

TAIPALSAAREN KUNTA

LEIKONLAHDEN RANTA-ASEMAKAAVA

Tilat 831-429-1-72 (osa), 439-1-9 (osa), 439-1-72 (osa), 444-6-9, 444-6-93 ja 444-6-98

Selostusosa, ehdotusvaihe 29.3.2021



DI Jarmo Mäkelä
Heikinkatu 7
48100 Kotka
0400 220082
jarmo.makela@karttaako.fi

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alueen määrittely ja sijainti

Varsinainen suunnittelualue muodostuu kahdesta yhteensä noin 17 hehtaarin kokoisesta alueesta Suur-Saimaan Leikonlahdella ja Pien-Saimaan Riutanniemessä.



Yleisilmäyskartta suunnittelualueiden seudullisesta sijainnista, punaisella varsinainen kaava-alue ja violetilla apukohteita, Copyright Maanmittauslaitoksen karttapaikka

1.2 Työn tarkoitus ja keskeiset tavoitteet

Kaavatyön ensisijaisena tavoitteena on laatia Leikonlahden alueelle ranta-asemakaava, jossa osoitetaan alueelle kuuluva lomarakennusoikeus (yhteensä kolme rakennuspaikkaa) sekä tutkitaan mahdollisuutta siirtää myös rakennusoikeuksia edellä mainituilta apukohteilta ja Riutanniemestä Leikonlahdelle. Samassa yhteydessä on tarkoitus laatia kaavamuuotos Pohjahiekan ranta-asemakaavan venevalkama-alueelle (tilat 831-444-6-9 ja 6-98), jonne on tavoitteena siirtää yksi rantarakennusoikeus (sovittu rakennusoikeuskauppa ja siirto maanomistajan ja kunnan kesken). Lisäksi samalla Pohjahiekan kaava-alueella on tarkoitus tutkia mahdollisuutta muuttaa asuntovaunualue (RV) matkailupalvelujen alueeksi (RM) tilan 831-444-6-93 alueella.

1.3 Sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Kaava-alueen määrittely ja sijainti	1
1.2	Työn tarkoitus ja keskeiset tavoitteet	1
1.3	Sisällysluettelo	2
1.4	Luettelo selostukseen liittyvistä asiakirjoista	2
2	LÄHTÖKOHDAT.....	3
2.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	3
2.11	Luonnonympäristö ja maisema	4
2.12	Rakennettu ympäristö	6
2.13	Maanomistus.....	7
2.2	Suunnittelutilanne.....	7
2.21	Maakuntakaava	8
2.22	Osayleiskaava	10
2.23	Ranta-asemakaava.....	11
2.24	Rakennusjärjestys.....	12
2.25	Rakennuskiellot	12
2.26	Pohjakartta.....	12
3	RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	13
3.1	Aiemmat käsittelyvaiheet ja päätökset.....	13
3.2	Ranta-asemakaavan tavoitteet.....	13
3.3	Tutkitut vaihtoehdot	14
3.4	Osallistuminen ja yhteistyö	14
4	RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	18
4.1	Yhteenveto ja mitoitus	18
4.11	Kokonaismitoitus	18
4.2	Aluevaraukset	19
4.21	Korttelialueet (RA ja RM-1)	19
4.22	Tiealueet	21
4.23	Virkistysalueet sekä maa- ja metsätalousalueet.....	21
4.3	Tekninen huolto	22
4.31	Vesihuolto	22
5	KAAVAN VAIKUTUKSET.....	23
5.1	Suhde maakuntakaavaan	23
5.2	Suhde voimassa olevaan yleiskaavaan.....	23
5.3	Vaikutukset kulttuuriympäristöön ja muinaismuistoihin.....	23
5.4	Vaikutus luonnonarvoihin ja maisemakuvaan.....	23
5.5	Vaikutus yleiseen virkistykseen ja vapaan rannan riittävyys.....	24
5.6	Vaikutukset liikenteeseen ja ympäristön häiriötekijät	24
5.7	Taloudelliset vaikutukset ja kaavan toteuttaminen.....	26

1.4 Luettelo selostukseen liittyvistä asiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) päivitetty 29.3.2021
 2. Muistio viranomaisneuvottelusta 15.1.2020
 3. Luontoselvitys (FM Jouko Sipari), raportit 1.11.2020 ja 11.11.2020
 4. Tilastolomake
- Ranta-asemakaavakartta 1:2000 / Ranta-asemakaavan merkinnät ja määräykset

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

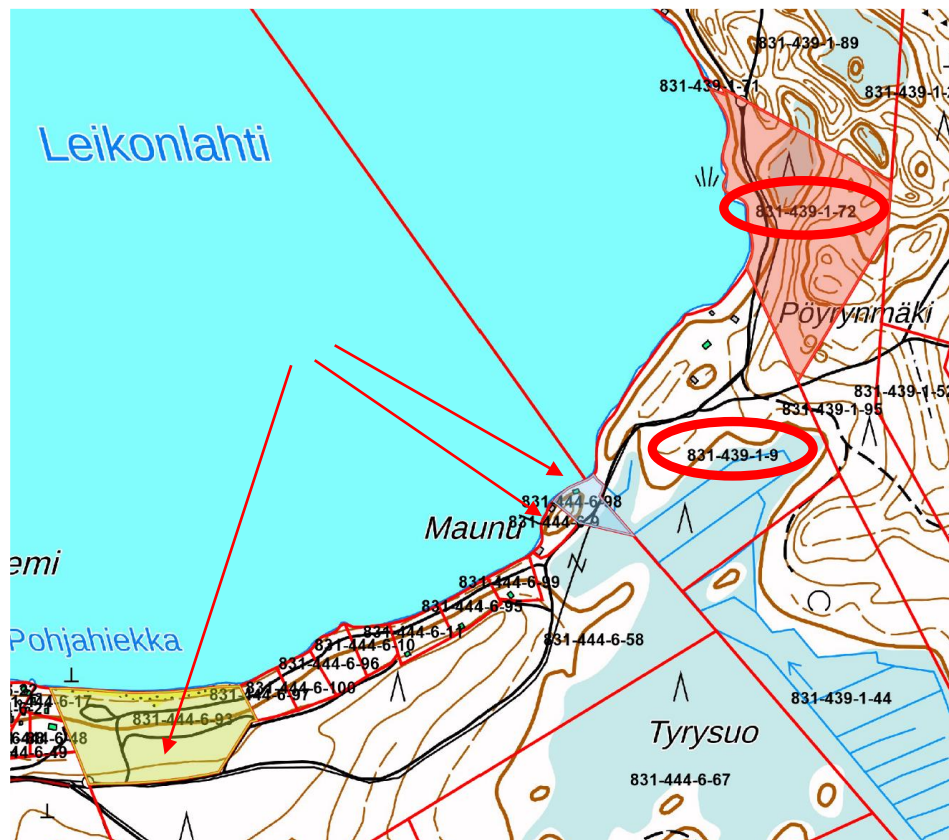
Suunnittelualueen pohjoisempi osa on Suur-Saimaan Munaluodonselän eteläosassa sijaitseval-
la loivapiirteisellä Leikonlahdella n. 1,5 kilometriä Pönniälän kylältä koilliseen. Taipalsaaren
Kirkonkylälle on matkaa täältä n. 15 kilometriä kaakkoon päin. Alueella toimi aiemmin vuosi-
kymmeniä UPM-Kymmene Oyj:n henkilöstön virkistyspaikka (karavaanarialue länsiosassa Poh-
jahiekalla ja venesatama saunoineen alueen itäosassa Maunussa). Pöyrynmäen juurella sijait-
see seurakunnan pienimuotoinen leirikeskus.

Uudisrakentamisen osalta suunnittelun ytimen muodostavat tilat:

- Rajakangas 831-439-1-9, osa (omistaja Lappeenrannan seurakuntayhtymä)
- Likämäki 831-439-1-72, osa (omistaja Taipalsaaren kunta)

Lisäksi muutoskohteina mukana lähistöltä Pohjahiekan ja Maunun suunnasta ovat yksityisten
maanomistajien omistamat tilat:

- Santaranta 831-444-6-93
- Kijatarin ranta 831-444-6-98
- Maununvalkama 831-444-6-9 (mukaan ehdotusvaiheessa)



Pien-Saimaan Riutanniemestä Kirkonkylän länsipuolelta varsinaiseen suunnittelualueeseen kuuluu ns. laavupalsta kunnan omistamasta tilasta Myllykartano 831-429-1-72:



Lisäksi suunnittelussa hyödynnetään kunnan ja seurakuntayhtymän omistamia **ns. apualueita** eli rakentamattomia rakennuspaikkoja, joilta pyritään siirtämään mantereelle rakennusoikeutta yleiskaavojen muutostenkin kautta. Kyseiset alueet sijaitsevat Suur-Saimaalla Värätsäsaarella ja Hankaluodolla, ks. seudullinen sijainti kohdasta 1.1.

Varsinaisena suunnittelukohteena on edellä listatut osin jo rakennetut kunnan, seurakuntayhtymän ja yksityisten maanomistajien omistamat ranta-alueet Suur- ja Pien-Saimaalla. Pinta-alaa on yhteensä noin 17 hehtaaria ja rantaviivaa noin 1350 metriä. Ranta-asetakaavan suunnittelualue tarkentuu vielä mahdollisesti maastokäyntien ja kuulemisten perusteella prosessin aikana. Asemakaavan ns. vaikutusalue on jonkin verran edellistä laajempi.

Yleisen virkistyskäytön näkökulmastakin suunnittelualueella on merkitystä. Riutanniemen palsalla on laavu ja retkeilyreitti sekä Leikonlahden kaakkoisosassa erinomaisesti uimapaikaksi soveltuva alue (ks. kansikuva).

2.11 Luonnonympäristö ja maisema

Kaavamuutoskohteina ovat Suur-Saimaan Leikonlahden eteläosaan jäävät suurelta osin jo rakennetut/ kulutukselle alttiina olleet Pohjahiekan ja Maunun ranta-alueet, joilla on rantaviivaa yhteensä n. 350 metriä. Alueen kaakkoispuolella on laaja Tyrysuo-Pyhälähdensuo ennen toisen Salpausselän Pönniälänkangasta ja Taipalsaaren laajaa ampuma-aluetta. Alueen yleisilmettä ja maisemaa hallitsee Pohjahiekan hieno hiekkaranta alueen länsiosassa (ks. seuraava kuva), lounas-koillinen suuntainen harjanne rannan taustalla, mäntyvaltainen kangasmaasto sekä pohjoiseen Saimaan Munaluodonselälle avautuva hieno järvimaisema. Luonnonoloiltaan alue on ollut pääosin metsätalouskäytössä, rakennettuna pihapiirinä tai asuntovaunualueena. Ranta ja tasaisesti nouseva paikoitellen jyrkkäkin rinne avautuvat pohjoiseen ja luoteeseen.

