

RANTASALMI

RANTASALMEN KUNTA

HAUKIVESI – HAAPASELKÄ RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTOS
TILALLA VÄLIPALSTA 681-420-1-52

”PUTKISALO”

Selostus

21.3.2023



Tullut vireille: KH 5.9.2022 § 219

Luonnos nähtävillä:

Ehdotus nähtävillä MRL 65 §:

Hyväksytty kunnanvaltuustossa:

Tullut voimaan:



Lönnrotinkatu 7
50100 Mikkeli

Yleiskaavamuutoksen selostusosa, joka koskee 21. maaliskuuta 2023 päivättyä yleiskaavakarttaa.

Sisällys

1. Perustiedot.....	1
1.1 Sijainti	1
1.2 Suunnittelutilanne	1
1.3 Pohjakartta.....	3
1.4 Muut suunnitelmat ja aineistot.....	3
2. Selvitys suunnittelualan oloista	4
3. Tavoitteet.....	5
4. Mitoitusperiaatteet.....	5
4.1 Rantarakentamisen mitoitus	6
4.1.1 Rakennusoikeuden määrittäminen	6
4.1.2 Mitoitusvyöhykkeet	7
5. Yleiskaavan muutoksen kuvaus	10
5.1 Mitoitusperustelut.....	10
5.2 Aluevaraukset.....	12
6. Vaikutusten arviointi.....	13
6.1 Ympäristö	13
6.2 Taloudelliset ja sosiaaliset vaikutukset.....	14
7. Yleiskaavan toteuttaminen	15

Liite 1

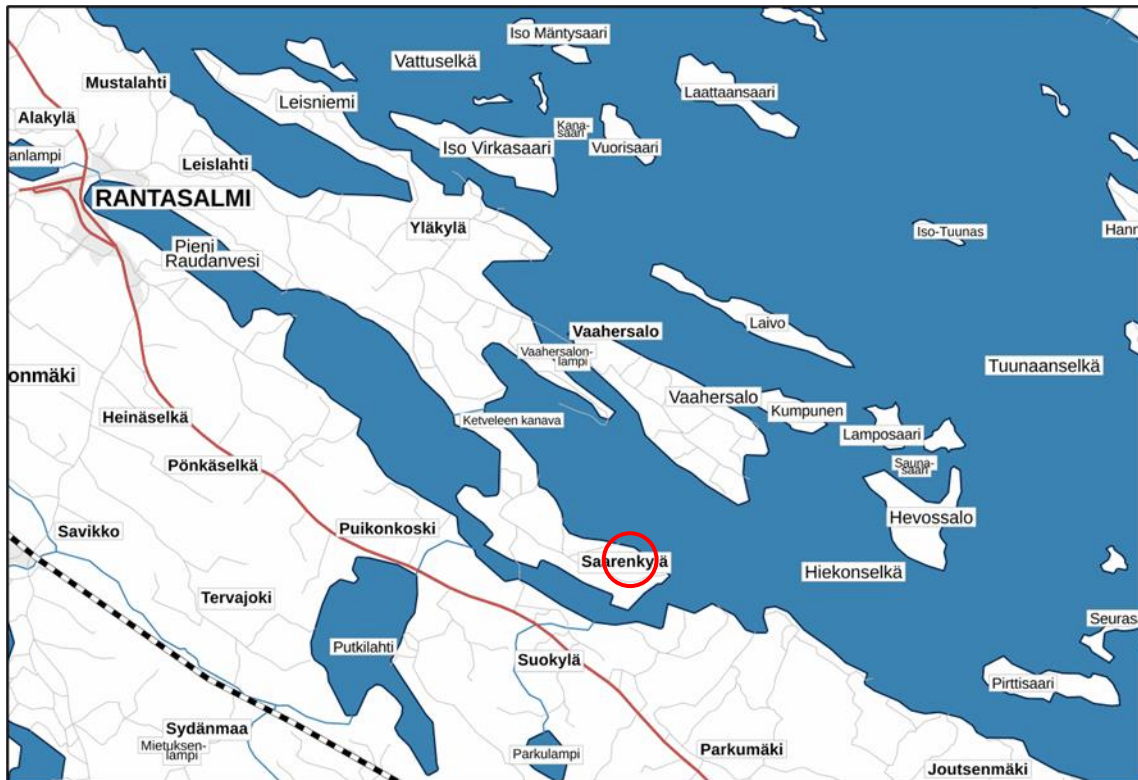
Viranomaisneuvottelun muistio 13.10.2022

1. Perustiedot

Haukiveden-Haapaselän rantayleiskaavan muutoksessa on tarkoitus muuttaa kaavaa maanomistajan aloitteesta. Kaavamuutos laaditaan mittakaavassa 1 : 20 000 voimassa olevan yleiskaavan tavoitteiden ja mitoitusperiaatteiden mukaisesti oikeusvaikutteisena yleiskaavana.

1.1 Sijainti

Kaavamuutoksen kohteena on tila Välipalsta 681-420-1-52. Tila sijaitsee Putkisalossa 15 km etäisyydellä Rantasalmen kirkonkylältä.



Kuva: Kohteet on merkitty kartalle punaisella (Paikkatietoikkuna 1/2022).

1.2 Suunnittelutilanne

Alueella voimassa olevat kaavat ja merkintöjen selitykset.

