

HIRVENSALMEN KUNTA



PUULAN RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTOS

Kaavamuutos koskee tiloja Inkeröinen 97-407-4-61 (osa), Välikauppi 97-407-1-34 (osa) ja yhteinen vesialue 97-876-15-1 (osa)

Kaavaehdotus 28.2.2024



Kuvassa rantamaisemaa suunnittelualueelta lokakuussa 2023.

Sisällysluettelo

1	PERUSTIEDOT.....	2
1.1.	Sijainti.....	2
1.2.	Suunnittelutilanne.....	3
1.21.	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	3
1.22	Maakuntakaava.....	3
1.23	Yleiskaava.....	5
1.24	Asema- ja ranta-asemakaavat.....	6
1.25	Pohjakartta.....	7
1.26	Rakennusjärjestys.....	7
1.3.	Maanomistus.....	7
1.4.	Alueen nykyinen maankäyttö.....	7
1.5.	Luonto ja maisema.....	8
1.51	Havainnot maastokäynnillä.....	9
1.6.	Kulttuuriympäristöt ja muinaismuistot.....	10
2	TAVOITTEET.....	10
2.1.	Kaavamuutoksen tavoitteet.....	10
2.2.	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet – tavoitteiden tarkentuminen.....	11
3	OSAYLEISKAAVA JA SEN PERUSTELUT.....	13
4	KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI.....	14
5	KAAVAN TOTEUTTAMINEN.....	16

Liitteet:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

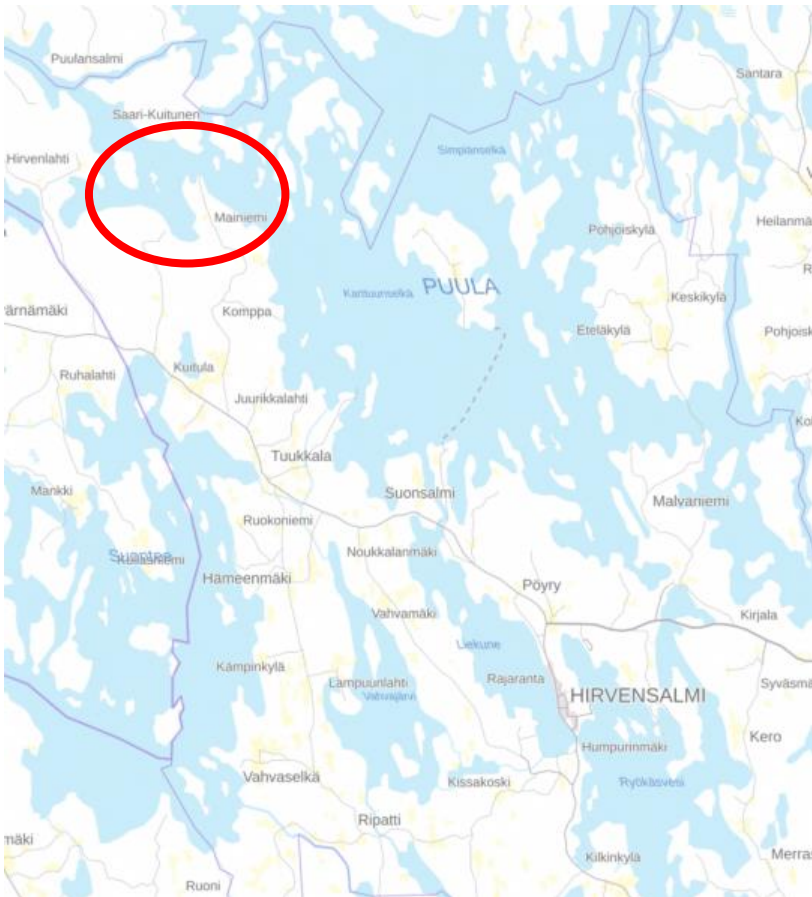
Selostusosan yhteydessä ovat:

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

1 PERUSTIEDOT

1.1. Sijainti

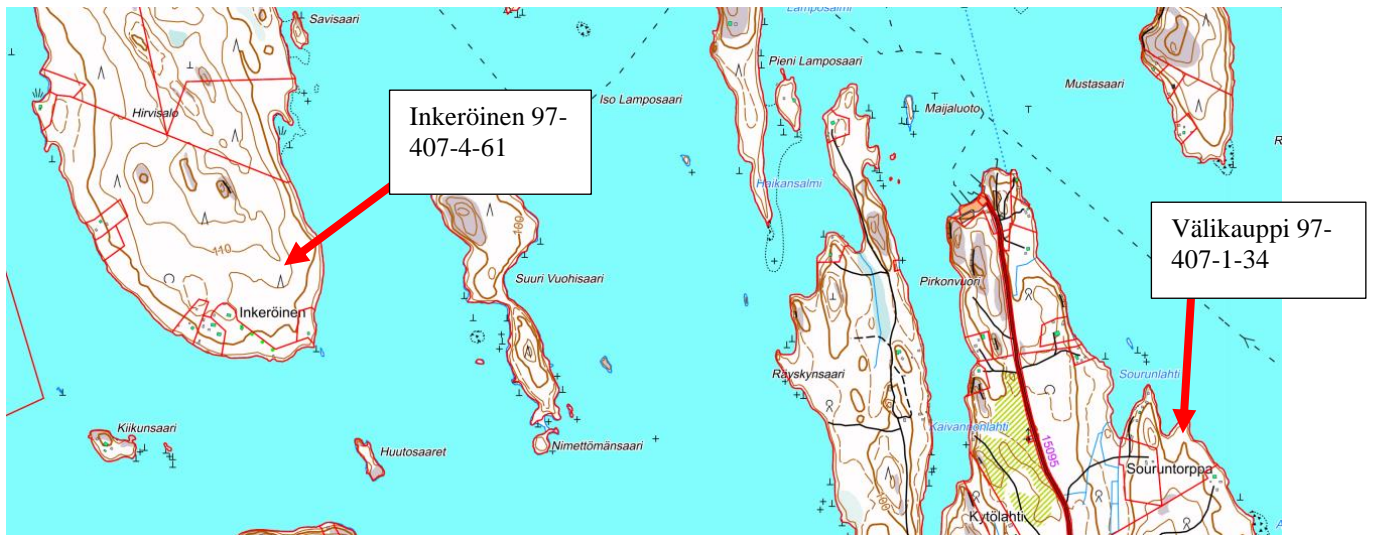
Yleiskaavan muutos koskee Hirvensalmen kunnassa sijaitsevia tiloja Inkeröinen 97-407-4-61 (osa), Välikauppi 97-407-1-34 (osa) ja yleinen vesialue 97-876-15-1 (osa). Näistä Inkeröinen sijaitsee saarella ja Välikauppi mantereella Mainiemessä. Alla olevasta kartasta näkyy suunnittelualueen likimääräinen sijainti kunnassa Hirvensalmen keskustan pohjoispuolella. Suunnittelualueelta on linnuntietä noin 25 kilometrin matka Hirvensalmen kunnan keskustaan ja noin 22 kilometrin matka Joutsan keskustaan, joka sijaitsee alueen länsipuolella.



Suunnittelualueen likimääräinen sijainti kartalla. Suunnittelun kohteena olevat tilat sijaitsevat Hirvensalmen keskustan pohjoispuolella Puulan rannalla. Lähde: Hirvensalmen karttapalvelu.

Kaava-alue sijaitsee Puulan järven länsipuolella. Suunnittelun kohteena olevat kaksi tilaa (kuva alla), jotka sijaitsevat toisistaan erillään. Inkeröinen-tila sijaitsee Hirvisalon saarella Puulan järven keskellä. Välikauppi sen sijaan sijaitsee enemmän idässä ja mantereen puolella Mainiemessä, jonne kulkee tieyhteys. Inkeröisen tila on rakentamaton, kun taas Välikaupin tila on osittain rakennettu (kaavan mukaisen rakennuspaikan osalta). Tilat ovat molemmat saman maanomistajan omistuksessa.

Kaavateknisten seikkojen takia mukaan otetaan myös yhteistä vesialuetta, joka sijaitsee kaavamuu-
tosalueiden edustalla. Kaavaratkaisussa vesialueen päälle on osoitettu kaavamerkintöjä, jotka kaavamuutoksella tulee muuttaa vastaamaan todellista tilannetta ja sijaintia.



Yllä olevassa kuvassa suunnittelualueeseen kuuluvien kahden tilan sijainnit Puulan rannalla.

1.2. Suunnittelutilanne

1.2.1. 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.

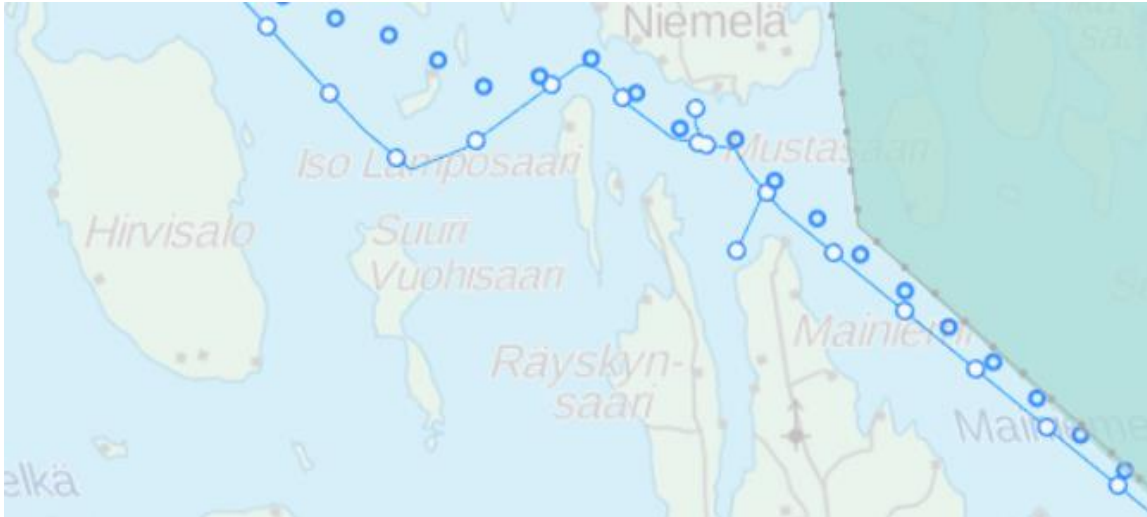
Puulan rantaosayleiskaavan muutoksen kannalta keskeisiä ovat ainakin seuraavat tavoitteet:

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyvin 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 vähähiiliselä ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.
- Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävä hyödyntämistä. Huolehditaan maa- ja metsätalouden kannalta merkittävien yhtenäisten viljely- ja metsäalueiden sekä saamelaiskulttuurin ja -elinkeinojen kannalta merkittävien alueiden säilymisestä.

1.2.2. Maakuntakaava

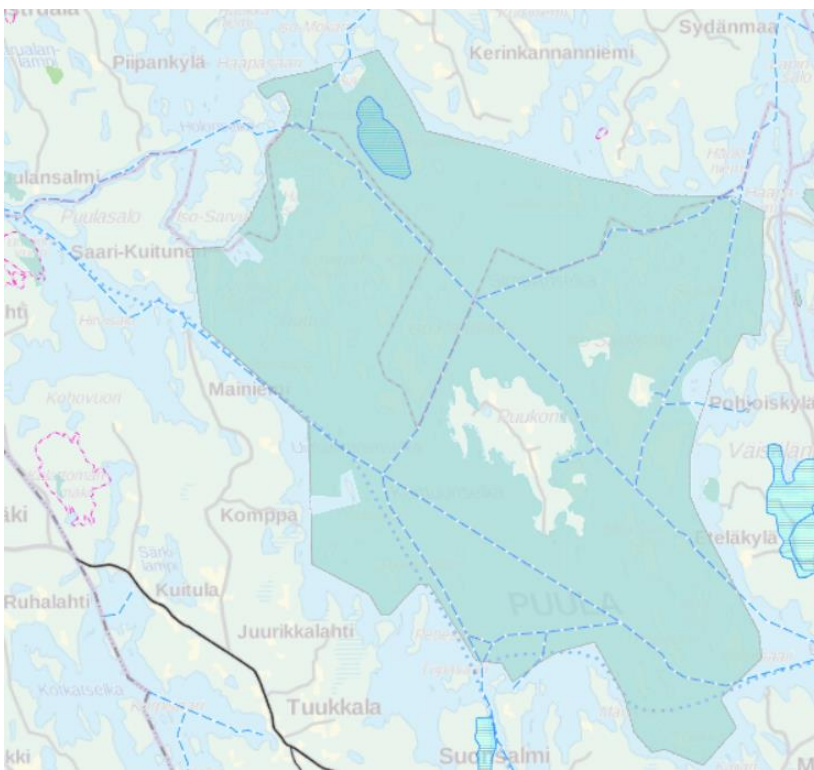
Etelä-Savon maakuntaliitto huolehtii maakuntakaavan laidinnasta maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Etelä-Savoon on laadittu kaikkiaan kolme maakuntakaavaa, jotka ovat voimassa yhtä aikaa.

Maakuntakaavojen yhdistelmässä ei ole merkintöjä varsinaisella suunnittelualueella, mutta sen edustalla kulkevat Puulan venereitit -merkintä sekä Savonselän melontarengas -merkintä (Etelä-Savon maakuntakaava, vahvistettu 4/10/2010). Venereitti näkyy kartalla vaaleamman sinisellä viivalla ja melontareitti tummemman sinisillä ympyröillä.



Ote Etelä-Savon maakuntakaavayhdistelmästä, jossa varsinaisella suunnittelualueella ei ole merkintöjä. Lähde: Etelä-Savon maakuntaliitto.

Alueen itäpuolella sijaitsee Puulaveden Natura 2000 alue, joka näkyy maakuntakaavassa (Etelä-Savon maakuntakaava, vahvistettu 4/10/2010) vihreänä alueena. Alla kuva Natura-alueen rajauksesta. Varsinainen suunnittelualue jää tämän rajauksen ulkopuolelle, mutta Natura-alue otetaan huomioon muun muassa kaavan vaikutusten arvioinnissa.