Kaavamuutosalueiden luontoarvot on inventoitu vuonna 2014 tarkemmin aiempaa kaavahanketta varten laaditussa luontoselvityksessä, jonka yhteenvedossa todetaan seuraavaa:

"Suunnittelualueelta ei todettu rauhoitettuja tai uhanalaisia kasvilajeja, uhanalaisia lintulajeja tai uhanalaisille lajeille (direktiivin IV(a) lajit) soveltuvia elinympäristöjä, jotka olisi erityisesti huomioitava maankäytön suunnittelussa. Harjualueen proksimaalirinteen jyrkkä yläosa on maisemallisesti merkittävä, jonka vuoksi se tulisi jättää nykytilaansa." Pönniälänkangas sijoittuu Leikonmäen

pohjavedenhankintaan soveltuvalle II-luokan pohjavesialueelle, joka tulee ottaa huomioon alueen maankäyttöä suunniteltaessa siten, ettei pohjavesivaranto vaarannu.



Pohjahiekan entisen karavaanarialueen rantaa tilan 6-93 kohdalla ja tilan 6-9 rantasaunan rinnettä

Kaavan laajennusalueille Leikonlahden kaakkoisosaan tiloille 1-9 ja 1-72 sekä Pien-Saimaan Riutanniemeen ns. laavupalstalle on tehty myöskin Jouko Siparin toimesta luontoselvitys kesän 2020 aikana. Raportoinnin mukaan alueilta ei löytynyt suunnittelussa huomioitavia luontoarvoja arvokkaan harjualueen lisäksi, Riutanniemessä ns. laavupalstalla sijaitsevat kalliot ovat myös maisemallisesti tärkeitä. Selvityksen tarkempi raportointi tapahtui syksyllä 2020 ja liitetään kaavaehdotusaineistoon (liitteet 3A ja 3B).



Hiekkarantaa Leikonlahdella tilojen 1-9 ja 1-72 rajalla



Riutanniemen kallioisia maisemia Pien-Saimaalla

Saimaannorpan osalta kaavoittaja on saanut Metsähallitukselta käyttöönsä ajan tasalla olevat pesä- ja lepopaikat, mutta tietoa ei saa julkaista esimerkiksi yksityiskohtaisena karttatietona. Lähimmät oleskelupaikat ovat Leikonlahdelta noin kolmen kilometrin etäisyydellä. Kyseisen aineiston ja Metsähallituksen edustajien kanssa käydyn viestinnän perusteella rakennuspaikkojen siirrot Suur-Saimaan saarista Leikonlahdelle ovat norpan kannalta hyvinkin suositeltavia.

2.12 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on esitelty tarkemmin kohdassa 2.1. ja se muodostuu kuudesta eri tilasta. Ranta-asemakaavan ns. vaikutusalue on jonkin verran edellistä laajempi. Lähialueilla on paikoittelun hyvin tiivistäkin loma-asutusta sekä muutamia asuinrakennuksia. Suunnittelualueen yleispiirteinen rakennusinventointi tehtiin ranta-asemakaavoituksen lähtöaineistoksi kevään-kesän 2020 aikana, pohjakartasta löytyvät rakennusten ja rakennelmien sijainti. Alueella ei ole kulttuurihistoriallisia arvoja.



Pohjahiekan entisen caravaanarialueen grillikatos lähellä rantaa



Itäisempi Maunun entisen venesataman rantasaunoista tilalla 6-98 sekä Riutanniemen laavun aluetta Pien-Saimaan rannan taustalla



Seurakunnan leirikeskuksen päärakennus ja rantasauna Leikonlahden kaakkoisosassa



Kunnan omistamalla tilalla 1-72 Leikonlahdella ei ole rakennuksia, mutta rannan lähistöllä kulkevat sähkölinjat ja yksityistie on syytä siirtää rannasta kauemmaksi uudessa kaavaratkaisussa

2.13 Maanomistus

Alueen maanomistajia ovat pääosin Lappeenrannan seurakuntayhtymä ja Taipalsaaren kunta sekä kolme yksityistä maanomistajaa, ks. kohta 2.1.

2.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja niihin liittyvät erityiskysymykset on pääosin käsitelty jo maakuntakaavoituksen yhteydessä.

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Valtioneuvoston päätös tuli voimaan 1.4.2018.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet konkretisoituvat pääasiassa kaavoituksen kautta. Maakuntakaavoituksella on tässä keskeinen rooli. Nyt käsiteltävää kaavahanketta koskevat tavoitteet ovat lähinnä:

- *Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.*
- *Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.*
- *Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.*

- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

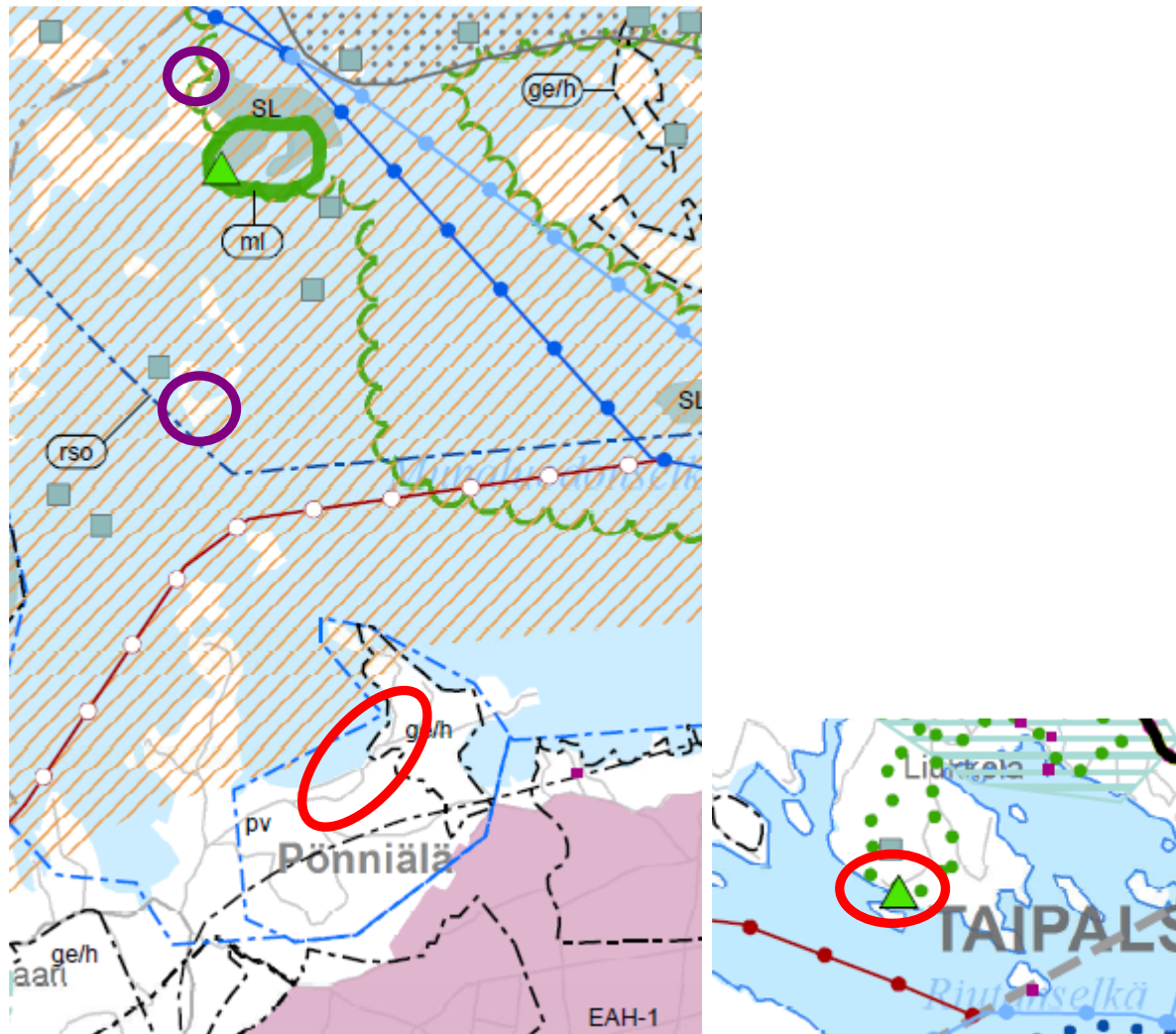
2.21 Maakuntakaava

Etelä-Karjalan maakuntakaavayhdistelmässä (ks. seuraava kartta) alueelle on osoitettu suunnittelua ohjaavina merkintöinä:

Leikonlahden alueelle ulottuva arvokas harjualue (Kotainniemi, **ge/h**) ja arvokas pohjavesialue (Leikonmäki, **pv**). Kaakossa suunnittelualueen lähistöllä sijaitsee ampuma-alueen melualue (Taipalsaaren ampuma-alue, **EAH-1, me**).

Riutanniemen ns. laavupalsta on osoitettu maakuntakaavassa virkistyskehtämiskohteena, jolle johtaa retkeily- ja ulkoilureitti.

Apukohteista Hankaluoto ja Värätsaari kuuluvat maakuntakaavassa rantojensuojeluohjelman alueeseen (Saimaan selkäsaaristot, **rso**). Lisäksi Värätsaari on korostetusti luonnon monimuotoisuuden kannalta vielä erityisen tärkeää aluetta (**luo**). Edelliset apukohteet kuuluvat lisäksi myös kehittämisen kohdealueeseen (Suur-Saimaan luonto- ja virkistysalueen kehittäminen, **sai**).



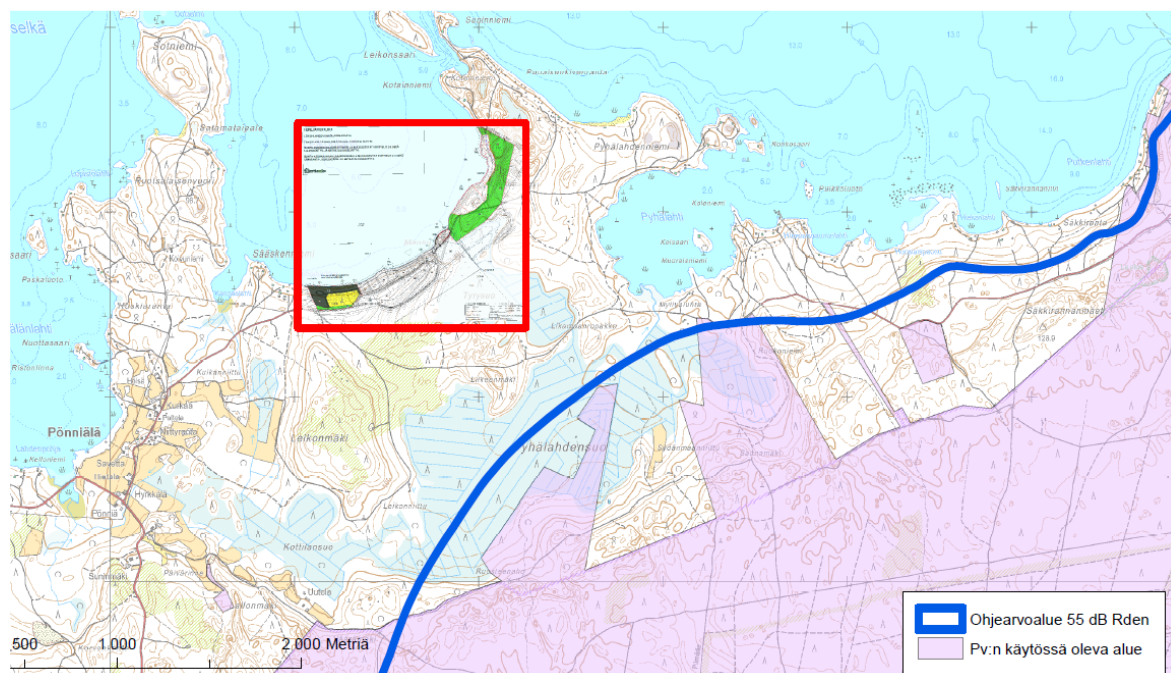
Otteet maakuntakaavayhdistelmästä Suur-Saimaalla ja Pien-Saimaalla

Pohjavesialueen tarkemmassa suunnittelumääräyksessä todetaan, että alueita koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, että pohjaveden laatu ei niiden vaikutuksesta vaarannu. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on vesiensuojelunäkökohdat otettava huomioon siten, että ei alueen käyttöä vedenhankintaan vaaranneta.

