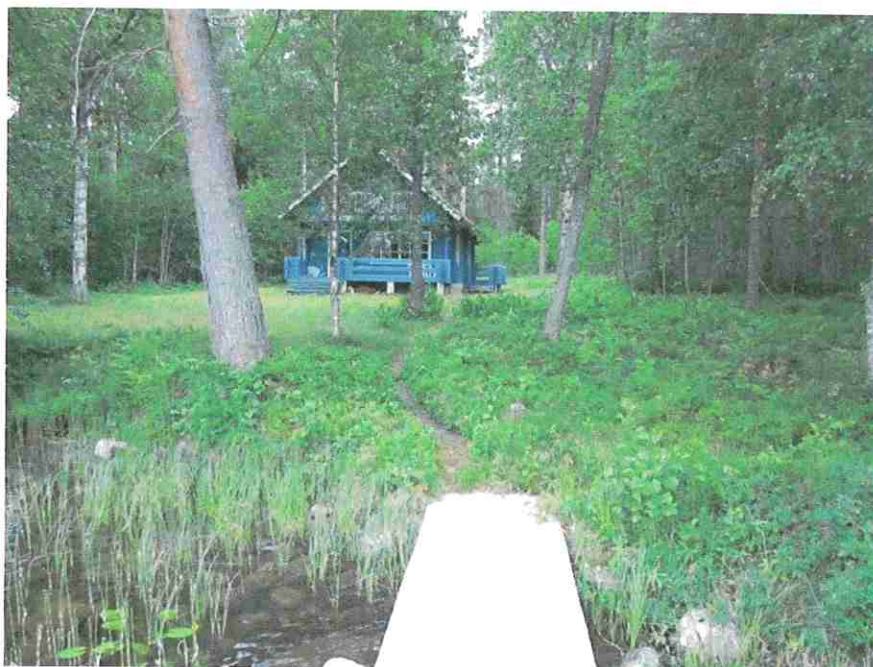


# PARIKKALAN KUNTA

## Särkänpään ranta-asemakaavan muutos

### Selostusosa

Hyväksytty kunnanvaltuustossa 20.6.2012 § 20



**Karttaako oy**

DI Jarmo Mäkelä  
Motellikuja 2  
49220 Siltakylä  
0400 220082  
jarmo.makela@nettilinja.fi

# 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 Kaava-alueen määrittely ja sijainti

Suunnittelualue muodostuu noin kahdeksan hehtaarin kokoisesta ranta-alueesta Pyhäjärven eteläisimmän selkäveden lounaisrannalla Verkkosaaren ja Myllylahden välisellä alueella Niukkalan taajaman välittömässä läheisyydessä entisen Uukuniemen kunnan alueella.



*Seudullinen sijainti*

## 1.2 Työn tarkoitus ja keskeiset tavoitteet

Maanomistajan tavoitteena on saneerata täysin alueella nykyisin voimassa oleva matkailupainotteinen ranta-asetmakaava ja osoittaa jo rakennettu sekä nykyisessä kaavassa oleva rakennusoikeus pääosin omarantaisina loma- tai asuinrakennuspaikkoina. Alueen lähistöllä sijaitsevia palveluita pyritään hyödyntämään yhteistyössä kunnan ja palveluiden tarjoajien kanssa (Niukkalan taajaman vetovoimaisuuden ja palvelutason säilyttäminen).

## 1.3 Sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....	1
1.1	Kaava-alueen määrittely ja sijainti .....	1
1.2	Työn tarkoitus ja keskeiset tavoitteet .....	1
1.3	Sisällysluettelo.....	1
1.4	Luettelo selostukseen liittyvistä asiakirjoista .....	2
2	LÄHTÖKOHDAT .....	3
2.1	Selvitys suunnittelualueen oloista .....	3
2.11	Luonnonympäristö ja maisema .....	3
2.12	Rakennettu ympäristö.....	3
2.13	Maanomistus .....	4
2.2	Suunnittelutilanne.....	4
2.21	Maakuntakaava.....	4
2.22	Osayleiskaava.....	5
2.23	Ranta-asetmakaava .....	6
2.24	Rakennusjärjestys.....	6
2.25	Rakennuskiellot.....	6

	2.26	Pohjakartta.....	6
3		RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	8
3.1		Aiemmat käsittelyvaiheet ja päätökset.....	8
3.2		Ranta-asemakaavan tavoitteet.....	8
3.3		Osallistuminen ja yhteistyö.....	11
4		RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	12
4.1		Yhteenveto ja mitoitus.....	12
	4.11	Kokonaismitoitus.....	12
4.2		Aluevaraukset.....	13
	4.21	Korttelialueet (RA, AO-r).....	13
	4.22	Tie- ja liikennealueet, suoja-alueet, maa- ja metsätalousalueet.....	13
4.3		Tekninen huolto.....	14
	4.31	Vesihuolto.....	14
5		KAAVAN VAIKUTUKSET.....	15
5.1		Suhde seutukaavaan/maakuntakaavaan.....	15
5.2		Suhde voimassa olevaan yleiskaavaan.....	15
5.4		Vaikutus luonnonarvoihin ja maisemakuvaan.....	15
5.5		Vaikutus yleiseen virkistykseen ja vapaan rannan riittävyys.....	16
5.7		Vaikutukset liikenteeseen ja ympäristön häiriötekijät.....	16
5.6		Taloudelliset vaikutukset ja kaavan toteuttaminen.....	16

#### 1.4 Luettelo selostukseen liittyvistä asiakirjoista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
- Muistio viranomaisneuvottelusta 14.9.2011
- Tilastolomake
- Luontoselvitys (liito-oravaininventointi)
- Kaavoittajan vastine kaavaehdotuksesta jätettyyn palautteeseen 25.5.2012
  
