

# SAVONLINNAN KAUPUNKI

## PUNKAHARJUN PURUVEDEN RANTAYLEISKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

PUNKAHARJUN PURUVEDEN RANTAYLEISKAAVAN MUUTOS  
TILOILLE RANTAHARJU 740-595-6-25, PELTOLA 740-595-6-55 JA  
TAPIOLA 740-595-6-83



Sijaintikartta

# RANTAYLEISKAAVAN SELOSTUS, JOKA KOSKEE HEINÄKUUN 4. PÄIVÄNÄ 2023 PÄIVÄTTYÄ RANTAYLEISKAAVAKARTTAA.

## SAVONLINNA; PUNKAHARJUN PURUVEDEN RANTAYLEIS- KAAVAN MUUTOS

### PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Yleiskaava  
laaditaan: Savonlinnan kaupungin Vaaran kylään tiloille Rantaharju 740-595-6-25,  
Peltola 740-595-6-55 ja Tapiola 740-595-6-83.

Yleiskaavalla  
muodostuvat: AO ja RA –alueet.

Laatija: Arkkitehtitoimisto Keijo Tolppa  
Savonniemenkatu 3B1, 57100 Savonlinna  
puh. 0400 139 077  
arkkitehtitoimisto.tolppa@spynet.fi

Vireille tulo: Kaavoituksen vireille tulosta on ilmoitettu MRL 63 §:n mukaisesti  
tiedottamalla Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaava-  
luonnoksen nähtävillä olosta lehtikuulutuksella 28.3.2023 (Itä-Savo).  
Toispaikkakuntalaisille asiasta on tiedotettu kirjeitse.  
Vireille tulosta on ilmoitettu Kaavoituskatsauksessa 2023, joka on  
julkaistu 1.3.2023 Itä-Savossa ja lisäksi kaupungin kotisivuilla ja  
ilmoitustaululla.

Hyväksytty Kaupunginvaltuustossa x.x.2023 (x §).  
Voimaantulo x.x.2023.

Suunnittelualueiden  
sijainti: Suunnittelualue sijaitsee Savonlinnan kaupungin Vaaran kylässä.

Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan virallinen  
nimi: Punkaharjun Puruveden rantayleiskaavan muutos tiloille Rantaharju  
740-595-6-25, Peltola 740-595-6-55 ja Tapiola 740-595-6-83.

**Tarkoitus:** Kaavamuutoksen tarkoituksena on muuttaa Punkaharjun Puruveden rantayleiskaavan RM -merkinnät (matkailupalvelujen alue) RA -merkinnäksi (loma-asuntoalue). Rakennuspaikkojen määrä vähenee ja niiden yli jäävältä osin kiinteistöt muutetaan M -alueeksi. Sääsänniessä sijaitsevaa tilaa 740-595-6-30 on tulevaisuudessa mahdollisesti tarkoituksenmukaista laajentaa, mitä silmällä pitäen tilan takana oleva RM/1 -alue poistetaan ja suurimmalta osin muutetaan RA -alueeksi. Niemen kärjessä olevaa AO -aluetta laajennetaan niin, että RM/1 -alueella oleva sauna sijoittuisi AO -alueelle. AO -alueelta puretaan liiat rakennukset.

**Laajuustiedot:** Kokonaispinta-ala Puruveden kaavamuutosalueella on yhteensä n. 44,16 ha.

**Selostuksen liiteasiakirjat:** Tämän kaavaselostuksen liitteenä ovat seuraavat asiakirjat:

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Luonnosvaiheen vastineraportti
3. Ehdotusvaiheen vastineraportti

Kaavakartta 1: 5 000

# SISÄLLYSLUETTELO

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1 TIIVISTELMÄ	5
1.1 Kaavaprosessin tausta ja vaiheet	5
1.2 Rantayleiskaavan muutos	5
1.3 Rantayleiskaavan toteuttaminen	5
2 LÄHTÖKOHDAT	6
2.1 Selvitys uuden rakennuspaikan oloista	6
2.1.1 Alueen yleiskuvas	6
2.1.2 Luonnonympäristö	6
2.1.2.1 Luonnonympäristön yleispiirteet	6
2.2 Ympäristön häiriö- ja riskitekijät	6
2.2.1 Rakennettu ympäristö	6
2.2.2 Ympäristökuormitus	7
2.3 Maanomistus	7
2.4 Suunnittelutilanne	8
3 RANTAYLEISKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	10
3.1 Suunnittelun tausta ja tarve, suunnitteluvaiheet	10
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö	11
3.3 Rantayleiskaavan tavoitteet	11
3.4 Rantayleiskaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	11
4 RANTAYLEISKAAVAN KUVAUS	12
4.1 Kaavan rakenne	12
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	12
4.3 Liikenne ja yhdyskuntatekninen huolto	12
4.4 Suojeluvaraukset ja säilytettävät kohteet	12
4.5 Rantayleiskaavamerkinnot ja -määräykset	12
5 RANTAYLEISKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET	15
5.1 Tutkimukset ja selvitykset, arviointimenetelmä	15
5.2 Ekologiset vaikutukset	15
5.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	16
5.4 Kulttuuriset vaikutukset	16
5.5 Sosiaaliset vaikutukset	16
5.6 Vaikutukset Natura 2000 –verkostoon	16
5.7 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen	17
6 RANTAYLEISKAAVAAN TOTEUTTAMINEN	17

# 1 TIIVISTELMÄ

## 1.1 Kaavaprosessin tausta ja vaiheet

Rantayleiskaavan muuttaminen tapahtuu maanomistajan aloitteesta. Kaavoituspäällikkö on hyväksynyt 15.12.2022 (33/2022 §) kaavoituksen käynnistämisen. Kaavoitustyöstä on laadittu kaavoitussopimus teknisen lautakunnan päätöksen mukaisesti.

