

KANGASNIEMEN KUNTA



PUULAN RANTAOSAYLEISKAAVOJEN MUUTOKSET 2020

Kaavaehdotus 10.2.2021



Kallioinen niemen kärki osa-alueelta 6

Yleiskaavojen muutosten selostusosa, joka koskee 10. helmikuuta 2021 päivättyjä yleis-kaavakarttoja.

Kaava-alueiden sijainti

Suunnittelualue muodostuu 10 eri pienialaisesta kohteesta. Kaava-alueet sijaitsevat pääosin kunnan lounaisosissa Puulan rannoilla. Sivun alaosassa on yleissilmäyskartta, johon kaavamuutoksella käsiteltävän 10 osa-alueen sijainnit on esitetty likimääräisesti kolmioilla. Kohteet on numeroitu selkeyttämään alueiden käsittelyä.

Osa-alueet:

Puulan alueen rantaosayleiskaavan alueella olevat kohteet

1. Antinsaari 213-406-7-58 ja Pajulahti 213-441-13-0
2. Sätkis 213-406-7-65
3. Kesäranta 213-416-3-107
4. Hämeenranta 213-416-15-8
5. Perkiö 213-416-25-3
6. Satumaa 213-419-1-27
7. Suursaari 213-419-2-28
8. Kangas 213-420-8-55

Kirkonkylän osayleiskaavan alueella olevat kohteet

9. Niiniaho 213-430-4-47
10. Telkonniemi 213-403-3-55 ja Ala-Rantala 213-430-4-52



1 PERUSTIEDOT

1.1 Suunnittelutilanne

1.1.1 Maakuntakaava

Etelä-Savon maakuntakaavayhdistelmässä kaavamuutosalueilla ei ole merkintöjä. Yksi Puulan vilkkaista veneväylistä kulkee Puulansalmessa osa-alueen 7 välittömässä läheisyydessä.

1.1.2 Yleiskaava

Suunnittelualueilla on voimassa seuraavat yleiskaavat:

Osa-alueet 1 - 8:

Puulan alueen rantaosayleiskaava (hyväksytty 26.5.2003 § 36, viimeisimmät muutokset v. 2019)

Osa-alueet 9 - 10:

Kirkonkylän osayleiskaava (hyväksytty 22.1.2007, viimeisimmät muutokset v. 2019)

Otteet voimassa olevista yleiskaavoista on esitetty likimääräisesti nykyistä maankäyttöä ja tavoitteita kuvaavassa luvussa 2.

1.1.3 Asema- ja ranta-asemakaavat

Kaavamuutosalueilla ei ole voimassa asema- eikä ranta-asemakaavoja.

1.1.4 Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 13.11.2017 § 71 ja tuli voimaan 12.1.2018.

1.1.5 Pohjakartta

Pohjakarttana käytetään peruskarttarasteria sekä ajan tasalla olevaa vektorimuotoista kiinteistöaineistoa mittakaavassa 1:5 000.

1.1.6 Maanomistus

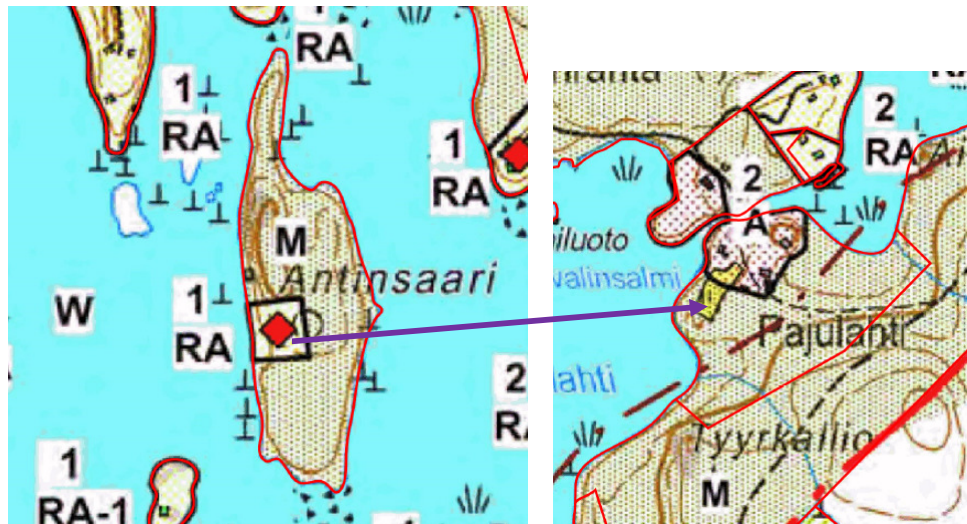
Kaikki osa-alueet ovat yksityisten maanomistajien omistuksessa.

