

MÄNTYHARJUN KUNTA

KUNTAKESKUKSEN JA PYHÄVEDEN ALUEEN OSAYLEISKAAVAN MUUTOS tilalla 507-507-423-1-232 Niemenranta

Selostus, kaavaehdotus 13.9.2021



Yleiskaavan muutosten selostusosa, joka koskee 13. syyskuuta 2021 päivättyä yleiskaavakarttaa

Kaava-alueen sijainti

Yleiskaavamuutos koskee osaa tilasta 507-423-1-232 Niemenranta Mäntyharjun kunnan Pyhäveden rannalla. Kannessa yleissilmäyskartta alueen sijainnista, jossa sijainti merkitty keltaisella ympyrällä. Lisäksi tarkempi sijainti on merkitty kartan oikeaan laitaan, jossa koko kiinteistö on ympyröity keltaisella.

1 PERUSTIEDOT

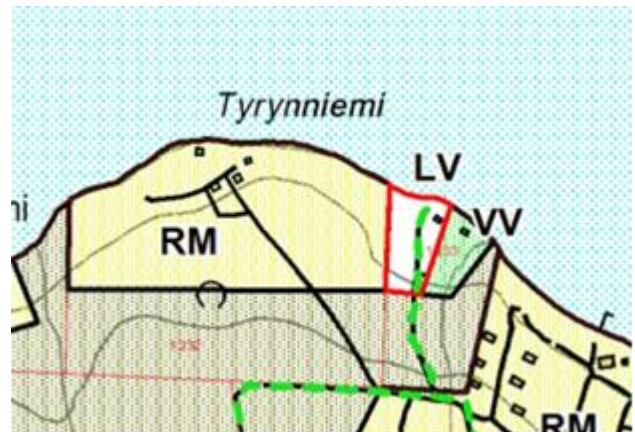
1.1 Suunnittelutilanne

1.11 Maakuntakaava

Voimassa olevassa Etelä-Savon maakuntakaavassa (vahvistettu 4.10.2010) sekä sitä seuranneissa kahdessa vaihemaakuntakaavassa varsinaisilla suunnittelualueella ei ole merkintöjä.

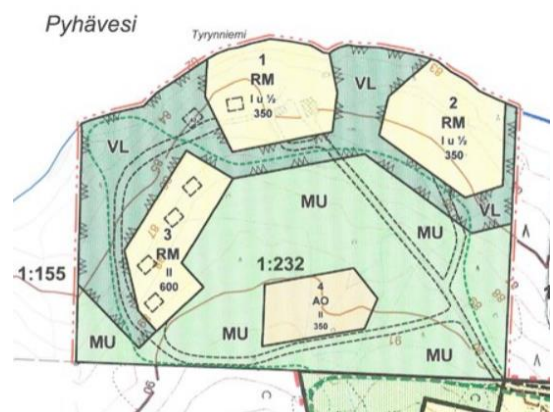
1.12 Yleiskaava

Kaavamuutosalueella on voimassa Mäntyharjun kunnanvaltuuston 13.11.2008 hyväksymä Kuntakeskuksen ja Pyhäveden alueen osayleiskaava. Osa yleiskaavassa alue on osoitettu merkinnällä RM/ Alue varataan lomailun, matkailun, kurssikeskusten yms. tarpeisiin. RM-alueella tapahtuva merkittävä lisärakentaminen edellyttää asemakaavan laatimista alueelle. Takamaastossa on käytetty myös maa- ja metsätalousvaltaisen alueen merkintää (M).



1.13 Asema- ja ranta-asemakaavat

Alueella on voimassa Tyrynniemen ranta-asemakaava, joka on hyväksytty Mäntyharjun kunnanvaltuustossa 16.11.2011 § 49. Kaavassa alueelle on osoitettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialueet 1-3 sekä erillispientalojen aluetta kortteliin 4. Lisäksi alueelle on osoitettu lähivirkistysaluetta ranta-alueelle sekä taustamaalle maa- ja metsätalousaluetta, jolla on ulkoilun ohjaamistarpeita (MU). Asemakaavan mukaiset aluevaraukset eivät ole toteutuneet, eikä asemakaavan valmistumisen jälkeen alueelle ole toteutettu rakentamista.