Puulaveden Natura 2000 -alue, joka sijaitsee suunnittelualueen itäpuolella.

1.23 Yleiskaava

Alueella on voimassa Puulan rantaosayleiskaava, jota myös tämä osittainen muutos koskee. Hirvensalmen kunnanvaltuusto hyväksyi rantaosayleiskaavan 12.11.2001. Alla kuva nykyisestä yleiskaavasta, johon on ympyröity punaisella muutoksen kohteena olevat alueet.



Alueella voimassa oleva Puulan rantaosayleiskaava vuodelta 2001. Punaisella ympyröity muutoksen kohteena olevien tilojen sijainnit.

Rantaosayleiskaavassa Inkeröisen tilalla lännessä on yksi rakentamaton rakennuspaikka ja se kuuluu kortteliin RA/6. Kaavamääräyksen mukaan loma-asuntoalueelle (RA) saa rakentaa loma-asunnon, saunan ja talousrakennuksia. Viereisistä samaan RA-kortteliin kuuluvista tonteista suurin osa on jo rakennettu, ja ne ovat eri maanomistajien omistuksessa.

Sen sijaan idänpuoleinen ja mantereella sijaitseva Välikaupin tila on osoitettu rantaosayleiskaavassa M-alueeksi eli maa- ja metsätalousalueeksi.

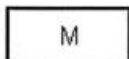
Alla on vielä kuvat nykyisen rantaosayleiskaavan määräyksistä alueella:



Loma-asuntoalue.

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

Numero osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän alueella.



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 rantasaunan rakennuspaikoille sekä rantojensuojeluohjelman alueella SL-alueella korvattaviksi rakennuspaikoiksi. Rantavyöhykkeen ulkopuolelle rakennusluvan edellytyksistä on määrätty maankäyttö- ja rakennuslain 136 §:ssä.

YLEISMÄÄRÄYKSET

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.

Rantojensuojeluohjelman alueella on rakennuslupahakemuksesta pyydettävä lausunto alueelliselta ympäristökeskukselta.

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

1.24 Asema- ja ranta-asemakaavat

Alueella ei ole voimassa asemakaavaa tai ranta-asemakaavaa. Muutos koskee edellä mainittua Puulan rantaosayleiskaavaa.

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 tilat omistaa yksityinen maanomistaja.

1.4. Alueen nykyinen maankäyttö

Saaressa Inkeröisen tilalla on rakentamaton rakennuspaikka, joka on tavoitteena siirtää mantereelle. Myös mantereella Mainiemessä sijaitseva Välikaupin tila on osittain rakentamaton. Saman tilan alueella on nykyisessä yleiskaavassa rakennettu RA/1-kortteli, joka sijaitsee tilan länsiosassa. Tämä kortteli sijaitsee osoitteessa Souruntie 28a. Korttelissa on yksi lomarakennus ja pieniä talousrakennuksia sen lännen puoleisella rannalla (kuvat alla). Viereisellä tilalla Souruntorpan kohdalla on yleiskaavassa A/1-kortteli, joka on niin ikään rakennettu. Kulku uudelle rakennuspaikalle olisi mahdollista järjestää nykyisiä tieyhteyksiä hyödyntäen.



Samman tilan alueella sijaitsevan RA/1-tontin rakennuksia (vas.) ja alueelle johtava Souruntie (oik.).



Näkymää mäen päältä (vas.). Omakotitalo ja sen pihaa viereisellä tilalla, joka on yleiskaavassa merkinnällä A/1 (oik.).



Maastotietokannassa näkyvät alueen nykyiset rakennukset sekä suunniteltu uuden rakennuspaikan sijainti.

Yllä olevassa maastokartassa näkyvät lännen puoleisella rannalla nykyinen lomarakennus ja talousrakennukset (Souruntie 28a). Mahdollinen uusi rakentaminen ja rakennuspaikka sijoittuisi tilan itäosaan, nykyisten rakennusten väliin jäävälle tyhjälle alueelle (likimääräinen sijainti yllä punaisella katkoviivalla).

1.5. Luonto ja maisema

Alueelle on laadittu luonto- ja maisemaselvitys ennen nykyisin voimassa olevan Puulan ranta-osayleiskaavan laatimista. Myös tässä kaavamuutoksessa tukeudutaan näihin olemassa oleviin selvityksiin. Aiemmissa luonto- ja maisemaselvityksissä alueelta ei ole löydetty suojelukohteita, uhanalaisia lajeja tai arvokkaita elinympäristöjä.

Lajitietokannassa (laji.fi) alueelta ei löydy uhanalaisia lajeja. Suunnittelualueella ei myöskään ole arvokkaita pohjavesialueita. Alla olevasta ilmakuvasta erottuu Välikaupin tilan (97-407-1-34) alueen tiheää puustoa ja rannan muotoja.



