



Kunnanhallitus 27.5.2019 § 91 Liite nro 3



PUUMALAN KUNTA
RYHÄLÄN OSAYLEISKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS
Kaavaselostus
3.5.2019 *luonnos*

Kuulutettu vireille 9.1.2018
Luonnosaineisto nähtävillä
Ehdotusaineisto nähtävillä
Hyväksytty kunnanvaltuustossa
Tullut voimaan

Yleiskaavamuutoksen selostusosa, joka koskee 3. toukokuuta 2019 päivättyä yleiskaavakarttaa.

Sisällys

1. Perustiedot	1
1.1 Sijainti	1
1.2 Suunnittelutilanne	2
1.3 Rakennusjärjestys.....	4
1.4 Pohjakartta	4
1.5 Muut suunnitelmat ja aineistot.....	4
2. Lähtökohdat	5
2.1 Väestö, koulut ja elinkeinorakenne.....	5
2.2 Kulttuuriympäristö	5
2.3 Luonnonympäristö.....	5
2.3.1 Luontoselvitykset	5
2.4 Muinaismuistokohteet	5
2.5 Yhdyskuntatekniikka.....	5
3. Tavoitteet ja mitoituserusteet.....	6
3.1 Kaavamuutoksen tavoitteet.....	6
3.2 Osayleiskaavan mitoituserusteet	6
4. Yleiskaavan kuvaus.....	8
4.1 Aluevaraukset.....	11
4.1.1 Asuminen ja loma-asuminen	11
4.1.2 Virkistys ja veneily	11
4.1.3 Liikenne.....	11
4.1.4 Luonnonvarat	11
4.1.5 Suojelualueet, luonnonympäristö ja kulttuuriperintö.....	11
4.1.6 Maa- ja metsätalousvaltaiset alueet	12
4.1.7 Vesialueet.....	12
5. Vaikutusten arviointi.....	13
5.1 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen.....	13
5.2 Yhdyskuntarakenne ja liikenne	13
5.3 Ympäristö.....	14
5.4 Sosiaaliset ja taloudelliset vaikutukset	14
6. Yleiskaavan toteuttaminen	15
7. Suunnitteluvaiheet	16

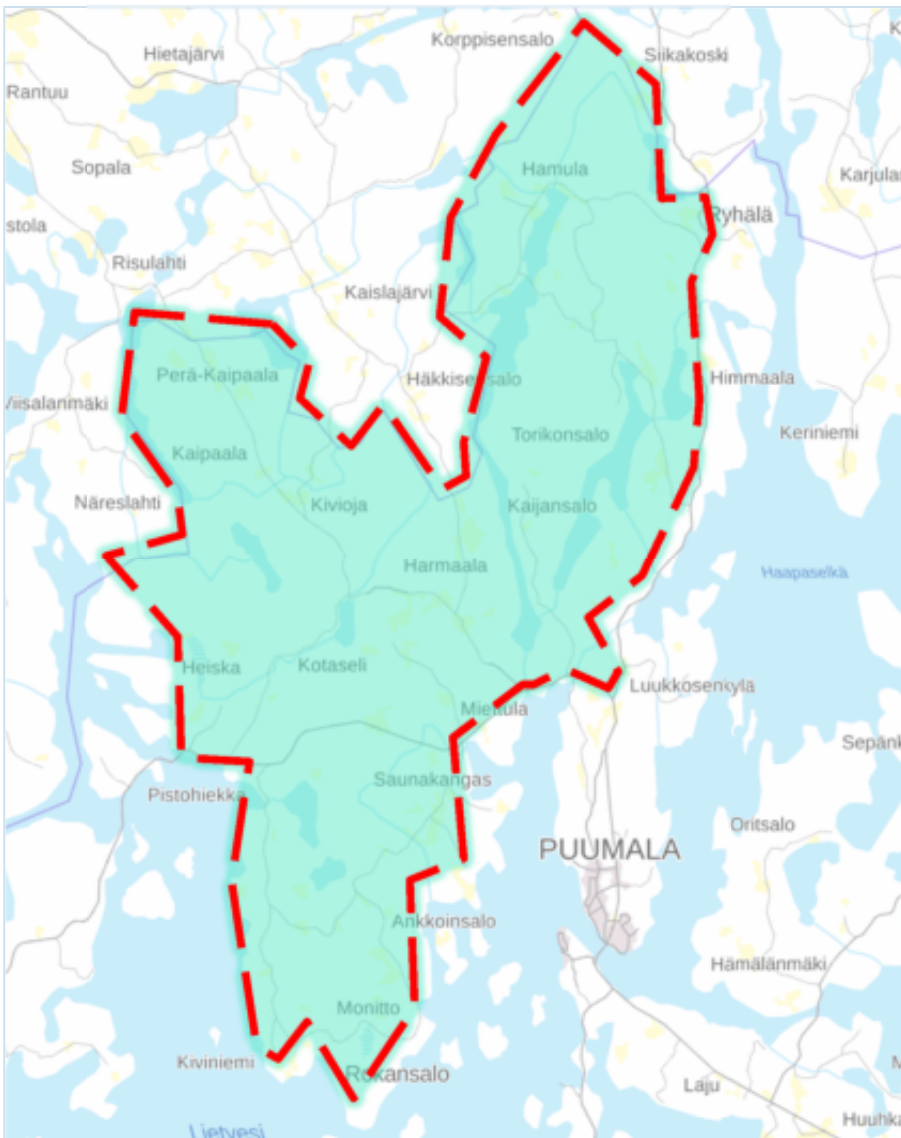
1. Perustiedot

Kaavamuutoksen tarkoituksena on muuttaa yleiskaavaa tarpeellisilta osin Puumalan kunnan Ryhälän alueella. Muutosalueen raja-alue tarkentuu prosessin edetessä. Aloituvaiheessa on tiedossa yksittäisiä muutoskohteita eri puolilla kaava-alueetta. Kaavamuutos laaditaan voimassa olevan yleiskaavan tavoitteiden ja mitoitusperiaatteiden mukaisesti.

1.1 Sijainti

Yleiskaavan muutosalue sijaitsee Etelä-Savossa, Puumalan kirkonkylän luoteispuolella. Tarkasteltavaan kaava-alueeseen kuuluvat Saimaan Haapaselän, Lietveden ja Puuterselän väliin jäävät sisäjärvet sekä maa-alueet. Kaava-alue rajautuu pohjoisessa Juvan ja Sulkavan kuntiin.

Suunnittelualue muodostuu niistä ranta-alueista, joiden kohdalla on syytä tehdä muutoksia voimassa olevaan rantayleiskaavaan. Kohteet sijaitsevat eri puolilla kaava-alueetta.



Kuva: Ryhälän kaava-alueen raja-alue on esitetty kuvassa punaisella katkoviivalla.



1.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

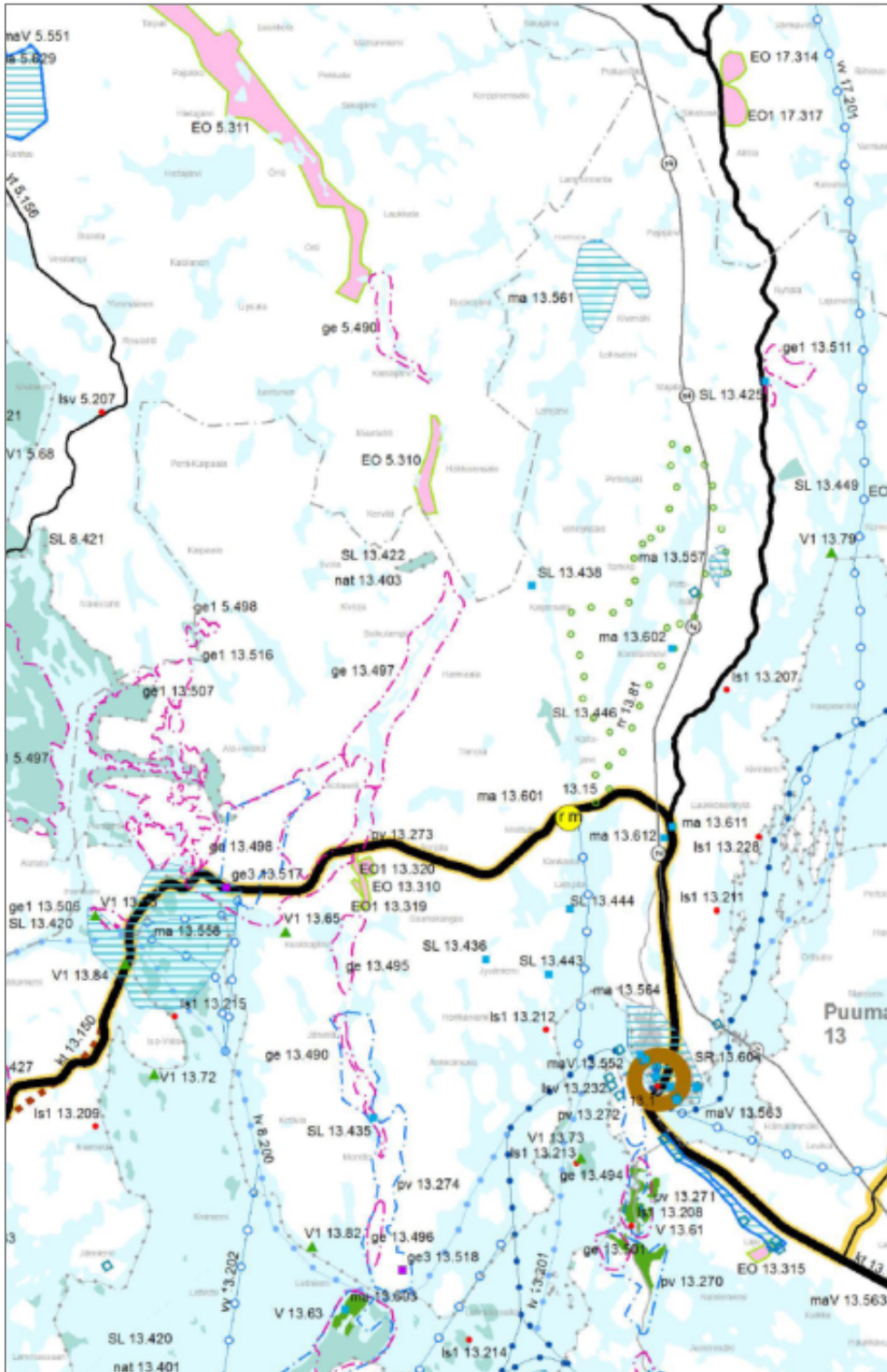
Etelä-Savon maakuntaliitto hyväksyi Etelä-Savon maakuntakaavan 29.5.2009. Ympäristöministeriö vahvisti kaavan 4.10.2010.

Etelä-Savon maakuntavaltuusto hyväksyi Etelä-Savon 1. vaihemaakuntakaavan 9.6.2014 ja ympäristöministeriö vahvisti kaavan 3.2.2016. Etelä-Savon 1. vaihemaakuntakaavalla täydennetään voimassa olevaa maakuntakaavaa tuulivoimatuotantoon soveltuvien alueiden osalta.

Etelä-Savon 2. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 12.12.2016 ja on tullut voimaan Etelä-Savon maakuntahallituksen päätöksellä 20.3.2017. Tällä vaihemaakuntakaavalla on täydennetty Etelä-Savon maakuntakaavaa useiden eri maankäyttöteemojen osalta.

Ryhälän osayleiskaavan muutoksessa tutkitaan maakuntakaavan merkintöjen päivitystarve yleiskaavaan. Alueelle kohdistuu seuraavat merkinnät:

- SL 8.421 Luonteri (ei muutosta)
- SL 13.422 Sielusenmäki (rajauksen päivitys)
- SL 13.446 Virstasaariensalmi (uusi)
- SL 13.435 Kalattomanharjun luonnonsuojelualue (YSA) Kalaton (uusi)
- SL 13.436 Jokelankankaan suojelualue (YSA) Litmonlampi (uusi)
- SL 13.438 Korkeakankaan luonnonsuojelualue (YSA) Kaitajärvi (uusi)
- EO1 13.319 Suolampi1 (uusi)
- EO1 13.320 Suolampi2 (uusi)
- EO 13.310 Lehmilampi (ei muutosta)
- EO 5.310 Hepolammit, Porrasslammit (ei muutosta)
- ge1 13.507 Avokidanniemi - Kuurovuori (uusi)
- ge1 5.498 Kataisenvuori (uusi)
- ge 13.497 Vuolteenjärvi (uusi)
- ge 13.498 Pistohiekka (uusi)
- ge 13.495 Iso-Kuokkajärvi (uusi)
- ge 13.496 Suurharju (uusi)
- nat 8.401 Luonteri (uusi)
- nat 13.403 Sielusenmäki (uusi)
- pv 13.273 Pistohiekankangas (rajauksen päivittäminen kaava-alueen laajentuessa)
- pv 13.274 Lietniemi (ei muutosta)
- ma 13.557 Pirttimäen taistelupaikka (yleiskaavassa "ma", rajauksen päivitys)
- ma 13.561 Hamula (yleiskaavassa "ma", rajauksen päivitys)



Kuva: Ote Etelä-Savon maakuntakaavayhdistelmästä. Kartalla on kaikkien kolmen voimassaolevan maakuntakaavan yhdistelmä.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Ryhälän osayleiskaava, joka on hyväksytty Puumalan kunnanvaltuustossa 14.3.2005. Osalla aluetta ei ole lainkaan voimassa yleiskaavaa. Tämän muutoksen



yhteydessä on tarkoitus laajentaa yleiskaavaa kattamaan yleiskaavoittamattomat alueet Pistohiekan ympäristössä.

Asemakaavat

Ryhälän yleiskaava-alueella on voimassa useita ranta-asemakaavoja. Niitä ei kuitenkaan ole tutkittavien muutoskohteiden alueella.

1.3 Rakennusjärjestys

Puumalan kunnanvaltuusto on hyväksynyt rakennusjärjestyksen 2.3.2015.

1.4 Pohjakartta

Kaavan pohjakarttana käytetään Maanmittauslaitoksen maastotietokantaa, kiinteistörekisteriaineistoa (2019).

1.5 Muut suunnitelmat ja aineistot

Kaavan laadinnassa hyödynnetään seuraavien aineistojen tietoja:

- Vapaa-ajan asumisen strategia, Puumalan kunta 2013
- Museovirasto, kulttuuriympäristö rekisteriportaali
- Alueella tehdyt muut selvitykset
- Lähialueen kaavat
- Opaskartta



2. Lähtökohdat

Yleiskaavatyössä noudatetaan voimassa olevan Puumalan Ryhälän osayleiskaavan suunnittelu- ja mitoitusperusteita.

Ryhälän osayleiskaavan muutoksessa tutkitaan kunnan, maanomistajien sekä viranomaisyhteistyön kautta esille tulleet muutostarpeet.

2.1 Väestö, koulut ja elinkeinorakenne

Vuonna 2017 kunnan asukasluku oli 2220. Puumalan kunnan väkiluvun ennustetaan laskevan. Väestöennuste vuodelle 2020 on 2058 asukasta, vuodelle 2030 on 1812 asukasta ja 2040 on 1654 asukasta. Puumalan yhtenäiskoulu ja päiväkoti sijaitsevat kirkonkylällä.

2.2 Kulttuuriympäristö

Voimassa olevan Ryhälän osayleiskaavan laadinnan yhteydessä kaikki alueen rannat on inventoitu tarkastellen myös mahdollisia kulttuuriarvoja.

2.3 Luonnonympäristö

Ryhälän osayleiskaavassa on osoitettu useita jo perustettuja luonnonsuojelualueita aluemerkinällä SL. Alueet ovat Luonteri, Sielusenmäki, Virstasaariensalmi, Kalattomanharjun luonnonsuojelualue, Jokelankankaan suojelualue ja Korkeakankaan luonnonsuojelualue.

Natura 2000 – verkostoon kuuluvat alueet osayleiskaava-alueella ovat Luonteri, Sielusenmäki, Puuterlahdenniemi ja Heiskanluhta.

2.3.1 Luontoselvitykset

Alueella ei ole aloitusvaiheessa ollut tiedossa sellaisia kohteita, joissa olisi ollut tarpeen tehdä erillinen luontoinventointi. Kaavan laadinnan yhteydessä on tehty luontoselvitys, jonka on tehnyt FK Teppo Häyhä vuonna 2000.

2.4 Muinaismuistokohteet

Muutosalueilla ei sijaitse muinaismuistolain mukaisia kiinteitä muinaisjäänöksiä.

2.5 Yhdyskuntatekniikka

Alueen merkittävimpiä pääväyliä ovat kantatie 62 Mikkeli-Imatra, tie 434 Puumala-Juva sekä Kaipaan, Soinniemen, Hamulan, Honkajoen ja Rokansalon paikallistiet.

Pääosassa kaava-aluetta ei ole olemassa kunnallistekniikkaa.

3. Tavoitteet ja mitoitusperusteet

Yleiskaavan tehtävänä on maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti ohjata yleispiirteisesti maankäyttöä ja toimia pohjana asemakaavoja laadittaessa. Yleiskaava laaditaan n. 20 vuoden aikajänteellä.

Yleiskaavan muutoksen tarkoituksena on päivittää kaavaa tarvittavilta osin yksittäisten rakennuspaikkojen osalta sekä maakuntakaavan ohjausvaikutuksesta tehdään tarkistuksia alueelle kohdistuvien merkintöjen osalta, rakennuspaikkojen siirtoja ja laajennuksia. Maanomistajien muutostarpeet otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon suunnittelussa. Keskeisenä tavoitteena on sovittaa yhteen luonnonsuojelun ja maanomistajien tasapuolisen kohtelun tavoitteet sekä tukea maaseudun elinvoimaisuutta.

3.1 Kaavamuutoksen tavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen huomioidaan kaavan muutosratkaisuissa. Maakuntakaavan määräykset ja merkinnät on huomioitu tavoitteita asetettaessa ja ne huomioidaan kaavaa laadittaessa.

Puumalan vapaa-ajan asumisen strategiassa (hyväksytty kunnanvaltuustossa 10.6.2013) on esitetty visio: Puumalan vapaa-ajan asukkaat viihtyvät paikkakunnalla ja yhä useampi muuttaa myös vakituiseksi asukkaaksi Puumalaan. Vapaa-ajan asukkaat otetaan laajasti huomioon kunnan päätöksenteossa ja he ovat tyytyväisiä kunnan tarjoamiin palveluihin. Tavoitteiden saavuttamiseksi mm. päivitetään rantayleiskaavoja aktiivisesti. Strategiassa on linjattu kunnan suojeleminen suhteutuminen vakituiseen asumiseen vapaa-ajan asunnolla.

Kaavamuutoksen ratkaisuissa otetaan huomioon luonnon- ja kulttuuriympäristön merkittävät kohteet, luontoinventoinnissa tehdyt havainnot ja maanomistajien yhdenvertainen kohtelu voimassa olevan kaavan tavoitteiden ja mitoitusperusteiden mukaisesti.

3.2 Osayleiskaavan mitoitusperusteet

Ryhälän osayleiskaavan mitoitusperusteet on hyväksytty 12.10.1998 yleiskaavoitusohjelman yhteydessä. Rantarakennusoikeus on mitoitettu voimassa olevassa kaavassa seuraavasti:

- perusmitoituksena käytetään viittä rakennuspaikkaa rakennusoikeutta mitoitettavaa muunnettua rantaviivakilometriä kohden. Perusmitoituksen käyttäminen edellyttää rakennuspaikkojen melko voimakasta keskittämistä. Mikäli maanomistajan kanssa päädytään rakennuspaikkojen vähäisempään keskittämiseen, käytetään alempaa mitoitusta.
- Luonnonltaan tai maisemaltaan arvokkailla rannoilla käytetään alempaa mitoitusta. Valtakunnallisesti noteeratuissa kohteissa ja seutukaavan av-alueilla 3 kpl/km, muissa alueen arvosta riippuen 3-4 kpl/km. Natura-alueella mitoitus määritellään edellä olevilla perusteilla alueen luonnonarvojen mukaisesti.
- Pienissä saarissa käytetään perusmitoitusta alempaa mitoitusta seuraavasti:

Saaren koko	Rakennusoikeus
alle 1 ha	ei ole
1-3 ha	1 kpl /saari
3-6 ha	2 kpl /saari
6-9 ha	3 kpl /saari
9-12 ha	4 kpl /saari
12-16 ha	3 kpl /muunnettu ranta-km
16-18 ha	3,5 kpl /muunnettu ranta-km
18-20 ha	4 kpl /muunnettu ranta-km
yli 20 ha	perusmitoitus

- Pienillä lammilla ja järvillä käytetään perusmitoitusta alemmaa mitoitusta seuraavasti:

Lammen koko	Rakennusoikeus
alle 1 ha	ei ole
1-20 ha	3,5 kpl /muunnettu ranta-km
yli 20 ha	perusmitoitus

- Pienten jokien varsille ei lasketa rakennusoikeutta, eikä merkitä rakennuspaikkoja. Tästä voidaan poiketa, jos maanomistajalla ei ole mitään muuta rantaa, eikä ranta ole luonnoltaan erityisen arvokasta.
- Matkailupalveluihin osoitetuilla Saimaan mannerrannoilla voidaan käyttää perusmitoitusta korkeampaa mitoitusta, mikäli sillä voidaan tukea pysyvän asutuksen ja palvelujen säilymistä ja maanomistajan rannoille jää riittävästi vapaata rantaa, eikä kysymys ole luonnoltaan tai maisemaltaan arvokkaasta rannasta. Omarantaista lomarakentamista vastaava mitoitus voi olla korkeintaan kuusi kpl /km.
- Rakennusoikeuden käyttö katsotaan vuoden 1971 tilajaotuksen mukaisesti kuitenkin niin, että selvä tonttien myynti otetaan huomioon rakennuslain voimaantulosta 1.7.1959 lukien.
- Muunnettu rantaviiva on laskettu Etelä-Savon seutukaavaliiton laatiman menetelmän mukaisesti.

4. Yleiskaavan kuvaus

Yleiskaavan muutoksella esitetään muutoskohteet olemassa olevan tilanteen mukaan ja tehdään pitkän ajanjakson suunnitelmia. Kaavamuutoksella tehdään mm. käyttötarkoituksen muutoksia ja tarkistetaan rakennuspaikkojen rajauksia lohkomisen mukaisesti. Lisäksi kaavamuutoksella esitetään toteutunut tilanne mm. poikkeamispäätöksellä ratkaistujen kohteiden osalta ja päivitetään maakuntakaavassa osoitettuja merkintöjä yleiskaavaan.

Ryhälän osayleiskaavaa laajennetaan yleiskaavoittamattomalle Pistohiekan alueelle, joka sijaitsee pääosin kantatien 62 pohjoispuolella. Laajennusalueella ei ole rantaviivaa. Alueelle osoitetaan oikeusvaikutuksetonta maa- ja metsätalousvaltaista aluetta sekä aluevarauksena toiminnassa oleva kahvilatoiminnan alue.

Hurissalon osayleiskaavan muutoksella tarkastellaan myös Ryhälän osayleiskaavassa olevien toteutumattomien rakennusoikeuksien siirtoa Hurissalon sisäjärville yksittäisen maanomistajan kiinteistöjen välillä. Mitoitustaulukkoon päivitetään tutkittujen tilojen rakennusoikeuden määrään kohdistuvat muutokset.

- KOHDE 1 Iso ja Pieni Kuokkajärvi, kiinteistö 623- 427-1-76
Rakennuspaikan rajausten tarkistaminen tilalla, jolla sijaitsee kolme lomarakennuspaikkaa. Rajaukset tarkistetaan tehdyn lohkomisen mukaisesti. Muutos kohdistuu RA, MY-1 ja M-1 merkintöihin rantavyöhykkeellä. Rakennupaikat osoitetaan RA-merkinnällä.
- KOHDE 2a Pajajärvi, kiinteistö 623-438-1-67
Nykyisessä kaavassa tilalla sijaitsee yhteensä viisi rakentumatonta rantarakennuspaikkaa. Kolme rakennuspaikoista sijaitsee jyrkän rinteessä. Tonteilla on suuri korkeusvaihtelu, jonka vuoksi pääsytie tontille on hankala järjestää. Kaksi rakennuspaikoista sijaitsee loivassa rinteessä hieman etelämpänä, kuusivaltaisella alueella. Ranta rakennuspaikkojen edustalla on matala ja heinittynyt, kuitenkin alueelle tavanomainen.
Muutoksen tarkoituksena on siirtää viisi rakennusoikeutta Pajajärveltä Hurissalon osayleiskaavan alueella sijaitseville saman maanomistajan omistamille ranta-alueille. Pajajärvellä kiinteistölle ei jää rantarakennusoikeutta, ja rantavyöhyke osoitetaan kaavaan maa- ja metsätalousalueena (M-1).
- KOHDE 2b, 2c Iso-Vahvonon, kiinteistöt 623-438-1-74 ja 1-75
Nykyisessä kaavassa molemmille tiloille kohdistuu yksi rantarakennusoikeus. Rakennuspaikat sijaitsevat kallioniemekkeen kohdalla, josta pohjoisempi rakennuspaikka lähes kokonaan rantaviivaan saakka työntyvän jyrkänteen päällä. Korkeusvaihtelu rakennuspaikalla ja sen taustamaastossa on suuri, joten kulkuyhteyden järjestäminen tonteille on haastavaa.
Muutoksen tarkoituksena on siirtää kaksi rantarakennusoikeutta Iso-Vahvoselta Hurissalon osayleiskaavan alueella sijaitseville saman maanomistajan omistamille ranta-alueille. Iso-Vahvosella sijaitseville kiinteistöille ei lainkaan jää rakennusoikeutta, ja ne osoitetaan kaavaan maa- ja metsätalousalueena (M-1).

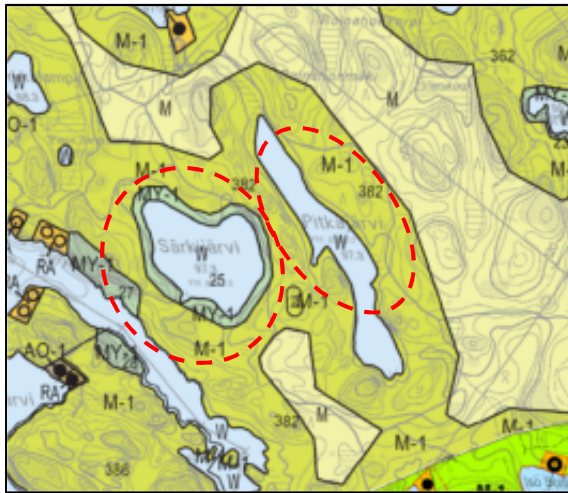
Taulukko: Ote Ryhälän osayleiskaavan mitoitustaulukosta tutkittavien kiinteistöjen osalta.

Kiinteistö	Vesistö	Rakennusoikeus tilalla	Osoitettu kaavassa
623-438-0001-0067	ISO-VAHVONEN	1,82	2 (nyk. tilat 1-74 ja 1-75)
623-438-0001-0067	PAJAJÄRVI	4,83	5
RAKENNUSOIKEUDEN MÄÄRÄ YHTEENSÄ			= 7 kpl

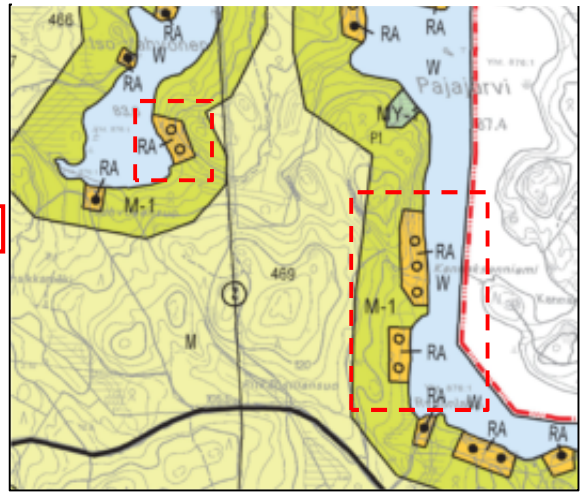
Ryhälässä rakennusoikeudet sijaitsevat saman maanomistajan omistamilla tiloilla 623-438-1-67 Pajajärvellä ja tiloilla 623-438-1-74 ja -1-75 Iso-Vahvosella. Rakennuspaikkojen lukumäärä Ryhälän osayleiskaavassa on seitsemän, joista kaksi sijaitsee Iso-Vahvosella ja viisi Pajajärvellä kahdessa korttelissa. Rakennusoikeuden siirto tutkitaan tehtäväksi yksittäisen maanomistajan tilojen välillä 1:1 vesistöltä toiselle. Kohdealueella on tehty maastotarkastelu ja luontoselvitys syksyllä 2018. Ryhälässä kiinteistöjen rantavyöhykkeelle ei jää rakennusoikeutta, ja ne osoitetaan kaavaan maa- ja metsätalousalueena (M-1).

Kokonaisrakennusoikeus emätilalla 623-438-1-67 on voimassa olevan v. 2005 valmistuneen kaavan laadinnan aikaan tehtyjen mitoituskarttojen mukaan 11,41. Kaavaan on osoitettu emätilan (tutkittu maanomistussyksikkönä) alueelle yhteensä 11 rakennuspaikkaa, joista seitsemän sijaitsee tässä muutoksessa tutkittavilla kiinteistöillä.

Kartta alla: Ote Hurissalon osayleiskaavasta (2004), Särkijärvi ja Pitkäjärvi. **(UUSI SIIJAINTI)**



Kartta alla: Ote Ryhälän osayleiskaavasta (2005), Iso-Vahvonen ja Pajajärvi. **(NYKYINEN SIIJAINTI)**



- KOHDE 3 Liesjärvi, kiinteistö 623-402-1-12
Nykyisessä kaavassa tilalle on merkitty kaksi lomarakennuspaikkaa (2 RA). Muutoksen tavoitteena on tarkistaa kaavaan maanomistajan hakeman rakennuskiellon mukainen ratkaisu, jonka tarkoituksena on ollut poistaa rakennuspaikat yleiskaavasta. Kiinteistön tiedot tarkistetaan mitoitustaulukkoon ajan tasalle. Rantavyöhyke osoitetaan kaavaan merkinnällä M-1.
- KOHDE 4 Torikonjärvi, kiinteistö 623-445-13-280
Nykyisessä kaavassa tilalle on merkitty yksi asuinrakennuspaikka (1 AO-1). Muutoksen tavoitteena on tarkistaa kaavaan poikkeamispäätöksen mukainen ratkaisu, jonka tarkoituksena on poistaa rakennuspaikka yleiskaavasta. Kyseinen rantarakennusoikeus on siirretty Taajamayleiskaava-alueelle. Kiinteistön tiedot tarkistetaan mitoitustaulukkoon ajan tasalle. Rantavyöhyke osoitetaan kaavaan merkinnällä M-1.
- KOHDE 5 Suuri-Pentinlampi, kiinteistö 623-404-3-57
Nykyisessä kaavassa tilalle on merkitty maatilakeskus ja yksi lomarakennuspaikka (1 AM ja 1 RA). Muutoksen tavoitteena on tarkistaa kaavaan poikkeamispäätöksen mukainen ratkaisu jolla on siirretty lomarakennuspaikka kiinteistöllä toiseen paikkaan. Uusi sijainti on tilakeskuksen edustalla.
- KOHDE 6 Rahijärvi, kiinteistö 623-425-1-61 ja 1-84
Nykyisessä kaavassa tilalla 1-61 on yksi lomarakennuspaikka ja tilalla 1-84 yksi lomarakennuspaikka. Kaava on ollut lainvoimainen määräalan 1-84 kaupan toteutuessa. Kaupparin mukaan määräalalle kuuluu kaksi rantarakennusoikeutta. Tila 1-84 on muodostunut tilasta 1-61, joten kaava tarkistetaan toteutuneen kaupan mukaiseksi. Tilalle 1-61 ei jää Rahijärvelle rantarakennusoikeutta, tilan rantavyöhyke osoitetaan kaavassa maa- ja metsätalousalueena (M-1).
Kaavamutoksen tarkoituksena on siirtää em. perusteiden mukaisesti yksi rakennusoikeus tilalta 623-425-1-61 tilan 623-425-1-84 alueelle. Tilalla 1-84 on rantaviivaa 160 metriä. Lomarakennuspaikka osoitetaan kiinteistön pohjoisrajalle, nykyisestä sijainnista sijansa verran etelään ja se muodostaa 2 RA-korttelialueen kiinteistöllä jo rakentuneen lomarakennuspaikan kanssa.

- KOHDE 7 LAAJENNUS, Pistohiekankangas, useita kiinteistöjä**
Yleiskaavoittamaton alue liitetään Ryhälän osayleiskaavaan pääosin oikeusvaikutuksettomana M-alueena. Alue rajautuu Lietvesi-Suur-Saimaan osayleiskaavaan, ja se ei sisällä kaavoitettavaa rantavyöhykettä.
Alueella sijaitsee mm. pienkoneiden käytössä oleva lentokenttä. Kiinteistö 623-445-16-0 sijaitsee kantatie 62 välittömässä läheisyydessä Pistohiekan lavan vieressä ja sillä on olemassa mm. kahvilatoimintaa. Tilalle on rakentunut yhteensä noin 250 k-m². Kiinteistölle 623-445-16-0 osoitetaan matkailupalveluiden korttelialue merkinnällä R/500. Pääosin laajennusalue osoitetaan merkinnällä M. Kohdealueelle tarkistetaan maakuntakaavan ohjausvaikutuksesta myös muita kaavamerkintöjä, samoin kuin muullekin kaava-alueelle.

P1-P9 eli POIKKEAMISKOHTEET

Taulukko: Ryhälän osayleiskaavaan päivitettävät poikkeamispäätökset.

KOHDE	KIINTEISTÖ	VESISTÖ	MUUTOS
P1	623-425-1-92	Kaitajärvi	RA -> AO-1
P2	623-414-1-10	Kaitajärvi	RA -> AO-1
P3	623-445-3-28	Torikko	RA -> AO-1
P4	623-414-5-8	Torikko	RA -> AO-1
P5	623-438-3-120	Mykrä	RA -> AO-1

Kartta: Kohteet P1-P5 on numeroitu kartalle.



4.1 Aluevaraukset

Kaavassa aluevarausten sijainnit ja rajaukset on päivitetty vastaamaan toteutunutta tilannetta kiinteistönmuodostus, poikkeamisluvat ja rakentaminen huomioiden. Rakennuspaikkojen siirroissa on mahdollisuuksien mukaan huomioitu maanomistajien toiveet. Perusteina siirroille on todettu mm. tieyhteyden vaikea toteuttaminen, heikot rannan virkistyskäyttömahdollisuudet sekä nykyisen rakennuspaikan hankala rakennettavuus.

Rakennuspaikkojen siirrot ovat tapahtuneet kiinteistön sisällä tai maanomistajien omistamien kiinteistöjen (maanomistusyksikkö) välillä. Muutosten tiedot on päivitetty mitoitusaulukkoon.

4.1.1 Asuminen ja loma-asuminen

Kaavassa on osoitettu ympärivuotisen asumisen rakennuspaikat merkinnällä AO omakotialue ja AO-1 omakotialue, jolle saa sijoittaa myös loma-asuntoja.

Merkinnällä AM on osoitettu maatalouskeskuksen alue, jolle saa sijoittaa myös maatilamatkailua palvelevia rakennuksia.

Loma-asuntoalueet ovat merkinnöillä RA, RA-1 ja RA-6.

4.1.2 Virkistys ja veneily

Kaavamuuotosalueella ei sijaitse veneilyreittejä tai merkittäviä virkistysalueita.

4.1.3 Liikenne

Venevalkamat on osoitettu kaavassa merkinnöillä LV ja LV-2.

Uusia rakennuspaikkoja muodostettaessa on mahdollisuuksien mukaan käytettävä olemassa olevia liittymiä maanteille ja aluevarauksia toteutettaessa on huomioitava liikenneturvallisuustekijät. Kaavaan lisätään yleismääräys: *Uusilta rakennuspaikoilta tulee käyttää olemassa olevia pääsyteitä ja liittymiä maantieverkolle. Jos uusia liittymiä on tarpeen tehdä, tulee tarvittavien toimenpiteiden selvittämiseksi olla yhteydessä tienpitäjään hyvissä ajoin jo ennen rakennushankkeen käynnistämistä.*

4.1.4 Luonnonvarat

EO-merkinnällä kaavassa osoitettuja soran tai hiekan ottoalueita ei ole tarkasteltu tässä muutoksessa. Merkinnällä on osoitettu Lehmilampi.

EO-1-merkinnällä kaavaan osoitetaan laaja-alaiseen selvitykseen perustuvat kalliokivi- ja rakennuskiviaineksen ottoon soveltuvat alueet. Merkinnällä osoitetaan maa-aineslain piiriin kuuluvia kallio- tai rakennuskiviainesten ottamiseen soveltuvia alueita, joiden osalta on selvitetty luonnonsuojelun tavoitteiden, pohjavedenhankinnan ja maa-ainesten ottotoiminnan yhteensopivuus. Kaavaan osoitetut kohteet ovat Suolampi 1 ja Suolampi2, molemmat alueet sijaitsevat alueen keskiosissa, päätieverkon välittömässä läheisyydessä.

Kaavassa on osoitettu pohjaveden ottoon soveltuvat alueet Pistohiekankangas ja Lietniemi. Näiden rajaukset tarkistetaan kaavaan maakuntakaavassa osoitetun mukaisesti.

4.1.5 Suojelualueet, luonnonympäristö ja kulttuuriperintö

Valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat harju- ja kallioalueet on osoitettu kaavaan selvitysten mukaisena rajauksena yleiskaavaan viivamerkinnällä ge. Kaavaan osoitetut valtakunnallisesti arvokkaat kallioalueet ovat Kataisenvuori ja Avokidanniemi – Kuurovuori. Valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita harjualueita alueella ovat Vuolteenjärvi, Pistohiekka, Iso-Kuokkajärvi ja Suurharju. Maa-ainestenotto on merkinnän osoittamalla alueella kiellettyä lukuun ottamatta kotitarveottoa, koska ottamisesta aiheutuu maa-aineslain 3.1 §:n mukaisia seurauksia.



Merkinnällä "nat" on osoitettu Natura 2000 – verkostoon kuuluvat alueet.

Perustetut suojelualueet on osoitettu kaavaan merkinnällä SL. Luonnonsuojelualueita alueella ovat Luonteri, Sielusenmäki, Virstasaariensalmi, Kalattomanharjun luonnonsuojelualue, Jokelankankaan suojelualue ja Korkeakankaan luonnonsuojelualue.

Luonnoltaan arvokkaiksi todetut kohteet ovat kaavassa merkinnällä MY-1.

Yleiskaavassa on osoitettu arvokkaat maisema-alueet merkinnällä ma. Maakuntakaavan ohjausvaikutuksesta tarkistetaan maakunnallisesti arvokkaiden Pirttimäen taistelupaikan sekä Hamulan maisema-alueiden rajaukset yleiskaavassa.

Yleiskaavassa on osoitettu tiedossa olevat kiinteät muinaisjäännökset kohdemerkinnällä sm muinaismuistokohde. Osayleiskaavassa on kohteiden tiedot ajan tasalla. Kaavaan liitettävällä alueella sijaitsee Pistohiekka A, B ja C muinaismuistokohteet, jotka merkitään kaavaan (sm).

4.1.6 Maa- ja metsätalousvaltaiset alueet

Maa- ja metsätalousvaltaiset alueet rantavyöhykkeellä on osoitettu merkinnällä M-1. Suurin osa sisämaasta on oikeusvaikutuksetonta M-alueita.

Merkinnällä MY-1 on osoitettu maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Alueelle ei saa rakentaa eikä siltä saa ottaa maa-aineksia.

4.1.7 Vesialueet

Vesialueet on osoitettu omalla merkinnällään (W).

5. Vaikutusten arviointi

Vaikutusten arviointi on laadittu siten, että kaikki kaavassa osoitetut alueet tulevat toteutumaan. Kaavan vaikutukset voimassa olevaan kaavaan verrattuna eivät tule merkittävästi muuttumaan, koska tehtävät muutokset koskevat pääosin yksittäisiä rakennuspaikkoja eri puolilla kuntaa ja muutokset tehdään voimassa olevan kaavan periaatteiden mukaisesti.

Kaavamuutoksen vaikutuksia arvioidaan valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumisen ja seuraavien ominaisuuksien osalta:

- Ympäristövaikutukset (pintavedet, luonto, eläimistö, maisema ja Natura-alueet)
- Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja liikenteeseen
- Sosiaaliset ja taloudelliset vaikutukset

5.1 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti huomioidaan olemassa olevien rakenteiden hyödyntäminen, ilmastonmuutokseen sopeutuminen, poikkeuksellisten rankkasateiden ja myrskyjen aiheuttamat ongelmat, alueen soveltuminen rakentamiseen, arvokkaiden luontokohteiden säilyttäminen, kulttuuriperintö, virkistyskäyttö sekä pinta- ja pohjavesien laadun turvaaminen sekä Vuoksen vesistöalueen huomioiminen erityisen merkittävänä aluekokonaisuutena.

Toimiva aluerakenne

Pääosa kohteista on saavutettavissa olemassa olevien tieyhteyksien kautta. Siirretyt rakennuspaikat on osoitettu ensisijaisesti olemassa olevan rakenteen yhteyteen, jolloin rantarakentamisen alueet muodostavat tarkoituksenmukaisia kokonaisuuksia. Käyttötarkoituksen muutoksella voidaan mahdollistaa ympärivuotinen asuminen sellaisilla rantarakennuspaikoilla, jotka ovat arjessa käytettävien palveluiden sekä pelastuslaitoksen toiminnan saavutettavissa. Tehtävät muutokset eivät merkittävästi muuta aluerakennetta kokonaisuutena. Rakentamisen määrää ja laatua ohjataan kaavamääräyksillä.

Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu

Yleiskaavan muutoksella ei ole mainittavia yhdyskuntarakennetta hajauttavia vaikutuksia verrattuna voimassa olevaan yleiskaavaan ja toteutuneeseen rakennuskantaan. Rakentamisen määrä ja yleinen sijoittuminen yhdyskuntarakenteessa pysyvät entisen kaltaisina.

