

LUUMÄKI

RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTOS

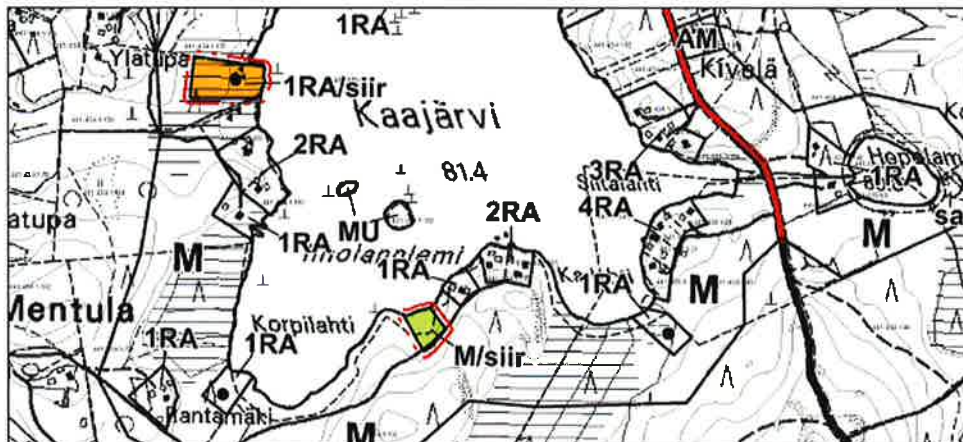
Hujajärvi, Kaajärvi

Tilat

Päivärinne 1:102 ja Ylätupa 1:139 (Kaajärvi)

Kalliotar 2:279 (Hujajärvi)

KAAVASELOSTUS



15.5.2018

Karttaako oy

Pertti Hartikainen

Pakkamestarinkatu 3, 00520 Helsinki

09-1481943, 0400-425390

Vireille tulo: KH:n päätös 9.4.2018

Luonnos nähtävänä (MRA 30 §) 12.4. - 11.5.2018

Ehdotus nähtävänä (MRA 19 §) ...

Hyväksytty valtuustossa ...

SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
2	TIIVISTELMÄ	2
3	LÄHTÖKOHDAT	2
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	2
3.11	Luonnonympäristö	3
3.12	Esihistorialliset kohteet	3
3.2	Suunnittelutilanne	4
3.21	Maakuntakaava	4
3.22	Rantaosayleiskaava	4
3.23	Rakennusjärjestys	5
3.24	Pohjakartta	5
4	YLEISKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	5
4.1	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	5
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö	5
4.21	Osalliset	5
4.22	Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt	5
4.3	Yleiskaavan tavoitteet	6
5	OSAYLEISKAAVAN KUVAUS	6
5.1	Kaavan keskeinen sisältö	6
5.2	Rakennusoikeuden siirto emätilalta toiselle	6
5.3	Aluevaraukset	7
5.31	Korttelialueet	7
5.32	Maa- ja metsätalousalueet	7
5.4	Vesi- ja jätehuolto	8
6	KAAVAN VAIKUTUKSET	8