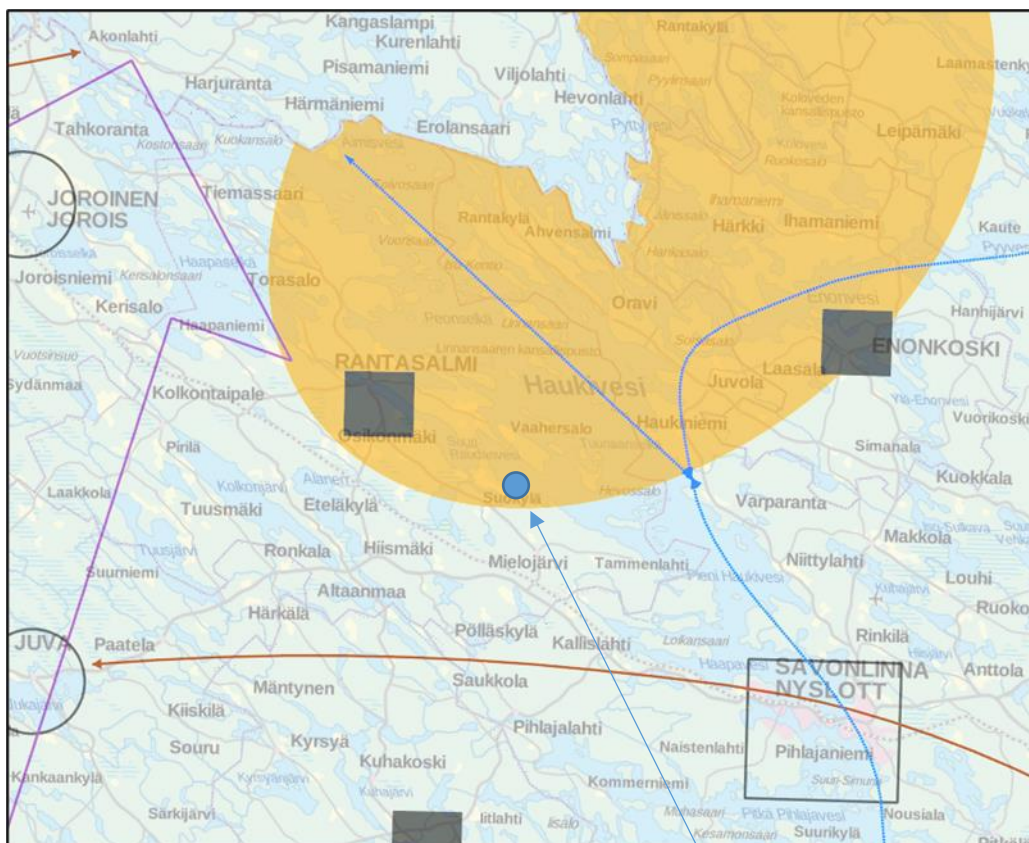
Maakuntakaava

Etelä-Savossa on voimassa kolme maakuntakaavaa.

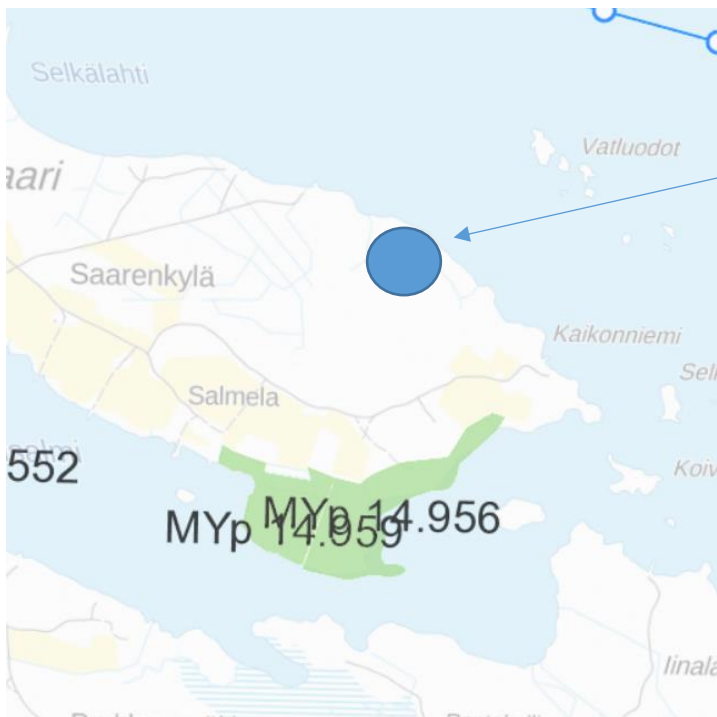
Haukiveden alueelle kohdistuvat kehittämisperiaattemerkinnät:

- 1) Maakunnan matkailun kansainvälistämisen painopistealueet, Saimaa ja sen kansallispuistot,
- 2) Saavutettavuuden kehittämistä tukeva merkintä, syväväylä

Välipalsta-tilalle kohdistuu maakuntakaavassa merkinnät MYp Salmelan rantalaidun ja MYp Putkisalon laitumet. Laidunalueet eivät sijaitse suunnittelualueella. Tilan pohjoispuolella sijaitsee Rauanveden venereitti (vv), joka yhdistyy Hevossalon edustalla Savonlinna -Rantasalmi laivaväylään (lv).



Maakuntakaavan kehittämismerkinnät



Suunnittelualue likimäärin

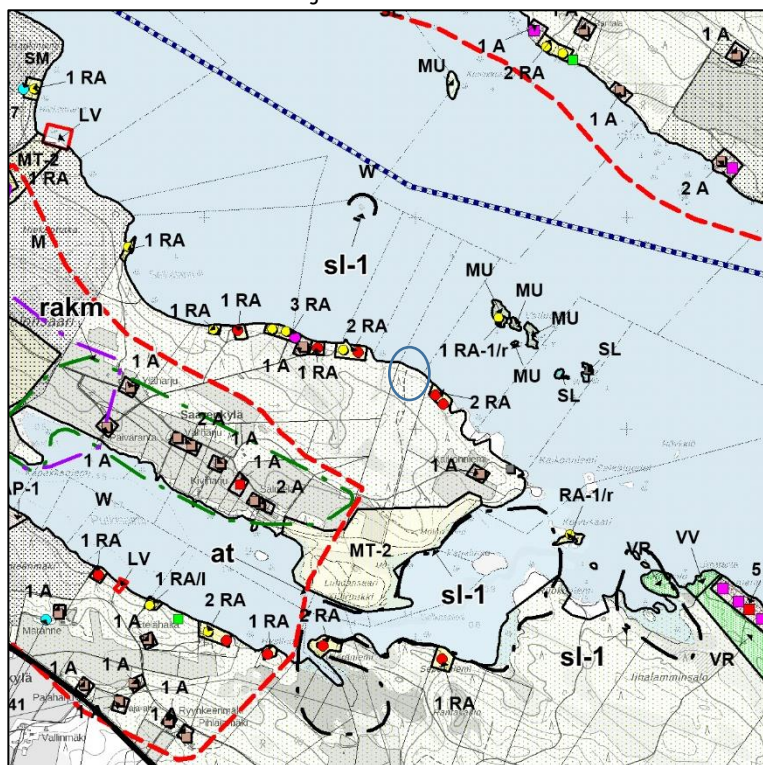
Maakuntakaavan suunnittelutilanne

-Suunnittelualueeseen ei kohdistu maakuntakaavassa merkintöjä, mutta saman tilan alueella sen eteläpään kohdistuu merkintä MYp 14.956 Putkisalon laitumet

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Haukivesi-Haapaselkä rantayleiskaava, joka on hyväksytty Rantasalmen kunnanvaltuustossa 7.2.2002 § 112. Voimassa olevassa rantayleiskaavassa tilan alueelle ei ole merkitty rantarakennusoikeutta. Suunnittelualue on osoitettu yleiskaavassa merkinnällä M Maa- ja metsätalousvaltainen alue.

Tilan eteläosissa on hyväksytty kaavamuutos 11.11.2019 § 64, jossa on osoitettu Putkisalontien eteläpuolelle usean tilan alueelle ulottuva MT-2 aluevaraus maakuntakaavan ohjausvaikutuksesta.



Kuva: Ote yleiskaavayhdistelmästä.

Asemakaava

Muutoksessa tarkasteltavalla alueella ei ole voimassa asemakaavaa.

Rakennusjärjestys

Rantasalmen kunnanvaltuusto on hyväksynyt rakennusjärjestyksen 29.3.2010.