1.14 Rakennusjärjestys

Mäntyharjun kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 5.9.2012 ja se on tullut voimaan 19.10.2012.

1.15 Pohjakartta

Pohjakarttana käytetään maastokarttakarttarasteria sekä ajan tasalla olevaa kiinteistöaineistoa mittakaavassa 1:5 000.

Kaavamuuoskartan yhteydessä on ns. ajantasakaava nykyisestä voimassa olevasta yleiskaavasta, jonka pohjakarttana on vanhempi maastokarttarasteri.

1.2 Maanomistus

Alueen omistaa yksityiset maanomistajat.

2 NYKYINEN MAANKÄYTTÖ JA YMPÄRISTÖ

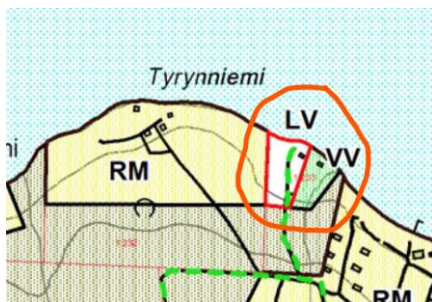
Suunnittelualue muodostuu Mäntyharjun kunnan Paasolan kylän tilan Niemenranta 1:232 Pyhäveden Tyrynneimen palstasta. Tilan pinta-ala on yhteensä n. 11,5 hehtaaria, josta nyt käsiteltävän palstan osuus on 8,7 ha. Tilan kaksi muuta pientä palstaa sijaitsevat kaukana Ylä-Salmijärvellä. Ylä-Salmijärven puolella palstalle on laadittu Kallaveden rantaosayleiskaava, joka on hyväksytty vuonna 2019. Ylä-Salmijärven palstalle ei ole osoitettu rakennusoikeutta.

Ympäristösuunnittelu Henttonen on tarkastanut rakentamattomat alueet jo Kuntakeskuksen ja Pyhäveden alueen yleiskaavatyön yhteydessä sekä maastokäynnillä kesällä 2010 vielä erikseen ranta-asemakaavatyötä varten. Alueella ei havaittu **uhanalaisia tai harvinaisia kasvilajeja, suojeltavien eläinlajien elinympäristöjä tai suojeltavia luontotyyppisiä**.

Alueelle ei juurikaan kohdistu matkailualueen ulkopuolista **virikistyskäyttöä**. Viereisellä kunnan omistamalla alueella tilan itäpuolella on veneenlaskupaikka, venevalkama ja yleinen uimaranta/ retkisatama. Sekä hieman etäämpänä, osittain myös rajanaapurina ns. Yittilä, joka on entinen YIT:n henkilökunnan virkistysalue. Nytemmin alue on muotoutumassa osakeyhtiömuotoiseksi lomakyläksi, jossa on yhteisrannallisia mökkitontteja.



Kunnan venevalkama/uimarantaa



Kunnan uimaranta ja venevalkama yleiskaavassa

3 TAVOITTEET

3.1. Yleiset tavoitteet

Maanomistajan tavoitteena on kumota matkailuteemainen ranta-asemakaava kokonaisuudessaan. Koska yleiskaavassa alue on osoitettu matkailukäyttöön, tarkoittaa se luonnollisesti sitä, että myös yleiskaava on näiltä osin päivitettävä. Päivitys tapahtuu osin päällekkäin ranta-asemakaavan kumoamisen kanssa.

Tavoitteena on alueen luonteen muutos. Maanomistajat eivät ole tällä hetkellä enää kehittämässä alueen toimintaa matkailun osalta. Alueelle on tällä hetkellä rakennettu kaksi vuokramökkiä, joiden myyntiäkin on pohdittu. Mökkipaikkojen erottaminen itsenäisiksi rakennuspaikoikseen ei ole nykyisen kaavan mukaisesti mahdollista. Vuokramökkien tarjoaminen on toisaalta mahdollista myös pienemmällä volyymilla ja tavanomaisen rantamitoituksen osoittamilla rakennuspaikoillakin. Alueella myös entinen YIT:n vuokra-alue on toiminnan muutoksessa, ja kysyntää ainakaan perinteisille mökkikylille ei näytä tulevaisuudessa olevan samassa määrin kuin aiemmin.

