

The logo for FCG, consisting of the letters 'FCG' in a bold, dark teal font, followed by a small orange circle.

Finnish
Consulting
Group

Puulan rantaosayleiskaavan muutos Tila 97-417-3-114 Nujula

KAAVASELOSTUS

Hirvensalmen kunta

5.3.2024

P48494P001

5.3.2024

Sisällys

1	Tiivistelmä.....	3
2	Perustiedot	4
3	Rantaosayleiskaavamuutoksen suunnittelun vaiheet.....	7
4	Rantaosayleiskaavan muutos ja sen perusteet	8
5	Vaikutusten arviointi.....	11
6	Kaavamerkinnot ja määräykset	13
7	Toteuttaminen.....	13

5.3.2024

Puulan rantaosayleiskaavan muutos

Tila 97-417-3-114

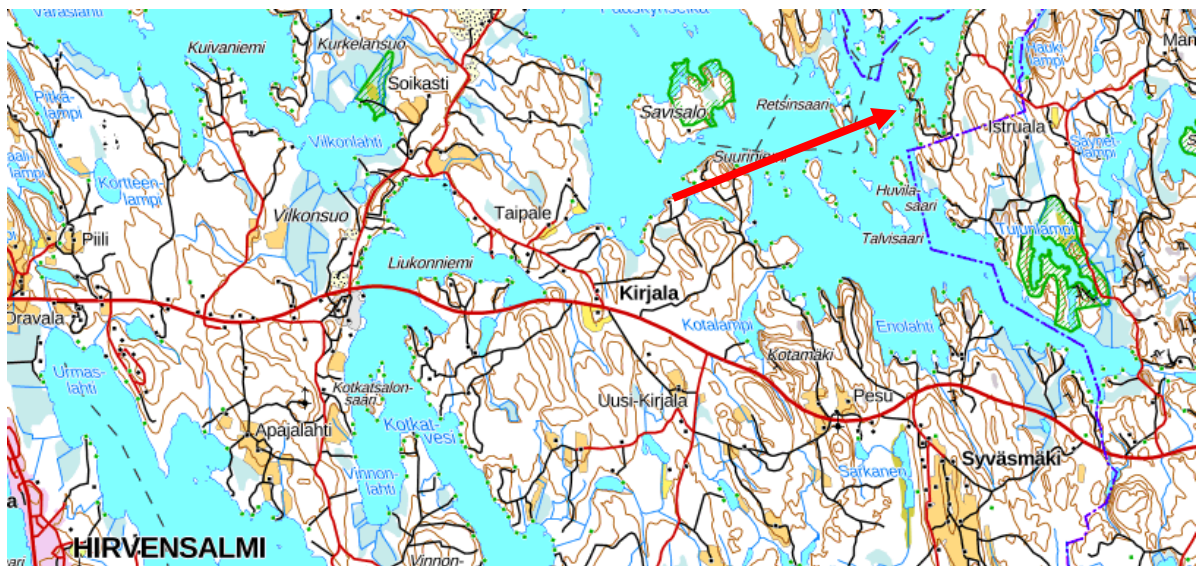
1 Tiivistelmä

1.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Hirvensalmen kunnanvaltuusto on hyväksynyt Puulan rantaosayleiskaavan 12.11.2001
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluaineisto nähtävillä 1.2. – 4.3.2024
- Kaavaehdotus nähtävillä pp.kk. – pp.kk.2023

1.2 Osayleiskaavan muutos

Tällä kaavamuutoksella Puulan rantaosayleiskaavaa muutetaan Nujulan saareen yhden lomarakennuspaikan sijasta kaksi lomarakennuspaikkaa. Saarella on kaksi lomarakennuspaikkaa, mutta voimassa olevassa kaavassa on merkittynä vain yksi. Kaavamuutos on lähtenyt liikkeelle maanomistajan aloitteesta, ja kunta on hyväksynyt kaavamuutoksen käynnistämisen. Kaavamuutosalueen likimääräinen sijainti ilmenee seuraavasta kuvasta (kuva 1.) Muutosalue on osoitettu punaisella nuolella.