2 NYKYINEN MAANKÄYTTÖ JA TAVOITTEET

Osa-aluekohtaiset (kaavatyön alkuvaiheessa) esitetyt tavoitteet on esitelty seuraavassa:

1 Antinsaari 213-406-7-58 ja Pajulahti 213-441-13-0

Maanomistajien tavoitteena on muodostaa Antinsaaresta kokonaan yksityinen luonnonsuojelualue. Yhden rakentamattoman lomarakennuspaikan rakennusoikeus saaresta sijoitettaisiin olemassa olevan pihapiirin viereen, noin 1,5 kilometriä pohjoisemmaksi Pajulahdelle.



Siirtokohteena olevaa aluetta Pajulahdella

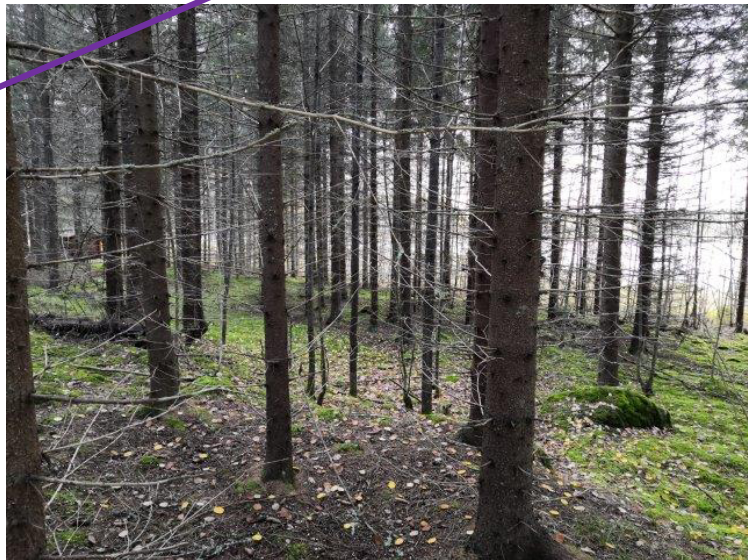
2 Sätkis 213-406-7-65

Sätkynlahdella korjataan vain kaavakarttaa lisäämällä puuttuva asuinrakennuspaikan merkintä (A):



3 Kesäranta 213-416-3-107

Alkuperäisessä kaavatyössä Kesärannan tilalle on jäänyt osoittamatta rakennuspaikka todennäköisesti kiinteistönmuodostuksessa, lainhuudatuksessa ja kaavan tiedottamisessa tapahtuneiden epäselvyyksien takia. Taipaleenlahdelle lisätään Kesärannan tilalle puuttuva lomarakennuspaikka (RA).



4 Hämeenranta 213-416-15-8

Tilan nykyinen asuinrakennuspaikka umpeen kasvavalta Hannonlahdelta siirretään ja osoitetaan lomarakennuspaikkana niemen itärannalla. Haapaselän puolella on metsäinen mäki, joka soveltuu hyvin rakentamiseen melko jyrkästä rannasta huolimatta. Nykyisen paikan purkukuntoinen vanha asuinrakennus ja talousrakennukset poistetaan kaavamuutoksen myötä alueelta.