1.51 Havainnot maastokäynnillä

Välikaupin tilan alueella käytiin maastossa 19.10.2023. Rakentamaton rakennuspaikka Inkeröisen tilalla sijaitsee saarella, eikä sinne tehty erillistä maastokäyntiä. Koska paikka siirtyisi kaavamuu-
toksen myötä pois saaresta, on vaikutusten arvioinnin kannalta keskeisempää tarkastella paikkaa (Välikaupin tila), jonne se siirtyisi tulevaisuudessa. Maastokäynnillä käytiin läpi lähialueen ole-
massa oleva rakennuskanta sekä luonto ja maisema yleispiirteittäin. Alueen puusto on pääosin
mänty- ja koivuvaltaista sekametsää. Maastonmuodot ovat melko vaihtelevat ja nykyisen rantara-
kennuspaikan taustalle jää jyrkähkö mäki. Rakennettavuudeltaan niemenkärki ja sen idänpuoleinen
alue ovat parhaimmat. Taustamaalla korkeuserot ovat haastavat, ja kallio on hyvin pinnassa.



Sekametsää ja mäkestä maisemaa Välikaupin tilalta. Oikealle näkyy niemenkärki, jossa ei tällä hetkellä ole rakentamista.



Mahdollisen rakennuspaikan sijainti niemenkärjessä tai sen lähistöllä, jossa maasto on tasaisempaa.



Näkymää Puulan järvelle. Alueella on jonkin verran vapaata rantaviivaa ja nykyiset rakennukset jäävät niemen ja mäen länsipuolelle.

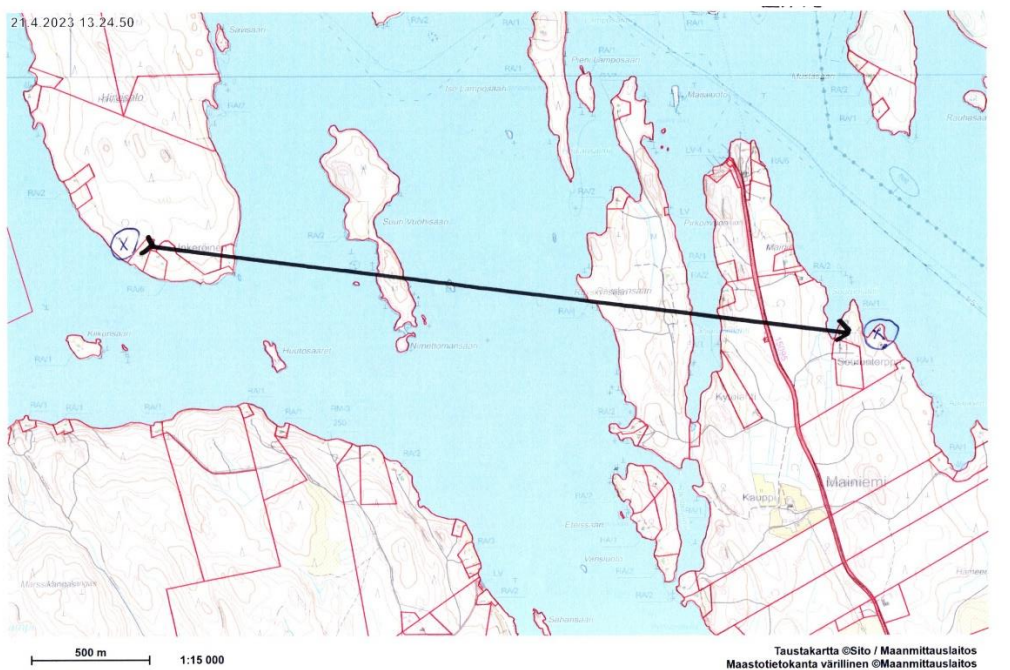
1.6. Kulttuuriympäristöt ja muinaismuistot

Alueella ei ole todettu alkuperäisen yleiskaavoituksen yhteydessä erityistä kulttuuriympäristöä. Alueella ei myöskään nykyisten tietojen perusteella ole muinaismuistoja (kyppi.fi).

2 TAVOITTEET

2.1. Kaavamutoksen tavoitteet

Alueelle on tarkoitus laatia Puulan rantaosayleiskaavan muutos. Maanomistajan tavoite on, että rakentamaton rantarakennuspaikka 97-407-4-61 Inkeröinen siirrettäisiin tilalle 97-407-1-34 Välikauppi karttapiirroksen (kuva alla) osoittamaan paikkaan. Muutoksella rakennuspaikka sijoittuisi paikkaan, missä olisi paremmat edellytykset rannan käyttöön ja rakennusten sijoittamiseen.



Maanomistajan tavoitteiden mukainen yleiskaavan muutosesitys, jossa Inkeröisen tilan rakennuspaikka siirrettiin Välikaupin tilalle.