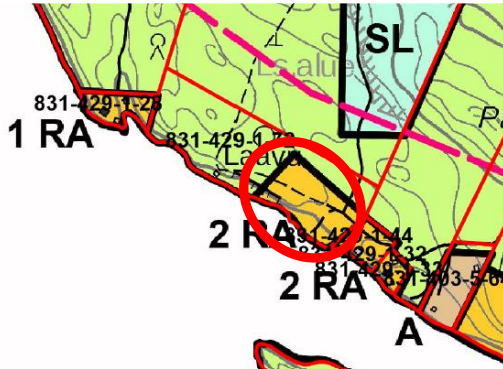
Myös melualueen tarkempi suunnittelumääräys on syytä ottaa huomioon, vaikka alue ei aivan ulotukaan nyt käsiteltävälle alueelle: Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon ympäristömelun suositusarvojen vaatimukset. Koska maakuntakaavassa esitetyt melualueet ovat yleispiirteisiä, niin erityisalueilta aiheutuvaa meluhaittaa ja melualuearajausta tulee yksityiskohtaisessa suunnittelussa tarkentaa. Myös toiminnan muuttuessa melualueet tulee selvittää. Alueelle ei tule sijoittaa uusia melulle herkkiä toimintoja. Suunniteltaessa rakentamista Puolustusvoimien ampumaratojen melualueelle, on Puolustusvoimille varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen.

Puolustusvoimat on antanut läheiseen melualueeseen liittyvän lausunnon 18.2.2020:

”Kaavoitettava alue sijaitsee puolustusvoimien Taipalsaaren ampuma- ja harjoitusalueen läheisyydessä. Kaavoitettava alue ei sijaitse ampuma- ja harjoitusalueen raskaiden aseiden ja räjäytysten 55 dB LRden melualueella (liite 1). Melualue on määritetty 2017 ja se on raskaiden aseiden ja räjäytysten melutasoista annetun valtioneuvoston asetuksen 903/2017 ohjearvon mukainen. On kuitenkin huomioitava, että ammuntojen ääni kuuluu ajoittain suotuisissa sääolosuhteissa kaava-alueella. Asiakirjan laadintahetkellä ei ole tiedossa sellaisia ampuma- ja harjoitusalueen kehittämis- tai toimintatarpeita joiden toteutus voisi heikentyä esitetyllä kaavoitusratkaisulla.”



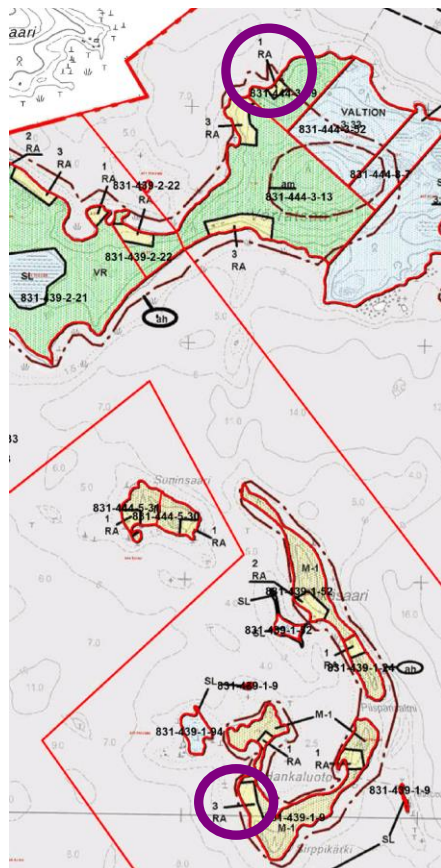
Leikonlahden varsinaisella suunnittelualueella ei ole toistaiseksi vielä yleiskaavaa. Riutanniemen suunnittelualueella on voimassa 5.11.2001 vahvistettu Pien-Saimaan osayleiskaava, jossa alueelle on osoitettu kaksi rakentamatonta tavanomaista lomarakennuspaikkaa (RA) ja maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M). Tavoitteena on siirtää molemmat rakennuspaikat Leikonlahdelle laavupalstan alueen luontevamman virkistyskäytön hyväksi (kunta).



Ote Pien-Saimaan osayleiskaavasta Riutanniemessä

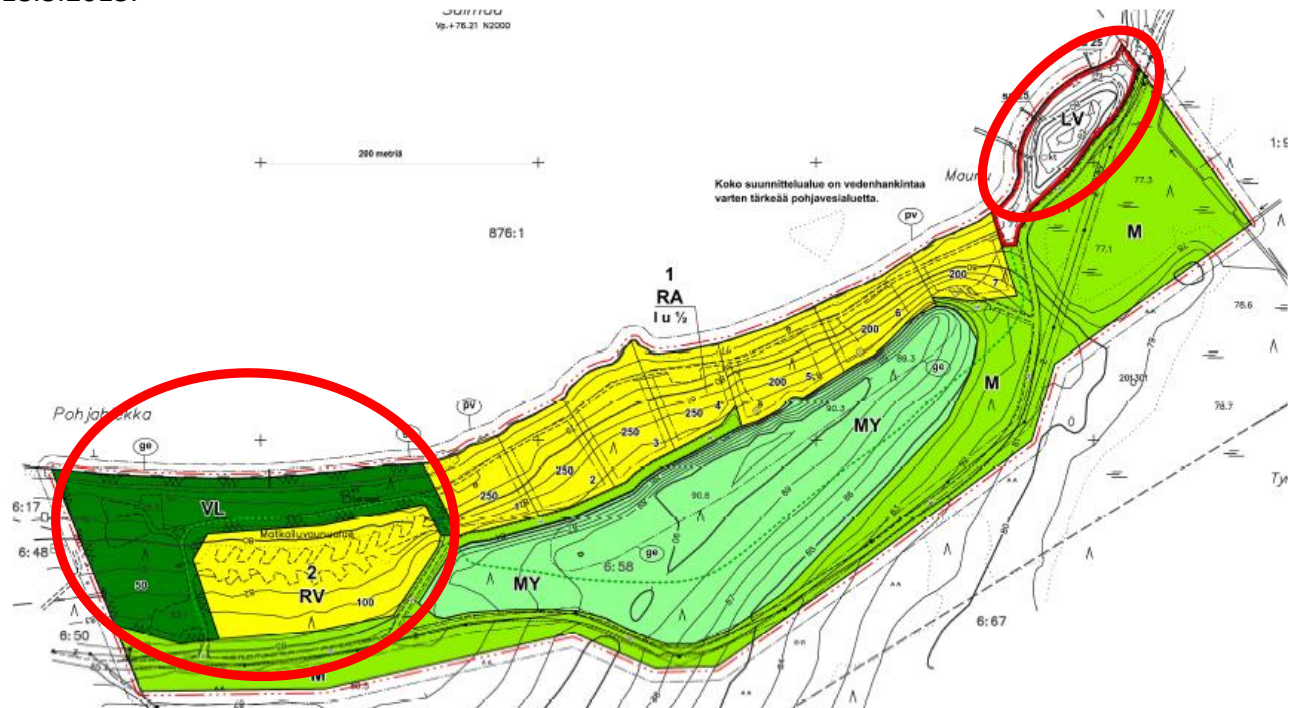
Apukohteista Hankaluodolla ja Värätsaarella on voimassa 5.4.1994 vahvistettu Suur-Saimaan osayleiskaava, jossa Hankaluodon lounaisosaan on osoitettu kolme rakentamatonta tavanomaista lomarakennuspaikkaa (RA). Tavoitteena on siirtää kaksi eteläisempää rakennuspaikkaa Leikonlahdelle saariston luontoarvojen takia (seurakuntayhtymä).

Värätsaaren pohjoisosaan on osoitettu kunnan maalle yksi rakentamaton tavanomainen lomarakennuspaikka (RA) lähelle laajaa suojelualuetta (SL). Tavoitteena on siirtää tämä rakennuspaikka Leikonlahdelle saariston luontoarvojen takia.



Ote Suur-Saimaan osayleiskaavasta, apukohteet

Pohjahiekan alueen voimassa oleva ranta-asemakaava on voimassa olevista kaavamuuodoista "vahvin" ja sitä on siis noudatettava toistaiseksi muutosalueilla. Kaava hyväksyttiin valtuustossa 18.3.2015.



VL Lähivirkistysalue. Alueelle voi sijoittaa uimarannan, pallokenttiä, leikkikentän, grillikatoksen, laavun, yms. korttelialueita 1 - 2 tukevia toimintoja sekä alueen huoltoyhteyksiä. Alueelle saa sijoittaa uusia huolto- ja talousrakennuksia (yhteensä 50 k-m²) tarkemmin määrittämättömällä tavalla, kuitenkin vähintään 30 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

Alueen metsiä saa käsitellä vain puistomaisena harvennushakkuuna siten, että alueen viihtyisyyden ja rantamaiseman kannalta riittävä puusto säilytetään.

RV Asuntovaunualue. Alueelle saa sijoittaa uusia huolto- ja talousrakennuksia (yhteensä 100 k-m²) tarkemmin määrittämättömällä tavalla, kuitenkin vähintään 80 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

LV Venesatama. Alueen nykyisiä saunarakennuksia (2 kpl) ja grillikatoksen saa peruskorjata, saneerata tai rakentaa tilalle vastaavan kokoiset uudisrakennukset.

Alueen eteläosaan saa pysäköintipaikkojen ja veneenlaskupaikan lisäksi sijoittaa uusia huolto- ja talousrakennuksia (yhteensä 50 k-m²) tarkemmin määrittämättömällä tavalla, kuitenkin vähintään 10 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

Alueen metsiä saa käsitellä vain puistomaisena harvennushakkuuna siten, että alueen viihtyisyyden ja rantamaiseman kannalta riittävä puusto säilytetään.

