

RANTASALMI

RANTASALMEN KUNTA

HAUKIVESI – HAAPASELKÄ RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTOS

”VAAHERSALO”



Kuvassa kaavatilanne ennen kaavamuutosta

Selostus
20.6.2024

Tullut vireille: 5.9.2022 § 218

Luonnos nähtävillä:

Ehdotus nähtävillä MRL 65 §:

Hyväksytty kunnanvaltuustossa:

Tullut voimaan:

Yleiskaavamuutoksen selostusosa, joka koskee 20. kesäkuuta 2024 päivättyä yleiskaavakarttaa.

Sisällys

1. Perustiedot.....	1
1.1 Sijainti	1
1.2 Suunnittelutilanne	1
1.3 Pohjakartta.....	4
1.4 Muut suunnitelmat ja aineistot.....	4
2. Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3. Tavoitteet.....	13
4. Mitoitusperiaatteet.....	14
4.1 Rantarakentamisen mitoitus	14
4.1.1 Rakennusoikeuden määrittäminen	14
4.1.2 Mitoitusvyöhykkeet	17
5. Yleiskaavan muutoksen kuvaus	19
5.1 Mitoitusperustelut.....	19
5.2 Aluevaraukset.....	21
5.2 Luonnonsuojelu.....	22
5.3 Kulttuuriympäristö ja maisema.....	22
5.4 Virkistys ja veneily.....	22
5.5 Maa- ja metsätalous.....	23
5.6 Vesialueet	23
6. Vaikutusten arviointi.....	24
6.1 Ympäristö	24
6.2 Taloudelliset ja sosiaaliset vaikutukset.....	26
7. Yleiskaavan toteuttaminen	27

Liitteet:

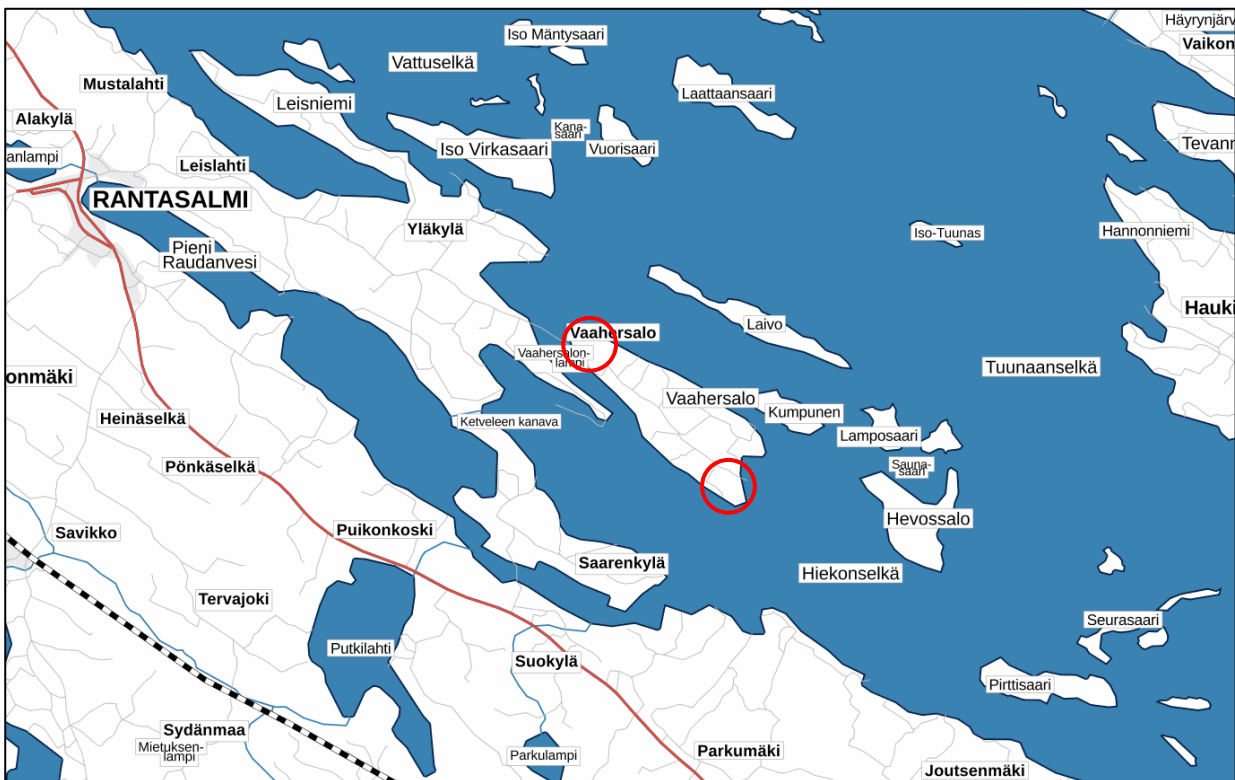
- Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 5.4.2022 (päiv. 20.6.2024)
- Liite 2 Viranomaisneuvottelun muistio 10.2022
- Liite 3 Vaahersalo_luontoselvitysraportti_JULK
- Liite 4 Muistio_työneuvotteluVaahersalo_28032024

1. Perustiedot

Haukiveden-Haapaselän rantayleiskaavan muutoksessa on tarkoitus muuttaa kaavaa maanomistajan aloitteesta. Kaavamuutos laaditaan mittakaavassa 1: 20 000 voimassa olevan yleiskaavan tavoitteiden ja mitoitusperiaatteiden mukaisesti oikeusvaikutteisena yleiskaavana.

1.1 Sijainti

Kaavamuutoksen kohteena ovat tilat Itäranta 681-431-3-42 ja Pitkäniemi 681-431-3-41. Tilat sijaitsevat Vaahersalossa 10-15 km etäisyydellä Rantasalmen kirkonkylältä. Näiltä



Kuva: Kohteet on merkitty kartalle punaisella.

tiloilta puuttuvat mitoitusperiaatteiden mukaiset rakennusoikeudet. Lisäksi kaavamuutosalueeseen kuuluvat tilat 681-431-3-43, 681-431-2-17, 681-431-3-11, 681-431-3-31 ja 681-431-3-32. Näiden tilojen osalta on kyse kaavan tarkistuksesta mm. rajaamalla olemassa olevia rakennuspaikkoja tilarajojen mukaisiksi. Lisäksi kaavasta poistetaan maanmittaustoimituksella lopetettu venevalkamaoikeus.

1.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Etelä-Savossa on voimassa kolme maakuntakaavaa:

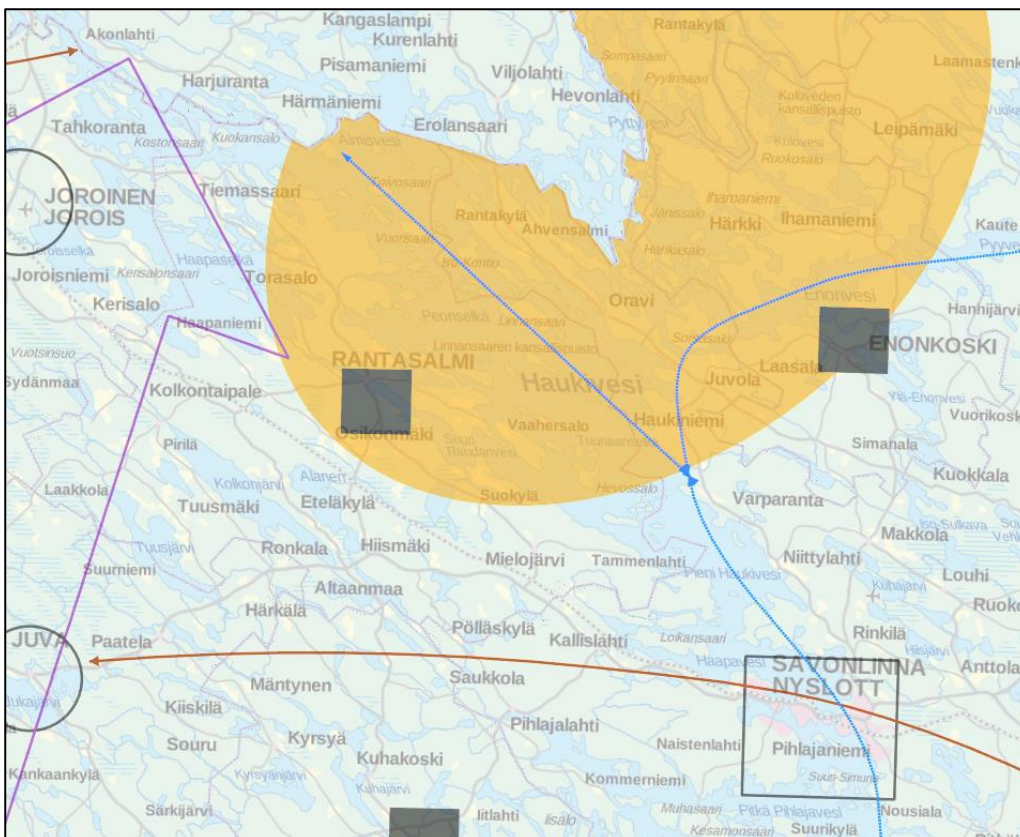
- Etelä-Savon maakuntakaava vuodelta 2010

- Tuulivoimaa käsitellyt Etelä-Savon 1. vaihemaakuntakaava vuodelta 2016 sekä
- Edellisten päivittämiseksi laadittu Etelä-Savon 2. vaihemaakuntakaava vuodelta 2016

Etelä-Savon voimassa olevista maakuntakaavoista on tehty yhdistelmäjulkaisu Etelä-Savon maakuntakaavojen yhdistelmä 1.4.2017. Maakuntavaltuuston 26.11.2019 hyväksymässä toimintasuunnitelmassa vuosille 2019–2022 on ohjelmoitu maakuntakaavoituksen päivityksen käynnistäminen. Maakuntakaavan laadinta käynnistettiin vuoden 2021 syksyllä. Lisäksi vireillä on myös 4. vaihemaakuntakaava, joka käsittelee tuulivoimaa.

