

SAVITAIPALEEN KUNTA

KUOLIMON YLEISKAAVAN MUUTOKSET JA LAAJENNUKSET



LUONNOS 2.5.2011

Selostus

SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	1
1.1	Kaavan ja kaava-alueen määrittely	1
1.2	Kohteet	1
1.3	Suunnittelutilanne	1
1.3.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)	1
1.3.2	Maakuntakaava/Seutukaava	2
1.3.3	Yleiskaava	2
1.3.4	Asema- ja ranta-asemakaavat.....	2
1.3.5	Rakennusjärjestys	2
1.3.6	Pohjakartta.....	3
1.3.7	Maanomistus.....	3
1.3.8	Rakennuskiellot	3
2	LÄHTÖKOHDAT	3
2.1	Kaavamuutosten tarve ja tavoitteet	3
2.2	Luonnonarvot.....	3
2.3	Kulttuuriarvot ja muinaismuistot.....	3
3	YLEISKAAVAN KUVAUS.....	3
3.1	Yleistä.....	3
3.2	Kohteet muutosperusteluineen	4
3.3	Kaavamerkinnot ja määräykset	5
4	YLEISKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET.....	6
4.1	Yleistä.....	6
4.2	Kulttuuri- ja ympäristövaikutukset.....	6
4.3	Vaikutukset maisemaan.....	6
4.4	Taloudelliset vaikutukset	6
4.5	Vaikutukset vesistöön ja pohjavesiin.....	6

SAVITAIPALEEN KUNTA RANTAYLEISKAAVOJEN MUUTOKSET 2010

1 PERUS- JA TUNNISETIEDOT

1.1 Kaavan ja kaava-alueen määrittely

Suunnittelualueelle on laadittu Kuolimon osayleiskaava vuonna 1998. Yleiskaava on saanut lainvoiman vuonna 2000.

Yleiskaavaa on muutettu yhden kerran aiemmin Kirvesniemen alueella. Kaavamuutokset ja laajennukset kohdistuvat 20 yksittäiseen pienialaiseen kohteeseen.

1.2 Kohteet

1. Parikan alue
2. Kunnan alue Lehtisensaarella
3. Siljakallionmäki
4. Kirvessalmi
5. Suomensalo
6. Hietala - Tanhula
7. Leppäniemi
8. Päivärinne - Vuorela
9. Mustakorpi
10. Orraintaipale
11. Kivitasku
12. Ruokolahti
13. Orrainaho
14. Pitkäniemi
15. Lamposaari
16. Puksonsalmi
17. Sopensaari
18. Kinkosalmi
- 19 – Puksonsalmi
- 20-41 Vakituisten asumisen paikat
42. Tanelinvuori
43. Orrainlahti (hakemus 26.05.2011)

1.3 Suunnittelutilanne

1.3.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista on annettu 30.11.2000. Tavoitteet ovat tulleet voimaan 1.1.2002. Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa linjataan maamme alueidenkäyttöä pitkälle tulevaisuuteen. Tavoitteilla vastataan niihin haasteisiin, joita mm. muuttoliikkeen vaikutukset aluerakenteeseen, yhdyskuntarakenteen eheyttämisen tarve, elinympäristön laatuvaatimukset, luonnon- ja rakennusperinnön säilyminen ja yhteysverkostojen toimivuus alueidenkäytölle asettavat. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista tulee edistää valtion viranomaisten toiminnassa, maakunnan suunnittelussa ja kuntien kaavoituksessa.

Valtioneuvosto on tarkastanut valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita 13.11.2008. Tarkistetut tavoitteet tulevat voimaan 1.3.2009.

Tarkistetut alueidenkäyttötavoitteet edistävät erityisesti ilmastonmuutoksen hillintää, jossa keskeinen rooli on liikenteen ja asumisen järjestelyillä. Yksityisautoilun tarvetta tulee vähentää parantamalla joukkoliikennettä. Lisäksi uusiutuvien energialähteiden hyödyntämistä vauhditetaan sekä kaukolämmön ja jäteperäisen polttoaineen käyttöä edistetään. Tarkistuksessa tavoitteisiin on lisätty ilmastonmuutokseen sopeutumista koskevat alueidenkäytön velvoitteet.

