

TAIPALSAAREN KUNTA

**SUUR-SAIMAAN OSAYLEISKAAVAN MUUTOKSET KYLÄ-
NIEMEN JA VENÄJÄNSAAREN ALUEELLA**



LUONNOS 15.8.2019

Selostus

Kunnanhallituksen hyväksymä

Kunnanvaltuuston hyväksymä

Kaava tullut voimaan

SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Kaavan ja kaava-alueen määrittely	1
1.2	Suunnittelutilanne	1
1.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)	1
1.2.2	Maakuntakaava	1
1.2.3	Yleiskaava	3
1.2.4	Asema- ja ranta- asemakaavat	3
1.2.5	Rakennusjärjestys	4
1.2.6	Pohjakartta	4
1.2.7	Maanomistus	4
1.2.8	Rakennuskiellot	4
1.2.9	Suunnitteluvaiheet	5
2	LÄHTÖKOHDAT	5
2.1	Kaavamutosten tarve ja tavoitteet	5
2.2	Luonnonarvot	5
2.3	Kulttuuriarvot ja muinaismuistot	5
3	YLEISKAAVAN KUVAUS	5
3.1	Kaavamutokset perusteluineen	5
3.2	Kaavamerkinnot ja määräykset	8
4	YLEISKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET	9
4.1	Yleistä	9
4.2	Natura 2000 vaikutukset	9
4.3	Kulttuuri- ja ympäristövaikutukset	10
4.4	Vaikutukset maisemaan	10
4.5	Taloudelliset vaikutukset	10
4.6	Vaikutukset vesistöön, pohjavesiin ja ilmastoon	10
4.7	Yhdyskuntataloudelliset ja -rakenteelliset vaikutukset	10
4.8	Sosiaaliset vaikutukset	11

TAIPALSAAREN KUNTA SUUR-SAIMAAN OSAYLEISKAAVAN MUUTOKSET KYLÄNIEMEN JA VENÄJÄNSAAREN ALUEELLA

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaavan ja kaava-alueen määrittely

Yleiskaavan muutoskohteet sijaitsevat Taipalsaaren kunnassa Suur-Saimaan alueella Kyläniemessä ja Venäjänsaarella.



Suunnittelualueen seudullinen sijainti

1.2 Suunnittelutilanne

1.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on

- varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa,
- auttaa saavuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys,
- toimia kaavoituksen ennakoivan ja vuorovaikutteisen viranomaisyön välineenä valtakunnallisesti merkittävässä alueidenkäytön kysymyksissä sekä
- edistää kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa.

1.2.2 Maakuntakaava

- *”Maakuntakaava on maankäyttö- ja rakennuslain mukainen yleispiirteinen suunnitelma maakunnan alueiden käytöstä. Siinä esitetään maakunnan yhdyskuntarakenteen ja alueidenkäytön perusratkaisut sekä maakunnan tavoiteltu kehitys keskipitkällä ja pitkällä aikavälillä. Maakuntakaavan tehtävänä on myös*

15.8.2019

SUUR-SAIMAAN OSAYLEISKAAVAN MUUTOKSET KYLÄNIEMEN JA VENÄJÄNSAAREN ALUEELLA

välittää valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet kuntakaavoitukseen.” (Etelä-Karjalan liitto)

- *Taipalsaaren kunta kuuluu Etelä-Karjalan liittoon ja siten myös sen alaisuudessa laadittavan maakuntakaavan vaikutuspiiriin.*
- *Etelä-Karjalan liiton maakuntavaltuusto on kokouksessaan 9.6.2010 hyväksynyt Etelä-Karjalan maakuntakaavan. Ympäristöministeriö vahvisti maakuntakaavan 21.12.2011.*

Etelä-Karjalan maakuntavaltuusto hyväksyi Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaavan 24.2.2014. Vaihekaava kattaa koko maakunnan ja teemana on kaupallisten palveluiden, elinkeinoelämän ja liikenteen kehittämismahdollisuudet. Se korvasi 21.12.2011 vahvistetun Etelä-Karjalan maakuntakaavan vaihekaavan aluevarausten osalta



Ote vahvistetusta maakuntakaavasta Kyläniemi



Ote vahvistetusta maakuntakaavasta Venäjänsaari

- *Maakuntakaavan merkinnöistä voidaan mainita arvokas harjualue (ge/h), Suur-Saimaan luonto- ja virkistysalueen kehittäminen, Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta sekä erityisiä ympäristöarvoja (MU/MY), tärkeä pohjavesialue (pv), natura-alue ja luonnonsuojelualue (SL).*