Vaihemaakuntakaavaan kuuluvat kehittämisperiaatemerkinnät, ja Haukiveden alueeseen liittyvät:

- 1) Maakunnan matkailun kansainvälistämisen painopistealueet, Saimaa ja sen kansallispuistot,**
- 2) Saavutettavuuden kehittämistä tukeva merkintä, syväväylä**



Kuva: Ote 2. Vaihemaakuntakaavan kehittämisperiaatemerkinnöistä

Maakuntakaavassa on suunnittelualueelle ja sen läheisyyteen osoitettu seuraavat merkinnät:

yt 14.154 Asikkala, yhdystie

lv 14.201 Savonlinna – Rantasalmi laivaväylä

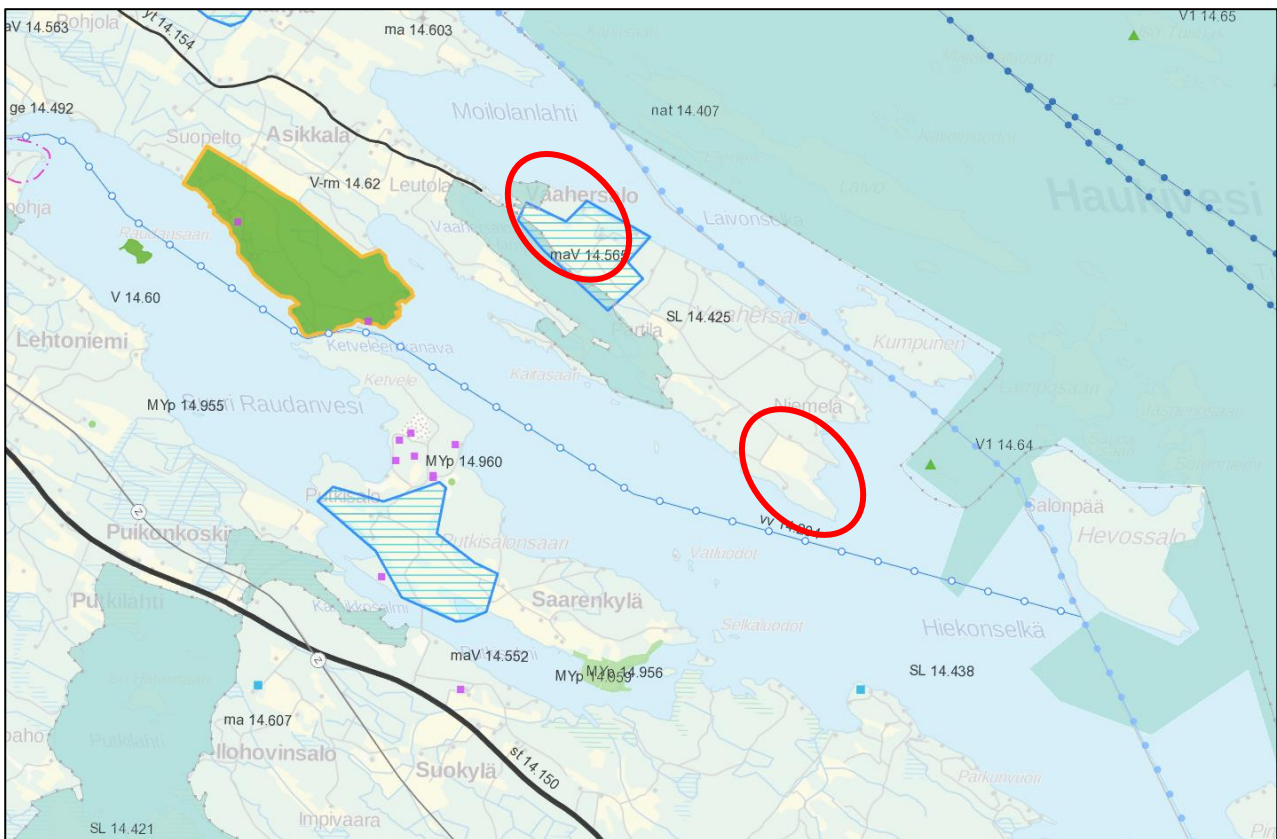
vv 14.204 Raudanveden venereitti

VI 14.64 Kaitasaari

nat 14.407 Linnansaari

SL 14.425 Vaahersalonlampi

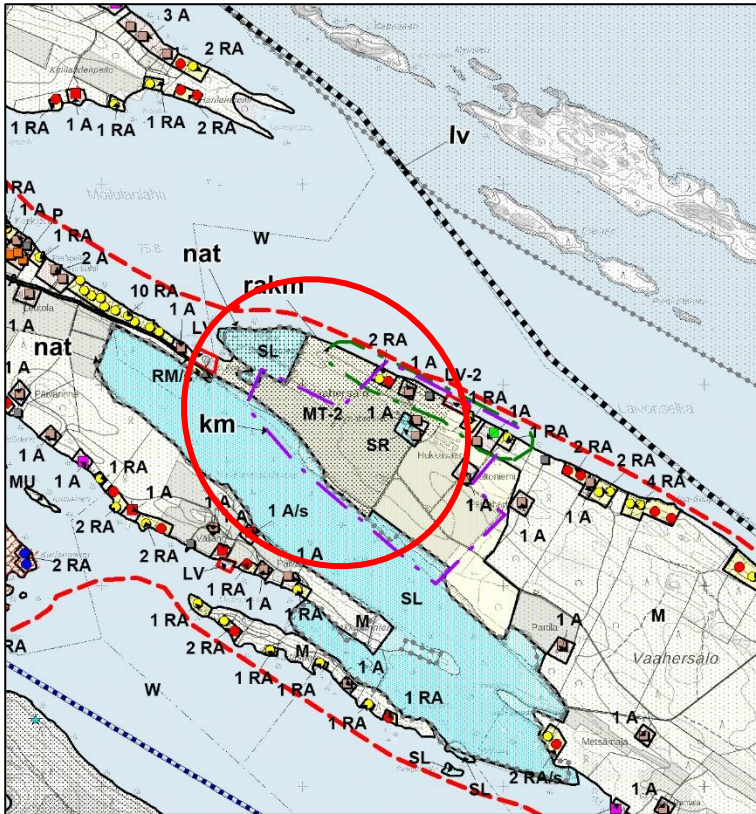
maV 14.565 Vaahersalo



Kuva: Ote Etelä-Savon maakuntakaavayhdistelmästä.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Haukivesi – Haapaselkä rantaosayleiskaava, joka on hyväksytty Rantasalmen kunnanvaltuustossa 7.2.2002 § 112.



Kaavamerkinnät:

A, asuinrakennusten alue
RA, loma-asuntojen alue
MT-2, säilytettävä perinnemaisema-alue
SL, luonnonsuojelualue
SR, rakennuslainsäädännön nojalla suojeltava alue
at, haja-asumisen suositusvyöhyke
km, kulttuurimaisema-alue
rakm, maisemallisesti merkittävä rakentamisalue
nat, Natura 2000-verkostoon kuuluva alue

LV-2, Kyläranta

harmaa rasterimerkintä = alue, jonka yleiskaavan mitoituksen mukainen rakennusoikeus on jätetty merkitsemättä tai on osittain merkitty.

Kuva: Ote yleiskaavayhdistelmästä (Itäranta 3:42). Likimääräinen kaava-alue on osoitettu punaisella ympyrällä.

Asemakaava

Muutoksessa tarkasteltavilla alueilla ei ole voimassa asemakaavoja.

Rakennusjärjestys

Rantasalmen kunnanvaltuusto on hyväksynyt rakennusjärjestyksen 29.3.2010.

1.3 Pohjakartta

Kaavaa laadittaessa käytetään Maanmittauslaitoksen peruskarttarastereita ja kiinteistörekisteriaineistoa. Kaava laaditaan mittakaavassa 1:20 000.

1.4 Muut suunnitelmat ja aineistot

Kaavan laadinnassa tullaan hyödyntämään seuraavien aineistojen tietoja:

- Museovirasto, arvokkaat kulttuurimaisema-alueet
- Metsähallitus, saimaannorpan elinalueet
- Maakuntakaava ja taustaselvitykset tarvittavilta osin

2. Selvitys suunnittelualueen oloista

Muutoksessa tarkastellaan rantarakentamisen sijoittumista Vaahersalossa sijaitsevilla tiloilla.

Kulku kiinteistöille on järjestetty Vaahersalon yksityistien kautta. Vaahersalossa toimii Asikkalan vesisosuuskunta, joka kattaa lähes kaikki rakentuneet kiinteistöt.

Itäranta-tila sijaitsee Vaahersalonlammen ja Haukiveden Moilolanlahden välissä. Sen länsilaidalle on perustettu Natura-alueella sijaitseva luonnonsuojelualue. Eteläosassa tilaa kulkee Vaahersalon yksityistie, ja tila rajautuu Vaahersalonlammen luonnonsuojelualueeseen. Pääosa tilasta kuuluu perinne- ja kulttuurimaisema-alueeseen, ja on suurelta osin viljelykäytössä. Pohjoisosan rantametsät ovat lehtipuuvaltaisia ja ranta on paikoin kivikkoinen. Itäosassa tilaa sijaitsee vanha tilakeskus. Vaahersalon kartano liittyy osaksi kulttuurimaisemaa ja kaava-alueetta.



Kuvat: Itäranta -tila, maastokäynti 2021. Kuvissa tilan pohjoisranta. Oikealla alhaalla on kuvattu ympäristöä ja rakennuskantaa tilakeskuksen läheisyydessä.

Pitkäniemi-tilan rannat suuntautuvat itään ja etelään Hiekonselän puolella Vaahersaloo. Suurilahti ja Halmelahti ovat matalia ja vesialueen kaislikko on kymmenien metrien levyinen. Pitkäniemessä puusto on monipuolinen, tilan keskiosassa pellot ovat viljelyssä. Pitkäniemen etelään avautuvat rannanosat niemen

kärjestä länteen ovat maastotarkastelun perusteella parhaiten rantarakentamiseen soveltuvia. Paikoin ranta on alueelle tyypillisesti kivikkoinen.



Kuvat: Pitkäranta-tila, maastokäynti 2021. Ylhäällä vasemmalla Pitkäniemestä kuvattu näkymää pohjoiseen Halmeniemen ja Vihtaniemen suuntaan. Alavasemmalla Pitkäniemen läntisimmän rannan edustan vesialuetta, joka on useiden metrien alueelta maatunut kulkukelpoiseksi. Yläoikealla Pitkäniemen rakentamiseen soveltuvaa etelärantaa. Alaoikealla Pitkäniemen keskiosia.

2.1 Luonnon- ja kulttuuriympäristö

Linnansaaren Natura-alue on tärkeä saimaannorpan elinalue, ja se on myös erittäin merkittävä suurjärvien saaristoluonnon suojelemisessa. Alueella on arvioitu olevan noin 25 % koko kannasta. Alueella on merkitystä myös metsänsuojelun kannalta, toisaalta luonnontilaisten metsien suojelun kannalta ja toisaalta kulttuurivaikutteisten kaski- ja laidunmetsien säilyttämiseksi. Alueen linnusto on myös merkittävä.

Saimaa on lähes kokonaan saimaannorpan (*Pusa hispida saimensis*) elinaluetta. Saimaannorppa on luokiteltu äärimmäisen uhanalaiseksi lajiksi (CR). Saimaannorppa kuuluu luonnonsuojelulain erityisesti suojeltaviin lajeihin (47 §) sekä rauhoitettuihin lajeihin (39 §). Saimaannorppa on määritelty EU:n luontodirektiivissä tiukkaa suojelua vaativaksi lajiksi (liitteet II ja IV). Luontodirektiivin IV-liitteen mukaisesti saimaannorpan lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kiellettyä.

Yleiskaavasuunnittelussa hyödynnetään saimaannorpan pesä-, makuu- ja lepopaikkatietoja (Metsähallitus, ajalta 1987–2023), jotta lajin suojelutavoitteet voidaan huomioida kaavaa muutettaessa.