1.3 Pohjakartta

Kaavaa laadittaessa käytetään Maanmittauslaitoksen peruskarttarastereita (2022) ja kiinteistörekisteriaineistoa (2022). Kaava laaditaan mittakaavassa 1:20 000.

1.4 Muut suunnitelmat ja aineistot

Kaavan laadinnassa tullaan hyödyntämään seuraavien aineistojen tietoja:

- Metsähallitus, saimaannorpan elinalueet
- Maakuntakaava ja taustaselvitykset tarvittavilta osin
- Kuntastrategia 2022–2025

2. Selvitys suunnittelualueen oloista

Kohteena oleva kiinteistö on metsätila, jonka keskivaiheilla sijaitsee hirsivaja. Muutoksessa tarkasteltavana on kiinteistön pohjoinen ranta-alue, jossa rantaviivaa on 165 metriä. Alueella on suoritettu hakkuita, rantaan on jätetty koivuvaltainen suojapuusto. Rantaan on rakennettu autotie. Kulku kiinteistölle on järjestetty Putkisalontien kautta. Kiinteistö ei kuulu kunnallisen vesihuollon toiminta-alueeseen.



Kuvat: Välipalsta-tilan pohjoinen ranta-alue, maastokäynti 10.8.2021.

Kohdekiinteistöllä ei ole tiedossa muinaismuistolain mukaisia kiinteitä muinaisjäännöksiä eikä muita kulttuuriympäristöarvoja.

Suunnittelualue rajautuu Haukiveteen ja Hiekonselkä kuuluu osittain Linnansaaren Natura-alueeseen, mutta suunnittelualue ei rajaudu kuitenkaan suojelu- eikä Natura-alueeseen.

Linnansaaren Natura-alue on tärkeä saimaannorpan elinalue, ja se on myös erittäin merkittävä suurjärvien saaristoluonnon suojelemisessa. Alueella on arvioitu olevan noin 25 % koko kannasta. Alueella on merkitystä myös metsänsuojelun kannalta, toisaalta luonnontilaisten metsien suojelun kannalta ja toisaalta kulttuurivaikutteisten kaski- ja laidunmetsien säilyttämiseksi. Alueen linnusto on myös merkittävä.

Saimaa on lähes kokonaan saimaannorpan (*Pusa hispida saimensis*) elinaluetta. Saimaannorppa on luokiteltu äärimmäisen uhanalaiseksi lajiksi (CR). Saimaannorppa kuuluu luonnonsuojelulain erityisesti suojeltaviin lajeihin (47 §) sekä rauhoitettuihin lajeihin (39 §). Saimaannorppa on määritelty EU:n luontodirektiivissä tiukkaa suojelua vaativaksi lajiksi (liitteet II ja IV). Luontodirektiivin IV-liitteen mukaisesti saimaannorpan lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kiellettyä. Yleiskaavas suunnittelussa hyödynnetään saimaannorpan pesä-, makuu- ja lepopaikkatietoja (Metsähallitus, ajalta 1987–2022), jotta lajin suojelutavoitteet voidaan huomioida kaavaa muutettaessa.

3. Tavoitteet

Yleiskaavan tehtävänä on maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti ohjata yleispiirteisesti maankäyttöä. Kaava laaditaan maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n tarkoittamana oikeusvaikutteisena yleiskaavana. Kaavamuutos toteutetaan voimassa olevan kaavan tavoitteiden ja mitoituspäätösten mukaisesti.

Lähtökohtana muutokselle Putkisalonsaarella on tutkia maanomistajan esittämät muutostarpeet. Yleiskaavan muutoksen tavoitteena on osoittaa kaavassa kiinteistölle rantarakennusoikeus omarantaisena lomarakennuspaikkana. Voimassa olevassa kaavassa muutoksen kohteena olevat rannanosat ovat aluetta, jossa on 200 metrin syvyydellä keskivedenkorkeuden mukaisella ranta-alueella rakentaminen kielletty.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen huomioidaan tarvittavilta osin kaavaratkaisussa. Etelä-Savon maakuntakaavatilanne on esitetty kohdassa suunnittelutilanne.

4. Mitoitusperiaatteet

Muutoksessa käytettävät rantarakennusoikeuden mitoituseriaatteen ovat voimassa olevan rantayleiskaavan mukaiset. Emätilatarkastelussa on huomioitu vuoden 1969 mukainen tilajako. Rantavyöhyke katsotaan yleiskaavassa 200 metriä leveäksi vyöhykkeeksi. Rakennusoikeus on määritetty maanomistajayksiköittäin, joka käsittää kaikki samalle maanomistajalle kuuluvat alueet (kiinteistöt).

Rantarakennusoikeus määrittyy pääsääntöisesti rantaviivan pituuden mukaan, jolloin tarkastelumittakaavana käytetään 1:10 000. Rantaviivasta lasketaan muunto- ja rakennettavuuskertoimien avulla mitoitusrantaviiva, joka kerrotaan alueen mitoituskertoimella. Mitoituskertoimi näyttää alueella lähtökohtaisesti käytettävän mitoituksen. Alueilla, joilla mitoituskertoimen lisäksi on muita mitoitukseen vaikuttavia kertoimia, ne huomioidaan rakennusoikeutta laskettaessa.

Muunnetun rantaviivan kertoimet ovat "Etelä-Savon mallin" mukaiset, eli rakentamisen määrään vaikuttaa mm. niemen tai vesialueen leveys. Rakennettavuuskertoimet ovat määrittyneet kaavan perusselvityksiin sisältyvän ranta-alueiden luokittelun mukaisesti. Kaava-alue on laaja ja alueella on selvästi erityyppisiä rantoja, joiden ominaisuudet rakennettavuuden suhteen eivät ole samanlaiset. Luonnonsuojelun kannalta arvokkaiden alueiden mitoitussyöhykkeet ja mitoitukset perustuvat alueella suoritettuihin luonto- ja maisemaselvityksiin.

Laskelmissa käytetyt kertoimet on määritetty yhtenäisiksi koko Haukivesi-Haapaselkä rantayleiskaavan alueella. Samankaltaisten alueiden rakennusoikeutta laskettaessa on käytetty koko kaava-alueella yhtäläisiä kertoimia, jotta maanomistajien tasapuolinen kohtelu on voitu turvata. Jos rakennusoikeutta sijoitetaan yhteisranta-alueena, lomakylämaisenä rakentamisena, on edellä mainituista mitoituspäätöksistä voitu poiketa.

Rakentamiseen soveltumattoman alueen (suojelu, virkistys, maisema-arvot) rakennusoikeus voidaan tapauskohtaisesti siirtää rakentamiseen paremmin soveltuvalla ko. maanomistajan alueelle. Lähtökohtaisesti yleisenä tavoitteena on edistää rakennusoikeuden siirtoa saarista mantereelle.

Olemassa oleva rakentaminen katsotaan rantarakentamiseksi ja se lasketaan jo käytettyyn rakennusoikeuteen, kun sen etäisyys rantaviivasta on enintään noin 200 metriä. Alle 200 metrin päässä rantaviivasta oleva rantaan rajoittumattoman alueen

rakennusoikeuden vaikutus rakennusoikeuden määrään harkitaan tapauskohtaisesti.

