

SULKAVAN KUNTA
KOILLISOSAN RANTAYLEISKAAVA
Kaavaselostus
25.4.2018 *Luonnos*

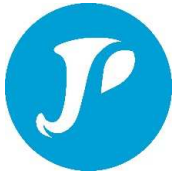
Tullut vireille: 9.1.2018
Luonnosaineisto nähtävillä MRA 30 §:
Ehdotusaineisto nähtävillä MRL 65 § ja MRA 19 §:
Hyväksytty kunnanvaltuustossa:
Tullut voimaan:



Yleiskaavamuutoksen selostusosa, joka koskee 25. huhtikuuta 2018 päivättyä yleiskaavakarttaa.

Sisällys

1. Perustiedot	1
1.1 Sijainti ja tarkoitus	1
1.2 Suunnittelutilanne	1
1.2.1 Pohjakartta.....	5
1.2.2 Muut suunnitelmat ja aineistot.....	6
2. Lähtökohdat	7
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	7
2.1.1 Rakennettavuus.....	8
2.1.2 Luonnonympäristö.....	8
2.1.3 Kulttuuriympäristö.....	9
3. Tavoitteet	10
4. Mitoitusperiaatteet.....	11
4.1 Mitoitusnormit	11
4.2 Rakennusoikeuden laskentaperiaatteet.....	12
4.3 Mitoitusvyöhykkeet	13
4.4 Arvokkaat kulttuurihistoria- ja luontokohteet.....	14
5. Yleiskaavan kuvaus.....	15
5.1 Yleistä	15
5.2 Aluevaraukset.....	15
5.2.1 Rantarakentaminen	15
5.2.2 Luonnon- ja kulttuuriympäristön suojelu.....	17
5.2.3 Liikenneyhteydet	18
5.2.4 Virkistys.....	18
5.2.5 Maa- ja metsätalousvaltaiset alueet	18
5.2.6 Yhdyskuntatekninen huolto	18
5.2.7 Luonnonvarat	19
5.2.8 Ranta-asemakaavoitetut alueet	19
6. Vaikutusten arviointi.....	20
6.1 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen.....	20
6.2 Vaikutukset ympäristöön	20
6.3 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja liikenteeseen	21
6.4 Taloudelliset ja sosiaaliset vaikutukset.....	21
7. Yleiskaavan toteuttaminen	22
8. Suunnitteluvaiheet	23



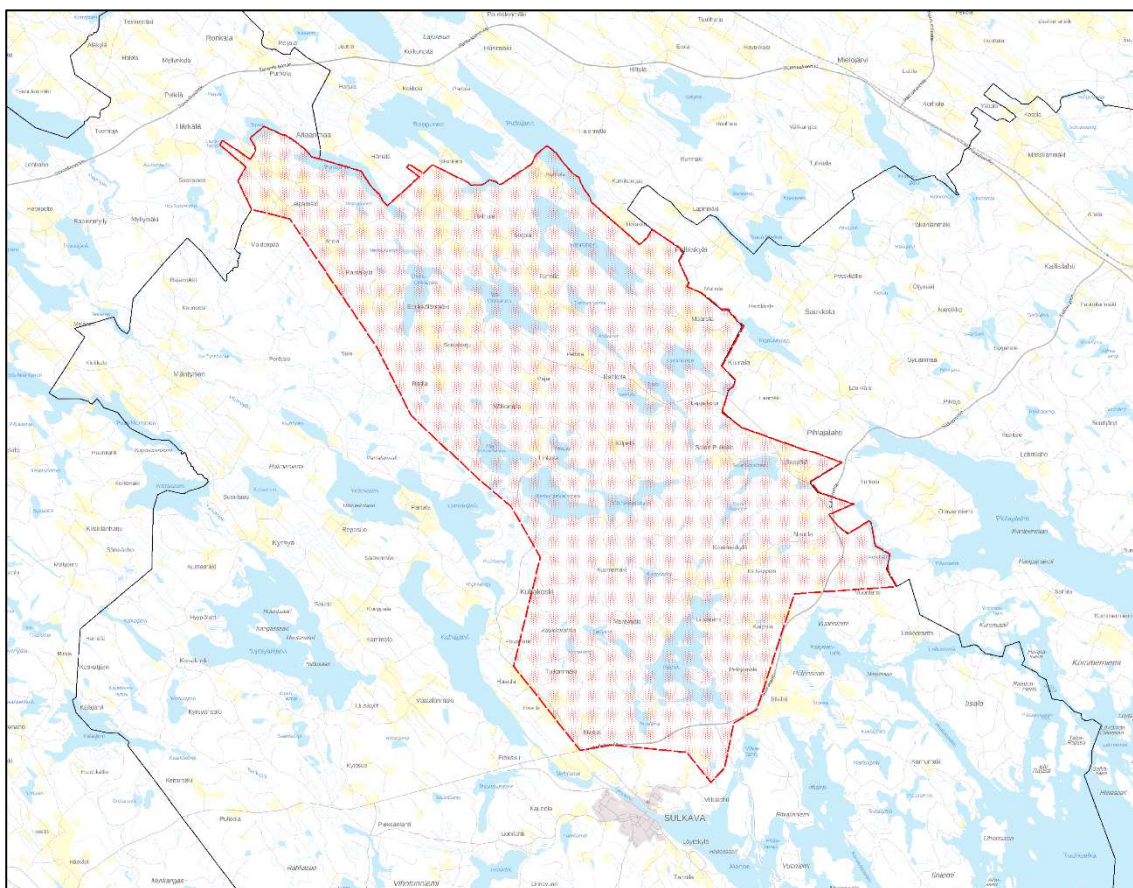
Sulkavan kunta
Koillisosan rantayleiskaava
Selostus, luonnos 25.4.2018



1. Perustiedot

1.1 Sijainti ja tarkoitus

Rantayleiskaava laaditaan Sulkavan keskustaajaman pohjoispuolisille järvialueille. Suunnittelualueeseen sisältyy ranta-alueita kunnan itärajalta katsottuna Kuhakoskentien ja Leipämäentien länsipuolelle. Pohjoisessa ja idässä kaava-alue rajautuu kunnan rajoihin, etelässä yleiskaavoitettuihin alueisiin. Suunnittelualue rajautuu Juvan ja Rantasalmen kuntiin sekä Savonlinnan kaupunkiin. Alueella on voimassa maakuntakaava sekä useita ranta-asemakaavoja.



Kuva: Rantayleiskaava laaditaan punaisella rajatulle alueelle Sulkavan kunnan pohjoisosassa.

Rantayleiskaavan päätarkoituksena on ohjata rantavyöhykkeelle sijoittuvaa rantarakentamista loma-asutuksen ja ympärivuotisen asumisen sekä myös alueen matkailun ja elinkeinojen osalta ottaen huomioon luonnonarvot ja suojeltavat kohteet, yleinen virkistyskäyttö sekä maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Kaava laaditaan oikeusvaikutteisena niille ranta-alueille joilla ei ole ranta-asemakaavaa.

1.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Etelä-Savon maakuntakaava (hyväksytty 29.5.2009 ja vahvistettu 4.10.2010), Etelä-Savon 1. vaihemaakuntakaava (hyväksytty 9.6.2014 ja vahvistettu 3.2.2016) ja 2. vaihemaakuntakaava (hyväksytty 12.12.2016). 1. vaihemaakuntakaavalla on täydennetty Etelä-Savon maakuntakaavaa tuulivoimatuotantoon soveltuvien alueiden osalta. Sulkavan kunnan alueelle ei ole osoitettu merkintöjä. 2. vaihemaakuntakaavalla on päivitetty maakuntakaavaa useiden eri maankäyttöteemojen osalta.



Etelä-Savon maakuntakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu seuraavat merkinnät. Luettelossa on erikseen mainittu 2. vaihemaakuntakaavaan merkityt uudet kohteet ja alueet. Suunnitteluprosessin edetessä tietoja tarvittaessa täydennetään. Kohteiden numerointi viittaa maakuntakaavan kohdeluetteloon.

MY Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja

Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaita pienvesiä, koskialueita ja muita luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittäviä kohteita ja alueita.

Suunnittelumääräys: Alueen käytön suunnittelussa on otettava huomioon luonnon monimuotoisuuden turvaaminen ja pienvesien säilyminen luonnontilaisina.

Suositus: Ennen vallitsevien olosuhteiden olennaiseen muuttamiseen tähtääviä toimenpiteitä on asianomaiselle ympäristönsuojeluviranomaiselle varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen.

- Hietalampi (950)

ma Kulttuuriympäristön ja/tai maiseman vaalimisen kannalta maakunnallisesti merkittävä alue/ kohde

Suunnittelumääräys: Alueen käytön suunnittelussa on otettava huomioon alueen historiallisesti tai ympäristön kannalta arvokkaat rakennukset, rakennusryhmät, puistot tai maisema-alueet taikka muut niihin verrattavat erityisarvot.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on osoitettava määräykset maiseman ja rakennetun kulttuuriympäristön osatekijöiden, kokonaisuuden ja ominaislaadun säilyttämiseksi.

Suositukset: Ympäristöön merkittävästi vaikuttavista toimenpiteistä tulee pyytää lausunto museoviranomaiselta ja alueelliselta ympäristökeskukselta.

- Leipämäen koulu (605)
- Linkola (604)
- Iitlahti (557)
- Tunnilan maatalousmaisema (554), alueella olevat kohteet: Tunnilan koulu ja Ranta-Askola

maV Kulttuuriympäristön ja/tai maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti merkittävä alue

ks. suunnittelumääräykset ja suositukset yllä.

- Kuhakoski-Kammola-Väätälänmäki (550)

ge1 Valtakunnallisesti arvokas kallioalue

Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaita kallioalueita.

Suunnittelumääräys: Alueen käytön suunnittelussa on otettava huomioon alueen maisemakuvan, luonnonkauneuden, geologisten muodostumien sekä erikoisten luonnonolosuhteiden ja -esiintymien säilyminen.

Suositus: Erityisesti on huomiota kiinnitettävä ehjien harjumuodostumien säilymiseen ja pohjaveden suojeluun.

- Haukkavuori (502, uusi 2. vmk)

ge Arvokas geologinen muodostuma

Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaita harjualueita.

ks. suunnittelumääräykset ja suositukset yllä.

- Hiidenlammenharju (493)
- Tetriharju (492)
- Kirkkokangas (490)

SL Luonnonsuojelualue

Merkinnällä osoitetaan luonnonsuojelulain nojalla suojeltuja tai suojeltavaksi tarkoitettuja alueita.

Alueella on voimassa MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.



