



Taipalsaaren kunta  
Kellomäentie 1  
54920 Taipalsaari

Taipalsaaren kunnan lausuntopyyntö 22.12.2023

## **Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto koskien Suur-Saimaan osayleiskaavamuutosta, kaavaluonnos, Taipalsaari**

### Lausuntopyyntö

Taipalsaaren kunta on asettanut Suur-Saimaan osayleiskaavamuutoksen kaavaluonnosmateriaalin nähtäville 22.12.2023-31.1.2024. Taipalsaaren kunta pyytää lausuntoa kaavaluonnoksesta 31.1.2024 mennessä Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta (myöhemmin ELY-keskus). Kaakkois-Suomen ELY-keskus on pyytänyt lausuntopyyntöä koskien lisääntymistä 7.2.2024 saakka.

Yleiskaava-alue sijaitsee Taipalsaarella Suur-Saimaan puolella kattaen mm. Kyläniemen ja Venäjänsaarten alueen.

Yleiskaavan laatimisen tavoitteena on modernisoida koko kaava ja merkinnot sekä määräykset vastaamaan nykyä sääntöjä. Nykyisessä kaavassa on lukuisia viittauksia vanhentuneisiin lakeihin ja tämä on aiheuttanut useasti kunnan rakennusvalvonnalle tulkintavaikeuksia. Osayleiskaava toimii mm. kunnan rakennusvalvonnan ohjausvälineenä, joten siinä määritellään suuntaviivat uudisrakentamisen laajuudesta ja sijoittelusta, ohjataan haja-asutusalueiden rakentamista. Osayleiskaava laaditaan oikeusvaikutteiseksi. Kaava tulee oikeuttamaan suoriin rakennuslupiin. Kaavamuutos koskee kaikkia rakennuspaikkoja ja alueen maanomistajia. Kaavamuutoksella ei muuteta alkuperäisen yleiskaavan tavoitteita ja mitoitusperiaatteita. Norppatilanteen muutosten takia joitakin rakentamattomia rakennuspaikkoja saatetaan joutua osoittamaan valtion korvattavaksi.

### Alueiden käyttö

Taipalsaaren Suur-Saimaan osayleiskaavan kokonaisuudistamista pidetään perusteltuna ratkaisuna. Aikaisempi kaava on rakennuslain mukainen kaava 1990-luvulta. Kaavamuutoksella selvennetään alueen suunnitelmallista käyttöä. Osayleiskaavaluonnoksen osalta ehdotetaan vielä seuraavia seikkoja tarkasteltavaksi ennen kaavaehdotuksen esille laittamista:

Ympäristöministeriöllä on vireillä Ympäristöministeriön asetus kaavan ja tonttijaon yhteentoimivasta tietomallimuodosta ja vakio- ja vakiomuotoisesta esitystavasta sekä kaavoissa käytettävistä merkinnöistä annetun

7.2.2024

ympäristöministeriön asetuksen korvaamisesta (niin kutsuttu Katja-hanke). Kyseisen asetuksen piti tulla voimaan 1.1.2024, mutta asetuksen säätäminen on vielä kesken. Asetuksen tarkoituksena on, että maankäyttö- ja rakennuslaissa (132/1999, myöhemmin MRL) on nykyisin säädetty kaavan esitystavasta se, että kaava esitetään kartalla ja kaavaan kuuluvat myös kaavamerkinnot ja -määräykset. 2024 voimaan tulevan maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen mukaan kaavat laaditaan valtakunnallisesti yhteentoimivassa tietomallimuodossa. Tämä muuttaa kaavan sisällön ja esitystavan määrittelyä siten, että 1.1.2024 alkaen kaavat koostuisivat kaavakohteista ja -määräyksistä. Maankäyttö- ja rakennuslain 29, 40 55 §:n mukaan ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä yhteentoimivasta tietomallimuodosta sekä kaavakohteiden ja -määräysten vakimuotoisesta esitystavasta. Tulevassa ympäristöministeriön asetuksessa on tarkoitus säätää tietomallimuodossa laadittavan kaavan tekniset vaatimukset, joilla varmistetaan koneluettavien kaavatietojen yhteentoimivuus sekä kaavamääräysten ja kaavakohteiden vakimuotoinen esitystapa. Lisäksi kaavoissa käytettävistä merkinnöistä annetun ympäristöministeriön asetuksen korvaamisella uudella asetuksella varmistettaisiin, että tietomallimuotoisesti laadituissa kaavoissa käytetään kaavakohteiden ja kaavamääräysten visualisoinnissa kansallisesti yhteneväistä kuvaustekniikkaa. Kyseinen asetusmuutos tulee huomioida kaavatyön edetessä.