4.1 Rantarakentamisen mitoitus

Tässä luvussa on esitetty mitoitusperiaatteet kuten ne on kirjattu kaavaselostukseen alkuperäisessä alueelle laaditussa vuonna 2002 hyväksytyssä rantaosayleiskaavassa.

4.1.1 Rakennusoikeuden määrittäminen

Yleiset mitoitusperusteet:

Kantatilatarkastelu

Osayleiskaavassa on otettu huomioon v. 1969 mukainen tilajako. Tapauksissa, joissa kantatila on selvästi osoitettavissa, otetaan huomioon rakennusoikeuden käyttö kantatilalla myös ennen vuotta 1969.

Rakennusoikeus määritetään maanomistusyksiköittäin. Maanomistusyksikkö käsittää kaikki samalle omistajalle kuuluvat alueet.

Rakennusoikeuden siirtoa saarista mantereelle tulee edistää neuvottelemalla maanomistajakohtaisesti mahdollisesta siirrosta.

Yli 200 metrin etäisyydellä rantaviivasta sijaitsevat olemassa olevat lomarakennukset eivät vaikuta rakennusoikeuden määrään.

Rantarakennusoikeus lasketaan pääsääntöisesti rantaviivan pituuteen perustuen.

Mitoitusrantaviiva

Mitoitusrantaviiva on laskettu numeerisesta (1:10 000 mittakaavaiselta rekisterikartalta) (NKRK) kartta-aineistosta. Mitoitusrantaviivassa otetaan huomioon

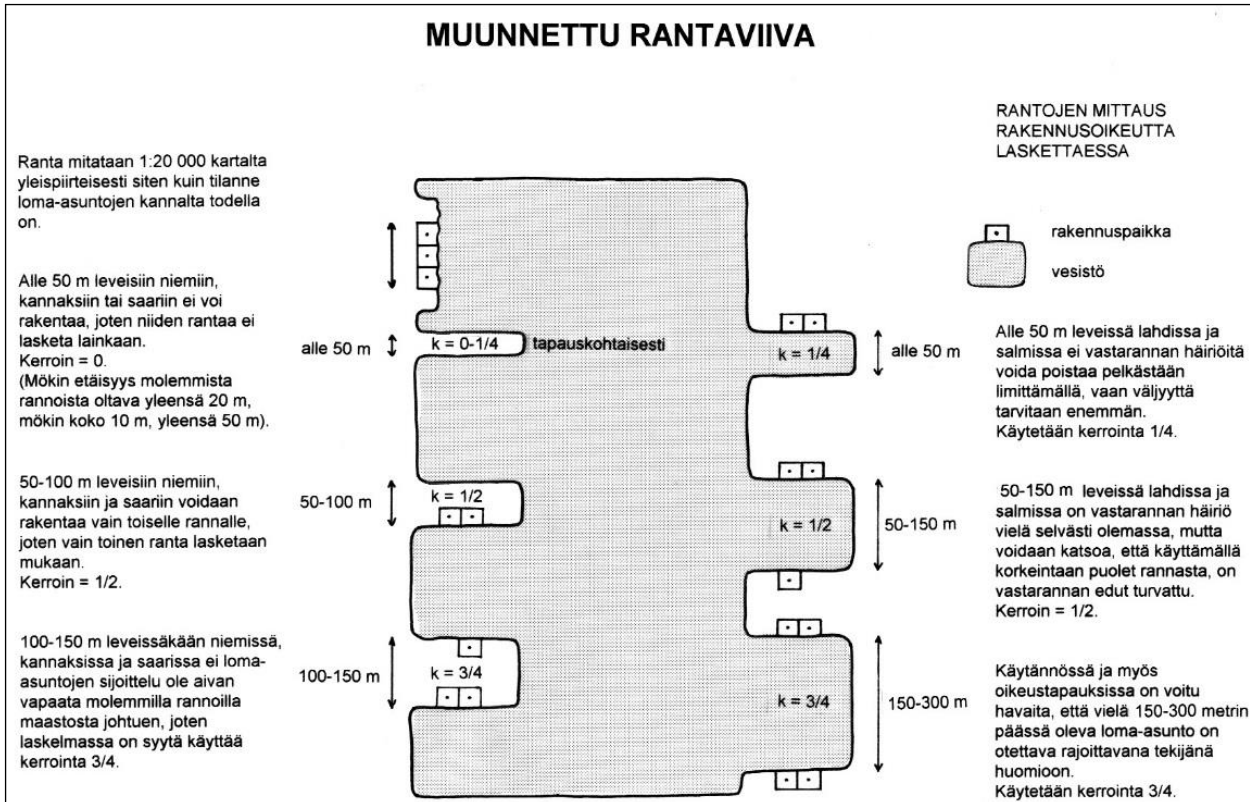
- a) muuntokertoimet esim. vastapäisen rannan etäisyyden vaikutus taikka niemen leveys ja
- b) samalla tutkitaan alueen rakennettavuus.

Rantaviivasta lasketaan muunto- ja rakennettavuuden perusteella mitoitusrantaviiva, joka kerrotaan alueen mitoitusnormilla. Kohdassa **a.** on esitetty muunnetun rantaviivan laskeminen ja kohdassa **b.** on esitetty rakennettavuuskertoimien käyttäminen.

Esimerkki 1. Tilan 16:2 todellinen rantaviiva 1:10 000 mittakaavaiselta kartalta laskettuna on 1,50 km. Rantaviivan muuntokertoimet sekä rakennettavuuskertoimet otettuna huomioon saadaan mitoitusrantaviivaksi 1,20 km. Tila sijoittuu päämitoitusalueelle lat, jonka mitoitusnormi on 4,0 rakennuspaikkaa/mitoitusrantaviivakilometri, eikä tilan alueella ole luonnon- tai maisemansuojelun kohteita. Tilan rantarakentamisen mitoitus on $1,2 \text{ km} \times 4 \text{ rp/mrv} = 4,8$ rakennuspaikkaa. Määrään lasketaan kaikki rantaviivasta n. 200 metrin etäisyydellä kantatilalta 1960-luvun lopulla erotetut ja myydyt rakennuspaikat. Jos tilalta on myyty yksi rakennuspaikka ja asuinrakennus sijoittuu rantavyöhykkeelle, uusia rakennuspaikkoja osoitetaan 3 kpl.

a) Muunnetun rantaviivan kertoimet

Muunnettuun rantaviivaan vaikuttavat vastapäisen rannan etäisyys sekä niemen tai saaren leveys. Muunnetun rantaviivan kertoimet näkyvät oheisesta kuvasta.



Kuva 8. Muunnetun rantaviivan laskeminen ns. Etelä-Savon mallin mukaisesti.

b) Rakennettavuuskertoimet

Perusselvityksissä ranta-alueet on luokiteltu rakennettavuuden mukaan. Suunnittelualueella on selvästi erityyppisiä rantoja, joiden ominaisuudet rakennettavuuden suhteen eivät ole samanlaiset.