1.3.2 Maakuntakaava/Seutukaava

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

Savitaipaleen kunta kuuluu Etelä-Karjalan liittoon ja siten myös sen alaisuudessa laadittavan maakuntakaavan vaikutuspiiriin.

Etelä-Karjalan maakuntakaavan tavoitteet hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 11.12.2007. Maakuntakaavaluonnos oli luonnoksena nähtävillä kesällä 2009 ja kaavaehdotus loppuvuonna 2009.

Kaavaehdotus oli toisen kerran nähtävillä 15.3 – 14.4.2010.

Etelä-Karjalan liiton maakuntavaltuusto on kokouksessaan 9.6.2010 hyväksynyt Etelä-Karjalan maakuntakaavan. Lopullisesti maakuntakaavan vahvistaa ympäristöministeriö.

Seutukaava

Etelä-Karjalan voimassa oleva seutukaava on hyväksytty Ympäristöministeriössä 14.3.2001 ja se on saanut lainvoiman 18.4.2001.

1.3.3 Yleiskaava

Kaakkois-Suomen ympäristökeskus on vahvistanut Kuolimon osayleiskaavan 20.4.2000.

1.3.4 Asema- ja ranta-asemakaavat

Kaavamuuotosalueella on voimassa yksi ranta-asemakaava Orraintaipaleella.

1.3.5 Rakennusjärjestys

Savitaipaleen kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan vuonna 1.1.2002. Rakennusjärjestyksen uusimisprosessi on käynnistynyt 2011.

1.3.6 Pohjakartta

Kaavan pohjakarttana käytetään rasteripohjakarttaa, numeerista maastotietokantaa sekä ajantasaista kiinteistörekisteriaineistoa.

1.3.7 Maanomistus

Kaavamuutosalueiden maanomistajia ovat Savitaipaleen kunta, yksityiset henkilöt, perikunnat ja metsäyhtiö.

1.3.8 Rakennuskiellot

Suunniteltualueelle ei ole määrätty rakennuskielloja.

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Kaavamuutosten tarve ja tavoitteet

Suunnittelun tavoitteita ovat:

- o korjata voimassa olevissa yleiskaavoissa havaittuja virheitä
- o varmistaa maanomistajien tasapuolinen kohtelu
- o saattaa yleiskaava vastaamaan myönnettyjä poikkeamislupapäätöksiä
- o tutkia mahdollisia rakennuspaikkojen siirtoesityksiä
- o tutkia mahdollisia rakennuspaikkojen käyttötarkoituksen muutoshakemuksia
- o tutkia mahdollisia rakennuspaikkojen laajennustarpeita
- o osoittaa puuttuvat muinaismuistokohteet yleiskaavaan
- o muuttaa oikeusvaikutuksettomat vakituisen asumisen paikat oikeusvaikutteisiksi

2.2 Luonnonarvot

Alueelle on tehty selvitys luonnonoloista alkuperäisen yleiskaavan yhteydessä.

2.3 Kulttuuriarvot ja muinaismuistot

Yleiskaavan kulttuuriarvot on selvitetty alkuperäisen yleiskaavan yhteydessä. Yleiskaava-alueelta on löydetty yksi uusi muinaismuistokohde Siljakallionmäeltä.

3 YLEISKAAVAN KUVAUS

3.1 Yleistä

Kaavamuutosalueet sijoittuvat ympäri rantayleiskaavojen aluetta. Kaavamuutoksilla ajantasaistetaan alueen maankäyttöä hankekohtaisten suunnitelmien ja poikkeamislupien huomioimiseksi kaavaratkaisuissa.

Kaavamuutosluonnoksesta voi jättää maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti huomautuksen.