Kaavaselostuksen kohdassa 5.3 *Yhteisranta-asetet rakennuspaikat (pilkkominen)* on tuotu esille seuraavaa:

*Osa voimassa olevan kaavan rakennuspaikoista on sellaisia, että rakennuspaikkojen lukumäärä on jätetty avoimeksi. Enimmäisrakennusoikeudeksi on esim. osoitettu 1250 k-m2 ja rakennuspaikkojen lukumääräksi 5-8 rakennuspaikkaa. Voimassa olevan kaavan tilakohtaisesta rantarakennusoikeuslaskelmasta ei ole dokumentaatiota. Näin ollen sitä ei voida käyttää perusteena tilakohtaiselle rakennuspaikkojen määrälle. Myöskään uutta rantarakennusoikeuslaskemaa ei ole laadittu. Tämän johdosta korttelin rakennuspaikkojen lukumäärä ja kunkin pilkotun rakennuspaikan rakennusoikeus on johdettu korttelin kerrosalan määrästä.*

Kun yhteisranta-asetet loma-asumiseen tarkoitettuja rakennuspaikkoja pilkotaan omiksi itsenäisiksi rakennuspaikoiksi, tulee kyseinen ratkaisu perustella, jotta voidaan taata maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Tästä syystä kunnan on perusteltava rakennuspaikkojen pilkkominen rantarakennusoikeuslaskelmaan perustuen. Jos yksittäiselle maanomistajalle annetaan rakennusoikeus muista poikkeavin periaattein, tulee kaavaselostuksesta käydä ilmi mistä maanomistaja on saanut erityisen perusteen poiketa tasapuolisesta kohtelusta muutettavan yleiskaavan alueella.

Kaavamerkinnoissa ja määräyksissä on vakituisen asuinrakentamisen vyöhyke (at). Kaavamerkinnot mukaan:

*Alue soveltuu kaavallisesti ja yhdyskuntarakenteellisesti vakituisen asuinrakentamiseen. Kaavan mukaisten lomarakennuspaikkojen muuttaminen vakituisen asuinkäyttöön on mahdollista, mikäli rakennukset ja rakennuspaikka täyttää*

7.2.2024

*myös muut vakituisen asutuksen vaatimukset. Asuinrakennuspaikan vähimmäiskoko on 7 000 m<sup>2</sup>.*

*Kaavaselostuksen mukaan (s.26): Kaavaan osoitetaan uutena merkintä at-vyöhyke. Tämän vyöhykkeen sisällä lomarakennuspaikan muuttaminen vakituiseen asuinkäyttöön on mahdollista ilman poikkeamislupaa, mikäli muut rakennuspaikan vaatimukset täyttyvät. Kaavalla määrätään, että näillä alueilla vakituisen asuinrakennuksen toteuttaminen edellyttää sitä, että rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 7000 m<sup>2</sup>. Kaavassa osoitetun at-vyöhykkeen sisäpuolella on kaavanoissa noin 130 rakennuspaikkaa. Näistä rakennuspaikoista noin 80 lomarakennuspaikkaa ovat sellaisia, jotka täyttävät 7000 m<sup>2</sup>:n pinta-alavaatimuksen.*

Kaavaselostuksessa on kyseisen kaavallisen ratkaisun osalta pyritty kattavasti perustelemaan kyseistä ratkaisua, kuitenkin kyseisen ratkaisun osalta kunnan tulisi vielä miettiä tätä tavoitetta, joka kaavalla on esitetty. Huomiota tulee ottaa vielä seuraavia seikkoja ratkaisua pohdittaessa: palvelujen sijaintiin ja liikkuvien palveluiden järjestämismahdollisuuksiin, alueen asemaan yhdyskuntarakenteessa, palo- ja pelastustoimen kannalta riittäviin kulkuyhteyksiin, tiestön kuntoon ja laatuun, vesi- ja jätehuollon järjestämismahdollisuuksiin.