Perusselvitysten mukaiset tyypit ovat:

- Rakentamiseen vaikeasti soveltuvat ranta-alueet
Erittäin jyrkät kalliorannat, rakka-alueet ja soistuneet ranta-alueet, joilla rakentaminen on vaikeasti toteutettavissa, muunnetaan rakennettavuuskertoimella 0,4.
- Rakentamiseen soveltumattomat rannat
Pystysuorat kallioseinämät ja laajasti ruovikoituneet soistuneet ranta-alueet ja tiehen rajoittuvat ranta-alueet, joilla rakentamista ei voida toteuttaa, käytetään kerrointa 0,0.
- Peltorannat
Maisemallisesti merkittävien rantapeltojen ranta-alueet, joille rakentaminen ei sovellu samoin kuin peitteisillä alueilla käytetään kerrointa 0,5.
- Normaali ranta-alueet
Ranta-alueet, jotka ovat rakentamiseen soveltuvia käytetään kerrointa 1,0.
- Rakentamiseen hyvin soveltuvat alueet
Maastoltaan ja peitteisyydeltään rakentamiseen hyvin soveltuvilla alueilla käytetään kerrointa 1,2.

4.1.2 Mitoitusvyöhykkeet

Suunnittelualueen moni-ilmeisyydestä johtuen alueen rakennusoikeus tulee määrittää eri mitoitusvyöhykkeisiin kunkin vyöhykkeen (alueen) olosuhteidensa mukaisesti.

Pääperiaatteena on seuraava: kyläkeskusten alueilla, joilla rakentamista on jo melko paljon, rakentaminen voi olla tiiviimpää ja mitoituskin näin ollen suurempi kuin muilla alueilla. Alueella voidaan sijoittaa pysyvää asutusta myös ranta-vyöhykkeelle.

Luonnonsuojelun kannalta arvokkaiden alueiden mitoitusvyöhykkeet ja mitoitusluvut perustuvat alueella suoritettuihin luonto- ja maisemaselvityksiin.

4.1.3 Mitoitustavoitteet

Mitoitusnormit: (rp/MR = rakennuspaikkaa mitoitusrantaviivakilometriä kohden)
Alueelle osoitettu mitoitusnormi näyttää pääosin alueella käytettävän mitoituksen. Mikäli kyseisen normin sisällä on muita mitoitusalueita ja normeja, noudatetaan niitä kyseisiltä osiltaan.

1. Kyläkeskusten alueet (AT-1) ja haja-asumisen suositusvyöhykkeet (at)

Kyläkeskusten alueilla ja haja-asumisen suositusvyöhykkeillä ja elinkeinoja tukevilla alueilla voidaan käyttää muita alueita suurempaa mitoitusta rantarakentamiselle. Mitoituksena käytetään 6,0 rp/MR. Alueen mitoitusrantaviivassa otetaan huomioon rakennettavuuskertoimet.

2. Kulttuurimaisema-alueet (km ja kma), joiden luonne ja maisema-arvot tulee säilyttää

Kulttuurimaisemiin liittyvillä ranta-alueilla sekä viljelymaisema-alueilla käytetään mitoitusta 4,0 rp/MR. Alueen mitoitusrantaviivassa otetaan huomioon rakennettavuuskertoimet.

3. Erityisten luonnonarvojen vyöhyke (EV), jolle ei luonnonolosuhteidensa vuoksi tule osoittaa uutta rantarakentamista ja alueen rakennusoikeus tulee siirtää pois alueelta. Kyseinen EV-alue sijoittuu Varparannanselän (länsiosa) saaristoalueelle.

Tavoitteena edellä mainitun alueen osalta on alueen säilyttäminen rakentamiselta vapaana ja ympäristöltään oleellisesti muuttumattomana alueena. Alueiden mahdolliset rakennusoikeudet tulee siirtää maanomistajan muille rakentamiseen paremmin soveltuville alueille tai merkitä valtion korvattaviksi. Alueen mitoituksena käytetään 3,0 rp/MR.

4. Suojavyöhykealueet (SV)

Suojavyöhykealueet ovat arkoja, maisemallisesti ja luonnonsuojelun kannalta arvokkaita aluekokonaisuuksia, jotka toimivat porrastettuina alueina luonnonarvojen ydinalueisiin. Suojavyöhykealueiden mitoitusnormina on käytetty 4,0 rp/mrv. Alueella otetaan tapauskohtaisesti huomioon rakennettavuuskertoimet.

5. Luonnonsuojelun kannalta merkittävä alue tai kohde (sl)

Alueen luonnonarvot tulee säilyttää ja suojelutavoitteet asettaa alueen ominaisuuksien mukaan. Alueelta pyritään rakennusoikeus siirtämään rakentamiseen paremmin soveltuville alueille.

Alueet ovat luonnonsuojelun kannalta merkittäviä, erillisiä kohteita. Esimerkiksi eläimistön tai kasviston kannalta merkittävät kohteet. Mitoituksena käytetään 3,0 rp/MR.

6. Luonnonmaisemallisesti erityisen merkittävät aluekokonaisuudet (m)

Maisemallisesti merkittäviltä alueilta (m) pyritään rakennusoikeus siirtämään rakentamiseen paremmin soveltuville alueille. Mikäli rakennuspaikkoja ei voida siirtää, muualle, alueilla pyritään rakentamista ohjaamaan esim. kauemmaksi rannasta. Mitoituksena käytetään 4,0 rp/MR.

7. Arvokkaat pienvesistöalueet (apv) sekä kapeat latvavesistöalueet (lat)

Arvokkailla pienvesistöalueilla sekä kapeilla latvavesistöalueilla vesistön ekologian vuoksi käytetään mitoitusrajoitusta 4,0 rp/MR.

Alueen mitoitusranta-alueilla otetaan huomioon rakennettavuuskertoimet.

Latvavesistöalueilla ja pienillä järville ja lammilla otetaan myös huomioon, että vesistön pinta-ala vaikuttaa rantarakentamisen mitoitusrajoitukseen.

8. Saaret

1-5 hehtaarin kokoisten saarten osalta rakennusoikeus määräytyy joko pinta-alan mukaan tai mitoitusranta-alueen mukaan. Näiden perusteella lasketuista rakennusoikeuksista valitaan pienempi. Alle 20 ha:n saarilta pyritään rakennusoikeus siirtämään mannerrannoille.

Rakennusoikeuteen ovat vaikuttaneet tapauskohtaisesti saaren pinta-ala ja rantaviivan pituus seuraavasti:

pinta-ala (ha)	loma-as. kpl
alle 1 ha	0 rp
1 - 2 ha	1,0 rp
2 - 5 ha	2,0 rp
5 - 10 ha	3,0 rp/ MR
10 - 15 ha	3,5 rp/ MR
15 - 20 ha	4,0 rp/ MR
yli 20 ha	5,0 rp/ MR

Alle 20 ha:n rakentamattomilta saarilta rakennusoikeus pyritään siirtämään mannerrannoille tai rakennusoikeutta pyritään keskittämään tiettyihin saariin. Rakennusoikeuden siirroilla voidaan em. alueille sallia korkeampikin mitoitus.