Kuva 1. Sijaintikartta, suunnittelualue osoitettu punaisella nuolella. Pohjakartta © MML]

5.3.2024

2 Perustiedot

2.1 Suunnittelutilanne

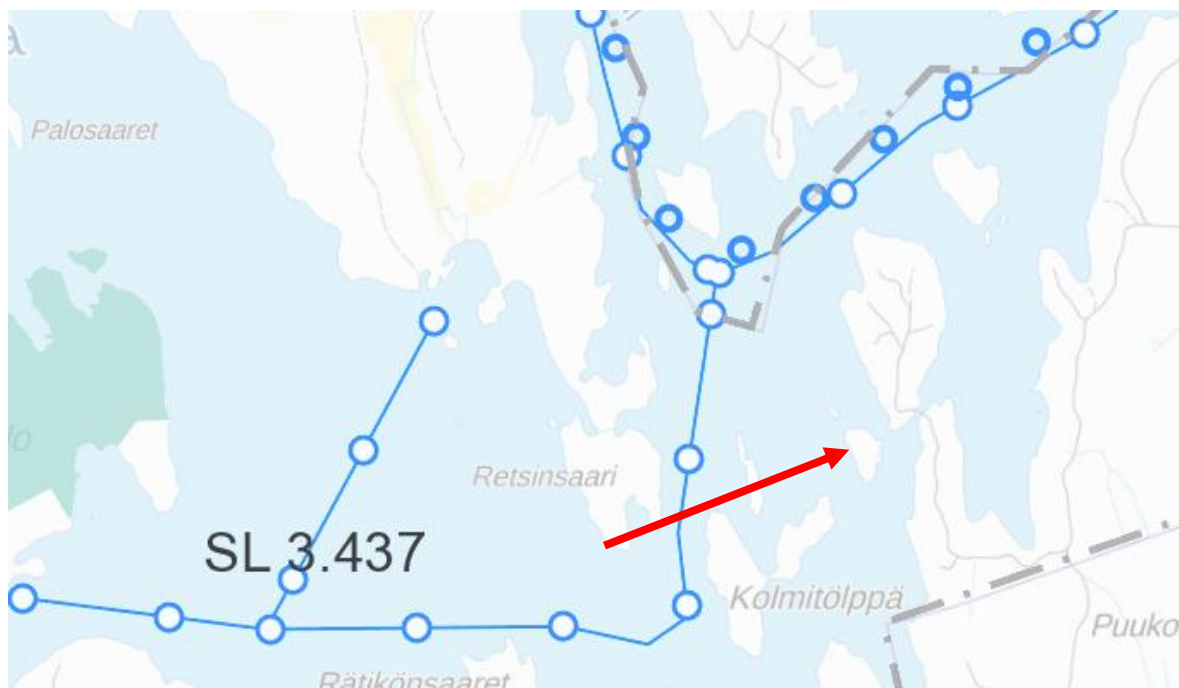
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (14.12.2017) koskevat seuraavia asiakokonaisuuksia:

- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- tehokas liikennejärjestelmä
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- uusiutumiskykyinen energiahuolto

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Etelä-Savon maakuntakaava (2010), Etelä-Savon 1. vaihemaakuntakaava (2016) ja Etelä-Savon 2. vaihe maakuntakaava (2016). Suunnittelualueelle ei kohdistu maakuntakaavan varauksia.