Kaavaselostuksen mukaan kyläaluetta merkitsevät kaavamerkinnot (AT) puretaan kaava-alueelta pois. Vakituisen asuinrakennuksen vyöhykkeen merkintä at vaikuttaisi viittaavan vakiintuneesti kyläalueeseen, jossa rakennuslupia voidaan myöntää MRL 44 §:n eli niin kutsutun ”kyläpykälän” nojalla. Tätä ei ilmeisesti ole nyt kyseessä olevalla kaavaratkaisulla tavoiteltu?

Kaavaselostuksessa on kohdassa 5.6. *Vakituinen asutus* tuotu esille, että ”Kaavasta poistetaan merkintä, joka mahdollistaa joko lomarakennus- tai asuinrakennuspaikan muodostamisen.” Kaavamerkintöjen mukaan asuinrakennusten alue (A) voi rakentaa asuntoja ja loma-asuntoja. Kyseistä kaavamerkintää on syytä vielä tarkastella, että se vastaa kaavaselostuksen sisältöä. Kaavamerkintään olisi hyvä lisätä pilkun sijaan sana *tai*, jotta kaavamerkintää ei tulkita niin, että paikalle voi rakentaa asunnon ja loma-asunnon vaan asunnon tai loma-asunnon.

Maatalous- ja kyläalue, jolla ympäristö säilytetään (M/s) kaavamerkinnän mukaan: *Alueelle saa sijoittaa asuntoja ja niihin liittyviä talousrakennuksia sekä kyläpalveluja. Rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 5 000 m<sup>2</sup>. Alueella olevat maisemallisesti arvokkaat peltoaukeat tulee jättää rakentamiselta vapaaksi.* Kyseinen kaavamerkintä voi värityksen ja kirjainyhdistelmän puolesta sekoittua maa- ja metsätalousvaltaiseen alueeseen (M). Kuitenkin M/s kaavamerkinnän sisällön perusteella luontevampi merkintä voisi olla esim. kyläalue (AT) taikka maatalousalue (MT).

Kaavamerkinnöissä ja -määräyksissä on merkintä erityisalue (ET). Kaavakartalla on löydettävissä merkintä ”E”, jolla ei löydy kaavamerkinnöistä ja -määräyksistä selitettä. Kaavamerkintöjen ja -määräysten sekä kaavakartan osalta tulee tarkastella, että kumpi on oikea merkintä.

Yleisesti kaavamerkinnöissä ja -määräyksissä on viitattu kaavaselostuksen liitteisiin, kuten esimerkiksi paikallisesti arvokkaan kulttuurimaiseman

7.2.2024

osalta. Tämän osalta esitetään huoli, että kaavaselostus sekä liitteet eivät toistaiseksi ole esim. netissä nähtävillä kaavan valmistuttua. Vain kaavakartta sekä kaavamerkinnot ja -määräykset viedään mm. tietokantoihin ja näkyvät kunnan karttapalvelussa. Tämän osalta tulee tehdä pohdinta, mitä voidaan tuoda kaavakartalle ja kaavamerkintöihin ja -määräyksiin, niin että merkinnot kestävät aikaa ja mikä helpottaa kaavatyön valmistuttua kaavan toteuttamista ja tulkintaa.

Kaavamerkintöjen ja -määräysten yleisten määräysten mukaan: *MRL 72 §:n nojalla voidaan rakennuslupa asuinrakennuksen ja lomarakennuksen rakentamiseen myöntää suoraan tämän rantayleiskaavan perusteella rantavyöhykkeen A- ja RA-alkuisilla rakennuspaikoilla. Näillä alueilla uuden rakennuspaikan vähimmäiskoko on määritetty aluevarausmerkinnän yhteydessä. Muilla alueilla uuden rakennuspaikan vähimmäiskoko on 7 000 m<sup>2</sup>.* Kaavamääräykseen olisi hyvä selventää, että A-alkuisille paikoille voi rakentaa asuinrakennuksen tai loma-asunnon ja RA-paikoille loma-asunnon. Laajat alueet on kaavassa osoitettu pysyvän asumisen alueena. Luvat halutaan myöntää MRL 72 §:n perusteella, jolla ohjataan pääsääntöisesti loma-asutusta. Tämän seikan osalta tulee huomioida myös MRL 73 §:n sisältö. Kunnan tulee tarkastella, että voidaanko 72 ja 73 §:n nojalla mahdollistaa laajojen aluekokonaisuuksien osoittaminen pysyvään asumiseen. Keskeisillä alueilla kunnan tavoite pysyvästä asutuksesta voi edellyttää asemakaavan laatimista.