Alue sijoittuu lähelle Vehmasrannan aluetta, joka on kaavoitettu asuinalueeksi, Nyt myös Tyrynneimen alueelle on vedetty keskitetty kunnallistekniikka (vesi- ja viemäri), joten alueen käytön osoittaminen vaihtoehtoisesti loma- tai asuinrakentamiseen on tavoitteena. Alueelle on hyvät tieyhteydet ja kunnallistekniset valmiudet, joten asuminen sopii alueelle hyvin. Toisaalta alueen alkuperäinen luonne on lomarakentaminen ja jo sinne rakennetut rakennukset ovat statukseltaan loma-asuntoja, joskin niin hyvin varusteltuja että niiden muuttaminen jälkikäteen asuinrakennuksiksi olisi hyvinkin mahdollista. Siksi alueen rakennuspaikoille esitetään kunnan itäosaan laaditun Kallaveden rantaosayleiskaavankin alueella käytettyä merkintää **ARA**.

3.2. Mitoitus

Tarkempana tavoitteena olisi osoittaa alueelle alueen ympäristönäkökulmat sekä hyvät kunnallistekniset valmiudet huomioiden tavanomainen yleiskaavan mukainen rakennusoikeus. Rakennusoikeuden muodostumisessa on huomioitu Kallaveden rantaosayleiskaavan palstan mukainen rakennusoikeus.

Yleistä alueen mitoituksesta

Lainaus alkuperäinen Kuntakeskuksen ja Pyhä'veden alueen osayleiskaavan tavoiteasettelusta mitoituksen suhteen:

Rantavyöhykkeelle n. 200 metriä leveälle alueelle rantaviivasta osoitetaan yleiskaavassa muodostettavat uudet ns. rantarakennuspaikat. Mitoitusperusteina Pienellä Pyhävedellä ja muilla suunnittelualueen pohjoisosan vesistöillä käytetään Toivola-Mynttilä-Peruveden rantaosayleiskaavan mitoitusperusteita (vesistöistä osa on kaavoitettu jo kyseisessä kaavassa). Rantavyöhykkeen taustalle jääville alueille ei lasketa rakennusoikeutta, vaan kyseisillä alueilla on normaali rakennusjärjestyksen mukainen rakennusoikeus.

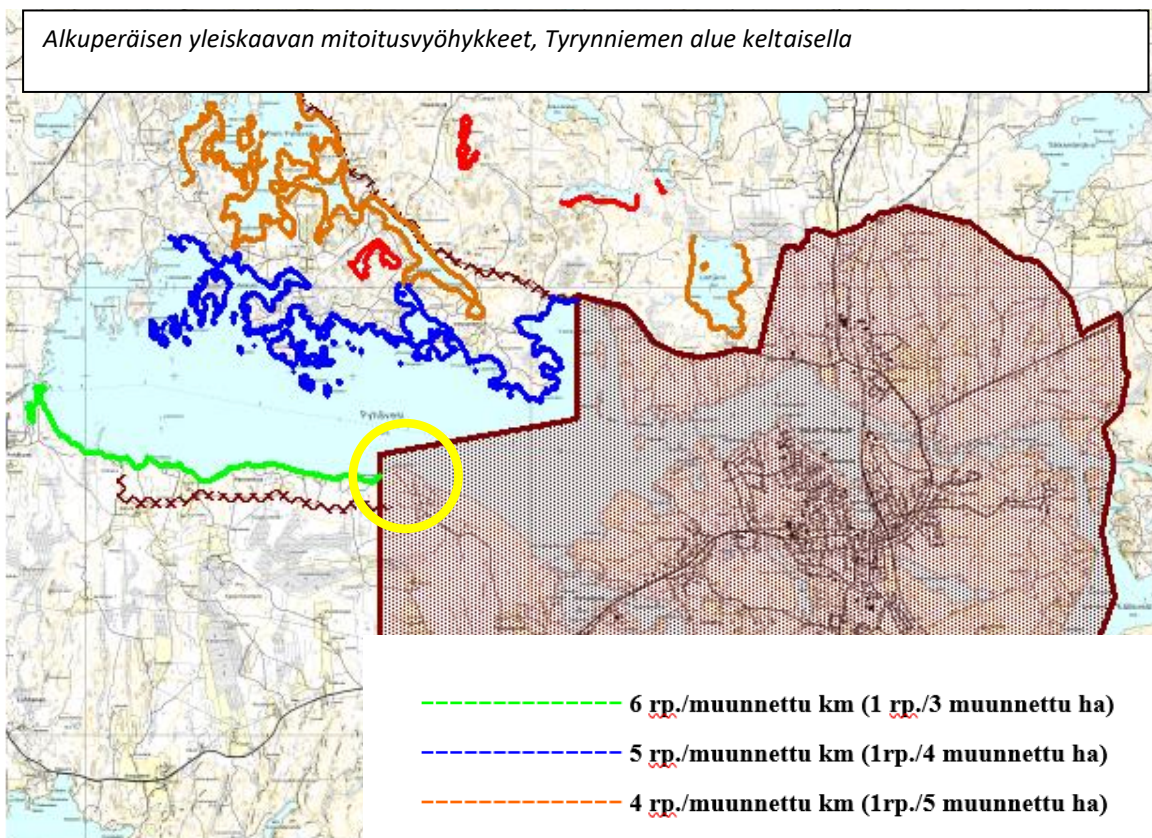
Tilasta erotetut rantarakennustontit, tilan alueelle myönnettyt rantarakennusten rakennusluvut sekä tilaan kuuluvat rannalla sijaitsevat loma-asunnot ja ympärivuotiset asunnot lasketaan käytetyksi rakennusoikeudeksi. Nämä osoitetaan kaavassa rakentamisalueina. Käytettyyn rakentamisoikeuteen katsotaan kuuluvaksi 1.7.1959 jälkeen tilasta rakentamista varten erotetut kiinteistöt (kantatilaperiaate).