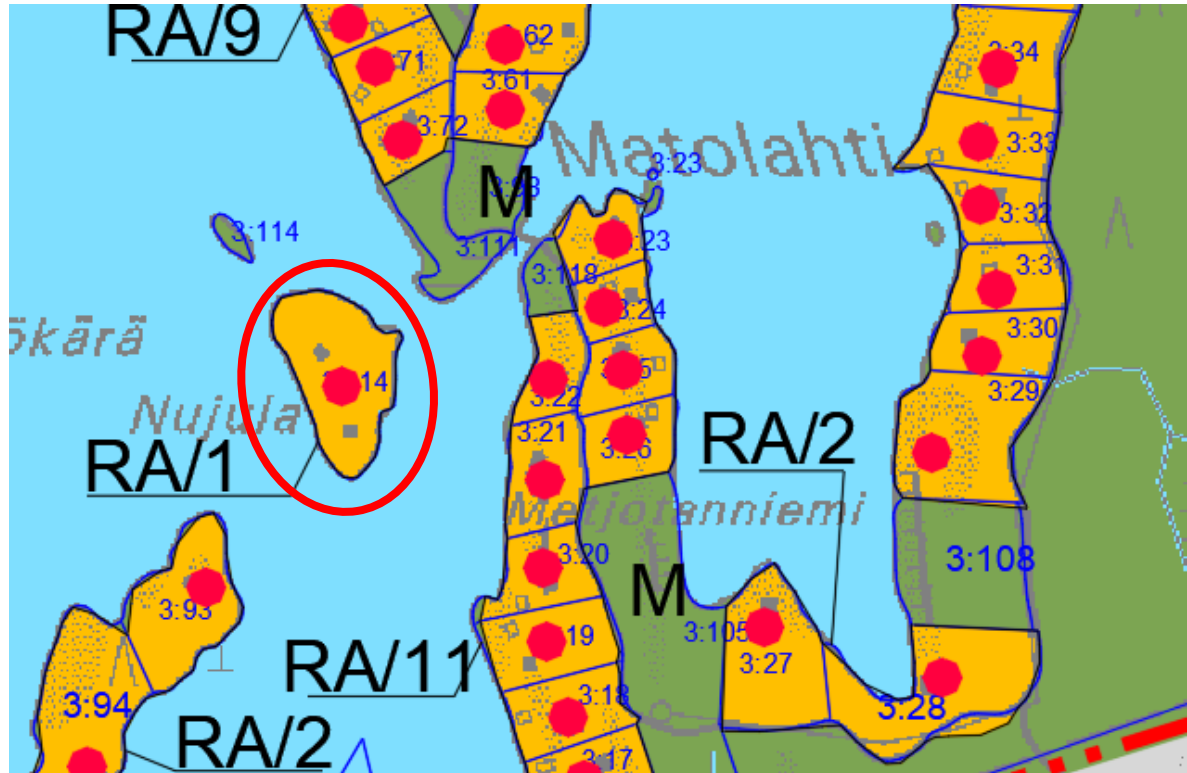


Kuva 2. Ote Etelä-Savon yhdistelmämaakuntakaavasta. Muutosalue on osoitettu punaisella nuolella.

5.3.2024

Yleiskaava

Hirvensalmen kunnanvaltuusto on 12.11.2001 hyväksynyt maankäyttö- ja rakennuslain 37§:n mukaisesti Puulan rantaosayleiskaavan maankäyttö- ja rakennuslain 72.1§:n mukaisena oikeusvaikutteisena yleiskaavana.



Kuva 3. Ote Puulan rantaosayleiskaavasta. Muutosalue on rajattu punaisella ympyrällä.

Rantaosayleiskaavassa muutosalue on osoitettu loma-asumisen (RA) alueeksi.



Loma-asuntoalue.

Alue on tarkoitettu omarantaisten loma-asuntojen rakentamiseen. Rakennuspaikalle saa rakentaa loma-asunnon, saunan ja talousrakennuksia.

Numero osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän alueella.

Asemakaavat

Alueella ei ole asema- tai ranta- asemakaavoja.