Rakentamisen etäisyyttä koskevassa taulukossa on kaksi kertaa ”*Asuinrakennus ja loma-asunto yli 100 m<sup>2</sup>: 40 m.*”. Tämän osalta on syytä tarkastella, että toistuuko sama tieto uudelleen, vai onko tarkoituksena ollut erottaa vielä jokin toinen seikka liittyen asuinrakennuksen ja loma-asunnon kokoon sekä näiden etäisyyteen rannasta.

Vireillä olevassa osayleiskaavan muutoksessa ei ole erikseen otettu kaavamerkinnoissa tai -määräyksissä kantaa kaava-alueen valmiuteen hyödyntää uusiutuvia energialähteitä, kuten esimerkiksi aurinkoenergian hyödyntämiseen ja ohjaamiseen. Taikka esimerkiksi mahdollisten uusien rakennuksien suuntaamisessa siten, että rakennuksen kattokulmat ovat optimaalisia aurinkoenergian hyödyntämiseen.

Yleisesti kaavakartasta todetaan, että Kyläniemen alueella useiden päällekkäisten rasterimerkintöjen alueella on vaikeaa tulkita, että mitkä kaikki kaavamerkinnot vaikuttavat yhtä aikaa. Tämän osalta on syytä harkita voisiko kaavakarttaa merkintöjen osalta parantaa niin, että kaavakartan luettavuus parantuu, jotta kuka vaan voi saada selkeästi tiedon alueen kaavamerkinnoista ja -määräyksistä.

Värrätsaaren länsisuunnassa olevan keltaisen alueen merkinnästä näyttäisi puuttuvan kirjaimet, joiden perusteella voidaan tulkita, että mistä kaavamerkinnästä on kyse.

Kaavaselostuksen kohdan 5.9. *Maisemallisten arvojen huomioiminen* mukaan ”*Voimassa olevaan kaavaan nähden ei tehdä merkittäviä muutoksia maisemallisten arvojen huomioimisen osalta. Alueelle laadittu luonto-*

7.2.2024

*maisemaselvitys (liite 2) tunnistaa pääpiirteissään samat maisemalliset arvot kuin voimassa oleva yleiskaava. Rajaukset päivitetään ja saatetaan vastaamaan luonto- ja maisemaselvityksen mukaisia rajauksia.* Voimassa olevaan kaavakarttaan verrattuna arvokkaan maisema-alueen merkintä on poistunut Värriäsaaren keskeltä, Lassinluodolta, Hietasaaren pohjoisosan itä ja länsi -puolelta, Kyläniemen Syvälahden ja Lehtiniemenlahden alueilta. Merkintä on muuttunut Pieni Mäntysaareen sekä Soukkienniemen alueella. Näiden osalta on kaavaselostuksessa tuotava esille perustelut muutoksesta.

Uusi rakentamislaki on tulossa voimaan 1.1.2025 alkaen. Tämän lainsäädännön muutoksen myötä talousrakennusten osalta on tulossa lainsäädännöllisiä muutoksia. Esimerkiksi alle 30 m<sup>2</sup> talousrakennus ei jatkossa vaadi luvutusta. Tästä lakimuutoksesta johtuen nyt vireillä olevassa Suur-Saimaan osayleiskaavan muutoksessa tulisi ottaa kantaa, että kuinka monta talousrakennusta kyseisillä kaavamerkintäalueilla, joissa talousrakennus on mainittu, saa rakentaa. Vireillä olevan rakentamislain muutoksen johdosta talousrakennusten määrän osalta tulee tehdä määräys kaavassa. Tästä ei hallituksen esityksen mukaan voida tehdä enää rakennusjärjestyksessä.

## Kulttuuriympäristö

Yleisenä huomiona, että selostuksessa viitataan useasti voimassa olevaan yleiskaavaan ja muutoksiin verraten siihen. Selostuksesta tulisi kuitenkin selkeästi käydä ilmi mitkä kohteet on tässä kaavassa huomioitu, riippumatta siitä onko kohde ns. vanha vai uusi. Osallistamisen näkökulmasta selostuksen tulee olla niin selkeä, että myös asiaan perehtymätön löytää helposti tiedon. Erityisesti kulttuuriympäristön osalta on selostuksessa pääosin viitattu vain liitteisiin (2 ja 3) ja tiedot eivät ole keskitetysti samassa paikassa selostuksessa.