- Ranta-asemakaavan merkinnät ja määräykset
- Ranta-asemakaavakartta 1:2000

## 2 LÄHTÖKOHDAT

### 2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 2.11 Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelukohteena on Pyhäjärven Verkkosaaren etelänpuoleisen niemen, Myllylahden ja yhdystie 4040:n väliin jäävä osin jo rakennettu ranta-alue, jolla on rantaviivaa n. 520 metriä. Pinta-alaa suunnittelualueella on n. 7,9 hehtaaria. Alueen yleisilmettä ja maisemaa hallitsee kolme niemessä sijaitsevaa lomarakennusta sekä Pyhäjärven eteläiselle selälle avautuva hieno järvimaisema. Luonnonoloiltaan alue on pääosin metsätalouskäytössä, osin rakennettu tai pihapiiriin. Itäosa alueesta on lehtipuuvaltaista (entistä peltoa). Ranta ja pääosin rannan taustalla tasaisesti nousevat loivat rinteet avautuvat luoteeseen, pohjoiseen ja koilliseen. FM Jouko Sipari on tarkistanut alueen luontoarvot huhtikuussa 2012. Havaintoja liito-oravasta tai muista uhanalaisista lajeista ei löytynyt (ks. liite).



*Sisääntulotie niemeen maantieltä johtaa kantatilan saunan pihapiiriin (ks. myös kansikuva)*

#### 2.12 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueeseen kuuluu Niukkalan kylän Särkänpään tilan 580-431-10-1 ranta-alueet maantien pohjoispuolella (tila rekisteröity alun perin 2.12.1901, Uukuniemen kuntaliitos Parikkalaan 1.1.2005). Alueen länsipuolella on osakaskunnan yhteinen venevalkama/ veneenlaskupaikka venevajoineen:



#### Rakennuskanta

Rakennuskanta löytyy pääosin vanhan rantakaavan pohjakartalta (ks. kaavakartta liitteenä ja ajantasakaava kohdassa 2.23/ 2.26). Seuraavat kuvat havainnollistavat alueen rakennuskantaa. Pohjakartalta puuttuu kantatilan uudempi saunarakennus vuodelta 1994, joka on rakennettu voimassa olevan kaavan (s 50) mukaiselle paikalle:



Lähempänä niemen kärkeä on kaksi pientä lomarakennusta, joista 1970-luvulla rakennettu mökki on ollut vähällä käytöllä ja rapistunut:



Niemen kärjessä on vuokrattuna lomarakennuspaikka, jonka lähes rantaviivassa sijaitseva päärakennus on vuodelta 1957 (seuraava kuva). Pohjakartassa näkyvä vanha venevaja on purettu.



Vesi- ja viemärijohto kulkee kaavoitettavan alueen läpi.

### Palvelut

Alue sijaitsee aivan Niukkalan taajamanomaisen kylän laidalla. Niukkalan palveluihin kuuluvat muun muassa ruokakauppa Sale, Osuuspankin konttori, kesäkahvila, seurakuntakeskus, urheilukenttä ja kirjasto. Vuonna 2011 Niukkalaan valmistui uusi vierasvenesatama.

Etäisyys Parikkalan kuntakeskuksen kirkonkylän palveluille on noin 40 km.

### 2.13 Maanomistus

Alueen omistus on yksityisellä maanomistajalla.

## **2.2 Suunnittelutilanne**

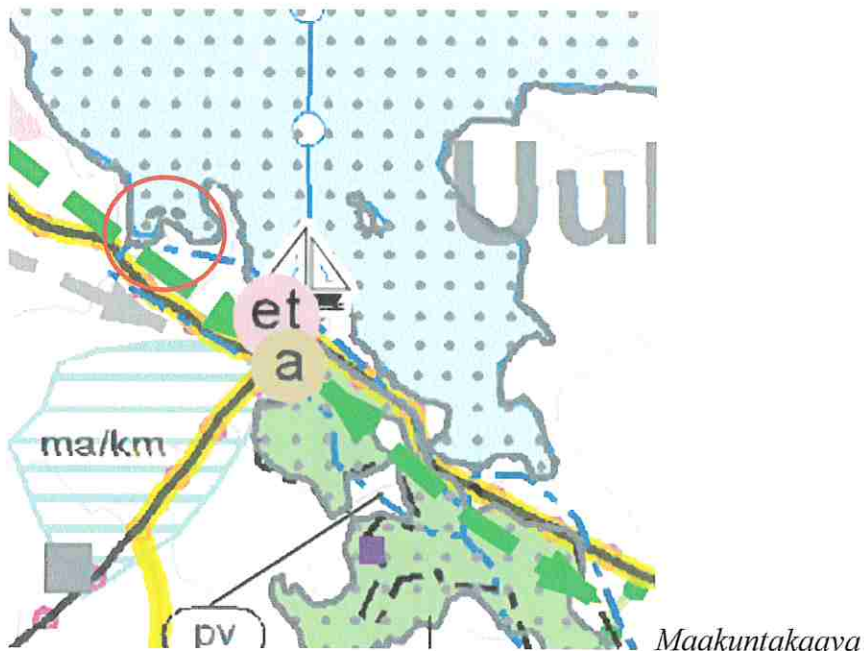
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja niihin liittyvät erityiskysymykset on käsitelty maakuntakaavoituksen yhteydessä.

### 2.21 Maakuntakaava

Alueella oli maakuntakaavana siirtymävaiheen ajan voimassa nykyinen Etelä-Karjalan **seutu-kaava**, joka on sopusoinnussa voimassa olevan ranta-asemakaavan ja yleiskaavan kanssa (lomarakentamisaluetta (RA), pohjavesialue).