15.8.2019

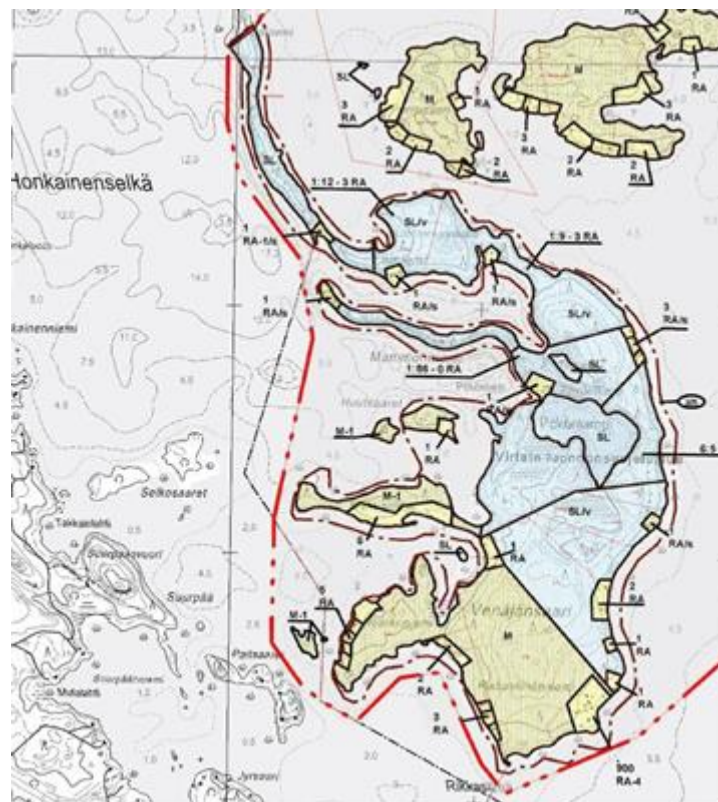
SUUR-SAIMAAN OSAYLEISKAAVAN MUUTOKSET KYLÄNIEMEN JA VENÄJÄNSAAREN ALUEELLA

1.2.3 Yleiskaava

Kaavamuutosalueilla on voimassa ympäristöministeriön vahvistama osayleiskaava (1994).



Yleiskaavaote Kyläniemi



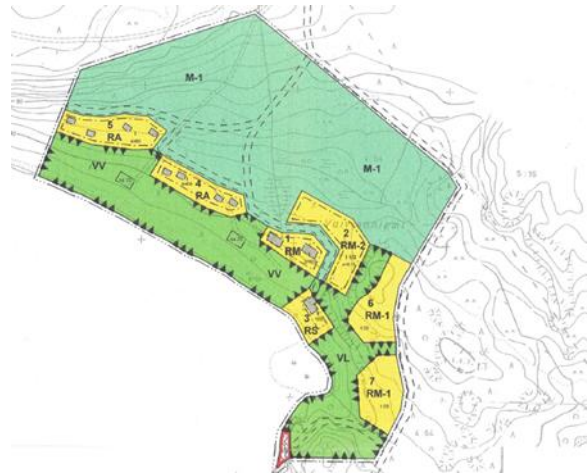
Yleiskaavaote Kyläniemi

1.2.4 Asema- ja ranta- asemakaavat

Kaavamuutosalueilla on voimassa kaksi eri ranta- asemakaavaa.

15.8.2019

SUUR-SAIMAAN OSAYLEISKAAVAN MUUTOKSET KYLÄNIEMEN JA VENÄJÄNSAAREN ALUEELLA

*Vaivionniemen ranta-asemakaava**Kesärannan ranta-asemakaava*

1.2.5 Rakennusjärjestys

Taipalsaaren kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.11.2018.

1.2.6 Pohjakartta

Kaavan pohjakarttana käytetään numeerista maastotietokantaa sekä ajantasaista kiinteistörekisteriaineistoa.

1.2.7 Maanomistus

Kaavamuutosalueiden maanomistajina ovat yksityiset henkilöt ja yritykset.

1.2.8 Rakennuskiellot

Kaavamuutosten laatimisen ajaksi ei ole määrätty rakennuskieltoja

1.2.9 Suunnitteluvaiheet

Tekninen lautakunta on hyväksynyt kaavamuutoksen käynnistämisen (Tekla 31.10.2018 § 94).
Kaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma olivat MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä

TÄYDENNETÄÄN PROSESSIN AIKANA

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Kaavamuutosten tarve ja tavoitteet

Suunnittelun tavoitteita ovat:

- Myönnettyjen poikkeamislupien huomioiminen
- Havaittujen virheiden korjaaminen
- Rakennuspaikkojen laajennukset ja siirrot
- Rakennuspaikkojen käyttötarkoitusten muutosten tutkiminen
- /s kaavamerkinnän muutos niin, että normaalit metsätaloustoimenpiteet ovat sallittuja

Kaavamuutokset ovat pienialaisia ja koskettavat yksittäisiä tiloja ja rakennuspaikkoja. Kaavamuutoksilla ei muuteta alkuperäisen yleiskaavan tavoitteita ja mitoitusperiaatteita.

2.2 Luonnonarvot

Alueelle on tehty selvitys luonnonoloista alkuperäisen yleiskaavan yhteydessä. Selvitykset ovat vanhentuneet, koska ne ovat tehty vanhan rakennuslain aikana. Osa muutoskohteista on natura-alueella ja osa rajautuu natura-alueeseen. Partiolaisten alueelle tehtiin täydennysinventointi heinäkuussa 2019. Inventointiraportti on tämän selostuksen liitteenä. Partiolaisten alueelta löytyi yksi kangasvuokkoesiintymä.

2.3 Kulttuuriarvot ja muinaismuistot

Kaavamuutosalueilla ei tiedossa arvokkaita kulttuuriympäristöjä tai rakennuksia eikä muinaisjäännöksiä.

3 YLEISKAAVAN KUVAUS

3.1 Kaavamuutokset perusteluineen

Suurin osa kaavamuutoskohteista koskee lomarakennuspaikkoja, jotka on indeksoitu /s merkinnällä. Voimassa olevan yleiskaavan mukaan /s merkintä tarkoittaa seuraavaa:

/s merkinnällä osoitetuilla RA-alueilla on rakennuslain 135 §:n nojalla, lukuunottamatta rakennusluvan yhteydessä sallittuja toimia, maankamaran kaivaminen, louhiminen ja se vastaavat ympäristöä muuttavat toimenpiteet kiellettyjä.

15.8.2019

SUUR-SAIMAAN OSAYLEISKAAVAN MUUTOKSET KYLÄNIEMEN JA VENÄJÄNSAAREN ALUEELLA

Tällä perusteella Korkein Hallinto-oikeus on tulkinnut, että normaalit metsähakkuut RA/s-alueilla vaativat poikkeamisluvan.
Uusi kaavamerkintä /s rakennusalueille tulee olemaan seuraava:

/s merkityillä rakennuspaikoilla on kielletty maisemaa muuttavat toimenpiteet lukuun ottamatta normaaleja metsänhakkuita. Rakennusluvan yhteydessä maisemaa muokkaavat toimenpiteet ovat sallittuja. Suojapuustoa on pyrittävä jättämään rantaan 15 leveä kaistale.

/s merkintää laajennetaan muillekin rakennusalueille kuin RA-alueille.
/s merkinnän käyttö perustuu arvokkaan harjualueen sisällä oleviin rakennuspaikkoihin.

Alue	Kitu	Kitu	Kitu	
RA/s muutokset	Kyläniemi	831-425-3-38	831-425-4-50	831-425-5-32
		831-874-2-1	831-425-4-120	831-425-5-44
		831-425-3-62	831-425-4-121	831-425-5-60
		831-425-3-72	831-425-4-130	831-425-5-68
		831-425-3-60	831-425-4-50	831-425-5-131
		831-425-7-1	831-425-2-40	831-425-3-76
		831-425-4-51	831-425-2-39	
		831-425-4-52	831-425-2-43	
		831-425-4-53	831-425-2-42	
		831-425-4-55	831-425-2-30	
		831-425-4-56	831-425-2-36	
		831-425-4-67	831-425-2-38	
		831-425-4-68	831-425-2-41	
		831-425-4-109	831-425-2-27,	
		831-425-4-125	831-425-4-80	
		831-425-4-127	831-425-3-76	
		831-425-4-92	831-425-3-50	
		831-425-4-94	831-425-3-53	
		831-425-4-110	831-425-3-22	
831-425-4-113	831-425-3-26			

15.8.2019

SUUR-SAIMAAN OSAYLEISKAAVAN MUUTOKSET KYLÄNIEMEN JA VENÄJÄNSAAREN ALUEELLA

Alue		Kitu	
RA/s muutokset	Venäjänsaari	831-444-6-68	831-425-4-56
		831-444-1-66	831-425-4-67
		831-444-1-65	831-425-4-68
		831-444-1-85	831-425-4-109
		831-444-1-9	831-425-4-125
		831-444-1-155	831-425-4-127
		831-444-1-156	831-425-4-92
		831-444-1-147	831-425-4-94
		831-444-1-60	831-425-4-110
		831-425-4-55	831-425-4-113
		831-425-4-56	

2. Muut muutoskohteet

Kyläniemessä tilojen 831-425-5-98, 831-425-5-99, 831-425-5-100 ja 831-425-5-101 osalla on voimassa olevassa yleiskaavassa merkintä 900/2-6 RA-2/s. Tämä merkintä on ajalta, kun em. olivat yhtä kokonaisuutta. Kaavan vahvistamisen jälkeen tila on jaettu neljäksi eri tilaksi. Nykyinen kaavamerkintä ei toimi enää tässä tapauksessa. Jaetaan rakennusoikeudet kaikille tiloille tasan (225 k-m²).

Tila 831-425-5-82 on voimassa olevassa yleiskaavassa merkinnällä 800/2-5 RA-2/s. Muutetaan ainoastaan /s merkinnän osalta yleiskaavaa tämän tilan kohdalla.

Tila 831-425-5-67 on Etelä-Karjalan partiolaisten käytössä. Nykykaava ei mahdollista rakentamista. Muutetaan kaavassa alue virkistys- ja retkeilyalueeksi (VR). Kokonaisrakennusoikeus 400 k-m² turvaa partiolaisten rakentamistarpeet.

Tilalle 831-425-4-124 on laadittu ranta-asemakaava. Muutetaan yleiskaavamerkintä (RM) matkailupalveluiden alueeksi, joka vastaa paremmin nykyistä tilannetta.

Tila 831-425-4-108 on voimassa olevassa yleiskaavassa merkinnällä 450/3 RA/s. Muutetaan ainoastaan /s merkinnän osalta yleiskaavaa tämän tilan kohdalla.

Tilalta 831-425-4-80 puuttui olemassa oleva vakituisen asunnon yleiskaavasta. Merkitään rakennuspaikka A/s merkinnällä.

Tilojen 831-425-3-64, 831-425-3-68 ja 831-425-3-73 kohdalla yleiskaavaa muutetaan siten, että rakennusoikeus on pelkästään tilan 3:64 puolella.

Samalla maanomistajan toivomuksesta muutetaan rakennuspaikka vakituiseen asumiseen.

Tilalle 831-425-5-93 on laadittu ranta-asemakaava. Modernisoidaan kaavamerkintä vastaamaan paremmin voimassa olevaa tilannetta.

Tilalle 831-425-4-128 on myönnetty rakennuslupa metsätalouden tarpeisiin. Rakennuspaikka on sen verran lähellä rantaa, että merkitään se kaavaan omalla merkinnällään.

Tila 831-425-1-21 merkitään pieneksi lomarakennuspaikaksi (RA-5), koska se ei täytä MRL:n vaatimusta pinta-alan suhteen.

3.2 Kaavamerkinnät ja määräykset

TÄMÄN YLEISKAAVAN A-, RA-, RA-m, RA-2- JA RA-5-ALUEILLA SAA MYÖNTÄÄ RAKENNUSLUVAN YLEISKAAVAN MUKAISEEN RAKENTAMISEEN ILMAN RANTA-ASEMAKAAVAA TAI POIKKEAMISLUPAA.

Kunnan voimassa oleva rakennusjärjestys täydentää yleiskaava-alueen rakentamisen määräyksiä. Mikäli rakennusjärjestyksen määräys on ristiriidassa yleiskaavamääräyksen kanssa, noudatetaan yleiskaavan määräystä.

Alueelle sijoitettavan asunnon tai loma-asunnon etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 25 metriä sekä erillisen kerosaltaan enintään 25 k-m² suuruisen saunan saunarakennuksen etäisyys rantaviivasta vähintään 15 metriä, mikäli maasto-olosuhteet eivät muuta osoita.