9. Lammet ja pienet järvet

Pienillä lampi- ja järvi-alueilla sekä latvavesistöalueilla tarkistetaan rakennusoikeuden määrä sekä rantaviivaan että vesistön pinta-alan perustuen, siten että yhtä rakennuspaikkaa kohti jää vähintään 4 ha vesipinta-alaa.

10. Muut ranta-alueet

Edellä mainittujen alueiden jälkeen jää ranta-alueet, jotka ovat normaaleja ranta-alueita, joille lomajärjestystä voidaan sijoittaa kohtuullisessa määrin.

Kuitenkin alueen luonnonolosuhteiden ja paikoitellen jo melko runsaan rantarakentamisen vuoksi sekä virkistyskäytön turvaamiseksi rakentamista tulee sijoittaa harkiten. Mitoituksena käytetään 5 rp /MR. Alueen mitoitusranta-alueilla otetaan huomioon rakennettavuuskertoimet.

11. Muita mitoitusperusteita

Jos rakennusoikeutta sijoitetaan yhteisranta-alueena, lomakylämaisenä rakentamisena, voidaan edellä mainituista mitoitusperusteista poiketa.

5. Yleiskaavan muutoksen kuvaus

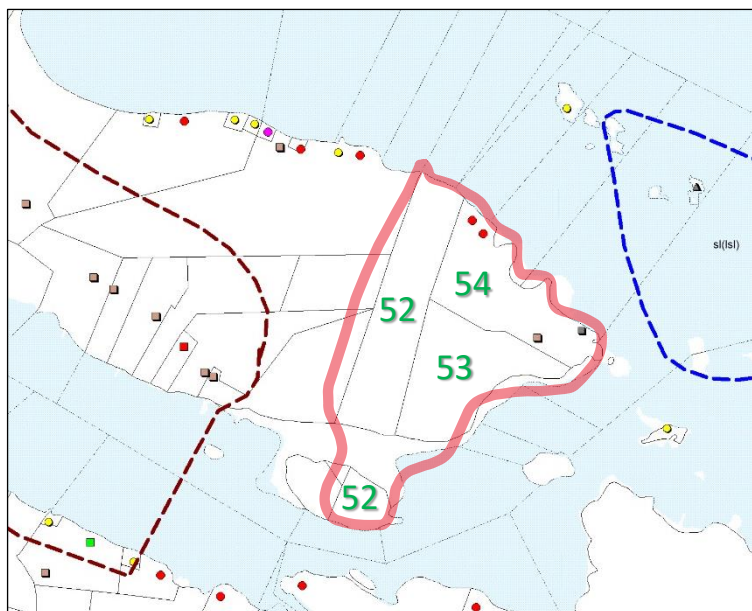
Rantaosayleiskaavan muutos laaditaan oikeusvaikutteisena ohjaamaan rakentamista ranta-alueella. Rantaosayleiskaavassa on osoitettu kiinteistölle rakennuspaikka, joka perustuu laskennalliseen rantarakennusoikeuteen voimassa olevan kaavan periaatteiden mukaisesti.

5.1 Mitoitusperustelut

Tila Välipalsta kuuluu samaan emätilaan kahden muun tilan kanssa.

Rantarakennusoikeutta ei ole alkuperäisessä kaavassa osoitettu tilalle Välipalsta 681-420-1-52 eikä tilalle -1-53. Tilan -1-53 ja rantaviivan välissä on yhteisaluetta, joka on rekisteröity 20.1.2022. Tilalla 1-54 on laskennallista rakennusoikeutta 2,81 kpl ja 3 kpl rakennuspaikkaa on osoitettu kaavaan vuonna 2002 hyväksytyssä kaavassa (1 A vanha, 2 RA uudet).

Alueen mitoitusnormi on 5. Laskennallinen rakennusoikeuden määrä tilalla Välipalsta on 1,39, joka käy ilmi rantayleiskaavan alkuperäisestä mitoitustaulukosta (KTS. alla).



Kuva: Punaisella on karkeasti rajattu v. 2002 määritetty rakennusoikeuden määräyksessä käytetty emätila ja numeroilla osoitettu siihen kuuluvat tilat. Kartalla on esitetty voimassa olevan kaavan rakennuspaikkaa osoittavat kohdemerkinnot ja katkoviivalla mitoitusvyöhykkeet.

[illegible]

68142000010037	KORHONEN ANJA KAAKIN	288,52	288,52	1,73
68142000010046	KEMPPAINEN TAIMI ELINA	146,02	73,01	0,37
68142000010047	RAUTIAINEN ANTTI	106,35	53,18	0,27
68142000010048	RUUSKANEN TATU KALE	149,84	98,33	0,49
68142000010052	RAUTIAINEN ANTTI JUHA	494,63	276,77	1,39
68142000010053	RAUTIAINEN TAINA MARJ	633,00	633,00	3,17
68142000010054	HUUPPONEN LEO OSKAR	923,62	563,20	2,81
68142000010063	AUVINEN VELI VESA	385,02	192,51	0,96
68142000010069	AROKIVI VILLE TUOMAS	48,69	48,69	0,29

1	1	0	2	0	68142000010037	1,73	1	1	0
0	0	0	0	0	68142000010046	0,37	0	0	0
0	0	0	0	0	68142000010047	0,27	0	0	0
0	0	0	0	0	68142000010048	0,49	0	0	0
0	0	0	0	0	68142000010022	7,37	1	2	0
0	0	0	0	0	68142000010022	7,37	1	2	0
1	2	0	3	0	68142000010022	7,37	1	2	0
1	0	0	1	0	68142000010049	43,01	9	0	0
1	0	0	1	0	68142000010038	2,83	3	1	0

Taulukko 1 Mitoitus emätilan alueella alkuperäisen kaavan mitoitusaulukon (kopio) mukaan

Mitoitusaulukosta voi havaita, että emätilan 1:22 laskennallinen rakennusoikeus on 7,37 rakennuspaikkaa, joista emätilalle on osoitettu vain 3 rakennuspaikkaa ja ne kaikki on kaavassa osoitettu tilalle 1:54. Kaavaratkaisua ei ole kaava-asiakirjoissa selitetty millään tavalla. Myöskään arkistotutkimuksissa ei selvinnyt mitään selittävää tekijää, miksi mitoituksen mukaisia rakennuspaikkoja ei ole kaavaan osoitettu. Arkistotutkimuksissa keuhkatalvella 2023 käytiin myös läpi vanhat kaavan mielipiteet ja huomautukset. Mitään selittävää tekijää ei löytynyt. Emätilan alueesta ei ollut tehty yhtään huomautusta tai muistutusta.