M Maa- ja metsätalousalue.

sa Saunan rakennusala.

go Paikallisesti arvokas harjualue tai hiekkaranta. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja toteutuksessa ei saa aiheuttaa kauniin maisemakuvan turomeltumista, luonnon merkittävien kauneusarvojen tai erikoisten luonnon-esiintymien tuhoutumista tai huomattavia/ laajalle ulottuvia vahingollisia ominaisuuksia luontosuhteissa.

pv Vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue.

Ote nykyisen ranta-asemakaavan merkinnöistä muutoskohteiden (3 kpl) osalta

2.24 Rakennusjärjestys

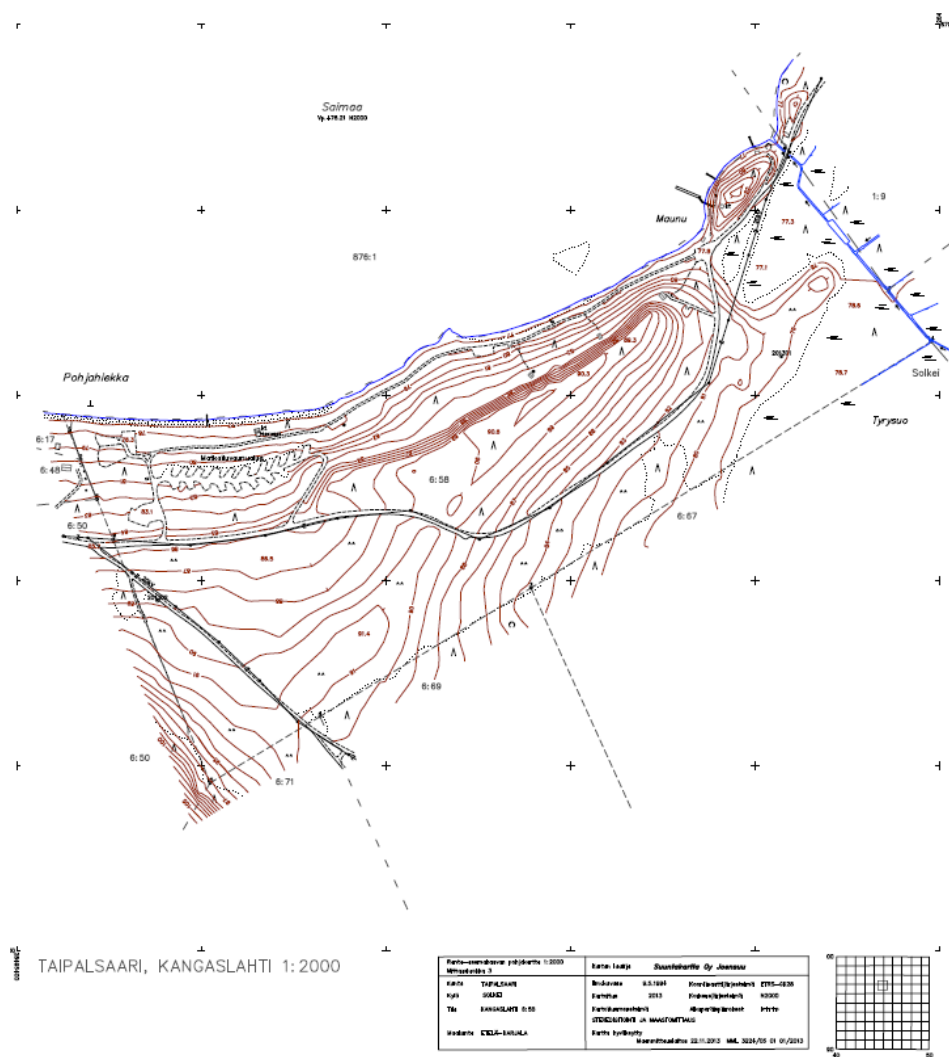
Taipalsaaren kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty 22.8.2018 (voimaan 1.11.2018).

2.25 Rakennuskiellot

Alueelle ei ole tehty rakennuskieltopäätöstä.

2.26 Pohjakartta

Kaavan pohjakarttana käytetään todennäköisesti nykyisen Pohjahiekan kaavan pohjakarttaa laserkeilausaineistolla (korkeuskäyrät), kiinteistörajoilla ja rakennuksilla täydennettynä, sillä maasto ei sinällään ole juuri muuttunut (hyväksytty 22.11.2013). Pohjakartan vaatimuksista ja täydentämisestä keskustellaan vielä prosessin aikana Lappeenrannan kaupungin kanssa.



3 RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Aiemmat käsittelyvaiheet ja päätökset

Kaavahankkeen taustoja on selvitetty suunnitelman alussa.

- Viranomaisneuvottelu ELY-keskuksessa 15.1.2020/ alustavat tavoitteet ja OAS (muistio selostusosan liitteenä 2).

- Kaavoittaja toimitti alustavan **osallistumis- ja arviointisuunnitelman** (OAS) kunnalle maaliskuussa 2020. Ranta-asemakaavan muutoksen **vireilletulosta** (MRL 63§) ja OAS:masta tiedotetaan kunnan harkinnan mukaan.

- Nykyisten kaavojen tarkempi analysointi ja tilastointi sekä maastotyöt/ pohjakartan täydennykset tapahtuivat pääosin keväällä – kesällä 2020, täydentävä luontoselvitys.

- Vaihtoehtoisten maankäyttömallien laadinta ja **alustava kaavaluonnos** alkusyksyllä 2020, esittely maanomistajille ja kunnalle. Teknisen lautakunnan käsittely lokakuussa 2020.

- **Kaavaluonnos asetettiin yleisesti nähtäville** ja osallisilla oli mahdollisuus antaa siitä palautetta 22.10. – 20.11.2020 välisenä aikana (ei huomautuksia). Nähtävillä pitämisestä (MRL 62§) tiedotettiin kunnan ohjeiden mukaan. Myös tarvittavat viranomaislausunnot pyydettiin tässä vaiheessa. Vastine lausuntoihin selostusosan kohdassa 3.4.

- Tarpeen mukaan työneuvottelut kunnassa kevättalvella 2021, kunnan ja maanomistajien tarkennetut tavoitteet kaavaehdotukseen.

-> Kaavaehdotus on laadittu saadun palautteen perusteella ja toimitetaan kuntaan maaliskuussa 2021.

- **Kaavaehdotus asetetaan teknisen lautakunnan käsittelyn jälkeen yleisesti nähtäville** (MRA 27§) ja siitä pyydetään vielä tarvittavat lausunnot (kevään 2021 aikana). Osallisilla on mahdollisuus antaa siitä palautetta (muistutus). Kaavanlaatijan vastineet palautteesta ja mahdolliset tarkistukset kaavaratkaisuun.

- Kunnanvaltuuston on tarkoitus hyväksyä asemakaavaehdotus (arviolta kesällä 2021).

- Mahdollisuus valitukseen hyväksymispäätöksestä (Itä-Suomen hallinto-oikeus/ Korkein hallinto-oikeus).

3.2 Ranta-asemakaavan tavoitteet

Kaavatyön ensisijaisena tavoitteena on laatia Leikonlahden alueelle ranta-asemakaava, jossa osoitetaan alueelle kuuluva lomarakennusoikeus (yhteensä kolme rakennuspaikkaa) sekä tutkia mahdollisuutta siirtää myös rakennusoikeuksia edellä mainituilta apukohteilta ja Riutan- niemestä Leikonlahdelle. Samassa yhteydessä on tarkoitus laatia kaavamuu~~tos~~ Pohjahiekan ranta-asemakaavan venevalkama-alueelle (tilat 831-444-6-9 ja 6-98), jonne on tavoitteena siir-

tää yksi rantarakennusoikeus (sovittu rakennusoikeuskauppa ja siirto). Lisäksi samalla Pohjahiekan kaava-alueella on tarkoitus tutkia mahdollisuutta muuttaa asuntovaunualue (RV) matkailupalvelujen alueeksi (RM) tilan 831-444-6-93 alueella.

Suunnittelutyön alkuvaiheen aikana järjestettiin viranomaisneuvottelu 15.1.2020, jonka jälkeen tavoitteita on tarkennettu (ks. muistio neuvottelusta liitteenä 1).

Muita huomioitavia seikkoja:

- nykyisen kiinteistöjaotuksen huomiointi alue- ja tonttirajauksissa
- pohjakartan tarkistus ja hyväksyttäminen tarvittaessa Lappeenrannan kaupungilla
- tavoitteet tarkentuvat vielä prosessin aikana...

Alueelle tehty luontoselvitys ja maastotarkastelut ovat omalta osaltaan tuoneet reunaehdoja suunnittelulle (mm. hiekkarannan ja Riutanniemen kallioiden maisemalliset arvot).

3.3 Tutkitut vaihtoehdot

Kaavaluonnoksen pohjaksi on laadittu vaihtoehtoisia ratkaisuja uuden rakennusoikeuden määrän ja sijoittelun kannalta. Kaavaluonnoksen ja jatkosuunnittelun pohjaksi maanomistajat ovat valinneet vaihtoehdon, jossa yhteiskäyttö säilyy Pohjahiekan alueella ja painottuu edelleen rannan taustalle. Omarantainen, tavanomainen uudisrakentaminen keskittyisi kunnan ja seurakuntayhtymän tiloille Leikonlahden kaakkoisosassa. Maisemalliset arvot otetaan huomioon olemassa olevien ja nyt tehtyjen selvitysten pohjalta.

3.4 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallistumista ja vuorovaikutusta sekä mm. osalliset on kuvattu tarkemmin liitteenä 1 olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Tavoitteet tarkentuvat prosessin aikana kuulemisissa.

Kaavaluonnoksen nähtävillä olon aikana (22.10.-20.11.2020) jätettiin seitsemän lausuntoa, joissa Lappeenrannan seudun ympäristötoimen ympäristöterveydenhuollon palveluyksiköllä (5.11.2020), Puolustusvoimilla/ 1. Logistiikkarykmentti (13.11.2020) ja Etelä-Karjalan museola (12.11.2020) ei ollut huomautettavaa kaavaratkaisusta. Museo on tehnyt alueella maastotarkastuksen 26.11.2020, eikä tässä yhteydessä havaittu kaavassa huomioitavia seikkoja:

”Huolimatta alueen potentiaalista, kaavailluilla rakennuspaikoilla ei ollut havaittavissa merkkejä kivikautisista muinaisjäännöksistä.

Historiallisten karttojen perusteella Leikonlahden rannat ovat pysyneet pitkään rakentamattomina ennen nykyisiä vapaa-ajan asuntoja. Vuoden 1768/1771 Taipalsaarta kuvaavassa geografisessa kartassa Leikonlahti tunnetaan nimellä Mustalahti. 1800-luvun lopun Senaatin kartasssa ja vuoden 1948 topografisessa kartassa lahti tunnetaan samoin Mustalahtena. Jälkimmäisissä kartoissa Leikonlahden rantaa seurailee reitti, joka 1940-luvulla johtaa Suninniemeen asti. Rakennuksia lahden rannoille ei ole kuvattu ennen vuoden 1971 peruskarttaa. Suunnittelualueen ulkopuolella, lahden länsipuolella, vanhempaa rakennuspaikkaa edustaa nykyinen Koivuniemen tila, joka ilmeisesti periytyy 1800-luvulta.