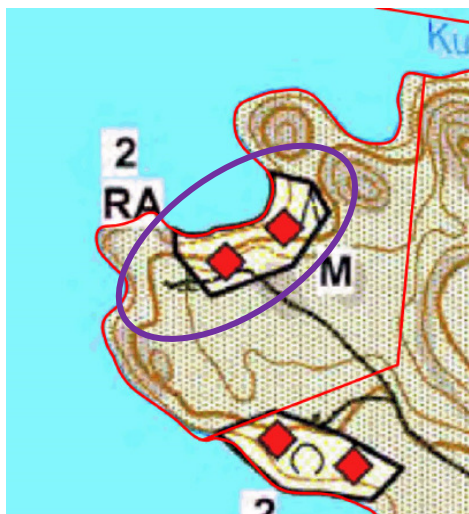
5 Perkiö 213-416-25-3

Ohensalonsaaren länsirannalle johtava metsätie on rakennettu maasto-olosuhteista eli jyrkästä rinteestä johtuen melko lähelle rantaa ja nykyisten rakentamattomien lomarakennuspaikkojen ”sisälle”. Neljää ahtaasti sijoiteltua rakennuspaikkaa muotoillaan ja sijoitellaan uudelleen siten, että ne soveltuvat paremmin maastoon ja nykyistä metsätietä ei tarvitsisi tarpeettomasti siirtää. Kuvassa kolmesta rakennuspaikasta pohjoisin.



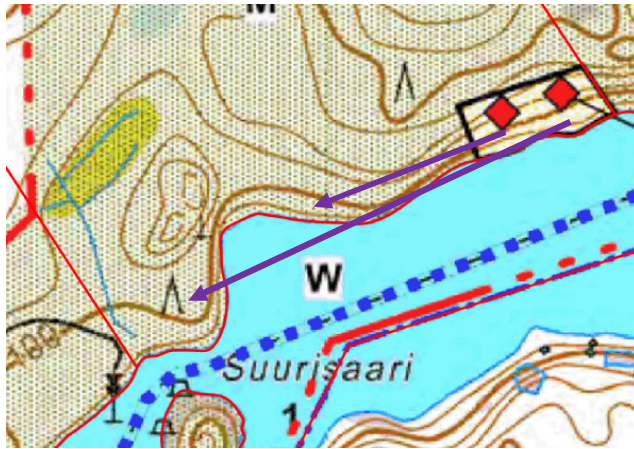
6 Satumaa 213-419-1-27

Kahden nykyisin rakentamattoman lomarakennuspaikan ranta on rakentamiseen hyvin jyrkkä, kivinen ja avautuu varjoisalle lahdelta. Rakennuspaikat sijoitellaan uudelleen siten, että maisemallisesti arvokkaat niemen kärjet jäävät edelleen rakentamisen ulkopuolelle (ks. kansikuva).



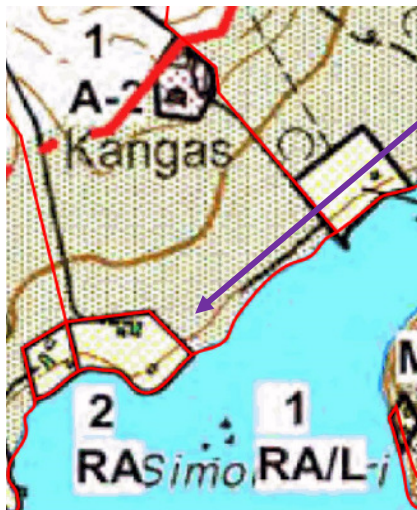
7 Suursaari 213-419-2-28

Kaksi rakentamatonta lomarakennuspaikkaa siirretään jyrkästä rinteestä tilan lounaisosaan rakentamiseen paremmin soveltuville paikoille. Sijoittelussa huomioidaan alueelle rakennettu metsätie ja laajat hakkuut.



8 Kangas 213-420-8-55

Kaavakartalle lisätään rantasaunan rakennusala (sa) poikkeamispäätöksen (30.10.2018) mukaisesti.



9 Niiniaho 213-430-4-47

Telkonlahden länsirannalla kahden rakennuspaikan (RA/AP) sijaintia laajennetaan pohjoiseen päin, jolloin vielä rakentamaton paikka on mahdollista rakentaa erittäin kivisen rannan osuuden pohjoispuolelle valmiin tieyhteyden päähän (ks. kuvat seuraavalla sivulla).