Nyt tavoiteltava muutos on sopusoinnussa alkuperäisen yleiskaavan tavoitteiden ja mitoitusperusteiden kanssa. Rakennuspaikkojen kokonaismäärä ei muuttuisi, vaan yksi lomarakennuspaikka (RA) ainoastaan muuttaisi sijaintiaan. Myöskään vapaan rantaviivan määrä ei vähene kaavamuutoksen myötä ja korttelin taustalla jää edelleen M-aluetta eli maa- ja metsätalousaluetta, kuten nykyisessä kaavassa.

2.2. Prosessin aikana syntyneet tavoitteet – tavoitteiden tarkentuminen

Hirvensalmen kunnan tekninen lautakunta asetti kokouksessaan 26.1.2024 § 6 Puulan rantayleiskaavan luonnoksen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville 1.2.-15.2.2024 kunnan verkkosivuille sekä tekniseen toimeen. Nähtävillä olon aikana osallisilla oli mahdollisuus huomautuksen jättämiseen kaava-aineistosta.

Kaavaluonnoksen nähtävillä olon aikana pyydettiin lisäksi lausunnot osallisilta viranomaisilta.

Kaavaluonnoksesta saapui neljä viranomaislausuntoa:

2.2.2024 Etelä-Savon ELY-keskus. Kaavaratkaisusta ei ole huomautettavaa.

VASTINE: merkitään tiedoksi

13.2.2024 Hirvensalmen rakennuslautakunta. Kyseessä on rakentamattoman rakennuspaikan siirto toisaalle, tällöin kaavamerkintänä olisi osoitettava uutena (rakentamattomana) rakennuspaikkana avoimen ympyrän symbolilla, eikä olemassa olevana (täytetty punainen ympyrä). Muutoin rakennuslautakunnalla ei ole huomautettavaa kaavaluonnoksesta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

VASTINE: Tehdään rakennuslautakunnan esittämä muutos, eli osoitetaan siirretty rakennuspaikka uutena rakennuspaikkana avoimen ympyrän symbolilla.

14.2.2024 Etelä-Savon maakuntaliitto. Kaavaratkaisusta ei ole huomautettavaa.

VASTINE: Merkitään tiedoksi

14.2.2024 Mikkelin seudun ympäristöpalvelut. Kaavaratkaisusta ei ole huomautettavaa.

VASTINE: Merkitään tiedoksi.

15.2.2014 Huomautus. Kaavaluonnoksesta saapui yksi huomautus. Huomautus on päivätty 15.2.2024, jolloin se on merkitty myös saapuneeksi. Huomautuksen tekijät ovat läheisten tilojen 97-407-1-32 ja 97-407-1-55 maanomistajia.

Huomautuksessa on vedottu kaavamuutoksen sosiaalisiin vaikutuksiin. Huomautuksen mukaan toteutuessaan kaavamuutos aiheuttaisi tarpeetonta häiriötä huomauttajien tiloille. Huomautuksen mukaan muutoksessa osoitettava rakennuspaikka aiheuttaisi rakennuspaikan levittäytymisen etelään heidän omistamiensa tilojen suuntaan ja aiheuttaisi siten häiriötä. Huomautuksen mukaan naapurituloilla on ollut perusteltu syy olettaa, ettei nyt muutoksen kohteena oleva alue pysyisi rakentamattomana.

VASTINE: Kaavaratkaisulla on osoitettu RA- rakennuspaikka, jonka rajojen ulkopuolella rakentaminen on kielletty (M-alue). Huomautus, joka perustuu olettamaan mahdollisesta häiriöstä, ei ole perusteltu. RA-rakennuspaikka on osoitettu kaavaratkaisulla sellaiseen paikkaan, jossa nimenomaan on mahdollisimman pieni häiriömahdollisuus naapureille ja tämä on erikseen käyty myös paikan päällä toteamassa. Rakennuspaikka on tarpeeksi suuri (yli 0,8 ha), jotta sille pystyy rakentamaan lomarakennuksen ja talousrakennuksia. Se sijoittuu pääosin muulle, kuin niemen kärkialueelle, sillä on tiedossa, että alueella rakentaminen on rajoitettua rantaetäisyyksien vuoksi.

Huomautuksen mukaan rakentaminen luonnoksessa osoitetulle rakennuspaikalle aiheuttaa häiriötä etenkin naapuritilaan. On huomattava, että rakennuspaikkojen väli on noin 90-100 metriä, joten tulevien rakennusten etäisyys tulee olemaan tätäkin suurempi. Väliin jää metsäinen kaista sekä kumpuileva maasto, joka tehokkaasti estää kaikenlaisen häiriön syntymisen.

Kaavamuutoksella on mahdollisuus tutkia rakentamisen sijoittamista sellaisillekin alueille, joilla sitä ei aiemmin ole ollut. Kaavamuutoksen aikana osallisilla on mahdollisuus vaikuttaa kaavaprosessissa. Kunnassa rantayleiskaavoihin on tehty vuosittain muutoksia (kuten rakennuspaikkojen siirtoja), joten mistään uudesta tai yllättävästä asiasta ei ole kyse.