Suojelumääräys: Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, jotka saattavat vaarantaa alueen suojeluarvoja.

- Majoonkangas (439, uusi 2. vmk)
- Hosan luonnonsuojelualue (431, uusi 2. vmk)
- Otikaisen lehdot (428)
- Tuomelan puronvarsikko (424)

z Voimalinja

Merkinnällä osoitetaan olemassa olevat 110 kV ja 400 kV voimalinjat. Linjalla on voimassa MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.

- Kallislahti-Sulkava 110 kV (376) voimajohtokäytävä
- Juva-Tammenlahti 110 kV (375) voimajohtokäytävä
- Visulahti-Savonlinna (8.388, ohjeellinen)

EO1 Kallio- tai rakennuskiviainesten ottoalue

Merkinnällä osoitetaan maa-aineslain piiriin kuuluvia kallio- tai rakennuskiviainesten ottamiseen soveltuvia alueita, joiden osalta on selvitetty luonnonsuojelun tavoitteiden, pohjavedenhankinnan ja maa-ainesten ottotoiminnan yhteensopivuus.

- Kuhakoski (320)
- Hasamäki (316)

EO Maa-ainesten ottoalue

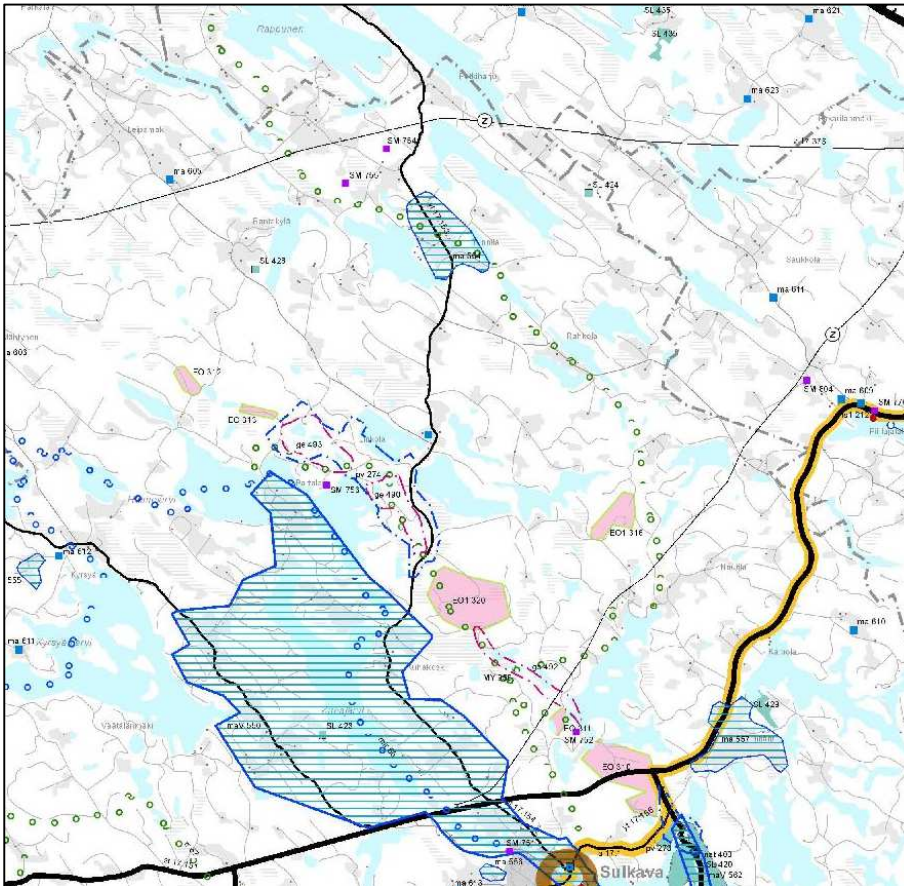
Merkinnällä osoitetaan maa-aineslain piiriin kuuluvia maa-ainesten ottamiseen soveltuvia alueita, joiden osalta on selvitetty luonnonsuojelun tavoitteiden, pohjavedenhankinnan ja maa-ainesten ottotoiminnan yhteensopivuus.

- Iijärvi (311)
- Lammintaus (310)

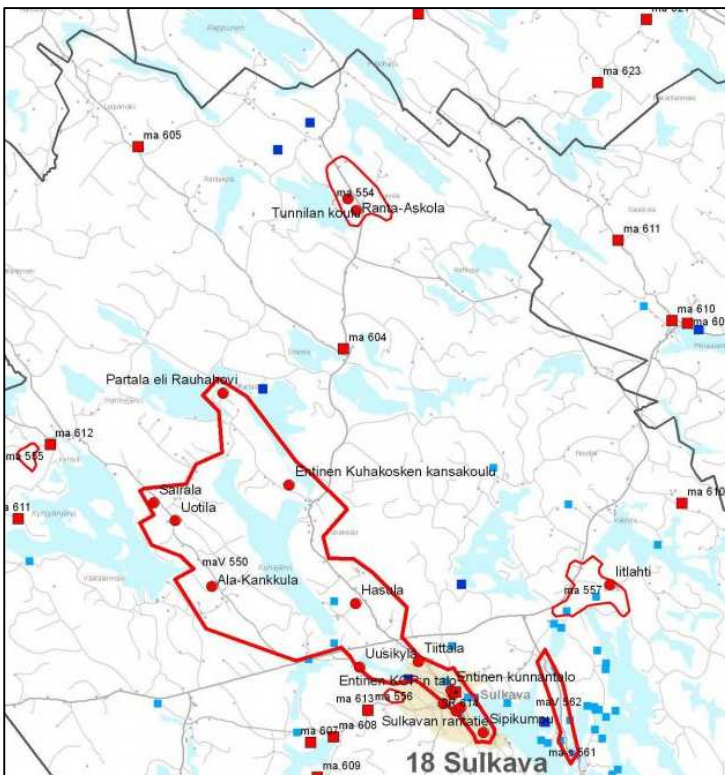
pv pohjavesi

Merkinnällä

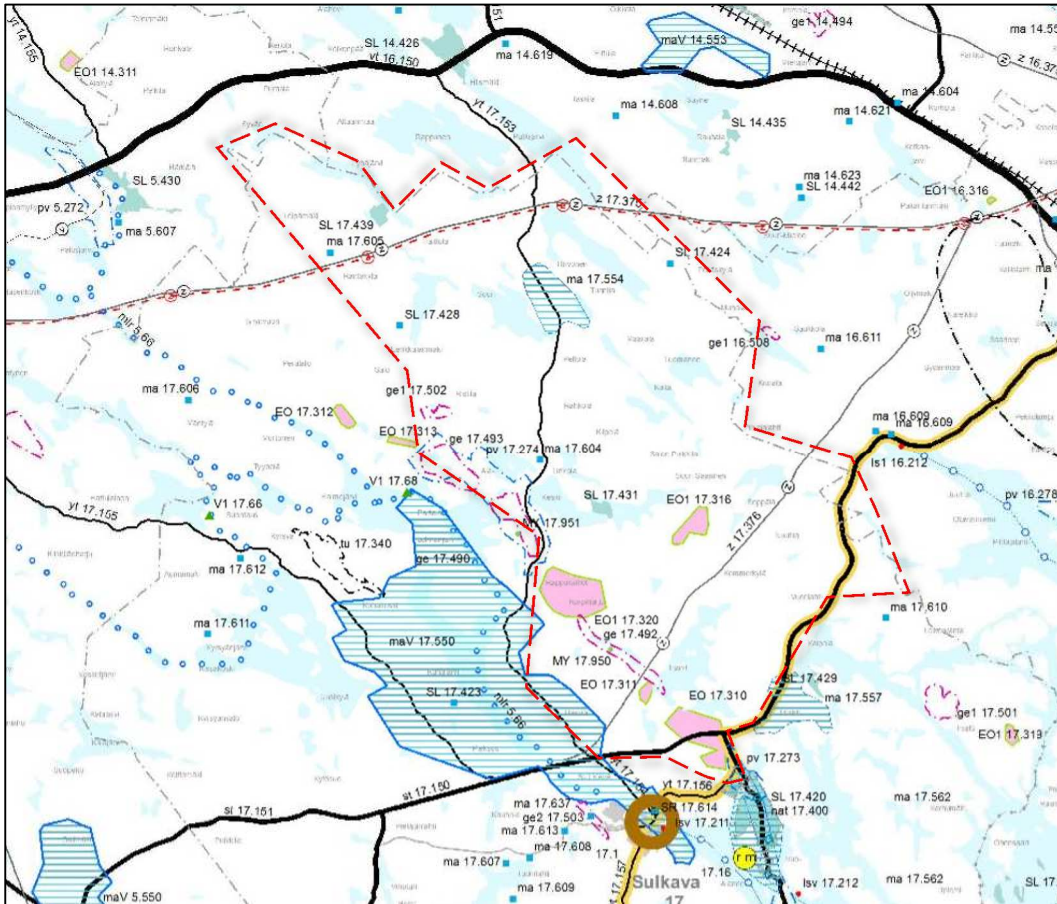
- Kirkkokangas 1 lk (274)
- Vilkaharju 1 lk (273)



Kuva: Ote Etelä-Savon maakuntakaavasta (2010).



Kuva: Etelä-Savon maakuntakaava (2010), kulttuuriympäristöote.



Kuva: Ote Etelä-Savon maakuntakaavayhdistelmästä (2016). Kartalle on punaisella karkeasti rajattu suunnittelualueen alustava raja, joka voi tarkentua prosessin edetessä.

Yleiskaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa yleiskaavaa.

Asemakaava

Alueelle sijoittuvat kokonaan tai osittain seuraavat ranta-asetmakaavat.

- Ala-Vekaraisen ja lähialueiden ranta-asetmakaava, kunnanvaltuuston päätös 9.11.2015
- Iijärven ja lähialueiden ranta-asetmakaava, kunnanvaltuuston päätös 27.3.2015
- Vekaraisten ranta-asetmakaava, kunnanvaltuuston päätös 15.11.2011
- Kylmäniemen rantakaava, kunnanvaltuuston päätös 15.10.1998
- Tuoresniemen rantakaava, kunnanvaltuuston päätös 12.11.1997 ja Etelä-Savon ympäristökeskuksen päätös 18.6.1998
- Lohjajärvi–Halmejärvi/ Koukkulan tilan rantakaava, kunnanvaltuuston päätös 14.12.1995, Etelä-Savon ympäristökeskuksen päätös 24.10.1996

Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 17.12.2003 § 70 ja on tullut voimaan 21.2.2006. Rakennusjärjestyksen uusimisen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on hyväksytty rakennuslautakunnan kokouksessa 3.9.2012.

1.2.1 Pohjakartta

Kaavan pohjakarttana käytetään Maanmittauslaitoksen laatimaa peruskartta-aineistoa (2017). Aineisto sisältää myös taustakarttarastereita (2017). Rantayleiskaava laaditaan mittakaavassa 1:15 000.



1.2.2 Muut suunnitelmat ja aineistot

Kaavan laadinnassa tullaan hyödyntämään seuraavien aineistojen tietoja:

- Kulttuuriympäristöselvitys (Selvitystyö Ahola 2018)
- Liito-oravainventointi (Sipari 2018)
- Luonto- ja maisemaselvitys (Sipari 2015)
- Museovirasto, kulttuuriympäristö rekisteriportaali
- Etelä-Savon valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitysinventointi 2011–2013 (Lahdenvesi-Korhonen 2013)
- Paikallinen maaseudun kehittämisstrategia Joroisten, Juvan, Rantasalmen ja Sulkavan kuntien alueelle ohjelmakaudelle 2014–2020 (Rajupusu Leader ry 2013)
- Pohjavesialueiden suojelusuunnitelmat: Kirkkokangas (2012)
- Kunnan strategia ja elinkeino-ohjelma
- Lähialueen kaavat



2. Lähtökohdat

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Väestö ja asuminen

Sulkavalla on noin 2600 asukasta (v. 2017). Kunnan väkiluku on ollut laskusuuntainen viime vuosien aikana.

Suunnittelualueella on olemassa olevia asuinrakennuksia 41 kpl ja lomarakennuksia 165 kpl.

Maanomistus

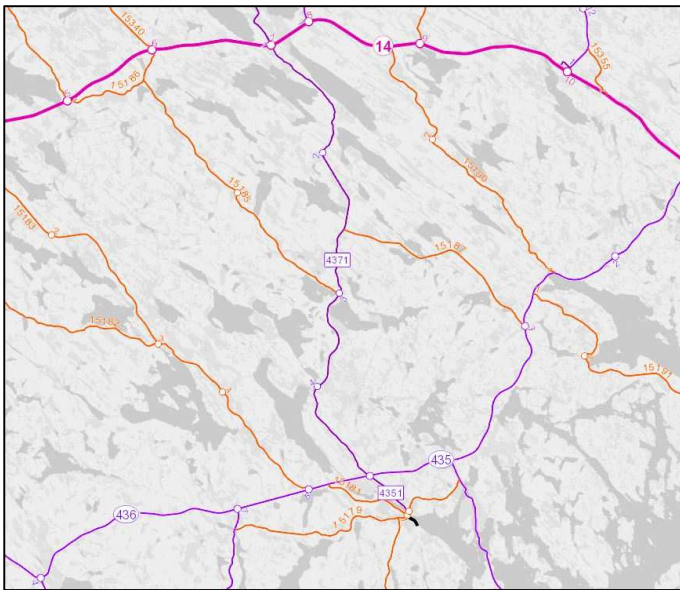
Maanomistus suunnittelualueella on pääosin yksityinen.

Elinkeinot ja palvelut

Suunnittelualue rajautuu Sulkavan taajama-alueeseen, jossa kunnalliset ja kaupalliset palvelut sijaitsevat. Etäisyys Savonlinnan kaupunkiin on noin 40 kilometriä.

Liikenne

Suunnittelualue on saavutettavissa pohjoisesta valtatie 14 kautta tai etelän suunnasta seututeitä 435 (Kallistahti-Sairalanmäki) ja 438 (Virmutjoki-Sulkava). Alueen sisäistä liikennettä palvelevat yhdystiet 4371 (Kolkonpää-Sulkava), 15185 (Leipämäki) ja 15187 (Rahkola).



Kuva: Tienumerokartta suunnittelualueelta. (Liikennevirasto)

Tekninen huolto

Vesihuollon kehittämissuunnitelmia ei ole tiedossa. Suunnittelualueella sijaitsee Kirkkokankaan pohjavedenottoamo.

Suunnittelualueelle sijoittuu maakuntakaavassa osoitetut voimajohdot Juva-Tammenlahti 110 kV (Suur-Savon Sähkö Oy) ja Kallistahti-Sulkava (maakuntakaavan kohdeluettelon mukaan jännite on 110 kV). Suur-Savon Sähkö Oy:llä on olemassa Hirvosen luoteisrannalla Tunnilantien varressa Halttulan sähköasema. Alueelle on maakuntakaavassa osoitettu ohjeellinen Visulahti-Savonlinna voimalinja, jota koskien on laadittu 2. vaihemaakuntakaavaa varten vuonna 2013 valmistunut taustaselvitys. Voimajohtojen lähialueen maankäyttöä rajoittavat johtoalue ja rakennusrajoitusalue. Rakennusrajoitus kattaa yleensä koko voimajohtoalueen, eli johtoaukean ja sen molemminpuoliset reunavyöhykkeet. Uusissa voimajohtoisissa rakennusrajoitusalue on yhtä leveä kuin voimajohtoalue.



2.1.1 Rakennettavuus

Suunnittelualueen rantavyöhykkeet ovat pääosin hyvin rakentamiseen soveltuvia. Yleisimmät rakentamista rajoittavat tekijät ovat rehevöityminen ja umpeenkasvu, soistumat sekä alavat, ojitetut rannat. Heikosti rakentamiseen soveltuvia pienialaisia lampia (alle 1 ha) suunnittelualueella on useita. Joillakin rannanosilla jyrkästi rantaan laskevat kallioalueet rajoittavat rakentamista.

2.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueella on tehty rakennus- ja maankäyttölain mukainen luonto- ja maisemainventointi touko-elokuussa 2012. Inventoinnin on suorittanut FM, biologi Jouko Sipari. Raportti on valmistunut keväällä 2015. Selvitystyön laajuus ja tutkimusmenetelmät esitellään raportissa. Inventointi käsittää vähintään 250 m syvyisen ranta-alueen, tapauskohtaisesti tarkastelu on laajempi. Raportissa aluekuvaukset on jaettu osa-alueisiin, ja todettujen arvojen mukaan on annettu suosituksia koskien alueen maankäyttöä.

Kasvi- ja eläinlajisto on suunnittelualueella todettu pääosin tavanomaiseksi. Rauhoitettuja tai uhanalaisia kasvilajeja tai uhanalaisia lintulajeja alueella on todettu niukasti. Suunnittelualueella ei ole todettu liito-oravaa tai merkkejä liito-oravan oleskelusta alueella. Inventointia täydennettiin keväällä 2018 Putkijärven ja Kankunlammen ympäristössä tehdyllä liito-oravakartoituksella. Em. osa-alueilla oli aiemmassa selvityksessä todettu lajille soveltuvia elinympäristöjä, joten maaliskuussa tehtiin täydennysinventointi, jolloin etsittiin liito-oravaa tai merkkejä liito-oravan mahdollisesta oleskelusta. Alueella ei todettu liito-oravaa tai merkkejä liito-oravan oleskelusta alueella.

Tarvittaessa kesällä 2018 suunnittelualueella tehdään muita tarkentavia selvityksiä.

Maankäytön suunnittelun kannalta huomionarvoisten kohteiden tietoja on poimittu raportista tähän selostukseen. Todetuista luonnonarvoista osa kohdistuu maisemallisesti paikallisesti merkittäviin kohteisiin, joita suunnittelualueella ovat mm. jyrkät rantakalliot ja kallioniemet sekä pienialaiset saaret.

- Pyhäjärvestä Syväriin kaakkoiskulmaan laskeva puro kulkee laakeassa painanteessa, joka on hakattua tervaleppäkorpea. Puro laskee kapeaan kallioiseen lahteen, joka kapeutensa ja kallioisuutensa vuoksi tulisi jättää maisemallisesti merkittävänä nykytilaansa. Puron varsille tulisi jättää 10 metriä leveä suojavyöhyke.
- Hirvosien Suoniemessä on inventoinnissa todettu metsälain 10 §:n mukainen erityisen tärkeä suoelinympäristö; vähäpuustoinen suo.
- Iijärvellä Kuumalammesta länsirantaan laskeva Kuumajoki on perattu, mutta joki meanderoi kuitenkin lähes luonnontilaisena virratessaan alavalla maalla lähellä Iijärven ranta. Kuumajoki pienvetenä tulisi säilyttää nykytilassaan ja jättää sen varsille 10–20 metriä leveä suojavyöhyke.

Lisäksi Hirvosella, Pieni-Otikaisella ja Iijärvellä on todettu tärkeitä lintujen pesimä- ja ruokailualueita suojaisissa lahdissa ja pienialaisten saarten, kuten Hirvosensaaren ympäristössä. Isosaari luotoineen on maisemallisesti merkittävä ja kuikan pesimäympäristöä, jonka vuoksi Isosaari luotoineen ja saaren välinen salmi tulisi jättää nykytilaansa. Iijärvellä Suosaaret ja Jänissaari sekä ympäristön luodot ovat pienialaisia (alle 2 ha) maisemallisesti merkittäviä luotoja sekä merkittävä loksien ja tiirujen pesimäympäristö, jonka vuoksi ne tulisi jättää nykytilaan.

Suunnittelualueella ei sijaitse Natura 2000 – alueita.

Suunnittelualueella sijaitsee seuraavat suojelualueeksi perustetut tai suojeltavaksi tarkoitetut alueet:

- Majoonkangas (uusi 2. vmk), sijaitsee Majoonlammen ja Pyhäjärven rantavyöhykkeellä. Majoonkankaan luonnonsuojelulain nojalla perustettavaksi tarkoitettu alue on noin 19 ha laajuinen runsaslahopuustoinen kangasmetsä ja METSO-kohde.
- Hosan luonnonsuojelualue (uusi 2. vmk), sijaitsee Keski- ja Ylä-Vekaraisen rantavyöhykkeellä.
- Naporin rinnelehto ja rinteen puronvarsilehto (mk 2010 Otikaisen lehdot), Pieni-Otikaisella.



- Tuomelan purolehto (mk 2010 Tuomelan puronvarsikko), sijaitsee rantavyöhykkeen ulkopuolella kunnan itärajan läheisyydessä.

Em. alueilla on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus. Maakuntakaavan suojelumääräyksen mukaan alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, jotka saattavat vaarantaa alueen suojeluarvoja.

2.1.3 Kulttuuriympäristö

Alueella tiedossa olevat kiinteät muinaismuistokohteet/ -alueet on listattu alla. Tummalla pohjaväriä on korostettu rantavyöhykkeellä sijaitsevat kohteet. Alueella potentiaalisiksi kartoitetuilla alueilla suoritetaan tarvittaessa kesällä 2018 muinaismuistoinventointi.

