TAIPALSAARI
Koti Saimaan sylissä

Pien-Saimaan osayleiskaavan muutos ja Tikkalan ranta-asemakaavan kumoaminen

SELOSTUS Kaavaluonnos 31.3.2021



Suunnittelualueen yleispiirteinen sijainti maastokartalla ympyröity punaisella

Karttaako

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

SISÄLLYSLUETTELO

Suunnittelun aikataulu ja vaiheet 2

1. PERUSTIEDOT 3

1.1. Yleistiedot ja sijainti
1.2. Suunnittelutilanne
1.21 Maakuntakaava
1.22 Osayleiskaava
1.23 Ranta-asemakaava
1.24 Pohjakartta
1.25 Rakennusjärjestys
1.3. Maanomistus
1.4. Luonto ja maisema
1.5. Nykyinen maankäyttö ja alueen historia

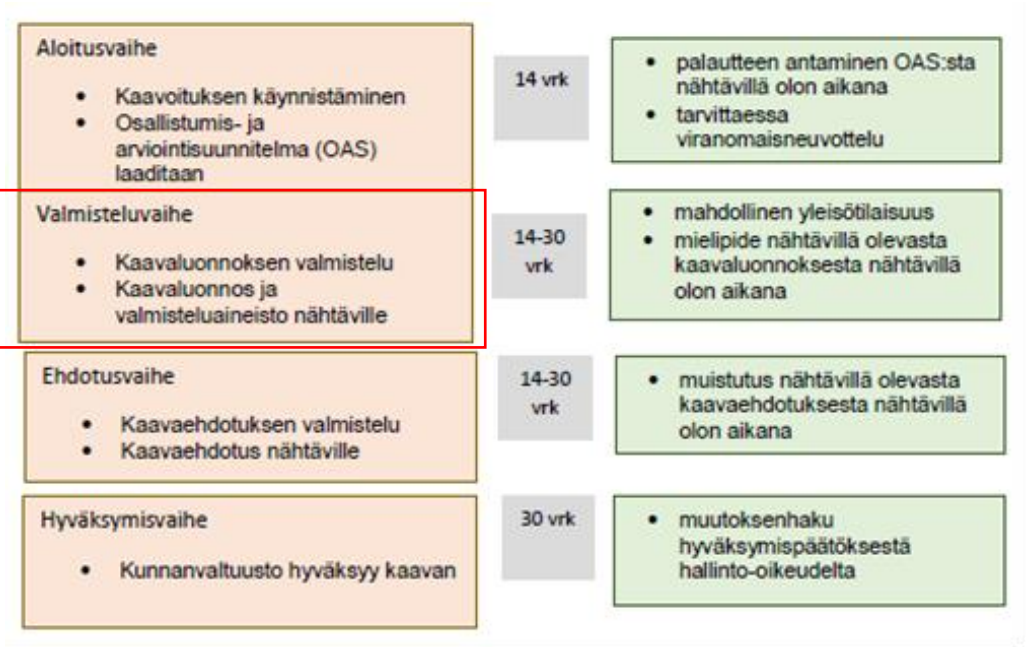
2. TAVOITTEET 11

3. OSAYLEISKAAVAN MUUTOS JA RANTA-ASEMAKAAVAN KUMOAMINEN 12

3.1. Yleiskaavaratkaisu
3.2. Ranta-asemakaavan kumoaminen

4. KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI 15

Suunnittelun aikataulu ja vaiheet:



- Työneuvottelut ja alustavat maastotyöt kesä-marraskuussa 2020.
- Kaavoittaja toimitti **osallistumis- ja arviointisuunnitelma**n (OAS) kunnalle tammikuussa 2021. Kaavatyön käynnistäminen uudelleen kunnassa hakemuksesta, tekninen lautakunta 18.2.2021 § 15. Kaavatyön **vireilletulo**sta (MRL 63§) ja OAS:masta tiedotetaan kunnan harkinnan mukaan.
- Nykyisten kaavojen tarkempi analysointi ja tilastointi sekä maastotyöt/ pohjakartan täydennykset tapahtuivat pääosin syksyllä 2020, luontoselvityksen raportointi.

- Vaihtoehtoisten maankäyttömallien laadinta ja osayleiskaavan **alustava kaavaluonnos** kevättalvella 2021, esittely maanomistajille ja kunnalle.

- **Osayleiskaavan kaavaluonnos asetetaan yleisesti nähtäville** ja osallisilla on mahdollisuus antaa siitä palautetta (huomautus) xxxxxxxxxxx välisenä aikana. Nähtävillä pitämisestä (MRL 62§) tiedotetaan kunnan ohjeiden mukaan. Myös tarvittavat viranomaislausunnot pyydetään tässä vaiheessa.

- Tarpeen mukaan työneuvottelut kunnassa xxxxxxxxxxx/ kunnan ja maanomistajien tarkennetut tavoitteet kaavaehdotukseen.

-> Kaavaehdotukset osayleiskaavan muutoksesta ja ranta-asemakaavan kumoamisesta laaditaan saadun palautteen perusteella ja toimitetaan kuntaan loppukesällä 2021.

- **Kaavaehdotukset** asetetaan teknisen lautakunnan käsittelyn jälkeen yleisesti nähtäville (MRA 19§ ja MRA 27§) ja niistä pyydetään vielä tarvittavat lausunnot (arviolta syksyllä 2021). Osallisilla on mahdollisuus antaa niistä palautetta (muistutus). Kaavanlaatijan vastineet palautteesta ja mahdolliset tarkistukset kaavaratkaisuihin.

- Kunnanvaltuuston on tarkoitus hyväksyä osayleiskaavan muutosehdotus (loppuvuonna 2021). Ranta-asemakaavan kumoaminen menee hyväksyntään, kun osayleiskaavan muutos on saanut lainvoiman.

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

1 PERUSTIEDOT

1.1 Yleistiedot ja sijainti

Suunnittelualue muodostuu yhteensä noin 60 hehtaarin kokoisesta alueesta Pien-Saimaan ja Siikolammen rannoilla. Alueella on rantaviivaa noin 2300 + 300 m ja se sijaitsee Koneenselän vesialueen pohjoisrannalla. Alueen tilat ovat yksityisessä omistuksessa.



Suunnittelualueen muodostavat tilat (lähde: Taipalsaaren karttapalvelu, Maanmittauslaitos)

Suunnittelualueen muodostavat yksityisten maanomistajien tilat:

831-411-1-17 Lintuvuori
831-411-1-20 Ylätontti
831-411-1-21 Ison kiven tontti
831-411-1-22 Ylätontti II
831-411-1-23 Rantakallio
831-411-1-24 Ylätontti III
831-411-1-25 Rantatontti
831-411-1-41 Linnanvuori
831-411-1-42 Tikkala
831-411-1-43 Pelli
831-411-1-44 Lintuvuori
831-411-1-45 Saunaranta
831-411-1-46 Aarreranta + määräala
831-411-1-49 Tuppurinranta

1.2 Suunnittelutilanne

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. Maakuntakaavalla on tässä keskeinen rooli. Nyt käsiteltävää kaavahanketta koskevat tavoitteet ovat lähinnä:

- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiselle 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 riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

1.21 Maakuntakaava

Etelä-Karjalan maakuntakaavassa (2011) alueelle on osoitettu suunnittelua ohjaavina merkintöinä ainoastaan alueen eteläpuolelle Koneenselälle osoitettu uusi kehitettävä laivaväylä:



Alueella sijaitsee myös kalliomaalaus, joka on osoitettu muinaismuistokohteeksi (kuva alla). Alueen itäpuolelle jäävät muinaismuistokohteet eivät kuulu suunnittelualueeseen.