Alueen myöhäisen rakentamisen vuoksi kaava-alueelle ei sijoitu sellaista rakennuskantaa, jolla olisi merkittäviä kulttuurihistoriallisia arvoja. Muutokset rantamaisemaan kaavan seurauksena ovat pieniä.”

Lappeenrannan seudun ympäristötoimen ympäristönsuojelupäällikön lausunnossa

(20.11.2020) todetaan, että Taipalsaaren ampuma- ja harjoitusalueelle 2017 tehty melualueen määrittely osoittaa, että suunnittelualue jää LRden 50 dB sisäpuolelle mutta sijoittuu valtioneuvoston asetuksessa 903/2017 loma-asutukselle asetetun raja-arvon LRden 55dB rajauksen ulkopuolelle. Rakennusten sijoittelulla tai maastomuotoja hyödyntämällä voidaan ulko-oleskelualueilla vaimentaa ampumamelun kuuluvuutta. Ammunnoista aiheutuvan melun vaikutuksia tulee arvioida tarkemmin ajallisesti sekä melun kovuuden suhteen ja kaavamääräystä tarkentaa vaikutusarvioinnin perusteella siten että se antaa mahdollisimman informatiivisen kuvan puolustusvoimien harjoitusalueella tapahtuvista ammunnoista.

Rakennuspaikkojen siirto rantojensuojeluohjelmaan kuuluvista saarista tukee luonnonarvojen huomiointia ja Riutanniemen laavupalstalla olevan rakennuspaikan siirto mahdollistaa laavupalstan monipuolisemman virkistyskäytön.

Vastine: Nyt käsillä oleva kaavaehdotus on laadittu niiden periaatteiden nojalla, jotka viranomaisneuvottelussa tammikuussa 2020 sovittiin (ks. muistio liitteenä ja selostusosan kohta 5.6). Kaavan vaikutusten arviointia pyritään täsmentämään tältä osin ja kaavamääräyksiä on täsmennetty ELY-keskuksen lausunnon perusteella, ks. vastine seuraavalla sivulla.

Etelä-Karjalan liiton lausunnossa (20.11.2020) todetaan, että kaavaluonnos mahdollistaa yleisen virkistyskäytön kehittämisen säilyttämällä virkistyskäyttöön Riutanniemen laavualueen ja siihen liittyvän retkeilyreitit sekä Leikonlahden kaakkoisosan hiekkaranta-alueen. Nämä alueet soveltuvat erinomaisesti virkistyskäyttöön.

Etelä-Karjalan liitto pitää tärkeänä, että jatkosuunnittelussa otetaan huomioon maakuntakaavan varaukset sekä turvataan yleisen virkistyskäytön mahdollisuudet riittävällä tavalla. Myös rakennusoikeuksien siirroista tulee olla selkeä mitoitus selvitys.

Vastine: Kaavan mitoituksen perusteluista pyritään vielä täsmentämään tältä osin.

UPM-Kymmene Oyj Metsän lausunnossa (20.11.2020) todetaan, että rakennusoikeuden huomattavalle korotukselle ja kaavamerkintöjen muutoksille tulee voida esittää selkeät perustelut, koska alueen maankäyttö on vasta hiljattain ratkaistu ranta-asemakaavalla. Asianmukaisella rakennusoikeuden siirrolla rakennuspaikan sijoittaminen alueelle voidaan yhtiön näkemyksen mukaan tehdä.

Vastine: Kaavan perustelut ja uudet käyttömuodot liittyvät kyseisten alueiden uusien omistajien tarpeisiin. Entisen karavaanarialueen uusi käyttömuoto (RM-1) jopa pienentää lähiympäristölle aiheutuvia häiriöitä, kun matkailijoiden lukumäärä vähenee alueella.

Tilan 6-98 osalta kyse on selkeästä rakennusoikeuden siirrosta, josta kunta ja kyseinen maanomistaja ovat tehneet keskinäisen sopimuksen. Sopimuksessa määritellään mm. korvausperiaatteet (khall 8.2.2021 §22). Ratkaisu täydentyy aikanaan yleiskaavan muutoksella.

Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen lausunnossa (24.11.2020) todetaan, että rakennuspaikkojen siirtojen osalta tulisi kaavakarttaan sekä kaavaselostukseen tehdä aikaa kestävä merkinnät näistä rakennusoikeuksien siirroista. Tarkoituksena ei ole, että tulevaisuudessa samoille paikoille osoitettaisiin uusia rakennusoikeuksia, vaan nämä oikeudet on siirretty ja käytetty. Kaavaratkaisun oikeudellinen peruste edellyttää rantayleiskaavan muutosta tai ranta-asemakaavan laajentamista koskemaan myös niitä alueita, joista rakennusoikeus siirtyy.

Vastine: Merkitään tiedoksi, kunta on sitoutunut tekemään tarvittavat yleiskaavan muutokset ns. apualueilla. Kyseiset alueet osoitetaan yleiskaavan muutoksissa ilman rakennusoikeutta tavanomaisina metsätalousalueina tai suojelualueina (Värrätsaari). Värrätsaaren merkintä riippuu kunnan ja ELY-keskuksen välisistä suojelualueista koskevista neuvotteluista.

Kaakkois-Suomen ELY-keskus tarkistaa parhaillaan läntisen Etelä-Karjalan (mukaan lukien Taipalsaaren) pohjavesialueet vesienhoitolain (laki vesienhoidon ja merenhoidon järjestämisestä, 1299/2004) mukaiseksi. Kaava-alueelle sijoittuva Leikonmäen pohjavesialue on tällä hetkellä virallisesti luokiteltu vedenhankintaan soveltuvaksi II-luokan pohjavesialueeksi. ELY-keskuksen tämän hetken tiedon mukaan Leikonmäen pohjavesialueen rajaukseen tehdään pieniä muutoksia ja pohjavesiluokka muuttuu luokkaan 2 (II -> 2). Kartoitustyön perusteella Leikonmäen pohjavesialueella ei ole ELY-keskuksen tiedossa olevia pohjavedestä suoraan riippuvaisia ekosysteemejä. Taipalsaaren pohjavesialueiden muutokset virallistuvat näillä näkymin touko-kesäkuun vaihteessa 2021. Riippuen kaavan valmistumisaikataulusta voidaan tulevat muutokset mahdollisesti kaavavalmistelun aikana vielä huomioida. ELY-keskus suosittelee, että tässä vaiheessa käytetään vielä virallisia voimassa olevia pohjavesialueiden rajauksia ja luokituksia. Tiedon tarkistustyöstä ja Leikonmäen pohjavesialueeseen kohdistuvista muutoksista voi kuitenkin tuoda kaavaselostuksessa esiin.

Vastine: Merkitään tiedoksi. Pohjavesien osalta ELY-keskuksen esittämät muut pienet täsmennykset tehdään kaavamääräyksiin ja selostusosaan lausunnon mukaisesti.

Saimaannorpan kannalta rakennusoikeuksien siirtäminen saaristosta mantereelle pitkälti jo rakennetulle alueelle pidetään kannatettavana ratkaisuna. Siirroilla ei kuitenkaan tule kohtuuttomasti heikentää siirtojen kohteena olevan alueen virkistyskäyttömahdollisuuksia ja vähentää vapaan rannan määrää. Tätä tulisi pohtia kaavaselostuksessa esitettyä syvällisemmin ja tarkentaa kaavaselostuksen vaikutusten arviointia.

Kaavaselostuksen mukaan loma-asuntojen korttelialueen 5 länsipuolella tullaan siirtämään tietä. Tien siirrosta tulee ottaa huomioon maa- ja metsätalousalueella, jolla on erityisiä ulkoilun ohjaamistarpeita (MU) oleva suppa ja sen rinne.

Vastine: Täydennetään vaikutusten arviointia tältä osin. Tien siirto on tarkkaan harkittu ja mitattu maastoon erillisellä paalutuksella, jolla varmistetaan ettei supan rinnettä tarvita kohtuuttomasti leikata / pengertää.

Kaavan vaikutusten arvioinnissa tulee arvioida myös kaavan vaikutus maakunnallisesti arvokkaaseen harjualueeseen. Rakentaminen harjualueella on mahdollista, mutta harjualueen geologisten suojeluarvojen säilyminen tulee kaavalla turvata. ELY-keskus esittää, että kaavan

yleismääräyksiin lisätään harjualueen rakentamista ohjaava määräys esimerkiksi "Rakentaminen tulee sovittaa maaston muotoihin eikä maanpinnan korkeustasoja saa merkittävästi muuttaa".

Vastine: Täydennetään vaikutusten arviointia ja kaavamääräystä tältä osin. Kaavakartalla harjualueen rajausta perustuu kaavahanketta varten tehtyyn luontoselvitykseen.

Kaavaselostusluonnoksen ympäristön häiriötekijöitä koskeva kohta 5.6 on tarpeen päivittää nykyisen lainsäädännön mukaiseksi, koska valtioneuvoston asetus raskaiden aseiden ja räjäytysten melutasoista (903/2017) on tullut voimaan 1.1.2018. Asetusta sovelletaan sen voimaantulon jälkeen vireille tuleviin maankäyttö- ja rakennuslain mukaisiin menettelyihin.

Vapaa-ajan asunnot ovat ampumamelun suhteen erityisen herkkiä kohteita, joten ampumamelun esiintymistä ja vaikutuksia on syytä selvittää. Asia on tuotu esille viranomaisneuvottelussa 20.1.2020, jossa todettiin melun vaikutusarvioinnin tarve. Vähintäänkin tulisi selvittää yhteistyössä puolustusvoimien kanssa, kuinka monena päivänä ampumamelu kuuluu kohteeseen vuositasona ja miten päivät jakautuvat vuoden kierrossa sekä niiden vuorokausien lukumäärä, jolloin esiintyy ilta- tai yömelua. Hyvä olisi myös arvioida niiden päivien lukumäärä, jolloin melu kuuluu kohteessa voimakkaimmillaan (esim. > 45, 50, 55 dBLAeq) sekä esiintyvää maksimimelua. Kuvauksissa tulisi kiinnittää erityistä huomiota siihen, että mahdollinen ostaja voi ymmärtää räjäytysmelun luonteen verrattuna esim. liikennemeluun. Selvitykset ovat tarpeellisia, jotta mahdollinen loma-asukas voi loma-asuntokiinteistön hankintapäätöstä tehdessään riittävästi arvioida, aiheutuuko räjäytysmelusta ostopäätökseen vaikuttavaa haittaa.

Kaavakarttaluonnoksessa on maininta ampuma-alueelta kuuluvasta melusta, mikä onkin tarpeellista. Kohdassa mainittu melun tunnusluku on kuitenkin syytä korjata asetuksen 903/2017 mukaiseksi. Lisäksi siltä osin, kun harjanteet ehkäisevät melun leviämistä, voitaisiin vapaa-ajan asunnot tuoda mahdollisimman lähelle harjannetta, jolloin sen suojaava vaikutus on tehokkaimmillaan ja myös piha-aluetta jäisi mahdollisimman paljon harjanteen suojaan.