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Kaavan laatija

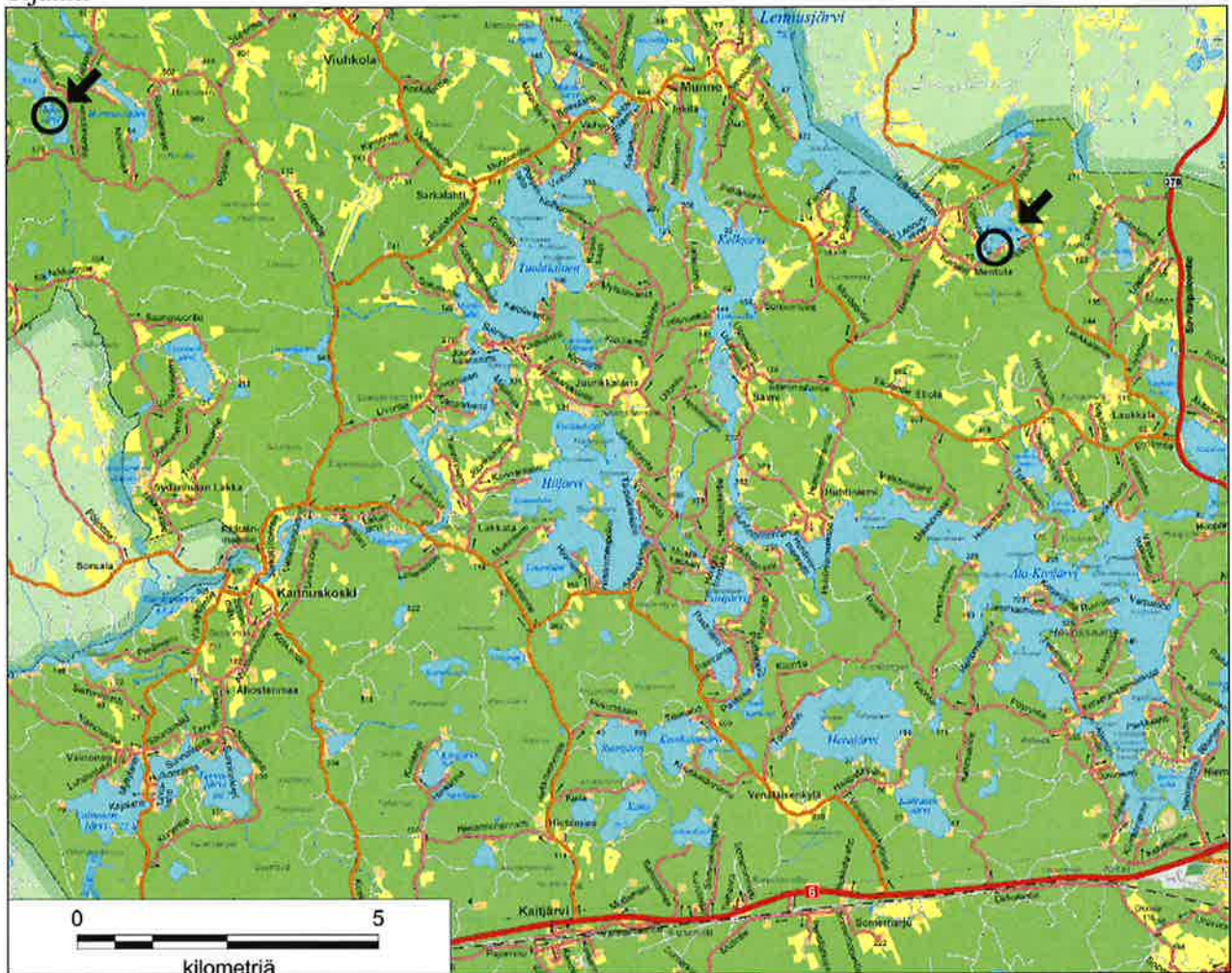
KARTTAAKO OY

DI Pertti Hartikainen, Pakkamesatarinkatu 3, 00520 Helsinki
puh. 09-1481943, 0400-425390
sähköp. [phartikainen\(a\)kolumbus.fi](mailto:phartikainen(a)kolumbus.fi), www.karttaako.fi

Kaava-alue

Kaajärvi: Päivärinne 1:102 , Omistaja: Kari Laukas, Kenttätatu 12, 53400 Lappeenranta,
Kaajärvi: Ylätupa 1:139, Omistaja: Mikko Pylväläinen, Kuusitie 24, 54500 Taavetti
Hujajärvi: Kalliotar 2:279, Omistaja: Eila Männistö, Siltakyläntie 2 C 14, 00740 Helsinki

Sijainti



2 TIIVISTELMÄ

Hujajärvellä poistetaan taustamaaston rakennuspaikka ja sen sijaan osoitetaan rantaan saunan rakennusoikeus. Taustamaastossa sijaitsevan saunan rakennusoikeus siirretään poistettavan rakennuspaikan tilalle. Muutos on sopusoinnissa yleiskaavan mitoituserusteiden kanssa, sillä pelkkä rantasauna vastaa 0,5 rantatarkennuspaikkaa ja taustamaaston rakennuspaikka vastaa 0,5 rantarakennuspaikkaa. Alkuperäistä kaavaa laadittaessa osa rantarakennusoikeudesta siirrettiin taustamaastoon siinä tarkoituksessa, että rakennusyksiköiden lukumäärää voitiin lisätä ja siten mahdollisimman monelle perikunnan osakkaalle voitiin turvata perinnön jakoa helpottava rakennusoikeus.