Selostuksen luvussa 4 *Suunnittelun lähtökohdat* kerrotaan mm. alueen ympäristöstä ja sen suojelusta. Kohdan 4.2.5.1 *Rakennettu kulttuuriympäristö ja kulttuurimaisemat* tekstissä hämmennystä aiheuttaa luettelomainen esitystapa suojelukohteista, joita ei ole alueella. Nämä tulisi luetella tekstissä. Liitteestä 3 poimitussa kuvassa on osoitettu maakunnallisesti merkittävä maisema-alue, mutta sitä ei ole tekstissä selostettu. Asiaan perehtymättömälle tämä voi olla hämmentävää. Tekstiin ehdotetaan liitettäväksi tieto, että Etelä-Karjalan maakuntakaavassa (2011) osoitettu Kyläniemen kulttuurimaisema (ma/mm), on myöhemmässä inventoinnissa arvoitettu valtakunnallisesti arvokkaaksi ja osaksi laajempaa Utulan-Kyläniemen maisema-alueita.

Samaan kohtaan tulee lisätä myös luettelo myöhemmin (kohdassa 5.8.2) todetuista paikallisesti arvokkaista kulttuurimaisemista, joiden osalta vain viitataan liitteeseen 3.

Selostuksen kohtaan 5.8.2 *Rakennetun kulttuuriympäristön huomioiminen* kannattaa lisätä muualla selostuksen luvussa 5 käytetyn tavan mukaisesti viittaus selostuksen kohtaan 4.2.5.1, jossa alueen arvot on selostettu tarkemmin. Kutveleen kanava on selvityksessä osoitettu RKY-alueena, joten

7.2.2024

selostuksen viittaus alueen paikalliseen arvoon on virheellinen ja tulee korjata.

Kohdassa 5.9. tulee korjata valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen nimi täydelliseen muotoonsa tai viitata VAMA 2021 alueeseen ja selostuksen kohtaan 4.2.4.

Kaavatyössä on tiedostettu kaavan heikentävä vaikutus maisema-arvoihin, mutta silti kaavassa on alueelle osoitettu lisää rakennusoikeutta huomattava määrä. Myös vakituiseen asumiseen osoitettujen rakennuspaikkojen määrää on lisätty ja tiedostettu, ettei kaavamääräyksiä maisemallisten arvojen huomioimisesta välttämättä tulla noudattamaan. Kaavalla mahdollistettavan rakentamisen määrää tulee vielä harkita, sillä kaavaratkaisu voi olla maisemallisten arvojen osalla ristiriidassa MRL 5 §:n asettamien tavoitteiden kanssa.

Kaavakartalla RKY-alueen teksti ”RKY” on sijoitettu kaava-alueen ulkopuolelle, mikä voi aiheuttaa tulkintavaikeutta jatkossa. Maisema-aluetta kuvaavat tekstit ma ja ma-1 ovat, alueesta riippuen, joko rajauksen sisä- tai ulkopuolella. Koska kaavaa monesti tarkastellaan pienialaisesti, voi tämä aiheuttaa hämmennystä ja väärin tulkintoja. Yleisenä käytäntönä on osoittaa tekstit alueen ulkopuolelle. Osa samojen merkintöjen teksteistä on lihavoitu ja osa ei. Kaavan ulkorajaa osoittava merkintä on kaavakartalla punaisen sijaan musta.

#### Pohjavesi

ELY-keskus ehdottaa, että kaavaselostuksen luvun 4.2.1 (*Pinta- ja pohjavedet*) toisen kappaleen ensimmäistä virkettä täsmennetään. Taipalsaaren pohjavesialueiden vesienhoidon ja merenhoidon järjestämisestä annetun lain (1299/2004) mukainen rajausten ja luokitusten tarkistus on valmistunut loppuvuodesta 2021. Edellä mainittu tarkempi kuvaus pohjavesialueiden tarkistamistyöstä olisi hyvä tuoda esiin selostuksessa.

Pohjavesialuemääräyksen toinen virke kattaa pohjaveden pilaamiskiellon ja vesilain säännöksen, mutta määräykseen tulee lisätä vielä maaperän pilaamiskielto.