3.2 Kohteet muutosperusteluineen

1. Parikan saarella siirretään 1 rakentamaton lomarakennuspaikka tilalta 9:43 tilalle 9:46. Tilojen maanomistajat ovat keskenään sisaruksia ja he ovat sopineet, että kyseinen siirto on mahdollinen.
2. Lehtisensaarella kunnan omistamille tiloille 3:31 ja 3:28 on osoitettu yhteensä 4 lomarakennuspaikkaa. Tonttien myynnin yhteydessä kyseistä korttelia saatiin tiivistettyä noin 120 metriä. Muutetaan osa 4 lomarakennuspaikan korttelista metsätalousalueeksi (M).
3. Siljakallionmäellä tilalla 1:5 on löydetty uusi muinaismuisto. Kyseessä on historiallisen ajan kaskiröykkiö. Muinaismuisto osoitetaan yleiskaavaan asianmukaisin merkinnöin.
4. Kirvesniemessä tilalle 3:196 on virheellisesti merkitty yleiskaavaan rakennuspaikka. Rakennuspaikka kuuluu tilalle 3:183. Korjataan kaavaa vastaamaan todellista tilannetta.
5. Suomensalon tilan 5:154 vakituisen asumisen paikka vaihdetaan loma-asumisen paikaksi nykyisen käytön perusteella. Suomensalon saareen ei ole tieyhteyttä.
6. Lehtisensaaren tilojen 3:51 ja 3:42 vakituisen asumisen paikat vaihdetaan loma-asumisen paikoiksi nykyisen käytön perusteella. Lehtisensaareen ei ole tieyhteyttä.
7. Lehtisensaaren tilan 3:31 vakituisen asumisen paikka vaihdetaan loma-asumisen paikaksi nykyisen käytön perusteella. Lehtisensaareen ei ole tieyhteyttä.
8. Lehtisensaaren tilojen 3:49 ja 7:340 vakituisen asumisen paikat vaihdetaan loma-asumisen paikoiksi nykyisen käytön perusteella. Lehtisensaareen ei ole tieyhteyttä.
9. Orraintaipaleella tilalle osoitetaan vakituisen asumisen paikka. Kyseessä on vanha olemassa oleva rakennuspaikka, joka on jäänyt pois voimassa olevasta yleiskaavasta.
10. Orraintaipaleella osoitetaan vesiliikennealuetta (LV) vanhan uittorännin kohdalle. Perusteena on maakuntakaavan vesiliikenneyhteysvaraus. Alueella on voimassa ranta-asemakaava, jonka päivityksen yhteydessä tulee myös tuleva yleiskaavavaraus huomioida.
11. Kirvesniemessä tilan 7:407 käyttötarkoitus muutetaan loma-asumisesta vakituisen asumiseen myönnettyjen rakennus- ja poikkeamislupien sekä nykyisen käytön perusteella.
12. Parranniemessä tilan 4:145 käyttötarkoitus muutetaan loma-asumisesta vakituisen asumiseen myönnettyjen rakennus- ja poikkeamislupien sekä nykyisen käytön perusteella.

13. Orrainlahdessa tilan 3:75 käyttötarkoitus muutetaan loma-asumisesta vakituiseen asumiseen myönnettyjen rakennus- ja poikkeamislupien sekä nykyisen käytön perusteella.
14. Alueellinen ympäristökeskus on jättänyt vahvistamatta tilan 2:71 yhden uuden rakennuspaikan Palvalahdessa. Rantayleiskaavaa laajennetaan vahvistamatta jääneelle alueelle. Maankäyttömerkintä tulee olemaan metsätalousalue (M).
15. Alueellinen ympäristökeskus on jättänyt vahvistamatta tilan 17:1 yhden uuden rakennuspaikan Lamposaassa. Rantayleiskaavaa laajennetaan vahvistamatta jääneelle alueelle. Maankäyttömerkintä tulee olemaan luonnonsuojelualue (SL).
16. Parrankapiasta poistetaan virheellinen lomarakennuspaikka tilalta 1:351. Alueella on ranta-asemakaava.
17. Alueellinen ympäristökeskus on jättänyt vahvistamatta tilan 1:65 yhden uuden rakennuspaikan Ratasalossa. Rantayleiskaavaa laajennetaan vahvistamatta jääneelle alueelle. Maankäyttömerkintä tulee olemaan metsätalousalue (M).
18. Kinkosalmesta puuttuu voimassa olevasta yleiskaavasta tilalta 9:50 olemassa oleva lomarakennuspaikka. Lisätään puuttuva lomarakennuspaikka yleiskaavaan sekä kyläranta (LV-2).
19. Puksonsalmesta pienennetään olemassa olevaa lomarakennuspaikkaa, joka ulottuu virheellisesti myös tilan 4:143 puolelle. Rakennuspaikka kuuluu olla ainoastaan tilan 4:142 puolella.
- 20-41 Voimassa olevan yleiskaavan perusteella vakituisten asumisen rakennuspaikat (A) eivät ole oikeusvaikutteisia. Kyseisillä rakennuspaikoilla vakituiseen asumiseen liittyvät rakennushankkeet vaativat edelleen maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen poikkeamisluvan. Tällä kaavamuutoksella kaikki nämä rakennuspaikat muutetaan oikeusvaikutteisiksi paikoiksi, jolloin suoraan rakennusluvalla voidaan kaavan mukaiseen rakentamiseen myöntää lupa ilman poikkeamislupamenettelyä. Joissakin kohteissa rakennusalueiden rajauksia hieman tarkennetaan.
42. Pienennetään lomarakennuspaikan rajausta tilan 7:184 alueella. Tila on tarpeen lohkoa kahdeksi eri tilaksi perinnönjaon myötä. Rakennusoikeus on selvyiden vuoksi tarpeen määritellä ainoastaan toisen tilan alueelle.
43. Laajennetaan olemassa olevaa lomarakennuspaikkaa siten, että on mahdollista rakentaa "kovalle" maalle. Nykyinen rakennuspaikka rajautuu pelkästään erittäin hankalasti rakennettavissa olevalla suolle.