Mitoitusluvut vesistöittäin:

- **Pyhäveden eteläosa**, 6 rp./muunnettu km (alle 20 ha saarissa 1rp./3 muunnettu ha)
- **Pyhäveden pohjoisosa**, 5 rp./muunnettu km (1rp./4 muunnettu ha)
- **Pieni Pyhävesi, Kapiavesi ja Lietjärvi**, 4 rp./muunnettu km (1rp./5 muunnettu ha)
- **Petkellampi, Väärälampi, Lovas ja Rokkalampi**, 3 rp./muunnettu km (1rp./6 muunnettu ha)

Taajaman lähistöllä ei käytetä rantaviivan pituuteen tai alueen pinta-alaan perustuvia mitoitusperusteita, vaan kaavaratkaisu muodostuu ympäristön arvojen, nykyisen aluerakenteen ja yksityiskohtaisen suunnittelun perusteella ilman varsinaisia mitoituslukuja. Vapaan rantaviivan jaksot tällä kyseisellä alueella ovat hyvin vähäiset ns. Vehmasrannan aluetta lukuun ottamatta. Kantatilan rantaviivoista on pyrittävä näilläkin alueilla jättämään vapaaksi vähintään puolet. Alue on esitetty seuraavalla kartalla ruskealla rasterilla.

Alkuperäisen yleiskaavan mitoitusvyöhykkeet, Tyrynnyemen alue keltaisella

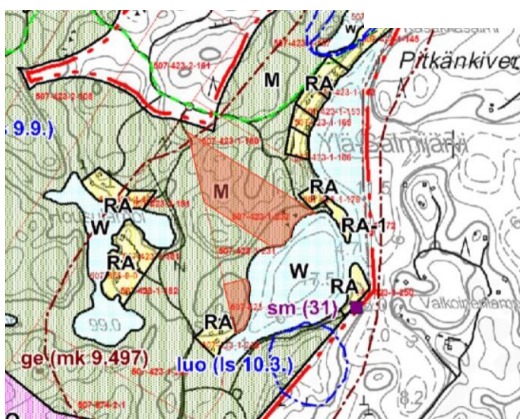


--- 6 rp./muunnettu km (1 rp./3 muunnettu ha)

--- 5 rp./muunnettu km (1rp./4 muunnettu ha)

--- 4 rp./muunnettu km (1rp./5 muunnettu ha)

--- 3 rp./muunnettu km (1rp./6 muunnettu ha)



Ylä-Salmijärven palstat Kallaveden yleiskaavassa (punaiset alueet). Palstojen alue on osoitettu yleiskaavassa maa- ja metsätalousalueeksi ja muodostavat yhdessä palstojen välissä olevan tilan kanssa melko merkittävän vapaan rannan jakson Ylä-Salmijärven puolella.