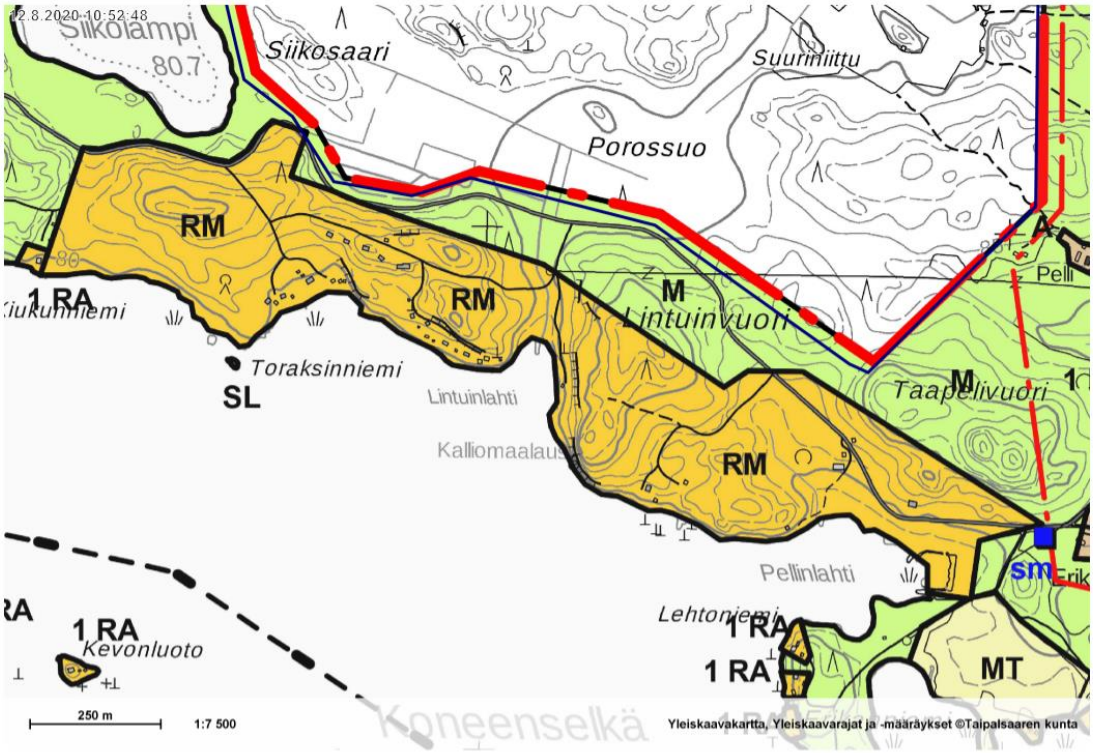




Ote Etelä-Karjalan maakuntakaavasta. Nuolella osoitettuna suunnittelualueeseen kuuluva muinaismuistokohde (lähde: Etelä-Karjalan maakuntaliitto, maakuntakaavayhdistelmä)

1.22 Osayleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa 5.11.2001 vahvistettu **Pien-Saimaan osayleiskaava** (kuva alla), johon tämä kaavamuutos kohdistuu.



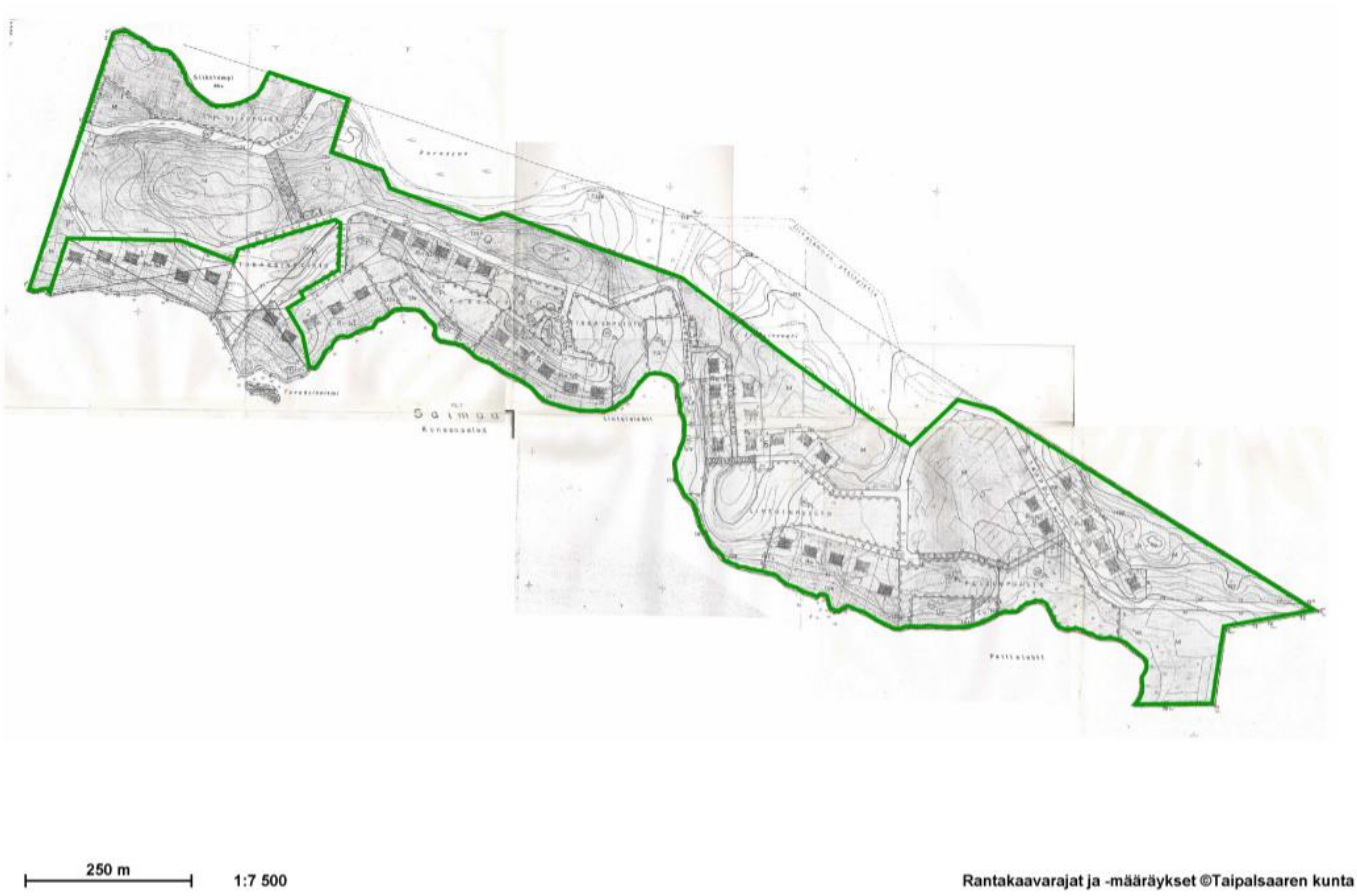
Ote Pien-Saimaan osayleiskaavasta. Suurin osa alueesta on osoitettu RM-alueeksi (lähde: Taipalsaaren karttapalvelu, Taipalsaaren kunta.)