Vaahersalonlampi Natura-alue sisältää valtakunnallisesti arvokkaan Vaahersalonlammen-Savilahden lintuveden, Vaahersalonlammen rannoilla olevat uhanalaisen lajin elinalueet sekä Saksanniemessä sijaitsevan arvokkaan perinnemaiseman. Vaahersalon perinnemaisema on melko edustava käsittäen laakeaa, valoisa lehtipuumetsälaidunta, harvapuustoista niittyä sekä monipuolisia ranta-alueita niittyineen. Maisema on avara ja vihreä. Alue on myös valtakunnallisesti erittäin uhanalaisen lintulajin elinaluetta. Vaahersalon rantametsien kasvillisuus on rehevää ja lehtomaista. Saksanniemi ja osittain Vaahersalonlammen rantametsät ovat uhanalaisen lajin suojelusuunnitelman mukaista I-alueita.

Saksanniemen perinnemaisema Alueella mahdollisesti uhanalainen perinnebiotoopin luontotyyppi, suojelutoimia ovat niittäminen ja laidunnus, tarvittaessa ennallistaminen ja luonnonhoito. Uhkana metsitys, viljely, päällystäminen asfaltilla.

- **Luonnonsuojelun alueen perustaminen. Etelä-Savon ympäristökeskus. Päätös 27.5.2009. ESA-2008-L-473-251.**

Vaahersalon kulttuuri- /perinnemaisema Kuvaus: Avara, vihreä, laakea ja valoisa lehtipuumetsälaidun, harvapuustoinen niitty, monipuoliset rantametsät ja -niityt.

- valtakunnallisesti merkittävä kulttuurimaisema-alue; Vaahersalo (km-rajaukset)
- MT-2-merkinnällä on tavoitteena suojella Vaahersalon kulttuurimaisema-alueen maisemallisia, luonnontieteellisiä ja kulttuurihistoriallisia arvoja. Alueen pellot ovat viljelyssä. Kaavassa on osoitettu luonnonsuojelualue Vaahersalon hakamaa. Sen alueella tai välittömässä läheisyydessä ei ole nykyisin kaavassa osoitettu uusia toimintoja. SL-alue-rajaukset on perusteltu Natura-alueen samoihin arvoihin perustuvan suojelutarpeen laajuudella. Perinneympäristöstä luontodirektiivin liite I luettelee useita niitty-, keto- ja nummityyppejä. Niityillä ja kedoilla elää luontodirektiivin liitteen II lajeja kuten pikkunoidanlukko sekä kirjoverkkoperhonen. Lintudirektiivin liitteen I lajeista luontotyypin alueella esiintyy ruiskäkkä.
- Perinteisen maankäytön luomien perinneympäristön suojelutavoitteet edellyttävät vuosittaista hoitoa kuten niittämistä ja laiduntamista.
- Mikäli perinneympäristön hoidosta ei voida tehdä erillistä sopimusta voidaan luontotyypin suojelutavoitteet osittain turvata myös luonnonsuojelulain luontotyypin suojelulla.

Vaahersalon kartano

Vaahersalo kartano sijoittuu suunnittelun pohjoisemmalle osa-alueelle, sen itäosaan. Omistajana 1600-luvulla oli ratsumestari Nils Harneskiöld. Isojaossa kartanon maat jaettiin kahtia; Yläkartanoon ja Alakartanoon. Myöhemmin omistajana on ollut mm. Oy Shauman Ab ja Vaahersalo Oy, jonka jälkeen omistus siirtyi Savonlinnan kaupungille, jonka aikana talossa toimi kurssikeskus. Talo on toiminut myös kesäsiirtolana. Nykyisin

talo on yksityisessä omistuksessa. (Lähde: Herrasväen asuinpaikat; Etelä-Savon kartanot ja kartanoiksi kutsutut. <https://kirjasto.mikkeli.fi/etela-savon-kartanot/index-2.html>)



Kuva: Vaahersalon kartano, päärakennus. (kuva: Kirsti Kovanen 1995)

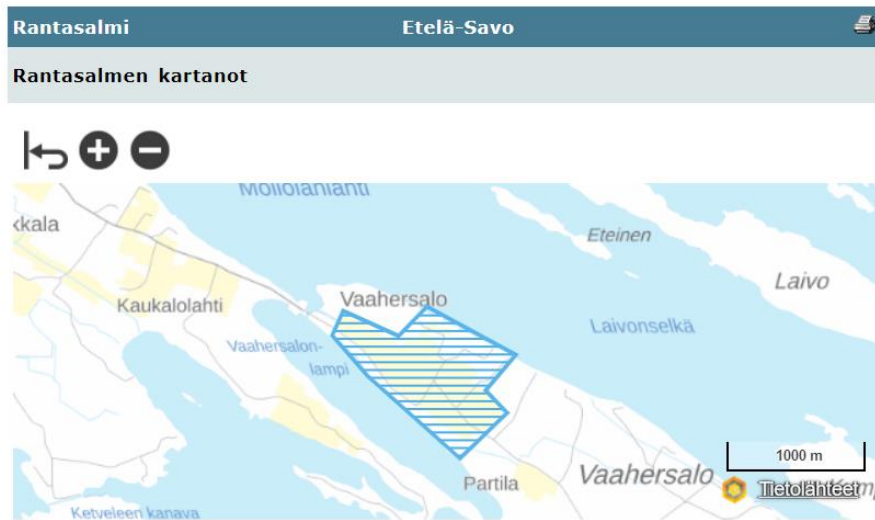
Etelä-Savon kulttuuriympäristösovelluksen mukaan Vaahersalon kartanomiljöö on maatalousmaisemaan liittyvä kohde peltoaukeineen, rakennusryhmineen, puistoineen ja koivukujineen. Osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Vaahersalo on 1600-luvulta peräisin oleva entinen ratsutila. Tilan osittain kaksikerroksinen, poikkipäädellä varustettu päärakennus on rakennettu vuonna 1921. Rakennuksia ympäröi puisto, jossa kasvaa vanhoja tammia, vaahteroita ja lehmuksia. Pihapiiriä ympäröi laaja peltoaukea, jonka läpi pihaan johtaa pitkä koivukuja.



Kuva: Vaahersalon kartano ympäröity punaisella, nykyisen kaavan virheellinen kartanon sijaintia kuvaava raja sinisellä (korjataan kaavamutoksessa)

Kaavan osalta alueen rakennussuojeluarvot ovat toteavia, tosin SR-merkintä tulee sijoittaa ja rajata todelliselle paikalleen.

Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä RKY Rantasalmen kartanot (kaavalla rajaus km).



Kuva: RKY-alueen rajausta Vaahersalossa
(https://www.rky.fi/read/asp/r_kohde_det.aspx?KOHDE_ID=1150)

Luontoselvityksen päivitys 2024

Viranomaisneuvottelussa 10/2022 todettiin, että alueelle on ennen kaavan laatimista laadittava luontoarvojen inventointi/ päivitys. Alueen luontotiedot olivat alkuperäisen kaavan ajoilta ja selvityksellä haluttiin varmistaa alueen arvojen nykytila. Alueen luontoselvityksen on laatinut Jari Hietaranta.

Alla otteita luontoselvitysraportista (kaavaselostuksen liite) ja sen johtopäätöksistä:

Kasvillisuus- ja luontotyyppiselvityksen maastotyöt tehtiin 12.-13.6.2023 kulkemalla potentiaaliset lisärakentamiskohteet jalkaisin läpi. Luontoselvityksen tarkoituksena oli löytää kaava-alueella sijaitsevat metsälain (10 §), luonnonsuojelulain (29 §) ja vesilain (2:11 §) mukaiset arvokkaat elinympäristöt sekä uhanalaiset luontotyypit. Lisäksi havainnoitiin kohteiden kasvilajistoa. Maastotöiden yhteydessä tehtiin samalla havaintoja alueen linnustosta. Maastokäynnin aikana sää oli noin +20 ja aurinkoinen.

Maastotöiden lähtökohtana oli myös taustakäsitys siitä, että Saksanniemeen (kiinteistö 3-42) ei uusia rakennuspaikkoja tulisi sijoittamaan Vaahersalonlammen puoleiselle rannalle, johon rajoittuvat vesialueet kuuluvat valtakunnalliseen lintuvesien suojeluohjelmaan ja on myös Natura-alue verkoston alue. Myös Saksanniemen länsikärkeen perustetulle suojelualueelle (SL) ei uutta rakentamista tulla sijoittamaan. Myös tämä alue sisältyy Natura-alue verkostoon.

Luontoselvityksen suositukset ja arviointi Saksanniemen itäpuolinen alue

Kiinteistö 681-431-3-42 rajautuu Saksanniemen (FI0500172) Natura-alueen itärajaan. Tarkasteltava kiinteistö on vanhaa perinnemaisemaa, joka muodostaa kasvillisuudeltaan yhtenäisen kokonaisuuden mainitun suojelualueen kanssa. Vaikka aluetta dominoiva lehtipuusto ei ole kauttaaltaan erityisen

vanhaa, on se rakenteeltaan vaihtelevaa ja käsittää pieniä muutaman aarin aukkoja. Alueen kenttäkerroksen lajisto on monipuolinen sekoitus perinne- ja kulttuurilajistoa ja lehdonkin lajistoa. Alue on rajattu Etelä-Savon maakuntakaavojen yhdistelmässä (maV) ja voimassa olevassa rantayleiskaavassa arvokkaana perinnebiotooppina ja kesän 2023 tarkastelun perusteella metsälaidun luontotyyppi, joka on vaarantunut luontotyyppi Etelä-Suomessa. Alue on hyvin soveltuvaa uhanalaiselle lajille, vaikka siitä ei maastossa havaintoja tehtykään. Rantarakentaminen katkaisi mainitun kokonaisuuden. Linnasalmen Natura-alueeseen (FI0500002) ei rakentamisella ole suoria tai välillisiä vaikutuksia.

Suositus: Rantarakentamista ei tulisi osoittaa mainitun kiinteistön rantavyöhykkeelle.

Pitkäniemen eteläranta

Kiinteistö 681-431-3-41 sijoittuu Vaahersalon niemialueen itä-etelä kärkeen. Erillisessä liitteessä tarkastellaan mahdollisen rakentamisen vaikutuksia luontodirektiivin liitteen IV lajiin.

Mahdollinen rakentaminen kiinteistölle ei aiheuta suoria tai välillisiä vaikutuksia Vaahersalonlammen Natura-alueeseen (FI0500172).

Ranta-alue rajautuu Linnasalmen Natura-alueen (FI0500002) läheisyyteen. Pitkäniemen itäkärjestä etäisyys Natura-alueen rajaan vaihtelee 900 m noin 1200 m. Natura-alueen yhtenä tärkeimpänä suojelukriteerinä on saimaannorpan esiintyminen alueella. Norpan lepäily ja poikaspesiä esiintyy kuitenkin mainitun suojelualueen ulkopuolella. Näiden sijoittumista on tarkasteltu erillisessä liitteessä. Kuvassa 17 on esitetty norpan pesätihentymäalueen sijoittuminen Pitkäniemen - Suurlahden alueelle.

Vaikutuksista suojeluperusteena olevaan lajiin voidaan todeta seuraavaa.

Saimaannorppa on rauhoitettu, luonnonsuojeluasetuksella uhanalaiseksi säädetty laji. Se on luokiteltu erittäin erittäin uhanalaiseksi lajiksi. Lisäksi saimaannorppa on EU:n luontodirektiivin liitteessä mainittu priorisoitu laji ja liitteen IV(a) laji.

Saimaannorpan nykyinen kokonaiskanta on noin 450–500 yksilöä. Suojelutoimien ansiosta saimaannorppien määrä on kaksinkertaistunut reilussa 20 vuodessa. Nykyään norpan voi tavata kaikkialla Saimaalla. Vesialueiden välillä on kuitenkin eroja: kanta on kasvanut suurella osalla Saimaata. Sen sijaan esimerkiksi Haukivedellä ja Joutenvedellä kannan koko on pysynyt samana tai hieman pienentynyt viime vuosien aikana. Lajin uhkia ovat pieni populaatiokoko, kalanpyydykset, ilmastonmuutoksen tuoma elinympäristömuutokset sekä rantarakentamisesta ja muusta ihmistoiminnasta aiheutuva pesinnän häirintä.

Rantarakentamisella Pitkäniemelle ei arvioida olevan vaikutuksia ympäröivän vesialueen vedenlaatuun ja täten saimaannorpan elinolosuhteisiin, sillä lomarakentamisen määrä on kuitenkin verraten vähäinen.

Rantarakentamisen toteuttaminen lisää jonkin verran lähialueella tapahtuvaa virkistyskalastamista. Tällä ei voida kuitenkaan voida katsoa olevan merkittäviä vaikutuksia poikaskuolemiin pyydyksiin tai muutoksiin ravinto-olosuhteissa.

Pitkäniemen rakentamisen yhteydessä välillisenä vaikutuksena tulevat olemaan norppaan kohdistuvat häiriöt ja niistä aiheutuvat haitalliset vaikutukset etenkin lajin lisääntymiselle. Pesimäajan lisäksi häiriöitä voi olla vaikutuksia saimaannorppaan myös avovesiaikana, ennen kaikkea keväällä olevaan karvanvaihtoaikaan. Tällöin norpat

tarvitsevat rauhallisia elinolosuhteita lepäilypaikoillaan. (Vauhkonen & Nironen 2016). Rantarakentaminen lisää vähäisessä määrin veneilyä lähivesillä. Mökkiveneilyä voi tapahtua sekä vesiväylillä tai niiden ulkopuolella. Mikäli veneily tapahtuisi pääosin nykyisillä veneväylillä, eivät häiriöitä todennäköisesti kasvaisi nykytilanteesta, ja norpat ovat sopeutuneet nykyhäiriötilanteeseen mutta uutta ”mökkiveneilyä” tapahtunee myös virallisten väylien ulkopuolella.

On huomattava, että veneily tapahtuu avovesikautena, mutta erityisesti saimaannorppa häiriintyy pesimäaikana vieraista äänistä ja tärinästä jne. ja pakenee paikalta. Emon toistuva pakeneminen heikentää poikasen kasvua ja selviytymistä. Pesimäaikainen häiriö on siten huomattavasti haitallisempaa kuin kesäaikainen. Tutkimusten mukaan yli 70 % norpan pesiin kohdistuvista häiriöistä aiheutuu moottorikelkasta ja vähäisemmässä määrin kävelijöistä ja hiihtäjistä. Voidaan arvioida, että vähäinen rakentaminen (esim. 2–3 kiinteistön) Vaahersalon niemen etelärannalle, kiinteistön 681–431–3–41 länsiosaan nykyisten loma-asuntojen väliselle alueelle, ei merkittävästi lisää mainittujen häiriöiden määrää nykytilanteeseen verrattuna.

Moottorikelkat aiheuttavat häiriön huomattavasti kauempaa pesästä kuin hiihtäjät ja kävelijät. Niemi (2013) on esittänyt, että 0–400 m etäisyydellä pesästä liikkuva moottorikelkka aiheuttaa pesäpakohäiriön ja 400–800 m etäisyydellä liikkuva moottorikelkka puolella pesistä. Vaikutusta pidetään merkittävänä, jos pakosukelluksia tapahtuu neljä/vrk. Kävelijät ja hiihtelijät aiheuttavat häiriön norpalle, jos ne liikkuvat enintään 100 m etäisyydellä pesästä.

Toimitetun tiedon perusteella norpan synnytyspesiä (poikaspesiä) ei ole lähialueelle (>2,5 km). Sen sijaan makuu- ja lepäilypesiä sijaitsee useitakin suunnittelualueen läheisyydessä. (kartta, ei avoin aineisto).

Voidaan arvioida, että lisärakentaminen kiinteistön 861–431–3–41 länsiosaan ei aiheuta merkittävää lisähäiriöitä norpalle, koska lähimpiin synnytyspesiin on etäisyys yli 2,0 km. Tilan rantaluontoa luonnehtii laaja ruovikkoalue Pitkärannan etelärannalla. Ruovikon ja rannan väliin jää vaihtelevan levyinen rantaniitty, jota on kuvattu edellä tekstissä (ks. kuva 16). Rantapuustossa on myös merkkejä laidunnuksesta tai viljelystä mm alueen kivikasojen muodossa (ks. kuva 15). Metsäkasvillisuus on kuitenkin tavanomaista tuoreen kankaan puustoa. Puusto on paikoin hyvin tiheää ja paikoin harvempaa. Maapuita tai pötkelöitä ei esiinny. Mainittua rantaniittyä lukuun ottamatta huomionarvoisia luontotyyppejä ei metsäalueella ole. Aluetta ei ole mainittu aikaisemmissa tutkimuksissa ja selvityksissä huomionarvoisena kohteena.

Suositus: Rantarakentaminen on mahdollista (2–3 loma-asuntoa) tilan ranta-alueelle, joka sijoittuu olemassa olevan loma-asutuksen väliselle alueelle. Mahdollisuuksien mukaan rantarakentamien tulisi sijoittua mahdollisimman etäälle länteen Pitkäniemen - Suurilahden alueelta. Etelärannan alueelle sijoittuu tekstissä mainittu ruovikkorantaniitty alue, mikä ei ole rantarakentamisen kannalta erityisen soveliasta rantaympäristöä. Etäisyydet lähimpiin lepäilypesiin ovat > 200 m riippuen loma-asuntojen sijoittamisesta tilan ranta-alueelle. Synnytyspesiin etäisyys suunnitellusta rakentamisesta lähimmillään on yli 3 km.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaprosessin aloituksen aikana on tehty viranomaisyhteistyötä Etelä-Savon ELY-keskuksen kanssa, joka on norpan suojelun sekä luontoarvojen osalta vastaava viranomainen. Kaavan aloitusneuvottelu (10/2022) oli ensimmäinen virallinen yhteydenpito, jossa ELY-keskus esitti, että kaavaratkaisun pohjaksi tulee tehdä luontoselvityksen päivitys.

Etelä-Savon ELY-keskuksen kanssa käydyssä työneuvottelussa (3/2024, muistio liite) käytiin läpi laadittua luontoselvitystä ja todettiin, että Saksanniemen alueen rakennusoikeudet (4 kpl) ovat sijoitettavissa alueelle ongelmitta. Myös Pitkäniemen alueelle voidaan todennäköisesti sijoittaa osa sinne muodostuvasta (6 kpl) rakennusoikeudesta. Loput rakennusoikeuksista sovittiin osoitettavan valtion korvattaviksi. Asiasta (korvausmääristä ja alustavista sijoitteluista) on käyty myös sähköpostikirjeenvaihtoa kevään 2024 aikana.

Viranomaisilta pyydetään jo tehdyn lausunto kaavan luonnos- ja ehdotusvaiheesta. Lausunnoissa viranomaiset voivat vielä esittää näkemyksiään kaavaratkaisusta.

Muinaisjäännökset

Kohdekiinteistöillä ei ole tiedossa muinaismuistolain mukaisia kiinteitä muinaisjäännöksiä.

3. Tavoitteet

Yleiskaavan tehtävänä on maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti ohjata yleispiirteisesti maankäyttöä. Kaava laaditaan maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n tarkoittamana oikeusvaikutteisena yleiskaavana. Kaavamuuotos toteutetaan voimassa olevan kaavan tavoitteiden ja mitoitusperusteiden mukaisesti.

Lähtökohtana muutokselle Vaahersalossa on tutkia maanomistajan esittämät muutostarpeet. Yleiskaavan muutoksen tavoitteena on osoittaa kaavassa kiinteistöille Itäranta (4 kpl) ja Pitkäniemi (6 kpl) kuuluva rantarakennusoikeus omarantaisina lomarakennuspaikkoina. Lisäksi tutkitaan mahdollisia luonnonsuojelulain perusteella korvattavia rakennuspaikkoja.

Toissijaisina tavoitteita korjataan Vaahersalon kartanoon viittaava rakennussuojelumerkintä (SR) koskemaan oikeaa kiinteistöä. Voimassa olevassa yleiskaavassa SR-alue on osoitettu väärälle kiinteistölle, jossa tosiasiallisesti ei sijaitse kartanorakennusta.

Edellä mainittujen tavoitteiden lisäksi samalla teknisenä muutoksena tarkistetaan joidenkin kiinteistöjen ja rakennuspaikkojen rajauksia vastaamaan voimassa olevaa kiinteistöjaotusta. Lisäksi kaavasta poistetaan kyläranta Vaahersalon kartanon ranta-alueelta (LV-2), koska sen olemassaolo yleisenä alueena on päättynyt kiinteistötoimituksella vuonna 2014. Yleinen alue on liitetty viereisiin kiinteistöihin, eikä alueella ole enää venevalkamakäyttöä. Myös alueelle kulkeneet tieoikeudet on poistettu toimituksella. Tarkoituksena on osoittaa alue sen ympäröivän maankäytön mukaan perinnemaisema-alueena (MT-2).

Voimassa olevassa kaavassa muutoksen kohteena ovat rannanosat ovat aluetta, jossa on 200 metrin syvyisellä keskivedenkorkeuden mukaisella ranta-alueella rakentaminen kielletty. Tavoitteena on turvata ranta-alueiden monipuolinen käyttö huomioiden luonnonolosuhteet ja muut arvokkaat ympäristöt.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen huomioidaan tarvittavilta osin kaavaratkaisuissa. Etelä-Savon maakuntakaavan alueelle kohdistuvat merkinnät on huomioitu tavoitteita asetettaessa ja ne huomioidaan tarvittavilta osin kaavaa muutettaessa.

4. Mitoitusperiaatteet

Muutoksessa käytettävät rantarakennusoikeuden mitoitusperiaatteet ovat voimassa olevan rantayleiskaavan mukaiset. Emätilatarkastelussa on huomioitu vuoden 1969 mukainen tilajako. Rantavyöhyke katsotaan yleiskaavassa 200 metriä leveäksi vyöhykkeeksi. Rakennusoikeus on määritetty maanomistusyksiköittäin, joka käsittää kaikki samalle maanomistajalle kuuluvat alueet (kiinteistöt).

