

PIEN-SAIMAAN OSAYLEISKAAVAN MUUTOS

Savitaipaleen kunta (739)

Saksan tila 739-421-7-414 (osa)

Kaavaehdotus 10.8.2016



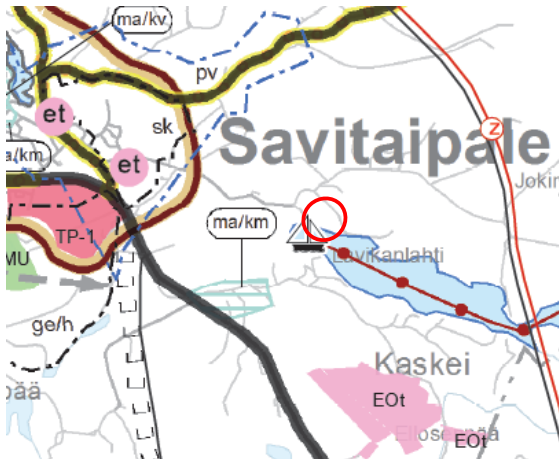
Osayleiskaavan muutoksen selostus, joka koskee Pien-Saimaan osayleiskaavaa.

1 PERUSTIEDOT

1.1 Suunnittelutilanne

1.1.1 Maakuntakaava

Maakuntakaavassa ei ole merkintöjä varsinaiselle suunnittelualueelle. Aivan vieressä sijaitsee Lavikanlahden venesatama ja siihen liittyvä uusi/ kehitettävä laivaväylä.



1.1.2 Yleiskaava

Alueelle on laadittu Pien-Saimaan osayleiskaava, jonka Savitaipaleen kunnanvaltuusto hyväksyi 15.10.1998. Kaakkois-Suomen ympäristökeskus vahvisti kaavan 20.2.2001. Kaavassa on osoitettu kantatilan talouskeskukseen rantaan avoimelle peltoalueelle vielä täysin rakentamaton rakennuspaikka (RA-3 loma-asuntojen/ ympäri- vuotisten asuntojen alue). Kaavamääräyksen mukaan alueelle saa sijoittaa yhtä rakennuspaikkaa kohden yhden loma-asunnon tai vaihtoehtoisesti yhden ympärivuotisen asuinrakennuksen talousrakennuksineen sekä rakentaa enintään 25 k-m²:n suuruisen saunarakennuksen. Asuinrakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 250 k-m² ja lomarakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 150 k-m². Rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 3000 m².

Lisäksi suunnittelualue on huomioitu yleiskaavassa kulttuurimaisema-alueena (km). Kaavamääräyksen mukaan alueella tulee uudisrakentaminen ja peruskorjaaminen sopeuttaa kyläkuvaan ja ympäröivään rakennuskantaan. Alueen rakentamisperinnettä tulee noudattaa ja alueen kylätiet ja raitit tulee säilyttää alueen luonteelle ominaisena. Avoimet peltoaukeat tulee jättää rakentamiselta vapaaksi. Ote voimassa olevasta yleiskaavasta on esitetty selostusosan ja kaavamuuoskartan yhteydessä.

1.1.3 Asema- ja ranta-asemakaavat

Alueella ei ole voimassa asemakaavaa.

1.1.4 Pohjakartta

Pohjakarttana käytetään maastokarttaa ja ajan tasalla olevaa kiinteistökarttaa mittakaavassa 1:5 000.

1.2 Maanomistus

Kaavamuuosalueen maanomistaja on Ossi Illukka.

1.3 Nykyinen maankäyttö

Yleiskaavan muutos koskee pientä osaa tilasta Saksa 739-421-7-414. Selostusosan kannessa on kartta, josta selviää suunnittelualan likimääräinen sijainti Pien-Saimaan Lavikanlahden luoteisessa pohjukassa. Suunnitteluala muodostuu noin 1,25 hehtaarin kokoisesta nykyisen kaavan rakennuspaikasta lähellä yleistä veneerantaa.

Kaavamuutosalue on tällä hetkellä tavanomaista peltoa, jolla on merkitystä varsinkin avoimena alueena liittyen kylän kulttuurimaisemaan.



Suunnittelualuetta rannalta päin kuvattuna, taustalla tilan talouskeskus

2 TAVOITTEET

Maanomistajan tavoitteena on siirtää Pien-Saimaalta Kuolimolle yksi lomarakennuspaikka/asuinrakennuspaikka rakennettavuudeltaan parempaan paikkaan (ks. nuoli seuraavasta kartasta). Vaikka etäisyyttä on reilusti (noin 12 kilometriä) niin kyseessä on saman tilan eri palstat.