Nimi	Ajoitus	Tyyppi
lijärvi		työ- ja valmistuspaikat, tervahaudat
Kivimäki	historiallinen	kivirakenteet, röykkiöt
Kylmäniemi	kivikautinen	asuinpaikat
Mustakorpi	historiallinen	taide, muistomerkit
Pitkäkangas	historiallinen	työ- ja valmistuspaikat
Porilaisten muistomerkki		hautapaikat, hautausmaat
Salonmäki	historiallinen	taide, muistomerkit
Suuri-Saarinen	historiallinen	kivirakenteet, röykkiöt, hakkaukset

Kulttuuriympäristöselvitys on valmisteilla ja liitetään aineistoon luonnoksen nähtävilläolon jälkeen syksyllä 2018. Tunnetuista kulttuuriympäristön kohteista valtakunnallisesti merkittävä Kuhakoski-Kammola-Väätälänmäki ulottuu osin suunnittelualueelle, mutta siihen kuuluvat alueet eivät sijoitu yleiskaavoitettavalle rantavyöhykkeelle. Iitlahden tai Vilkaharjun maakunnallisesti merkittävillä alueilla ei ole yleiskaavalla suunniteltavia alueita. Suuri-Otikaisen ja Tunnilanlammen välisellä alueella sijaitseva Tunnilan maatalousmaisema-alueella on pitkä asutushistoria. Alue edustaa Suur-Saimaan seudulle tyypillistä moreeniharjanteille, vesien läheisyyteen syntyntä ja vakiintunutta viljelymaisemaa. Nykyinen kylä on järvisen selänteiden kylämaisema, jossa viljelyn ja kyläasutuksen piirteet ovat hallitsevia. Tunnilan maisema-alue on edustava esimerkki eteläsavolaisesta 1800-luvulta lähtien muodostuneesta viljely- ja maaseutumaisemasta. Alueella sijaitsevat rakennuskohteet, koulu ja Ranta-Askola ovat rantayleiskaavoitettavan alueen ulkopuolella.

Maakunnallisesti merkittäviä yksittäisiä kulttuuriympäristökohteita alueella ovat Linkola Ala-Vekaraisen rantavyöhykkeellä ja Leipämäen koulu Leipämäentien varressa. Leipämäen tiilirunkoinen ja rapattu koulurakennus on tyypillinen 1930-luvun kansakoulu. Rantavyöhykkeellä sijaitseva Linkola on 1800-luvun alkupuolella rakennettu yksikerroksinen, aumakattoinen ja hirsirakenteinen talo. Rakennus on hyvä esimerkki tuon ajan klassisesta rakennustyylistä. Kohteen arvo on päärakennuksella. Lehtikuusirivi ja hirsinen rantasauna Leipämäentien varrella ovat talon lähipiirissä olevia elementtejä, jotka ovat asutuksen pitkäikäisyydestä ja tilan luonteesta kertovia ympäristötekijöitä. Maakunnallisesti arvokkailla kohteilla on rakennushistoriallisia ja maisemallisia arvoja.

Lisäksi suunnittelualueella on alustavasti todettu paikallista maisemallista arvoa Halttulan Putkijärven kylällä Maaralantien varrella sekä Rahkolan kylällä, jossa osa pelloista on ollut viljelyksessä 1700-luvulla.



3. Tavoitteet

Tavoitteena on laatia kokonaisvaltainen suunnitelma ohjaamaan rantarakentamista alueella. Yleiskaavan tarkoituksena on määritellä ranta-alueelle sijoittuva loma- ja asuinrakentaminen ja siten selkeyttää rakennuslupakäsittelyä. Yleiskaavan ratkaisuilla halutaan tukea loma-asutusta nykyisillä alueilla ja ohjata asuinrakentamista käyttötarkoitukseen soveltuvilla alueilla. Uudet rakennuspaikat sijoitetaan ensisijaisesti olemassa olevan rakennuskannan läheisyyteen. Keskeisenä periaatteena on säilyttää mahdollisimman paljon tarkoituksenmukaista, yhtenäistä rakentamiselta vapaata rantaviivaa. Suunnittelussa keskeisiä tekijöitä ovat yleisen virkistyskäytön, maa- ja metsätalouden sekä muiden elinkeinojen tarpeet sekä luonnon- ja kulttuuriympäristön arvot ja muut mahdolliset suojeltavat kohteet ja -alueet. Yleiskaavalla huomioidaan alueella todetut arvokkaat kohteet ja annetaan niiden säilyttämiseen ohjaavat määräykset.

Kaava laaditaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisena oikeusvaikutteisena yleiskaavana. Alueella voidaan myöntää rakennuslupa yleiskaavan mukaiseen rantarakentamiseen suoraan yleiskaavan perusteella.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on uudistettu (Valtioneuvoston päätös (14.12.2017) tulee voimaan 1.4.2018) siten, että tavoitteet koskevat aiempaa rajatumminkin keskeisimpiä valtakunnallisia näkökohtia, jotka jakautuvat seuraaviin aihekokonaisuuksiin: Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen, tehokas liikennejärjestelmä, terveellinen ja turvallinen elinympäristö, elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat, ja uusiutumiskykyinen energiahuolto.

Rantayleiskaavoituksessa yhdyskuntarakenteen kehittämisen lähtökohtana on olemassa olevan rakenteen hyödyntäminen, terveellinen ja turvallinen elinympäristö ja alueen elinvoiman lisääntyminen. Säilytetään tärkeitä yleisessä virkistyskäytössä olevat alueet ja huolehditaan verkoston jatkuvuudesta. Huomioidaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaaminen. Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä. Huolehditaan maa- ja metsätalouden kannalta merkittävien yhtenäisten viljely- ja metsäalueiden säilymisestä.

Maakuntakaavoitus

Maakuntakaavan asettamat tavoitteet alueidenkäytölle huomioidaan rantayleiskaavoituksessa. Alueelle kohdistuvat merkinnät mm. valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden, muiden kulttuuriympäristökohteiden, luonnonvarojen ja luonnonsuojelun osalta huomioidaan kaavassa.

Luonnonympäristö

Luonto- ja maisemaselvitys on laadittu 250 m rantavyöhykkeellä, kaikilla suunnittelualueen kaavoittamattomilla ranta-alueilla. Havaintojen ja todettujen arvojen perusteella yleiskaavalla voidaan ohjata uudisrakentaminen pois herkiltä, rakentamiseen soveltumattomilta alueilta ja tarvittaessa osoittaa arvokkaat kohteet omalla merkinnällään. Maisemallisesti, luontoarvoiltaan tai muuten kulutuskestävyydeltään herkiltä alueilta pyritään siirtämään rakennusoikeus saman maanomistajan omistuksessa oleville rakentamiseen paremmin soveltuville alueille. Lisäksi rakennuspaikkojen osoittamisessa huomioidaan maankäyttö- ja rakennuslain 73 §:n sisältövaatimusten mukaisesti myös riittävän virkistyskäyttöön soveltuvan vapaan rannan säilyminen. Tarvittaessa tärkeät luonnonarvot osoitetaan rantayleiskaavassa omalla merkinnällään, jolla voidaan turvata arvojen säilyminen.

Kulttuuriympäristö

Suunnittelualueelle sijoittuu valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaita kulttuurimaisema-alueita. Kulttuuriympäristöä koskevat tiedot täydentyvät, kun kaavan taustaselvitykset valmistuvat valmisteluvaiheen nähtävilläolon jälkeen.



4. Mitoitusperiaatteet

Rantavyöhyke määritellään lähtökohtaisesti 150–200 metriä leveäksi. Vyöhykkeen syvyys vaihtelee maastonmuotojen, maisemakuvan ja rakentamisen ohjaustarpeen mukaan. Vyöhykkeen ulkopuolella sijaitseva rakennuskanta ja uudisrakentaminen eivät sisälly rantarakentamisen mitoituslaskeluun.

Mitoitusperiaatteet ovat yhtenäiset Sulkavan kunnan alueella ja rantavyöhykkeitä koskeva tarkastelu tehdään koko kaava-alueen käsittävänä kokonaisuutena, jolloin maanomistajien yhdenvertainen kohtelu voidaan turvata.

Ranta-asemakaavoitettuja rannanosia ei huomioida rantayleiskaavan mitoituslaskelmissa.

Periaate, miten rakennuspaikat muodostuvat

Rantarakennusoikeus määrittyy pääsääntöisesti todellisen rantaviivan pituuden mukaan, jonka tarkastelumittakaavana käytetään 1:10 000. Rantaviivasta lasketaan muuntokertoimien avulla mitoitusrantaviiva, joka kerrotaan alueen mitoitusnormilla. Mitoitusnormi näyttää alueella lähtökohtaisesti käytettävän mitoituksen. Alueilla, joilla mitoitusnormin lisäksi on muita mitoitukseen vaikuttavia tekijöitä, ne huomioidaan rakennusoikeutta laskettaessa.

Mitoitusperiaatteiden mukaisesti on laadittu rantarakennusoikeuslaskelma (liite), jossa esitetään rakennusoikeuden määrä emätila- ja tilakohtaisesti, käytetyn rakennusoikeuden määrä sekä emätilalla jäljellä oleva rakennusoikeus.

Jäljellä oleva rakennusoikeus merkitään kaavaan uutena rantarakennuspaikkana sille tilalle, jolle se periaatteiden mukaisesti kuuluu. Jäljellä oleva rantarakennusoikeus kuuluu ensisijaisesti lohkotilalle ja toissijaisesti rantarakennusoikeus määrittyy rantaviivan pituuden suhteessa emätilaan kuuluville tiloille.

4.1 Mitoitusnormit

Rantarakennuspaikkojen lukumäärää laskettaessa mitoitusnormina käytetään pääsääntöisesti "rakennuspaikkojen lukumäärä/ rakentamiseen soveltuva rantakilometri". Saarilla, ja pienillä järvillä ja lammilla mitoitus voi perustua myös "maapinta-alaan/ rantarakennuspaikka". Rakennusoikeutta laskettaessa käytetään yleisesti seuraavia mitoitusnormeja:

A. Mannerrannoilla 4-5 rakennuspaikkaa/ rakentamiseen soveltuva rantakilometri:

Mitoitusvyöhykejako perusteluineen on esitetty kappaleessa 4.3
--

B. Pienissä saarissa käytetään perusmitoitusta alemmaa mitoitusta seuraavasti:

Saaren koko	Rakennusoikeuden laskentaperuste
alle 1 ha	-
1-3 ha	1 kpl / saari

C. Pienillä järvillä ja lammilla:

Lammen koko	Rakennusoikeuden laskentaperuste
alle 1 ha	-
1-20 ha	3,5 kpl / rakentamiseen soveltuva rantakilometri
yli 20 ha	perusmitoitus

Pienten saarien ja lampien rakennusoikeus jaetaan tilojen kesken niiden rantaviivan pituuksien suhteessa. Alle 1 ha:n saarilla ja alle 1 ha:n lammilla ei ole rakennusoikeutta. Suunnittelualueella ei sijaitse yli 3 ha suuruisia saaria. Alueella sijaitsevien pienten saarten rakennusoikeus sijoitetaan ensisijaisesti mantereelle.