Rantarakennusoikeus on määritetty pääsääntöisesti rantaviivan pituuden mukaan, jolloin tarkastelumittakaavana käytetään 1:10 000. Rantaviivasta lasketaan muunto- ja rakennettavuuskertoimien avulla mitoitusrantaviiva, joka kerrotaan alueen mitoitusnormilla. Mitoitusnormi näyttää alueella lähtökohtaisesti käytettävän mitoituksen.

Muunnetun rantaviivan kertoimet ovat ”Etelä-Savon mallin” mukaiset, eli rakentamisen määrään vaikuttaa mm. niemen tai vesialueen leveys. Rakennettavuuskertoimet ovat määrittyneet kaavan perusselvityksiin sisältyvän ranta-alueiden luokittelun mukaisesti. Kaava-alue on laaja ja alueella on selvästi erityyppisiä rantoja, joiden ominaisuudet rakennettavuuden suhteen eivät ole samanlaiset. Luonnonsuojelun kannalta arvokkaiden alueiden mitoitusvyöhykkeet ja mitoitusluvut perustuvat alueella suoritettuihin luonto- ja maisemaselvityksiin.

Laskelmissa käytetyt kertoimet on määritetty yhtenäisiksi koko Haukivesi-Haapaselkä rantayleiskaavan alueella. Samankaltaisten alueiden rakennusoikeutta laskettaessa on käytetty koko kaava-alueella yhtäläisiä kertoimia, jotta maanomistajien tasapuolinen kohtelu on voitu turvata.

Rakentamiseen soveltumattoman alueen (suojelu, virkistys, maisema-arvot) rakennusoikeus on voitu tapauskohtaisesti siirtää rakentamiseen paremmin soveltuvalla ko. maanomistajan alueelle. Lähtökohtaisesti alkuperäisen yleiskaavan yleisenä tavoitteena on ollut edistää rakennusoikeuden siirtoa saarista mantereelle.

Olemassa oleva rakentaminen katsotaan rantarakentamiseksi ja se lasketaan jo käytettyyn rakennusoikeuteen, kun sen etäisyys rantaviivasta on enintään noin 200 metriä. Alle 200 metrin päässä rantaviivasta oleva rantaan rajoittumattoman alueen rakennusoikeuden vaikutus rakennusoikeuden määrään harkitaan tapauskohtaisesti.

4.1 Rantarakentamisen mitoitus

Tässä luvussa on esitetty mitoitusperiaatteet kuten ne on kirjattu kaavaselostukseen alkuperäisessä alueelle laaditussa vuonna 2002 hyväksytyssä rantaosayleiskaavassa.

4.1.1 Rakennusoikeuden määrittäminen

Yleiset mitoitusperusteet:

Kantatilatarkastelu

Osayleiskaavassa on otettu huomioon v. 1969 mukainen tilajako. Tapauksissa, joissa kantatila on selvästi osoitettavissa, otetaan huomioon rakennusoikeuden käyttö kantatilalla myös ennen vuotta 1969.

Rakennusoikeus määritetään maanomistusyksiköittäin. Maanomistusyksikkö käsittää kaikki samalle omistajalle kuuluvat alueet.

Rakennusoikeuden siirtoa saarista mantereelle tulee edistää neuvottelemalla maanomistajakohtaisesti mahdollisesta siirrosta.

Yli 200 metrin etäisyydellä rantaviivasta sijaitsevat olemassa olevat lomarakennukset eivät vaikuta rakennusoikeuden määrään.

Rantarakennusoikeus lasketaan pääsääntöisesti rantaviivan pituuteen perustuen.

Mitoitusrantaviiva

Mitoitusrantaviiva on laskettu numeerisesta (1:10 000 mittakaavaiselta rekisterikartalta) (NKRK) kartta-aineistosta. Mitoitusrantaviivassa otetaan huomioon

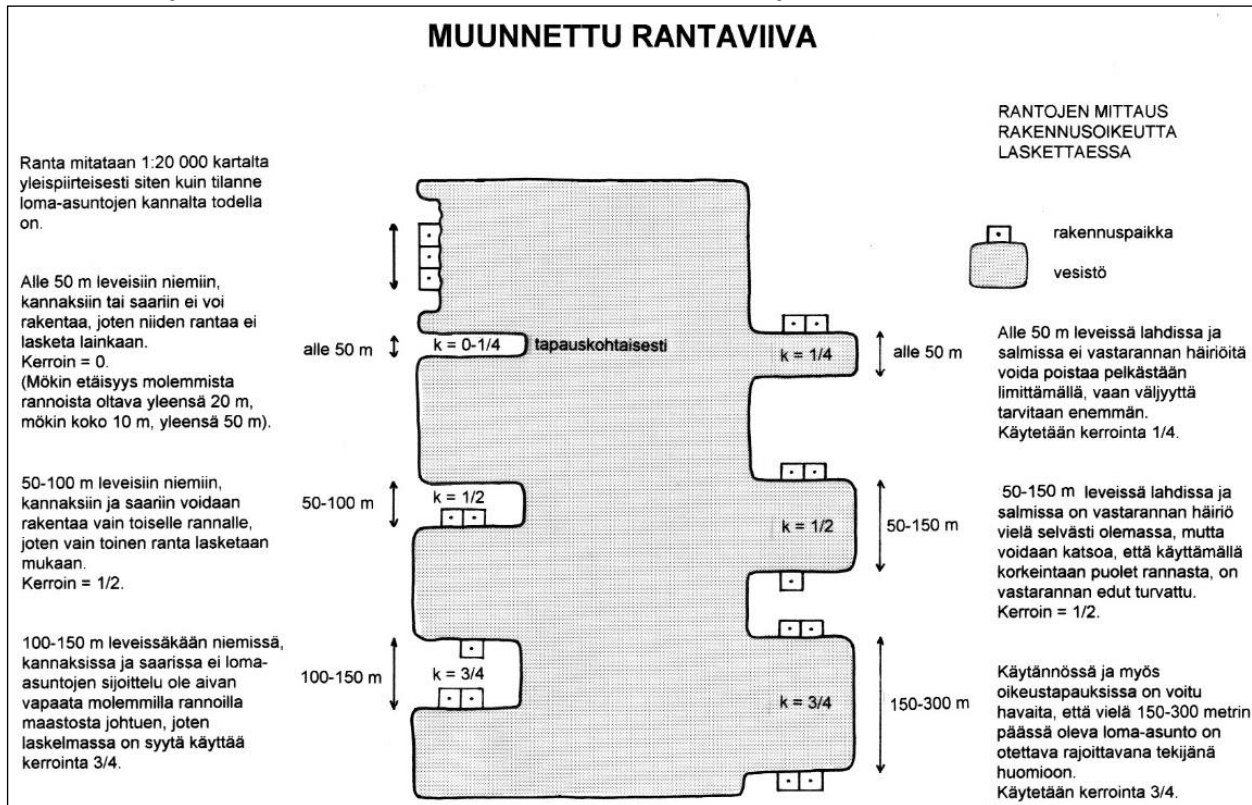
- a) muuntokertoimet esim. vastapäisen rannan etäisyyden vaikutus taikka niemen leveys ja
- b) samalla tutkitaan alueen rakennettavuus.

Rantaviivasta lasketaan muunto- ja rakennettavuuden perusteella mitoitusrantaviiva, joka kerrotaan alueen mitoituskertoimella. Kohdassa **a.** on esitetty muunnetun rantaviivan laskeminen ja kohdassa **b.** on esitetty rakennettavuuskertoimien käyttäminen.

Esimerkki 1. Tilan 16:2 todellinen rantaviiva 1:10 000 mittakaavaiselta kartalta laskettuna on 1,50 km. Rantaviivan muuntokertoimet sekä rakennettavuuskertoimet otettuna huomioon saadaan mitoitusrantaviivaksi 1,20 km. Tila sijoittuu päämitoitusalueelle lat, jonka mitoituskertoimen on 4,0 rakennuspaikkaa/mitoitusrantaviivakilometri, eikä tilan alueella ole luonnon- tai maisemansuojelun kohteita. Tilan rantarakentamisen mitoituskertoimen on $1,2 \text{ km} \times 4 \text{ rp/mrv} = 4,8$ rakennuspaikkaa. Määrään lasketaan kaikki rantaviivasta n. 200 metrin etäisyydellä kantatilalta 1960-luvun lopulla erotetut ja myydyt rakennuspaikat. Jos tilalta on myyty yksi rakennuspaikka ja asuinrakennus sijoittuu rantavyöhykkeelle, uusia rakennuspaikkoja osoitetaan 3 kpl.

a) Muunnetun rantaviivan kertoimet

Muunnettuun rantaviivaan vaikuttavat vastapäisen rannan etäisyys sekä niemen tai saaren leveys. Muunnetun rantaviivan kertoimet näkyvät oheisesta kuvasta.



Kuva 8. Muunnetun rantaviivan laskeminen ns. Etelä-Savon mallin mukaisesti.

b) Rakennettavuuskertoimet

Perusselvityksissä ranta-alueet on luokiteltu rakennettavuuden mukaan. Suunnittelualueella on selvästi erityyppisiä rantoja, joiden ominaisuudet rakennettavuuden suhteen eivät ole samanlaiset.

Perusselvitysten mukaiset tyypit ovat:

- Rakentamiseen vaikeasti soveltuvat ranta-alueet
Erittäin jyrkät kalliorannat, rakka-alueet ja soistuneet ranta-alueet, joilla rakentaminen on vaikeasti toteutettavissa, muunnetaan rakennettavuuskertoimella 0,4.
- Rakentamiseen soveltumattomat rannat
Pystysuorat kallioseinämät ja laajasti ruovikoituneet soistuneet ranta-alueet ja tiehen rajoittuvat ranta-alueet, joilla rakentamista ei voida toteuttaa, käytetään kerrointa 0,0.
- Peltorannat
Maisemallisesti merkittävien rantapeltojen ranta-alueet, joille rakentaminen ei sovellu samoin kuin peitteisillä alueilla käytetään kerrointa 0,5.
- Normaali ranta-alueet
Ranta-alueet, jotka ovat rakentamiseen soveltuvia käytetään kerrointa 1,0.
- Rakentamiseen hyvin soveltuvat alueet
Maastoltaan ja peitteisyydeltään rakentamiseen hyvin soveltuvilla alueilla käytetään kerrointa 1,2.

4.1.2 Mitoitusvyöhykkeet

Suunnittelualueen moni-ilmeisyydestä johtuen alueen rakennusoikeus tulee määrittää eri mitoitusvyöhykkeisiin kunkin vyöhykkeen (alueen) olosuhteidensa mukaisesti.

Pääperiaatteena on seuraava: kyläkeskusten alueilla, joilla rakentamista on jo melko paljon, rakentaminen voi olla tiiviimpää ja mitoituskin näin ollen suurempi kuin muilla alueilla. Alueella voidaan sijoittaa pysyvää asutusta myös ranta-vyöhykkeelle.

