

Kaavamuutos Punkaharjun Puruveden rantayleiskaavan muutoksesta osalle tilasta 740-595-11-0 ja osalle tilasta 740-595-1-64 (Vaaran kylä)

TL 26.05.2026 § 101

723/10.02.02.00/2025

Valmistelija Kaavoituspäällikkö Päivi Behm
paivi.behm@savonlinna.fi, p. 044 417 4655

Selostus Maanomistajien tavoitteet kaavamuutokselle
Maanomistajien tavoitteena on siirtää yhden lomarakennuspaikan rakennusoikeus toisen Maanomistajista omistamalta tilalta 740-595-1-64 Mäkelä Maanomistajien yhdessä omistamalle tilalle 740-595-11-0 (Ohtahauta) ja samalla muuttaa rakennuspaikka ympärivuotiseksi asuinrakennuspaikaksi. Punkaharjun Puruveden rantayleiskaavaa muutettaisiin siten, että tilan 740-595-1-64 Mäkelä rakentamaton loma-asunnon rakennuspaikka (RA) muutetaan maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Tilalle 740-595-11-0 (Ohtahauta) osoitetaan yksi uusi rakennuspaikka erillispientalojen alueena (AO). Kaavamuutoksen laatijaksi Maanomistajat esittivät Järvi-Saimaan Palvelut Oy:tä.

Kaupungin tavoitteet kaavamuutokselle

Kaupungille Maanomistajien esittämät kaavamuutostavoitteet soveltuvat. Kaupunki asettaa seuraavia lähtökohtia kaavamuutoksille:

- Sopimusalueelle tilalle 740-595-11-0 (Ohtahauta) osoitettavaa rakennuspaikkaa koskevien määräysten on vastattava Punkaharjun Puruveden rantayleiskaavan erillispientalojen alueen (AO) kaavamääräyksiä. Myös kaavan yleisiä määräyksiä tulee noudattaa.
- Tavoitteena tulee olla, että rakentamattomana säilyvä jokaisen oikeudella käytettävissä oleva rantaviivan osuus ei oleellisesti vähene kaavamuutoksen myötä.
- Sopimusalue sijaitsee Puruveden Natura 2000 -alueen rajalla ja saimaannorpan pesimäalueiden lähistöllä. Kaavamuutos ei saa vaarantaa Natura 2000 -alueen suojelun perusteena olevia luonnonarvoja eikä johtaa saimaannorpan lisääntymis- tai levähdyspaikkojen hävittämiseen tai heikentämiseen.
- Sopimusalueilta ei ole tiedossa muita paikallisia virkistys- tai luonnonsuojeluarvoja. Nämä tulee kuitenkin selvittää, ja mahdolliset arvot tulee säilyttää kaavoituksen yhteydessä.

Kaavoitussopimus

Kaavamuutoksesta on laadittu ja allekirjoitettu kaavoitussopimus, liite A, josta on tehty kaavoituspäällikön päätös 9.9.2025 § 1 ja samalla päätetty käynnistää kaavamuutos. Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että Maanomistajien esittämät tavoitteet eivät sido Kaupunkia kaavan hyväksyjänä.

Kaavaluonnos

Kaavoittaja Järvi-Saimaan Palvelut Oy laati kaavaluonnoksen, joka oli nähtävillä ja lausunnoilla kaavoituspäällikön päätöksellä 30.9.2025 § 2, liitteet B-E, 16.10.–17.11.2025 välisenä aikana.

Punkaharjun Puruveden rantayleiskaavan muutos koskee kahta yksityisessä omistuksessa olevaa tilaa ja perustuu Maanomistajien pyyntöön siirtää olemassa oleva rakennuspaikka nykyiseltä alavalta ja

rakentamiseen huonosti soveltuvalta ranta-alueelta koilliseen viettävälle, kuivapohjaiselle rinteelle. Samalla käyttötarkoitus muutetaan loma-asunnosta vakituiseen asumiseen soveltuvaksi. Kaavaselostuksessa kuvataan, että siirtokohteen maaperä ja korkeusasema mahdollistavat rakennusten turvallisen perustamisen sekä jätevesien asianmukaisen käsittelyn, mikä tukee Puruveden erinomaisen vedenlaadun säilyttämistä.