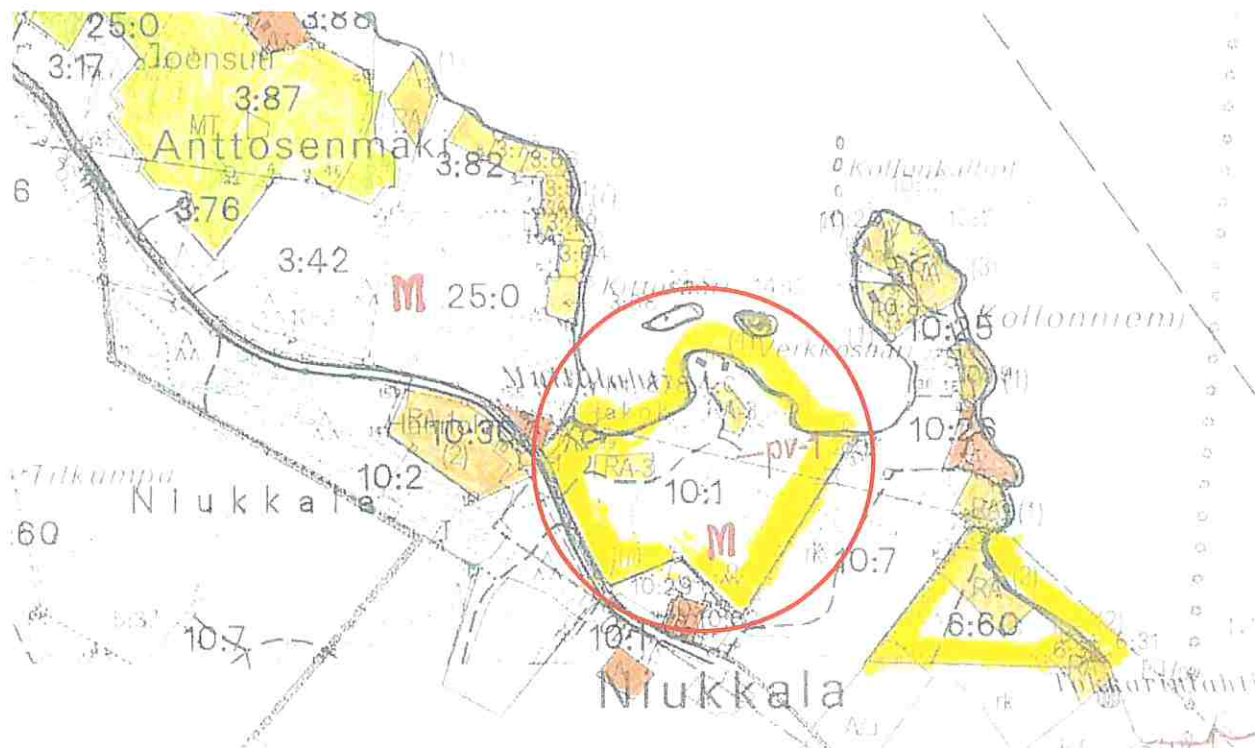
Etelä-Karjalan maakuntavaltuusto hyväksyi 9.6.2010 uuden **maakuntakaavan**, joka vahvistettiin ympäristöministeriössä 21.12.2011. Maakuntakaavassa ei ole pohjavesialueen lisäksi merkintöjä alueelle. Maantien varrelle on osoitettu viheryhteystarve Niukkalasta luoteeseen päin.

Huomion arvoista on se, että suunnittelualaue sijaitsee aivan Niukkalan taajaman laidalla. Taajaman kohdalle on osoitettu useita merkintöjä, joilla on merkitystä myös nyt suunniteltavalle alueelle (ks. kohta 3.2 Maakuntaliiton lausunto). **TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE (a) Suunnittelumääräys:** Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota hyvään rakennustapaan, tasapainoisen taajamakuvan toteuttamiseen, monipuolisen palvelurakenteen edistämiseen ja rakennetun kulttuuriympäristön vaalimiseen. **YHDYSKUNTATEKNISEN HUOLLON ALUE (et)** Merkinnällä osoitetaan maakunnallisen ja seudullisen vesihuollon kannalta tärkeitä vedenotto- ja imeytymisalueet. Laitosalue määritellään tarkemmin yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. **Suunnittelumääräys:** Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on vesiensuojelunäkökohdat otettava huomioon siten, ettei alueen käyttöä vedenhankintaan vaaranneta. Alueen toimintojen suunnittelussa merkittävät ympäristöhäiriöt on estettävä teknisin ratkaisuin ja/tai osoittamalla riittävät suoja-alueet ympäristöhaittojen vähentämiseksi.



## 2.22 Osayleiskaava

Uukuniemen kunnanvaltuusto hyväksyi 30.6.1997 Pyhäjärven rantayleiskaavan ja Kaakkois-Suomen ympäristökeskus vahvisti sen oikeusvaikutteisena 30.6.1999. Yleiskaava laadittiin lähinnä rantarakentamista ohjaamaan ja nyt käsiteltävä alue osoitettiin yleiskaavassa samansisältöisenä kuin voimassa oleva ranta-asemakaava. Yleiskaava on esitystavaltaan ja ajatuksiltaan vanhentunut ja sen saneeraus on käynnistetty kunnan toimesta, kaavaluonnos tulee nähtäville kevään 2012 aikana. Ote nykyisestä yleiskaavasta seuraavalla sivulla:



Yleiskaavamääräyksen mukaan RA-3-alue on varattu Loma-asuntoalueeksi. Pohjavesialueen (pv-1) rajaus kulkee maa- ja metsätalousvaltaisen alueen (M) läpi.