Edellä esitettyjä periaatteita noudatetaan, kun omistusyksikön koko rakennusoikeus osoitetaan omarantaisina rakennuspaikkoina. Jos rakennusoikeutta sijoitetaan yhteisranta-alueina kuten lomakylämaisenä rakentamisena, voidaan em. mitoitusperusteista poiketa.

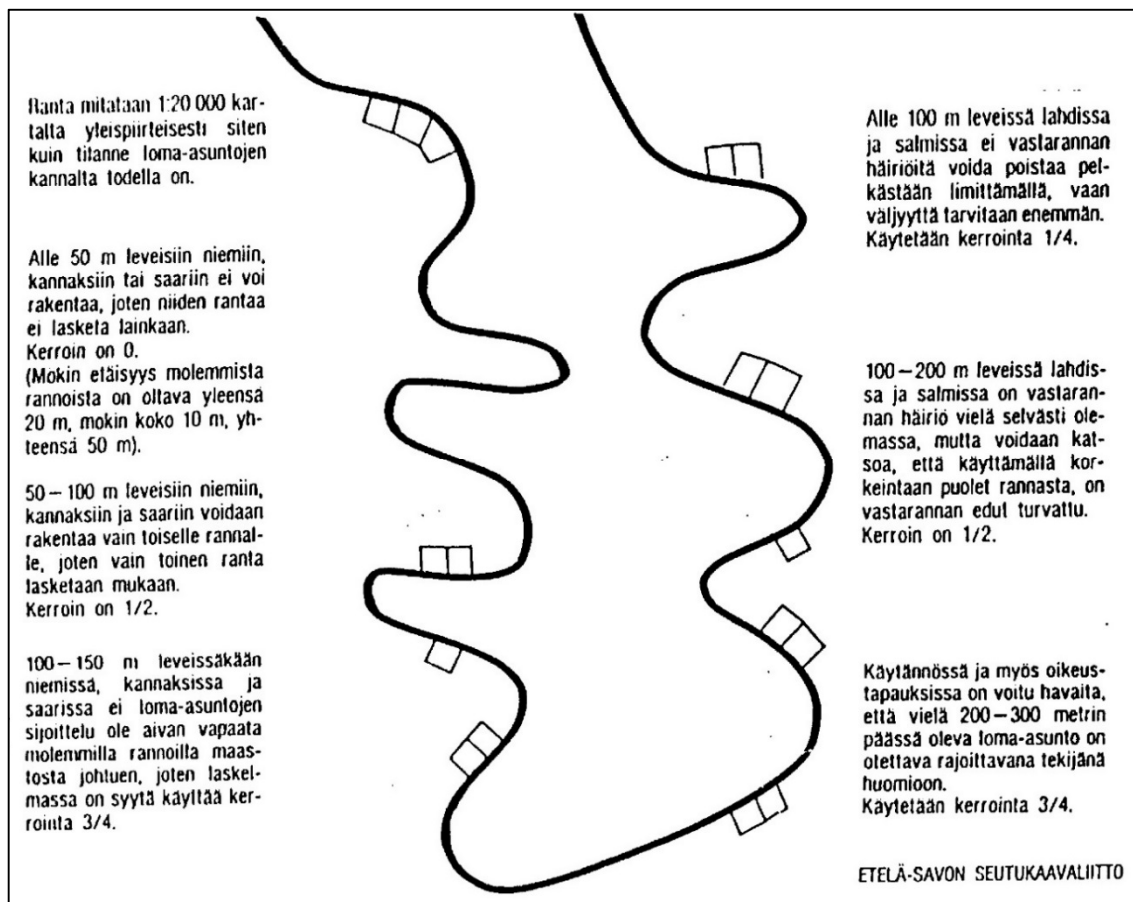
4.2 Rakennusoikeuden laskentaperiaatteet

Rakennusoikeuden laskemisessa käytetään seuraavia periaatteita:

Rakentamiseen soveltuva rantaviiva

Rakentamiseen soveltuvan rantaviivan määrittelyllä pyritään ottamaan huomioon kapeiden niemien, lahtien, kannasten ja salmien kohdalla vastarannan ja luontotekijöiden rakentamistoiminnalle aiheuttamat rajoitukset. Todellisesta rantaviivasta saadaan rakentamiseen soveltuvan eli muunnetun mitoitusrantaviivan pituus.

Ns. Etelä-Savon mallin mukaisessa laskentaperiaatteessa tarkoituksena on laskea kunkin tilan rannanmuotojen mukainen todellinen rantarakentamiseen soveltuva rantaviivan pituus oheisten kerrointen mukaisesti. Tarkastelumittakaavana käytetään 1:10 000.



Kuva: Rantojen mittaaminen rakennusoikeutta laskettaessa (Etelä-Savon seutukaavaliitto). Kuvassa esitetään laskentaperiaate muunnetun rantaviivan pituuden määrittämiseen.

Emätilaperiaate

Emätilalle kuuluva rakennusoikeus:

Kun emätilaan kuuluu yleiskaavoitettavalla alueella vain yksi rantaan rajoittuva tila, se katsotaan olevan emätila. Mikäli emätila ei ole käyttänyt lainkaan rakennusoikeutta (rantavyöhyke on rakentumaton), sille kuuluu mitoitusperiaatteiden mukaan yksi rantarakennusoikeus. Rakennuspaikan osoittaminen kaavassa edellyttää, että rantavyöhyke on rakentamiseen soveltuva.



Käytetty rakennusoikeus:

Tilasta erotetut rantarakennustontit, tilan alueelle myönnetty rantarakennusten rakennusluvat sekä tilaan kuuluvat rannalla sijaitsevat loma-asunnot ja ympärivuotiset asunnot lasketaan käytetyksi rakennusoikeudeksi. Nämä osoitetaan kaavassa rakentamisalueina. Käytettyyn rakennusoikeuteen katsotaan kuuluvaksi rakennuslain rantakaavaa koskevien säännöksiä voimaantulon 1.7.1959 jälkeen tilasta rakentamista varten erotetut kiinteistöt.

Olemassa olevat rakennukset enintään 200 m etäisyydellä rantaviivasta katsotaan rantarakentamiseksi ja jo käytetyksi rakennusoikeudeksi. Alle 200 metrin etäisyydellä rantaviivasta oleva, rantaan rajoittumattoman alueen rakennusoikeuden vaikutus rantarakennusoikeuden määrään harkitaan tapauskohtaisesti.

Mikäli emätila on käyttänyt rakennusoikeutta yli alueen suurimman mitoitusnormin, huomioidaan rakennusoikeuden käyttö emätilalla myös ennen vuotta 1959. Emätila selvitetään pääsääntöisesti rekisteröintipäivämäärän mukaan, ellei maanomistaja esitä muuta dokumenttia, kuten kauppakirjaa leikkausajankohtaa vanhemmasta saannosta.

Rantarakennusoikeus määritetään emätiloittain, joten yhden emätilan ylittäessä laskennallisen rakennusoikeuden, vaikutus kohdistuu samaan emätilaan kuuluvien tilojen rakennusoikeuteen. Muihin emätiloihin ylitys ei kohdistu. Kaiken laskennallisen rakennusoikeuden käyttäneelle emätilalle ei voida osoittaa lisää rantarakennusoikeutta mitoitusperiaatteisiin perustuen. Emätilan alueelle on kuitenkin mahdollista siirtää maanomistussyksikön sisällä rakennusoikeutta muualta.

Maanomistussyksikkö:

Samalle maanomistajalle kuuluvia alueita käsitellään yhtenä omistussyksikkönä. Maanomistussyksikön sisällä rantarakennuspaikkojen sijoittamista ei ole sidottu kiinteistöyksiköihin. Samalle maanomistajalle kuuluvilla alueilla rakennusoikeutta voidaan siirtää alueelta/ vesistöltä toiselle. Valmisteluvaiheessa rakennusoikeus sijoitetaan ensisijaisesti sille tilalle, jonka alueella rakennusoikeus on muodostunut.

Kohtuullisuusperiaate

Mitoituslaskelmaa tulee pyrkiä noudattamaan maanomistajien tasapuolisen kohtelun turvaamiseksi mahdollisimman tarkasti. Mikäli kuitenkin ranta soveltuu erityisen hyvin tai huonosti rakentamiseen tai on olemassa muu erityinen syy, voidaan kohtuullisuustekijät huomioon ottaen rakennusoikeuden määrää lisätä tai vähentää. Rantaviivaa laskettaessa kaikilla maanomistajilla huomioidaan todellisesta karttarantaviivasta vähintään puolet.

Vesijättömaa

Vesijätön rakennusoikeus kuuluu pääsääntöisesti taustamaan omistajalle lukuun ottamatta alueita, joiden vesijättömaalle on jo rakennettu tai alue on erityisen laaja ja rakennuskelpoinen.

4.3 Mitoitusvyöhykkeet

Yleistä

Rantayleiskaava-alue on jaettu mitoitusvyöhykkeisiin, jotta voidaan laskea tilojen laskennallinen rakennusoikeus tasapuolisesti sekä määrittää luonteeltaan ja luonnonoloiltaan samanlaisille ranta-alueille yhtä suuri rakennusoikeus. Rannat on jaettu mitoitusvyöhykkeisiin rakennettavuuden, luonnon- ja maisemanarvojen, kulutuskestävyyden sekä tiestön ja muun rakennetun infrastruktuurin läheisyyden perusteella. Samanarvoisilla rannoilla käytetään samaa mitoitusnormia eli samanlaisilla rannoilla eri puolilla kaava-aluetta on sama rakennusoikeus.

Mitoitusperusteiden mukaisesti kaava-alueen mitoitusnormit vaihtelevat viiden ja 3,5 rakennuspaikan välillä rakentamiseen soveltuvalle rantaviivakilometrille. Saarissa ja pienillä lammilla käytetään osin ns. pinta-alanormia.



Mitoitusvyöhykejako

Tässä kaavassa käytettävä mitoitusvyöhykejako perusteluineen on esitetty seuraavassa taulukossa.