Kaavaa on valmisteltu kaupungin, maanomistajan ja konsultin välisillä neuvotteluilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laitetaan nähtäville 28.3.2023 ja josta kuulutetaan Itä-Savo -lehdessä. OAS on nähtävillä kaupungin kotisivuilla [www.savonlinna.fi](http://www.savonlinna.fi/asukas/) /asukas/ kaavoitus ja kaikkien yhteispalvelupisteiden asiakaspäätteillä.

Mielipiteet suunnitelman sisällöstä tulee jättää kirjallisesti viimeistään ennen kaavaehdotuksen nähtäville asettamista osoitteeseen: Savonlinnan kaupunki, Kaavoituspalvelut, Olavinkatu 27, 57130 Savonlinna tai sähköpostiin: [kaavoitus@savonlinna.fi](mailto:kaavoitus@savonlinna.fi)

Kaavoituspäällikön päätöksellä 16.3.2023 (2/2023 §) asetetaan kaavaluonnos nähtäville. Kaavaluonnos oli nähtävillä 28.3.- 26.4.2023 kaupungin kotisivuilla ja kaikkien yhteispalvelupisteiden asiakaspäätteillä. Tänä aikana on mahdollisuus jättää mielipiteensä joko kirjallisesti tai suullisesti Savonlinnan kaupungin kaavoituspalveluun osoitteeseen: Olavinkatu 27, 57130 Savonlinna tai sähköpostiin: [kaavoitus@savonlinna.fi](mailto:kaavoitus@savonlinna.fi)

Kaavaluonnoksesta käytiin tarvittavat neuvottelut kaupungin hallintokuntien kanssa.

Kaavaluonnoksesta saatiin rakennustarkastajan lausunto 31.3.2023.

ELY-keskuksen lausunto saatiin 25.4.2023.

Ympäristöpäällikön lausunto saatiin 25.4.2023.

Kaavoituspäällikön päätöksellä 25.5.2023 (3/2023 §) asetetaan kaavaehdotus nähtäville. Kaavaehdotus oli nähtävillä 29.5.- 27.6.2023 kaupungin kotisivuilla osoitteessa: [www.savonlinna.fi/asukas/kaavoitus](http://www.savonlinna.fi/asukas/kaavoitus) sekä kaikkien yhteispalvelupisteiden asiakaspäätteillä. Nähtävillä olon aikana on mahdollisuus jättää muistutus tai lausunto Savonlinnan kaavoituspalveluun tai sähköpostitse osoitteeseen [kaavoitus@savonlinna.fi](mailto:kaavoitus@savonlinna.fi).

Suunnittelussa otetaan huomioon valtakunnalliset, maakunnalliset ja Savonlinnan kaupungin suunnitelmat sekä maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset.

## 1.2 Rantayleiskaavan muutos

Suunnittelualueen muodostaa tilat Rantaharju 740-595-6-25, Peltola 740-595-6-55 ja Tapiola 740-595-6-83.

## 1.3 Rantayleiskaavan toteuttaminen

Rakentaminen tapahtuu kun kaavamuuos on saanut lainvoiman.

## 2 LÄHTÖKOHDAT

### 2.1 Selvitys uuden rakennuspaikan oloista

#### 2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on voimassaolevassa rantayleiskaavassa AO-, RM-, ja M -aluetta

#### 2.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueella on laadittu luonnonympäristön selvitys rantayleiskaavan laadinnan yhteydessä. Tässä yhteydessä suunnittelualueelta ei ole tavattu arvokkaita luontokohteita.

##### 2.1.2.1 Luonnonympäristön yleispiirteet

- Maisema ja pinnanmuodostus

Maisemakuvaltaan alue on osin voimakaspiirteinen.

- Vesistö

Suunnittelualue rajoittuu Puruveteen.

- Kasvillisuus

Alueen ranta on peitteistä metsää.

#### Johtopäätökset:

Kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta suunnittelualueen oloihin.

### 2.2 Ympäristön häiriö- ja riskitekijät

Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei ole loma-asuntojen sijoittumiseen vaikuttavaa ympäristökuormitusta, kuten melu- tai ilmansaastepäästöjä eikä pilaantuneita maita.

#### 2.2.1 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueet ovat haja-asutusaluetta. Palvelut haetaan Savonlinnan ja Punkaharjun taajamista.

Alueella ei ole vesi- tai viemäriverkkoa.