Huomautuksessa vedotaan taloudellisiin seikkoihin. Sen mukaan rakennuspaikan arvo nousee, kun se siirretään saaresta kaavaluonnoksessa osoitettuun paikkaan.

VASTINE: Maankäyttö- ja rakennuslaki ei tunnista teoreettista tai konkreettista arvonnousua yleiskaavan laadinnan esteenä. Jos tarkastellaan yleiskaavojen laadintaa ylipäänsä, jo pelkkä yleiskaavan laatiminen aiheuttaa raakamaalle odotusarvoa, joten yleiskaavan laatiminen ei voisi olla arvonnousun perusteella lainvastainen. Tällainen periaate tekisi jokaisesta yleiskaavasta lainvastaisen.

Huomautuksessa vedotaan yhdenvertaisuuteen. Sen mukaan Suonteen rantayleiskaavassa oli vireillä vastaava kaavamuutos, jota ei hyväksytty, joten sen perusteella nyt vireillä olevaa kaavamuutosta ei pitäisi hyväksyä.

VASTINE: Huomautuksessa ei ole yksilöity, mikä kaavamuutos on ollut kyseessä ja millaiset taustat sillä on ollut, joten oletukseen on vaikea ottaa kantaa. Kyseessä on eri kaava-alue, jossa myös kaavan tavoiteasettelu on voinut olla täysin toinen.

Puulan rantayleiskaavan tavoitteena on mainittu kaavaselostuksessa, että saman maanomistajien tilojen sisällä voidaan rakennusoikeuksia järjestellä, koska saman maanomistajan tiloja käsitellään yhtenä maanomistusyksikkönä. Koska tässä tilanteessa rakennusoikeus siirretään saaresta manteelelle, on se myös alkuperäisen kaavan tavoitteiden mukainen ratkaisu.

Huomautuksessa otetaan kantaa siihen, ettei kaavamuutosta tulisi hyväksyä, koska kaavaluonnoksen mukaisella rakennuspaikalla ei ehkä pystyisi toteuttamaan jätevesien käsittelyä siten, että siitä ei olisi ympäristölle haittaa.

VASTINE: Kaavassa on määrätty jätevesien käsittelystä. Lisäksi rakennusluvassa veloitetaan osoittamaan jätevesien käsittelyn toteuttamistapa. Määräys riittää turvaamaan alueen ympäristöarvot ja vesien tilan säilyminen.

Kaavaratkaisuun liittyviin kaavamerkintöihin tehdään rakennuslautakunnan ehdottama muutos kaavaehdotukseen, eli vaihdetaan rakennuspaikan merkintäsymboli. Kaava-asiakirjoihin tehdään lisäksi tarvittavat merkinnät kaavaluonnoksen nähtävilläolosta. Muita muutoksia kaavaratkaisuun ei ole tarpeen tehdä.

3 OSAYLEISKAAVA JA SEN PERUSTELUT

Lomarakennuspaikkojen 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 tarkoitettua 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 väistyviä.

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.

Puulan rantaosayleiskaavan muutoksessa siirretään yksi rakentamaton rakennuspaikka 97-407-4-61 Inkeröinen tilalle 97-407-1-34 Välikauppi. Molemmat tilat ovat saman maaomistajan omistuksessa ja tilalta sijaitsevat samalla yleiskaava-alueella. Muutoksella rakennuspaikka sijoittuu paikkaan, missä on paremmat edellytykset rakentamiseen, rannan käyttöön ja rakennusten sijoittamiseen. Rakennuspaikan käyttötarkoitus ei muutu, vaan se pysyy loma-asuntoalueena (RA).

Kaavamuutoksella osoitetut kaavamerkinnot ja -määräykset:

RA/1

Loma-asuntoalue

Alue on tarkoitettu omarantaisten loma-asuntojen rakentamiseen. Rakennuspaikalle saa rakentaa loma-asunnon, saunan ja talousrakennuksia. 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 rantasaunan rakennuspaikoille sekä rantojensuojeluaohjelman alueella SL-alueille korvattaviksi rakennuspaikoiksi.

W

Vesialue



Ohjeellinen uuden loma-asunnon sijainti

— · · · — 10 m sen kaava-alueen ulkopuolella olevan viiva, jota vahvistaminen koskee

———— Alueen raja

YLEISET MÄÄRÄYKSET

Rakentaminen

Yleiskaavan perusteella voidaan myöntää rakennusluvat rantavyöhykkeellä oleville rakennuspaikoille (RA-alue). Rakennuspaikan suuruus tulee olla rakennusjärjestyksen mukainen. Rakennusten rantaviivaetäisyydessä, enimmäiskerrosalassa, sopeutumisessa ympäristöön, sijoittelussa ja rakennusten enimmäismäärässä tulee noudattaa rakennusjärjestyksen määräyksiä.