Nykyisessä osayleiskaavassa alue on osoitettu pääosin matkailupalvelujen alueeksi RM-merkinnällä. Suunnittelualueen pohjoisosa on puolestaan osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Alueen lähistöllä on yksi luoto, joka on merkitty osayleiskaavassa luonnonsuojelualueeksi, jolla on ympäristöarvoja (SL). Kaava-alueen itäisellä laidalla on muinaismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäännös (sm), joka ei kuitenkaan kuulu varsinaiseen suunnittelualueeseen.

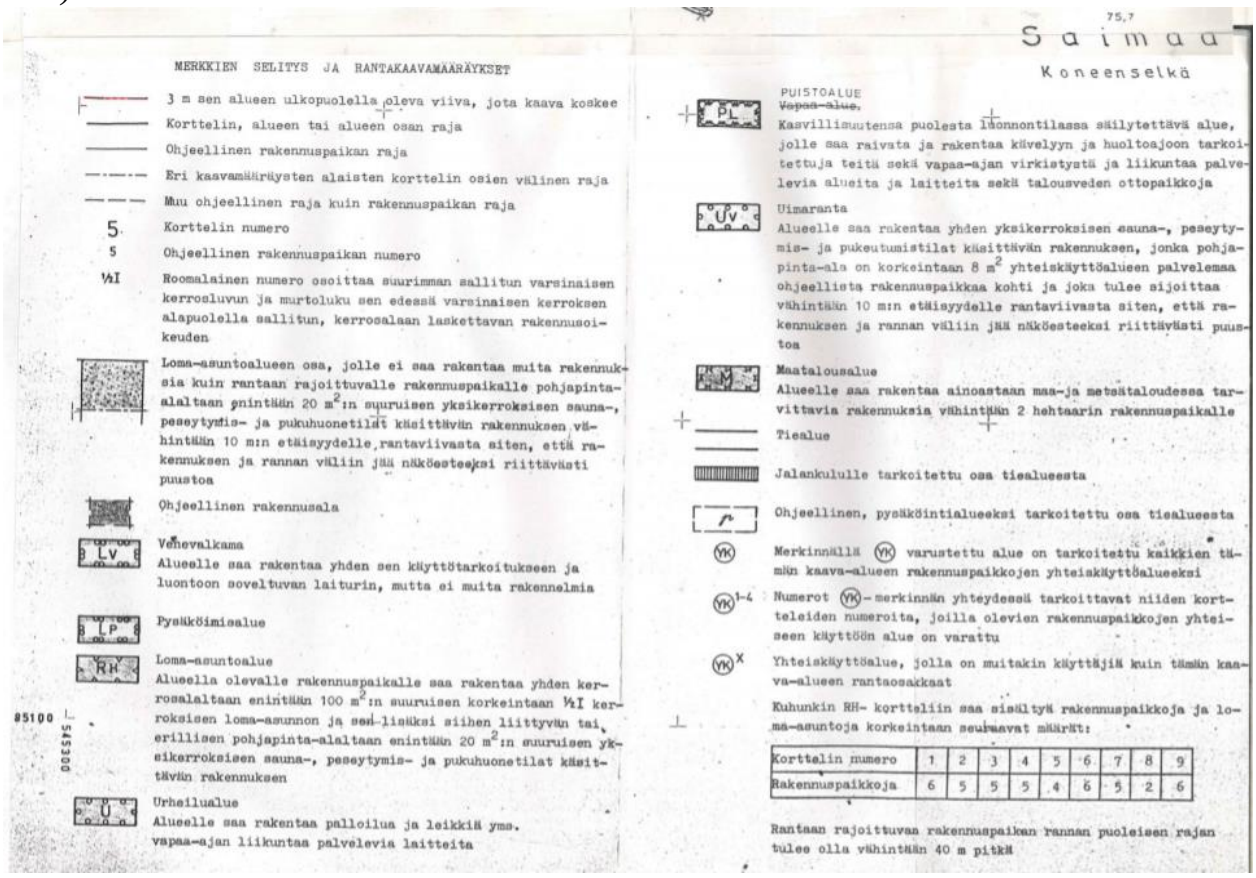
1.23 Ranta-asemakaava

Alueen voimassa oleva **Tikkalan ranta-asemakaava** (kuva ja merkinnät seuraavalla sivulla) on voimassa olevista kaavamuodoista vahvin ja sitä on siis noudatettava toistaiseksi alueella. Kaava hyväksyttiin valtuustossa 17.6.1974 ja vahvistettiin 18.4.1975.

Vanhassa ranta-asemakaavassa alue on rakenteeltaan ”mökkikylämäinen” ja siinä on useita yhteiskäyttöalueita (yk), jotka ovat merkittyjen kortteleiden käytössä. Ranta-asemakaavassa alue on osoitettu pääosin loma-asuntoalueeksi (RH) tai maatalousalueeksi (M). Rannalla sijaitsee lisäksi mm. venevalkamia (LV) ja uimarantoja (UV), jotka ovat yhteiskäytössä. Osa kaavan länsiosasta jäi aikanaan vahvistamatta (ruksit kartalla).



Voimassa oleva ranta-asemakaava rajattuna vihreällä (lähde: Taipalsaaren karttapalvelu, Taipalsaaren kunta)



Ote nykyisen ranta-asemakaavan merkinnöistä (lähde: Taipalsaaren karttapalvelu, Taipalsaaren kunta)

1.24 Pohjakartta

Yleiskaavan muutoksen pohjakarttana käytetään maastokarttaa laserkeilausaineistolla ja kiinteistörajoilla täydennettynä.

1.25 Rakennusjärjestys

Kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty 22.8.2018 (voimaan 1.11.2018).

1.3 Maanomistus

Kaavamuutosalueen omistavat yksityiset henkilöt.