Rakennusjärjestys

Hirvensalmen kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 13.1.2019

5.3.2024

2.2 Alueen yleiskuvaus

Tila sijaitsee Puulan Nujulan saarella Enolahden pohjoispuolella, Hirvensalmen kirkonkylästä linnuntietä noin 10 km koilliseen ja Mikkelin Otavan taajamasta noin 8 km linnuntietä luoteeseen.

Voimassa olevassa kaavassa kaavamuutosalueelle on osoitettu yksi rakennuspaikka ja loma-asuntoaluetta.

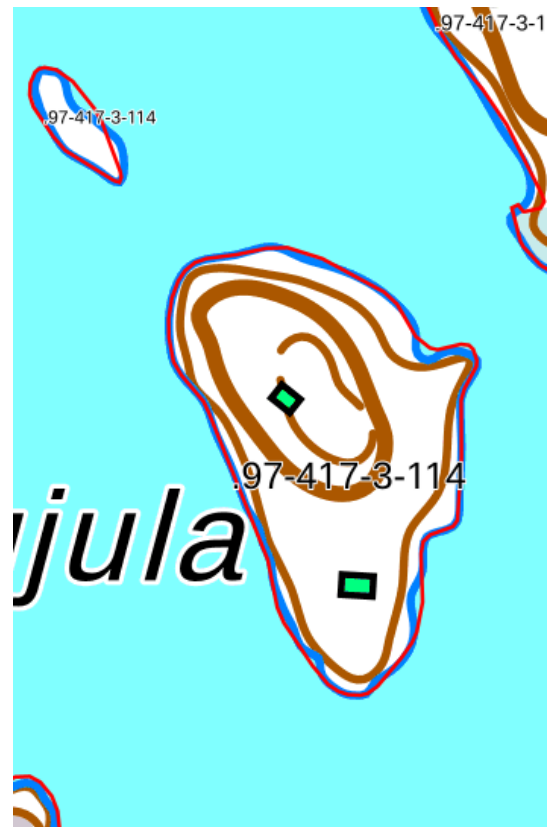
2.3 Luonto- ja luonnonympäristö

Luontoarvot on kartoitettu rantayleiskaavatyön yhteydessä. Alueelle ei kohdistu erityisiä luontoarvoja.

Alue jonne toinen rakennuspaikka lisätään, on olemassa olevaa puustoista pihapiiriä. Saari kohoa hieman pohjoisosasta. Alla ortoilmakuva sekä maastokartta alueesta.



Kuva 4. Ortoilmakuva suunnittelualueesta.
Kiinteistörajat punaisella.



Kuva 5. Maastokartta suunnittelualueesta.
Kiinteistörajat punaisella.

5.3.2024

2.4 Maanomistus

Kaava-alue on yksityisessä omistuksessa.

2.5 Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualueen lähistöllä olevat naapuritontit mantereella ja saarissa ovat loma-asuntojen rakennuspaikkoja.

3 Rantaosayleiskaavamuutoksen suunnittelun vaiheet

3.1 Muutoksen suunnittelun tarve

Kaavamuutoksen tarve on lähtenyt lomarakennuspaikkojen maanomistajien tarpeesta saada Nujulan saareen toinen olemassa oleva rakennuspaikka kaavaan merkityksi. Voimassa olevassa kaavassa saareen on merkitty vain yksi rakennuspaikka. Alueen maanomistajat ovat sopineet yleiskaavamuutoksen vireille laittamisesta.

3.2 Osallistuminen ja yhteistyö

3.2.1 Osalliset

Kaavahankkeessa osallisia ja sidosryhmiä ovat alustavan tarkastelun perusteella ainakin seuraavat tahot:

- Suunnittelualueen ja sen lähialueen maanomistajat
- Suunnittelualueella ja sen läheisyydessä asuvat ja työskentelevät ihmiset
- Kunnan luottamuselimet
- Kunnan eri hallintokunnat
- Viranomaiset (Etelä-Savon ELY-keskus, Etelä-Savon maakuntaliitto, Etelä-Savon alueellinen vastuumuseo)

3.2.2 Vireilletulo

Vireilletulosta ilmoitetaan samassa yhteydessä, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineisto asetetaan nähtäville.