Siirto isolta vesistöltä toiselle isolle vesistölle toisi huomattavaa parannusta rakentamisolosuhteisiin. Sen lisäksi Lavikanlahden avoin peltoaueka on kiinteä osa kylän maisemallisesti arvokasta miljöötä. Myös vie-reisen venepaikan ja saunan käyttö on jatkossa helpompaa, jos nykyisen kaavan mukaiselle rakennuspaikalle ei rakenneta loma-asuntoa tai asuinrakennusta. Siirto on selkeästi alkuperäisen Pien-Saimaan yleiskaavan tavoitteiden mukainen.



Nykyisen rakennuspaikan alavaa rantaa ja viereinen venesatama, jonka saunaa kyläläiset voivat käyttää

Vapaan rannan osuus säilyisi kokonaisuutena täysin ennallaan kaavamuutoksen myötä, mutta rakentaminen olisi paremmalla paikalla toteutuksen suhteen. Lavikanlahdelle peltomaisemaan muodostuisi merkittävä vapaan rannan jakso. Kaavamuutoksen tavoitteet ovat sopusoinnussa alkuperäisen yleiskaavan tavoitteiden ja mitoitusperusteiden kanssa. Uusia rakennuspaikkoja ei muodosteta vaan nykyinen rakennusoikeus siirretään toteuttamisen kannalta parempaan paikkaan. Pinta-alaltaan rakennuspaikka voidaan supistaa huomattavasti alkuperäisestä yksityiskohtaisen maastotarkastelun jälkeen.



Siirron kohteena olevaa Kuolimon Kallioniemen kaakkoisen alueen rantaa, ei erityisiä luontoarvoja

Muutos liittyy olennaisesti samanaikaisesti vireillä olevaan Kaitasaaren ranta-asemakaavan muutokseen ja laajennukseen, jossa rakennuspaikan siirto mahdollistetaan Kuolimolla (ks. omat asiakirjat).

Kaavaluonnoksen kuulemisvaiheessa 10. - 30.5.2016 (MRL 62 ja 63§) jätetty palaute on otettu huomioon kaavaehdotusta laadittaessa. Huomautuksia ei jätetty. Viranomaislausunnoissa (Kaakkois-Suomen ELY-keskus 11.5.2016 ja Etelä-Karjalan liitto 27.5.2016) ei ole huomautettavaa. Liiton lausunnossa todetaan, että rakennuspaikan siirto pois alueelta voi helpottaa maakuntakaavassa osoitetun venesataman käyttöä ja laivaväylän kehittämistä. ELY-keskuksen lausunnossa mm. todetaan, että aiottua rakennuspaikkaa (Kuolimolla) voidaan pitää kaikin puolin parempana kuin nykyistä paikkaa (Lavikanlahdella).

3 OSAYLEISKAAVA JA SEN PERUSTELUT

Voimassa olevan yleiskaavan mukainen loma-/ asuinrakennuspaikka on sijoitettu toteuttamisen kannalta tarkoituksenmukaisempaan paikkaan. Yleiskaavan muutos on ratkaisultaan hyvin yksinkertainen.

Vapaan rannan osuus kokonaisuutena säilyy metrimääräisesti kaavamuutoksen myötä, mutta Lavikanlahden maisemallisesti arvokkaalle alueelle syntyy merkittävämpi vapaan rannan kokonaisuus.

Kaavamuutosalue on osoitettu kokonaisuudessaan **Maa- ja metsätalousalueena (MT)**, joka on varattu maa- ja metsätalouskäyttöön.

Kaavamääräyksillä on myös otettu kantaa maiseman käsittelyyn: Maisemaa tulee käsitellä siten, että vesistöistä käsin katsottuna maiseman peruspiirteet eivät oleellisesti muutu. Avoimet peltoaukeat tulee pyrkiä säilyttämään.

4 KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Laadittava yleiskaavan muutos on luonteeltaan lähinnä tekninen, eikä muuta millään tavalla voimassa olevan alueen osayleiskaavan periaatteita. Lavikanlahdelle muodostuu merkittävä vapaan rannan jakso maisemallisesti arvokkaaseen kyläympäristöön (eli maisema säilyisi nykyisellään). Kuolimolla rakentaminen on mahdollista sijoittaa metsäiseen ympäristöön, jossa on rakentamista jo entuudestaan. Rakentamisesta aiheutuvat häiriöt naapureille (vastarannan etäisyys jne.) ovat myös Kuolimolla vähäisempiä kuin Pien-Saimaalla.

Kaavaluonnoksen nähtävillä olon yhteydessä naapureilla ym. osallisilla oli mahdollisuus palautteen antamiseen (ei huomautuksia). Kaavaehdotus asetetaan vielä yleisesti nähtäville.

10.8.2016



DI Jarmo Mäkelä

Selostusosan yhteydessä ovat:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Kaavamerkinnät ja -määräykset
- Ote nykyisestä yleiskaavasta ja kaavamuutoskartta 1:5 000