3.3 Mitoitus tilalla Niemenranta

Tilan Niemenranta palstat Ylä-Salmijärven puolella antavat Kallaveden rantaosayleiskaavassa mitoittavaa rantaviivaa 139 metriä (tod. rv 249 metriä), joten alueen mitoitusluvun (5 kpl/mit.rvkm) mukaan alueelta muodostuu rakennusoikeutta 0,695 rp.

Pyhäveden ranta-alueella mitoittavaa (ja todellista) rantaviivaa on 386 metriä, joka em. mitoitusperiaatteiden mukaan olisi yli 6 rp/rvkm. Koska alue on kuntakeskuksen läheisyydessä ja alueella ei ole todettu erityisiä luontoarvoja, alue on entistä tehokkaan mitoituksen matkailupalvelujen aluetta ja alueelle on alkuperäisen rantayleiskaavan laatimisen jälkeen rakennettu keskitetty kunnallistekniikka, on kohtuullista, että alueella käytetään mitoituslukua 8 rp/rv-km. Silloin alueen rakennusoikeudeksi muodostuu 3,088. Kun otetaan huomioon Kallaveden palstan rakennusoikeus 0,695 rp, muodostuu rakennusoikeudeksi **3,783 rp ~4 rp**.

Alueelle on siis mitoituslaskennan mukaan mahdollista osoittaa enintään **4 omarantaista** rakennuspaikkaa. Kun otetaan huomioon aiempi tehokas matkailualuekaava, on kyseinen rakennusoikeus alueella täysin alkuperäisen yleiskaavan periaatteiden mukainen. Alueelle on mahdollista jättää edelleen myös vapaan rannan jakso tilan länsilaidalla. Rakennusoikeuden järjestelyt tilojen välillä ovat osaltaan mahdollistaneet myös Ylä-Salmijärven alueelle muodostettavan melko huomattavankin vapaan rannan jakson.

3.4 Vastineet kaavaluonnoksesta jätettyyn palautteeseen

Kaavaluonnoksen kuulemisvaiheen aikana naapureilta ja muilta osallisilta saatava palaute otetaan huomioon kaavan jatkokäsittelyssä.

Kaavan kumoamisen luonnos käsiteltiin Mäntyharjun kunnan teknisessä lautakunnassa 15.6.2021 § 61, Yleiskaavamuutos tilalla Niemenranta.

Lautakunta päätti asettaa kaavamuutosluonnoksen asiakirjat nähtäville. Asiakirjat pidettiin nähtävillä 8.7.-15.8.2021 kunnan verkkosivuilla mantyharju.fi -> Asuminen ja ympäristö -> Kaavoitus -> Vireillä ja nähtävillä olevat kaavat. Asiakirjojen esittelyä sai pyytää erikseen ajanvarauksella kuulutuksessa ilmoitetuilta puhelinnumeroilta.

Ennen nähtävilläolon alkamista tiedotettiin lähimpiä naapureita kirjeitse ja toimitettiin lausuntopyyntö Etelä-Savon ELY-keskukselle, Mäntyharjun rakennusvalvonnalle, Etelä-Savon maakuntaliitolle ja Mikkelin seudun ympäristöpalveluille.

Kaavaluonnoksesta ei jätetty yhtään huomautusta. Luonnoksesta saapui kaksi lausuntoa; Etelä-Savon maakuntaliitto ja Etelä-Savon ELY-keskus.

Etelä-Savon maakuntaliitto 11.8.2021. Maakuntaliitto ilmoitti sähköpostitse, ettei sillä ole lausuttavaa kaavasta. Maakuntaliitto pitää kuitenkin positiivisena alueen kehittämistä.

VASTINE: Merkintään lausunto tiedoksi.

Etelä-Savon ELY-keskus 24.8.2021. Ely-keskus toteaa lausunnossaan, että pitää kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa riittävänä.