Arkistotutkimuksissa pyrittiin myös aukottomasti selvittämään saman maanomistajan (Rautiainen Antti Juhana) muut omistukset kaavan laatimisen aikaan. Arkistotutkimuksissa ei ilmennyt, että saman maanomistajan muille tiloille olisi siirretty rakennusoikeuksia. Käytössä oli alkuperäiset kaavan mitoitusaulukkoasiakirjat, joista pystyi selvittämään omistukset myös maanomistajittain.

Arkistotutkimus tuotti lopputuloksen, jossa on todettava, että emätilalta puuttuu rakennusoikeutta. Tilalle Välipalsta kuuluu näin ollen selkeästi yksi rakennuspaikka, laskennallisesti 1,39 rakennuspaikkaa, joka pyöristetään yhteen. Rakennusoikeuden puuttumisen syy ei tutkimuksissa selvinnyt, eikä sen puuttumista ollut perusteltu millään tavalla. Rakennuspaikan puuttuminen tilalta Välipalsta aiheuttaa sen asettumisen eriarvoiseen asemaan kaava-alueen sisällä.

Rakennuspaikan puuttuminen ei voi perustua ainakaan rakennettavuustekijöihin, kuten on mahdollista tilan 1:53 kohdalla, joka niinkään näyttää jääneen kokonaan ilman rakennusoikeutta. Tilan 1:53 (emätilan kaakkoiskulmalla) ranta-alue on kuitenkin rakennettavuudeltaan hyvin paljon heikompi, kuin tila Välipalsta ranta. Voi siis olla, että rannan luhtaisuus olisi syy, miksi tila 1:53 rakennusoikeus ei ole niin selkeä kuin nyt käsiteltävänä olevan Välipalsta 1:52 tilan. Tilalle 1:53 on osoitettu maakuntakaavassa MT-2 laidunalue.

Yhteenvedona voidaan todeta, että tilalle Välipalsta näyttää kuuluvan yksi rakennuspaikka, joka kaavamuutoksella on perusteltua osoittaa.

5.2 Aluevaraukset

Tilan pohjoisrannalle osoitetaan tällä kaavamuutoksella yksi lomarakennuspaikka merkinnällä 1 RA, loma-asuntojen alue. Rakennusten sopeuttamista maisemaan ohjataan kaavamääräyksillä.

Maa- ja metsätalouskäyttöön (M) varatulla alueella on sallittu haja-asutusluontoinen rakentaminen lukuun ottamatta 200 metrin syvystä rantavyöhykettä. Uuden rakennuspaikan muodostamisessa noudatetaan kunnan rakennusjärjestyksen määräyksiä.

MRL 72 §:n nojalla määrätään, että alueella on 200 metrin syvyisellä keskivedenkorkeuden mukaisella rantavyöhykkeellä rakentaminen kielletty.

Vesialueet on osoitettu merkinnällä W. Kaavamuutosalueen pohjoispuolella on venereitti, joka yhdistyy Hiekonselällä syväväylään.

6. Vaikutusten arviointi

Vaikutusten arviointi on laadittu siten, että kaavassa osoitetut alueet tulevat toteutumaan. Kaavan vaikutukset voimassa olevaan kaavaan verrattuna eivät tule merkittävästi muuttumaan, koska tehtävä muutos koskee yksittäistä kiinteistöä ja muutokset tehdään voimassa olevan kaavan periaatteiden mukaisesti.

Rakennusten sijoittelua maastossa ohjaa kaavan lisäksi kunnan rakennusjärjestys, jossa määrätään mm. rantamaisemaan ja luonnonympäristöön kohdistuvien vaikutusten osalta sekä rantarakentamisen vaadituista etäisyyksistä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta kulttuuriympäristön ja luonnonperinnön säilymisen edellytyksiin, alueiden virkistyskäyttöön tai luonnonvaroihin.

Maankäytön muutokset kohdistuvat rakentamiseen ranta-alueella. Rakentamiselta vapaan rantaviivan määrä muuttuu vain vähän. Emätilalle jää edelleen runsaasti vapaata rantaa. Rakennuspaikka sijoittuu alueelle, jonka länsipuolella on olemassa vakituista ja loma-asutusta ja itäpuolella on kaavassa kaksi rakentumatonta lomarakennuspaikkaa. Ranta-alueen luonnonolot on otettu huomioon alueen maankäytön suunnittelussa.

Saimaan vesistön osalta tiedot uhanalaisen saimaannorpan pesä- ja makuupaikoista ovat olleet taustatietona muutosalueilla tehtäviä muutoksia arvioitaessa.

6.1 Ympäristö

Suunnittelualueen veden laatuun merkittävimmin vaikuttaa yläpuolisen vesistön tilanne. Kunnan rakennusjärjestys ohjaa kiinteistöjen vesihuoltoa ja jätevesien käsittelyä, joten kaavamuutoksesta ei kohdistu veden laatuun merkittäviä vaikutuksia.

Vaikutuksia ilmanlaatuun ja ilmastoon suhteessa nykyisen kaavan mahdollistamaan tilanteeseen ei ole.

Haukiveden alueella sijaitsee Natura 2000 –verkostoon kuuluvia kohteita, joiden arvot on kuvattu tässä selostuksessa ja aluerajaukset on osoitettu kaavassa. Alueilla on merkitystä saaristoluonnon, linnuston sekä metsänsuojelun kannalta.

Saimaan Natura-alueet ovat arvokkaita saimaannorpan elinympäristöjä. Seuraavalla kartalla on esitetty Metsähallituksen aineiston pohjalta määritetyt saimaannorpan pesätiheytyävyöhykkeet Haukiveden alueella. Pesätiheytymien rajausta perustuu saimaannorpan pesäaineistoon vuosilta 1987–2013. Ne osoittavat alueet, joilla saimaannorpan pesiä on tiheimmin ja joilla talvella liikuttaessa riski häiritä norpan pesintää on suurin. Kaavaa tarkistaessa on käytetty vuoden 2022 tietoihin ajantasaistettuja Metsähallituksen pesätieto- ja lepopaikka-aineistoja.

Kaavamuutoksen läheisyydessä Hiekonselän alueella on kartan mukaan tiheytyävyöhykkeitä. Nämä alueet sisältyvät osittain myös Natura-alueeseen. Kaavamuutoksen vaikutukset saimaannorpan elinympäristöön arvioidaan myös alueilla, jotka sijaitsevat Natura 2000-alueiden ja saimaannorpan pesätiheytyävyöhykkeiden ulkopuolella, ja joiden lähiympäristössä on tiedossa yksittäisiä poikas- ja makuupesäiä.