Jätevesien käsittely ja jätehuolto

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

Kiinteiden jätteiden keräyksessä ja käsittelyssä tulee noudattaa kunnan yleisiä jätehuoltomääräyksiä.

Metsänkäsittely

Ranta-alueen metsäkäsittelyssä tulee noudattaa Tapio Oy:n ranta-alueita koskevia metsänhoitosuosituksia.

Tiestö

Uusien rakennuspaikkojen pääsytietyt tulisi johtaa ensisijaisesti olemassa olevien liittymien kautta yleiselle tielle. Tieviranomaisen kanssa tulee neuvotella hyvissä ajoin uuden liittymän sijainnista tai liittymän käyttötarkoituksen muutoksesta.

4 KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Maankäyttö- ja rakennuslaki 9 § Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa

”Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitettyä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut

vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.”

Yleiskaavoituksen yhteydessä pyritään selvittämään kaavamuutoksen tulevia vaikutuksia ja niiden merkittävyyttä sekä mahdollisten kielteisten vaikutusten minimoimista. Erityistä huomiota kiinnitetään vaikutuksiin, jotka kohdistuvat yhdyskuntarakenteeseen, ympäristöön, maisemaan, kulttuuriin, talouteen, liikenteeseen ja sosiaalisiin seikkoihin.

Seuraavat **yleiskaavan sisältövaatimukset (MRL 39 §)** on otettu huomioon myös vaikutusten arvioinnissa:

- 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;
- 2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;
- 3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;
- 4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;
- 5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;
- 6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;
- 7) ympäristöhaittojen vähentäminen;
- 8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä
- 9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Laadittava yleiskaavan muutos on yhtenäinen nykyisen vuodelta 2001 peräisin olevan Puulan ranta-osayleiskaavan tavoitteiden kanssa. Rakennuspaikkojen kokonaislukumäärä kaava-alueella ei muutu, vaan yksi rakennuspaikka vaihtaa ainoastaan paikkaansa. Myöskään käyttötarkoitus ei muutu, sillä rakennuspaikalla säilyy merkintä RA (loma-asuntoalue). Kaavaratkaisu tukee edelleen lähialueen yleisintä maankäyttömuotoa (omarantainen loma-asutus sekä haja-asutusmainen ympäri- vuotinen asutus).

Kulttuuriympäristö

Siirretyn rakentamispaikan taustalle jää tavanomaista maa- ja metsätalousaluetta. Alueella ei ole todettu kulttuuriympäristön kannalta merkittäviä kohteita tai suojeltavia rakennuksia.

Luonto- ja maisemavaikutukset

Kaavamuutoksesta ei aiheudu merkittävää haittaa ympäristölle tai ympäröivälle luonnolle. Alueella ei ole todettu erityisiä luontoarvoja. Rakentamisen sijoittamisella ja tarkemmilla kaavamääräyksillä on pyritty siihen, että vaikutukset maisemallisiin arvoihin ja etenkin järvimaisemaan jäävät mahdollisimman pieniksi. Samalla on kuitenkin jouduttu huomioimaan siirron kohteena olevan alueen rakennettavuus.

Yhdyskuntarakenne

Alueella ja sen naapuritiloilla on sekä loma-asumista että vakituista asumista tällä hetkellä, joten kaavaratkaisulla ei ole negatiivisia vaikutuksia yhdyskuntarakenteen kannalta.

Sosiaaliset vaikutukset

Naapureille vaikutukset jäävät Välikaupin tilan lähellä pieniksi. Nykyinen rakentaminen sijoittuu korkean mäen toiselle puolelle, eikä uusi rakennuspaikka siten häiritse lähimmän naapurin maisemaa. Lähialueelle on jo olemassa tieyhteys Souruntien kautta ja sitä on luultavasti mahdollista hyödyntää. Uutta infrastruktuuria ei siis ole todennäköisesti tarpeen rakentaa.

Inkeröisen tilalla saarella vaikutukset naapureille vähenevät, kun rakennuspaikka siirtyy sieltä pois ja tilalle osoitetaan tavanomaista maa- ja metsätalousaluetta.

Kaavaehdotuksen nähtävillä olon yhteydessä naapureilla ja muilla osallisilla on mahdollisuus palautteen antamiseen.

5 KAAVAN TOTEUTTAMINEN

Kaavamuutos on käynnistetty yksityisen maanomistajan aloitteesta, eikä kunnalle ei aiheudu kaavamuutoksen johdosta erityisiä kustannuksia. Kunta seuraa kaavan toteutumista rakennuslupamenettelyn kautta.

Karttaako oy

Hanna Nirkko
kaavoitusins.
YKS 591

Susanna Mäkelä
Kaivasuunn.
FM