Kaavaratkaisusta ELY-keskus toteaa seuraavaa; ranta-alueiden kaavoituksessa on matkailupalvelualueeksi RM osoitetun alueen rakennusoikeus osoitettu pääsääntöisesti ja perustellustikin tavanomaista omarantaista rakentamista tehokkaampana. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan, kun tällaista RM-aluetta `puretaan` ja muutetaan esim. omarantaista rakentamista osoittavaksi, tulee uusi rakentaminen mitoittaa niillä samoilla perusteilla kuin se olisi uutta kaavaa laadittaessa tullut mitoittaa. Yleiskaavaluonnoksen selostuksessa on mitoitusta perusteltukin mm. pääosin alkuperäisen Kuntakeskuksen ja Pyhäveden mitoitusperiaatteiden valossa, joskin perusteluina esitetyle korkealle mitoitukselle on tuotu esille osaltaan myös em. RM-alueen tehokas mitoitus. Lisäksi osaperusteluna on esitetty noin 14 kilometrin etäisyydellä eri vesistöillä ja eri kaava-alueella olevan tilaan kuuluvan palstan rantaosuuden rakennusoikeuden siirtämistä ko. kaava-alueella. Tilan Pyhäveden rantajaksolle aiemmin jo muodostettu rantaan rajoittuvaa kolme käytännössä omarantaista rakennuspaikkaa, ja kaavaluonnoksella esitetään yhtä vastaavaa lisää.

Vaikka alue sijoittuu melko lähelle kuntakeskusta, alueella on valmius kunnallistekniikkaan liittymiseen ja sinne on olemassa oleva ja hyvä tieyhteys, on neljän rakennuspaikan muodostaminen yleiskaavaan perustuen kyseenalaisen tehokasta, rakentamistehokkuushan tulisi juuri tämän rantajakson kohdalla merkitsemään yli 10 rakennuspaikkaa kilometriä kohti. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan yleiskaavaluonnoksella esitettyä maankäyttöä, siltä osin kun siinä esitetään yhtä uutta rantarakennuspaikkaa, on vaikea esitetyillä perusteluillakaan pitää maanomistajien yhdenvertaista kohtelua toteuttavana.

VASTINE: Kaavamuutoksen laadinnassa on mitoituksen perusteluissa otettu huomioon juuri muuttunut tilanne kunnallistekniikan tuomisessa alueelle. Kaavan laadinnan aikana alueella ei ole ollut kunnallisteknistä valmiutta, vaan se on tullut alkuperäisen kaavan laadinnan jälkeen, joten mitoituskin on nostettu vastaamaan kunnallisteknisen valmiuden tasoa. Jos ajatellaan mitoituksessa toteutuvaa yhdenvertaisen kohtelun periaatetta, voidaan aluetta verrata esim. alueen itäpuolella, samaan rantajaksoon kuuluvaan Vehmasrannan alueeseen, jossa kunnallistekninen valmius on antanut jopa 15 kpl omarantaista rakennuspaikkaa, eli 12,5 rp/rv-km johon ei vielä kuulu ns. takamaan rakennuspaikat. Todellisuudessa kokonaismitoitus on alueella siis 12,5 rp/rv-km suurempi. Kyse on alueella toki detaljikaavatasosta, mutta Vehmasrannan kokonaisuus onkin nyt suunniteltavaa aluetta huomattavasti merkittävämpi.

Kokonaisuutena alueita verraten ei nyt kyseessä olevalla muutosalueella kyse ole kohtuuttomasta mitoittamisesta. Myös yleisesti mitoituksessa käytetty matemaattinen pyörityssääntö aiheuttaa mitoituksen laskennassa ELYn huomauttaman korkean yli 10 rp/rv-km mitoituksen. On myös huomioitava, että mitoituksessa huomioidut rakennusoikeuden järjestelyt tilan palstojen välillä ovat osaltaan mahdollistaneet myös Ylä-Salmijärven alueelle muodostettavan melko huomattavankin vapaan rannan jakson. Kyse on alueesta, jolla on keskitetty kunnallistekniikka ja reilun kokoiset rakennuspaikat. Yleiskaavamääräyksissä on esitetty vahva suositus liittymisestä keskitetyn kunnallistekniikan piiriin. Alue ei vielä kuulu vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen, mutta toiminta-alue tulee mahdollisesti tulevaisuudessa laajenemaan Tyrynniemen alueelle.