5.3.2024

3.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavaluonnos ja kaavaehdotus on nähtävillä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Osallilla on mahdollisuus antaa palautetta kaavasta sen nähtävillä ollessa.

Valmisteluaineisto (OAS ja kaavaluonnos) olivat nähtävillä 1.2. - 4.3.2024. Mielipidettä ei esitetty.

TÄYDENNETÄÄN PROSESSIN EDESSÄ

Kaavaehdotus oli nähtävillä pp.kk. – pp.kk.2023.

3.2.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavaluonnoksesta pyydettiin viranomaisilta lausunnot. Viranomaisilla ei ollut huomautettavaa.

Ehdotuksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot.

3.3 Tavoitteet

Yleiskaavan muutoksella on tarkoitus merkitä Nujulan saareen tilalle 97-417-3-114 toinen rakennuspaikka. Saarella on olemassa kaksi lomarakennuspaikkaa, voimassa olevassa kaavassa on merkittynä vain yksi.

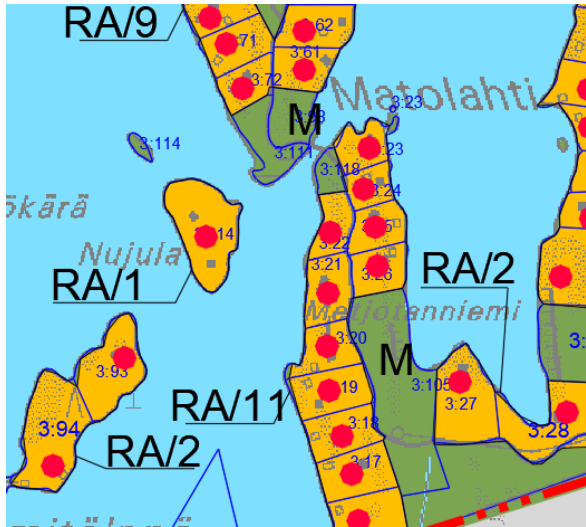
4 Rantaosayleiskaavan muutos ja sen perusteet

4.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

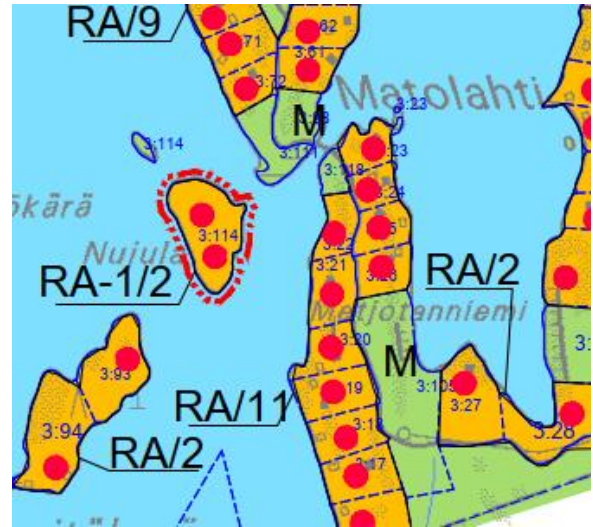
Puulan rantaosayleiskaavan muutos koskee Hirvensalmella Nujulan tilaa 97-417-3-114. Kaavamuutoksella lisätään yksi lomarakennuspaikka Nujulan saareen vastaamaan saarella olevien lomarakennuspaikkojen todellisuutta.

Kaavamuutos takaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun alueella eikä ole Puulan rantaosayleiskaavan tavoitteiden vastainen. Nujulan saarella on ollut kaksi lomarakennuspaikkaa 1970-luvulta saakka.

5.3.2024



Kuva 6. Ennen kaavamuutosta.