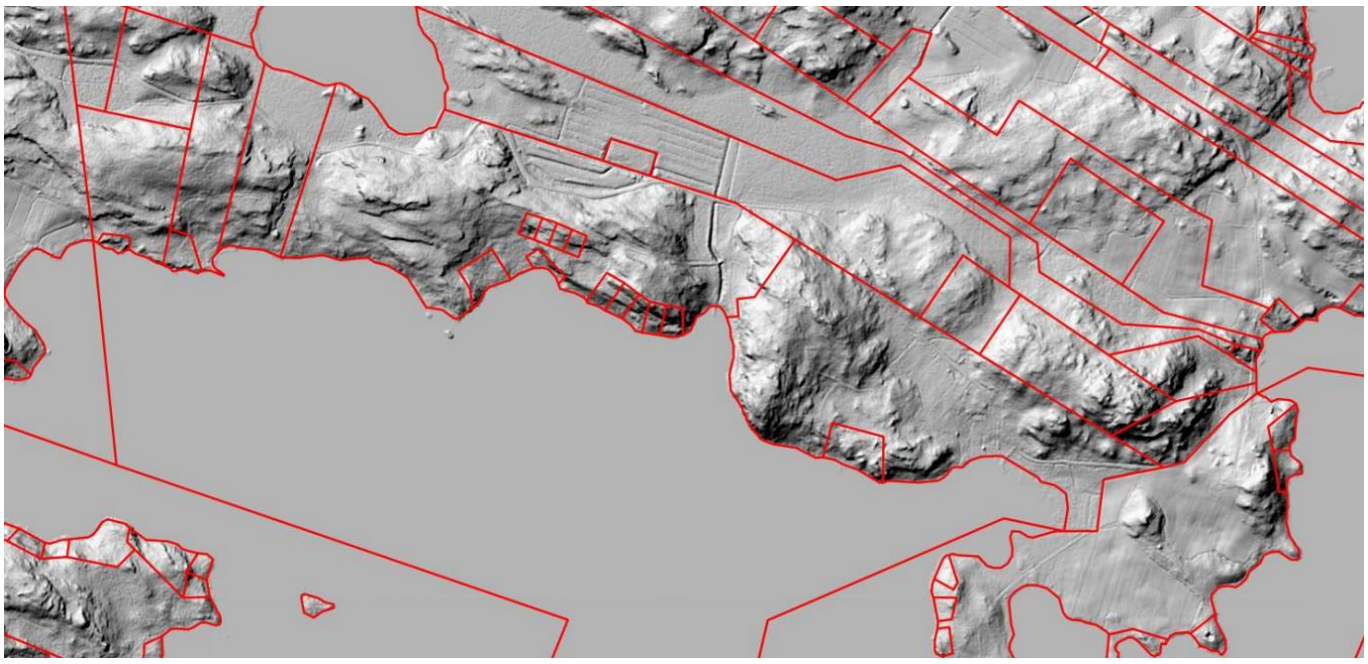
1.4 Luonto- ja maisema

Suunnittelualueella tehtiin maankäyttö- ja rakennuslain mukainen luonto- ja maisemainventointi kesä-heinäkuussa 2020 (biologi Jouko Sipari). Luontoinventoinnissa alue luokiteltiin kuuteen eri osa-alueeseen (kuva alla). Osa-alueiden tarkemmat kuvaukset löytyvät liitteenä olevasta raportista.



Kuvakaappaus luontoinventoinnin alueluokituksista. Suunnittelualue koostuu kuudesta eri luontoalueesta.

Ensimmäinen osa-alue koostuu Lintuinvuoren itäpuolesta ja Pellinlahdesta. Alueelta löytyvä kalliomäen rantarinne on jyrkkä ja kallioinen. Kalliopaljastumat ja kalliojyrkänne ovat mäntyvaltaista tuoretta kangasta ja alueen puusto korkeintaan keski-ikäistä. Kallion jyrkänne ei ole maisema-arvoiltaan merkittävä. Pellinlahden alavat, matalat rannat ovat laajalti ruohottuneet; rantametsät todettiin tavanomaiseksi, lehtipuuvaltaiseksi ja rantavyöhykkeessä runsaasti pensaita kasvavaksi biotoopiksi.



Rinnevarjostuskuva ja kiinteistörajat suunnittelualueella. Lintuinvuoren ja Toraksinniemen jyrkät kalliot erottuvat maastosta. Lähde: Maanmittauslaitos, karttapaikka.

Osa alue 2 Lintuinvuori on laaja graniittikalliomäki, jonka keskiosassa ja eteläreunassa on laajahkot puustoiset kallioalueet. Eteläreunan kalliojyrkänteellä on kalliopiirroksia. Lintuinvuoren itäsivu on laajalti avohakattu; lähempänä rantaa on mäntymetsää ja kuusikkoa. Luontoinventoinnin suosituksen mukaan: *”Lintuvuoren alueella ei todettu rauhoitettuja tai uhanalaisia kasvilajeja, uhanalaisia lintulajeja tai uhanalaisille lajeille elinympäristöjä, jotka olisi erityisesti huomioitava maankäytön suunnittelussa. Lintuinvuoren etelärannan rantakalliojyrkänne on maisemallisesti merkittävä ja sillä on todettu kalliomaalauksia, jonka vuoksi se tulee jättää nykytilaansa”*

Osa-alue 3 Porossuo on ojitettu isovarpuräme suunnittelualueen pohjoisreunalla. Suon keskiosassa on kitukasvuista männikköä, mutta Porossuo ei kuitenkaan ole enää luonnontilainen. Alueen niukka lajisto on kangasmetsille tyypillistä.

Neljäs osa-alue Lintuinlahti on matala, sedimenttipohjainen ja runsaskasvustoinen pieni lahti. lahteen on johdettu yllä kuvatun Porossuon vedet kapeaa notkelmaa pitkin. Notkelma on ilmeisesti ollut aiemmin peltoa, eikä alue ole täysin luonnontilainen. Harvennettu puusto on koivuvaltaista ja lajisto todettu lehto- ja niittylajiston sekoitukseksi.

Osa-alue 5 eli Lintuinlahden länsipuolen kallioinen mäkialue on suunnittelualueella tehokkaimmin rakennettua aluetta. Alueen läpi kulkee paikallistie. Alueen metsät ovat pääosin kallioista mänty-kangasta. Alarinteiltä löytyy myös tuoretta kuusikangasta.