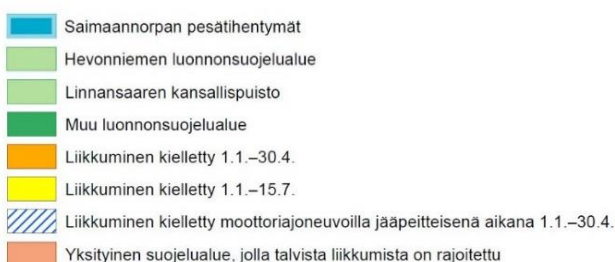
Saimaannorppaan kohdistuvat mahdolliset haitalliset vaikutukset aiheutuvat etenkin talviaikaan lisääntyvästä liikkumisesta rakennuspaikkojen edustan jäällä ja lähiympäristössä. Ihmisen aiheuttama häiriö on merkittävin norpan kevättalvella

tapahtuvan pesinnän aikana. Käveleminen, hiihtäminen ja luistelu sekä moottorikelkkailu pesintä- ja poikasaikaan aiheuttaa häiriötä, joka lisää poikaskuolleisuusriskiä. Alkukesällä saimaannorpan karvanvaihtoa voi häiritä veneily makuukivien läheisyydessä, koska norppa joutuu sukeltamaan mahdollisen uhan lähestyessä. Norpan pakeneminen toistuvasti veteen voi haitata karvanvaihtoa, kun karvapeite ei ehdi riittävästi kuivua ja irrota. Yleensä veneilijät käyttävät vene- ja laivaväyliä, jotka sijaitsevat etäämpänä kivikkoisista ja matalista rannoista.

Tässä kaavamuuoksessa on tutkittu rantarakentamista Putkisalonsaarella, jossa on olemassa tieyhteys perille saakka, joten ei ole tarpeen kulkea kiinteistölle vesiteitse. Muutoksessa alueelle osoitetaan uusi lomarakennuspaikka alueelle, jossa on ennestään kaavan mukaista rantarakentamista. Kohteena oleva alue sijaitsee ulommalla pesätihentymävyöhykkeellä, ja sen vuoksi on tarpeen arvioida maankäytön vaikutukset saimaannorpan elinympäristöön ja pesintään.

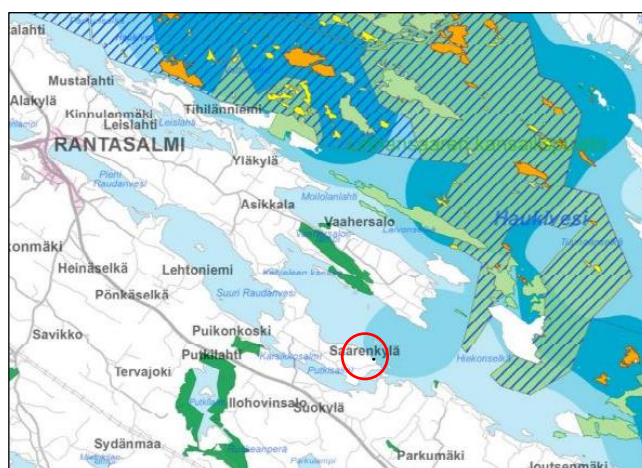
Saimaannorpan tunnettujen pesäpaikkojen (makuupesä) etäisyys suhteessa uuteen lomarakennuspaikkaan on 450-1000 metriä. Havaintoajankohta on ollut huhtikuu noin 15 vuoden ajanjaksolla. Viimeisin kirjattu havainto on tehty yli kymmenen vuotta sitten. Suurin osa kirjatusta havainnoista sijoittuu vähintään 700 metrin etäisyydelle. Kaikki makuupesät sijaitsevat vähintään 500 metrin etäisyydellä rakentumattomista rakennuspaikoista kohdealueella ja siihen rajautuvilla tiloilla. Poikaspesistä ei ole tehty kirjauksia, mutta on todettava, että makuupesähavainnoja on runsaasti ja siksi pesätihentymärajaus on perusteltu. Uusi rakennuspaikka sijoittuu alueelle, jossa ei ole ollut tarve siirtää tai korvata rantarakennusoikeutta, joten voidaan arvioida, että yhden kaavan mukaisen rakennuspaikan toteuttaminen ei merkittävästi muuta paikallisia olosuhteita.

Muutos ei heikennä Natura-alueiden yhtenäisyyttä tai vähennä niiden perusteena olevien lajien elinalueita, levinneisyyttä tai estä populaation kasvua. Muutoksella ei ole merkittävää heikentävää vaikutusta niihin arvoihin, joiden vuoksi alue on sisällytetty Natura 2000 -verkostoon. Kaavamuutos ei siten aseta tarvetta LsL 65 §:n mukaiselle Natura-arvioinnille.



© Maanmittauslaitos 1/MML/17, © Metsähallitus 2017, © Suomen ympäristökeskus 2017

<https://julkaisut.metsa.fi/assets/pdf/lp/Muut/Saimaannorppa-Haukivesi-ja-Linnansaari.pdf>



6.2 Taloudelliset ja sosiaaliset vaikutukset

Rantayleiskaavamuutoksella ei ole mainittavia taloudellisia vaikutuksia. Kaavan toteuttamisen kustannukset kohdistuvat kiinteistön omistajalle.

Kaavamuutosalueella ei ole retkeilyreittejä eikä kaavamuutos vaikeuta vesillä liikkumista. Kaavamuutos ei heikennä virkistyskäyttömahdollisuuksia, koska muutos kohdistuu yksityisessä omistuksessa olevaan kiinteistöön. Vaikutukset elinoloihin ja viihtyvyyteen kohdistuvat selkeimmin asumiseen, toiminnallisuuteen ja koettuun ympäristöön.

7. Yleiskaavan toteuttaminen

Rantayleiskaavan muutos on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamana oikeusvaikutteisena rantarakentamista ohjaavana yleiskaavana. Yleiskaava ei ole oikeusvaikutteinen vahvistetun ranta-asemakaavan alueella. Maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (M) on sallittu haja-asutusluontoinen rakentaminen rantavyöhykkeen ulkopuolella.

Rakennuspaikkojen tulee sijoittua kaavassa osoitettujen aluevarausten mukaisesti, mutta yleiskaavan yleispiirteisyydestä ja mittakaavasta (1:20 000) johtuen rakennusten tarkempi sijainti tarkastellaan rakennuslupamenettelyssä. Uusien rakennuspaikkojen tulee täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa esitetyt vaatimukset. Rakentamista ohjaavat yleiskaavan määräykset. Alueella on voimassa myös rakennusjärjestyksen määräykset niiltä osin, kuin ne eivät ole ristiriidassa yleiskaavan määräysten kanssa.

Kaavahierarkian järjestelmässä yleiskaavan asema on seuraava:

1. Lait ja asetukset
2. Detaljikaavat (ranta-asemakaavat, asemakaavat)
3. **Oikeusvaikutteiset yleiskaavat**
4. Maakuntakaava
5. Valtuuston hyväksymä oikeusvaikutukseton yleiskaava
6. Muut suunnitelmat

Karttaako Oy ja Järvi-Saimaan Palvelut Oy

21.3.2023



Hanna Nirkko
kaavoitusinsinööri
YKS 591

Miia Blom
kaavoitusinsinööri

Henna Arkko
kaavoitusinsinööri
YKS 599