Kuva 7. Kaavamuutoksen jälkeen

4.2 Aluevaraukset

Loma-asuntoalueen kaavamerkintään on muutettu rakennuspaikkojen enimmäismäärään RA/1:n tilalle RA-1/2. Kaavamääräyksiin on lisätty Loma-asuntoalueen rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeudeksi 160 k-m². Muita muutoksia kaavamerkintöihin ja -määräyksiin ei ole tehty.

RA-1/2

Loma-asuntoalue.

Alue on tarkoitettu omarantaisten loma-asuntojen rakentamiseen. Rakennuspaikalle saa rakentaa loma-asunnon, saunan ja talousrakennuksia. Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 160 k-m².

Numero osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän alueella.





M

Maa- ja metsätalousalue.

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen sekä haja-asutusluonteiseen rakentamiseen.

Loma-asutusta tai pysyvää asutusta ei saa sijoittaa maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n mukaiselle n. 200 metrin rantavyöhykkeelle. Rantavyöhykkeen rakennusoikeus on maanomistajakohtaisesti siirretty A-, AM-, RM-, MA- ja RA-alueille ja ranta-asunon rakennuspaikoille sekä rantojen suojeleuohjelman alueella SL-alueella korvattaviksi rakennuspaikoiksi. Rantavyöhykkeen ulkopuolelle rakennusluvan edellytyksistä on määrätty maankäyttö- ja rakennuslain 136 §:ssä.

5.3.2024

-  Rannalla sijaitsevan nykyisen asuinrakennuksen, loma-asunnon tai saunarakennuksen likimääräinen sijainti.
-  Ohjeellinen uuden loma-asunnon tai asuinrakennuksen sijainti.
-  10 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
-  Alueen raja.

4.3 Yleismääräykset

Yleismääräyksiin ei ole tehty muutoksia.

Rakentaminen

Yleiskaavan perusteella voidaan myöntää rakennusluvut rantavyöhykkeellä oleville rakennusalueille (A-, AM-, RA-, MA- tai RM-alueet) sekä rantasaunan rakennuspaikoille, ellei aluetta koskevassa kaavamääräyksessä ole toisin määrätty.

Mikäli RA-, MA-, RM-, A- tai AO-alueilla olevilla rakennuspaikoilla tai rantasaunojen rakennuspaikoilla on aiemmassa rakennusluvassa, poikkeusluvassa tai vahvistetussa ranta-asemakaavassa asetettu rakennusjärjestyksestä poikkeavia ehtoja rakennusten määrän, koon, sijoittelun tai ulkoasun suhteen, tulee nämä määräykset huomioida uusien rakennuslupien myönnettäessä.

Rakennuspaikan suuruus tulee olla rakennusjärjestyksen mukainen.

Rakennusten minimirantaviivaetäisyydessä, yhteenlasketussa enimmäiskerrosalassa, sopeutumisessa ympäristöön, sijoittelussa ja rakennusten enimmäismäärässä tulee noudattaa rakennusjärjestyksen määräyksiä.

Alle 2000 m²:n suuruisilla rakennuspaikoilla sallitaan rakennusten korjausrakentaminen sekä purettavan tai tuhoutuneen rakennuksen korvaava rakentaminen käytetyn rakennusoikeuden puitteissa.

Rantojen suojeluohjelman alueella on rakennuslupahakemuksesta pyydettävä lausunto alueelliselta ympäristökeskukselta.

5.3.2024

Rantojensuojeluohjelman alueella rakennusten muodon ja värityksen valinnassa sekä koosta ja sijoittamisesta päätettäessä tulee erityisesti huomioida maiseman- ja luonnonsuojelun näkökohdat.

Jätevesien käsittely ja jätehuolto

Jätevedet tulee käsitellä kunnan rakennusjärjestyksen sekä terveys- ja ympäristöviranomaisten ohjeiden mukaisesti. Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä jätevesien käsittelysuunnitelma tarvittavine maaperäselvityksineen.