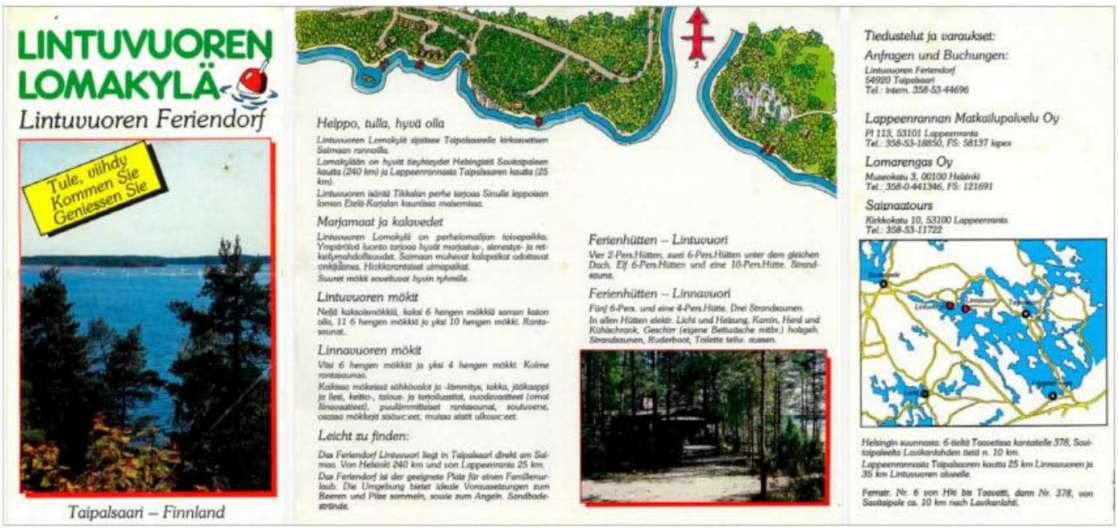
Kuudes osa-alue Toraksinniemi on kallioniemi, jonka eteläpuolella on kaksi laakeaa kallioluotoa. Luontoinventoinnin mukaan: *”Toraksinniemen jäkäläkalliot ovat metsälain tarkoittamia niukkapuustoisia kallioita, jonka vuoksi ne tulisi jättää nykytilaansa ja Toraksinniemen edustan kallioluoto on merkittävä kalatiirojen pesimäluoto, jonka vuoksi niemi ja sen edustan luoto tulisi jättää nykytilaansa”.* Nykyisessä osayleiskaavassa luotoalue on osoitettu SL-merkinnällä.



Kuva Toraksinniemen kalliolta, joka sijaitsee luontoinventoinnin alueella 6. Kalliolta on laajat näkymät järvelle.

1.5 Nykyinen maankäyttö ja alueen historia

Kaava-alueelle on rakennettu ensimmäiset mökit vuosina 1975-1976, kun alueelle alettiin suunnitella Lintuvuoren lomakylää. Osa mökeistä on rakennettu rinteeseen rannan taustalle ja osa rannalle vanhan ranta-asemakaavan mukaisesti. Etelä-Saimaa uutisoi nyt käsillä olevasta kaavahankkeesta keväällä 2021 ja kyseisessä lehtijutussa kuvattiin alueen historiaa lomakylänä. Vilkkaimpina aikoina 1970 ja -80-luvulla mökkikylässä kaikki noin 20 mökkiä olivat majoituskäytössä. Nykyään osa entisestä lomakylästä kuitenkin rapistuu käyttämättömänä ja vanhan lomakylän alue olisi tarkoitus pilkkoa mökkitonteiksi.

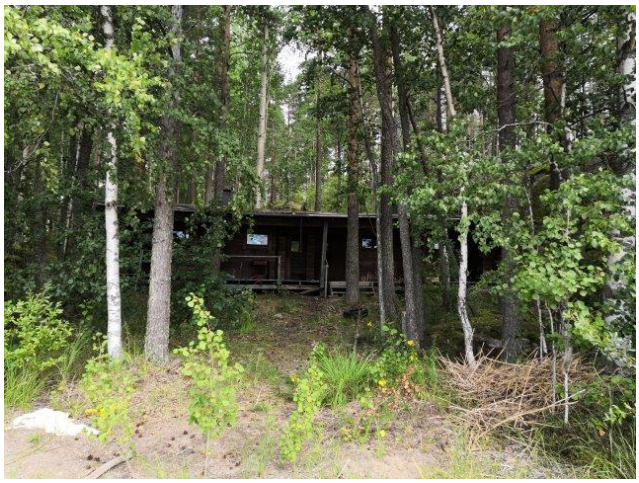


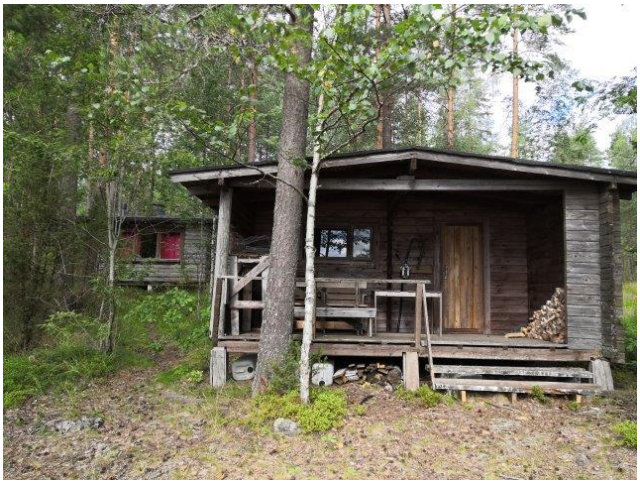
Kuva Lintuvuoren lomakylän vanhasta esitteestä. Alueella oli aktiivista matkailutoimintaa etenkin 70- ja 80-luvuilla. Lähde: https://www.esaimaa.fi/paikalliset/4140477

Alueen nykyinen rakennuskanta koostuu entisen lomakylän mökeistä (ks. seuraavat kuvat). Rantamökit kahta lukuun ottamatta ovat käytössä, mutta rinnemökit kaikki tyhjillään. Useita vanhoja rakennuksia on esitetty purettavaksi ja siirrettäväksi muualle.



Esimerkki alueen rakennuskannasta 1970-luvulta. Monet takamaaston rinnemökeistä ovat purkukuntoisia.









Vanha rantasauna ja rantamökkejä suunnittelualueella. Useimmat rantamökit ovat edelleen aktiivisessa käytössä toisin kuin takamaaston vanhat vuokramökit.

Mökkejä ja niiden pihapiirejä lukuun ottamatta suunnittelualue on enimmäkseen maa- ja metsätalousvaltaista aluetta. Useat osa-alueet suunnittelualueella eivät ole luonnontilaisia. Luontoinventoinnin mukaan useat metsiköt alueella, kuten Lintuinvuoren itäpuoli ja Lintuinlahden koivuvaltaiset osat on harvennettu. Pohjoislaidan Porossuo on ojitettu ja Lintuinlahden notkelma todennäköisesti entistä peltoa.

Maisemallisesti ja historiallisesti arvokkaat kohteet huomioidaan kaavamuutoksessa. Alueella on ollut jonkinlaista asutusta jo yli 5000 vuoden ajan, mistä ovat todisteena Lintuinvuoren kalliomaalaukset. Osayleiskaavan muutoksessa nämä kalliomaalaukset otetaan huomioon muinaismuistolain rauhoittamana kiinteänä muinaisjäännöskohteena. Myös arvokkaat maisemakohteet osoitetaan omalla merkinnällään.