Mitoituskerroin	alue	perustelu
5 rakennuspaikkaa/ rakentamiseen soveltuva rantaviiva km	mm. Pyhäjärvi, Putkijärvi, Iso-Otikainen, Hirvonen, Pieni-Otikainen (itä), Majoo, Ala-Vekarainen, Keski-Vekarainen, Ylä- Vekarainen, Otamalahti	Alueet ovat pääsääntöisesti hyvin rakentamiseen soveltuvia ja niillä on olemassa runsaasti rantarakentamista. Alueisiin ei kohdistu ollenkaan tai kohdistuu vain pienialaisia luonto- tai maisema-arvoja. Rakennuspaikkojen sijoittelulla voidaan välttää arvokkaat luonto- ja maisemakohteet. Maisemaekologiselta kapasiteetiltaan alueet ovat pääsääntöisesti hyviä. Alueet ovat rakennettavuudeltaan hyviä ja infrastruktuuri on pääsääntöisesti kunnossa.
4 rakennuspaikkaa/ rakentamiseen soveltuva rantaviiva km	mm. Rappunen, Hirvonen/ Hirvosenlahti, Pieni- Otikainen (länsi), Avitlampi, Inkinen, Kaita, Luomanen, Pieni-Majoo, Suuri- Saarinen, Iijärvi	Alueisiin kohdistuu luonnon- ja maisemanarvoja. Rakennuspaikkojen sijoittelulla voidaan pääsääntöisesti välttää arvokkaat luonto- ja maisemakohteet. Maisemaekologiselta kapasiteetiltaan alueet ovat pääsääntöisesti kohtalaisia. Rakennettavuus alueilla on pääsääntöisesti kohtalainen.
3,5 -0 rakennuspaikkaa/ rakentamiseen soveltuva rantaviiva km tai 1 rakennuspaikka/ 3 ha	20 -2 ha suuruiset lammet eli mm. Majoonlampi, Meruunlampi, Rajalampi, Kankunlampi, Tunnilanlampi, Ikamonlampi, Hanlampi, Suuri-Majoo, Pieni-Majoo, Haukilampi, Pieni-Saarinen, Likolampi, Suuri Vitikkalampi, Otamalampi, Kaipolanlampi, Koiralampi, Suurjärvi, Kortelampi	Alueisiin kohdistuu luonto- ja maisema-arvoja. Rakennuspaikkojen sijoittelulla voidaan pääsääntöisesti välttää arvokkaat luonto- ja maisemakohteet. Maisemaekologiselta kapasiteetiltaan alueet vaihtelevat hyvästä heikkoon. Rakennettavuus alueilla vaihtelee hyvästä heikkoon. Ryhmään kuuluvista lammista osa on suolampia ja/ tai vielä kokonaan rakentamattomia pikkulampia tiettyjen taipaleiden takana.
Pääsääntöisesti ei rakennusoikeutta	Alle 1 ha suuruiset lammet eli mm. Hasanlampi, Paskolampi, Vitikansilmä, Mustikkalampi, Kalaton, Matolampi, Peipposenmeri	Ryhmään kuuluvat lammet ovat pääosin pieniä suolampia, joilla ei ole virkistyskäytön kannalta juurikaan merkitystä. Alueilla rantavyöhyke voi olla kokonaan rakentamiseen soveltumaton.

4.4 Arvokkaat kulttuurihistoria- ja luontokohteet

Rakennusoikeuden määrän vaihtelulla ja rakennuspaikkojen sijoittamisella pyritään vähentämään rakentamisen vaikutusta kulttuuri- ja luonnonmaisemaan sekä luonnonoloihin.

Rantarakennuspaikkoja sijoitettaessa suositaan peitteisiä ranta-alueita. Pellot, avokalliot sekä riittävää suojapuustoa vailla olevat rannat ja kapeat niemenkärjet pyritään säilyttämään rakentamattomina.

Esiselvitysten mukaiset erityis- ja arvokohteet pyritään ottamaan rantarakennuspaikkojen sijoittelussa huomioon.

Rantarakennuspaikat pyritään sijoittamaan siten, että nykyinen luonnonmaisema ja vesilintujen pesimä- ja elinmahdollisuudet säilyvät.



5. Yleiskaavan kuvaus

Rantayleiskaavan keskeinen sisältö on rakentamisen ohjaaminen ranta-alueella. Rantayleiskaavassa osoitettava rakennusoikeuden määrä perustuu emätilaselvitykseen ja mitoituslaskelmaan. Mitoitettava rantavyöhyke ulottuu enintään 200 metrin etäisyydelle vesistön rannasta. Tarkemmat periaatteet on esitetty asiakirjan edellisessä luvussa. Kaavan mitoitusperiaatteet noudattavat Sulkavan kunnassa aiemmin laadittujen rantayleiskaavojen valmistelussa käytettyjä periaatteita. Alueelle kokonaisuutena laadittavan kaavan tarkoituksena on turvata maanomistajien yhdenvertainen kohtelu rantarakentamisen suhteen.

5.1 Yleistä

Kaavalla ei ole tarkoitus ottaa kantaa olemassa olevaan rakennuskantaan tai rakenteisiin. Olemassa olevat rakennuspaikat on merkitty kaavaan toteutuneen tilanteen mukaisesti.

Kaavaratkaisu on esitetty tunnusluvuin seuraavassa taulukossa:

Todellista rantaviivaa	93 km
Muunnettua rantaviivaa	60 km
Käytetty rakennusoikeus (A, AM, RA)	210 kpl
Uudet rakennuspaikat (A, AM, RA)	117 kpl
Rakennuspaikkoja ranta-asemakaavoissa	76 kpl
Kaikkiaan sijoitettu rantayleiskaavaan	327 kpl
Rakennettua rantaviivaa	26 km
Vapaata rantaviivaa	67 km
Rakennuspaikkoja/ todellinen rantaviiva	3,5 kpl/ km
Rakennuspaikkoja/ muunnettu rantaviiva	5,5 kpl/ km
Rantaviivaa/ rakennuspaikka keskimäärin	80 m

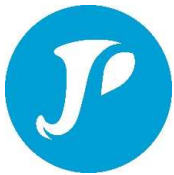
5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Rantarakentaminen

Asuin- ja lomarakennuspaikat osoitetaan rantavyöhykkeillä korttelialueina ja pyöreä merkintä osoittaa mille tilalle rantarakennusoikeus kohdistuu. Musta pallo kuvaa olemassa olevaa rakennuspaikkaa ja tyhjä mustareunainen pallo uutta rakennuspaikkaa. Numero merkinnän jälkeen kertoo rakennuspaikkojen kokonaismäärän korttelialueella. Kaavakartalla osoitetaan rakennuspaikan suositeltava sijaintipaikka. Uuden rakennuspaikan sijaintia saa siirtää korttelin sisällä, ei kuitenkaan toisen tilan puolelle. Lopullinen sijainti täsmentyy kaavamääräykset huomioon ottaen rakennuslupamenettelyn yhteydessä.

Rakennuspaikat on lähtökohtaisesti pyritty sijoittamaan siten, että ne muodostavat yhtenäisiä rakentamisen alueita, joiden väliin jää mahdollisimman pitkiä rakentamiselta vapaita rannanosia. Rantarakennuspaikat on ensisijaisesti sijoitettu maa- ja metsätalouden kannalta tärkeiden yhtenäisten viljely- ja metsäalueiden ulkopuolelle. Maastonmuodoista ja maanomistusolosuhteista johtuen joillakin alueilla tavoitetta ei ole voitu täysin saavuttaa.

Saunarakennukset, jotka liittyvät rantavyöhykkeellä sijaitsevaan loma-/ asuinrakennuksen pihapiiriin, katsotaan muodostavan kokonaisuutena yhden rantarakennuspaikan. Saunarakennukset, jotka liittyvät rantavyöhykkeen ulkopuolella sijaitsevaan tilakeskukseen, osoitetaan yleiskaavassa omarantaisena lomarakennuspaikkana (valmisteluvaiheessa osoitettu 10 kpl). Saunarakennus osoitetaan omalla



merkinnällään tapauksessa, jossa olemassa oleva saunan paikka ei sovellu erilliseksi rantarakennuspaikaksi tai kun rantavyöhykkeellä sijaitsevan päärakennuksen ja rantasaunan välillä kulkee pihapiirin halkaiseva maantie. Rantasaunan rakennuspaikka (rs) on osoitettu kaavassa omalla merkinnällään (valmisteluvaiheessa 4 kpl).

A Asuntoalue

Alue on tarkoitettu ympärivuotisten asuntojen rakentamiseen. Rakennuspaikalla saa sijaita asuinrakennuksen lisäksi saunarakennus ja talousrakennuksia. Uuden rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 5000 m². Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 300 k-m². Suurimman sallitun kerrosalan saa ylittää maa- ja metsätalouteen liittyvällä tuotantorakentamisella. Numero osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän alueella.

Rantavyöhykkeellä olevaa vakituista asutusta on osoitettu A-korttelialueena. Alue on tarkoitettu ympärivuotiseen asutukseen. Uuden alueelle muodostettavan asuinrakennuspaikan pinta-ala tulee olla vähintään 5000 m².

Kaikkiaan asuinrakennuspaikkoja on merkitty kaavaan valmisteluvaiheessa 38 kpl, jotka ovat kaikki toteutuneita.

AM Maatilan talouskeskusten alue

Alue on tarkoitettu maatilojen talouskeskuksen alueeksi. Alueella saa sijaita maa-, metsä- ja kalataloutta ja siihen soveltuvia elinkeinoja palvelevaa rakentamista asuin-, tuotanto- ja talousrakennuksineen. Alueella saa sijaita kaksi enintään 1 ½ - kerroksista asuinrakennusta sekä rantasauna. Asuinrakennusten tulee sijaita tilakeskuksen pihapiirissä. Numero osoittaa talouskeskusten enimmäismäärän alueella.

Rantavyöhykkeellä sijaitsevat maatilojen talouskeskukset on osoitettu AM-korttelialueena, jolla yhtä rakennuspaikkaa (talouskeskysyksikköä) kohden pihapiirissä saa sijaita enintään kaksi asuinrakennusta. Maatilan talouskeskuksia on merkitty kaavaan valmisteluvaiheessa 2 kpl Tunnilan alueelle.

RA Loma-asuntoalue

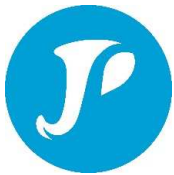
Alue on tarkoitettu omarantaisten loma-asuntojen rakentamiseen. Rakennuspaikalla saa sijaita loma-asunto, sauna ja talousrakennuksia. Uuden rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 3000 m². Rakennuspaikan suurin sallittu rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 6 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 200 k-m². Numero osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän alueella.