Luonnonsuojelun kannalta arvokkaiden alueiden mitoitusvyöhykkeet ja mitoitusluvut perustuvat alueella suoritettuihin luonto- ja maisemaselvityksiin.

4.1.3 Mitoitustavoitteet

Mitoitusnormit: (rp/MR = rakennuspaikkaa mitoitusrantaviivakilometriä kohden)
Alueelle osoitettu mitoitusnormi näyttää pääosin alueella käytettävän mitoituksen. Mikäli kyseisen normin sisällä on muita mitoitusalueita ja normeja, noudatetaan niitä kyseisiltä osiltaan.

1. Kyläkeskusten alueet (AT-1) ja haja-asumisen suositusvyöhykkeet (at)

Kyläkeskusten alueilla ja haja-asumisen suositusvyöhykkeillä ja elinkeinoja tukevilla alueilla voidaan käyttää muita alueita suurempaa mitoitusta rantarakentamiselle. Mitoituksena käytetään 6,0 rp/MR. Alueen mitoitusrantaviivassa otetaan huomioon rakennettavuuskertoimet.

2. Kulttuurimaisema-alueet (km ja kma), joiden luonne ja maisema-arvot tulee säilyttää

Kulttuurimaisemiin liittyvillä ranta-alueilla sekä viljelymaisema-alueilla käytetään mitoitusta 4,0 rp/MR. Alueen mitoitusrantaviivassa otetaan huomioon rakennettavuuskertoimet.

3. Erityisten luonnonarvojen vyöhyke (EV), jolle ei luonnonolosuhteidensa vuoksi tule osoittaa uutta rantarakentamista ja alueen rakennusoikeus tulee siirtää pois alueelta. Kyseinen EV-alue sijoittuu Varparannanselän (länsiosa) saaristoalueelle.

Tavoitteena edellä mainitun alueen osalta on alueen säilyttäminen rakentamiselta vapaana ja ympäristöltään oleellisesti muuttumattomana alueena. Alueiden mahdolliset rakennusoikeudet tulee siirtää maanomistajan muille rakentamiseen paremmin soveltuville alueille tai merkitä valtion korvattaviksi. Alueen mitoituksena käytetään 3,0 rp/MR.

4. Suojavyöhykealueet (SV)

Suojavyöhykealueet ovat arkoja, maisemallisesti ja luonnonsuojelun kannalta arvokkaita aluekokonaisuuksia, jotka toimivat porrastettuina alueina luonnonarvojen ydinalueisiin. Suojavyöhykealueiden mitoitusnormina on käytetty 4,0 rp/mrv. Alueella otetaan tapauskohtaisesti huomioon rakennettavuuskertoimet.

5. Luonnonsuojelun kannalta merkittävä alue tai kohde (SI)

Alueen luonnonarvot tulee säilyttää ja suojelutavoitteet asettaa alueen ominaisuuksien mukaan. Alueelta pyritään rakennusoikeus siirtämään rakentamiseen paremmin soveltuville alueille.

Alueet ovat luonnonsuojelun kannalta merkittäviä, erillisiä kohteita. Esimerkiksi eläimistön tai kasviston kannalta merkittävät kohteet. Mitoituksena käytetään 3,0 rp/MR.

6. Luonnonmaisemallisesti erityisen merkittävät aluekokonaisuudet (m)

Maisemallisesti merkittäviltä alueilta (m) pyritään rakennusoikeus siirtämään rakentamiseen paremmin soveltuville alueille. Mikäli rakennuspaikkoja ei voida siirtää, muualle, alueilla pyritään rakentamista ohjaamaan esim. kauemmaksi rannasta. Mitoituksena käytetään 4,0 rp/MR.

7. Arvokkaat pienvesistöalueet (apv) sekä kapeat latvavesistöalueet (lat)

Arvokkailla pienvesistöalueilla sekä kapeilla latvavesistöalueilla vesistön ekologian vuoksi käytetään mitoitusta 4,0 rp/MR.

Alueen mitoitusrantaaviivassa otetaan huomioon rakennettavuuskertoimet.

Latvavesistöalueilla ja pienillä järvillä ja lammilla otetaan myös huomioon, että vesistön pinta-ala vaikuttaa rantarakentamisen mitoitukseen.

8. Saaret

1-5 hehtaarin kokoisten saarten osalta rakennusoikeus määräytyy joko pinta-alan mukaan tai mitoitusrantaaviivan mukaan. Näiden perusteella lasketuista rakennusoikeuksista valitaan pienempi. Alle 20 ha:n saarilta pyritään rakennusoikeus siirtämään mannerrannoille.

Rakennusoikeuteen ovat vaikuttaneet tapauskohtaisesti saaren pinta-ala ja rantaviivan pituus seuraavasti:

pinta-ala (ha)	loma-as. kpl
alle 1 ha	0 rp
1 - 2 ha	1,0 rp
2 - 5 ha	2,0 rp
5 - 10 ha	3,0 rp/ MR
10 - 15 ha	3,5 rp/ MR
15 - 20 ha	4,0 rp/ MR
yli 20 ha	5,0 rp/ MR

Alle 20 ha:n rakentamattomilta saarilta rakennusoikeus pyritään siirtämään mannerrannoille tai rakennusoikeutta pyritään keskittämään tiettyihin saariin. Rakennusoikeuden siirroilla voidaan em. alueille sallia korkeampikin mitoitus.

9. Lammet ja pienet järvet

Pienillä lampi- ja järviolueilla sekä latvavesistöalueilla tarkistetaan rakennusoikeuden määrä sekä rantaviivaan että vesistön pinta-alaan perustuen, siten että yhtä rakennuspaikkaa kohti jää vähintään 4 ha vesipinta-ala.

10. Muut ranta-alueet

Edellä mainittujen alueiden jälkeen jää ranta-alueet, jotka ovat normaaleja ranta-alueita, joille lom asumista voidaan sijoittaa kohtuullisessa määrin.

Kuitenkin alueen luonnonolosuhteiden ja paikoitellen jo melko runsaan rantarakentamisen vuoksi sekä virkistyskäytön turvaamiseksi rakentamista tulee sijoittaa harkiten. Mitoituksena käytetään 5 rp /MR. Alueen mitoitusrantaaviivassa otetaan huomioon rakennettavuuskertoimet.

11. Muita mitoitusperusteita

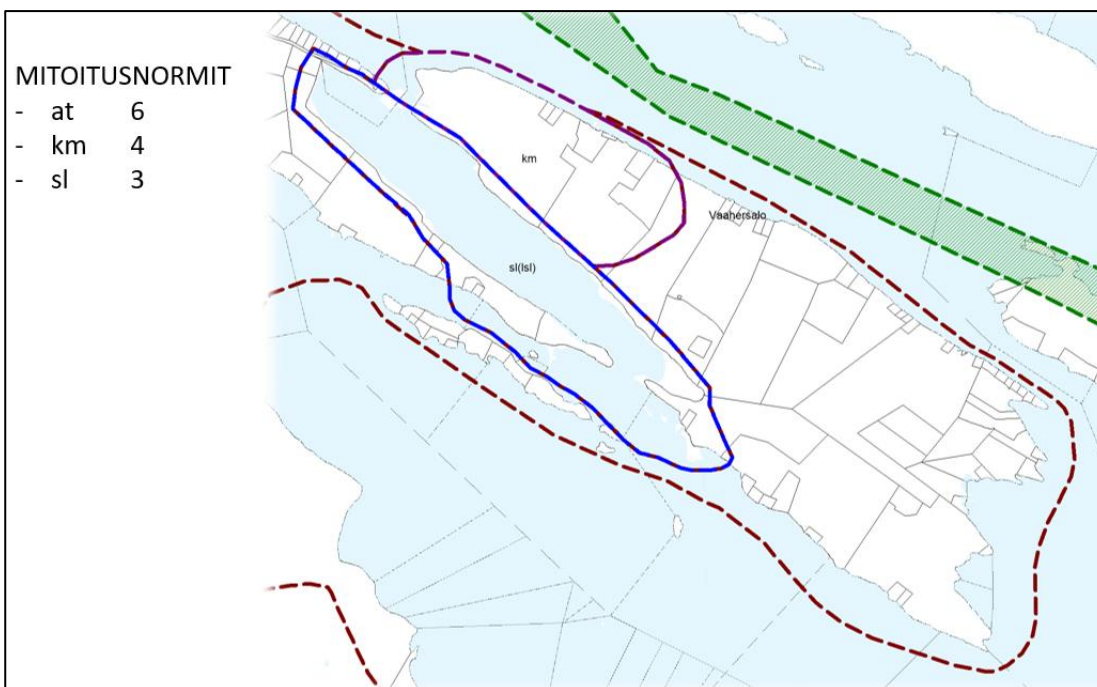
Jos rakennusoikeutta sijoitetaan yhteisrantaaisena, lomakylämäisenä rakentamisena, voidaan edellä mainituista mitoitusperusteista poiketa.

5. Yleiskaavan muutoksen kuvaus

Rantaosayleiskaavan muutos laaditaan oikeusvaikutteisena ohjaamaan rakentamista ranta-alueella. Rantaosayleiskaavassa on osoitettu kiinteistölle kuuluvat rakennuspaikat, joiden määrä perustuu laskennalliseen rakennusoikeuteen voimassa olevan kaavan periaatteiden mukaisesti.

5.1 Mitoitusperustelut

Lähtökohtaisesti mitoitusnormi Vaahersalossa määritetään haja-asutuksen suositusvyöhykerajauksen mukaisesti 6 rp./mrvkm. Mitoitettavassa rantaviivassa huomioidaan kuitenkin selvityksissä todetut arvot ja rantojen rakennettavuus. Vaahersalossa rantojen rakentamisen mitoituksessa on otettava huomioon mm. kulttuurimaisema-arvot, luonnonsuojelualueet sekä avoimet peltorannat. Alla olevalla kartalla on rajattu alkuperäisen kaavan laadinnassa käytetty vyöhykejako.



Kuva: Mitoitusvyöhykejako alkuperäisen kaavan valmisteluaineiston mukaan.

Kaavaratkaisun pohjana käytetään alkuperäistä kaavan mitoitusratkaisua. Se on kuvattu seuraavissa kohdin yksityiskohtaisesti. Yhteenvedona voidaan sanoa, että alueella on tilakohtaisesti jäljellä laskennallista osoittamatonta rantarakennusoikeutta 10 kpl. Niistä 4 kpl (tarkka luku 4,13) Saksanniemen alueella tilalla 681-431-3-42. Alueella on käytetty mitoituslukuja 3 ja 4 rp./mrvkm. Mitoituslaskennassa on otettu huomioon SL-alueet (Saksanniemi ja lintuvesialue). Niiden perustamisten yhteydessä ei ole korvattu menetettyä rakennusoikeutta, joten niiden osuus, mikä ei tosin ole merkittävä, lasketaan mukaan kokonaisrakennusoikeuteen.