10 Telkonniemi 213-403-3-55 ja Ala-Rantala 213-430-4-52

Telkonniemen pohjoisrannalla kaavamuutoksen tavoitteena on siirtää nykyisen kaavan mukainen rakentamaton RA/AP-rakennuspaikka hieman idemmäksi kohtaan, joka on selkeästi maastokatselmuksen ja myös maanomistajan näkemyksen mukaan rakennettavuudeltaan nykyistä soveltuvampi (ks. kuvat seuraavalla sivulla).



Kaavamuutoksien tavoitteet ovat osa-alueiden 1 – 10 osalta suoraan sopusoinnussa yleiskaavojen alkuperäisten tavoitteiden ja mitoitusperusteiden kanssa. Kyseessä olevat muutokset ovat pääosin teknisluonteisia. Kaavamerkinnöissä pyritään noudattamaan kaavamuutoksen yhtenäisyyden vuoksi Puulan osayleiskaavan alkuperäisiä merkintöjä ja määräyksiä.

Prosessin aikana tarkentuneet tavoitteet

Kaavaluonnoksen nähtävillä olon aikana 17.12.2020 – 18.1.2021 jätettiin yksi huomautus. Huomautuksessa vastustetaan kaavaratkaisua osa-alueella 5.

Vastine: Kaavaratkaisua on muokattu tältä osin siten, että etäisyys suhteessa vanhaan rakennuskantaan säilyy kaavamuutoksessa ennallaan.

Viranomaislausunnoissa rakennusvalvonnan (15.1.2021) osalta ei ollut huomautettavaa.

Etelä-Savon maakuntaliitto (15.1.2021) katsoo, että kaavamuutoksille ei ole maakuntakaavasta johtuvia esteitä, mutta maakuntaliitto haluaa kuitenkin huomauttaa seuraavista kaavaluonnosta koskevista asioista.

Kaavan nimi on hieman harhaanjohtava, sillä kaavalla on tarkoitus muuttaa sekä Puulan rantaosayleiskaavan että kirkonkylän osayleiskaavan alueita ja nyt kaavan nimen perusteella voisi kuvitella muutosten kohdistuvan vain Puulan rantaosayleiskaavan alueelle. Selkeyden vuoksi kaavan nimestä olisi hyvä käydä ilmi, että osa muutoksista kohdistuu myös kirkonkylän osayleiskaavaan alueelle.

Vastine: Kaavan nimeksi on valittu lyhyt ja ytimekäs nimi, kaikki kohteet ovat Puulalla. Tarkemmat kaavatiedot selviävät kaava-asiakirjoista useaan otteeseen.

Osa-alue 1. Tarkoitus on siirtää Antinsaareissa oleva lomarakennuspaikka (RA-merkintä) 1,5 km pohjoiseen mantereelle Pajulahdelle. Kaavaselistuksessa kerrotaan, että maanomistajien tavoite on muodostaa Antinsaaresta yksityinen luonnonsuojelualue. Etelä-Savon liitto toteaa, että kaavaselistuksessa olisi hyvä kuvata Antinsaaren luontoarvot, jotka ovat myös perusteena siirrolle. Yksityisen luonnonsuojelualueen perustamispäätöksen tekee ELY-keskus olemassa olevien luontoarvojen pohjalta.

Vastine: Ks. ELY-keskuksen lausunto seuraavassa kohdassa.

Osa-alue 3. Taipaleenlahdelle lisätään rakennuspaikka. Rakennusoikeuden lisäys on syytä perustella emätilatarkastelulla ja mitoituslaskelmalla kaavaselistuksessa ja rakennuspaikan lisäys tulisi dokumentoida myös alkuperäisen kaavan mitoitus- ja kantatilalaskelmaan.

Vastine: Alkuperäisen kaavan laadinnassa on tapahtunut virhe. Kantatilaselvitystä ja muita asiaan liittyviä asiakirjoja tutkimalla on voitu todentaa, että tilalle kuuluu lomarakennuspaikka, kuten muillekin lahden itärannalla oleville tiloille (maanomistajien tasapuolinen kohtelu). Uusi lomarakennuspaikka sijoittuu yhdyskuntarakenteeseen saumattomasti, eikä sillä rikota merkittävää yhtenäisen vapaan rannan jaksoa. Ratkaisulla ei ole vaikutusta kantatilan rakennusoikeuteen (ei rakentamattomia rakennuspaikkoja). Rakennuspaikan lisäys dokumentoidaan aikanaan asianmukaisesti.