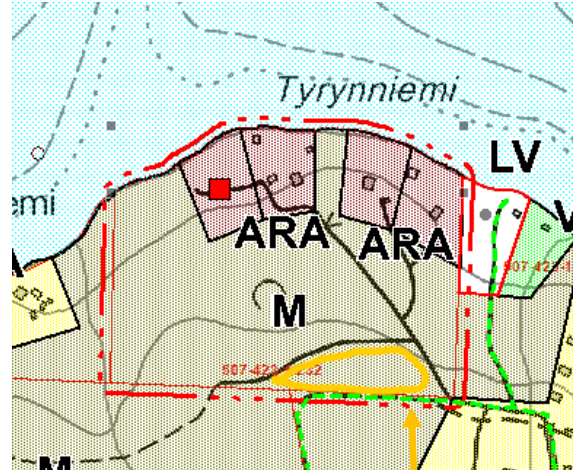
Lausunnot eivät anna aihetta muuttaa kaavaratkaisua.

4 OSAYLEISKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Osayleiskaavan kaavaratkaisu on esitettyjen tavoitteiden ja mitoitusperiaatteiden mukainen.

Alueelle osoitetaan 4 kpl omarantaisia rakennuspaikkoja merkinnällä ARA, joista 3 kpl on jo rakennettuja. Rakennuspaikkoja koot ovat välillä 5 500-6 500 m².

Muilta osin alue jää maa- ja metsätalousalueeksi merkinnällä M. Tilan takarajalle jää kaistale ns. hajakentämisen alueeksi luokiteltavaa aluetta. Aluetta ei ole korostettu erityisesti varsinaisessa kaavaratkaisussa, vaan mukailee alueen alkuperäisen kaavan ratkaisuja ja sijoittuu selkeästi yli 200 metrin päähän rantaviivasta. Alueen ja rannan välissä sijaitsee nuorehkoa havupuuvältaista metsää, eikä alueelta ole näköyhteyttä tai toiminnallista yhteyttä rantaan. Alue on liitettävissä keskitettyyn kunnallistekniikkaan.



Kaavaratkaisu, jossa tilan takarajalla näkyy mahdollinen ns. hajakentämisen alue (kelt)

4.1 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkintöjä on hieman yhtenäistetty alkuperäisestä kaavasta ja ne noudattelevat nyky-aikaistettuna hyvin pitkälle Mäntyharjun Kuntakeskuksen ja Pyhäveden alueen alkuperäisen osayleiskaavan merkintöjä. Kaavamerkintöjä on kaiken kaikkiaan hyvin vähän muutosalueen suppeasta pinta-alasta johtuen.

Rakennuspaikkakohtaiset rakennusoikeudet ja esimerkiksi etäisyydet rantaviivasta perustuvat ARA- alueilla kulloinkin voimassa olevaan kunnan rakennusjärjestykseen.

ARA-alueilla rakennuspaikan rakennusoikeus muodostuu rakennuksen käyttötarkoituksen mukaan. Otteita nykyisestä rakennusjärjestyksestä rantarakentamisessa rakennusoikeuden osalta:

5.2 RAKENTAMISEN MÄÄRÄ RANTA-ALUEELLA

Lomarakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla 8 % rakennuspaikan pinta-alasta kuitenkin enintään 200 k-m².

Lomarakennuspaikalle saa rakentaa seuraavasti:

- yhden yksiasuntoisen loma-asunnon
- vierasmajan
- rantasaunan
- muuta talousrakennuksia.

Asuinrakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla 10 % rakennuspaikan pinta-alasta kuitenkin enintään 350 k-m².

Asuinrakennuspaikalle saa rakentaa seuraavasti:

- yhden yksiasuntoisen ja enintään kaksikerroksisen asuinrakennuksen ja vierasmajan tai vaihtoehtoisesti yhden kaksiasuntoisen ja enintään kaksikerroksisen asuinrakennuksen
- rantasaunan
- muuta talousrakennuksia

Loma- ja asuinrakennuspaikan rakennusten lukumäärä saa olla korkeintaan viisi (5).