Vastine: Täydennetään vaikutusten arviointia ja kaavamääräystä lausunnon mukaisesti.

Maanomistajan toiveesta kaavaehdotukseen on otettu mukaan myös Maunun alueelta tila 831-444-6-9 Maununvalkama, joka osoitetaan kaavassa nykyisen käyttönsä mukaisesti metsätalousalueena, jolla sijaistee rantasaunan ja talousrakennusten rakennusalat. Nykyisen kaavan venesatamavaraus poistuu ratkaisun myötä.

4 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Yhteenveto ja mitoitus

Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuvat korttelit 2-3 sekä lähivirkistys- ja metsätalous- aluetta.

Ranta-asemakaavan laajennuksella muodostuvat korttelit 4-5, retkeily- ja ulkoilu- sekä maa- ja metsätalousaluetta.

4.11 Kokonaismitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 16,6 ha.

Suur-Saimaan rantaviivan pituus alueella on 1050 m ja Pien-Saimaan 270 m.

Ranta-asemakaavan pinta-alat jakaantuvat eri käyttötarkoituksiin seuraavasti:

Alue	Kortteli	m ²	e	Rakennusoikeus, k-m ²
RM-1	2	12168	0.06	750
RA	3	2386	0.08	200
RA	4	19580	0.05	900
RA	5	7764	0.08	650
VR		36315	0.00	0
VL-1		16005	0.01	120
MU		64777	0.00	0
M		7133	0.01	100
Yht.		166128	0.016	2720

Kaavalla esitetään suunnittelualueelle nykyistä ja uutta rakennusoikeutta yhteensä 2720 k-m² kunnan rakennusjärjestyksen, ympäristönäkökohtien, maastotarkastelujen ja alueen tulevien omistajien todennäköisten tarpeiden perusteella. Alueen kokonaistehokkuus säilyy tästä huolimatta hyvin väljänä (e=0,016). Alueen nykyisen rakennuskannan kerrosala on noin 250 k-m² hieman laskentatavasta riippuen (alueella on lukuisia huonokuntoisia talousrakennuksia yms. jotka nostaisivat em. lukemaa merkittävästi).

Kaavaratkaisu näyttää pelkkää Pohjahiekan – Leikonlahden kaavakarttaa tulkittaessa erittäin tiiviiltä. **On kuitenkin erityisesti muistettava, että Riutanniemen ns. laavupalstalle sekä Suur-Saimaan Värätsaareen ja Hankaluodolle muodostuu kaavaratkaisun myötä erittäin merkittäviä vapaan rannan jaksoja yleiseen virkistykseen ja luonnonarvojen vaalimiseen.**

Perinteisen rantojen mitoitusmallin mukaan nyt käsiteltävällä Leikonlahden laajennusalueella on seurakuntayhtymällä Rajakankaan tilalla 1-9 mitoittavaa rantaviivaa 380 metriä (ei tarpeen käyttää ns. kapeuskertoimia tai huonosta rakennettavuudesta johtuvia kertoimia). Luonteeltaan kyseinen tila on ns. emätila (rekisteröity 7.8.1931). Ns. mitoituslukuna on perusteltua käyttää 6 rakennuspaikkaa/ mitoituskm. Alue soveltuu erinomaisesti lomarakentamiseen:

0,38 km x 6 rakennuspaikkaa/km + 2 siirrettävää rakennuspaikkaa Hankaluodolta = 4,3 rakennuspaikkaa (**osoitetaan neljä omarantaista tonttia kortteliin 4**).

Leikonlahden laajennusalueella on Taipalsaaren kunnalla Likamäen tilalla 1-72 mitoittavaa rantaviivaa 280 metriä (ei tarpeen käyttää ns. kapeuskertoimia tai huonosta rakennettavuudesta johtuvia kertoimia). Kyseistä vuonna 1934 rekisteröityä emätilaa rasittaa Ketun saarella yksi lohkotila 1-71 vuodelta 1987, jolla on mitoittavaa rantaviivaa 150 metriä. Mitoituslukuna on perusteltua käyttää 5 rakennuspaikkaa/ mitoituskm. Alue soveltuu hyvin lomarakentamiseen:

0,43 km x 5 rakennuspaikkaa/km - 1 rasittava rakennuspaikka + 2 siirrettävää rakennuspaikkaa Riutanniemestä = 3,2 rakennuspaikkaa (**osoitetaan kolme omarantaista tonttia kortteliin 5**).

Tilalle 6-98 osoitettavan yhden omarantaisten rakennuspaikan rakennusoikeus siirretään Värätsaaresta osayleiskaavasta (kunnan ja maanomistajan välinen sopimus /yleiskaavan muutos).

Korttelin 2 mitoituksen osalta kysymyksessä on selkeästi matkalupainotteinen elinkeinohanke, jolle on kunnassa annettu merkittävä painoarvo.

Oikeuskäytäntö osoittaa selkeästi, että elinkeinohankkeiden osalta kaavassa voidaan osoittaa enemmän rakennusoikeutta kuin tavanomaisille loma-asuntoalueille. KHO on todennut tämän periaatteen mm. 24.9.2012 Lohjan Vohloisten alueen ranta-asetmakaavaa käsitellessään: ”Maankäyttö- ja rakennuslaki sallii sen, että eri käyttötarkoituksiin varatuille alueille osoitetaan eri määrä rakennusoikeutta. Ranta-asetmakaavan suunnittelualueen mitoitus poikkeaa tavanomaisesta rantarakentamisesta. Kun otetaan huomioon kaavassa ranta-alueiden korttelialueille osoitettu käyttötarkoitus, kaavaa ei ole pidettävä lainvastaisena yksinomaan sillä perusteella, että kaava-alueelle on osoitettu enemmän rakentamista kuin ympäröiville tavanomaisen loma-asumisen alueille.”

Kyseisestä tilasta 6-93 ei ole erotettu kaavoituksessa huomioitavia ns. rasittavia rakennuspaikkoja. Kyseisellä tilalla on myös kysymys elinkeinohankkeesta, jossa edellä esitetyn mukaisesti noudatetaan elinkeinohankkeen mitoitusperusteita. Emätilaperiaatetta ei vastaavissa suunnittelukohteissa ole pääsääntöisesti sovellettu.

4.2 Aluevaraukset

4.21 Korttelialueet (RA ja RM-1)

Loma-asuntojen korttelialue (RA). Kullekin tontille saa rakentaa yhden yksiasuntoisen lomarakennuksen (max. 160 k-m²) sekä sauna- ja muita talousrakennuksia siten, että talousrakennusten lukumäärä on enintään neljä. Päärakennuksen saa sijoittaa vähintään 20 metrin etäisyydelle rantaviivasta ja korttelissa 4 vähintään 25 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Rantasaunat saa sijoittaa vähintään 15 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Rakennusalan ulkopuolelle saa sijoittaa yhden venevajan (max. 25 m²).

Ympäristöministeriön (5.4.1994) vahvistaman osayleiskaavan mukainen rakennusoikeus Värätsaaresta tilalta 831-444-3-49 (1 RA) siirretään kortteliin 3 ja Hankaluodolta tilalta 831-439-1-9 (2 RA) siirretään kortteliin 4.

Kaakkois-Suomen ympäristökeskuksen (5.11.2001) vahvistaman osayleiskaavan mukainen rakennusoikeus Riutanniemestä tilalta 831-429-1-72 (2 RA) siirretään korttelialueelle 5.

Nykyiset loma- ja talousrakennukset on mahdollista säilyttää seurakuntayhtymän omistamalla korttelialueella 4 esimerkiksi rakennustöiden aikaisina tukikohtina. Tonttien pinta-alat korttelissa 4 ovat neliömetreissä: 1. 3215, 2. 4700, 3. 6778 ja 4. 4887. Rantaviivaa kyseisillä tonteilla on keskimäärin noin 65 metriä. Tontit 2 ja 3 ovat hieman muita syvempiä, sillä taustalla kulkeva tie on tässä kohdin kauempana rannasta.



Tonttien 1 ja 2 rantaa

Kunnan omistaman korttelin 5 tonttien pinta-alat ovat neliömetreissä: 1. 3230, 2. 2338 ja 3. 2196. Rantaviivaa kyseisillä tonteilla on keskimäärin noin 60 metriä. Tonttien luontevamman käytön takia alueen läpi kulkeva tie ja sähkölinja siirretään kaavaratkaisun myötä rannan taustalle soistuneen notkon reunalle.



Tonttien 1 ja 2 rantaa

Matkailua palvelevien loma-asuntojen korttelialue (RM-1). Alueelle saa rakentaa korkeintaan viisi lomarakennusta (max. 200 k-m²/lomarakennus) sekä talousrakennuksia siten, että talousrakennusten lukumäärä on enintään kolme.

Käytännössä alueen toiminta voi kaavaratkaisun myötä jatkua edelleen matkailua palvelevana alueena, jolloin vaikutukset ympäristöön säilyvät lähes ennallaan.

Käytännössä kokonaan uusia rakennuspaikkoja on esitetty alueelle vain kolme kappaletta kortteleihin 4 ja 5 kyseiseltä alueelta syntyvän mitoituksen mukaisesti, muut rakennuspaikat on siirretty toisaalta. Rakennuspaikkakohtaisia kerrosaloja on osoitettu vastaamaan nykypäivän vaatimuksia 200 - 250 k-m² / tontti (kunnan uusimmassa rantayleiskaavassa 250 k-m²).

Kortteleiden lähistölle on jätetty edelleen lähivirkistysaluetta sekä maa- ja metsätalousaluetta suojavyöhykkeiksi, jolloin syntyy neljä rauhallista kokonaisuutta (RA, RM-1), jotka voi myös toteuttaa/ myydä vaiheittain kunkin maanomistajan tarpeiden mukaan.

4.22 Tiealueet

Tiealueet on osoitettu lähes kokonaan olemassa olevan tilanteen mukaisesti ohjeellisina ajoyhteyksinä. Korttelin 5 täydentävät tieyhteydet tonttien taustalla eivät riko maisemallisesti arvokasta harjualetta.

4.23 Virkistysalueet sekä maa- ja metsätalousalueet

Suurin osa varsinaisesta Pohjahiekan hiekkarannan alueesta on osoitettu edelleen **Yhteiskäytöisenä lähivirkistysalueena (VL-1)**. Alueelle voi sijoittaa uimarannan, leikkikentän, grillikatoksen, laavun, yms. korttelialuetta 2 tukevia toimintoja sekä alueen huoltoyhteyksiä. Alueelle saa sijoittaa uusia saunarakennuksia (yhteensä 120 k-m²) kaavakartan osoittamalla tavalla.