Rakennuksia ei tule sijoittaa rantavyöhykkeen avoimiin osiin. Uusien lomarakennuspaikkojen rantaviivan pituuden tulee olla vähintään 65 m.

Rakennusten tulee sopeutua malliltaan materiaaliltaan, mittasuhteiltaan, ja värityksen puolesta luonnonmaisemaan eikä niitä saa sijoittaa avoimille ranta- tai peltoalueille.

Uudet rakennukset on pyrittävä sijoittamaan olemassa olevien rakennusryhmien yhteyteen. Varsinkin loma-asunnon sijoittamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota maaston sopivuuteen ja riittävän suojapuuston jäämiseen rantaviivan ja rakennusten väliin. Rakennetun alueen maisemakuva on muutoinkin säilytettävä luonnonmukaisena.

Rakennuspaikat tulee merkitä maastoon korttelialueittain ennen rakennusluvan myöntämistä. Kun rantavyöhykkeelle haetaan rakennus- tai toimenpide-lupaa hankkeelle, joka sijoittuu vesiväylämerkkien alueelle, tulee ennen luvan myöntämistä asiasta vesiväylistä vastaavan viranomaisen lausunto.

Rakentamiseen osoitettujen alueiden rajoista voidaan poiketa pohjakartan tarkkuusvaatimusten puitteissa, tai mikäli teiden ja rakennusten sijoittaminen ja maasto-olosuhteet sitä edellyttävät.

Rakennuslupahakemuksissa on osoitettava, että puhdasta vettä on saatavissa ja että jätevesistä huolehditaan siten, ettei pohjavesiä ja pintavesiä saastuteta. Jätevesihuolto on järjestettävä asianomaisen viranomaisen hyväksymällä tavalla sekä noudattaen talousvesien käsittelystä annettua valtioneuvoston asetusta sekä kunnan ympäristönsuojelumääräyksiä.

Vesihuoltosuunnitelma on esitettävä rakennusluvan yhteydessä.

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

Kompostit ja kompostoitavat käymälät on sijoitettava vähintään 30 metrin päähän rantaviivasta läpäisemättömälle maapohjalle.

Sauna- ja muita pesuvesiä ei saa päästää suoraan vesistöön, vaan ne on imeytettävä maahan vähintään 10 - 15 m päähän rantaviivasta alueelle, jossa maaperä on tarkoitukseen sopivaa ja jonne tulvavesi ei nouse. Erityisesti kallioperäisillä rantaosuuksilla tämä tulee ottaa huomioon jo rakennuspaikkaa valittaessa.

4 YLEISKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

4.1 Yleistä

Ympäristövaikutusten arvioinnin yhtenä perusteena voidaan pitää alkuperäiseen rantaosayleiskaavaan tehtyä luonnonolojen selvitystä. Myös kaavoittajan tekemä maastokäynti on merkittävä osa arvioinnin perustaa.

Alkuperäisen yleiskaavan aikana tehtyjen arviointien ja inventointien voidaan katsoa olevan vanhentuneita. Uusia inventointeja ei kuitenkaan laadittu, koska yleiskaavan muutoskohteet koskevat jo rakennetavaksi tarkoitettuja tai jo rakennettuja alueita. Poikkeuksena on partiolaisten alue, jolle täydennysinventointi on laadittu.

Sosiaaliset ja taloudelliset vaikutukset perustuvat suurelta osin kaavoittajan tekemiin huomioihin ja havaintoihin kaavaprosessin aikana.

Liikenteen osalta kaavan vaikutukset ulottuvat pienissä määrin Ruokolahden kunnan puolelle kuntarajojen takia.

4.2 Natura 2000 vaikutukset

Natura kohdekuvaus: *Toisen Salpausselän Järvi-Suomen kaaren keskiosia edustava, noin 14 km pitkä reunamuodoston osa käsittää leveitä deltamaisia reunatasanteita, kumpuilevia reunalaaajentumia, reunaterasseja sekä suuria reunaselänteitä. Muodoston rinteillä on monin paikoin hyvin edustavina kaksi allekkaista muinaisrantaa törmineen ja terasseineen, paikoin rantavalleja ja eroosiotörmä. Rannoilla esiintyy monin paikoin särkkämuotoja nykyisten rantahietikoiden yhteydessä.*