#### 2.23 Ranta-asetmakaava

Alueelle on siis aiemmin laadittu **ranta-asetmakaava** (ent. rantakaava), jossa rantavyöhyke on pääosin varattu kahdeksalle yhteisrantaishelle loma-asunnolle (RL), puistoille (P) ja venevalkammalle (LV) sekä takamaasto metsätaloudelle (MM). Lisäksi alueelle on osoitettu rantasauna (s) sekä ohjeellisena lukuisia leikki- ja pallokenttiä. Kuivakäymälöiden paikkoja (pc) on osoitettu joka puolelle ranta-alueita. Lähes kaikki edellä mainitut merkinnät ovat esitystavaltaankin vanhentuneita, mutta oikeusvaikutukseltaan edelleen vahvimpiä kaavamuodoista (kaava vahvistettu 21.5.1976). Kuva nykyisin voimassa olevasta kaavasta on seuraavalla sivulla (ei mittakaavassa). Kaavan muutos tapahtuu koko alueella.

#### 2.24 Rakennusjärjestys

Kunnan rakennusjärjestys on astunut voimaan 9.6.2005.

#### 2.25 Rakennuskiellot

Alueella ei ole tehty rakennuskieltopäätöstä.

#### 2.26 Pohjakartta

Ranta-asetmakaavan muutoksen **pohjakarttana** käytetään 21.8.1975 hyväksyttyä rantakaavan pohjakarttaa, joka on edelleen riittävällä tarkkuudella ajan tasalla.





### 3 RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

#### 3.1 Aiemmat käsittelyvaiheet ja päätökset

- Maastokäynnit ja alustavat neuvottelut kunnan kanssa kesällä ja syksyllä 2011.
- Kaavoituksen käynnistämispäätös ja kaavoittajan valinta (heinäkuu 2011). Kaavoittaja toimitti osallistumis- ja arviointisuunnitelman luonnoksen kuntaan ja viranomaisille syyskuussa 2011 (MRL 74§).
- Viranomaisneuvottelu 14.9.2011 (muistio selostusosan liitteenä).
- Vaihtoehtoisten maankäyttömallien laadinta ja alustava kaavaluonnos syksyllä 2011.

---

- **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos** asetettiin yleisesti nähtäville ja osallisilla oli mahdollisuus antaa niistä palautetta (21.12.2011 - 28.1.2012). Nähtävillä pitämisestä ja asemakaavan vireilletulosta (MRL 62 ja 63§) tiedotettiin lehtikuulutuksella ja ilmoitettiin kirjeitse lähialueen maanomistajille. Myös tarvittavat lausunnot pyydettiin tässä vaiheessa (Kaakkois-Suomen ELY-keskus, Etelä-Karjalan liitto, Imatran seudun ympäristölautakunta, Parikkalan tekninen lautakunta, Parikkalan rakennuslautakunta). Kaavoittajan vastine palautteesta seuraavassa kohdassa 3.2.

-> Kaavaehdotus on laadittu saadun palautteen perusteella ja toimitettu kuntaan.

- **Asemakaavaehdotus** asetettiin yleisesti nähtäville 24.4. - 24.5.2012 (MRA 27§) ja siitä pyydetään vielä tarvittavat lausunnot (ks. vastine liitteenä, ei muistutuksia).
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarpeen mukaan.
- Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavaehdotuksen 20.6.2012 § 20.

#### 3.2 Ranta-asemakaavan tavoitteet

Maanomistajan tavoitteena on saneerata täysin alueella nykyisin voimassa oleva matkailupainotteen ranta-asemakaava ja osoittaa jo rakennettu sekä nykyisessä kaavassa oleva rakennusoikeus pääosin omarantaisina loma- tai asuinrakennuspaikkoina ympäristöseikat ja kunnan rakennusjärjestys huomioon ottaen. Alueen lähistöllä sijaitsevia palveluita pyritään hyödyntämään yhteistyössä kunnan ja palveluiden tarjoajien kanssa (Niukkalan taajaman vetovoimaisuuden ja palvelutason säilyttäminen).

Kaavaluonnoksen kuulemisvaiheen aikana naapureilta ja muilta osallisilta saatu palaute on otettu huomioon kaavan jatkokäsittelyssä. Huomautuksia ei jätetty. Osmo Anttonen viestitti kaavoittajalle sähköpostilla taustatietoja alueen rakennuskannasta 20.1.2012.

Kaavoittajan vastineet kaavaluonnoksesta jätettyihin lausuntoihin seuraavassa *kursivoituna*:

##### 1. Imatran seudun ympäristölautakunta 20.12.2011

Imatran seudun ympäristölautakunta toteaa Parikkalan kunnan Särkänpään ranta-asemakaavan muutosluonnoksesta, ettei sillä ole muutosehdotukseen muuta huomautettavaa kuin se, että kaava-alueen kunnan vesi- ja viemäriverkoston toiminta-alueella olevat kiinteistöt tulee liittää vesi-

huoltolain mukaisesti vesi- ja viemäriverkkoon.

- *Kaavamääräyksiä on lausunnon mukaisesti täsmennetty vesi- ja jätevesihuollon osalta.*

## **2. Tekninen lautakunta 24.1.2012**

Ranta-asemakaava-alueen halki kulkee kunnan hallinnoima vesi- ja viemärijohto. Johtolinjalle on varattava kaavassa riittävä työalue, siten että kunnalla on tarvittaessa mahdollisuus huoltaa linjaa. Linjan sijainti on merkittävä kaavakarttaan maanalaista johtoa varten varatun alueen merkinnällä. Kaikki ranta-asemakaava-alueen kiinteistöt on liitettävä kunnan vesi- ja viemäriverkoston. Lukuun ottamatta rakennuksia, joissa ei ole ollenkaan vesipisteitä. Kaavaluonnoksesta ei ole muuta huomautettavaa.

- *Kaavamääräyksiä ja -merkintöjä on lautakunnan lausunnon mukaisesti täsmennetty vesi- ja jätevesihuollon osalta.*

## **3. Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus 27.1.2012**

*ELY-keskuksen lausunnossa oli niin paljon huomautettavaa, että lausunnon perusteella järjestettiin erillinen työneuvottelu aiheesta ELY-keskuksen edustajan Pertti Perttolan, maanomistajan edustajan Veli-Pekka Bergin ja kaavoittajan kesken Kouvolassa 22.2.2012. Seuraavassa on lyhyet tiivistelmät lausunnossa esitetyistä ongelmakohtista sekä vastineessa (kursivoituna) myös työneuvottelun aikana sovitut jatkotoimenpiteet.*

- *Maakuntakaavan prosessin aikana muuttuneet tiedot on päivitetty tähän kaavaselostukseen.*

Kaavan vaikutuksia Natura-alueen luonnonarvoihin tulee tarkastella kaavaselostuksessa.