Loma-asuntoalueella rakennusoikeus määrittyy rakennuspaikan pinta-alan perusteella. Uuden alueelle muodostettavan lomarakennuspaikan pinta-ala tulee olla vähintään 3000 m². Rakennusten kerrosala saa olla enintään 6 % rakennuspaikan pinta-alasta. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enimmillään 200 k-m². Rakennuspaikan rakennusoikeuden enimmäismäärä pinta-alan mukaan on siis seuraava:

Rakennuspaikan pinta-ala (m ²)	Rakennusoikeus (k-m ²)
2000	120
2500	150
3000	180
3333 ja suuremmat rakennuspaikat	200

Loma-asutus on pyritty keskittämään useamman loma-asunnon ryhmiin mahdollisuuksien mukaan olemassa oleviin rantarakennuspaikkoihin liittyen. Lomarakennuspaikkoja on merkitty kaavaan valmisteluvaiheessa 283 kpl, joista uusia lomarakennuspaikkoja on 117 kpl.

Rantarakennuspaikoilla (A, AM, RA) vesihuolto ja jätevesien käsittely on tarkoitettu hoidettavaksi pääsääntöisesti rakennuspaikkakohtaisesti. Oikeusvaikutteisen rantayleiskaavan A-, AM- ja RA-alueille voidaan myöntää rakennuslupa ilman ranta-asemakaavan laadintaa.



5.2.2 Luonnon- ja kulttuuriympäristön suojelu

ge Arvokas harjualue tai muu geologinen muodostuma

Merkinnän osoittamalla alueella on maa-ainesten otto kielletty.

Merkinnällä on osoitettu kaavakartalle seuraavat arvokkaat geologiset muodostumat:

- Tetriharju, arvokas harjualue
- Kirkkokangas, arvokas harjualue
- Hiidenlammenharju, arvokas harjualue
- Haukkavuori, arvokas kallioalue

SL Luonnonsuojelualue tai -kohde

Merkinnällä on osoitettu luonnonsuojelulain nojalla perustetut tai perustettaviksi tarkoitetut luonnonsuojelualueet. Luonnonsuojelualueiden käytöstä ja hoidosta määrätään aluetta koskevissa suojelupäätöksissä.

Suunnittelualueella sijaitsee kaksi laajaa luonnonsuojelualueutta, jotka osoitetaan kaavassa merkinnällä SL. Majoonkangas sijaitsee Pyhäjärven ja Majoonlammen välisellä alueella ja Hosa Keski- ja Ylä-Vekaraisen välisellä alueella. Lisäksi rantavyöhykkeelle sijoittuu osittain 2 ha suuruinen luonnonsuojelualue Naparin rinnelehto ja rinteen puronvarsilehto Pieni-Otikaisella, joka osoitetaan sl-kohdemerkinnällä. Toinen pienialainen luonnonsuojelukohde Tuomelan purolehto sijaitsee kunnan itärajan läheisyydessä, rantavyöhykkeen ulkopuolella.

Luonnonsuojelualueille (SL) ei osoiteta kaavaan rakennusoikeutta. Kiinteistöille on kuitenkin määritetty laskennallinen rantarakennusoikeuden määrä mitoitusperiaatteiden mukaisesti, jolloin tiedot käyttämättömästä (kaavaan osoittamattomasta) rakennusoikeudesta ovat tallessa mitoitusaulukossa.

luo Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue

Alueen käyttöä suunniteltaessa ja toteutettaessa on otettava huomioon luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiden elinympäristöjen ja eliölajiesiintymien säilyttämisedellytykset.

Luonnonympäristön paikallisesti arvokkaat kohteet osoitetaan rasterimerkinnällä luo, luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue. Kohteet ovat (viittaus luontoselvitykseen):

Mahdolliset luonnonsuojelu- tai metsälain mukaiset kohteet:

- Pyhäjärvestä Syväriin virtaava puro, Syväri (7. Syväri)
- Suoniemi, vähäpuustoinen suo, Hirvonen (19.8. Suoniemi)
- Kuumajoki, Iijärvi (42.6. Iijärven länsiranta)

Muut luonnonsuojelullisesti arvokkaat alueet, tärkeät pesintäympäristöt:

- Isosaari ja luodot, Pieni-Otikainen (14.3. Pienen-Otikaisen itäranta)
- Suosaaret ja Jänissaari sekä luodot, Iijärvi (42.2. Suosaaret ja Jänissaari)

km Kulttuurimaiseman kannalta arvokas alue

Merkinnällä on osoitettu maakunnallisesti arvokas Tunnilan maatalousmaisema, jossa viljelyn ja kyläasutuksen piirteet tulee säilyttää. Rakentamisessa tulee ottaa huomioon alueen kulttuurimaiseman luonne siten, että uudisrakentaminen sopeutuu olemassa olevaan ympäristöön.

Maakunnallisesti arvokas Tunnilan maatalousmaisema-alue ulottuu kolmen vesistön rantavyöhykkeelle ja sen arvot kohdistuvat viljely- ja maaseutumaisemaan sekä asutushistoriaan. Rantarinteen peltoalue Ranta-Askolan lounaispuolella Iso-Otikaisella on kulttuurimaiseman kannalta merkittävä. Alueella sijaitsevat rakennuskohteet sijaitsevat kaava-alueen ulkopuolella. Kohteen arvot ja alueelle kohdistuvat määräykset voivat tarkentua kulttuuriympäristöselvityksen valmistumisen jälkeen.



sr Kulttuurihistoriallisesti arvokas kohde

Rakennushistoriallisesti, historiallisesti tai maisemakuvan kannalta merkittävä rakennus, rakennusryhmä tai alue, joka tulee ympäristöineen säilyttää ja jonka kunnostuksessa tulee huomioida kulttuurihistorialliset ominaispiirteet ja sopivuus maisemaan. Uudisrakentamisessa tulee pyrkiä alueen kulttuuriympäristöön mukautuvaan rakennustapaan. Merkittävistä korjaus- ja laajennussuunnitelmista tulee kuulla museoviranomaisia ennen rakennus- ja toimenpideluvan hyväksymistä. Numero kauttaviivan jälkeen viittaa kaavaselostukseen.

Merkinnällä on osoitettu maakunnallisesti arvokkaat rakennukset, jotka ovat:

- Linkola, rakennushistoriallisia ja maisemallisia arvoja (sr/1)
- Leipämäen koulu, rakennushistoriallisia ja maisemallisia arvoja (sr/2)

Kohteet, niiden arvot ja määräykset voivat tarkentua kulttuuriympäristöselvityksen valmistumisen jälkeen.

sm Muinaisjäännöskohde

Muinaismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäännös. Aluetta koskevista maankäyttösuunnitelmista tulee neuvotella museoviranomaisen kanssa.

Muinaisjäännöskohteeksi on kaavaan merkitty kaikki tiedetyt rantavyöhykkeellä osittain tai kokonaan sijaitsevat kiinteät muinaisjäännökset: Iijärvi, Kivimäki, Kylmäniemi, Suuri-Saarinen.

5.2.3 Liikenneyhteydet

Kaavan tarkoituksena ei ole tehdä muutoksia olemassa oleviin yhteyksiin tai suunnitella uusia yhteyksiä. Suunnittelualueella sijaitsevat seuraavat maantiet on merkitty yleiskaavakartalle:

- st 435 Kallisahti-Sairalanmäki
- st 438 Virmutjoki-Sulkava
- yt 4371 Kolkonpää-Sulkava
- yt 15185 Leipämäki
- yt 15187 Rahkola

5.2.4 Virkistys

Suunnittelualueella ei sijaitse merkittäviä ulkoilun- ja virkistyskäytön ohjaustarpeita. Rantayleiskaava mahdollistaa yleisen virkistyskäytön alueella. Uimaranta-alueena (VV) on merkitty Tunnilan uimaranta Iso-Otikaisella.

5.2.5 Maa- ja metsätalousvaltaiset alueet

M Maa- ja metsätalousvaltainen alue

Alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. MRL 72 §:n nojalla määrätään, että alueella on 200 metrin syvyisellä keskivedenkorkeuden mukaisella rantavyöhykkeellä rakentaminen kielletty.

M-alueet muodostavat rantavyöhykkeen maa- ja metsätalousvaltaisen alueen. Alueelta on siirretty rakennusoikeus maanomistajakohtaisesti korttelialueille. Alueelle ei voi rakentaa loma-asuntoja tai asuinrakennuksia.

5.2.6 Yhdyskuntatekninen huolto

Kirkkokankaan pohjavedenottoamo Kirkkolammen alueella osoitetaan merkinnällä et, yhdyskuntateknisen huollon kohde.

Halttulan sähköasema Tunnilantien varressa osoitetaan aluemerkinällä EN, energiahuollon alue.



5.2.7 Luonnonvarat

pv Tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue

Alueella rakentamista rajoittavat vesilain ja ympäristönsuojelulain mukaiset pohjaveden muuttamis- ja pilaamiskiellot.

Merkinnällä on osoitettu alueella sijaitsevat tärkeät (1 lk) pohjavesialueet:

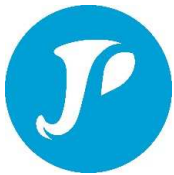
- Vilkaharju
- Kirkkokangas

EO Maa-ainesten ottoalue

Maa-ainesten ottoon tarkoitettut alueet osoitetaan yleiskaavassa merkinnällä EO. Iijärven eteläosissa ja Umpilammella on ollut maa-ainestenottotoimintaa, lisäksi kaavassa on osoitettu aluevaraus maakuntakaavan mukaisesti Hasanlammen alueelle.

5.2.8 Ranta-asetakaavoitetut alueet

Maanomistajien toimesta laaditut lainvoimaiset ranta-asetakaava-alueet on merkitty kaavaan punaisena rasterialueena. Yleiskaavassa ei ole käsitelty oikeusvaikutuksiltaan vahvempien ranta-asetakaava-alueiden maankäyttöä.



6. Vaikutusten arviointi

Kaava on laadittu perusselvitykset, tavoitteet ja mitoitusperusteet yhteen sovittaen. Vaikutusten arviointi on laadittu siten, että kaikki kaavassa osoitetut aluevaraukset tulevat toteutumaan. Kaavan mahdollistaman rakentamisen vaikutuksia on pyritty huomioimaan tavoitteita ja mitoitusvyöhykkeitä määrittäessä, jotta tuleva rakentamisen määrä sopeutuu mahdollisimman hyvin jo rakennettuun ympäristöön ja luonnonoloihin.