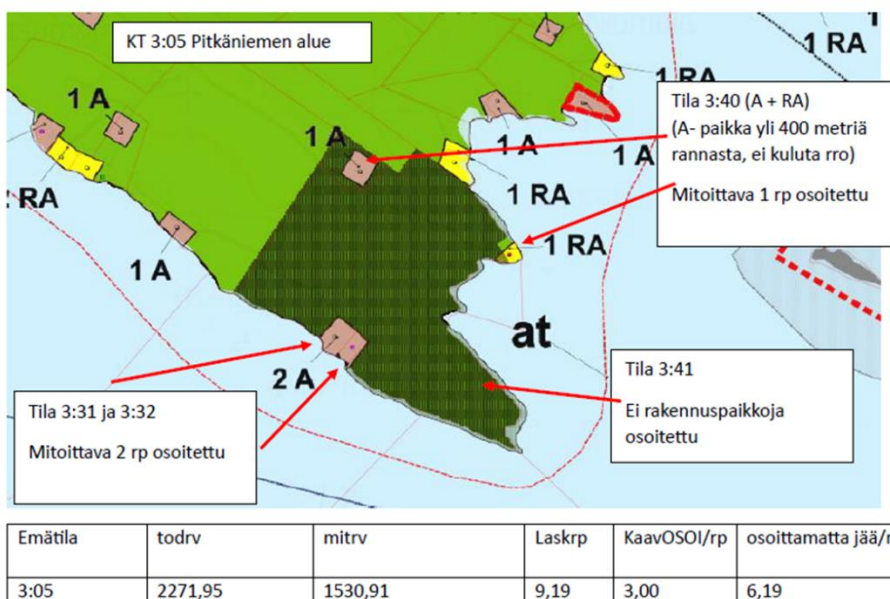
Pitkäniemen alueella tilalla 681-431-3-41 laskennallista osoittamatonta rakennusoikeutta on 6 kpl (tark. 6,19 kpl) ja siellä on mitoituslukuna käytetty 6 rp./mrvkm.

Rantasalmen kunta										
HAUKIVESI - HAAPASELKÄ RANTAYLEISKAAVA										
Yleiskaavarekisteri tilanumeron mukaan järjestettynä										
15.11.2001, Jaakko Pöyry Infra, Maa ja vesi										
OTTEITA MITOITUSTAULUKOSTA										
	kiinteistötunnus	maanomistaja	TodRv	MitRv	TeorMit	VanhatYht	Ra-uusi	A-RA_4_uusi	TilasijYht	Korva
Pitkäniemi	68143100030040	SIL-KAS Oy	149,73	59,68	0,36	1	1	0	2	0
	68143100030041	Häkkinen Eero	1986,37	1336,01	8,02	0	0	0	0	0
	68143100030031	Kaukonen Eino	47,7	47,07	0,28	0	0	1	1	0
	68143100030032	Kaukonen Eino	88,15	88,15	0,53	0	0	0	0	0
					9,19					
Itäranta	68143100030042	Häkkinen Erkki Tapio	2238,94	2036,44	7,13	1	0	0	1	0
	68143100030011	Häkkinen Selma	55,69	55,69	0,22	1	0	0	1	0
	68143100030012	Häkkinen Selma	53,29	53,29	0,21	0	1	0	1	0
					7,56					

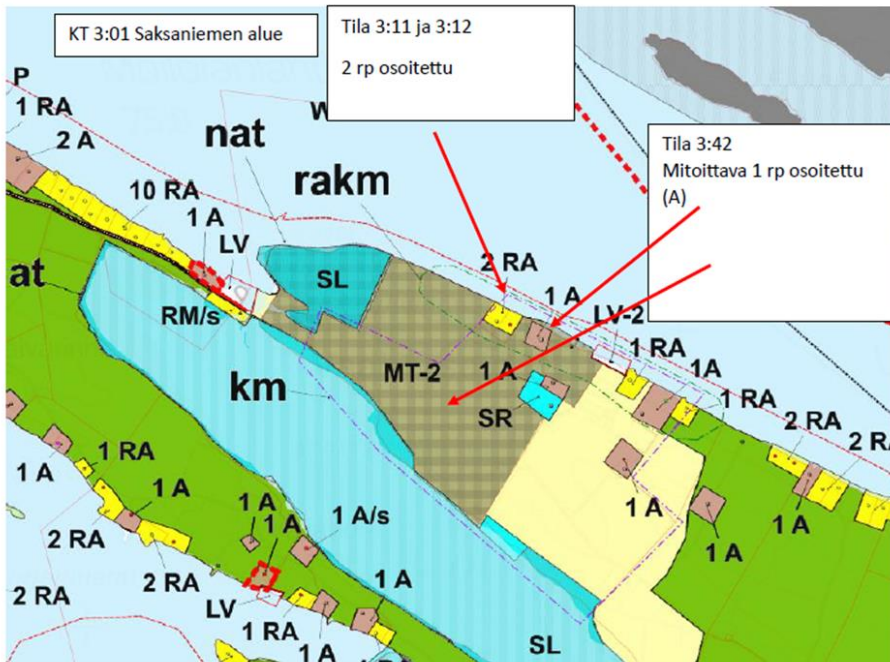
Kuva Tilojen muodostuva rakennusoikeus emätiloittain

Emätila	todrv	mitrv	LaskRP	Kaav.osoitetut/rp	Käyttämätön RO
3:05	2271,95	1530,91	9,19	3,00	6,19
3:01	2347,92	2145,42	7,13	3,00	4,13
			yht.	10,32 rp	

Kuva Tilojen mitoitus, osoittamaton rakennusoikeus kantatiloittain



Kuva: osoittamaton rakennusoikeus kartalla Pitkäniemen alueella



Emätila	todrv	mitrv	Laskrpi	KaavOSOI/rp	osoittamatta jää/rp
3:01	2347,92	2145,42	7,13	3,00	4,13

Kuva Osoittamaton rakennusoikeus kartalla Saksanniemen alueella

5.2 Aluevaraukset

Tilojen alueelle osoitetaan omarantaisia lomarakennuspaikkoja mitoituksen mukaisesti.

Tilalle Itäranta osoitetaan 4 kpl omarantaisia lomarakennuspaikkoja siten, että Saksanniemen läntiseen kärkeen osoitetun SL-alueen ja rakennuskorttelin väliin jää vapaan rannan aluetta ns. suojavyöhykkeeksi.

Pitkänien alueelle osoitetaan 4 kpl omarantaisia rakennuspaikkoja (RA) siten, että kaksi rakennuspaikkaa osoitetaan eteläosaan Pitkänien juureen ja kaksi rakennuspaikkaa Halmeniemen pohjoispuolelle. Lisäksi Itärannan eteläosaan osoitetaan kaksi korvattavaa rakennuspaikkaa SL-alueelle. Muualta tilan alueelta ei löydy sopivaa vetovoimaista ja rakennettavuudeltaan hyvää paikkaa. Muilla rannan osilla olisi ruoppaaminen tarpeen. Tilan alueen ylivoimaisesti parhaat rakennuspaikat sijoittuvat Pitkänien kärjen tuntumaan, jonne sijoittaminen ei norppaesientymien läheisyyden takia ole mahdollista.

Yhteensä kaava-alueelle osoitetaan 8 kpl omarantaisia RA-rakennuspaikkoja ja 2 kpl korvattavia rakennuspaikkoja SL-alueelle.

Rakennusten sopeuttamista maisemaan ohjataan kaavamääräyksillä.

Maa- ja metsätalousskäyttöön (M) varatulla alueella on sallittu haja-asutusluontoinen rakentaminen lukuun ottamatta 200 metrin syvyistä rantavyöhykettä. Uuden rakennuspaikan muodostamisessa noudatetaan kunnan rakennusjärjestyksen määräyksiä.

Alueelle jää voimaan osa-aluerajauksena haja-asumisen suositusvyöhyke (at) alkuperäisen kaavaratkaisun mukaisesti. Alueelle on tietyin edellytyksin mahdollista suosia ympärivuotista asumista.

MRL 72 §:n nojalla määrätään, että alueella on 200 metrin syvyisellä keskivedenkorkeuden mukaisella rantavyöhykkeellä rakentaminen kielletty.

5.2 Luonnonsuojelu

Merkinnällä "nat" on osoitettu Natura 2000 – verkostoon kuuluvat alueet. Kaavaan ei osoiteta uutta maankäyttöä Natura- tai luonnonsuojelualueelle.

Pitkäniemen alueelle osoitetaan uusi SL-aluevaraus, jonne osoitetaan korvattavat rakennuspaikat (2 kpl) sille kuuluvalla merkinnällä. Merkintää on käytetty alkuperäisessä kaavassa.

5.3 Kulttuuriympäristö ja maisema

Itäranta-tilaan kohdistuu useita kulttuuriympäristö- ja maisema-arvoja. Alueella on kaavamääräyksin pyritty ohjaamaan rakentamista ympäristöön sopeutuen.

Km-alueella määrätään rakentamisen sopeuttamisesta ja avoimien peltoalueiden ja niiden reuna-alueiden jättämisestä rakentamiselta vapaaksi. Alueelle ei osoiteta uutta rakentamista. Aluerajaus noudattelee RKY-rekisterin mukaista rajausta "Rantasalmen kartanot".

Vaahersalon kartano on osoitettu rakennuslainsäädännön nojalla suojeltavaksi, mutta sitä osoittava SR-merkintä on alkuperäisessä kaavaratkaisussa sijoitettu virheellisesti naapuritilan puolelle. Kaavaratkaisulla korjataan virhe ja SR-alue osoitetaan tilan 681-431-2-17 alueelle, jolla Vaahersalon kartano sijaitsee. Tilan 3-43 entiselle SR-alueen paikalle osoitetaan merkintä 1 A, eli kaavamerkinnot vaihtavat keskenään paikkaa. Tilan alueella on olemassa oleva asuinrakennus.

Rakm-alueella määrätään, että rakentamisen sopeuttaminen ja peltomaiseman että rantavyöhykkeen maisemallisten arvojen säilyttäminen on huomioitava. Määräys kohdistuu vain rantavyöhykkeelle, jossa sijaitsee jo nykyisin asuin- ja lomarakentamista sekä venevalkama. Muutoksella alueen läntiseen osaan sijoitetaan uutta rakentamista. Rakentamisessa tulee ottaa huomioon kaavamääräykset ja yleisestikin rantarakentamisen sopeutuminen maisemaan. Kaavamerkintä säilyy kaavaratkaisussa alkuperäisen kaavaratkaisun mukaisena.

Säilytettävän perinnemaisema-alueen (MT-2) määräyksessä on sanottu, että rakennettaessa MT-2-alueille tai alueisiin liittyen, rakentaminen tulee sovittaa maisemaan siten, etteivät maisema- ja luonnonarvot vaarannu. Alueen teiden rakentamisessa on otettava huomioon maisema-arvojen ja perinnebiotooppien säilyminen. Kaavamerkintä säilyy kaavaratkaisussa alkuperäisen kaavaratkaisun mukaisena.