Kaajärvellä siirretään yksi loma-asunnon rakennuspaikka saman järven toiselle tilalle. Siirto perustuu maanomistajien väliseen rakennusoikeuden siirtämisestä koskevaan kauppaan.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.11 Luonnonympäristö

Luumäen voimassa olevaa rantaosayleiskaavaa varten laadittiin luonnonoloja koskeva selvitys, joka on raportoitu erikseen. Selvityksen on laatinut Arto Hämäläinen Etelä-Karjalan liitosta (Luumäen luonto, Etelä-Karjalan liitto/Arto Hämäläinen, 2001).

Käsillä oleviin kaavan muutosalueisiin ei kohdistu luontoselvityksissä erityisiä arvoja.

Kaajärvi

Rakennusoikeus siirretään tilalle Ylätupa. Ilmakuva hahmottaa Tilan ranta-alueen olosuhteita tilalla Ylätupa. Kaavamuutosalue on osin soistunutta sekapuuta kasvavaa rehevää korpea. Vallitsevia puulajeja ovat mänty, kuusi ja koivu. Rannassa kasvaa leppiä. Rannan tuntumassa on rakentamisen kannalta otollinen kalliokumpare. Rantaan johtaa hiljattain kunnostettu tie.



Hujajärvi



Ilmakuva hahmottaa alueen luonnonolosuhteita. Saunan rakennusala ja sen yläpuolinen rinne ovat alle 10 m mittaista mäntyä kasvavaa kangasmaasto. Rannasta noin 30 m:n etäisyydellä on rannan suuntainen kalliainen vyöhyke. Raunan rakennusalan ulkopuolinen osa rannasta on soistunutta, kuusivaltaista korpea.

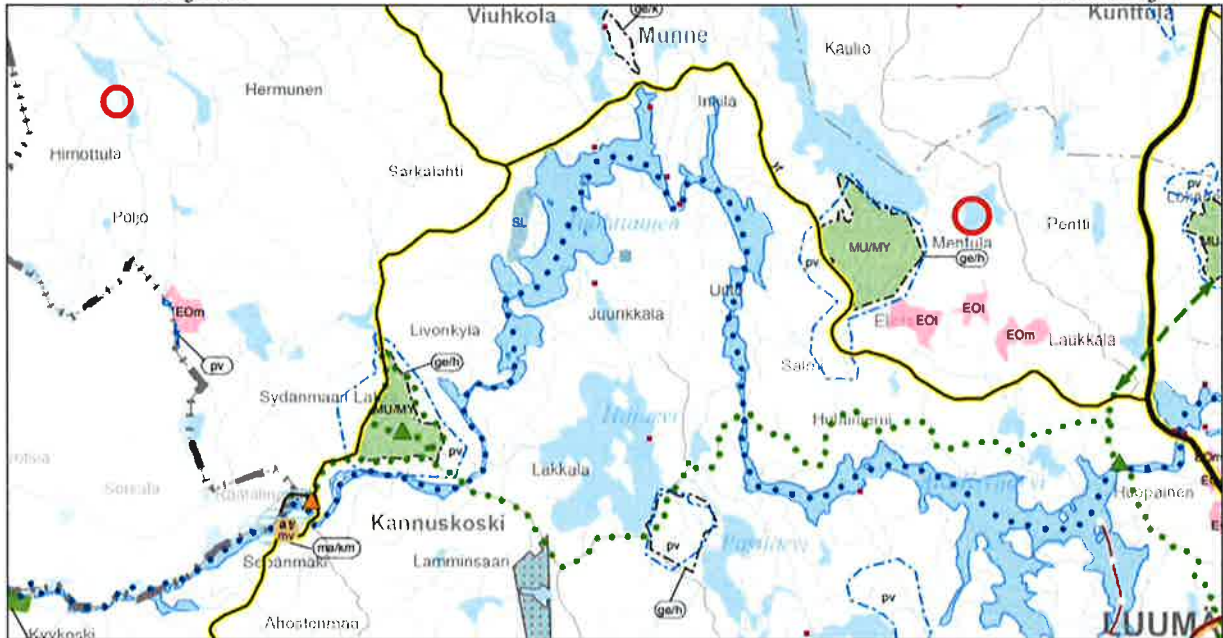
3.12 Esihistorialliset kohteet

Muinaisjäännösrekisterin mukaan alueilla ei ole tiedossa muinaisjäännöksiä.