Kasvillisuus on pääosin kanerva- ja puolukkatyyppin kangasmetsää, paikoin esiintyy jäkälälaikkuja ja hiekkaisilla etelärinteillä nummimaisia kasviyhdyksuntia. Kasvistoon kuuluvat mm. kangasvuokko, kangasajuruoho, kangassara, hietaneilikka, hietaorvokki, häränsilmä, metsänätkelmä, lehtoneidonvaippa, ukontulikukka ja kangaskorte. Muutamien lampien rannoilla sekä lahtien pohjukoissa on neva- ja rämesoistumia. Saimaan vesimaisemaan keskeisenä elementtinä kuuluva, osaksi kulttuurimaisemaan liittyvä, geologisesti, biologisesti ja maisemallisesti erittäin merkittävä, monikäytön kannalta merkittävä harjualue.

Tämän natura-alueen tarkoituksena voidaan katsoa olevan valtakunnallisesti arvokkaan harjumuodostelman säilyttäminen.

Voimassa olevassa yleiskaavassa arvokkaat harjualueet on osoitettu omalla suojelumerkinnällä (ah ja ah-1). Nämä aluerajaukset jäävät edelleen voimaan tämänkin kaavamutoksen yhteydessä.

/s-merkinnällä olevien rakennuspaikkojen kaavamääräyksen muutos on suhteellisen vähäinen ja tällä perusteella voidaan todeta ettei tämä kaavamuuotos heikennä alueen natura 2000 arvoja. Muut muutoskohteet eivät myöskään heikennä alueen Naura-arvoja.

4.3 Kulttuuri- ja ympäristövaikutukset

Kaavamutokset eivät merkittävästi vaikuta ympäristöä huonontavasti. Paikallinen kangasvuokkoesiintymä on turvattu omalla kaavamerkinnällä. Avohakkuut on kielletty partiolaisten alueella.

Vesihuollon osalta ei kaavamuuotosalueella tarvitse ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, sillä muutokset kohdistuvat yksittäisiin rakennuspaikkoihin. Sama koskee jätehuoltoa. Välittömiä kustannuksia vesihuollon ja tiestön osalta syntyy, mutta ne kohdistuvat lähinnä maanomistajalle.

4.4 Vaikutukset maisemaan

Kaavamutoksilla ei ole maiseman kannalta merkittäviä vaikutuksia. Uudisrakentaminen muuttaa aina hetkellisesti jonkin verran maisemaa.

4.5 Taloudelliset vaikutukset

Uusi vakituinen asuminen aiheuttaa jonkin verran kustannuksia maanomistajalle mm. tiestöjen ylläpidon suhteen. Lisäksi oman auton käytöstä aiheutuu jonkin verran kustannuksia. Toisaalta edullisen uusiutuvan bioenergian käyttö kyseisillä kohteilla on helpohkoa, koska puuta on saatavissa läheltä.

4.6 Vaikutukset vesistöön, pohjavesiin ja ilmastoon

Vesistöihin ja pohjavesiin eivät kaavamutokset sanottavasti vaikuta, koska jätevedet ja muut jätteet tullaan hoitamaan haja-asutusalueella lain edellyttämällä tavalla. Yksityisautoilulla on ilmaston kannalta jonkin verran haitallisia vaikutuksia.

4.7 Yhdyskuntataloudelliset ja –rakenteelliset vaikutukset

Nämä vaikutukset jäävät edelleen melko vähäisiksi. Alueiden toteuttamisvastuut ovat yksityisillä maanomistajilla. Kyläniemen tien päälinja ja lossi on ELY-keskuksen hallinnassa.

Kunnalla ei ole alueelle tarjota julkisia palveluita. Kyläniemen mahdolliset oppilaat käyvät peruskoulun Ruokolahden puolella.

Kunnan rakennusvalvonta tarjoaa kaikille kunnan alueille tasapuolisesti tarvittavat palvelut.

Kyläniemi on edelleen pääosin loma-asutuksen aluetta. Vakituista asumista on melko vähän. Venäjänsaaren kaikki rakennuspaikat on loma-asumisen käytössä.

4.8 Sosiaaliset vaikutukset

Rakennetun ympäristön kannalta kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia. Lähimmät naapurit saattavat hetkellisesti kokea häiriötä etenkin rakentamisen aikana. Häiriölliset vaikutukset jäävät kuitenkin melko vähäisiksi verrattuna kaavamuutoksen positiivisiin vaikutuksiin.

TAIPALSAAREN KUNTA

Antti Hirvikallio

Maankäyttöinsinööri, YKS 371