Vaaran maisema-alue (km) rajautuu tilan 740-595-6-55 itäosaan. Vaaran maisema-alueesta todetaan: yksittäisiä maiseman elementtejä ovat pihapuut, kapeat kuuset, ladot, kiviaidat, puuaita ja kivikasat. Kivikasat on koottu pääosin vain peltojen reunoille. Alueella on kulttuurihistoriallisia ja maisemallisia arvoja ja se on maakunnallisesti merkittävä maisema-alue.



Kuvan navetta oli alun perin kaksikerroksinen. Toinen kerros on purettu 70-80 –luvulla. Tiilirakenteista I-kerrosta ei aiota purkaa. Toinen km-alueella oleva säilytettävä rakennus on puurakenteinen konevarasto.

### 2.2.2 Ympäristökuormitus

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa jätevesiä lukuun ottamatta ympäristökuormitukseen liittyviä seikkoja.

### 2.3 Maanomistus

Kaavoitettavat alueet ovat kokonaan yksityisessä omistuksessa.

## 2.4 Suunnittelutilanne

### Maakuntakaava

Etelä-Savon maakuntakaavassa (2010, 2016) alueella on kulttuuriympäristön ja/tai maiseman vaalimisen kannalta merkittävä alue **ma 12.557** (Vaaran kylä) ja alue rajautuu Puruveden Natura-alueeseen **SL 7.420**.



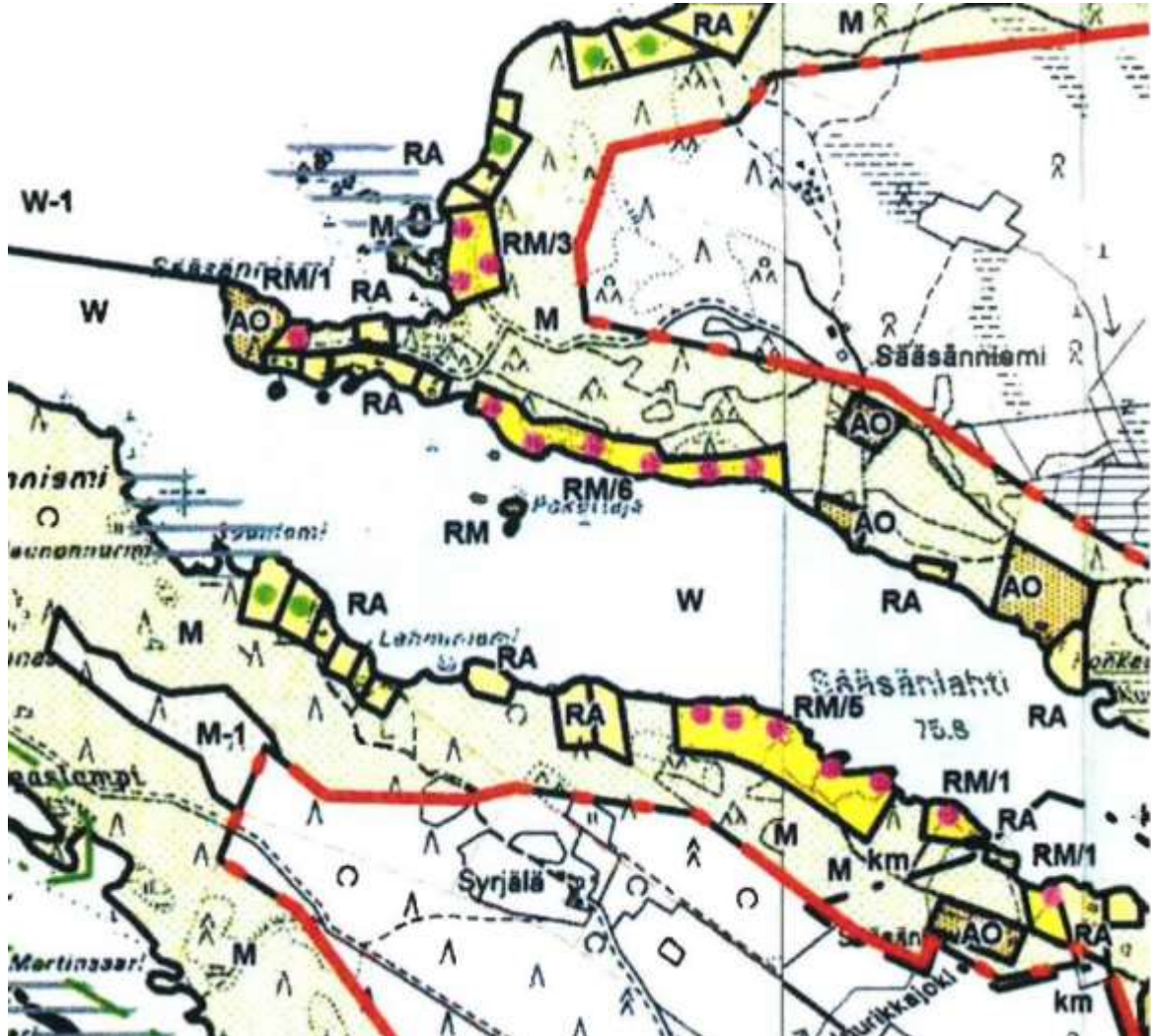
Ote Etelä-Savon maakuntakaavojen yhdistelmästä (2016)



## Yleiskaava

Punkaharjun Puruveden rantayleiskaavassa (2003, vahvistettu 2005) alue on erillispientalojen aluetta (AO), matkailupalvelujen aluetta (RM) sekä maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M).