3.2 Suunnittelutilanne

3.21 Maakuntakaava

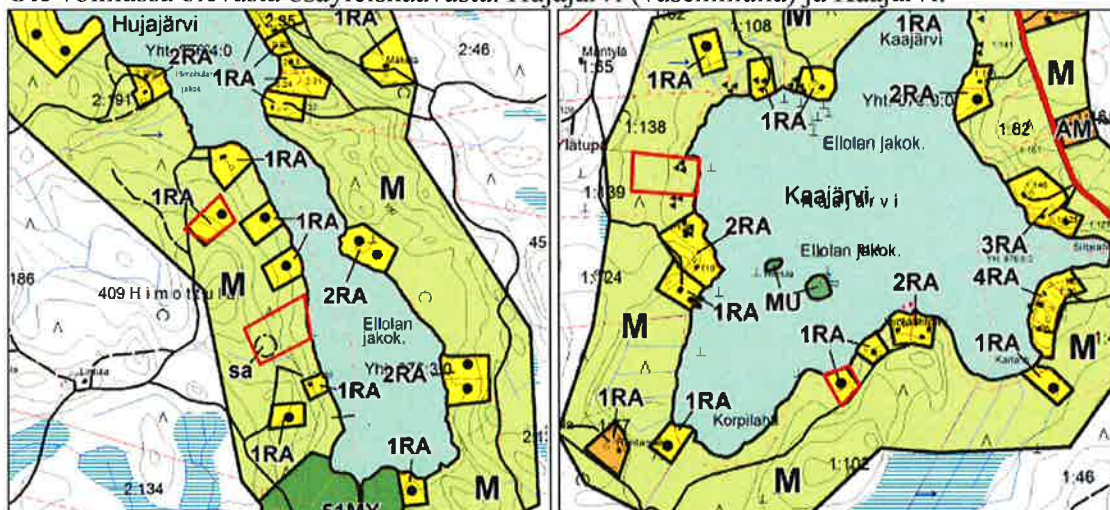
Alueella on voimassa 21.12.2011 vahvistettu Etelä-Karjalan maakuntakaava ja 19.10.2015 vahvistettu Etelä-Karjalan 1.vaihemaakuntakaava. Alueeseen ei kohdistu maakuntakaavan merkintöjä.



3.22 Rantaosayleiskaava

Alueella on voimassa Luumäen rantaosayleiskaava, joka on hyväksytty valtuustossa 28.6.2004.

Ote voimassa olevasta osayleiskaavasta. Hujajärvi (vasemmalla) ja Kaajärvi.



Hujajärvellä kaavamuuosalueella on taustamaastossa loma-asunnon rakennuspaikka (RA) sekä taustamaastossa saunan rakennusoikeus (sa) maa- ja metsätalousalueella (M).

Kaajärvellä kaavamuuosalueella tilalla Päivärinne 1:102 on rannassa loma-asunnon rakennuspaikka (RA) tilan Ylätupa 1:139 alue on maa- ja metsätalousaluetta (M).

3.23 Rakennusjärjestys

Luumäen rakennusjärjestys on astunut voimaan 16.5.2013.

3.24 Pohjakartta

Pohjakarttana on käytetty numeerista maastokarttaa (peruskartta) ja kiinteistöjen osalta numeerista kiinteistörajakarttaa (NRK).

4 YLEISKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavamuuotos on käynnistetty maanomistajien hakemuksesta. Kaavan laatija Pertti Hartikainen on jättänyt kunnanhallitukselle osoitetun 23.3.2018 päivätyin hakemuksen, jossa hän esittää, että kunnanhallitus ryhtyy toimenpiteisiin rantaosayleiskaavan muuttamiseksi hakemuksen liitteenä olleen OAS:n ja kaavaluonnoksen osoittamalla tavalla.