Kuitenkin olemassa olevalla alle 2000 m² :n suuruisella rakennuspaikalla on olemassa oleva rakennusoikeus.

Lisäksi on annettu yleisiä kaavamääräyksiä, vesi- ja jätehuoltoa sekä metsänhoitoa ja maataloutta koskevia määräyksiä (ks. selostusosan yhteydessä olevat kaavamääräykset).

5 KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

5.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Alueella tapahtuvan rakentamisen määrä tulee laskemaan, koska jatkossa alueelle tapahtuva rakentaminen mahdollistuu yleiskaavassa ja on yleiskaavan tavoitteissa asetetun mitoituksen mukainen. Voimassa olevan yleiskaavan mukaan alue on varattu matkailutoiminnalle ja yleiskaavan perusteella ei alueelle voi rakentaa, mutta asemakaavan laatimisella mahdollistuisi tehokaskin rakentaminen

Yleiskaavamuutoksen myötä tavoitellaan yleiskaavan mukaista mitoitusta, joka mahdollistaa neljän omarantaisen rakennuspaikan osoittamisen. Rakennuspaikkojen kaavamerkintänä on ARA, mikä sallii joko loma- tai vakituisen asumisen ja on alueelle sen sijainnin ja kunnallisteknisten valmiuksien puolesta hyvä ratkaisu. Yhdelle yleiskaavan mukaiselle rakennuspaikalle osoitetaan rakennusjärjestyksen mukainen rakennusoikeus, ja se vaihtelee päärakennuksen käyttötarkoituksen mukaan.

5.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavan muuttamisella ei ole negatiivisia vaikutuksia luontoon tai luonnonympäristöön. Positiivisia vaikutuksia muutoksella on ympäristöön siten, että rakentamiseen varattava alue supistuu ja pienempi osa alueen ympäristöstä jää rakentamisen alle.

Yleiskaava tulee mahdollistamaan alueen rakentamisen nykyisille kolmelle rakennuspaikalle, sekä näiden lisäksi yhdelle uudelle omarantaiselle rakennuspaikalle. Rakennuspaikat on osoitettu ryhmiin, joten vapaata rantaakin tulee säästymään kumoamisen myötä alueen länsiosaan. Asemakaavan kumoamisen myötä sekä nyt yleiskaavassa ns. taustamaa jää rakentamiselta vapaaksi, kun sieltä kumotaan ranta-asemakaavassa osoitettu asumisen paikka (AO). Tosin taustamaalle aivan tilan rajalle voi olla teoriassa mahdollista rakentaa haja-asutussääntöjen puitteissa, sillä edellytyksenä että rakentaminen tapahtuu yli 200 metrin päässä rannasta ja rakennuspaikalle saa tarpeeksi kokoa. Asemakaavan AO-rakennuspaikka sijaitsee noin 180 metrin etäisyydellä rantaviivasta.

5.3 Vaikutukset virkistyskäyttöön

Kaavan muuttamisella on parantava vaikutus alueen virkistyskäyttöön ainakin teoriassa, sillä suurempi osa alueesta jää rakentamiselta vapaaksi. Erityisesti tämä toteutuu taustamaan osalta, mutta myös rannalle jää selkeä ns. vapaan rannan vyöhyke.

5.4 Vaikutukset vesistön tilaan

Alueelle on rakennettu kunnallistekniikka, johon alueen rakennukset voidaan liittää. Se osaltaan parantaa vesistön tilan säilymistä ja vähentää riskiä jätevesien pääsemiseen vesistöön. Myös rakentamisen sallittu enimmäismäärä alueella vähenee, joten siten myös vesistön kuormituksen riskit vähenevät.

5.5 Toteuttaminen

Alueelle on toteutettu jo osa rakentamisesta ja siltä osin kaavamuutos on toteava. Muilta osin maanomistajat toteuttavat rakentamisen omien aikataulujensa mukaan. Kunta seuraa toteuttamista rakennuslupamenettelyn käynnistyessä maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla osana lupaprosessia.

Kotkassa 13.9.2021



Jarmo Mäkelä

DI



Hanna Nirikko

kaavoitusinsinööri

Selostusosan yhteydessä ovat:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Kaavamerkinnot
- Otteet nykyisestä yleiskaavasta ja kaavamuutoskartta 1:5 000