- *Tarkastelua on lisätty selostuksen kohtaan 5.4.*

Alueen luonnonarvoista tulee tehdä ajantasainen selvitys.

- *Kaavassa osoitettu rakentaminen sijoittuu pääosin nykyisille piha-alueille ja korttelin 2 osalta alueelle, jonka maaperää on voimakkaasti muokattu pari vuotta sitten vesihuoltolinjan rakentamisen yhteydessä. FM Jouko Sipari on tarkistanut suunnittelualueen luontoarvot huhtikuussa 2012. Havainnot liito-oravasta tai muista uhanalaisista maankäytön suunnitteluun vaikuttavista lajeista ei löytynyt.*

Lähivirkistysalueen (VL) käyttö on kaavaluonnoksessa osoitettu palvelemaan lähinnä taustalla olevia lomarakennuspaikkoja ja kaavamääräykset ovat varsin sallivia. Kaavaratkaisun ohjautta ja sisältöä voi pitää tältä osin näennäisenä.

- *Edellä mainitun ja työneuvottelussa todetun perusteella VL-alueet poistetaan kaavaehdotuksesta ja kaavaratkaisua selkiytetään osoittamalla kaksi kysessä olevaa tonttia rantaan saakka.*

Rantojen mitoituksessa on vakiintunut käytäntö, jonka mukaan rannat muutetaan yhteismitalliseksi. Kaavaselostuksen mitoitukseen liittyvää kohtaa tulee täydentää.

- *Tarkastelua on lisätty selostuksen kohtaan 4.1.1. Työneuvottelussa Pertti Perttola totesi, että hyvinkin korkea mitoitusluku alueella voi olla hyväksyttävissä esitetyt perustelut (esim. nykyinen tiivis kaava, maakuntakaavan määräykset, vesihuollon järjestäminen keskitetysti) huomioon ottaen, kunhan kaavamutoksessa keskitytään luomaan alueelle nykyistä kaavaa yhtenäisempiä*

*vapaan rannan jaksoja. Nykyisen kaavan lomakylämäinen käyttömuoto varaisi käytännössä koko tilan rannan rakentamisen, pelikenttien, venevalkamien yms. toimintojen käyttöön. Kaavaratkaisua on ehdotuksessa muutettu enemmän em. vapaiden rantojen suuntaan. Työneuvottelun perusteella tonttikohtaisia talousrakennusten kerrosaloja on nostettu 30 k-m<sup>2</sup>.*

*- Kaavamääräyksiä on lausunnon mukaisesti täsmennetty vesi- ja jätevesihuollon osalta.*

Kaavakartalla tulee olla tätä kaavamuutosta varten hankittu kaavoitusmittauksen valvojan merkintä pohjakartan hyväksymisestä.

*- Työneuvottelun aikana todettiin nykyinen kartta iästään huolimatta erittäin hyvin säilyneeksi ja tarkkuustasoltaan huomattavasti tarkemmaksi kuin esim. maastokartta, joka on kaavoitusmittausasetuksen mukaisesti hyväksyttävissä kaavamuutoksen pohjaksi (merkittävät lisäkustannukset maanomistajalle). Pohjakartan uudistaminen nähtiin tarpeelliseksi vasta, jos kunnalla on tarvetta uudistaa laajemmin Niukkalan karttoja taajamankin osalta.*

Vaikutusten arviointi tulee täydentää siten, että käy ilmi kaavamuutoksesta seuraava vaikutus taajamakuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

*- Tarkastelua on lisätty selostuksen kappaleeseen 5.*

#### **4. Etelä-Karjalan liitto 6.2.2012**

Etelä-Karjalan maakuntakaava vahvistettiin 21.12.2011. Siinä Niukkala on osoitettu taajama-toimintojen alueena symbolimerkinnällä a. Suunnittelumääräyksen mukaan alueen suunnittelu- sa tulee kiinnittää huomiota hyvään rakennustapaan, tasapainoiseen taajamakuvaan toteuttami- seen, monipuolisen palvelurakenteen edistämiseen ja rakennetun kulttuuriympäristön vaalimi- seen.

Maakuntakaavassa on useita merkintöjä Niukkalan kohdalla ja sen lähistöllä: ranta-alueelle on merkitty venesatama, lähistöllä on laajahko ulkoilun ja samalla ympäristöarvojen alue (MU/MY) sekä arvokas kallioalue (ge/h) ja pohjavesialue (pv). Alueen lähelle on kaavaan osoitettu E-10 retkeily-virkistysreittiverkosto ja virkistysreittien yhteystarvemerkinä sekä moottorikelkkareitin yhteystarvemerkinä, kehitettävä matkailu- ja maisematie sekä polkupyöräreitti. Muuten alue on maakuntakaavan valkoista aluetta, jonka aluevarauksista päätetään yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

Maakuntakaavan taajamamerkinät osoitettiin taajamiin, joilla on mahdollisuuksia palvelujen ja asumisen kehittämiseen. Todettakoon, että palvelujen kehittäminen on suorassa yhteydessä asu- kasmäärään.

Särkänpään kaava-alue liittyy läheisesti Niukkalan taajamaan. Niukkalan palveluja on kehitetty mm. toteuttamalla v. 2011 vierasvenesatama. Alueella on ruokakauppa Sale, Osuuspankin kont- tori, kesäkahvila, seurakuntakeskus ja urheilukenttä sekä kirjasto. Lisäksi alueella on kunnallis- tekniikka ja liikenneverkosto on toimiva.