Hakemuksen mukaan maanomistajat vastaavat kaavoituskustannuksista seuraavalla menettelyllä:

- Kaavan laatija tekee kaavan laatimista koskevan sopimuksen maanomistajien kanssa ja laskuttaa maanomistajia kaavan laatimistyöstä.
- Kunta laskuttaa kaavan laatijaa kaavan käsittelykustannuksista. Kaavan laatija perii kustannukset maanomistajilta.

Kunnanhallitus päätti 9.4.2018 kaavamuutoksen vireille tulosta.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.21 Osalliset

Osallisia ovat alueen omistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin laadittava kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (MRL 62 §).

Osalliset on todettu erillisessä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

4.22 Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos pidettiin yhtä aikaa nähtävänä (MRA 30 §) 12.4. - 11.5.2018. Yhtään mielipidettä ei jätetty. Lausunnon antoivat K-S ELY-keskus, museovirasto, tekninen lautakunta, ympäristölautakunta ja K-S liitto. Kaavan laatija on antanut 15.5.2018 päivätyin yhteenvedon ja vastineen lausuntoihin. Museoviraston, tekninen lautakunnan, ympäristölautakunnan ja K-S liiton lausunnoissa ei esitetty huomautettavaa. ELY-keskuksen lausunnon johdosta rakennusoikeuden siirto kiinteistöltä toiselle täsmennettiin kaavakartassa (Kaajärvi) ja kaavaselostusta täydennettiin vapaan rantaviivan ja rakennusoikeuden perusteiden osalta (Hujajärvi).

Kaavaehdotus pidetään nähtävänä (MRA 19 §)

4.3 Yleiskaavan tavoitteet

Hujajärvellä yleiskaava muutos perustuu maanomistajan tarpeeseen saada toteuttaa taustamaastoon osoitetun saunan rakennusoikeus käytettävyyden kannalta paremmassa paikassa rannassa. Muutos on mahdollinen sen johdosta, että tilan rakennusoikeutta supistetaan taustamaastossa. Alkuperäistä kaavaa laadittaessa osa rantarakennusoikeudesta siirrettiin taustamaastoon siinä tarkoituksessa, että rakennusyksiköiden lukumäärää voitiin lisätä ja siten mahdollisimman monelle perikunnan osakkaalle voitiin turvata perinnön jakoa helpottava rakennusoikeus. Nyt, kun perinnönjako on suoritettu, käsillä olevalla tilalla on sellaista taustamaastoon siirrettyä rakennusoikeutta, että se voidaan palauttaa rantaan. Muutos on sopusoinnussa yleiskaavan mitoitusperusteiden kanssa .

Kaajärvellä siirretään yksi loma-asunnon rakennuspaikka saman järven toiselle tilalle. Siirto perustuu maanomistajien väliseen rakennusoikeuden siirtämistä koskevaan kauppaan. Muutos ei vaikuta yleiskaavassa osoitettuun rakennusoikeuteen.