2 TAVOITTEET

Osayleiskaavan muutoksen tavoitteena on saneerata nykyinen ajatuksiltaan vanhentunut yleiskaava täysin tilojen nykyinen käyttö huomioiden. Muutoksessa siirrytään lomakylämäisestä ratkaisusta kohti tavanomaisia omarantaisia loma-asuntoja. Ranta-asemakaavan kumoamisella täydennetään yleiskaavan muutoksen tavoitteet ja pyritään purkamaan samalla alueen yhteiskäyttöiset osat. Kumoaminen tarvitaan yleiskaavan muutoksen lisäksi, sillä ranta-asemakaava on yleiskaavaa ”vahvempi” kaavamuoto. Tavoitteet täydentyvät kaavaprosessin aikana maanomistajien kanssa käytävissä keskusteluissa. Suunnittelussa huomioidaan myös muut maanomistajien tarpeet.

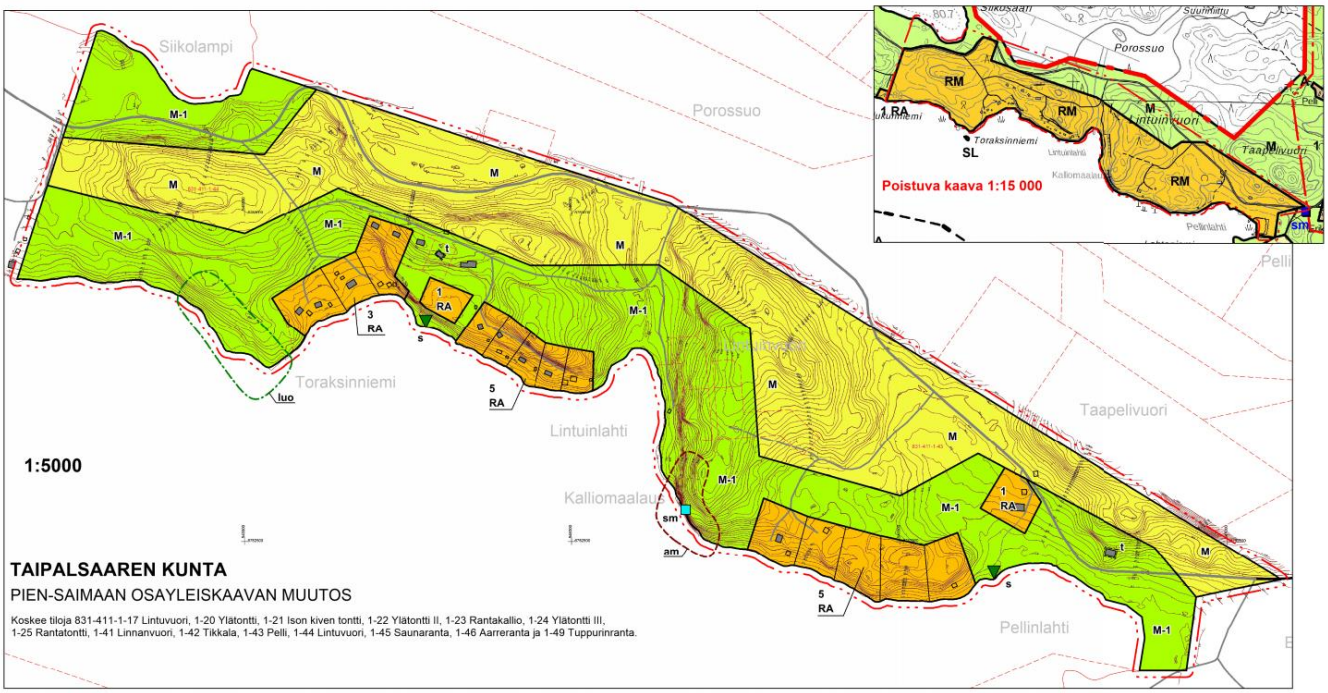
Suunnittelutyön alkuvaiheen aikana järjestettiin tapaamiset 2.6.2020 ja 14.8.2020, minkä jälkeen tavoitteita tarkennettiin. Alueella tehtiin luontoselvitys heinäkuussa 2020 (raportointi talvella 2021). ELY-keskuksen kanssa järjestettiin työneuvottelu 1.10.2020, jonka jälkeen vaihdettiin ”kaavatyökalua” ranta-asemakaavan muutoksesta yleiskaavan muutokseen ja ranta-asemakaavan kumoamiseen. ELY-keskuksen mielestä näin selkeä muutos maankäytössä vaatii myös yleiskaavan muutoksen. Aiheesta keskusteltiin vielä maanomistajien, kunnan ja kaavoittajan kesken kunnassa 2.11.2020.

Tavoitteet täsmentyivät kaavaprosessin edetessä luonnosvaiheeseen. Luonnosvaiheessa sekä osayleiskaavan muutos että ranta-asemakaavan kumoaminen sisällytettiin tähän yhteiseen selostukseen; sekä muutoksesta että kumoamisesta on liitteenä omat kaavakartat merkintöineen. Osayleiskaavan muutos sekä ranta-asemakaavan kumoaminen ovat edellä mainittujen tavoitteiden mukaiset. Suunnittelun lopputuloksen kannalta on tärkeää, että Pien-Saimaan osayleiskaavan muutos saadaan hyväksyttyä ennen ranta-asemakaavan kumoamista.

Muita huomioitavia seikkoja:
- nykyisen kiinteistöjaotuksen huomiointi alue- ja tonttirajauksissa
- tavoitteet tarkentuvat vielä prosessien aikana

3 OSAYLEISKAAVAN MUUTOS JA RANTA-ASEMAKAAVAN KUMOAMINEN

3.1 Yleiskaavaratkaisu



Ote Pien-Saimaan osayleiskaavan muutoksen kaavakartasta. Kaavakartta mittakaavassa ja kaavamerkinnät löytyvät selostuksen yhteydestä.

Mökkialueet, jotka sijaitsevat kokonaan Pien-Saimaan rannassa on osoitettu merkinnällä **RA** (loma-asuntoalue). Kaavamuutoksen tavoitteena on siirtyä lomakylämäisestä ratkaisusta kohti omarantaisia loma-asuntoja ja uudessa osayleiskaavassa RA-alueet korvaavat vanhat RM-alueet. Luku RA-merkinnän yläpuolella osoittaa sallitun rakennuspaikkojen määrän. Uuden rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 3000 m². Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään yksiasuntoisen lomarakennuksen. Lomarakennuksen lisäksi saa rakentaa saunan sekä aitta- ja talousrakennuksia. Sallittu kokonaiskerrosala saa olla enintään 8 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 250 k-m². Rakennusten lukumäärä saa olla enintään 5 kpl.