5.4 Virkistys ja veneily

Kaavamuutosalueen eteläpuolella on venereitti, sekä lähes kolmen kilometrin etäisyydellä idässä syväväylä.

Entinen yhteinen venevalkama-alue (voimassa oleva kaavamerkintä LV-2) tilojen 3-43 ja 2-17 ranta-alueilta poistetaan kaavamerkintänä, koska yhteinen alue on liitetty v. 2014 naapuritiloihin ja sen tieoikeudet samalla poistettu. Alue on osoitettu kaavaratkaisussa MT-2 alueena ympäröivän maankäytön mukaisesti.

5.5 Maa- ja metsätalous

Maa- ja metsätaloustalouteen (M) varatulla alueella on sallittu haja-asutusluontoinen rakentaminen lukuun ottamatta 200 metrin syvistä rantavyöhykettä. Uuden rakennuspaikan muodostamisessa noudatetaan kunnan rakennusjärjestyksen määräyksiä.

MRL 72 §:n nojalla määrätään, että alueella on 200 metrin syvyisellä keskivedenkorkeuden mukaisella rantavyöhykkeellä rakentaminen kielletty.

5.6 Vesialueet

Vesialueet on osoitettu merkinnällä W. Venereitit jäävät kaavamuutosalueen ulkopuolelle.

6. 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 tehtävä muutos koskee yksittäistä kiinteistöä ja muutokset tehdään voimassa olevan kaavan periaatteiden mukaisesti.

Rakennusten sijoittelua maastossa ohjaa kaavan lisäksi kunnan rakennusjärjestys, jossa määrätään mm. rantamaisemaan ja luonnonympäristöön kohdistuvien vaikutusten osalta sekä rantarakentamisen vaadituista etäisyyksistä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Saimaan vesistön osalta tiedot uhanalaisen saimaannorpan pesä- ja makuupaikoista ovat olleet taustatietona muutoksia arvioitaessa.

6.1 Ympäristö

Vesistöt, vesien tila, ilmasto

Suunnittelualan veden laatuun merkittävimmin vaikuttaa yläpuolisen vesistön tilanne. Kunnan rakennusjärjestys ohjaa kiinteistöjen vesihuoltoa ja jätevesien käsittelyä, joten kaavamuutoksesta ei kohdistu veden laatuun merkittäviä vaikutuksia. Vaikutuksia ilmanlaatuun ja ilmastoon suhteessa nykyisen kaavan mahdollistamaan tilanteeseen ei ole.

Maisema, kulttuuriympäristöt

Rantarakentaminen on pyritty osoittamaan sellaisille alueille, joissa on puustoa ja muuta peitekasvillisuutta. Kulttuuri- ja perinnemaiseman tai -biotoopin arvojen säilyttäminen on riippuvainen hoitotoimenpiteistä. Rakennuspaikat Itärannassa sijoittuvat varsinaisen maisema-alueen ulkopuolelle, mutta lisärakentaminen voi tuoda positiivisiakin vaikutuksia alueen säilymiseen nykyisenkaltaisessa käytössä.

Kaavamuutoksessa on sijoitettu Vaahersalon kartanon osalta merkintä oikeaan paikkaan kartanon todelliseen ympäristöön. Se on

Vaikutukset Natura -2000 verkostoon ja Natura-arvion tarveharkinta

Haukiveden alueella sijaitsee Natura 2000 – verkostoon kuuluvia kohteita, joiden arvot on kuvattu tässä selostuksessa ja aluerajaukset on osoitettu kaavassa. Alueilla on merkitystä saaristoluonnon, linnuston sekä metsänsuojelun kannalta.

Saimaan Natura-alueet ovat arvokkaita saimaannorpan elinympäristöjä. Seuraavalla kartalla on esitetty Metsähallituksen aineiston pohjalta määritetyt saimaannorpan pesätihentymävyöhykkeet Haukiveden alueella. Pesätihentymien rajausta perustuu saimaannorpan pesäaineistoon vuosilta 1987–2013. Ne osoittavat alueet, joilla saimaannorpan pesiä on tiheimmin ja joilla talvella liikuttaessa riski häiritä norpan pesintää on suurin. Kaavaa tarkistaessa on käytetty vuoden 2023 tietoihin ajantasaistettuja Metsähallituksen pesätieto- ja lepopaikka-aineistoja.

Kaavamuutoksen läheisyydessä Hiekonselän alueella on kartan mukaan tihentymävyöhykkeitä. Nämä alueet sisältyvät osittain myös Natura-alueeseen. Kaavamuutoksen vaikutukset saimaannorpan elinympäristöön arvioidaan myös alueilla, jotka sijaitsevat Natura 2000-alueiden ja saimaannorpan pesätihentymävyöhykkeiden ulkopuolella, ja joiden lähiympäristössä on tiedossa yksittäisiä poikas- ja makuupesiä.

Saimaannorppaan kohdistuvat mahdolliset haitalliset vaikutukset aiheutuvat etenkin talviaikaan lisääntyvästä liikkumisesta rakennuspaikkojen edustan jäällä ja lähiympäristössä. Ihmisen aiheuttama häiriö on merkittävinä norpan kevättalvella tapahtuvan pesinnän aikana. Käveleminen, hiihtäminen ja luistelu sekä moottorikelkkailu pesintä- ja poikasaikaan aiheuttaa häiriötä, joka lisää poikaskuolleisuusriskiä. Alkukesällä saimaannorpan karvanvaihtoa voi häiritä veneily makuukivien läheisyydessä, koska norppa joutuu sukeltamaan mahdollisen uhan lähestyessä. Norpan pakeneminen toistuvasti veteen voi haitata karvanvaihtoa, kun karvapeite ei ehdi riittävästi kuivua ja irrota. Yleensä veneilijät käyttävät vene- ja laivaväyliä, jotka sijaitsevat etäämpänä kivikkoisista ja matalista rannoista.

Tässä kaavamuuoksessa on tutkittu rantarakennuspaikkojen sijaintia ja laajuutta Vaahersalon alueella. Vaahersalon pohjois- ja itäpuolen saaret kuuluvat osittain tai kokonaan Linnansaaren Natura-alueeseen. Vaahersalossa on hyvät tieyhteydet, joten rakennuspaikoille ei ole tarpeen kulkea vesiteitse. Muutoksessa alueelle osoitetaan uusia rantarakennuspaikkoja alueelle, jossa on lähistöllä ennestään kaavan mukaista rantarakentamista ja jossa kaavassa osoitettava rantarakennusoikeus on muodostunut. Pitkäniemi sijaitsee kokonaisuudessaan pesätihentymävyöhykkeellä, ja sen vuoksi on tarpeen arvioida maankäytön vaikutukset saimaannorpan elinympäristöön ja pesintään. Pitkäniemen alueelle on viranomaisyhteistyön tuloksena jätetty noin 400 metrin vyöhyke, jolle ei sijoiteta uutta rakentamista. Niinikään viranomaisyhteistyön tuloksena on päädytty siihen, että osa Pitkäniemen alueelle tulevista rakennuspaikoista osoitetaan korvattavina. Alueella voisi olla rantaviivaa myös toisaalle sijoittamiseen, mutta muut alueen rannat eivät ole rakennettavuudeltaan optimaalisia vaan hyvin alavia ja ranta vaatisi merkittäviä ruoppaustoimia, jotta rannan käyttö mahdollistuisi.

Saimaannorpan tunnettujen pesäpaikkojen etäisyys uusiin rakennuspaikkoihin on alle 500 metriä. Havaintoajankohta on ollut huhtikuu vuosikymmenien ajanjaksolla. Viimeisin kirjattu havainto on tehty yli kymmenen vuotta sitten. Suurin osa kirjatusta havainnoista sijoittuu vähintään 1000 metrin etäisyydelle. Havaintoja on tehty sekä poikas- että makuupesistä ja siksi pesätihentymärajaus on perusteltu. Uusia rakennuspaikkoja sijoittuu Pitkäniemessä alueelle, jossa rantarakentamisen vaikutuksia tulee arvioida suhteessa saimaannorpan pesintään.

Kaavaan ei osoiteta uutta maankäyttöä Natura- tai luonnonsuojelualueille, mutta saimaannorpan pesintään rantojen rakentumisella voi olla rakennuspaikkojen määrästä ja ympärivuotisesta käytöstä riippuen haitallisia vaikutuksia. Metsähallitus on tosin ELY-keskuksen alustavassa konsultoinnissa (kevät 2024) todennut, ettei Pitkäniemi ole norpan ydinalueita, joten uusien rakennuspaikkojen osoittaminen noin 400 metrin etäisyydelle voi olla mahdollista. Ainoastaan omarantaista rakentamista koskeva kaavamuuos ei heikennä Natura-alueiden yhtenäisyyttä tai vähennä niiden perusteena olevien lajien elinalueita, levinneisyyttä tai estä populaation kasvua. Rakennuspaikat sijoittuvat alueelle, jossa on jo nykyisellään ranta-asukkaita. Muutoksella ei ole merkittävää heikentävää vaikutusta niihin arvoihin, joiden vuoksi alue on sisällytetty Natura 2000 -verkostoon. Kaavamuuos ei aseta tarvetta LsL 65 §:n mukaiselle Natura-arvioinnille.



6.2 Taloudelliset ja sosiaaliset vaikutukset

Muutoksen myötä mitoituksen mukaiset rantarakennuspaikat voivat toteutua ja siten taloudelliset vaikutukset ovat positiivisia.

Kaavamuutosalueella ei ole retkeilyreittejä eikä kaavamuutos vaikeuta vesillä liikkumista. Kaavamuutos ei heikennä virkistyskäyttömahdollisuuksia, koska muutos kohdistuu yksityisessä omistuksessa olevaan kiinteistöön. Vaikutukset elinoloihin ja viihtyvyyteen kohdistuvat selkeimmin asumiseen, toiminnallisuuteen ja koettuun ympäristöön.

7. Yleiskaavan toteuttaminen

Rantayleiskaavan muutos on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamana oikeusvaikutteisena rantarakentamista ohjaavana yleiskaavana. Yleiskaava ei ole oikeusvaikutteinen vahvistetun ranta-asemakaavan alueella. Maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (M) on sallittu haja-asutusluontoinen rakentaminen rantavyöhykkeen ulkopuolella.

Rakennuspaikkojen tulee sijoittua kaavassa osoitettujen aluevarausten mukaisesti, mutta yleiskaavan yleispiirteisyydestä ja mittakaavasta (1:20 000) johtuen rakennusten tarkempi sijainti tarkastellaan rakennuslupamenettelyssä. Uusien rakennuspaikkojen tulee täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa esitetyt vaatimukset. Rakentamista ohjaavat yleiskaavan määräykset. Alueella on voimassa myös rakennusjärjestyksen määräykset niiltä osin, kuin ne eivät ole ristiriidassa yleiskaavan määräysten kanssa.

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

Karttaako

Hanna Nirkko
kaavoitusinsinööri (YKS 591)

Selostusta on laatinut myös:

Miia Blom
kaavoitusinsinööri

Henna Arkko
kaavoitusinsinööri (YKS 599)