3.3 Kaavamerkinnot ja määräykset

Vakituisten asumisen paikan määräystä uudistetaan samaan suuntaan kuin mitä tekeillä olevassa kaavoittamattomien vesistöjen yleiskaavassa on.

Luonnonsuojelualueen määräystä uudistetaan vastaamaan maankäyttö- ja rakennuslain pykälä. Samalla periaatteella uudistetaan maa- ja metsätalousalueen määräystä.

Jätevesihuolto on järjestettävä voimassa olevan ympäristölainsäädännön edellyttämällä tavalla. Talousveden hankinnassa tulisi suosia rakennuspaikkojen yhteisiä järjestelmiä.

Muilta osin yleisissä määräyksissä noudatetaan alkuperäisten yleiskaavojen määräyksiä.

4 YLEISKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

4.1 Yleistä

Ympäristövaikutusten arvioinnin yhtenä perusteena voidaan pitää alkuperäiseen rantaosayleiskaavaan tehtyä luonnonolojen selvitystä. Myös kaavoittajan tekemät maastokäynnit ovat merkittävä osa arvioinnin perusteita.

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

4.2 Kulttuuri- ja ympäristövaikutukset

Kaavamuuoksista yksikään ei sanottavasti vaikuta maisemaa tai ympäristöä huonontavasti. Alkuperäisen yleiskaavan mukaisen rakentamiseen varatun rantaviivan pituus lyhenee noin 150 metriä. Tämä mahdollistetaan olemassa olevia kortteleita tiivistämällä.

Vesihuollon osalta ei kaavamuuotosalueilla tarvitse ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, sillä muutokset pääosin koskevat yksittäisten rakennuspaikkojen siirtoa joko tilan tai maanomistusyksikön sisällä. Sama koskee jätehuoltoa. Rakennuspaikkojen siirrot on tehty alueille, joissa on rakennuspaikkoja jo ennestäänkin. Välittömiä kustannuksia vesihuollon ja tiestön osalta syntyy, mutta ne kohdistuvat lähinnä maanomistajille.

4.3 Vaikutukset maisemaan

Rantayleiskaavamuuoksilla ei ole suurta merkitystä maiseman kannalta.

4.4 Taloudelliset vaikutukset

Yhdyskuntatekniikan kustannuksia ei kunnalle kaavamuuoksista juuri tule, kun peilataan kaavalliseen nykytilanteeseen.

4.5 Vaikutukset vesistöön ja pohjavesiin

Vesistöihin ja pohjavesiin eivät kaavamuuokset sanottavasti vaikuta, sillä jätevedet ja muut jätteet tullaan hoitamaan haja-asutusalueella lain edellyttämällä tavalla.

SAVITAIPALEEN KUNTA

Antti Hirvikallio

Maankäyttöinsinööri, YKS 371