5 OSAYLEISKAAVAN KUVAUS

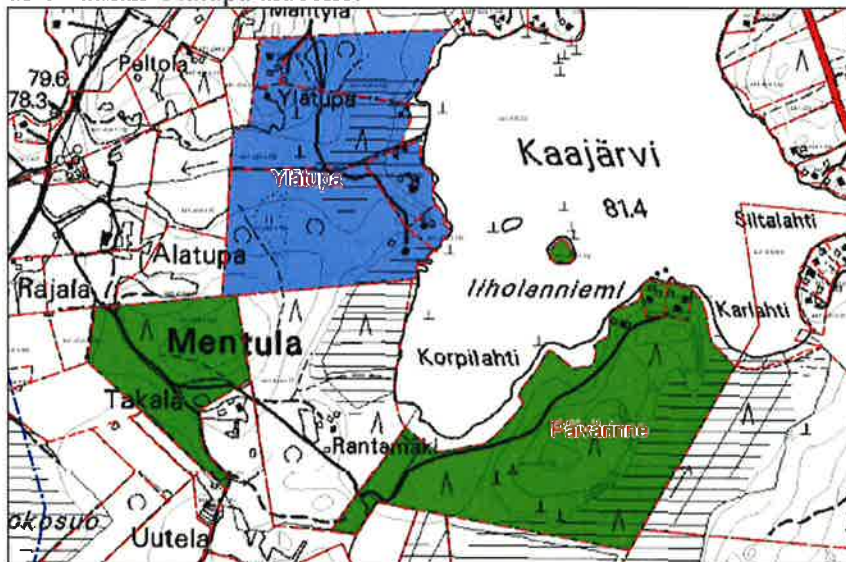
5.1 Kaavan keskeinen sisältö

Hujajärvellä poistetaan taustamaaston rakennuspaikka ja sen sijaan osoitetaan rantaan saunan rakennusoikeus. Taustamaastossa sijaitsevan saunan rakennusoikeus siirretään poistettavan rakennuspaikan tilalle. Muutos on sopusoinnussa yleiskaavan mitoitusperusteiden kanssa sillä taustamaaston rakennuspaikka vastaa mitoituksessa 0,5 rantarakennuspaikkaa .

Kaajärvellä siirretään yksi loma-asunnon rakennuspaikka saman järven toiselle tilalle. Siirto perustuu maanomistajien väliseen rakennusoikeuden siirtämistä koskevaan kauppaan.

5.2 Rakennusoikeuden siirto emätilalta toiselle.

Yhden rakennuspaikan rakennusoikeus siirretään tilalta Päivärinne 1:102 (emätila Päivärinne) tilalle Ylätupa 1:139 (emätila Ylätupa). Siirto perustuu rakennusoikeuden kauppaa koskevaan esisopimukseen. Siirto suoritetaan kahden emätilan kesken. Emätilalta Päivärinne siirretään rakennusoikeus emätilan Ylätupa alueelle.



5.3 Aluevaraukset

5.31 Korttelialueet

Loma-asuntoalueet (RA)

Kaavamääräykset säilyvät voimassa olevan osayleiskaavan mukaisina.

Kaava osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän.

Rakennusjärjestys määrää, että ranta-alueella sijaitsevan uuden rakennuspaikan pinta-alan on oltava vähintään 3000 m².

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa seuraavasti:

- Yhden loma-asunnon ja yhden lisärakennuksen, joiden yhteenlaskettu kerrosala on enintään 130 kerros-m².
- Lisärakennuksen enimmäiskoko on 30 kerros-m² ja sen tulee olla samassa pihapiirissä loma-asunnon kanssa.
- Saunan, jonka enimmäiskoko on 30 kerros-m².
- Muita talousrakennuksia.

Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on enintään 180 kerros-m² ja rakennusten enimmäislukumäärä 5.

Rakennusten vähimmäisetäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta on

- loma-asunto 30 m
- sauna 15 m
- muut rakennukset 30 m

Rakennuslupaviranomainen voi myöntää etäisyyttä koskevasta määräyksestä poikkeuksen, jos se maasto-olosuhteiden johdosta on perusteltua ja rakennus sopeutuu maastoon ja maisemaan.

Merkintä /siir osoittaa, että rakennusoikeus on tällä kaavamuutoksella siirretty toiselle kiinteistölle tai toiselta kiinteistöltä siten kuin kaavaselostuksessa on selvitetty.

5.32 Maa- ja metsätalousalueet

Kaavamääräykset säilyvät voimassa olevan kaavan mukaisina.

Maa- metsätalousvaltainen alue (M)

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen.

Alueelle ei saa sijoittaa rakennuksia. Määräys ei koske kaavassa osoitettua rakennusoikeutta eikä maa- ja metsätalouden rakennuksia.

Maa- ja metsätalousalueelle on osoitettu kaksi saunan rakennusala (sa), joista toinen sijaitsee rannassa ja toinen taustamaastossa. Saunarakennuksen kerrosala saa olla enintään 30 kerros-m². Saunan vähimmäisetäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta on 15 m. Saunan paikkaa ei saa muodostaa omaksi tilakseen.

Merkintä /siir osoittaa, että rakennusoikeus on tällä kaavamuutoksella siirretty toiselle kiinteistölle tai toiselta kiinteistöltä siten kuin kaavaselostuksessa on selvitetty.

5.4 Vesi- ja jätehuolto

Jätevesihuollossa tulee noudattaa valtioneuvoston asetusta nro 157/2017, joka käsittää talousjätevesien käsittelyä viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla.