Kaavamuutoksen mitoitustarkastelu rakennuspaikkojen osalta perustuu kunnan kanssa yhteistyössä laadittuun laajaan kokonaisharkintaan, jonka perusteina ovat nykyinen erittäin tehokas ranta-asemakaava ja rakennuskanta, nykyisen yleiskaavan mitoitusperusteet, kunnan rakennusjärjestys, alueelle tehty luontoselvitys ja kattavat maastotyöt. Kaavamuutoksessa on osoitettu alueelle 13 omarantaista ja kaksi takamaan rakennuspaikkaa (vastaa yhtä omarantaista paikkaa). Todellista rantaviivaa alueella on 2,6 kilometriä, joten mitoitukseksi muodostuu 5,4 rakennuspaikkaa / todellinen rantaviivakilometri. Kaikki rakentaminen tapahtuu selkävesien kohdalle ja alueen rantaviiva on muutenkin hyvin suoraviivainen, joten vastarannan läheisyydestä johtuvia muuntokertoimia ei ole tarpeen käyttää tässä yhteydessä. Lähtökohdat huomioon ottaen mitoitus on kohtuullinen ja maanomistajien tasapuolinen kohtelu huomioon ottava. Alueelle jää edelleen merkittäviä yhtenäisiä vapaan rannan jaksoja (Toraksinniemen länsiosa, Lintuinlahden itäosa, Pellinlahti ja Siikolampi).

Suunnittelualueen pohjoisosan laajat metsäalueet on osoitettu merkinnällä **M** (maa- ja metsätalousvaltainen alue). Kaavamääräyksen mukaan alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittami-

seen. Alueelle sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen sekä haja-asutusluonteinen rakentaminen kunnan rakennusjärjestyksen mukaisesti.

Lähempänä rantaa sijaitsevat metsäiset alueet on puolestaan osoitettu merkinnällä **M-1** (maa- ja metsätaloustalousvaltainen alue rantavyöhykkeellä). Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueella on voimassa MRL 43.2 §:n mukainen rakentamisrajoitus. Alueen rakennusoikeus on siirretty maanomistajakohtaisesti saman maanomistusyksikön rakentamiseen tarkoitetuille alueille. Alueella sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen MRL 73.2 §:n mukaisesti.

Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä kallioalue Toraksinniemessä on osoitettu merkinnällä **luo** ja maisemallisesti arvokas kalliojyrkänne Lintuinvuorella merkinnällä **am**. Alueilla ei saa tehdä toimenpiteitä, jotka vähentävät niiden arvoa. Lintuinvuoren kalliomaalaus on merkitty **sm**-merkinnällä (muinaismuistolain 295/63 rauhoittama kiinteä muinaisjäännöskohde). Alueen kaivaminen, peittäminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on kuultava museoviranomaisia.

Suunnittelualueelta löytyy lisäksi kaksi metsätalouden harjoittamiseen tarkoitettu taukotupaa (**t**) rannan taustalta.

Osayleiskaavan muutoksen yleisissä määräyksissä sanotaan lisäksi:

TÄMÄN YLEISKAAVAN MUUTOKSEN RA-, M- JA M-1 -ALUEILLA SAA MYÖNTÄÄ RAKENNUSLUVAT YLEISKAAVAN MUKAISEEN RAKENTAMISEEN ILMAN ASEMAKAAVAA.

Rakennuslupaa ei saa myöntää ennen kuin rakennuspaikat on merkitty maastoon.

Maasto-olosuhteista ja pohjakartan tarkkuudesta johtuen rakentamiseen osoitettujen alueiden rajoista voidaan poiketa vähäisessä määrin, jos se on tarpeen teiden tai rakennusten sijoittamisen kannalta.

Ranta-alueiden kunnostamisesta ja ruoppauksista on oltava yhteydessä ympäristöviranomaisiin.

Rakennuspaikan käytöstä, rantaviivan pituudesta, rakennusten vähimmäisetäisyyksistä sekä rakennusten alimmasta lattiatasosta määrätään seuraavasti:

- Alueelle sijoitettavien rakennusten vähimmäisetäisyydet rantaviivasta:

    - Rantasaunat, kerrosala yli 25 k-m² etäisyys rantaviivasta 25 m
    - Rantasaunat, kerrosala alle 25 k-m² etäisyys rantaviivasta 15 m
    - Asuinrakennus ja loma-asunto, kerrosala yli 80 m² etäisyys rantaviivasta 40 m
    - Asuinrakennus ja loma-asunto, kerrosala alle 80 m² etäisyys rantaviivasta 25 m
    - Aitat, varastot yms. etäisyys rantaviivasta 15 m
    - Grillikodat ja vastaavat etäisyys rantaviivasta 10 m

- Vene- ja rantavajojen sijoittuminen ja korkeusasema harkitaan tapauskohtaisesti. Venevajan tulee olla sekä julkisivultaan, että värityksetään maisemaan sopiva. Rakentamisessa on pitäydyttävä perinteisissä rakentamistyyleissä eikä rakennuksen sijoituksella saa rikkoa luonnonmaisemaa.

- Rakennuslupaviranomainen voi myöntää etäisyyttä koskevasta määräyksestä poikkeuksen, jos se on maasto-olosuhteiden johdosta välttämätöntä ja rakennus sopeutuu maastoon ja maisemaan.

- Rakennusten alimpien tulvavedestä vaurioituvien rakennusosien tulee olla vähintään keskimäärin kerran 100 vuodessa esiintyvän tulvan korkeudella, johon on lisättävä vielä mahdollisesta aaltoilusta aiheutuva lisäkorkeus. Ellei yläveden korkeus ole tiedossa, tulee rakentamiskorkeus määrätä vesistön olosuhteiden mukaan sellaiselle korkeudelle, että rakennusosien vaurioitumisvaaraa ei ole. Saimaan rannalle rakennettavien rakennusten alimpien tulvavedestä vaurioituvien rakennusosien tulee olla vähintään korkeudella N2000 +78.00 m, johon tulee lisätä vielä mahdollisen aaltoilun aiheuttama lisäkorkeus.

- Rakennuspaikan rantavyöhykkeen puusto tulee pääosin säilyttää. Rakennusten tulee olla korkeusasemaltaan, muodoltaan, materiaaleiltaan ja väritykseltään maisemaan sopivia.

- Rakennuksen suunnittelun yhteydessä on selvitettävä tarve mahdollisen radonhaitan torjuntaan

VESI- JA JÄTEHUOLTOA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

Rakennuslupahakemuksissa on osoitettava, että puhdasta vettä on saatavissa ja että jätevesistä huolehditaan siten, ettei pohjavesiä ja pintavesiä saastuteta.

Yleiseen viemäriverkostoon kuulumattomien kiinteistöjen jätevesihuolto tulee hoitaa ympäristönsuojelulain, terveydensuojeluasetuksen sekä kunnan ympäristömääräysten mukaisesti. Lisäksi on noudatettava asetusta haja-asutusalueen jätevesikäsittelystä.

Jätevedet käsitellään siten kuin valtioneuvoston asetuksessa ja Taipalsaaren kunnan rakennusjärjestyksessä talousjätevesien käsittelystä säädetään. Jätevesijärjestelmää koskeva suunnitelma on liitettävä rakennus- tai toimenpidelupa -hakemukseen tai rakentamista koskevaan ilmoitukseen.