#### Geologiset muodostumat

Kaavaselostuksessa lukee: ”*Kyläniemen alue on rajattu kansainvälisesti arvokkaaksi harjualueeksi. Alue on maakunnan ainoa valtakunnallisesti arvokas harjualue.*” Jälkimmäisen virkkeen sanan valtakunnallisesti tulee korjata sanaksi *kansainvälisesti*, sillä maakunnassa on useita valtakunnallisesti arvokkaita harjualueita.

Kaavaselostuksen kuvassa 6 on esitetty POSKI-projektin mukaiset arvokkaat harjualueet, mutta kuvatekstissä viitataan arvokkaisiin geologisiin muodostumiin. Kuvatekstiin tulee korjata, että kyseessä on arvokkaat harjualueet.

7.2.2024

Osa Kyläniemen alueesta kuuluu harjajensuojeluohjelma-alueeseen (HSO-alue). Kyläniemen kansainvälisesti arvokkaan harjajalueen raja-alue eroaa hieman HSO-alueen rajauksesta. ELY-keskus kuitenkin esittää, että kansainvälisesti arvokkaan harjajalueen (ge-1) määräykseen sisällytetään tieto siitä, että aluerajaukseen sisältyy myös osaltaan harjajensuojeluohjelma-alue. Tällöin HSO-alueen rajauksia ei tarvitsisi merkitä kaavaan erikseen.

Kaavassa arvokkaille harjajalueille on ohjattu sekä RA- että RA/s-merkintöjä, eikä selostuksesta käy ilmi, millä perusteella kaavakartasta on jätetty osasta arvokkaille harjajalueille sijoittuvista RA-merkinnöistä /s-merkintä pois. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan kaikkiin RA-merkintöihin arvokkailla harjajalueilla tulee lisätä /s-merkintä tai selostuksessa tulee käydä ilmi perustelut, miksi osasta RA-merkinnöistä kyseinen lisämerkintä puuttuu.

Turpainniemen ja Rastinniemi-Taipaleen valtakunnallisesti arvokkaita tuulija rantakerrostumia ei ole esitetty kaavakartassa valtakunnallisten aineistojen rajausten mukaisesti. Kaavassa nämä alueet on esitetty muinaisranta-merkinnän mukaisilla rajauksilla, jotka jäävät valtakunnallisten aineistojen mukaisia rajauksia kapeammiksi. Kaavassa on esitettävä alkuperäiset geologisten muodostumien rajaukset.

## Luonnonsuojelu

Perustetut luonnonsuojelualueet on osoitettu kaavassa luonnonsuojelualueiksi SL. Lisäksi kaavassa on sovitettu luonnonsuojelualueiksi tarkoitettuja alueita SL-1. Ryövälin pohjoisosa on jo luonnonsuojelualue, joten kaavamerkinnän tulee olla SL. Keisari sen sijaan ei ole perustettu luonnonsuojelualueeksi, joten kaavamerkintä tulee olla SL-1. Rajaluoto eli Munaluoto on Ruokolahden puolella luonnonsuojelualue, Taipalsaaren puolella se olisi myös suositeltavaa olla SL-1. Myhkiöluodoista itäisin on osoitettu maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja MY, muut Myhkiöluodot ovat osoitettu joko SL tai SL-1 aluevarauksilla. Luodot ovat saimaannorppien tärkeää elinaluetta sekä Natura-alueita ja myös itäisin Myhkiöluoto tulee osoittaa SL-1 merkinnällä. Venäjäsaaren keskiosassa on laajahko alue osoitettu luonnonsuojelualueeksi tarkoitettuna alueeksi SL-1. Perusteluita merkinnälle ei ole esitetty. Suojelun tarve tulee perustella ja SL-1 merkintä osoittaa vain alueille, joille luonnonsuojelualueen perustaminen on alueen luonnonarvojen vuoksi perusteltua.

