitteluun ja jätevesien käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota. Rakennusten tulee olla riittävän kaukana rannasta ja suojapuustoa tulee jättää rannan ja rakennusten väliin. Alue tulee säilyttää mahdollisimman luonnontilaisena.

Arvokkaille pienvesistöalueille (apv) on yleiskaavassa annettu määräys:

Alue tulee säilyttää luonnontilaisena.

Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiksi alueiksi (luo) on osoitettu kolme uhanalaisen lajin pesäpaikkaa:

- Lautharju
- Suurisuo
- Suosalmi

Kyseisille alueille on annettu määräys: Alueella ei saa rakentaa rakennuksia tai suorittaa sellaisia toimenpiteitä, jotka heikentävät alueen luontoarvoja.

3.4.4 Rakennussuojelu

Seuraavat kulttuuri- / rakennushistoriallisesti arvokkaat suojelukohteet on yleiskaavassa osoitettu rakennuslainsäädännön nojalla suojeltaviksi alueiksi (SR) :

- ent. Ollikaisen torppa

MRL 41 §:n nojalla määrätään, että rakennuksia ei saa purkaa eikä niissä saa tehdä korjaus- tai muutostöitä, jotka voivat vähentää rakennusten kulttuurihistoriallista arvoa.

Arvokkaina rakennuksina (ar) on yleiskaavassa osoitettu:

- Suonsalmen entinen mejjeri

3.4.6 Maiseman kannalta arvokkaat tai merkittävät alueet (m ja ah)

Luontoselvitysten pohjalta suunnittelualueelta on rajattu Vinnonsuon arvokas maisema-alue (m), joka ei sijoitu muiden suojelukohteiden aluerajauksiin.

Maiseman kannalta arvokkaat harjualueet (ah),

- Rehniönniemi-Multamättäanniemi

Maiseman kannalta arvokkaille harjualueille on yleiskaavassa annettu määräys:

Alueella on voimassa maa-aineslain 3 §:n mukaiset aineiden ottamista koskevat rajoitukset.

Rehniönniemen alue on huomioitu myös vedenhankintaan soveltuvana pohjavesialueena (pv). Alueella on kielletty sellainen rakentaminen ja muut toimenpiteet, joista voisi aiheutua vesilain 1. luvun 18§ ja ympäristönsuojelulain 1. luvun 7§ ja 8§ tarkoitettuja seurauksia.

3.4.7 Maisemanhoito ja -suojelu

Maisemaan merkittävästi vaikuttavia tekijöitä ovat maa- ja metsätalouden harjoittaminen, maa-ainestenotto ja rantarakentaminen. Metsänhoidossa tulee noudattaa metsätalouden kehittämiskeskus Tapion antamia metsänhoito-ohjeita ja ranta-alueille erityisesti rantametsiä koskevia metsänhoitosuosituksia ja metsälakia.

Rantarakentamisessa maisemallisesti merkittävillä alueilla on kiinnitettävä erityistä huomiota maisemaan soveltumiseen. Maisemallisesti merkittävät alueet sijoittuvat pääosin erityisten luonnonarvojen alueille, joilla on omat tavoitteensa maiseman- ja luonnonsuojelun sekä rakentamisen osalta.

MAISEMANHOIDON YLEISSUOSITUKSET:

- Säilytetään rakentamattomina arvokkaita ja biologisesti monimuotoisia luontokokonaisuuksia ja riittävän leveinä näiden välisiä ekologistia yhteyksiä.
- Vaalitaan eheitä luonnon- ja kulttuurimaisemakokonaisuuksia, jotka muodostavat maisematiloja.
- On tärkeää pitää laajat avoimet kulttuurimaisemat edelleen avoimina viljelemällä, laiduntamalla tai niittämällä. Umpeenkasvu ja metsitys voivat uhata suuriakin peltoaloja.
- Otetaan rakentamisessa huomioon pienilmasto ja tuulensuojaisuus. Mm. monet avoimet rannat ovat hyvin tuulensuojattomia.
- Rakennetun ympäristön vaalimisessa keskeistä on kulttuuriperinnön säilyttäminen ja hoitaminen. Tähän kuuluu rakennusten, aitojen, arvokkaiden pihapuiden ja muun arvokkaan kasvillisuuden sekä perinteisten viljely- ja laidunalueiden hoitaminen.
- Rakennetun ympäristön ilmeeseen vaikuttaa se, millaisia pihakasveja uusissa ja vanhoissa pihossa käytetään. Maaperän ravinteikkaus voi houkuttaa koristekasvivalikoiman laajentamiseen. Hyvä ja ekologinen ratkaisu on käyttää alueella luonnossakin esiintyviä puita ja pensaita (esim. kotipihlaja, koivu) sekä perinteisinä kylissä kasvavia kotimaisia lajeja (kuten metsävaahtera). Nämähän myös kehittyvät yksittäis- tai ryhmäpuina komeammiksi kuin metsässä.
- Kulttuurimaisemien yhtenäisyyteen vaikuttaa jatkossa se, miten maisematilojen reunoja muutetaan. Kylissä on kulttuurivaikutteisia mutta suureksi osaksi rakentamattomia metsänreunavyöhykkeitä, esim. entisiä hakamaita. Metsäalueet ovat usein asuinrakennuksista erillään, jolloin taloihin liittyy vain pihapuusto tai samalla moreeniselänteellä kasvava metsikkö. Omakotitalon ja myös loma-asunnon rakennuspaikan ympäristöä voi valmentaa jo etukäteen. Tämä voi tarkoittaa mm. puuston harventamista, vesakon raivausta, niittämistä tai reunavyöhykkeen istutusta (esim. marjovia pensaita). Näin vältetään sitä että rakennus on ikään kuin irrallinen, erillinen osa ympäristössään, ja autetaan sellaista kehitystä, että kun astutaan rakennuksesta ulos, ympäristö muuttuu askel askelelta vaihteittain luonnonympäristöksi.

3.5 Yleiset määräykset

Yleiskaavassa on annettu yleisiä määräyksiä rakentamisesta, vesi- ja jätehuollosta ja metsänhoidosta.

3.5.1 Rakentaminen

Tämän yleiskaavan A-, A-2-, RA- ja RM- alueilla saa myöntää rakennusluvan yleiskaavan mukaiseen rakentamiseen ilman ranta-asemakaavaa.

Rakennuslupaa ei saa myöntää ennen kuin rakennuspaikka on merkitty maastoon.

Voimassa olleen lainsäädännön nojalla myönnetyn rakennusluvan perusteella rakennettua rakennusta saa peruskorjata ja tuhoutunut rakennus saadaan korvata vastaavalla uudella rakennuksella.

Maasto-olosuhteista ja pohjakartan tarkkuudesta johtuen rakentamiseen osoitettujen alueiden rajoista voidaan poiketa vähäisessä määrin, jos se on tarpeen teiden tai rakennusten sijoittamisen kannalta. Poikkeaminen ei saa johtaa kaavaan osoitettujen rakennuspaikkojen määrän ylittymiseen.

Ranta-alueiden kunnostamisesta ja ruoppauksista on oltava yhteydessä ympäristöviranomaisiin.

M-, MY-, VR-, VV- ja SL- alueilta on rakennusoikeus 200 metrin rantavyöhykkeeltä siirretty maanomistajakohtaisesti A-, A-2-, RA- ja RM- alueille.

RAKENTAMISESSA NOUDATETAAN KULLOINKIN VOIMASSA OLEVAA RAKENNUSJÄRJESTYSTÄ.

RAKENNUSPAIKAN KÄYTTÖÄ JA RAKENTAMISTAPAA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET OVAT VOIMASSA OLEVAN RAKENNUSJÄRJESTYKSEN MUKAISESTI:

Alueelle sijoitettavien rakennusten vähimmäisetäisyydet ovat keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta:

- Asunnot, etäisyys rantaviivasta 40 metriä
- Loma-asunnot, kerrosala alle 80 k-m², etäisyys rantaviivasta 20 metriä
- Loma-asunnot, kerrosala yli 80 k-m², etäisyys rantaviivasta 40 metriä
- Rantasauna / grillikatos, kerrosala enintään 25 k-m², etäisyys rantaviivasta 10 metriä
- Muut rakennukset, kerrosala enintään 80 k-m², etäisyys rantaviivasta 20 metriä

Rakennuslupaviranomainen voi myöntää etäisyyttä koskevasta määräyksestä poikkeuksen, jos se on maasto-olosuhteiden johdosta välttämätöntä ja rakennus sopeutuu maastoon ja maisemaan.

Rakennettaessa ranta-alueille tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja värikyseen.

Rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen kasvillisuus pääosin säilyttää ja vain harventaminen on sallittua.

Venevaja ei saa ulottua veden päälle ja sen on sopeuduttava ympäröivään rakentamiseen ja maastoon.

Asuinrakennuksen alimman lattiatason tulee olla vähintään yhden metrin pitkäaikaisen ylävesipinnan (HW50) yläpuolella.

Saareen rakennettaessa on rakennuslupaa haettaessa annettava selvitys käytettävästä auto- ja venepaikasta mantereella.

Uusilta rakennuspaikoilta tulee käyttää olemassa olevia pääsyteitä ja liittymiä yleisille teille. Jos uusia liittymiä on tarpeen tehdä, tulee tarvittavien toimenpiteiden selvittämiseksi olla yhteydessä tiehallintoon.

3.5.2 Vesi ja jätehuolto

Rakennuslupahakemuksissa on osoitettava, että puhdasta vettä on saatavissa ja että jätevesistä huolehditaan siten, ettei pohjavesiä ja pintavesiä saastuteta.

Jätevesihuolto on järjestettävä asianomaisen viranomaisen hyväksymällä tavalla sekä noudattaen 1.1.2004 voimaan tullutta talousvesien käsittelystä annettua valtioneuvoston asetusta (nro 542, annettu 11.6.2003), joka koskee vesihuoltolaitosten viemäriverkoston ulkopuolisia alueita.

Jätevesien käsittelytapa on tutkittava erikseen joka rakennushankkeen yhteydessä.

Vesihuoltosuunnitelma on esitettävä rakennusluvan yhteydessä erikseen hyväksyttäväksi.

Käymälät ja kompostit on hoidettava niin, ettei hajua tai muita haittoja synny. Kuivakäymälää ei saa sijoittaa 30 metriä lähemmäs rantaviivaa. Kuivakäymälä on varustettava tiiviillä jätesäiliöllä, joka on tyhjennettävä riittävän usein hoidettuun kompostiin.

Kompostit ja kompostoivat käymälät on sijoitettava vähintään 20 metrin päähän rantaviivasta läpäisemättömälle maapohjalle.

Sauna- ja muita pesuvesiä ei saa päästää suoraan vesistöön, vaan ne on imeytettävä maahan 10 - 15 metrin päähän rantaviivasta alueelle, jossa maaperä on tarkoitukseen sopiva ja jonne tulvavesi ei nouse.

Erityisesti kallioperäisillä rantaosuuksilla tämä tulee ottaa huomioon rakennuspaikkaa valittaessa.

SUOSITUKSET

Loma-asuntojen rakennuspaikoilla tulee suosia kompostoivia käymälöitä.

Useamman rakennuspaikan ryhmissä suositellaan jätevesien yhteiskäsittelyä.

3.5.3 Metsänhoito

Metsänhoidossa noudatetaan metsätalouden kehittämiskeskus Tapion antamia metsänhoitosuosituksia ja ranta-alueilla erityisesti rantametsiä koskevia metsänhoitosuosituksia ja metsälakia.

Rantapelloilla peltoviljelyä, nurmetusta tai muuta vastaavaa maanpinnan käsittelyä ei saa ulottaa 10 m lähemmäksi rantaviivaa. Rantavyöhykkeelle on varmistettava riittävän suojavyöhykkeen muodostuminen.



Katossaari ja Kypäikkö

4. YLEISKAAVAN TOTEUTTAMINEN

4.1 Yleistä

Tämä yleiskaava on laadittu tarkoituksella, että se tullaan hyväksymään kunnanvaltuustossa ja normaalit omarantaisten asuinrakennusten ja loma-asuntojen rakennusluvut voidaan myöntää tämän yleiskaavan perusteella.

Yleiskaavan asema rakentamista ohjaavien säännösten hierarkiassa on seuraava:

1. Lait ja asetukset
2. Detaljikaavat
3. **Oikeusvaikutteiset yleiskaavat**
4. Rakennusjärjestys
5. Vahvistettu seutukaava / Maakuntakaava
6. Valtuuston hyväksymä yleiskaava
7. Muut suunnitelmat

Rakennusjärjestyksen säädökset ovat voimassa yleiskaava-alueella vain jos ne eivät ole ristiriidassa yleiskaavamääräysten kanssa.

Vahvistettu seutukaava ei ole enää voimassa oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella.

Yleiskaavan keskeiset oikeusvaikutukset on esitetty MRL:n 42 ja 43 §:ssä:

Yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi (MRL 42.1 §).

Viranomaisten on suunnitellussaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteuttamista (MRL 42.2 §).

Lupaa rakennuksen rakentamiseen ei saa myöntää siten, että vaikeutetaan yleiskaavan toteuttamista. Lupa on kuitenkin myönnettävä, jos yleiskaavasta johtuvasta luvan epäämisestä aiheutuisi hakijalle huomattavaa haittaa eikä kunta tai, milloin alue on katsottava varatuksi muun julkisyhteisön tarkoituksiin, tämä lunasta aluetta tai suorita haitasta kohtuullista korvausta. Haittaa arvosteltaessa ei oteta huomioon omistussuhteissa yleiskaavan hyväksymisen jälkeen tapahtuneita muutoksia, ellei niitä ole tehty yleiskaavan toteuttamista varten (MRL 43.1 §).

4.2 Seutukaavan varaukset ja yleiskaava

Seutukaavan aluevaraukset on pääsääntöisesti otettu huomioon ja osoitettu yleiskaavassa.

4.3 Arvio yleiskaavan aluevarausten vaikutuksesta ympäristöön ja alueisiin Natura-verkoston sisällä

Yleiskaava-alueella sijaitsee yksi Natura 2000 verkostoon kuuluva alue eli Suurisuo.

Yleiskaavassa ei uudisrakentamista ole Natura-alueelle sijoitettu, joten voidaan todeta, ettei LsL 65 §:n mukainen arviointi ole tarpeen.

4.4 Arvio yleiskaavan aluevarausten vaikutuksesta ympäristöön

Yleiskaavan mukaisten ratkaisujen toteuttaminen ja vaikutukset kohdistuvat pääsääntöisesti rantavyöhykkeeseen, joka on ekosysteemiltään merkittävä kahden eri vyöhykkeen muodostamaa lajirikasta aluetta. Toteuttamisen vaikutukset rakentamisen osalta kohdistuvat ensisijaisesti ranta-alueen luontoon, maisemaan ja liikkumiseen alueella.

Suojelualueiden osalta vaikutukset jäävät vähäisiksi koska muutoksia alueilla ei yleiskaavan vuoksi tapahdu. Maa- ja metsätalousalueilla suurempia muutoksia tapahtuu vain metsätalouden toimenpiteitä toteutettaessa.

Maa- ja metsätalousalueilla on yleiskaavan yleispiirteisestä inventoinnista johtuen kiinnitettävä huomiota pienimuotoisten suojelukohteiden (jokien, pienten purojen ja kosteikkojen ranta-alueet, jne.) säilymiseen metsätalouden toimenpiteitä suunniteltaessa ja toteutettaessa.

4.4.1 Yleiskaavan kokonaismitoitus

Teoreettisesti uusi rantarakentaminen (n. 70 m / rakennuspaikka) varaa rantaviivaa alueelta noin 10 kilometriä. Suunnittelualan rantaviivaa on rakentamiseen varattuna (ranta-asemakaavatkin huomioituna) teoreettisesti yhteensä noin 45 km, joka on noin 26 % peruskartan mukaisesta rantaviivasta.

4.4.2 Vaikutukset ihmiseen ja viihtyvyyteen

Asuminen

Uuden rakentamisen myötä mahdollisuudet loma-, ja ympärivuotiseen asumiseen lisääntyvät. Yleiskaava-alue on kokonaisuudessaan haja-asutusluontoisesti rakentunut ja suuria rakentamattomia kokonaisuuksia alueella ei ole.

Uudisrakentamisen määrä verrattuna olemassa olevaan rakennuskantaan jää kokonaisuudessaan suhteellisen pieneksi, joten sen häiritsevä vaikutus on vähäinen ja paljolti riippuvainen liikkumisesta alueella.

Virkistäytyminen

Alue tarjoaa erinomaiset mahdollisuudet loma-asumiseen, joka on yksi merkittävimmistä virkistäytymismuodoista.

Yleiskaavassa on osoitettu Liekuneelle sekä Ryökäsvedelle useita laajoja virkistysalueita, jotka ovat pääosin kunnan tai seurakunnan omistuksessa. Yleiskaavassa osoitetut maa- ja metsätalousalueet sekä laaja vesistöalue vene- ja melontareitteineen palvelevat myös virkistystä.

Merkittäviä virkistyskäyttöön varattuja alueita löytyy myös suunnittelualan välittömästä läheisyydestä (mm. Kirkonkylän satama, Satulinnan matkailukeskus sekä Kissakosken alue).

Elinolot

Yleiskaavalla ei ole merkittävää suoraa vaikutusta elinoloihin. Kuitenkin lisääntyvän matkailun ja rakentamisen myötä alueen lisäansiomahdollisuudet erityisesti maatalouden liitännäiselinkeinoissa paranevat ja mahdollisuus palvelujen monipuolistumiseen kasvaa.

4.4.3 Vaikutukset luontoon

Suojelualueet

Suurisuon alue on osoitettu luonnonsuojelualueeksi (SL). Yleiskaava-alueen muut luonnonsuojelun kannalta merkittävimmät alueet ovat pääsääntöisesti arvokkaita vesistöalueita (av) tai luonnonarvoiltaan merkittäviä alueita (/s). Uutta rakentamista tai muuta toimintaa, joka vaarantaisi alueiden luonnonarvoja ei näille alueille ole sijoitettu. Luonnonarvot on turvattu osoittamalla alueet luonnontilaisina säilytettäväksi alueiksi (/s).

Maaperä

Rakentaminen on pyritty ohjaamaan pois sellaisilta alueilta, joilla rakentaminen edellyttäisi maaperän voimakasta muokkausta. Yleiskaavan uudet rakennuspaikat on voitu suurelta osin sijoittaa jo rakennettujen tieyhteyksien läheisyyteen, jolloin uusien tieyhteyksien rakentaminen jää vähäiseksi. Vesialueen ruoppauksien minimoimiseksi rantarakentamista on pyritty ohjaamaan alueille, joilla vedensyvyys on riittävä rantautumiseen.

Pohjavesialueet ja ilmasto

Yleiskaava-alueella Rehniönniemessä on merkittävä pohjavesialue. Rakentamisen vaikutus pohja- ja pintavesiin alueella riippuu merkittävästi jätevesien käsittelystä, josta yleiskaavassa on annettu määräykset. Yleiskaavan mukaisella uudisrakentamisella ei ole sanottavaa vaikutusta alueen pohjavesiin tai pienilmastoon.

Luonnonmaisema

Rantarakentamisen vaikutus maisemaan on merkittävää erityisesti silloin kun rakennuspaikan puustoa harvennetaan tai rantaviivaa käsitellään voimakkaasti. Näihin seikkoihin tulee erityisesti kiinnittää huomiota rakennuslupia myönnettäessä. Metsänhoidon vaikutusta ohjaavat metsätalouden kehittämiskeskus Tapion ohjeet, joihin yleiskaavassa viitataan.

Yleiskaavassa on rakennusjärjestyksen mukaisesti annettu määräykset rakennusten etäisyyksistä keskiveden mukaisesta rantaviivasta. Yleiskaava-alueen topografia on vaihtelevaa ja rantaviiva yleensä loivaa. Tämä parantaa rakentamisen sopeutumista maisemaan.

Yleiskaavassa rakentaminen on mahdollisuuksien mukaan siirretty maiseman kannalta merkittäviltä alueilta. Yleiskaavassa ei rakentamista ole sijoitettu kapeisiin niemiin eikä avoimille alueille. Yleiskaavassa on myös pyritty vähentämään rakentamisen vaikutusta maisemaan sijoittamalla rakentaminen olemassa olevien rakennettujen alueiden sisälle tai viereen.

Alueen pirstoutunut tilajako vaikuttaa myös rakentamisen hajanaiseen sijoittumiseen rantavyöhykkeellä. Uudisrakentamista on pyritty ohjaamaan ryhmiin, mikäli se on tilajaon suhteen ollut mahdollista.

Luonnon monimuotoisuus

Rakentaminen vaikuttaa rakennuspaikoilla ja teiden osalla joidenkin lajien esiintymiseen (kasvillisuus, pieneliöstö), mutta luo taas toisaalta edellytyksiä lajistolliseen lisääntymiseen rakennettujen alueiden läheisyydessä (esim. linnusto ja kasvillisuus).

Yleiskaavassa esitetyt suojelualueet ja rakentamisen ulkopuolelle jäävät alueet (noin 74 % ranta-alueesta) turvaavat hyvin pitkälle luonnon monimuotoisuuden säilymisen.

4.4.4 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, kulttuuriperintöön ja palveluihin

Yleiskaavalla ohjataan rakentamista noin 200 metrin levyisellä rantavyöhykkeellä, jolla rakentaminen voi lisäntyä noin 150 uudella loma-asunnolla.

Liikenneverkkoon yleiskaavalla on vähäinen merkitys, koska uudet yhteydet ovat pääsääntöisesti ns. pistoteitä nykyisiltä paikallis- ja yksityisteiltä. Vesiliikenne alueella tulee uuden rakentamisen myötä hieman lisääntymään ja yleiskaavassa on osoitettu veneväylät, joiden ylläpitämiseen ja kehittämiseen ei ole esteitä.

Rakennetun ympäristön muodostumista ohjataan kaavamääräyksillä rakennusten suurimmasta sallitusta kerrosalasta ja sopeutumisesta ympäristöön.

Yleiskaavan pohjana on mm. viranomaisten toimesta alueella suoritettujen rakennuskannan- ja muinaismuistoinventointi, jonka mukaiset arvokkaat kohteet on esitetty suojelukohteina.

4.4.5 Taloudelliset vaikutukset

Yleiskaavan mahdollistamien noin 150 uuden omarantaisen rakennuspaikan taloudellinen merkitys on huomattava niin kuntatasolla kuin myös yksityisen maanomistajan kannalta.

Alueen luonnonarvot ja niiden säilyminen tuovat lisäarvoa matkailuelinkeinolle ja myös lomakiinteistöille. Erityinen merkitys alueen luonnonarvoilla ja merkittävillä virkistysmahdollisuuksilla on kunnan imagolle.

5. SUUNNITTELUVAIHEET

Hirvensalmen kunta teki päätöksen rantayleiskaavan laatimisesta vuoden 2002 kaavoitusohjelmassa.

Kaavoituskonsultin valinta tapahtui tarjouskilpailun avulla talvella 2003.

Perusselvitysten täydentäminen ja alustavat tavoitteet ajoittuivat kesälle ja syksylle 2003.

MRL 64 §:n mukainen viranomaispalaveri järjestettiin 13.1.2004.

Ensimmäinen yleisötilaisuus yleiskaavan laadinnasta (perustiedot ja tavoitteet) pidettiin 19.2.2004.

Yleiskaavan tavoitteita käsiteltiin viranomaispalaverissa 13.1.2004.

Yleiskaavaluonnos pidettiin MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 27.6. – 8.8.2005 välisenä aikana.

Yleiskaavaehdotus pidettiin MRA 19 §:n mukaisesti nähtävillä 1- 30.4.2006 välisenä aikana.

Hirvensalmen kunnanvaltuusto on hyväksynyt rantayleiskaavan 25.9.2006 (§ 30 Liekuneen alue ja § 31 Ryökäsveden alue).

Lappeenrannassa 18.9.2006
KAAVOITUS JA MAANKÄYTTÖ OY

DI Pekka Mäkinie mi



Varissaari