Jätevesien käsittelytapaa valitessa tulee huomioida rakennuspaikan maaperä sekä pinta-ala. Rakennusten sijoittamisessa tulee ottaa huomioon jätevesien asianmukainen esikäsittely ja maaperäkäsittelypaikan järjestäminen rakennuspaikalla riittävän etäällä rantaviivasta.

Vesikäymälän rakentaminen on kielletty, jos jätevesisäiliöiden tyhjentäminen tieyhteyden puuttumisen tai muun syyn vuoksi ei ole mahdollista.

Kiinteiden jätteiden keräyksessä ja käsittelyssä tulee noudattaa voimassa olevia kunnan yleisiä jätehuoltomääräyksiä.

METSÄNHOITOA JA MAATALOUTTA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET JA SUOSITUKSET

Metsänhoidossa noudatetaan metsätalouden kehittämiskeskus Tapion antamia metsänhoitosuosituksia ja ranta-alueilla erityisesti rantametsiä koskevia metsänhoitosuosituksia ja metsälakia.

Ojituksella sekä ojan käyttämisellä ja kunnossapidolla on tarkistettava vesilain mukainen luvan tarve. Metsäojituksissa tulee suosia ojituksen vesiensuojelurakenteita.

3.2. Ranta-asemakaavan kumoaminen

Edellä kuvatun osayleiskaavan muutoksen lisäksi tässä yhteydessä on kumottava alueen vanha Tikkalan ranta-asemakaava vuodelta 1975, jotta työn tavoitteet toteutuvat lopullisesti.

Kumoamiskarttaluonnos poistuvine määräyksineen on selostusosan yhteydessä. Ehdotusvaiheessa lisätään kumoamiselle oma selostusosa ja ne käsitellään erillisinä pykälinä hyväksymisvaiheessa.

4 KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Maankäyttö- ja rakennuslaki 9 § Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa

”*Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitettäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.”*

Pien-Saimaan osayleiskaavan muutoksen ja Tikkalan ranta-asemakaavan kumoamisen suunnittelun eri vaiheissa on pyritty selvittämään tulevia vaikutuksia ja niiden merkittävyyttä sekä mahdollisten kielteisten vaikutusten minimoimista.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Aikaisemmassa osayleiskaavassa ja ranta-asemakaavassa alueella on sallittu hyvinkin tehokas lomakylämäinen matkailurakentaminen. Tämän kaavamuutoksen myötä siirrytään kohti omarantaisia tavanomaisia mökkitontteja. Kaavaratkaisu myös päivittää 1970-luvulla tehdyn ranta-asemakaavan ja vuoden 2001 osayleiskaavan käyttötarkoitukset nykypäivää vastaaviksi.

Uusille alueille on osoitettu vain kaksi omarantaista rakennuspaikkaa Pellinlahdelle. Vastineeksi lähialueelta häviää myös kaksi omarantaista tonttia sekä 17 ranta-asemakaavan tonttia takamaastosta. Myös monilla muilla osa-alueilla kaavaratkaisu kevenee nykyiseen ranta-asemakaavaan verrattuna. Muilta osin rakennuskanta on jo olemassa olevaa ja kaava päivitetään niiden osalta vastaamaan nykytilannetta. Vanhoja mökkikylään kuuluvia rakennuksia etenkin takamaastossa on suunniteltu purettavaksi tulevaisuudessa.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavamuutoksessa osoitetut omarantaiset RA-alueiden rakennuspaikat kasvattavat vetovoimaisuuttaan kaavamerkintöjen päivittyessä nykypäivään. Myös tilojen taloudellinen arvo kasvaa rakennuspaikkakohtaisen rakennusoikeuden noustessa.

Metsätalouden elinvoimaisuus varmistetaan osayleiskaavan merkinnöillä M ja M-1. Takamaaston maa- ja metsätalousalueet ja rantavyöhykkeen maa- ja metsätalousalueet on osoitettu omilla merkinnöillään.

Alueelle ei tarvitse kaavan myötä rakentaa uutta yhdyskuntatekniikkaa tai järjestää palveluita.

Ympäristölliset vaikutukset

Kaavassa on pyritty minimoimaan vaikutukset ympäristölle. Siirtyminen tehokkaasta matkailurakentamisen mahdollisuudesta yksittäisiin mökkitontteihin rauhoittaa kokonaisvaltaisesti ympäristöä.

Vaikutukset maisemakuvaan, luontoarvoihin ja luonnon monimuotoisuuteen on selvitetty kattavasti luontoinventoinnissa. Inventoinnissa löytynyt maisemallisesti arvokas kalliojyrkänne on otettu huomioon merkinnällä am. Alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka saattavat vaarantaa alueen luonto- ja maisema-arvoja.

Luonnonarvoiltaan merkittävä tiiran tärkeä pesimäluoto ja sen pohjoispuolella oleva kallioalue, jotka osittain löytyvät myös vanhasta osayleiskaavasta, on otettu kaavassa huomioon luo-merkinnällä. Alueella ei saa tehdä sellaisia toimenpiteitä, jotka vähentävät sen luontoarvoa.

Vaikutukset pohjaveteen, vesistöihin ja pienilmastoon eivät tule merkittävästi muuttumaan kaava-muutoksen myötä.

Kulttuurilliset vaikutukset

Vaikutukset kulttuurihistoriallisiin arvokohteisiin, järvimaisemaan ja muinaismuistoihin on otettu huomioon kaavaratkaisussa. Vaikutukset järvimaisemaan on tutkittu luontoinventoinnissa ja edellä mainittu maisemallisesti arvokas am-alue pysyy entisellään.

Lintuinvuoren kalliomaalaus on osoitettu sm-merkinnällä eli se on muinaismuistolain 295/63 rauhoittama kiinteä muinaisjäännöskohde. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on kuultava museoviranomaisia; lisäksi alueen kaivaminen, peittäminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty.

Liikenteelliset vaikutukset

Alueen liikenneratkaisut eivät tule juurikaan muuttumaan kaavamuutoksen myötä. Kun vanhan ranta-asemakaavan ja osayleiskaavan matkailupainotteisesta lomakylärakentamisesta siirrytään yksittäisiin RA-paikkoihin, myös alueen liikenne oletettavasti rauhoittuu nykyiseen yleiskaavaan verrattuna.

Sosiaaliset vaikutukset

Alueen turvallisuus ja viihtyisyys eivät tule muuttumaan kaavaratkaisun myötä.

Uudessa kaavassa hankkiudutaan tässä yhteydessä eroon myös useista yhteiskäyttöalueista, jotka eivät enää vastaa nykypäivän tarpeita. Lomakylään 1970-luvulla suunnitelluista yhteisalueista siirrytään yksityisempiin omarantaisiin tontteihin.

Kotkassa 31.3.2021

Karttaako Oy



Jarmo Mäkelä
DI, YKS 125

Kaavaselostuksen yhteydessä ovat:
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Luontoselvitys

- Osayleiskaavan kaavamuutoskartta ja -merkinnät
- Kumottava ranta-asemakaava ja kaavamerkinnät