Niukkalan palvelujen säilyminen on tärkeää. Etäisyys Parikkalan kuntakeskuksen kirkonkylän palveluille on noin 40 km.

Särkänpään ranta-asemakaavassa tavoitteena on sijoittaa ympärivuotista - ja loma- asumista Niukkalan taajaman läheisyyteen. **Ottaen huomioon taajaman läheisyys, oleva kunnallistek- niikka ja ranta-asemakaavalla toteutettava rakentamismahdollisuus, Etelä-Karjalan liitol-**

**la ei ole huomautettavaa kaavaratkaisuun. Kaavaratkaisulla toteutetaan maakuntakaavan tavoitteita.** Kaavaratkaisussa tulee ottaa huomioon taajamatoimintojen alueen a suunnittelumääräykset.

Etelä-Karjalan liitto pyytää päivittämään tiedot maakuntakaavan vahvistumisesta. Selostukseen olisi hyvä lisätä maakuntakaavakartasta kuva Niukkalan kohdalta. Etelä-Karjalan liitolla ei ole muuta huomautettavaa.

*- Maakuntakaavan prosessin aikana muuttuneet tiedot on päivitetty tähän kaavaselostukseen (kohta 2.2.1).*

Rakennustarkastaja Antti Heinonen on ilmoittanut kaavoittajalle, että **rakennuslautakunnalla** ei ole huomautettavaa tai tarvetta antaa kaavaluonnoksesta lausuntoa tässä vaiheessa.

### **3.3 Osallistuminen ja yhteistyö**

Osallistumista ja vuorovaikutusta sekä mm. osalliset on kuvattu tarkemmin liitteenä olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

## 4 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 4.1 Yhteenveto ja mitoitus

#### 4.11 Kokonaismitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 7,96 ha.

Järven rantaviivan pituus on noin 520 m.

Ranta-asemakaavan muutoksen pinta-alat jakaantuvat eri käyttötarkoituksiin seuraavasti:

Alue	Kortteli	m <sup>2</sup>	e	Rakennusoikeus, k-m <sup>2</sup>
RA	1	9902	0.05	520
AO-r	2	5932	0.09	560
M		63812	0.00	0
<b>Yht.</b>		<b>79646</b>	<b>0.01</b>	<b>1080</b>

Nykyisessä kaavassa on osoitettu kahdeksan matkailukäyttöön tarkoitettua päärakennusta sekä erillinen kookas rantasauna (rakennusoikeutta yhteensä 610 k-m<sup>2</sup>). Ranta-asemakaavan muutoksella esitetään siis suunnittelualueelle uutta rakennusoikeutta 490 k-m<sup>2</sup> kunnan rakennusjärjestyksen, ympäristönäkökohtien, maastotarkastelun, ELY-keskuksen kanssa käydyin työneuvottelun ja tilan tulevien tarpeiden perusteella. Alueen kokonaistehokkuus säilyy tästä huolimatta hyvin väljänä (e=0,01).

Mitoitusta ja kaavaratkaisua kaiken kaikkiaan on syytä peilata varsinkin nykyisen voimassa olevan kaavan käyttötarkoitukseen sekä päärakennusten määrään. Voidaan todeta, että rakennuspaikkojen määrä putoaisi kaavaratkaisun myötä kahdeksasta viiteen (nykyisessä kaavassa ei ole ns. lohkomisrajoitusta).

Nyt esitetyssä kaavamuutoksessa vain niemen kärjessä sijaitseva jo rakennettu tontti nro 3 on luonteeltaan täysin omarantainen mitoitusta laskettaessa (sisältää kaksi nykyistä rakennuspaikkaa). Muut tontit ovat luonteeltaan enemmän tai vähemmän luonteeltaan ei-omarantaisia, jolloin ne lasketaan mitoituksessa poikkeavalla tavalla. Korttelin 1 tontit 1 ja 2 ovat nykyisen suunnittelukäytännön mukaan kapeita ja rakentamista on ohjattu kunnan rakennusjärjestyksestä tiukemmin rakennusaloin. Tonttien toiminnallisen ja maisemallisen vaikutuksen lähiympäristölle voidaan todeta vastaavan kahta kolmasosaa ns. normaalista omarantaisesta tontista. Korttelin 2 tontit 1 ja 2 ovat nykyisen suunnittelukäytännön mukaan kapeita (tontilla 1 on rantaviivaa vain 15 metriä) ja rakentamista on myös ohjattu kunnan rakennusjärjestyksestä tiukemmin rakennusaloin. Tonttien käyttöä rajoittaa huomattavasti korttelin läpi kulkeva vesihuoltolinja, jonka "taakse" rannasta katsottuna päärakennukset on käytännössä sijoitettava. Näiden tonttien toiminnallisen ja maisemallisen vaikutuksen lähiympäristölle voidaan todeta vastaavan vain yhtä kolmasosaa ns. normaalista omarantaisesta tontista.

Kaavaratkaisun mitoituksen lähtökohtana on em. perustein yhteensä  $1 + 2/3 + 2/3 + 1/3 + 1/3 = 3$  omarantaista tonttia/ 520 metriä todellista rantaviivaa. Mitoitusmallista riippuen tilan ns. muunnetun rantaviivan pituus on noin 400 metriä, jolloin kaavaratkaisun mitoituksiksi muodostuu 7,5 rakennuspaikkaa/ muunnettu rantaviivakilometri. Nykyisen yleiskaavan mitoitus on 6,73 rp/mrvkm.