Alueen metsiä saa käsitellä vain puistomaisena harvennushakkuuna siten, että alueen viihtyisyyden ja rantamaiseman kannalta riittävä puusto säilytetään. Käytännössä alueen toiminta voi kaavaratkaisun myötä jatkua ennallaan. Alueella sijaitsee jo lupamenettelyn kautta rakennettuja talousrakennuksia, grillikatos, jne. (ks. pohjakartta).

Alueen merkittävät maisema-arvot on turvattu omalla merkinnällään. **Maakunnallisesti arvokas harjualetta (Suninniemi) tai paikallisesti arvokas hiekkaranta (Pohjahiekka) (ge)**. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja toteutuksessa ei saa aiheuttaa kauniin maisemakuvan turmeltumista, luonnon merkittävien kauneusarvojen tai erikoisten luonnonesiintymien tuhoutumista tai huomattavia/ laajalle ulottuvia vahingollisia ominaisuuksia luontosuhteissa.

Em. merkinnän lisäksi on korostettu varsinkin itäisen alueen harjanteita aluevarauksella **MU**. Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta. Alueen metsiä saa käsitellä vain puistomaisena harvennushakkuuna siten, että alueen viihtyisyyden ja rantamaiseman kannalta riittävä puusto säilytetään. Alueen tavanomaiset pienet metsätalousalueet on osoitettu merkinnällä M.

Riutanniemen ns. laavupalsta on kokonaisuudessaan nyt osoitettu aluevarauksella **VR**. Retkeily- ja ulkoilualue. Alueelle saa rakentaa retkeilyä ja ulkoilua palvelevia rakenteita ja laitteita. Alueen metsiä saa käsitellä vain puistomaisena harvennushakkuuna siten, että alueen viihtyisyyden ja rantamaiseman kannalta riittävä puusto säilytetään.



Riutanniemen sijainti Haikkaanlahden reitillä

4.3 Tekninen huolto

4.31 Vesihuolto

Koko Leikonlahdella sijaitseva suunnittelualue on vedenhankintaan soveltuvaa pohjavesialuetta **(pv)**. Kaava-alue sijaitsee vedenhankintaan soveltuvalla II-luokan pohjavesialueella (Leikonmäki). Alueiden käyttö tulee suunnitella ja toteuttaa siten, ettei pohjaveden pilaantumista tapahdu. Pohjavesialueelle ei saa sijoittaa pohjaveden laatua tai määrää vaarantavaa toimintaa. Toimintaan ei saa liittyä maaperän pilaantumiseen liittyvää riskiä. Kaavaan sisältyy lisäksi seuraavat mm. vesi- ja jätehuoltoakin koskevat yleiset määräykset:

Alueella on sopivina ryhminä noudatettava rakennuksen koon, mittasuhteiden, materiaalin ja värityksen suhteen yhtenäistä rakentamistapaa. Rakentaminen tulee sovittaa maaston muotoihin eikä maanpinnan korkeustasoja saa merkittävästi muuttaa. Rakennusten suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota maaperästä aiheutuvan radonhaitan ehkäisyyn.

Korttelialueiden rakentamattomat osat, joita ei käytetä liikenteeseen, oleskeluun tai muuhun sellaiseen, on pidettävä huolitellussa kunnossa. Olemassa olevaa puustoa tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää. Rakennusten ja rannan väliin tulee jättää riittävä määrä suojapuustoa. VL-1-, VR- ja MU-alueilla on voimassa MRL 128§:n mukainen toimenpiderajoitus (maisematyölupa).

Saimaan rannalle rakennettavien rakennusten alimpien tulvavedestä vaurioituvien rakennusosien tulee olla vähintään korkeudella N2000 +78.00 m, johon tulee lisätä vielä mahdollisen aaltoilun aiheuttama lisäkorkeus.

Hulevesien käsittelyssä ja kunnallistekniikan suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota vesiensuojelulliseen näkökulmaan (pohjaveden laatu). Hulevesistä ja viemäriveriesien johtamisesta on esitettävä tarkemmat suunnitelmat alueen jatkosuunnittelun ja rakennuslupamenettelyn yhteydessä. Hulevesien käsittely tulee tapahtua kiinteistökohtaisesti.

Jätevesien käsittelyssä ja johtamisessa tulee noudattaa ympäristönsuojelulakia ja sen nojalla annettuja säädöksiä ja voimassa olevia kunnan ympäristönsuojelumääräyksiä sekä terveyden- ja ympäristönsuojeluviranomaisen hyväksymiä ohjeita. Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä jätevesien käsittelysuunnitelma tarvittavine maaperäselvityksineen. Jätevedet tulee käsitellä sellaisella tekniikalla, ettei jätevesistä missään olosuhteissa aiheudu haittaa tai vaaraa pohjavesistölle tai Saimaan veden laadulle.

Alueelle ei saa rakentaa öljysäiliötä, rakennusta tai laitosta, joka vaarantaa pohjaveden laatua.

Jätehuollossa on noudatettava jätelain ja kunnan jätehuoltomääräysten säädöksiä. Venepaikoja on hoidettava niin, ettei minkäänlaisia polttoainepäästöjä maastoon tai vesistöön tule.

Läheiseltä ampuma-alueelta kantautuu ajoittain melua alueelle, vaikka se nykyisten (!) selvitysten perusteella jää varsinaisen melualueen ulkopuolelle (valtioneuvoston asetus 903/2017). Siltä osin, kun harjanteet ehkäisevät melun leviämistä, voidaan vapaa-ajan asunnot tuoda mahdollisimman lähelle harjannetta, jolloin sen suojaava vaikutus on tehokkaimmillaan ja myös piha-alueita jää mahdollisimman paljon harjanteen suojaan.

5 KAAVAN VAIKUTUKSET

5.1 Suhde maakuntakaavaan

Nyt käsillä olevalla Leikonlahden alueella merkintänä on suoranaisesti vain tärkeää pohjavesi-
aluetta. Tarkat kaavamääräykset turvaavat pohjaveden laadun alueella myös tulevaisuudessa.

Osittain suunnittelualueelle ulottuu idässä Suninniemen arvokas harjualue, johon liittyvät maa-
kunnalliset maisema-arvot on myös turvattu omalla kaavamerkinnällään (ge).

Kaakossa olevan ampuma-alueen melualue on otettu huomioon suunnittelussa (ks. kohta 5.6).

Alueen välittömässä läheisyydessä pohjoisessa on Suur-Saimaan kehittämisen kohdealue. Ky-
seisellä merkinnällä osoitetaan keskeisen Suur-Saimaan kehittämisen vyöhyke, jolla on myös
ylimaakunnallisia kehittämistarpeita. Nyt käsillä olevan hankkeen voidaan katsoa liittyvän
olennaisesti myös kyseiseen alueeseen ja tehdyt kaavaratkaisut tukevat myös sen kehittämistä:
Maakuntakaavan suunnittelumääräysten mukaan Suur-Saimaan kehittämisen kohdealueen käytön suunnit-
telussa tulee kiinnittää erityistä huomiota luonto- ja virkistysmatkailun sekä vesiliikenteen edellytysten tur-
vaamiseen, alueen virkistys- ja suojelualueiden hoidon- ja käytön suunnitteluun, eri toimintojen verkosto-
maiseen kytkemiseen reitistöin sekä maaseutu- ja matkailuelinkeinojen tukemiseen. Lisäksi yksityiskohtai-
semmassa suunnittelussa on huolehdittava siitä, että luontomatkailun sekä virkistyksen kehittämistarpeet
sovitetaan alueen luonto-, maisema-, rakennusperintö- ja kulttuuriarvoihin niitä hyödyntäen. Tulee huolehtia
myös siitä, ettei kyseisiä arvoja vaaranneta.

Myös Riutanniemessä esitetty kaavaratkaisu (VR) tukee voimakkaasti maakuntakaavan virkis-
tysaluemerkintöjä.

5.2 Suhde voimassa olevaan yleiskaavaan

Leikonlahden alueella ei ole yleiskaavaa, Riutanniemen ratkaisu tukee voimakkaammin virkis-
tyskäyttöä kuin Pien-Saimaan yleiskaavassa osoitettu pääkäyttötarkoitus (M). Kaavaratkaisu on
täysin neuvotteluissa esille tulleiden kunnan yleiskaavallisten periaatteiden mukainen (ks.
muistio 2 liitteenä). Kaavamääräyksissä yksilöidyt rakennusoikeuksien siirrot turvataan tekni-
sesti vielä kunnassa rakennuskielloilla ja seuraavissa yleiskaavan muutoksissa.

5.3 Vaikutukset kulttuuriympäristöön ja muinaismuistoihin

Alueella ei ole kulttuurihistoriallisia arvoja tai muinaismuistoja. Maisemallisesti alue on
muokkaantunut nykyiseen muotoonsa paikoin tehokkaan lomailu- ja virkistyskäytön kautta.

5.4 Vaikutus luonnonarvoihin ja maisemakuvaan

Korttelialueet sijoittuvat osin alueille, jotka ovat jo pihapiireinä ja olleet vuosikymmeniä tehok-
kaassa lomailukäytössä (kenttäkerroksen kuluneisuus jne.). Kaavan seurauksena luonnonolois-
sa ja maisemakuvassa ei tapahdu erityisiä muutoksia. Rannan läheisyyteen ei ole osoitettu pal-
joa uudisrakentamista. Uudisrakentamiseen varatuilla alueilla ei ole erityisiä maisema-arvoja
(pääosin vanhoja pihapiirejä varsinaisten hiekkaranta-alueiden ulkopuolella).

5.5 Vaikutus yleiseen virkistykseen ja vapaan rannan riittävyys

Vapaan rannan sijainti ja määrä säilyy pitkälle nykytilanteen mukaisena, Leikonlahden kaakoisnurkkaan osoitetaan varaukset ohjeellisille venevalkamalle ja uimapaikalle nykyisen käytönsä mukaisesti. Suur-Saimaan saarista ja Riutanniemestä siirrettävä rakennusoikeus kaventaa juuri nyt käsiteltävän alueen vapaata rantaviivaa. Kysyntään nähden riittävät virkistysalueet säilyvät alueella. Ja toisaalta saariin ja Riutanniemeen syntyy merkittäviä vapaan rannan jaksoja virkistykseen ja luonnon tilaan.

5.6 Vaikutukset liikenteeseen ja ympäristön häiriötekijät

Liikennejärjestelyihin kaavahankkeella ei ole merkittäviä vaikutuksia, korttelialueen 5 tie siirretään rannan taustalle, kun tontteja aloitetaan toteuttamaan.

Alueelta on tiedossa yksi ympäristön häiriötekijä. **Ampuma-alueen melu kuuluu ajoittain alueelle.** Jo elokuussa 2014 Pohjahiekan ranta-asemakaavan viranomaisneuvottelussa keskusteltiin laajasti kyseisestä aihepiiristä. Lopputuloksena todettiin seuraavaa: Keskustelun jälkeen yhteisesti todettiin, ettei tällä hetkellä ole tiedossa tarvetta melun lisäselvityksille Pohjahiekan alueella. Asiassa voidaan edetä nykyisten em. rajausten perusteella, jolloin nyt käsillä oleva alue jäisi varsinaisen melualueen ulkopuolelle (ks. seuraava kartta). Näin ollen myöskään mitään korvausvelvollisuutta ei pääsisi muodostumaan kaavaprosessin yhteydessä. Täydentävillä melumittauksilla/ pistokokeilla ei ole käydyn keskustelun perusteella saatavilla sellaista lisäarvoa, että niiden teettäminen olisi nyt käsillä olevan kaavahankkeen kannalta oleellista.