ELY-keskuksen lausunnossa (11.2.2021) todetaan, että kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kerrotaan, että maastokäynneillä on päivitetty vanhoja ympäristöselvityksiä lähinnä osa-alueilla, joilla rakentamista osoitetaan uuteen ympäristöön. Kaavaselostuksessa ei kuitenkaan noita päivitettyjä tietoja näyttäisi olevan. Kuvat joissain tapauksissa kertovat, että alueella ei ehkä ole erityisiä luonnonarvoja, mutta siirrettyjen ja uusien rakennuspaikkojen luonnonolot tulisi kuvata selostuksessa myös sanallisesti.

Vastine: Uudet rakennuspaikat on sijoitettu maastoltaan tavanomaisille maa- ja metsätalouskäytössä oleville alueille, joilla ei aiempien selvitysten tai nyt suoritettujen maastokatselmusten perusteella ole mitään merkittäviä ympäristöarvoja.

Kaavamuutoskohteessa **1** (Antinsaari, Pajulahti) Antinsaaresta on tarkoitus siirtää ainoa saarella oleva rakennuspaikka mantereelle Pajulahteen ja osoittaa ko. alue Antinsaarella maa- ja metsätalousalueena (M). Koko Antinsaari (myös rakennuspaikan alue) on jo perustettu METSO-alueena yksityiseksi luonnonsuojelualueeksi ELY-keskuksen lainvoimaisella päätöksellä 14.12.2020. Päätöksessä todetaan, että saarella oleva yksi rakennuspaikka tullaan siirtämään muualle, joten asia on tältä osin kunnossa. Kaavassa siis voidaan ja tuleekin koko Antinsaari osoittaa luonnonsuojelualueena (SL) ja lisätä kaavamerkintä määräyksineen.

Vastine: Kaavaratkaisu on lausunnon mukainen, joulukuussa tehty päätös on huomioitu kaavaehdotukseen.

Kohteessa **3** (Kesäranta 213-416-3-107) osoitetaan yksi uusi rakennuspaikka vedoten epäselvyyksiin eri vaiheissa aikaisemmassa kaavoituksessa. Kesärannan osalta tulee esittää emätilatarkastelu ja mitoituslaskelma, jonka johdosta alueelle lisätään yksi rakennuspaikka. Karttatarkastelun perusteella uuden rakennuspaikan ranta on matala ja rannan käyttö lomarakentamiseen kyseenalainen. Etelä-Savon ELY-keskuksella ei ole muutoin huomautettavaa Puulan rantaosayleiskaavaluonnoksesta.

Vastine: Ks. vastine sivun yläosassa, maakuntaliiton lausunto.

Lisäksi maanomistajan suullisesta toiveesta osa-alueen **7** kaavaratkaisua on muokattu kaavaehdotukseen siten, että toinen rakennuspaikoista jätetään edelleen tilan kaakkoisosaan. Kyseistä rakennuspaikkaa syvennetään, jolloin jyrkän rinteiden yläosasta löytyy rakentamiseen paremmin soveltuvaa maastoa. Kaavaluonnoksessa esitetyllä rakennuspaikalla on ilmennyt lähteisyyttä/ vaikeita rakentamisolosuhteita syksyn aikana. Vapaan yhtenäisen rannan osalta muutos heikentää nykytilannetta hieman, mutta rakennuspaikat on nyt sijoitettu tälle haastavalle rannan osuudelle siten, että ne on myös mahdollista toteuttaa ilman merkittäviä rannan / rinteiden muokkauksia.