**Normaalia hajakennusoikeutta hieman korkeampaa mitoitusta puoltaa varsinkin nykyinen tiivis matkailupainotteinen kaava, Niukkalan taajaman läheisyys sekä alueen läpi kulkeva kunnallistekniikka (vrt. muistio viranomaisneuvottelusta liitteenä). Erityisen huomion arvoista on myös se, että alueelle rakennettu vesihuoltolinja estää nykyisen kaavan toteuttamisen (korttelin 1 neljä rakennuspaikkaa) ja aiheuttaa sitä kautta tilalle arvonalennusta, jota yksityiskohtaisella suunnittelulla kaavamutoksessa yritetään nyt korjata.**

Mitoituslukuja merkityksellisempää tässä tapauksessa on se, että kaavamuuotos jättäisi alueelle vapaata rantaviivaa n. 200 metriä voimassa olevaa ranta-asemakaavaa enemmän (venevalkami- en, pelikenttien ym. muuttaminen tavanomaisiksi maa- ja metsätalousalueiksi).

Vanhentunutta yleiskaavaa tärkeämpänä voidaan ohjausvaikutukseltaan pitää tuoretta maakun- takaavaa. Etelä-Karjalan liitto on lausunnossaan yksiselitteisesti todennut, että **kaavaratkaisulla toteutetaan maakuntakaavan tavoitteita.**

## **4.2 Aluevaraukset**

### 4.21 Korttelialueet (RA, AO-r)

**Kortteli 1 RA** osoittaa pääosin nykyisen rakennuskannan alueella. Uudisrakentaminen tonttien 1 ja 2 alueella tapahtuisi selkeästi rannan taustalla.

**Kortteli 2 AO-r** taajaman läheisyydessä on varattu ensisijaisesti omakotitalorakentamiseen (erillispientalojen alue). Tonttien läpi kulkee vesihuoltolinjat, joihin tontit on luontevaa yhdistää. Kaavamerkintä antaa mahdollisuuden myös kyseisten tonttien lomarakentamiseen, jos kysyntää ympärivuotiseen asumiseen ei ole tarpeeksi.

### 4.22 Tie- ja liikennealueet, suoja-alueet, maa- ja metsätalousalueet

Kaava-alueen tiestö on osoitettu olemassa olevan tilanteen mukaisesti ohjeellisina tiealueina. Maantien liittymään on varattu riittävät näkemäalueet (**nä**). Pääosa kaavamuuotosalueesta osoite- taan nykyisen käyttönsä mukaisesti metsätalouskäyttöön (**M**). Suunnittelualue on suurelta osin tärkeää vedenhankintaan soveltuvaa I-luokan pohjavesialuetta (**pv**). Yleisissä kaavamääräyksis- sä on korostettu tätä seikkaa:

Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saattaa rajoittaa ympäristönsuojelulain 1 luvun 7§ (maaperän pilaamiskielto) ja 8§ (pohjaveden pilaamiskielto). Alueelle ei saa rakentaa rakennusta tai laitosta, joka vaarantaa pohjaveden laatua.

Kaava-alueen pohjavesialueella ei saa irrallaan säilyttää tai varastoida nestemäisiä polttoaineita eikä muita pohjavettä likaavia aineita.

Pohjavesialueella polttonestesäiliöt on sijoitettava rakennuksen sisätiloihin tai maan päälle nes- tetiiviiseen katettuun suoja-altaaseen, jonka tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan polttonesteen suurin määrä. Kaikki säiliöt, jotka on tarkoitettu nestemäisille polttoaineille tai muille pohjavesien laadulle vaarallisille aineille, on sijoitettava tiiviiseen katettuun suoja- altaaseen. Altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan nesteen suurin määrä.

## **4.3 Tekninen huolto**

### **4.31 Vesihuolto**

Kaavaprosessin aikana on selvitetty vesihuoltoon liittyviä kysymyksiä yhdessä kunnan ympäristötoimen ja teknisen osaston kanssa. Kaavaan sisältyy seuraavat vesi- ja jätehuoltoa koskevat määräykset:

Kaikki ranta-asemakaava-alueen kiinteistöt on liitettävä kunnan vesi- ja viemäriverkostoon. Lukuun ottamatta rakennuksia, joissa ei ole ollenkaan vesipisteitä.

Jätevesien käsittelyssä ja johtamisessa tulee noudattaa ympäristönsuojelulakia ja sen nojalla annettuja säädöksiä ja voimassa olevia kunnan ympäristönsuojelumääräyksiä sekä terveyden- ja ympäristönsuojeluviranomaisen hyväksymiä ohjeita. Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä jätevesien käsittelysuunnitelma tarvittavine maaperäselvityksineen.

Jätehuollossa on noudatettava jätelain ja kunnan jätehuoltomääräysten säädöksiä.

## 5 KAAVAN VAIKUTUKSET

### 5.1 Suhde seutukaavaan/maakuntakaavaan

Alueella oli maakuntakaavana siirtymävaiheen ajan voimassa nykyinen Etelä-Karjalan **seutu-kaava**, joka on sopusoinnussa voimassa olevan ranta-asemakaavan ja yleiskaavan kanssa (lomarakentamisaluetta (RA), pohjavesialue).

Etelä-Karjalan maakuntavaltuusto hyväksyi 9.6.2010 uuden **maakuntakaavan**, joka vahvistettiin ympäristöministeriössä 21.12.2011. Maakuntakaavassa ei suoranaisesti ole pohjavesialueen lisäksi merkintöjä suunnittelualueelle. Maantien varrelle on osoitettu viheryhteystarve Niukkalasta luoteeseen päin.

Ottaen huomioon taajaman läheisyys, oleva kunnallistekniikka ja ranta-asemakaavalla toteutettava rakentamismahdollisuus, Etelä-Karjalan liitolla ei ole huomautettavaa kaavaratkaisuun. Kaavaratkaisulla toteutetaan maakuntakaavan tavoitteita. (ks. lisätietoja lausunnosta, kohta 3.2).