Vaaran maisema-alue on osoitettu kulttuurimaisemallisesti arvokkaaksi alueeksi (km).



Ote Punkaharjun Puruveden rantayleiskaavasta 2003

Savonlinnan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 16.10.2018.

## Pohjakartta

Rantayleiskaavan muutoksen pohjakarttana on käytetty 1:5 000 mittakaavaista karttaa, joka on maanmittaustoimiston toimittama.

### 3 RANTAYLEISKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

#### 3.1 Suunnittelun tausta ja tarve, suunnitteluvaiheet

Alue kuuluu Vaaran kyläkeskukseen. Mitoitusnormina kantatilan kokonaisrakennusoikeutta laskettaessa käytetään kyläkeskuksen alueella 7 rakennuspaikkaa / muunnettu rantakilometri.

Tarve rantayleiskaavan muuttamiseen on syntynyt, kun maanomistaja haluaa muuttaa Punkaharjun Puruveden rantayleiskaavan RM (Matkailupalvelujen alue) -alueet RA (Loma-asuntoalue) -alueeksi.

Punkaharjun Puruveden 15.12.2003 hyväksytyssä rantayleiskaavassa kokonaismitoitus on laskettu kantatiloittain. Kantatilatarkastelun lähtökohtana on rantakaavasäädösten voimaantulothetki 15.10.1969. Kantatila kohtainen kokonaisrakennusoikeus on jaettu kantatilasta muodostettujen tilojen kesken vuonna 1998 vallinneen kiinteistöjaotuksen mukaan pääsääntöisesti muunnetun rantaviivan pituuden suhteessa. Rantaviivan muunnettu pituus on laskettu nk. Etelä-Savon seutukaavaliiton mallin mukaan, jossa muunnettu rantaviiva saadaan pyöristämällä kapeat niemet ja lahdet, ottamalla huomioon vastarannan läheisyys salmissa ja kannaksissa ja poistamalla rakennuskelvottomat rannat, jolloin jäljellä oleva rantaviiva vastaa todellista käytettävissä olevaa rantaviivaa.

Puruveden rantayleiskaavassa käytetyt mitoitusperusteet on hyväksytty Punkaharjun kunnanvaltuustossa 18.10.1999. Mitoitusvyöhykekartassa Tapiola ja Rantaharju sijoittuvat vyöhykkeelle Manner tai >100 ha saari maisemaekologinen luokka III, mitoitus 6 rakennuspaikkaa muunnettua rantakilometriä kohden, ja Peltola vyöhykkeelle Kyläkeskusten alueet, mitoitus 7 rakennuspaikkaa muunnettua rantakilometriä kohden. Lausuntojen ja viranomaisneuvottelujen tuloksena mitoitusta on tarkennettu Punkaharjun kunnanvaltuuston päätöksellä 15.12.2003. Vaaran kyläalueen mitoitusta on tarkistuksessa alennettu 7 rakennuspaikasta 6 rakennuspaikkaan muunnettua rantakilometriä kohden myös Peltolan osalta.

Mitoituksessa Rantaharjun rantaviivaa ei ole mitattu, vaan sille on osoitettu yksi olemassa oleva rakennettu rantapaikka matkailupalvelujen alueella sijaitsevana loma-asuntona.

Peltolan mitoittavan rantaviivan pituudeksi on laskettu 713 metriä, jonka perusteella tilalle voitaisiin osoittaa 4 rakennuspaikkaa. Kaavassa tilalle on osoitettu olemassa olevat rakennetut rakennuspaikat eli yksi rantavyöhykkeellä sijaitseva mutta ei rantaan rajoittuva erillispientalon rakennuspaikka (AO) ja 7 matkailupalvelujen alueella sijaitsevaa loma-asuntoa. Mitoitus on siis ylitetty kaavassa neljällä rakennuspaikalla.

Tapiolan mitoittavan rantaviivan pituudeksi on laskettu 1549 metriä, jonka perusteella kantatilalle voitaisiin osoittaa 9 rakennuspaikkaa. Tapiolaa rasittavat rannassa kuusi siitä aiemmin lohkottua rantarakennuspaikkaa. Niiden lisäksi Tapiolalle on osoitettu olemassa olevat rakennetut rakennuspaikat eli yksi erillispientalon rakennuspaikka (AO) ja 9 matkailupalvelujen alueella sijaitsevaa loma-asuntoa. Mitoitus on siis ylitetty kaavassa seitsemällä rakennuspaikalla.

Tapiolan ja Peltolan olemassa olevien rakennettujen rakennuspaikkojen suuri määrä on ratkaistu Puruveden rantayleiskaavassa osoittamalla olemassa olevat vuokramökit matkailupalvelujen alueella (RM) sijaiseviksi loma-asunnoiksi, joilla rakennusoikeus on pienempi kuin loma-asuntoalueilla (RA).