Kaavaselostuksessa on todettu, että kaavaluonnoksen yhteydessä ei ole tarkasteltu tulisiko rakennuspaikkoja vielä laajemmin siirtää tai korvata norppien pesien lähettäviltä ja että sen osalta toivotaan yhteistyötä viranomaisien kanssa. Rakennuspaikkakohtainen tarkastelu vielä rakentamattomien rakennuspaikkojen vaikutuksesta saimaannorppien lisääntymis- ja levähdyspaikkoihin sekä lajin suojelutasoon on tehtävä. Tarkasteluun tarvitaan tarkat paikkatiedot rakennettujen ja rakentamattomien rakennuspaikkojen sijainnista suhteessa saimaannorppien pesätietoihin. Kaakkois-Suomen ELY-keskus pitää yhteistyötä tarkastelun tekemisessä kaavoittajan ja kunnan rakennusvalvonnan kanssa tarkoituksenmukaisena.

7.2.2024

Natura 2000 -verkoston tietojen täydentämistä ja tarkentamista valmistellaan Suomen ympäristökeskuksessa, Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksissa ja Metsähallituksessa. Työtä johtaa Ympäristöministeriö. Kaakkois-Suomen ELY-keskus on tehnyt yhteistyössä Metsähallituksen kanssa kesän ja syksyn 2022 aikana puustoiisiin Natura-luontotyyppihin kohdistuvia maastoinventointeja myös Ilkonsejän ja Kyläniemen Natura-alueilla. Täydennys- ja tarkennusehdotuksista kuullaan asianosaisia ja sidosryhmiä keväällä 2024, minkä jälkeen niistä on tarkoitus päättää valtioneuvostossa. Luontodirektiivin luontotyyppiä boreaaliset luonnonmetsät esiintyy niin edustavina ja laajoina alueina Peräsaarella ja Kyläniemen Rastinniemiessä sekä siihen liittyvillä rinnealueilla, että näille alueille on tämänhetkisen tiedon perusteella tarpeen perustaa luonnonsuojelualueet. Ne onkin syytä merkitä SL-1 aluevarauksella (kts. karttaliitteet). Lisäksi myös Kaidanluodoilla on lomarakennuspaikan ulkopuolella luontotyyppiä boreaaliset luonnonmetsät ja nämä alueet on tarpeen osoittaa MY aluevarauksella. Kyläniemiessä Vehka-ahonlammen alueella on luontodirektiivin luontotyyppiä puustoiset suot ja myös se on tarpeen merkitä SL-1 aluevarauksella (kts. karttaliite).

Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeästä alueesta käytetään kaavamääräyksissä merkintää luo-1 ja kaavakartalla pelkkä luo. Teksti erottuu kaavakartalla erittäin huonosti.

Muinaisrannan alueet mr sijaitsevat pääsääntöisesti Kyläniemen rinteiden yläosissa, jotka ovat myös merkittäviä harjujen paahderinteiden lajiston kannalta. Kaavamääräykset kieltävät mr-alueella mm. puuston käsittelyn. Paahderinteiden lajisto vaatii valoisia ja melko avoimia kasvupaikkoja, joten puuston käsittelyn kieltäminen kokonaan on ristiriidassa näiden alueiden luonnonarvojen kanssa. Suositeltavampaa olisi käyttää vain avohakkuun kieltämistä. ELY-keskus suosittelee harkitsemaan avohakkuiden kieltämistä myös paikallisesti arvokkailla luonnonmaisema-alueilla ma siltä osin, kun niitä ei ole osoitettu MY-alueiksi, joilla avohakkuut ovat kiellettyjä.

Kaavaselostuksen kohdassa 4.2.4 *Maisema* (sivu 11) todetaan virheellisesti, että Kyläniemen harjijensuojelu- ja Natura-alueen arvot ovat ensisijaisesti maisemallisia. Näin ei ole, vaan harjijensuojelussa arvot perustuvat ensisijassa geologiaan ja Natura-alueilla arvot perustuvat alueen luontodirektiivin mukaisiin luontotyyppihin ja niiden lajistoon.

Vaikutusten arviointi on Natura-alueiden osalta puutteellinen ja perustuu Kyläniemen Natura-alueen arvojen osalta väärin tulkintoihin. Vaikutusten arvioinnissa todetaan, että pääasiallisena suojelu ei kohdistu lajistollisiin arvoihin, vaan geologisiin ja maisemallisiin arvoihin. Tämä tulkinta on virheellinen. Kaikilla Natura-alueilla arvot perustuvat alueen luontodirektiivin mukaisiin luontotyyppihin ja lajeihin. Tältä osin vaikutusten arviointia ei Kyläniemen Natura-alueen osalta ole tehty lainkaan ja Ilkonsejän sekä Lietveden Natura-alueiden osalta arviointi on hyvin puutteellinen.