Ohje | Raskaiden aseiden ja räjähteiden aiheuttaman ympäristömelun arviointi

3. Raskaiden aseiden ja räjähteiden aiheuttaman ympäristömelun suositusarvot

Jos raskaiden aseiden ja räjähteiden aiheuttama ympäristömelu ylittää asuntojen piha-alueilla (ulkona melulle herkissä kohteissa) C-taajuuspainotetun huipputason 115 dB (Cpeak) on tehtävä tarkempi meluselvitys, jossa melua arvioidaan C-taajuuspainotettuna äänialtistustasona ja A-taajuuspainotettuna päiväajan keskiäänitasona.

Raskaiden aseiden ja räjähteiden aiheuttama yhden tapahtuman ympäristömelu ei saa ylittää

tää asuntojen piha-alueilla C-taajuuspainotettua huipputasoa 115 dB (Cpeak) ja äänialtistustasoa 100 dB (CE).

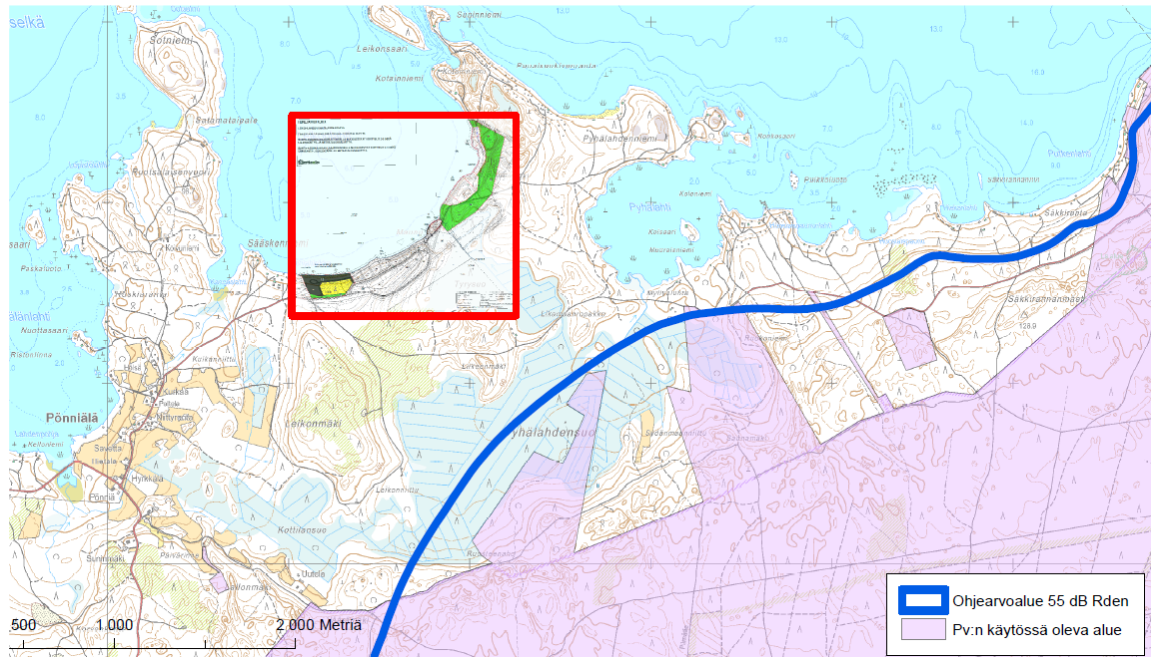
Päiväajan keskiäänitaso ei saa ylittää 55 dB (Aeq, 07–22). Keskiäänitasoa laskettaessa käytetään kaikille aseille ja räjähteille impulssimaisuuskorjausta 9 dB ellei esitetä tarkempaa korjausarvoa.

Korttelialueiden 4 ja 5 taustalle jäävä harjanne toimii lisäksi luontaisena meluesteenä juuri ampuma-alueen suuntaan.

Puolustusvoimat on antanut tähän kaavahankkeeseen ja läheiseen melualueeseen liittyvän lausunnon nyt käsiteltävän työn alkuvaiheessa 18.2.2020:

”Kaavoitettava alue sijaitsee puolustusvoimien Taipalsaaren ampuma- ja harjoitusalueen läheisyydessä. Kaavoitettava alue ei sijaitse ampuma- ja harjoitusalueen raskaiden aseiden ja räjäytysten 55 dB LRden melualueella (liite 1). Melualue on määritetty 2017 ja se on raskaiden aseiden ja räjäytysten melutasoista annetun valtioneuvoston asetuksen 903/2017 ohjearvon mukainen. On kuitenkin huomioitava, että ammuntojen ääni kuuluu ajoittain suotuisissa sääolosuhteissa kaava-alueella. Asiakirjan laadintahetkellä ei ole tiedossa sellaisia ampuma- ja harjoitus-

tusalueen kehittämis- tai toimintatarpeita joiden toteutus voisi heikentyä esitetyllä kaavoitusratkaisulla.”



Kaavamääräyksissä on informatiivisesti todettu seuraavaa: Läheiseltä ampuma-alueelta kantautuu ajoittain melua alueelle, vaikka se nykyisten (!) selvitysten perusteella jää varsinaisen melualueen ulkopuolelle (valtioneuvoston asetus 903/2017). Siltä osin, kun harjanteet ehkäisevät melun leviämistä, voidaan vapaa-ajan asunnot tuoda mahdollisimman lähelle harjannetta, jolloin sen suojaava vaikutus on tehokkaimmillaan ja myös piha-aluetta jää mahdollisimman paljon harjanteen suojaan.

Ely-keskuksen lausunnossa 24.11.2020 todetaan lisäksi, ”että valtioneuvoston asetus raskaiden aseiden ja räjäytysten melutasoista (903/2017) on tullut voimaan 1.1.2018. Asetusta sovelletaan sen voimaantulon jälkeen vireille tuleviin maankäyttö- ja rakennuslain mukaisiin menettelyihin. Asetuksen 3 §:ssä on todettu mm., että:

”Ampuma- ja harjoitusalueiden raskaiden aseiden ampumatoiminnasta ja räjäytyksistä aiheutuva laskennallinen A-taajuuspainotettu ja impulssikorjattu vuosikeskiäänitaso ei saa ylittää melulle altistuvalla alueella ulkomelun ohjearvoja seuraavasti:

Alueen ja rakennuksen käyttötarkoitus	Ohjearvo Vuosikeskiäänitaso LRden (dB)
Pysyvä asutus	55
Loma-asutus	55
Hoitolaitokset	55
Oppilaitokset	55
Virkistysalueet	55
Leirintäalueet	55
Kansallispuistot	50

(Vuosikeskiäänitasolla LRden tarkoitetaan koko vuoden vuorokausiarviotasoa, joka sisältää iltajan (kello 19–22) 5 desibelin ja yöajan (kello 22–7) 10 desibelin lisäyksen keskiäänitasoihin sekä impulssikorjauksen ja viikonloppukorjauksen.)

Lisäksi 4 §:ssä on todettu mm., että *ampuma- ja harjoitusalueiden raskaiden aseiden ampumatoiminnasta ja räjäytyksistä aiheutuva C-taajuuspainotettu äänialtistustaso ei saa ylittää melulle altistuvalla alueella ulkomelun toimenpideraja-arvoja:*

Alueen ja rakennuksen käyttötarkoitus	Toimenpideraja-arvo Äänialtistustaso LCE (dB) arkisin kello 7–19
Pysyvä asutus	105
Loma-asutus	105
Hoitolaitokset	105
Oppilaitokset	105
Virkistysalueet	105
Leirintäalueet	105
Kansallispuistot	100

Melualuetta kuvaamana karttakuvana on syytä käyttää puolustusvoimien 2017 päivittämää karttaa, jossa melualue on muodostettu asetuksen 907/2017 mukaisesti (ks. edellinen sivu).

Kuten puolustusvoimat lausunnossaan totesi, kuuluu ampuma-alueen melu suunnittelukohteeseen, vaikka suunnittelukohde ei sijaitsekaan melualueella. Vapaa-ajan asunnot ovat ampu-mamelun suhteen erityisen herkkiä kohteita, joten ampumamelun esiintymistä ja vaikutuksia on syytä selvittää. Asia on tuotu esille viranomaisneuvottelussa 20.1.2020, jossa todettiin melun vaikutusarvioinnin tarve. Vähintäänkin tulisi selvittää yhteistyössä puolustusvoimien kanssa, kuinka monena päivänä ampumamelu kuuluu kohteeseen vuositasolla ja miten päivät jakautuvat vuoden kierrossa sekä niiden vuorokausien lukumäärä, jolloin esiintyy ilta- tai yömelua. Hyvä olisi myös arvioida niiden päivien lukumäärä, jolloin melu kuuluu kohteessa voimakkaimmillaan (esim. > 45, 50, 55 dBLAeq) sekä esiintyvää maksimimelua. Kuvauksissa tulisi kiinnittää erityistä huomiota siihen, että mahdollinen ostaja voi ymmärtää räjäytysmelun luonteen verrattuna esim. liikennemeluun. Selvitykset ovat tarpeellisia, jotta mahdollinen loma-asukas voi loma-asuntokiinteistön hankintapäätöstä tehdessään riittävästi arvioida, aiheutuuko räjäytysmelusta ostopäätökseen vaikuttavaa haittaa.”

Puolustusvoimilta saadun tiedon mukaan:

xxxxxxxxxxxx täydentyy vielä

5.7 Taloudelliset vaikutukset ja kaavan toteuttaminen

Kunnalle kaavasta ei aiheudu tien siirron lisäksi kustannuksia, vaan kaavahanke tukee kunnan ja läheisen kyläalueen elinvoimaisuutta ja tunnettavuutta vahvistamalla loma-asumisen elinkeinoja. Yhdyskuntarakenteeseen hanke sulautuu saumattomasti (paikoitellen tiivis mökkiasutus lähiympäristössä, hyvä liikenteellinen saavutettavuus, suurelta osin nykyisen käyttömuodon säilyttäminen). Kunnalla ja seurakuntayhtymällä on mahdollisuus tontinmyynnin kautta saada tuloja alueelta.

Uudisrakentaminen tapahtuu vaiheittain suhdanteiden ja kysynnän mukaan. Maanomistajat toteuttavat kaavan rakentamalla ja myymällä alueita harkintansa mukaan. Kunta seuraa kaavan toteuttamista rakennuslupamenettelyn yhteydessä rakennusvalvonnan avulla.

KARTTAAKO OY

DI Jarmo Mäkelä
Heikinkatu 7
48100 Kotka

0400 220082
jarmo.makela@karttaako.fi