Mitoituksen mukaiset rakennuspaikat:

Tilalla 740-595-6-25 Rantaharju	1 kpl
Tilalla 740-595-6-55 Peltola	4 kpl
Tilalla 740-595-6-83 Tapiola	3 kpl

Alkuperäisessä Puruveden rantayleiskaavassa osoitetut rakennuspaikat:

Tilalla 740-595-6-25 Rantaharju	1 kpl (1 RM)
Tilalla 740-595-6-55 Peltola	8 kpl (1 AO + 7 RM)
Tilalla 740-595-6-83 Tapiola	10 kpl (1 AO + 9 RM)

Kaavamuutoksessa osoitettavat rakennuspaikat:

Tilalla 740-595-6-25 Rantaharju	0 kpl
Tilalla 740-595-6-55 Peltola	3 kpl (3 RA)
Tilalla 740-595-6-83 Tapiola	3 kpl (1 AO + 2 RA) + lisämaa tilalle 740-595-6-30 ja AO –alueen laajentaminen

Kaavaa on valmisteltu kunnan, maanomistajan ja konsultin muodostamassa työryhmässä. Alustavaa kaavaluonnosta ja suunnittelun lähtökohtia on esitelty viranomaispalaverissa.

ELY-keskukselta on pyydetty lausunto kaavaluonnoksesta. Tarvittaessa järjestetään viranomaisneuvottelu.

### 3.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Kaavaan liittyvää osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyä sekä vaikutusarviointia varten on laadittu Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa on lueteltu kaavatyössä osallisena olevat maanomistajat, viranomaiset ja muut tahot. Suunnittelualueeseen rajautuvia maanomistajia informoidaan tärkeimmistä suunnitteluvaiheista. Asiakirjoihin voi tutustua kaupungin kotisivuilla [www.savonlinna.fi/asukas/kaavoitus](http://www.savonlinna.fi/asukas/kaavoitus) ja kaikkien yhteispalvelupisteiden asiakaspäätteillä. Toispaikkakuntalaisille lähetämme asiakirjat postitse.

Kaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu Kaavoituskatsauksen 2023 yhteydessä. Kaupunginhallitus on hyväksynyt 20.2.2023 (§ 52) kaavoituskatsauksen 2023. Kuulutus kaavoituskatsauksesta julkaistaan Itä-Savossa, kaupungin ilmoitustaululla ja kaupungin kotisivuilla osoitteessa [www.savonlinna.fi/asukas/kaavoitus/kaavoituskatsaus/](http://www.savonlinna.fi/asukas/kaavoitus/kaavoituskatsaus/).

Kaikista keskeisistä suunnitteluvaiheista tiedotetaan lehti-ilmoituksin (Itä-Savo), kaupungin kaavoitusosaston ilmoitustaululla ja internet –sivulla [www.savonlinna.fi/asukas/kaavoitus](http://www.savonlinna.fi/asukas/kaavoitus) ja joka on luettavissa myös kaikkien yhteispalvelupisteiden asiakaspäätteillä. Kaavaluonnos pidettiin nähtävillä 28.3.- 26.4.2023. Kaavaehdotus pidettiin nähtävillä 29.5.- 27.6.2023.

### 3.3 Rantayleiskaavan tavoitteet

Tavoitteena on muuttaa Puruveden rantayleiskaavan RM -alueet RA -alueiksi.

### 3.4 Rantayleiskaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Vaihtoehtoisia kaavaratkaisuja ei ole.

## 4 RANTAYLEISKAAVAN KUVAUS

### 4.1 Kaavan rakenne

Rantamitoituksessa noudatetaan Puruveden rantayleiskaavan lomarakennuspaikkojen mitoitusta. Tilan 740-595-6-25 yksi RM -rakennuspaikka poistetaan kokonaan huonosta rakennuspaikasta johtuen. Tilan 740-595-6-83 yhdeksän RM -rakennuspaikkaa poistetaan ja tilalle muodostetaan kaksi RA -rakennuspaikkaa. Tilan 740-595-6-55 seitsemän RM -rakennuspaikkaa poistetaan ja tilalle muodostetaan kolme RA -rakennuspaikkaa. Kaavamuutosalueella on voimassa olevassa kaavassa 17 RM -rakennuspaikkaa, jotka poistetaan ja kaavamuutoksella muodostetaan viisi RA -rakennuspaikkaa. Sääsänniemen päässä olevaa AO -rakennuspaikkaa laajennetaan ja sen viereen muodostetaan pieni RA -alue tilan 740-595-6-30 mahdollista laajentamista varten.

### 4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Rakentamista ei ole sijoitettu luonnonympäristön kannalta merkittävälle alueelle.

### 4.3 Liikenne ja yhdyskuntatekninen huolto.

Rakennuspaikoille on autotie.

Kuivakäymälä varustetaan vettä läpäisemättömällä säiliöllä.

Jätevesiä ei saa johtaa vesistöön. Sauna- ja pesuvesien maahan imeyttämistä varten rakennetaan saostuskaivo ja imeytyskenttä ympäristönsuojeluviranomaisten ohjeiden mukaisesti.

Jätteiden keräilyssä ja käsittelyssä noudatetaan jätelakia ja Savonlinnan alueellisen jätelautakunnan jätehuoltomääräyksiä.

### 4.4 Suojuvaraukset ja säilytettävät kohteet

Rantayleiskaava-alueella ei ole kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennuskantaa tai kohteita.

### 4.5 Rantayleiskaavamerkinnot ja -määräykset:

AO

#### Erillispientalojen alue.

Alueelle saa rakentaa myös asumista häiritsemätöntä työpaikkatoimintaa.

Uuden rakennuspaikan pienin koko on 5000 m<sup>2</sup>. Mikäli rakennuspaikka liitetään yleiseen vesijohtoverkoston ja jätevesien asianmukainen käsittely on järjestettävissä, rakennuspaikka voi olla tätä pienempi, ei kuitenkaan pienempi kuin 3000 m<sup>2</sup>. Omarantaisen rakennuspaikan pienin koko on kuitenkin 5000 m<sup>2</sup> ja rantaviivan vähimmäispituus on 50 metriä.

Alueella loma-asunnon saa muuttaa ympärivuotiseksi asunnoksi, mikäli käyttöväettä on riittävästi saatavissa ja jätevesien asianmukainen käsittely on järjestettävissä ja mikäli rakennus ja rakennuspaikka täyttävät muut maankäyttö- ja rakennuslain ja -asetuksen vaatimukset.

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen, yhden erillisen saunarakennuksen ja käyttötarkoitukseen liittyviä muita talousrakennuksia. Erillisten rakennusten lukumäärä saa olla enintään viisi.

Mikäli rakennuspaikan pinta-ala on vähintään 5000 m<sup>2</sup>, niin rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 280 kerros-m<sup>2</sup>. Mikäli rakennuspaikan pinta-ala on pienempi kuin 5000 m<sup>2</sup>, niin lasketaan pysyvän asunnon rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus tehokkuusluvun (kerrosalan suhde rakennuspaikan pinta-alaan) e 0,056 mukaan. Erillinen saunarakennus saa olla kooltaan enintään 30 kerros-m<sup>2</sup>. Kaikki rakennukset saunarakennusta lukuunottamatta on sijoitettava samaan taloryhmään.

RA

### Loma-asuntoalue.

Uuden rakennuspaikan pienin koko on 3 000 m<sup>2</sup>. Omarantaisen rakennuspaikan rantaviivan vähimmäispituus on 40 metriä.

Mikäli rakennuspaikan pinta-ala on vähintään 5 000 m<sup>2</sup>, niin rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 200 kerros-m<sup>2</sup>.

Mikäli rakennuspaikan pinta-ala on välillä 3 750 - 5 000 m<sup>2</sup>, niin lasketaan rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus tehokkuusluvun (kerrosalan suhde rakennuspaikan pinta-alaan) e 0,04 mukaan.

Mikäli rakennuspaikan pinta-ala on välillä 2 000 - 3 750 m<sup>2</sup>, niin rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 150 kerros-m<sup>2</sup>.

Mikäli rakennuspaikan pinta-ala on pienempi kuin 2 000 m<sup>2</sup>, niin lasketaan rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus tehokkuusluvun (kerrosalan suhde rakennuspaikan pinta-alaan) e 0,04 mukaan.

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden loma-asunnon, aitan sekä saunarakennuksen ja muita talousrakennuksia. Erillisten rakennusten lukumäärä saa olla enintään viisi.

Mikäli loma-asunnon kerrosala on yli 120 m<sup>2</sup>, sen on sijoitettava yli 40 m rannasta. Loma-asunto saa olla korkeintaan 150 kerros-m<sup>2</sup>, jolloin sen on sijoitettava yli 50 m rannasta. Aitta saa olla kooltaan enintään 30 kerros-m<sup>2</sup> ja erillinen saunarakennus enintään 30 kerros-m<sup>2</sup>.

Kaikki rakennukset saunarakennusta lukuunottamatta on sijoitettava samaan taloryhmään.

Uudet rakennuspaikat on osoitettu erikseen.

M

### Maa- ja metsätalousvaltainen alue.

Alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamista varten.

Maankäyttö- ja rakennuslain 43.2 §:n nojalla määrätään, että muu kuin alueen pääkäyttötarkoituksen tarpeita varten tapahtuva rakentaminen on kielletty.

Alueen muu rakennusoikeus on siirretty maanomistusyksiköittäin AO ja RA -alueille.

----- Yleiskaava-alueen raja.

\_\_\_\_\_ Alueen raja.

\_\_\_\_\_ Ohjeellinen rakennuspaikan raja.

... km ... Kulttuurimaisemallisesti arvokas alue.

Maankäyttö- ja rakennuslain 41.2 §:n nojalla määrätään, että alueen pääkäyttötarkoituksen mukainen toiminta ja rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuurimaisemallisiin arvoihin. Alueen maisemakuvaa ei saa turmella. Kulttuurihistoriallisesti merkittävät kokonaisuudet on säilytettävä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 41.1 §:n nojalla määrätään, että alueella on kielletty rakentaa teleliikennemastojen rakentaminen.

● Uusi rakennuspaikka.

**Yleisiä määräyksiä:**

Rakennusten vähimmäisetäisyydet keskivedenpinnan mukaisesta rantaviivasta ovat:

- sauna 15 m
- asuinrakennukset 40 m ja loma-asunnot 30 m, kun kerrosala alle 120 k-m<sup>2</sup> ja 40 m, kun kerrosala yli 120 m<sup>2</sup>
- muut rakennukset 20 m.

Rakennukseen kuuluvan katetun kuistin koko saa olla enintään puolet rakennuksen kerrosalasta, mikäli rakennus sijaitsee 30 m lähempänä rannasta.

Rakennusluvan myöntävä viranomainen voi myöntää määräyksestä poikkeuksen, jos ratkaisu parantaa rakennuksen sopeutumista maastoon ja maisemaan.

Rakennukset on sijoitettava siten, että ne muodostavat yhtenäisen rakennusryhmän.

RA -alueen rakennuspaikan rantapuusto tulee säilyttää mahdollisimman luonnonmukaisena.

Rantametsiä tulisi käsitellä Metsätalouden kehittämiskeskus Tapion metsänhoitosuositusten mukaisesti ja siten, että kiinnitetään erityistä huomiota maiseman luonnonmukaisuuteen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 72.1 §:n nojalla määrätään, että RA ja AO -alueella tätä osayleiskaavaa saadaan käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena.

Rakentamisen suunnittelussa on otettava huomioon mahdollinen radonhaitta.

Vesihuoltoa koskevat määräykset:

Jätevesien käsittely ei saa aiheuttaa vaaraa vesistölle eikä pohjavedelle. Käymälä-, talous-, pesu- ja saunavesiä ei saa johtaa suoraan vesistöön.

Jätevesien käsittelytapoina tulevat kysymykseen seuraavat kunnan viranomaisen hyväksymällä tavalla toteuttavat vaihtoehdot:

1. Käymäläjätteet käsitellään kuivakäymälässä tai kompostikäymälässä ja muut jätevedet johdetaan tiiviin 2-3 -osaisen saostuskaivon jälkeen joko maasuodattimeen tai vastaavaan laitteeseen tai maahan imeytykseen, mikäli paikka voidaan maaperätutkimuksin osoittaa tähän soveltuvaksi, tai
2. Vesikäymäläjätteet johdetaan tiiviiseen jätevesisäiliöön ja kuljetetaan edelleen käsiteltäväksi ja muut jätevedet johdetaan tiiviin 2-3 -osaisen saostuskaivon jälkeen joko maasuodattimeen tai vastaavaan laitteeseen tai maahan imeytykseen, mikäli paikka voidaan maaperätutkimuksin osoittaa tähän soveltuvaksi, tai
3. Kaikki jätevedet johdetaan tiiviiseen jätevesisäiliöön ja kuljetetaan edelleen käsiteltäväksi.

Talous-, pesu- ja saunavesien käsittelyssä suositellaan kiinteistöjen yhteistä käsittelyä.

Rakennuslupahakemuksissa on osoitettava, että käyttövetä on riittävästi saatavissa ja että jätevesistä huolehditaan siten, ettei pohjavesiä saastuteta.

Maapuhdistamojen ja imeytyspaikkojen sijoittamisessa on otettava huomioon suojaetäisyydet keskivedenkorkeuden mukaiseen rantaviivaan (30 m), talousvesikaivoon (50 m) ja naapurin rajalle (5 m). Imeytyspaikka on kuitenkin sijoitettava niin etäällä naapurin rajasta, ettei naapurin pohjaveden pilaantumisen vaaraa ole.

Kuivakäymälät tai vastaavat laitteet on rakennettava vähintään 30 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta ja talousvesikaivoista sekä vähintään 5 metrin etäisyydelle naapurin rajasta.

Umpikaivo on sijoitettava vähintään 30 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta (30 m). Umpikaivon alapinnan on oltava järven keskivedenkorkeuden yläpuolella, mikäli umpikaivo sijaitsee 100 m lähempänä rannasta.

Maatuvia jätteitä varten tulee rakentaa asianmukainen komposti, johon kuivakäymälä voidaan tyhjentää. Kompostisäiliö tulee sijoittaa vähintään 30 metrin etäisyydelle rantaviivasta ja talousvesikaivosta. Palamattomat ja maatumattomat sekajätteet tulee toimittaa kunnallisen jätteenkeräyksen piiriin.

## 5 RANTAYLEISKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

### 5.1 Tutkimukset ja selvitykset, arviointimenetelmä

Tässä vaikutusarvioinnissa on arvioitu kaavan toteuttamisen ekologisia vaikutuksia 17.2.2023 päivätyn kaavaluonnoksen perusteella. Arvioinnissa verrataan kaavassa osoitettua maankäyttöä alueelle tehtyjen selvitysten tuloksiin.

Perusteena arvioinnille on maankäyttö- ja rakennuslaki, jonka mukaan suunnittelun tulee edistää ekologisesti kestävästä kehitystä sekä luonnon monimuotoisuuden ja muiden luontoarvojen säilymistä (MRL 1 § ja 5 §). Kaavalla tulee vaalia rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä, eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää (MRL 54 §). Kaavan tulee perustua riittäviin selvityksiin ja kaavan luontoselvityksen sekä vaikutusarvion tulee ulottua koko sille alueelle, jolla kaavan arvioidaan vaikuttavan olennaisesti (MRL 9 §).

Vaikutukset on selvitetty kestävän kehityksen ulottuvuuksiin ryhmiteltyinä kokonaisuuksina:

- ekologiset vaikutukset (esim. luontotekijöihin liittyvät erityisarvot)
- vaikutukset rakennettuun ympäristöön
- kulttuuriset vaikutukset (esim. alueen historialliset erityispiirteet)
- sosiaaliset vaikutukset
- vaikutukset Natura 2000 –verkostoon
- valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.

### 5.2 Ekologiset vaikutukset

- Vaikutukset luonnonmaisemaan

Rantayleiskaavan muutos ei aiheuta toteutuessaan maisemakuvaan merkittäviä muutoksia verrattuna voimassa olevaan kaavaan. Rakennuspaikkojen määrä vähenee merkittävästi.

Rakentamisessa noudatetaan kaavamääräyksiä, joissa määritellään etäisyys rannasta, rannan suojapuustosta, rannan luonnonmukaisuudesta.

- Vaikutukset maa- ja kallioperään

Rakennuspaikan rakentamisen vaikutusten aiheuttamat muutokset maa- ja kallioperään ovat paikallisia ja vähäisiä.

- Vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen ja luontokohteisiin
- Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön, Natura-alueisiin

Alueella ei ole tiedossa erityisiä virkistys- ja luonnonsuojeluarvoja.

- Vaikutukset vesien tilaan ja pohjaveteen

Vesien- ja jätevesien käsittelyssä noudatetaan Savonlinnan kaupungin ympäristönsuojelumääräyksiä ja rakennusjärjestystä sekä jätehuollossa jätehuoltomääräyksiä. Kaava-alue ei ole luokiteltua pohjavesialuetta eikä kaavassa osoitettuun rakentamiseen liity erityistä riskiä pohjaveden muuttumisesta tai pilaantumisesta.

- VAT - Vuoksi

Kaava-alueella ei ole havaittavissa merkkejä Saimaan muinaisrannasta. Kaava ei vaaranna geologisen historian kannalta merkittäviä kohteita tai siitä johtuvia luonnonoloja.

- Yhteenveto

Tämän arvioinnin perusteella kaavamuutoksessa on otettu riittävästi huomioon alueen luontoarvot. Kaavalla pyritään maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla edistämään ekologisesti kestävästä kehitystä sekä luonnon monimuotoisuuden ja muiden luontoarvojen säilymistä (MRL 1 § ja 5 §).

### 5.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

- Vaikutukset liikenneverkkoon ja liikenneturvallisuuteen

Kaavaratkaisu ei aiheuta muutoksia liikenneverkon rakenteeseen.

- Ympäristön häiriötekijät

Kaavassa ei ole osoitettu sellaisia toimintoja, jotka aiheuttaisivat alueella melun, ilman epäpuhtauksien tai muiden ympäristön häiriötekijöiden lisääntymistä.

### 5.4 Kulttuuriset vaikutukset

- Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kiinteisiin muinaisjäänneksiin

Kaavamuutosalueen loma-asuntojen rakennuspaikoilla ei ole kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennuskantaa eikä kaavamuutoksella ole tältä osin vaikutuksia. Kaavalla ei ole myöskään välillisiä vaikutuksia alueen ulkopuolisiin kohteisiin.

Kaavamuutosalueen loma-asuntojen rakennuspaikoilla ei ole arvokasta kulttuuriperintä-ympäristöä, luonnonperinnön arvoja eikä luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaita alueita. Muutosalueella ei ole tiedossa esihistoriallisen eikä historiallisen ajan kiinteitä muinaisjäänneksiä.

### 5.5 Sosiaaliset vaikutukset

- Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Virkistyskäytön kannalta kaavamuutoksella ei ole haittaavaa merkitystä. Alueen loma-asukkaiden kannalta elinympäristön muutos ei ole merkittävän suuri.

### 5.6 Vaikutukset Natura 2000–verkostoon

Kaavan toteuttamisella ei ole haitallisia vaikutuksia Natura-alueen suojelun perustana oleviin luontotyypeihin. Maakuntakaavassa alue rajoittuu Natura-alueeseen..

Vaikutusarvioinnissa keskeisin laji on saimaannorppa.



Kaavan toteuttaminen ei heikennä niitä luontoarvoja, joiden suojelemiseksi Natura 2000 -alueet on suunniteltu. Kaavan toteuttamisesta ei näin ollen aiheudu luonnonsuojelulain 65 §:n 1 momentissa tarkoitettua todennäköisesti merkittävää heikentymistä niille luontoarvoille, joiden perusteella Natura-alueet on sisällytetty Natura 2000 -suojelualueverkostoon. Luonnonsuojelulain 65 §:n mukaista Natura-arviointia ei ole tarpeen laatia.

#### **5.7 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen**

Kaavamuutos ei estä valtakunnallisten alueidenkäyttöratkaisujen tarkoituksenmukaista toteuttamista.

## **6 RANTAYLEISKAAVAN TOTEUTTAMINEN**

Rakentaminen toteutetaan kaavan saatua lainvoiman.



Keijo Tolppa  
ARKKITEHTITOIMISTO KEIJO TOLPPA