Jätevesien käsittelytapaa valittaessa tulee huomioida rakennuspaikan maaperä sekä pinta-ala. Rakennusten sijoittamisessa tulee ottaa huomioon jätevesien asianmukaisen esikäsittelyn ja maaperäkäsittelypaikan järjestäminen rakennuspaikalla riittävän etäällä rantaviivasta.

Rantarakennusalueilla (MA) suositellaan käytettäväksi useamman rakennuspaikan yhteistä jätevesien käsittelytapaa.

Kiinteiden jätteen keräyksessä ja käsittelyssä tulee noudattaa kunnan yleisiä jätehuoltomääräyksiä.

Metsänkäsittely

Ranta-alueen metsänkäsittelyssä tulee noudattaa Metsätalouden kehittämiskeskus Tapion ranta-alueita koskevia metsänhoitosuosituksia. Erityisesti pienissä (< noin 3 ha) saarissa tulee metsänhoidossa huomioida luonto- ja maisema-arvot.

Tiestö

Uusien rakennuspaikkojen pääsytiety tulisi johtaa ensisijaisesti olemassa olevien liittymien kautta yleiselle tielle. Vierekkäisten rakennuspaikkojen kulku tulisi tapahtua samasta liittymästä. Tiehallinnon kanssa tulee neuvotella hyvissä ajoin uuden liittymän sijainnista tai liittymän käyttötarkoituksen muutoksesta.

5 Vaikutusten arviointi

5.1 Yleistä

Kaavan vaikutukset ovat yleisesti ottaen vähäisiä, sillä kaavalla ainoastaan lisätään yksi rakennuspaikka olemassa olevien rakennuspaikkojen mukaisesti.

5.3.2024

5.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Alueen kaavallinen rakennusoikeus ei kasva. Kaavamuutos ei vaadi olemassa olevien rakennusten purkamista.

5.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Vaikutukset kasvillisuuteen

Ei vaikutusta. Alueella on ollut 1970-luvulta lähtien kaksi lomarakennusta pihapiireineen.

Vaikutukset pohjavesiin

Kaava-alue ei sijoitu pohjavesialueelle.

5.4 Vaikutukset maisemaan

Kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta maisemaan, koska Nujulan saarella on ollut 1970-luvulta saakka kaksi lomarakennusta pihapiireineen. Kaavamääräyksellä on rajattu rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus 160 k-m². Määrän ei katsota aiheutuvan merkittävää vaikutusta maiseman muutokseen.

5.5 Taloudelliset vaikutukset

Kaavamuutoksella on taloudellisia vaikutuksia ainoastaan maanomistajille.

5.6 Muut vaikutukset

Kaavamuutoksella ei toteutuessaan ole kunnan kannalta suoranaisia taloudellisia tai sosiaalisia vaikutuksia.

5.7 Sosiaaliset vaikutukset

Kaavamuutos ei vaikuta yleiseen virkistyskäyttöön. Kaavalla ei ole vaikutusta virkistysalueisiin eikä ulkoilureitteihin. Kaava ei toteutuessaan heikennä alueen sosiaalisen ympäristön turvallisuutta.

5.3.2024

5.8 Vaikutukset liikenteeseen

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta liikenteeseen. Liikenteen määrä ei lisääny.

6 Kaavamerkinnt ja määräykset

Kaavamääräykset ovat liitteenä. Yleismääräyksissä on ohjeet jäte- ja vesihuollosta ja metsänkäsittelystä sekä yleisiä ohjeita rakentamiseen vaikuttavista seikoista.

7 Toteuttaminen

Kaavaa voidaan alkaa toteuttaa välittömästi kaavan saatua lainvoiman. Toteuttamista ohjaa kunnan normaali rakennuslupakäsittely sekä ympäristösuojelumääräykset.

Kuopiossa 5.3.2024

FCG Finnish Consulting Group Oy

Timo Leskinen
DI

Liitteet

Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma