

HIRVENSALMEN KUNTA



HIRVENSALMEN LÄNSIOSAN RANTAYLEISKAAVAN MUUTOS

**Tilalla Rantahiekka 97-416-3-132 ja
Keski-Puulan osakaskunta 97-876-15-1 (osa)**

Kaavaluonnos 14.9.2023



Kuva 1. Rantamaisemaa suunnittelualueelta toukokuussa 2023.

Sisällysluettelo

1	PERUSTIEDOT	2
1.1.	Sijainti.....	2
1.2.	Suunnittelutilanne	3
1.21.	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	3
1.22	Maakuntakaava.....	4
1.23	Yleiskaava	4
1.24	Asema- ja ranta-asemakaavat	5
1.25	Pohjakartta.....	5
1.26	Rakennusjärjestys	5
1.3.	Maanomistus	6
1.4.	Alueen nykyinen maankäyttö.....	6
1.5.	Luonto ja maisema.....	6
1.51	Havainnot maastokäynnillä	10
1.6.	Kulttuuriympäristöt ja muinaismuistot	10
2	TAVOITTEET	11
2.1.	Kaavamuutoksen tavoitteet	11
2.2.	Aiemmat suunnitelmat.....	11
3	OSAYLEISKAAVA JA SEN PERUSTELUT	12
4	KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI	14

Liitteet:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

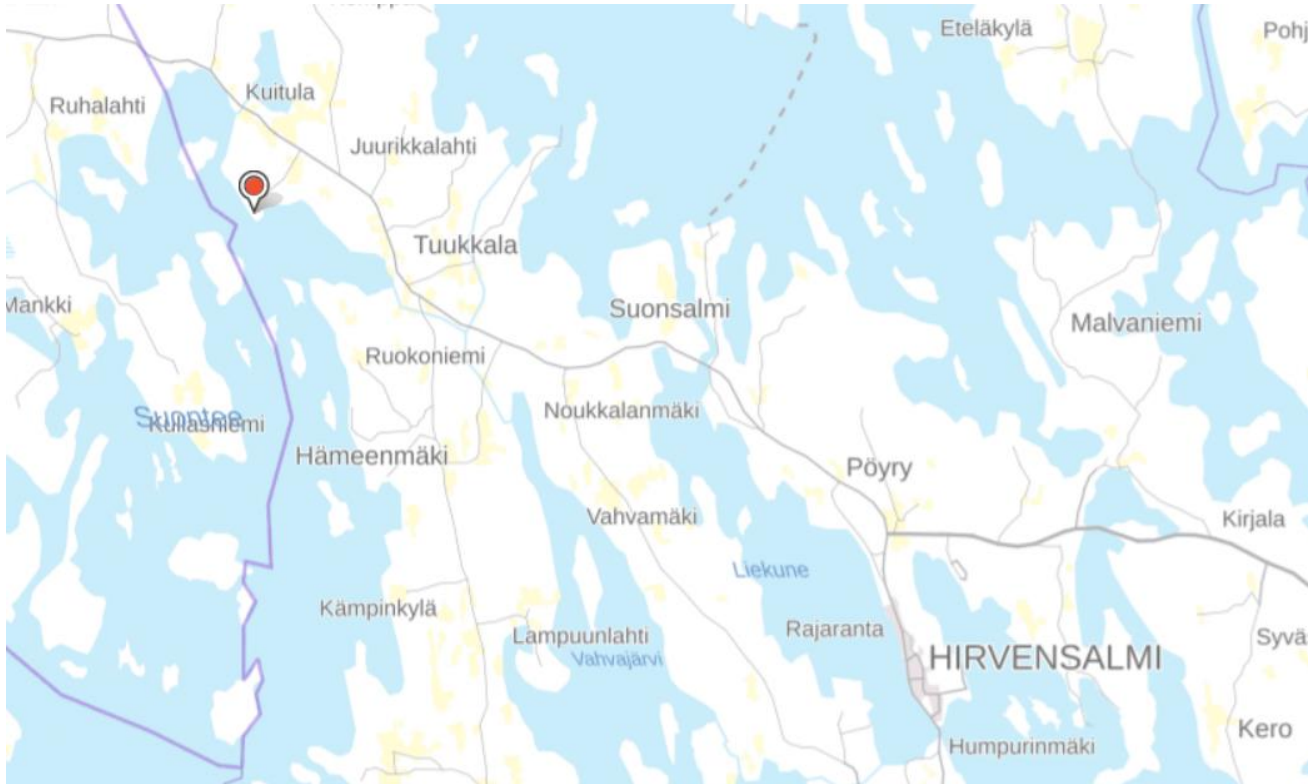
Selostusosan yhteydessä ovat:

- Kaavamerkinnät ja -määräykset
- Ote nykyisestä yleiskaavasta (ajantasakaava) ja kaavamuutoskartta

1 PERUSTIEDOT

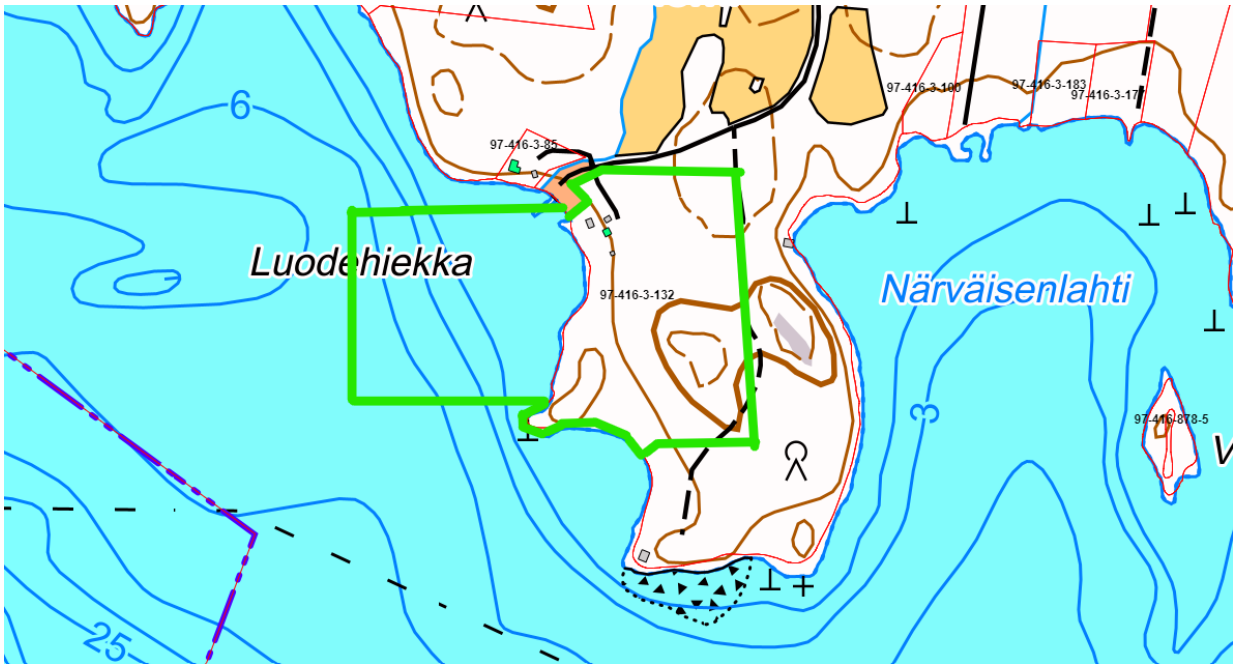
1.1. Sijainti

Yleiskaavan muutos koskee Hirvensalmen kunnan luoteisosassa sijaitsevaa aluetta. Ohessa olevasta kartasta (kuva 2) selviää suunnittelualueen likimääräinen sijainti kunnassa. Kaavan suunnittelualueelta on linnuntietä matkaa noin 16 kilometriä Hirvensalmen keskustaajamaan. Alue sijaitsee Suonteen järven pohjoisrannalla Kotkatselän itäpuolella. Tilan länsipuolelle jää Luodehiekka ja itäpuolelle Närväisenlahti.



Kuva 2. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti kartalla. Alue sijaitsee Hirvensalmen kunnan luoteisosassa Suonteen järven rannalla. Lähde: Hirvensalmen karttapalvelu.

Rantayleiskaavan varsinainen muutos koskee yhtä tilaa nimeltään Rantahiekka, jonka kiinteistötunnus on 97-416-3-132 (kuva 3). Tila on yksityisessä maanomistuksessa ja sillä on yksi rakennuspaikka. Tilalle kulkee tieyhteys ja siellä on nykyisin yksi lomarakennus sekä kolme pienempää talousrakennusta. Kaavamutokseen otetaan mukaan vesialuetta teknisistä syistä, jotta korttelimerkintä vesialueen päällä voidaan muuttaa vastaamaan muuttuvaa tilannetta.



Kuva 3. Suunnittelualan tarkempi sijainti kartalla. Alue koostuu yhdestä kiinteistöstä 97-416-3-132, joka sijoittuu Luodehiekan ja Närväisenlahden väliselle niemelle. Muutosalueeseen kuuluva yhteinen vesialue sijoittuu Luodehiekan puolelle. Lähde: Hirvensalmen karttapalvelu.

1.2. Suunnittelutilanne

1.21. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista.

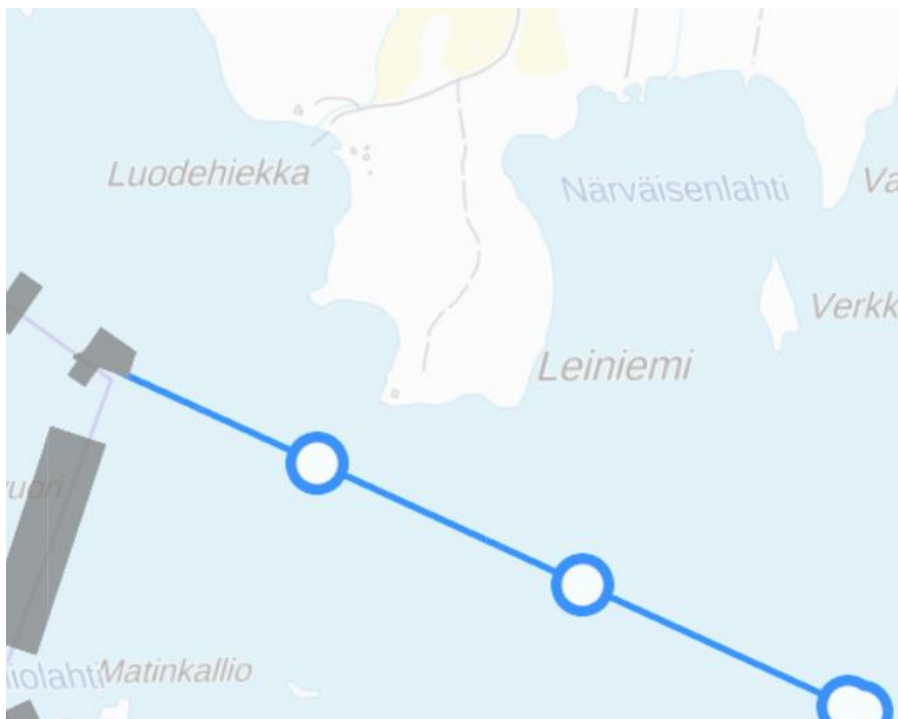
Hirvensalmen länsiosan rantayleiskaavan muutoksen kannalta oleellisia ovat ainakin seuraavat tavoitteet:

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.
- Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkon jatkuvuudesta.
- Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä. Huolehditaan maa- ja metsätalouden kannalta merkittävien yhtenäisten viljely- ja metsäalueiden sekä saamelaiskulttuurin ja -elinkeinojen kannalta merkittävien alueiden säilymisestä.

1.22 Maakuntakaava

Etelä-Savon maakuntakaavan yhdistelmässä varsinaiselle suunnittelualueelle ei ole osoitettu varauksia tai merkintöjä. Alueen edustalla kulkee 4/10/2010 vahvistetussa Etelä-Savon maakuntakaavassa osoitettu Suonteen venereitti (kuva 4 alla).

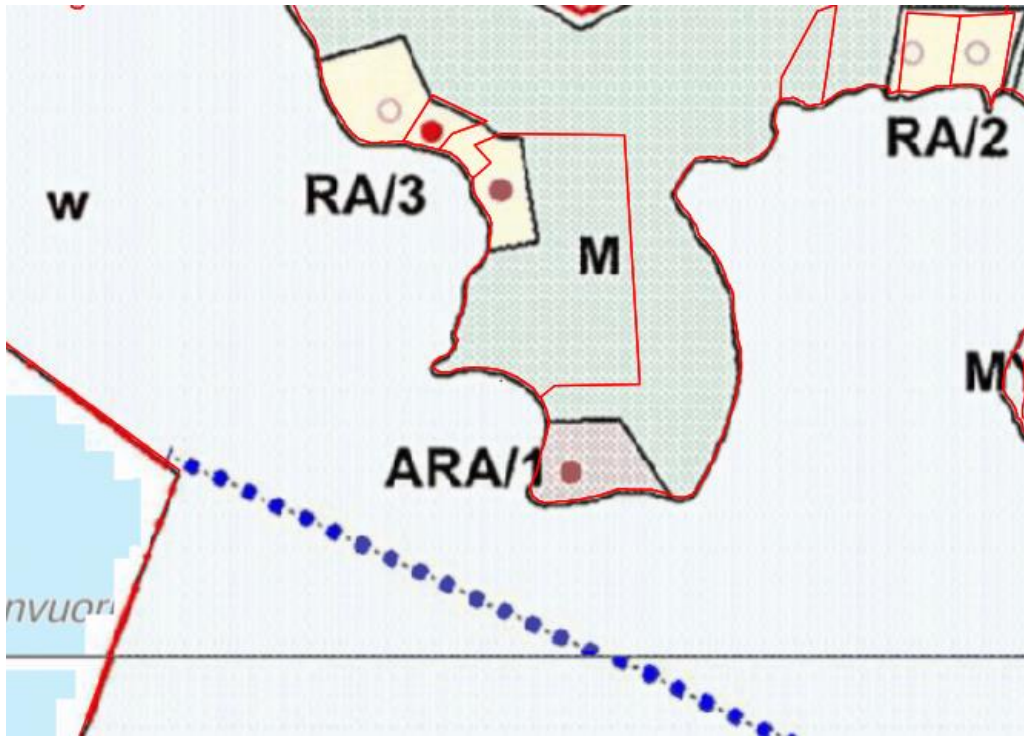


Kuva 4. Ote Etelä-Savon maakuntakaavasta vuodelta 2010. Sinisellä viivalla on merkitty Suonteen venereitti. Lähde: Etelä-Savon maakuntaliitto.

1.23 Yleiskaava

Alueella on voimassa Hirvensalmen kunnanvaltuuston 10.4.2012 §10 hyväksymä Hirvensalmen länsiosan rantayleiskaava. Alueelle ei ole laadittu asemakaavaa tai ranta-asemakaavaa. Nyt käynnissä oleva muutos koskee edellä mainittua länsiosan rantayleiskaavaa.

Nykyisessä rantayleiskaavassa tila on osoitettu RA- ja M-alueeksi (kuva 5). RA/3-alueella on yksi rakennuspaikka. Tilalla sijaitsee nykyisin yksi lomarakennus ja kolme talousrakennusta. Yhteinen vesialue, on osoitettu kaavassa vesialueeksi merkinnällä W.



Kuva 5. Ote nykyisin voimassa olevasta Hirvensalmen länsiosan rantayleiskaavasta. Kuvassa näkyvät myös kiinteistörajat. Lähde: Hirvensalmen karttapalvelu.

Nykyisessä yleiskaavassa tila on osa RA-korttelia (kuva merkinnästä alla). Tähän loma-asuntoalueeseen kuuluu yhteensä kolme rakennuspaikkaa, joista yksi sijaitsee nyt kaavamuutoksen kohteena olevalla tilalla.

RA/1	Loma-asuntoalue. Luku RA-merkinnän kauttaviivan jälkeen osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän. Rakennusjärjestyksen mukaisesti uuden rakennuspaikan vähimmäiskoko on 3000 m² ja kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen lomarakennuksen. Rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa sen käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia. Rakennusten enimmäismäärä on 5 kpl. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla 5 % rakennuspaikan pinta-alasta kuitenkin enintään 250 k-m². Rakennuspaikan rantaviivan pituuden tulee olla vähintään 50 metriä.
-------------	---

1.24 Asema- ja ranta-asemakaavat

Alueella ei ole voimassa asemakaavaa tai ranta-asemakaavaa.

1.25 Pohjakartta

Pohjakarttana käytetään maastokarttaa mittakaavassa 1:10 000 sekä numeerista kiinteistörajakarttaa (NKRK).

1.26 Rakennusjärjestys

Hirvensalmen kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 12.11.2018 § 35 ja se on tullut voimaan 13.1.2019.

1.3. Maanomistus

Kaavamuutosalueen omistavat yksityiset maanomistajat.

1.4. Alueen nykyinen maankäyttö

Rakentamisen ulkopuolelle jäävä kaavamuutosalue on tavanomaista maa- ja metsätalousaluetta (kaavassa M), jonne on tehty hakkuita. Rantahiekan tilan alueelle kulkee tieyhteys sen pohjoispuolelta. Tie on nimeltään Leiniementie ja sen kautta kuljetaan myös naapuritilalle. Rakennuspaikan pohjoisrajalla ja osittain rakennuspaikan edustalla sijaitsee venevalkama-alue.



Rantahiekan tilan alueella on olemassa olevaa rakennuskantaa. Rakennuskantaan kuuluu yksi lomarakennus (kuva 6) sekä kolme pienempää talousrakennusta (kuva 7), kuten puuvarasto ja ulkohuussi. Tulevaisuudessa vanha lomarakennus olisi tarkoitus purkaa. Talousrakennuksista yksi puretaan ja kaksi siirretään uudelle paikalle. Nykyinen yksi rakennuspaikka sijoittuisi siirron jälkeen ARA/1-alueelle nykyisen RA-alueen sijaan. Uusi ARA-merkintä mahdollistaisi ympärivuotisen asumisen alueella. Rakennuspaikkojen määrä ei lisäänny kaavamuutoksen myötä.



Kuva 6. Rakennuspaikalla on nykyisin yksi mökki/lomarakennus. Mökin taustalla näkyy yksi kolmesta talousrakennuksesta.



Kuva 7. Kaksi muuta talousrakennusta mökin pihassa.

1.5. Luonto ja maisema

Alueelle on laadittu kattava luonto- ja maisemaselvitys ennen nykyisin voimassa olevan Hirvensalmen läntisen osan rantayleiskaavan laatimista. Myös tässä kaavamuutoksessa tukeudutaan näihin olemassa oleviin selvityksiin, joissa alue on käyty systemaattisesti läpi. Rantayleiskaavoitusta palveleva luonto- ja maisemaselvitys on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain yleiskaavalle asettamien sisältövaatimusten mukaisella 39 § ja rantayleiskaavoituksen edellyttämällä tarkkuudella 73 § vuonna 2008 (Suunnittelukeskus Oy, biologi FK Jari Kärkkäinen ja biologi FM Minna Eskelinen). Tässä luonto- ja maisemaselvityksessä on selvitetty hyvin laajasti alueen maisemaa, kallio- ja maaperää, vesistöjä, lajistoa, luontotyyppejä ja suojelukohteita. Lisäksi raportissa on esitetty suosituksia maankäytön osalta.

Varsinainen raportti löytyy kaavan liitteistä. Alla on raportista (29.8.2008) poimintoja, jotka koskevat oleellisesti myös kaavamuutoksen kohdealuetta:

Maisema ja yleiskuva (raportti s. 4)

Selvitysalue kuuluu Suomen maisemamaakuntajaossa itäisen Järvi-Suomen Lounais-Savon järvi-seutuun. Alue on rakenteeltaan seudulle tyypillistä ruhjelaaksojen muovaamaa jyrkkäpiirteistä, suuntautunutta kalliomäkimaaisemaa. Pinnanmuodot ovat pienipiirteissään vaihtelevia ja maaston suhteelliset korkeuserot suuret. Topografialtaan korkeinta seutua ovat Suonteenlahden ympäristö, Vahvajärven eteläosa sekä Hämeenmäen alue. Pohjoiseteläsuuntaiset moreeniselänteet kohoavat ympäristöään selvästi korkeammalle. Osin mäkimaastoa luonnehtivat loivarinteiset, matalahkot moreeniselänteet. Maisemat ovat vesien sekä kumpareisten metsien ja asuttujen peltoalojen muodostaamaan mosaiikkia. Metsällä on suuri merkitys maisemakuvassa. Rantametsät ovat mäntyvaltaisia, alavat rannat koivuvaltaisia. Kaskeamisen merkit näkyvät edelleen metsäluonnossa lehtipuiden suhteellisen suurena osuutena.

Kallio- ja maaperä (raportti s. 8)

Alueen kallioperä on suurimmaksi osaksi svekofennialaista Saimaan liuskealuetta. Selvitysalueen kallioperässä vaihtelevat happamat syväkivet (mm. granodioriitti, graniitti), pintakivet (mm. kiilleliuske ja -gneissi) sekä emäksiset kivilajit (mm. amfiboliitti), joita esiintyy lähinnä juonteina. Valtaosin kallioperä on granodioriittia. Graniittia esiintyy paikallisesti mm. Vahvajärven Töllinmäessä ja lounaisosissa (mm. Lampuunlahdenniemi) sekä Suonteen Onkiniemen alueella. Selvitysalueen pohjois- ja eteläosissa vallitsevana on kiillegneissi. Sitä on etenkin Tuukkalan kylän alueella (mm. Särkilammen ympäristössä), Suonteen kaakkoisosassa sekä Vahvajärven ja Iso-Sämpiän välisellä alueella. Maaperä on lähes kauttaaltaan moreenia. Kumpumoreenia on selvitysalueen pohjoisosassa mm. Särkilammen itäpuolella. Drumliineja on etenkin Vahvajärven ympäristössä (mm. Herranmäki-Soppionmäki alue). Hiekka- ja sora muodostumia on ainoastaan suhteellisen pienialaisina muodostumina mm. Ripatinkosken alueella. Kalliomaata on eri puolilla selvitysaluetta (mm. Suonteen kaakkoisosa, Töllinmäki, Karkallionvuori-Pellavaskallionvuori). Turvemaita on suhteellisen vähän. Laajimmat turvemaat sijoittuvat Suonteen kaakkoisosiin.

Pintavedet (raportti s. 9)

Selvitysalueen vedet kuuluvat Kymijoen vesistöalueeseen (14). Selvitysalueen länsiosan vedet kuuluvat Sysmän reitin Ylä-Suonteen vesistöalueeseen (14.85). Suontee on Sysmän reitin latvavesiä. Selvitysalueen vesistöt ovat karuja ja kirkasvetisiä. Järvet ovat lisäksi matalia ja niiden keskisyvyys on alle 7 metriä. Poikkeuksen muodostaa Suontee, joka syvimmillään on yli 40 metriä. Selvitysalueen pääjärvi Suontee (124 neliökilometriä) on erittäin karu ja kirkasvetinen Sysmän reitin latvavesi. Suonteen järviolaa on poikkeuksellisen suuri verrattuna sen valuma-alueeseen. Tästä ja valuma-alueen ominaisuuksista johtuen se on keskeisiltä osiltaan hyvin niukkahumuksinen ja karu järvi. Osaa matalista lahdistä vaivaa pääosin metsäojitukseen liittyvä lietteen kertyminen ja siihen liittyvä vesikasvien lisääntyminen. Vesistöjen käyttökelpoisuusluokituksessa Suontee on luokiteltu veden

laadultaan erinomaisiksi. Tärkeimmät hajakuormitusta aiheuttavat tekijät ovat maatalous, metsätalous ja haja-asutus.

Selvitysalueelle ei luonto- ja maisemaselvityksen perusteella sijoitu luokiteltuja **pohjavesialueita**.

Metsät ja kasvillisuus (raportti s. 10)

Selvitysalue kuuluu eteläboreaalisen kasvillisuusvyöhykkeen Järvi-Suomen ala-alueeseen, ja Etelä-Savon eliömaakuntaan. Selvitysalueen metsät ovat puustoltaan mäntyvaltaisia. Yleisimpiä ovat mustikkatyypin (MT) tuoret ja käenkaali-mustikkatyypin (OMT) lehtomaiset kankaat. Myös kuusi- ja havupuukankaita esiintyy säännöllisesti. Kallioisille alueille sijoittuvat kanervatyypin (CT) kuivat kankaat sekä jäkälätyypin (CIT) karukkokankaat. Alavilla rannoilla tyypillisiä ovat nuoret koivikot. Lisäksi lehtipuuvaltaisia metsiä on etenkin loma-asutuksen lähiympäristössä. Nuorten metsien osuus rantavyöhykkeen metsistä on huomattava. Puulajisuhteissa näkyvät kaskeamisen vaikutukset etenkin männyn ja koivun runsautena. Rehevämpiä metsätyyppejä on selvitysalueella varsin paljon.

Vesi- ja rantakasvillisuuden osalta raportissa todetaan (s. 12), että erittäin karu ja kirkasvetinen Suontee kuuluu vesikasvillisuuden perusteella nuottaruohotyyppin järviin (Lobelia-tyyppi). Koska kirkkaan veden läpi siivilöityy runsaasti valoa, pohjaruohot menestyvät hyvin ja ovat tälle järvityyppille luonteenomaisia. Rannat ovat karuja ja selvärajaisia. Paikoin on ruovikoita, muuten rantakasvillisuutta on niukasti.

Tarkemmat kuvaukset lajistosta löytyvät liitteenä olevasta raportista.

Eläimistö (raportti s. 13-)

Nisäkäslajisto on Etelä-Savolle tyypillinen. Alueen eläimistöön kuuluvat mm. hirvi, metsäjänis, rusakko, orava, kettu ja majava. Suurpetokanta on vahvin ilveksen osalta. Karhuja ja susia tavataan yksittäisinä vaeltavina yksilöinä. Selvitysalueella luonnehtivat suuret karut järvet sekä pienet rehevät lammet. Suonteen pesimälinnustoon kuuluvat tyypilliset selkävesien lajit tukkakoskelo, isokoskelo, kuikka, harmaalokki, selkälokki ja kalatiira.

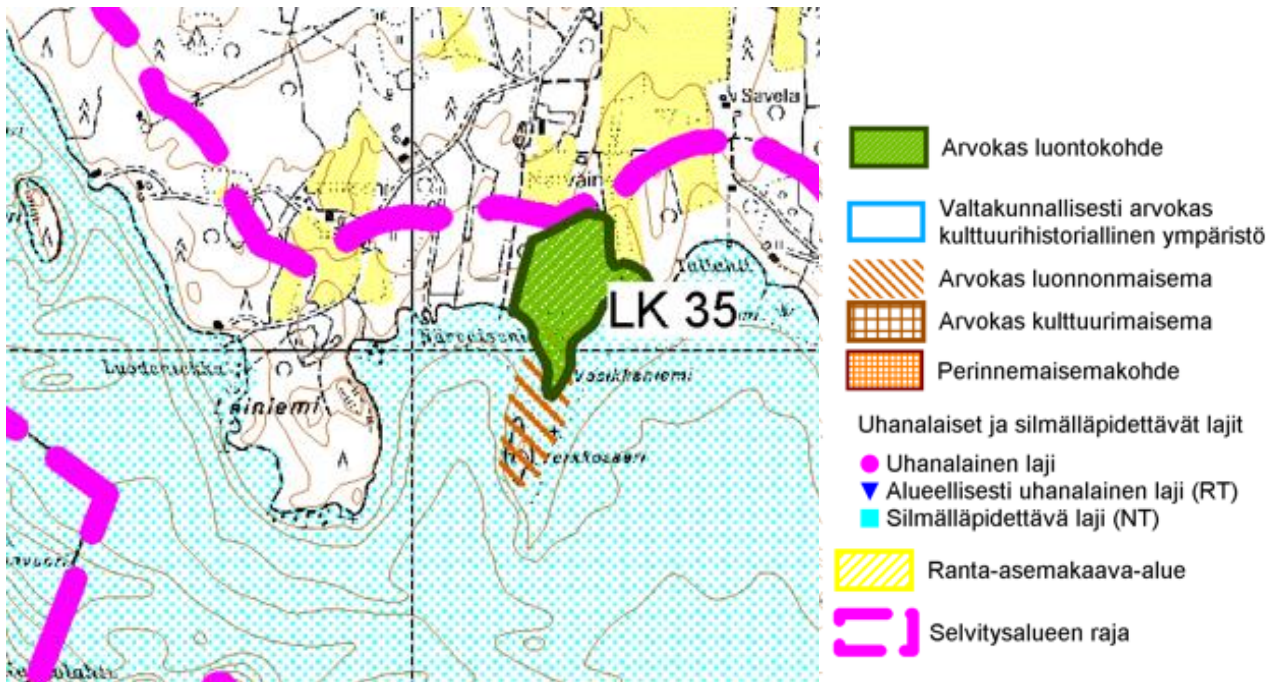
Direktiivilajeista liito-oravasta ei maastoinventoinnin yhteydessä tehty havaintoja.

Lintulajeista Suonteen järvellä pesivät muun muassa kalatiira, kuikka, laulujoutsen, pyy, selkälokki, naurulokki, käki ja teeri.

Luonnonsuojelun kannalta arvokkaat kohteet (raportti s. 16-)

Natura-alue Suonteen eteläosa (FI0900076) on liitetty Natura-suojeluverkostoon luontodirektiivin ja lintudirektiivin perusteella (SCI- ja SPA-alue). Kaavamuutoksen suunnittelualue jää kuitenkin selvästi tämän alueen ulkopuolelle Suonteen pohjoisrannalle.

Luonto- ja maisemaselvityksen kohde numero 35. Vasikkaniemen lehto (kuva sijainnista alla), Suontee sijaitsee suunnittelualueen itäpuolella (raportti s. 32). Vasikkaniemen lehto on koivu- ja haapavaltainen tuore lehto, missä on paikoin kuivan lehdon elementtejä. Lisäksi kasvillisuus on paikoin myös lehtomaista kangasta ja rantavyöhykkeellä on tulva-alaista hieskoivutervaleppävaltaista metsää. Lehdon pinta-ala on 5,2 ha ja nykyisessä yleiskaavassa sen merkintä on maankäyttösuosituksen mukainen MY eli Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Myös pari lähistöllä sijaitsevaa luotoa on osoitettu MY-merkinnällä.

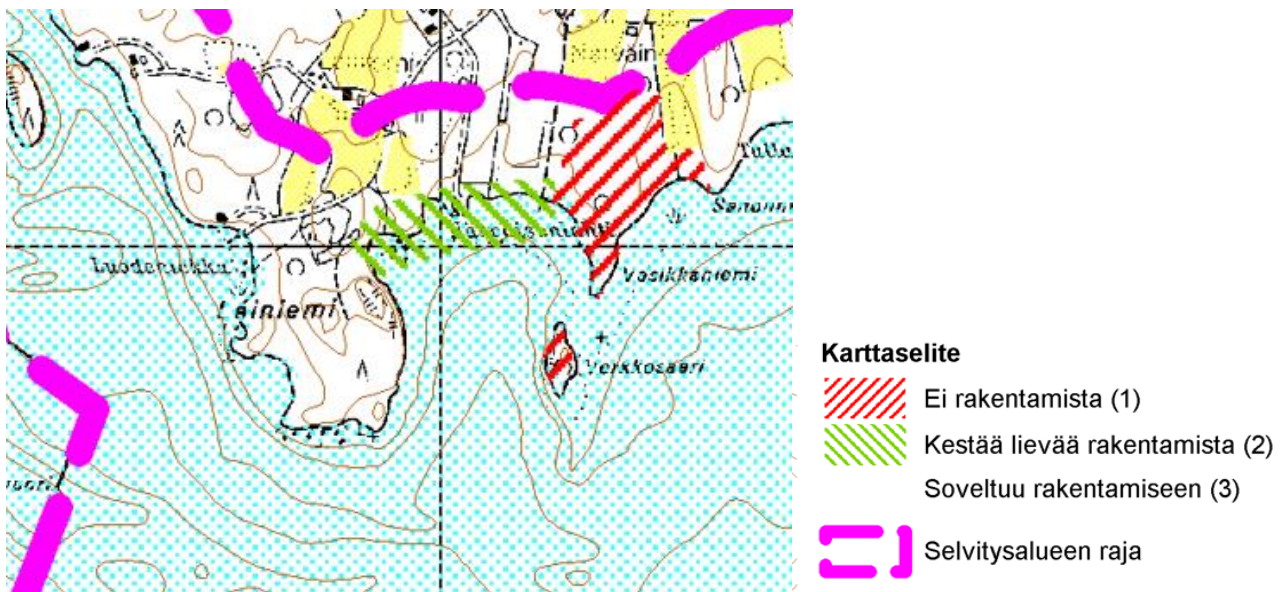


Kuva 8. Luonto- ja maisemaselvitykseen liittyvä kartta suunnittelualueelta.

Nyt tehtävän yleiskaavan muutoksen suunnittelualueella (kuvilla 8 ja 9 Leiniemen kohdalla) ei kuitenkaan ole erityisiä huomioita luonto- ja maisemaselvityksessä. Myös nykyisessä yleiskaavassa alueella on voimassa M-merkintä eli tavallinen maa- ja metsätalousalue.

Luonnonmaisemakohteet

Luonto- ja maisemaselvityksessä on arvokas luonnonmaisema läheisen Vasikkaniemen kohdalla (kuva 8). Varsinaisella suunnittelualueella ei juurikaan ole ns. koskematonta luontoa, vaan maa- ja metsätalous sekä vakituinen ja loma-asutus näkyvät koko alueella. Luonto- ja maisemaselvityksen liitteissä on myös rantaluokitusta ja rakentamissuosituksia koskeva kartta (kuva 9). Tässä kartassa Rantahiekan tilan alue on merkitty kokonaisuudessaan rakentamiseen sopivaksi.



Kuva 9. Luonto- ja maisemaselvityksen liitteenä ollut rantaluokitus- ja rakentamissuosituskartta.

1.51 Havainnot maastokäynnillä

Alueella käytiin maastossa 3.5.2023. Maastokäynti keskittyi siirrettävän rakennuspaikan (nykyinen RA) sekä eteläisen niemen alueelle. Alueella on tehty hakkuita (kuvat alla), eikä siellä näyttäisi olevan erityisiä luontoarvoja hakkuun myötä jäljellä. Maasto alueella on kohtuullisen tasaista, joskin metsänkäsittelyn seurauksena maastoa on muokattu paljon.



Kuvat 10 ja 11. Maisemaa tilalta, jossa on tehty runsaasti hakkuita. Erityisiä luontoarvoja ei alueelta ole löydetty.



Kuva 12. Näkymää hakkuualueelta niemenkärjestä kohti Suonteen järveä. Lähemmäs rantaa olisi mahdollista sijoittaa rantasauna.

1.6. Kulttuuriympäristöt ja muinaismuistot

Alueella ei ole todettu alkuperäisen yleiskaavoituksen yhteydessä erityistä kulttuuriympäristöä. Alueella ei myöskään nykyisten tietojen perusteella ole muinaismuistoja.

2 TAVOITTEET

2.1. Kaavamuutoksen tavoitteet

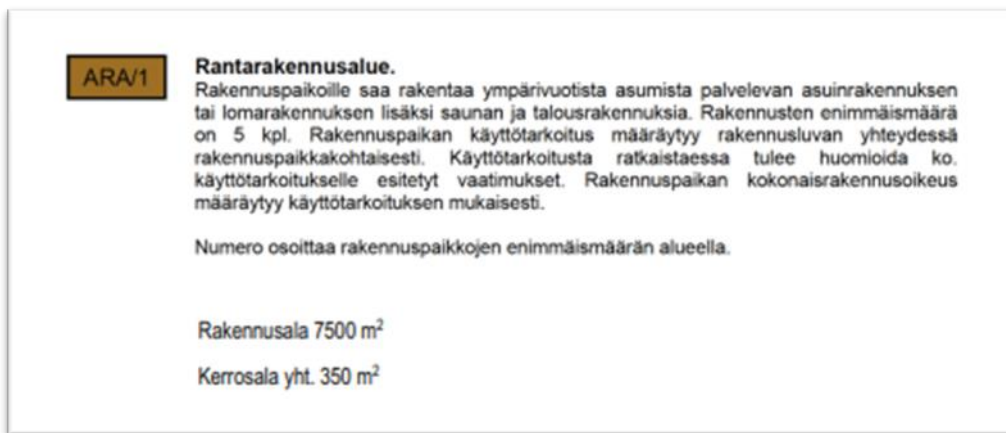
Alueelle on tarkoitus laatia Hirvensalmen länsiosan rantayleiskaavan muutos.

Tilalla sijaitseva RA/3-alueeseen kuuluva rakennuspaikka on tarkoitus muuttaa ympärivuotiseen käyttöön sopivaksi ARA/1-alueeksi (rantarakennusalue). Lisäksi rakennuspaikan sijaintia muutetaan saman maanomistajan tilan sisällä rakennettavuudeltaan ja houkuttelevuudeltaan parempaan paikkaan etelämmäksi. Tilalla nykyisin oleva lomarakennus puretaan tulevaisuudessa. Talousrakennuksista sen sijaan kaksi siirretään ja yksi puretaan. Rantaan jää paikka rantasaunalle.

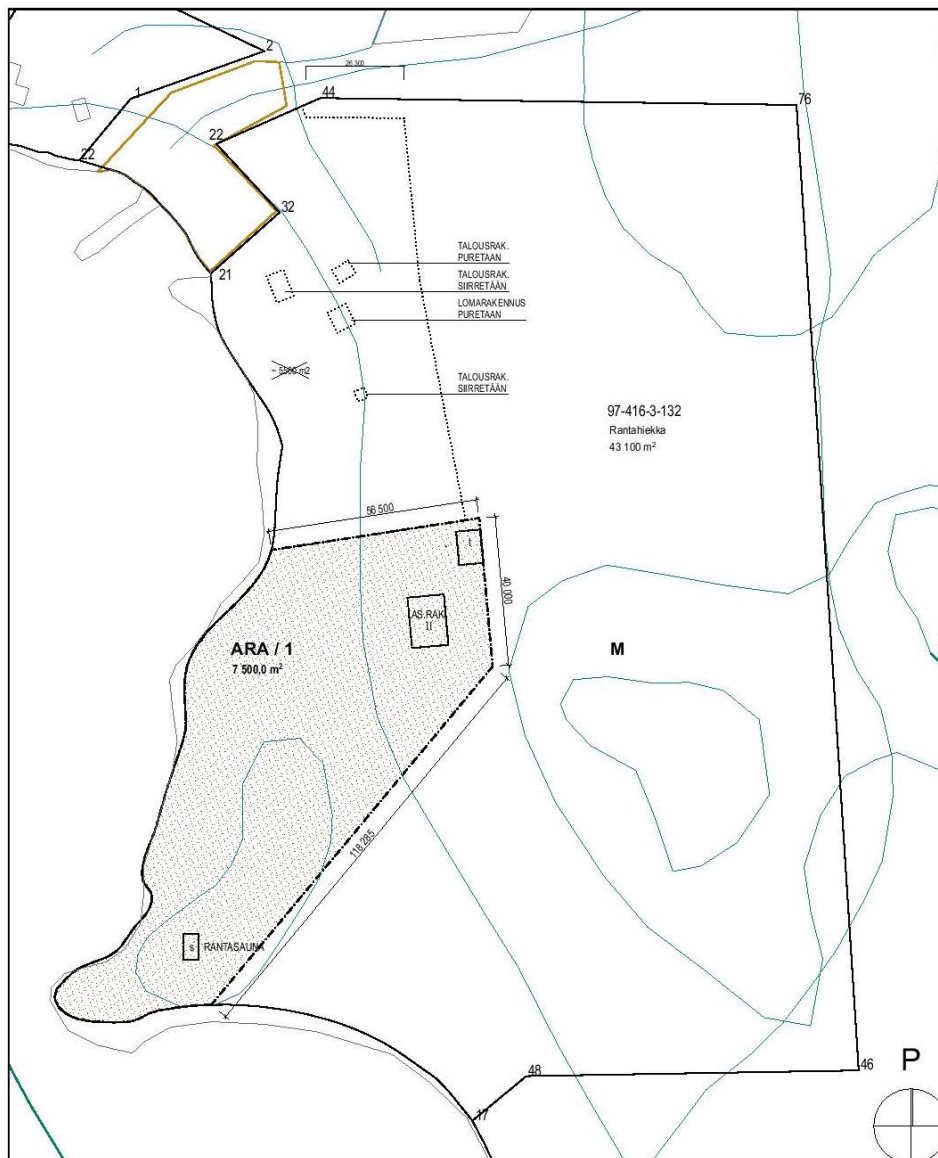
Nyt tavoiteltava muutos on sopusoinnussa alkuperäisen yleiskaavan tavoitteiden ja mitoitusperusteiden kanssa. Merkintä ARA/1 olisi vastaava kuin naapuritilallakin (kuva 5) ja mahdollistaisi ympärivuotisen asumisen.

2.2. Aiemmat suunnitelmat

Alueelle on laadittu maaliskuussa 2023 suunnitelma kaavamuutosta ajatellen (Heidi Mäkeläinen arkkitehti SAFA). Myös varsinainen kaavaratkaisu tulee mukailemaan tätä suunnitelmaa, jossa nykyisen yleiskaavan RA/3-alue on muutettu ARA/1-alueeksi eli rantarakennusalueeksi. Rantarakennusalueen läheisyydestä löytyy tässä suunnitelmassa myös erilliset talousrakennuksen ja rantasaunan paikat. Tässä ehdotuksessa esitetty merkintä (kuva 13) on sama kuin voimassa olevan yleiskaavan ARA/1-alueillakin.



Kuva 13. Arkkitehdin ehdotus kaavamääräyksestä ARA/1-alueen osalta.



Kuva 14. Arkkitehdin laatima suunnitelma alueen maankäytöstä.

3 OSAYLEISKAAVA JA SEN PERUSTELUT

Uuden lomarakennuspaikan rakennusoikeudet ja esimerkiksi etäisyydet rantaviivasta perustuvat kulloinkin voimassa olevaan kunnan rakennusjärjestykseen. Hirvensalmen kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 12.11.2018 § 35 ja se on tullut voimaan 13.1.2019.

Otteita nykyisestä rakennusjärjestyksestä:

4. RAKENTAMISEN SIOITTUMINEN JA SOPEUTUMINEN YMPÄRISTÖÖN RANTA-ALUEELLA

Rakennettaessa ranta-alueille tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja värikykyyn. Rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen kasvillisuus pääosin säilyttää ja vain harventaminen on sallittua.

Rakennukset ja rakennelmat tulee sijoittaa ja kasvillisuutta säästää sekä istuttaa siten, että maisemakuvan luonnonmukaisuus säilyy. Mikäli edellä olevasta vaatimuksesta ei muuta johdu, tulee uuden, kerrosalaltaan enintään 25 m²:n ja pohjanpinta-alaltaan enintään 40 m²:n suuruisen, saunan, savusaunan, kesäkeittiön ja grillikatoksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta olla vähintään 10 m mitattuna rakennuksen ulkokehästä ja muun 80 m² pienemmän rakennuksen tai näkyvämmän rakennelman etäisyyden vähintään 20 m. Ympärivuotiseen käyttöön tarkoitettun asuinrakennuksen tai muun vähintään 80 m²:n suuruisen rakennuksen etäisyyden rannasta tulee kuitenkin olla vähintään 40 metriä. Venevaja ei saa ulottua veden päälle ja sen on sopeuduttava ympäröivään rakentamiseen ja maastoon.

Mikäli oikeusvaikutteisten kaavojen (ranta-asemakaavat, rantayleiskaavat) määräyksissä on näistä poikkeavia etäisyyksiä, ovat rakennusjärjestyksen etäisyydet väistäviä.

5.2 RAKENTAMISEN MÄÄRÄ RANTA-ALUEELLA

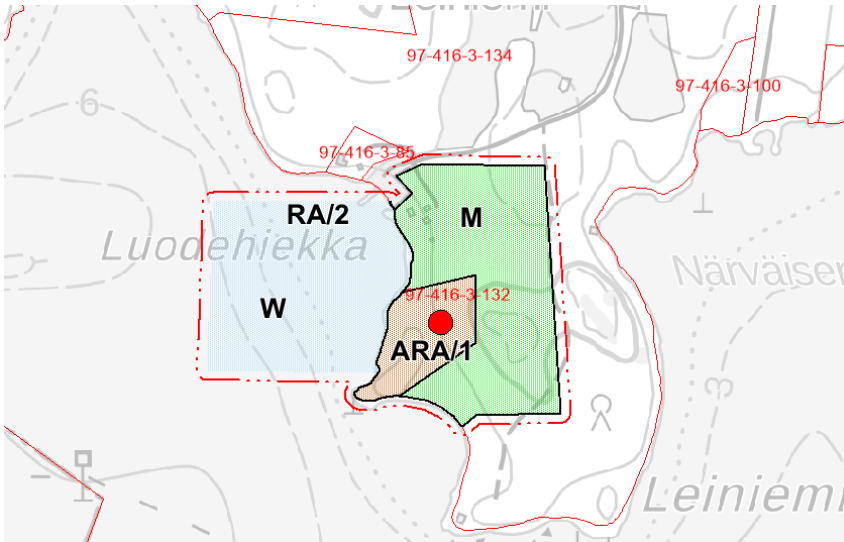
Rakennuspaikalle, joka sijaitsee ranta-alueella, saa rakentaa enintään yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen tai lomarakennuksen.

Rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa sen käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia. Rakennusten enimmäismäärä viisi (5) kpl. Tähän lasketaan myös kaikki alle 15 m² kokoiset rakennusjärjestyksen kohdan 2.2 taulukon kohdan 1 mukaiset rakennukset lukuun ottamatta erillistä kuivakäymälää sekä alle 10 m² kokoista grillikatosta.

Lomarakennuksen rakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala saa olla 5 % rakennuspaikan pinta-alasta (tehokkuusluku $e=0,05$) kuitenkin enintään 250 kem².

Asuinrakennuksen rakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala saa olla 5 % rakennuspaikan pinta-alasta (tehokkuusluku $e=0,05$) kuitenkin enintään 350 kem².

Voimassa olevan läntisen osan rantayleiskaavan RA/3-alueeseen kuuluva rakennuspaikka siirtyy etelämmäksi rakennettavuudeltaan paremmalle paikalle. Taustalle jää maa- ja metsätalousaluetta (M) nykyisen kaavan tapaan. Samalla kaavamerkintä muuttuu vakituisen asumisen mahdollistavaksi ARA/1-merkinnäksi, joka on vastaava kuin naapuritilalla. Vanha lomarakennus puretaan tulevaisuudessa. Kaavamuutoksen myötä ARA/1-alueelle sallitaan enintään 350 kerrosneliömetriä rakennusoikeutta eli se vastaa mitoitukseltaan sekä kunnan rakennusjärjestyksestä että voimassa olevaa yleiskaavaa.



Kaavamuutoksella osoitetut kaavamerkinnot ja -määräykset:



RANTARAKENNUSALUE
Rakennuspaikoille saa rakentaa ympärivuotista asumista palvelevan asuinrakennuksen tai lomarakennuksen lisäksi saunan ja talousrakennuksia. Rakennusten enimmäismäärä on 5 kpl. Rakennuspaikan käyttötarkoitus määräytyy rakennusluvan yhteydessä rakennuspaikkakohtaisesti. Käyttötarkoitusta ratkaistaessa tulee huomioida ko. käyttötarkoitukseen esitetyt vaatimukset. Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus määräytyy käyttötarkoituksen mukaisesti. Numero osoittaa rakennuspaikkoja enimmäismäärän alueella.



MAA- JA METSÄTALOUSALUE
Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. MRL 72 §:n nojalla alueella on noin 200 metrin syvyydellä keskivedenkorkeuden mukaisella rantavyöhykkeellä muu kuin 72 § 3 mom. rakentaminen kielletty.



VESIALUE



Rannalla sijaitsevan asuin- tai lomarakennuksen likimääräinen sijainti

Kaavamuutoksessa muutetaan teknisenä muutoksena vesialueelle osoitettu korttelialueen merkintä RA/3 vastaamaan muutoksessa muuttuvaa tilannetta RA/2, jossa aiemmalle RA-korttelialueelle jää enää kaksi rakennuspaikkaa yhden rakennuspaikan siirtyessä erilleen muista.

4 KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Laadittava yleiskaavan muutos on yhtenäinen Hirvensalmen länsiosan rantayleiskaavan alkuperäisen tavoiteasettelun kanssa. Rakennuspaikkojen lukumäärä ei tilan alueella muutu, vaan yksi rakennuspaikka vaihtaa ainoastaan paikkaa ja sen käyttötarkoitus muuttuu.

Rakennuspaikan siirrosta ja muuttamisesta ympärivuotiseen käyttöön ei aiheudu haittaa ympäristölle tai ympäröivälle luonnolle. Alueella ja sen naapuritiloilla on sekä loma-asumista että vakituista asumista jo nykyisellään. Rakentamispaikan taustalle jää tavanomaista maa- ja metsätalousaluetta. Alueella ei ole todettu kulttuuriympäristön kannalta merkittäviä kohteita.

Rakentamisen sijoittamisella ja kaavamääräyksillä on pyritty siihen, että vaikutukset maisemallisiin arvoihin jäävät mahdollisimman pieniksi. ARA/1-alueeseen kuuluva rakennuspaikka tulee olemaan aiempaa syvempi, jolloin päärakennus on mahdollista sijoittaa kauemmas rantaviivasta kuin entinen loma-asunto, joka tullaan purkamaan.

Nykyisen kaavaratkaisun mukainen lomarakennuspaikka ja sen nykyiset rakennukset sijaitsevat venevalkama-alueen välittömässä läheisyydessä. Kaavamuutoksen myötä tapahtuvalla rakennuspaikan siirrolla tuleva rakennuspaikka tulee olemaan huomattavasti aiempaa rauhallisempi ja venevalkaman liikenteen aiheuttama häiriö pienenee huomattavasti.

Naapureille vaikutukset jäävät pieniksi. Alueelle on jo olemassa tieyhteys Leiniementien kautta.

Kaavaluonnoksen ja -ehdotuksen nähtävillä olon yhteydessä naapureilla ja muilla osallisilla on mahdollisuus palautteen antamiseen.

Maanomistajalle tulee kustannuksia rakentamisesta. Kunnalle ei aiheudu kaavamuutoksen johdosta erityisiä kustannuksia infran yms. suhteen.

14.9.2023

kaavoitusinsinööri Hanna Nirkko
Ins. AMK, YKS 591

kaavasuunnittelija Susanna Mäkelä
FM