Kaavaluonnoksen vaikutusten arvioinnissa kuvataan, että hankkeella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia Natura-arvoihin tai norpan elinoloihin, koska kaavamuutos ei lisää rakennuspaikkojen määrää, eikä ranta sovellu saimaannorpan pesintään. Lähimmät tunnetut pesäpaikkatihentymät sijaitsevat 4–6 kilometrin etäisyydellä.

Kaavamuutoksessa käytetään Puruveden rantayleiskaavan kaavamitoitusta ja kaavamääräyksiä. Kaavamuutoksella osoitettu uusi rakennuspaikka määritellään erillispientalojen alueeksi (AO), jonka minimikoko on rantatontilla 5000 m². Mikäli rakennuspaikka on tätä pienempi, rakennusoikeus määritetään tehokkuusluvun perusteella; suuremmilla tonteilla rakennusoikeus on enintään 280 k-m². Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asuinrakennuksen, yhden erillisen saunan sekä tarpeellisia talousrakennuksia. Rakentaminen tulee sovittaa maastoon ja rantapuusto säilyttää maisemallisesti tärkeänä suojavyöhykkeenä. Alue, jolta rakennuspaikka kaavamuutoksessa siirretään muuttuu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M).

Kaavaluonnoksesta saatiin nähtävilläoloaikana 6 lausuntoa ja 1 mielipide, joihin on laadittu kaavoittajan vastine, liite G.

Kaavaehdotus

Kaavaehdotus on nähtävillä ja lausunnoilla kaavoituspäällikön päätöksellä 13.2.2026 § 1, liitteet F-I, 19.3. – 24.4.2026 välisenä aikana. Ehdotuksesta saatiin neljä lausuntoa, joihin on laadittu kaavoittajan vastine, liite O.

Saatujen lausuntojen perusteella kaavan vaikutusarviointia on täydennetty. Vaikutuksiltaan kaavamuutos on kokonaisrakennetta vain vähän muuttava ja kohdistuu rajatulle alueelle, jolla on jo ennestään loma- ja asuinrakennuksia sekä maatilojen talouskeskuksia. Liikenneyhteydet voidaan järjestää olemassa olevan tieverkon kautta, eikä virkistyskäyttö tai vapaan rannan määrä muutu. Koska kyseessä on yhden rakennuspaikan siirto ilman uusia rakennuspaikkoja, taloudelliset vaikutukset kohdistuvat lähinnä maanomistajaan. Natura-tarveharkinnan perusteella varsinaista Natura-arviota ei tarvita.

Kaavan hyväksymiskäsittely

Hyväksymiskäsittelyyn tuleva kaavamuutos on pöytäkirjan liitteinä J-O.

Toimivalta

TJ 21.4.2026 § 10, kaavoituspäällikkö kaavaluonnoksen ja kaavaehdotuksen nähtävillä asettamisesta tapauksissa, joissa kaavaa tai kaavamuutosta on pidettävä vaikutukseltaan vähäisenä

Alueidenkäyttölaki § 37, yleiskaavan hyväksyy kunnanvaltuusto

Esittelijä

Tekninen johtaja Siponen Kari

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta esittää kaupunginhallitukselle ja -valtuustolle kaavamuutoksen hyväksymistä Punkaharjun Puruveden rantayleiskaavan muutoksesta osalle tilasta 740-595-11-0 ja osalle tilasta 740-595-1-64 (Vaaran kylä), pöytäkirjan liitteet J-O.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Tiedoksi

Maanomistajat
Järvi-Saimaan Palvelut Oy / Kaksonen

Toimenpiteet

Kaupunginhallitus ja -valtuusto