### 5.2 Suhde voimassa olevaan yleiskaavaan

Uukuniemen kunnanvaltuusto hyväksyi 30.6.1997 Pyhäjärven rantayleiskaavan ja Kaakkois-Suomen ympäristökeskus vahvisti sen oikeusvaikutteisena 30.6.1999. Yleiskaava laadittiin lähinnä rantarakentamista ohjaamaan ja nyt käsiteltävä alue osoitettiin yleiskaavassa samansisältöisenä kuin voimassa oleva ranta-asemakaava. Yleiskaava on esitystavaltaan ja ajatuksiltaan vanhentunut ja sen saneeraus on käynnistetty kunnan toimesta. Yleiskaavaluonnos ei ollut saata-villa tätä ranta-asemakaavaehdotusta laadittaessa.

### 5.4 Vaikutus luonnonarvoihin ja maisemakuvaan

Kaava-alue sijaitsee Natura 2000 - verkostoon kuuluvan kohteen Pyhäjärven alueen luontokokonaisuus FI 0700091 rannalla. Pyhäjärvi on Salpausselkien alueelle sijoittuva harjumaisemainen karu suurjärvi. Kalataloudellisesti arvokkaan järven vesi on hyvälaatuista. Pyhäjärvi luokitellaan niin sanottuun nuottaruohotyyppiin, jota luonnehtivat hyvin alhainen ravinne- ja humuspitoisuus.

Voidaan yksiselitteisesti arvioida ja todeta, että esitetty kaavaratkaisu vähentäisi niitä uhkia, joita rantarakentamisella on Natura-alueeseen ja Pyhäjärven veden laatuun. Keskitetty vesihuolto kunnan verkostoon on selkeä parannus verrattuna nykyiseen kaavaan. Voidaan myös todeta, että yksityisten maanomistajien omistamien rakennuspaikkojen kuormittavuus ja häiriöt Pyhäjärvelle ovat lomakylämäistä asutusta pienempiä. Lisäksi alueelta poistuisi kaavamuutoksen myötä yksi venevalkama. Kaavan mukainen rakentaminen ei todennäköisesti merkittävästi heikennä Natura-alueen luonnonarvoja, joten luonnonsuojelulain 65§:n mukaista Natura-arviointia ei tarvita.

Korttelialueet sijoittuvat varsinkin rannan läheisyydessä pääpiirteissään alueille, jotka on jo pääosin rakennettu. Kaavan seurauksena luonnonoloissa ja maisemakuvassa ei tapahdu erityisiä muutoksia. Aivan rannan läheisyyteen ei ole osoitettu uudisrakentamista lainkaan. Uudisrakentamiseen varatuilla alueilla ei ole erityisiä maisema-arvoja (tavanomaista metsätalousmaata). Yleinen kaavamääräys: Rakennukset on sopeutettava ympäristöönsä sijainnin, mittakaavan, tyylin, materiaalin ja värityksen osalta. Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman lupaa (MRL 128§). Tonttien lähistöllä metsänhoito on toteutettava ensisijaisesti maisemallisten periaatteiden mukaisesti.



Niukkalan taajamaa ympäröivään maisemallisesti arvokkaaseen peltomaisemaan kaavaratkaisula ei ole vaikutusta. Vesistöistä pain katsottuna maiseman säilyttämiseen on kiinnitetty erityistä huomiota kaavamääräyksin ja tiukoin rakennusaloin. Uudisrakentamisen yhteydessä niemen kärjestä poistuvat lähes rantaviivaan rakennetut rakennukset. Pohjavesialueelle on räätälöity omat kaavamääräykset, jotka turvaavat alueen (ks. kohta 4.22).

### **5.5 Vaikutus yleiseen virkistykseen ja vapaan rannan riittävyys**

Vapaan rannan sijainti ja määrä säilyy nykytilanteen mukaisena tai nykyiseen kaavaan verrattuna vapaan rannan osuus kasvaa. Alueelle ei juurikaan kohdistu tilan ulkopuolista virkistyskäyttöä ja jokamiehen oikeudet turvaavat ne jatkossa.

### **5.7 Vaikutukset liikenteeseen ja ympäristön häiriötekijät**

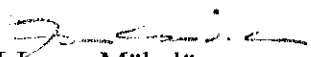
Liikennejärjestelyihin kaavahankkeella ei ole vaikutuksia. Nykyiset liittymäjärjestelyt on otettu huomioon kaavaratkaisussa.

### **5.6 Taloudelliset vaikutukset ja kaavan toteuttaminen**

Kunnalle kaavasta ei aiheudu kustannuksia, vaan kaavahanke tukee kunnan elinvoimaisuutta vahvistamalla Niukkalan alueen tonttivarantoa. Yhdyskuntarakenteeseen, nykyiseen rakennuskantaan ja taajamakuvaan hanke sulautuu saumattomasti (hyvä liikenteellinen ja kunnallistekniikan saavutettavuus).

Maanomistajalle mm. vesihuollon järjestämisestä saattaa aiheutua lisäkustannuksia. Uudisrakentaminen tapahtuu vaiheittain maanomistajan tarpeiden, suhdanteiden ja kysynnän mukaan. Maanomistaja toteuttaa kaavan rakentamalla tai myymällä aluetta harkintansa mukaan. Kunta seuraa kaavan toteuttamista rakennuslupamenettelyn yhteydessä rakennusvalvonnan avulla.

## **KARTTAAKO OY**

  
DI-Jarmo Mäkelä  
Motellikuja 2  
49220 Siltakylä

0400 220082  
jarmo.makela@nettilinja.fi

### **Luettelo selostukseen liittyvistä asiakirjoista**

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Muistio viranomaisneuvottelusta 14.9.2011
- Tilastolomake
- Luontoselvitys (liito-oravainventointi)
- Kaavoittajan vastine kaavaehdotuksesta jätettyyn palautteeseen 25.5.2012
- Ranta-asemakaavan merkinnät ja määräykset
- Ranta-asemakaavakartta 1:2000