Laadittavan kaavan vaikutuksia arvioidaan valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumisen ja seuraavien keskeisten asiakokonaisuuksien osalta:

- Ympäristövaikutukset
- Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja liikenteeseen
- Sosiaaliset ja taloudelliset vaikutukset

6.1 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen

Rantayleiskaavoituksessa yhdyskuntarakenteen kehittämisen lähtökohtana on:

- olemassa olevan rakenteen hyödyntäminen, terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- alueen elinvoiman lisääntyminen
- Säilytetään tärkeät yleisessä virkistyskäytössä olevat alueet ja huolehditaan verkoston jatkuvuudesta.
- Huomioidaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaaminen.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan maa- ja metsätalouden kannalta merkittävien yhtenäisten viljely- ja metsäalueiden säilymisestä.

Kaavassa on huomioitu tiedossa olevat arvokkaat kulttuuriympäristöt ja muinaismuistot sekä valmisteltu kaavaa varten taustaselvitykset, joiden tulokset täydentyvät aineistoon prosessin edetessä. Kaava perustuu riittäviin luontoselvityksiin ja luonnonarvot on huomioitu kaavassa. Rantarakentamisen suhteen kaavan kokonaismitoitus on määritetty kunnassa jo käytössä olleiden periaatteiden mukaisesti. Vakituinen asuinrakentaminen painottuu alueille, joilla on jo olemassa ympärivuotisessa käytössä olevia asuntoja. Rantarakentamista on voitu sijoittaa kaavaan siten, että alueella on hyvä määrä rakentamiselta vapaita ja yhtenäisiä rantaosuuksia. Alueella ei sijaitse merkittäviä virkistysreittejä tai -alueita. Rakentamiselta vapaaksi jäävät rannanosat soveltuvat suurelta osin hyvin yleiseen virkistyskäyttöön, vaikka alueet osoitetaan kaavaan pääosin maa- ja metsätalouskäyttöön tarkoitetuiksi. Alueella olemassa olevat laajat yhtenäiset viljelyalueet sijaitsevat suurelta osin rantavyöhykkeen ulkopuolella.

6.2 Vaikutukset ympäristöön

Rantarakentaminen muodostaa vähäisiä, paikallisia muutoksia maa- ja kallioperään. Kaavaan on merkitty rantavyöhykkeellä sijaitsevat maa-ainesten ottoalueet. Toiminnan vaikutukset riippuvat useista osatekijöistä, jotka määrittävät aluekohtaisesti käyttöön oton yhteydessä.

Alueen järvien vedenlaatu on pääosin hyvä tai kohtalainen, eikä kaavalla arvioida olevan merkittäviä heikentäviä vaikutuksia. Kiinteistöjen jätevesien käsittely sekä pinta- ja pohjavesien laadun turvaaminen on huomioitu kaavamääräyksissä. Pohjavesialueet on merkitty kaavaan. Pohjavesialueille tai vedenottamon lähiympäristöön ei ole osoitettu uutta rakentamista. Kaavalla ei ole mainittavia vaikutuksia pohjaveden laatuun tai määrään. Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta alueen ilman laatuun tai ilmastoon.



Kaavaan on merkitty kaikki tiedossa olevat luonnonsuojelualueet ja suojeltavaksi tarkoitetut alueet. Kaavassa rantarakentaminen on osoitettu pääsääntöisesti luonnonoloiltaan mahdollisimman kestäville alueille, jotta luonnonoloiltaan arvokkaimmat alueet voidaan säilyttää rakentamattomana. Lähtökohtaisesti kaikki uudet rakennuspaikat on sijoitettu luonto- ja maisemaselvityksessä todettujen arvokkaiden ja nykytilassaan säilytettävien alueiden ulkopuolelle. Linnuston tärkeät pesintäalueet on huomioitu kaavassa uusia rantarakennuspaikkoja sijoittaessa ja tärkeimmät alueet on myös merkitty kaavaan luo-merkinnällä. Uudet rantarakentamisen paikat on osoitettu vähintään 200 m etäisyydelle tärkeistä pesintäympäristöistä, jolloin tehdyillä ratkaisuilla asutuksesta aiheutuvaa häiriöriskiä on voitu pienentää.

Rantamaisemassa erottuvat maisemalliset pienialaiset kallioalueet ja kapeat niemenkärjet on voitu jättää rakentamisen alueiden ulkopuolelle. Eniten muutoksia maisemaan kohdistuu alueille, joissa rakentamattomalle/ harvaan rakennetulle rannanosalle on kaavassa sijoitettu useita uusia rantarakennuspaikkoja. Uusien rakennuspaikkojen määrään vaikuttavat mm. alueella käytettävä mitoitusnormi ja maanomistusolosuhteet. Uudet rakennuspaikat on ensisijaisesti osoitettu mahdollisimman peitteisille alueille ja olemassa olevien korttelialueiden yhteyteen. Erityisesti rakentamattomilla rannoilla maisemallinen rakenne tulee muuttumaan, kun kaavan mahdollistamat rakennuspaikat toteutuvat. Vaikutukset ovat pienemmät peitteisillä rannanosilla, joissa rakentamisen tuomat muutokset eivät korostu maisemassa yhtä selkeästi.

Kulttuuriympäristön maakunnallisesti arvokkaat kohteet ja -alueet on merkitty yleiskaavaan omalla arvojen säilyttämiseen velvoittavalla merkinnällä. Kohteiden arvot on kuvattu selostuksessa. Kohteiden tietoja täydennetään prosessin edetessä erityisesti paikallista maisemallista arvoa omaavien kohteiden osalta ja tarvittavilta osin osoitetaan arvokkaat kohteet kaavassa.

6.3 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja liikenteeseen

Olemassa oleva asutus on sijoittunut kyläalueille ja liikenteen solmukohtiin, kuitenkin etäälle taajaman palveluista ja kunnallistekniikasta. Loma-asutuksen lisääntyminen ranta-alueilla merkitsee yhdyskuntarakenteen hajautumista, mutta kokonaisuutena tehtävällä kaavasunnittelulla on voitu sijoittaa rakentamista yhdyskuntarakenteen kehityksen kannalta kestävämmällä tavalla olemassa olevien rakennuspaikkojen yhteyteen. Kaavaan osoitettavat rakennuspaikat sijaitsevat ns. mantereella, saariin ei osoiteta rakentamista.

Muutoksia yleiseen tieverkkoon ei ole tarvetta kaavan perusteella tehdä, koska uudet rakennuspaikat sijoittuvat melko tasaisesti eri puolille suunnittelualuetta. Rakennuspaikkoja muodostettaessa on mahdollisuuksien mukaan käytettävä olemassa olevia liittymiä maanteille. Tienpitäjän kanssa tulisi neuvotella hyvissä ajoin uuden liittymän sijainnista tai liittymän käyttötarkoituksen muutoksesta.

6.4 Taloudelliset ja sosiaaliset vaikutukset

Rakennuspaikat on ensisijaisesti osoitettu kaavaan useamman rakennuspaikan korttelialueiksi, jotta mahdollisimman suuri osa rantaviivasta on voitu jättää rakentamattomaksi. Tarkoituksena on säilyttää edellytykset virkistyskäyttöön rakentamattomilla rantaosuuksilla ja lisätä alueen viihtyisyyttä.

Kaavan toteuttaminen tapahtuu maanomistajien aktiivisuuden kautta. Rakennuspaikkojen käyttöönotto voi kohdistaa paineita yksityistieverkon ja mahdollisesti myös yleisen tieverkon parantamiseen ja kunnossapitoon. Suora taloudellinen vaikutus kaavalla on alueen maanomistajiin, koska rantavyöhykkeen rakennusoikeus on määritetty tilakohtaisesti.

Vapaa-ajan asukkaat käyttävät kunnan palveluja ja tuovat siten toimeentuloa ja työtä kuntaan. Kesäasutus on hyvin merkityksellistä kunnan elinkeinoelämälle, koska se tukee nykyisen palvelutason säilymistä paikkakunnalla.



7. Yleiskaavan toteuttaminen

Rantayleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena yleiskaavana, jolloin kaavaan merkityille rantarakennuspaikoille voidaan myöntää kaavan perusteella rakennuslupa. Rantayleiskaavassa ei ole osoitettu alueita asemakaavoitettavaksi.

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman. Lähtökohtaisesti kaavan toteuttaminen riippuu alueen maanomistajien halukkuudesta ryhtyä rakentamaan tai myymään kaavaan merkittyjä uusia rakennuspaikkoja. Rantayleiskaavan toteuttaminen ei edellytä kunnalta erityisiä toimenpiteitä.

Kaavahierarkian järjestelmässä yleiskaavan asema on seuraava:

1. Lait ja asetukset
2. Detaljikaavat (ranta-asemakaavat, asemakaavat)
3. **Oikeusvaikutteiset yleiskaavat**
4. Maakuntakaava
5. Valtuuston hyväksymä oikeusvaikutukseton yleiskaava
6. Muut suunnitelmat

Yleiskaavasunnittelun keskeisenä tavoitteena on ollut rakennuslupaprosessin keventäminen kaavan avulla. Korttelialueiden aluevaraukset osoittavat rakentamisalueen, jolle rakennuspaikan rakennukset tulee sijoittaa. Yksityiskohtaisemmin rakennuspaikalle rakentaminen määritellään rakennuslupaa haettaessa.

Mikäli rantarakennuspaikan rakennuslupaa haetaan merkittyjen tonttien ulkopuolelle M-alueelle tai muun alueen rantavyöhykkeelle ilman erityisen päteviä perusteita, tulee hakemus evätä, koska rakentaminen vaikeuttaisi yleiskaavan toteuttamista. Maanomistajalle ei aiheudu huomattavaa haittaa, koska perusrakennusoikeus on osoitettu korttelialueilla. Kunnalle ei näin ollen aiheudu korvausvelvollisuutta. Yleiskaavasta on mahdollista poiketa poikkeusluvalla tai ranta-asemakaavalla, mikäli poikkeaminen ei vaaranna yleiskaavan keskeisiä tavoitteita.

Suunnittelualueella olemassa olevat ranta-asemakaavat on merkitty kaavakartalle. Ranta-asemakaava-alueilla rakentaminen tapahtuu ranta-asemakaavan määräysten mukaisesti.



8. Suunnitteluvaiheet

Koillisosan rantayleiskaavan laadinta on tullut vireille 9.1.2018.

Järvi-Saimaan Palvelut Oy

Sulkavalla 25.4.2018

Simo Kaksonen
kaavoitusinsinööri (DI)

Miia Blom
kaavoitusinsinööri