Mitään jätevesiä ei saa päästää puhdistamatta vesistöön. Jätevesien imeyttäminen maaperään pohjavesialueilla on kielletty, maasuodattamoa voidaan yleensä käyttää. Maasuodattamon jälkeen jätevedet tulee johtaa pinta- ja pohjavesien kannalta turvalliseen paikkaan. Rakennusluvan hakemisen yhteydessä hakijan on esitettävä talousveden hankintaa ja jätevesien käsittelyä koskeva suunnitelma riittävine maaperä- ja korkeusasematietoineen.

RA-aluetta koskevat seuraavat määräykset:

Vesikäymälän rakentaminen on kielletty alueella, jonne ei ole kiinteää tieyhteyttä.

Kompostikäymälä tai tiivispohjainen kuivakäymälä on rakennettava vähintään 30 metrin etäisyydelle keskiveden pinnan mukaisesta rantaviivasta.

6 KAAVAN VAIKUTUKSET

Suhde voimassa olevan yleiskaavan tavoitteisiin

Kaavaratkaisu on sopusoinnussa voimassa olevan rantaosayleiskaavan tavoitteiden ja mitoitusperusteiden kanssa.

Rakennusoikeuden perusteet Hujarvellä

Emätilan Lintula rantaviivan muunnettu pituus on 840 m ja kokonaisrakennusoikeus on 4,2 rantarakennuspaikkaa. Voimassa olevassa kaavassa rantaan on osoitettu vain 3 rakennuspaikkaa. Muu osa rakennusoikeudesta on siirretty taustamaastoon yleiskaavan mitoitusperusteita soveltaen. Yleiskaavan mitoitusperusteiden mukaan rakennuspaikan ulkopuolinen saunan rakennusoikeus kuluttaa 0,5 rantarakennuspaikan rakennusoikeuden.

Alkuperäistä kaavaa laadittaessa osa rantarakennusoikeudesta siirrettiin taustamaastoon siinä tarkoituksessa, että rakennusyksiköiden lukumäärää voitiin lisätä ja siten mahdollisimman monelle perikunnan osakkaalle voitiin turvata perinnön jakoa helpottava rakennusoikeus. Nyt, kun perinnönjako on suoritettu, käsillä olevalla tilalla on sellaista taustamaastoon siirrettyä rakennusoikeutta, että se voidaan palauttaa rantaan. Muutos on sopusoinnussa yleiskaavan mitoitusperusteiden kanssa.

Käsillä olevan kaavamuutoksen jälkeen emätilan alueelle on osoitettu 3 rantarakennuspaikkaa sekä erillinen sauna, joiden yhteenlaskettu laskennallinen rakennusoikeus 3,5 rantarakennuspaikkaa. Emätilan rantarakennusoikeus on 4,2 rakennuspaikkaa. Emätila on siten muutoksen jälkeenkin käytäntynä vähemmän rantarakennusoikeutta kuin sille yleiskaavan mitoitusperusteiden mukaan kuuluu. Muutos ei siten voi vaarantaa maanomistajien tasapuolista kohtelua.

Maanomistajien tasapuolinen kohtelu

Kaavamuutosalueen laskennallinen rakennusoikeus säilyy voimassa olevan kaavan mukaisena. Muutos ei vaaranna maanomistajien tasapuolista kohtelua.

Vaikutus yhtenäiseen vapaaseen rantaviivaan

Hujajärvellä saunan rakennusoikeus on sijoitettu olemassa olevan rakennuspaikan tuntumaan siten, että se ei riko yhtenäistä rakentamatonta rantaa. Muutoksella ei kavenna rakentamatonta rantaa siihen nähden, että koko yleiskaavan mitoituserusteiden mukainen rantarakennusoikeus olisi alun perin sijoitettu rantaan.

Kaajärvellä rantarakennuspaikan siirto toiseen paikkaan olemassa olevan asutuksen tuntumaan ei kavenna yhtenäistä rakentamatonta rantaa.

Vaikutus luonnonoloihin ja maisemaan

Rakennusoikeuden siirron kohteisiin ei liity erityisiä luonto- tai maisema-arvoja.

KARTTAAKO OY

Pertti Hartikainen
Pertti Hartikainen
dipl. ins.

Erilliset asiakirjat

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Kaavan laatijan vastine 15.5.2018 luonnosta koskeviin lausuntoihin