Muutoksissa ei osoiteta rantarakentamisen alueille sellaisia toimintoja, jotka poikkeavat merkittävästi nykyisestä käyttötarkoituksesta. Rakennusten sijoittelua maastossa ohjaa kaavan lisäksi kunnan rakennusjärjestys, jossa määrätään mm. rantamaisemaan ja luonnonympäristöön kohdistuvien vaikutusten osalta sekä rantarakentamisen vaadituista etäisyyksistä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat

Valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt ja luonnonperintökohteet sekä muinaismuistorekisterin kohteet/alueet on huomioitu kaavasuunnittelussa ja osoitettu ajantasaisen tiedon mukaisesti omilla merkinnöillään yleiskaavassa.

Pohjavesialueet on osoitettu osayleiskaavaan ajantasaisen tiedon mukaisesti. Kaavamuutoksella ei osoiteta uutta rakentamista pohjavesialueelle.

5.2 Yhdyskuntarakenne ja liikenne

Rakennusoikeuden siirrossa maanomistajan tilan sisällä tai tilalta toiselle sekä käyttötarkoituksen muutoksessa vaihtoehtoisesti vakituiseen asumiseen on huomioitu kohteen saavutettavuus olemassa olevan tieverkon kautta ja sijoittuminen alueille, joilla on olemassa olevaa rakentamista. Rakentamisen määrä ja yleinen sijoittuminen yhdyskuntarakenteessa pysyvät entisen kaltaisina.

Nykyinen tieverkko palvelee muutosalueiden vakituisen ja loma-asumisen tarpeita. Muutoksia yleiseen tieverkkoon ei ole tarvetta kaavan perusteella tehdä. Rakennuspaikkoja muodostettaessa on



mahdollisuuksien mukaan käytettävä olemassa olevia liittymiä maanteille. Tienpitäjän kanssa tulisi neuvotella hyvissä ajoin uuden liittymän sijainnista tai liittymän käyttötarkoituksen muutoksesta.

5.3 Ympäristö

Maa- ja kallioperä

Maa- ja kallioperään kohdistuvat muutokset aiheutuvat kaavaa toteutettaessa uusien rakennusten ja teiden rakentamisen osalta. Arvokkaat geologiset muodostumat on osoitettu kaavaan omalla merkinnällään. Maa-ainesten ottoon varatut ja maa-ainesten ottoon soveltuvat alueet on osoitettu kaavassa omalla merkinnällään.

Vesien laatu

Suunnittelualueen veden laatuun merkittävimmin vaikuttaa yläpuolisen vesistön tilanne. Kunnan rakennusjärjestys ohjaa kiinteistöjen vesihuoltoa ja jätevesien käsittelyä, joten kaavamuutoksesta ei kohdistu veden laatuun merkittäviä vaikutuksia.

Rakennettu ympäristö

Rantarakentamista käsittelevillä muutosalueilla ei sijaitse kulttuuriperintökohteita.

Luonnonympäristö, lajistot ja maisema

Muutoksilla ei ole vaikutusta Ristiina-Hurissalo tienvarsimaisemaan, vaikka sijaitsevat merkinnän osoittamalla alueella. Rakennuspaikat eivät sijaitse avoimilla alueilla ja siirtyvät muutoksella vain vähän.

Ilma ja ilmasto

Vaikutukset ilmanlaatuun ja ilmastoon ovat vaikutukseltaan kokonaisuudessaan vähäisiä.

5.4 Sosiaaliset ja taloudelliset vaikutukset

Kaavamuutoksessa tehdyillä rakennuspaikkojen siirroilla ja alueiden käyttötarkoituksen muutoksilla on vähäisiä vaikutuksia alueen rakenteen muutokseen. Kokonaisuutena muutokset ovat kaava-alueella merkitykseltään hyvin pieniä ja siksi alueen väestömäärään ei kohdistu mainittavaa vaikutusta. Kaavamuutos ei heikennä virkistyskäyttömahdollisuuksia alueella. Vaikutukset elinoloihin ja viihtyvyyteen kohdistuvat selkeimmin asumiseen, toiminnallisuuteen ja koettuun ympäristöön. Rakennuspaikkojen siirroilla ja käyttötarkoituksen muutoksilla edistetään asukkaiden viihtyvyyttä ja elinoloja.

Yleiskaavan toteuttamisen kustannukset eivät mainittavasti muutu verrattuna voimassa olevaan yleiskaavaan. Käyttötarkoituksen muutokset vakituiseen asumiseen voivat aiheuttaa kunnalle välillisiä kustannusvaikutuksia mm. palvelujen ja kuljetusten järjestämisestä, ja vastaavasti mahdollisia tuloja verotuksen muodossa.



6. Yleiskaavan toteuttaminen

Osayleiskaavan muutos laaditaan maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamana oikeusvaikutteisena yleiskaavana. Rantavyöhykkeen ulkopuolella maa- ja metsätalousvaltainen alue (M) on pääsääntöisesti oikeusvaikutukseton. Rakennuspaikkojen tulee sijoittua kaavassa osoitettujen aluevarausten mukaisesti, mutta yleiskaavan yleispiirteisyydestä ja mittakaavasta johtuen rakennusten tarkempi sijainti tarkastellaan rakennuslupamenettelyssä. Rakentamista ohjaavat yleiskaavan määräykset. Alueella on voimassa myös rakennusjärjestyksen määräykset niiltä osin, kun ne eivät ole ristiriidassa yleiskaavan määräysten kanssa.

Rakennuspaikkoja muodostettaessa on mahdollisuuksien mukaan käytettävä olemassa olevia liittymiä maanteille. Tienpitäjän kanssa tulee neuvotella hyvissä ajoin uuden liittymän sijainnista tai liittymän käyttötarkoituksen muutoksesta.



7. Suunnitteluvaiheet

Osayleiskaavan tarkistaminen on tullut vireille kaavoituskatsauksella 9.1.2018.

Loppukesällä 2018 on tehty maastotarkastelut ja luontoselvitys muutoskohteissa. Muutoksen luonnosaineisto on valmistunut keväällä 2019.

Järvi-Saimaan Palvelut Oy

Juvalla 3.5.2019

Miia Blom
maankäyttömestari

Henna Arkko
kaavoitusinsinööri