3 OSAYLEISKAAVOJEN MUUTOKSET JA NIIDEN PERUSTELUT

Osa-aluekohtaiset selvitykset ja perustelut kaavamuutoksille:

- 1) Kaavaratkaisu on tavoitteiden ja maanomistajien keskinäisen sopimuksen mukainen. Kaavaratkaisulla muodostuu merkittävä yhtenäisen vapaan rannan jakso Antinsaareen joulukuussa 2020 ELY-keskuksen kanssa tehdyn sopimuksen mukaisesti.
- 2) Kaavaratkaisu on tavoitteiden mukainen. Virhe kaavakartassa on korjattu.
- 3) Kaavaratkaisu on tavoitteiden mukainen. Kantatilaselvitystä tutkimalla on voitu todentaa, että tilalle kuuluu lomarakennuspaikka, kuten muillekin lahden itärannalla oleville tiloille. Uusi lomarakennuspaikka sijoittuu yhdyskuntarakenteeseen saumattomasti, eikä sillä rikota merkittävää yhtenäisen vapaan rannan jaksoa. Ratkaisulla ei ole vaikutusta kantatilan rakennusoikeuteen (ei rakentamattomia rakennuspaikkoja).
- 4) Kaavaratkaisu on tavoitteiden mukainen. Vapaan rannan osuus säilyy ennallaan.
- 5) Kaavaratkaisu on tavoitteiden mukainen. Vapaan rannan osuus ei vähene, ratkaisun myötä vältetään mahdollisesti tien siirto ja rinteen tarpeeton muokkaus.
- 6) Kaavaratkaisu on tavoitteiden mukainen. Tekninen lautakunta (29.9.2020 § 46) on myöntänyt lounaisemmalle rakennuspaikalle jo poikkeamisluvan hakemuksen mukaisesti sillä ehdolla, että luvan tultua lainvoimaiseksi asetettiin Satumaan tila 213-419-1-27 kokonaisuudessaan rakennuskieltoon rantayleiskaavan muuttamiseksi lukuun ottamatta tämän luvan mukaista rakentamista. Kun otettiin huomioon tilan ranta-alueiden maasto-olosuhteet, jotka vaikeuttavat osalla aluetta merkittävästi rakentamista ja se, että poikkeamisluvan ehtona on tilan asettaminen rakennuskieltoon rantayleiskaavan muuttamiseksi sekä se että kaavan muuttaminen on jo vireillä, voitiin hakemuksen mukaiseen rakentamiseen tässä tapauksessa suostua poikkeamislupamenettelyn kautta.
- 7) Kaavaratkaisu on tavoitteiden mukainen. Vapaan rannan osuus ei merkittävästi vähene, ratkaisun myötä vältetään jyrkän rinteen tarpeeton muokkaus.
- 8) Kaavaratkaisu on tavoitteiden mukainen. Rantasaunan osalta todetaan, että kyseessä on ennen vuotta 1997 olemassa olleeseen maatilaan kuuluvan saunarakennuksen rakentaminen, eikä rakentamisella muodosteta uutta itsenäistä rantarakennuspaikkaa. Kun huomioidaan tilan ranta-alueen muu käyttö mm. venevalkamina on saunan sijoittaminen tilan länsirajan tuntumaan perusteltua (poikkeamispäätös, tekninen lautakunta 30.10.2018 § 88).
- 9) Kaavaratkaisu on tavoitteiden mukainen. Vapaan rannan osuus ei merkittävästi vähene.
- 10) Kaavaratkaisu on tavoitteiden mukainen. Vapaan rannan osuus pysyy lähes samana.

5.1 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät noudattavat Puulan alkuperäisen rantaosayleiskaavan merkintöjä. Kaavamerkintöjä on kaiken kaikkiaan melko vähän muutosalueiden suppeasta pinta-alasta ja valikoimasta johtuen.

Lisäksi on annettu yleisiä kaavamääräyksiä, vesi- ja jätehuoltoa sekä metsänhoitoa ja maiseman säilyttämistä koskevia määräyksiä (ks. selostusosan yhteydessä olevat kaavamääräykset).

6 KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Nyt laaditut yleiskaavan muutokset ovat pääosin luonteeltaan teknisiä, eivätkä poikkea millään tavalla voimassa olevien osayleiskaavojen laadinnassa käytetyistä periaatteista.

Kaava-alueen ja naapuritilojen maanomistajia kuullaan seuraavaksi kaavan ehdotusvaiheen kuulemisen yhteydessä. Osallisten kuulemisesta ja vaikutusten arvioinnista on kerrottu lisää liitteenä olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS).

Kotkassa 10.2.2021



DI Jarmo Mäkelä

Selostusosan yhteydessä ovat:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Kaavamerkinnät ja -määräykset
- Kaavamuutoskartat 1:5 000