Taipalsaaren rakennusjärjestyksen mukaan ranta-alueella vakituiseen asumiseen käytettävän rakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 250 m<sup>2</sup> ja kerrosten lukumäärä enintään kaksi ja ranta-



7.2.2024

alueella lomarakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikkaa kohden saa olla 5 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 150 m<sup>2</sup>. Kaavaselostuksen mukaan rakennusjärjestystä ollaan päivittämässä. Kaavaluonnoksessa on määritelty tavanomaisen lomarakennuspaikan enimmäisrakennusoikeudeksi 5 % rakennuspaikan pinta-alasta ja enimmäisrakennusoikeudeksi 250 k-m<sup>2</sup>. Maisemallisista syistä ja muidenkin rakennuspaikan olosuhteiden vuoksi rakennusoikeutta on paikoin rajattu pienemmäksi (200/150/80 k-m<sup>2</sup>). Loma-asuntojen alueen enimmäisrakennusoikeuden nostossa vaikuttaisi kaavaluonnoksen perusteella olevan melkoista vaihtelua näistä selostuksessa mainituista periaatteista. Esimerkiksi Venäjänsaaren maisemallisesti ja geologisesti arvokkaassa harjusaassa lomarakennuspaikkojen rakennusoikeus on pääosin 150 k-m<sup>2</sup> (RA-2), mutta paikoin jopa 250 k-m<sup>2</sup> (RA/s), mikä on alueen olosuhteisiin ja arvoihin nähden liian suuri. Paikoin voisi olla tarpeen rajata rakennusoikeutta jopa pienemmäksi kuin 150 k-m<sup>2</sup>. Myös maisemallisesti arvokkaassa ja saimaannorpan keskeisellä elinalueella sijaitsevassa ja pääosin luonnonsuojelualueeksi perustetussa Iso-Varis saassa rakennusoikeus on nostettu 250 k-m<sup>2</sup>:iin (RA), mitä on pidettävä aivan liian suurena. Samoin Kyläniemessä on monilla maisemallisesti ja harjijensuojelullisesti arvokkailla alueilla (esim. Turpainniemi) rakennusoikeus nostettu 250 k-m<sup>2</sup>:iin (RA, RA/s). Monissa pienissä saarissa jopa RA-2 merkinnän oikeuttava 150 k-m<sup>2</sup>:n rakennusoikeus on liian suuri. Rakennusoikeuksien määrät eri alueilla tulee tarkistaa siten, että ne ovat sopivia alueen maisemallisten ja luonnon arvojen kannalta.

Kaavaan on osoitettu Kyläniemeen uutena merkintänä laaja at-vyöhyke, jonka sisällä lomarakennuspaikan muuttaminen vakituiseen asuinkäyttöön on mahdollista ilman poikkeamislupaa, mikäli muut rakennuspaikan vaatimukset täyttyvät. Kaavassa osoitetun at-vyöhykkeen sisäpuolella on noin 130 lomarakennuspaikkaa, joista noin 80 lomarakennuspaikkaa täyttää asetetun 7000 m<sup>2</sup>:n pinta-alavaatimuksen. Näistä n. 30 on rakentamattomia lomarakennuspaikkoja ja n. 50 rakennettuja lomarakennuspaikkoja. Kyläniemi on valtakunnallisesti arvokasta maisema-alueita ja kaavan vaikutusten arvioinnissa on arvioitu, että vakituisen asutuksen määrän lisääntymisen n. 80 asuinrakennuspaikalla aiheuttaa maisema-arvoja heikentäviä vaikutuksia. Lisäksi on arvioitu, että saimaannorpalle aiheutuu välillisiä vaikutuksia, koska vakituinen asutus lisää alueella ja ympäristössä tapahtuvaa liikehdintää sekä vesillä liikkumista erityisesti talviaikana, koska rakennuspaikoilla oleskellaan ja niiden ympäristössä liikutaan päivittäin. Sen sijaan vakituisesta asumisesta poiketen loma-asunnoissa talvikäyttö on vähäistä. Norpan pesien läheisyyteen mahdollistuva asuinrakentaminen lisää huomattavan paljon todennäköisyyttä sille, että vesillä ja jäällä liikkuminen tulee aiheuttamaan norpille häiriöitä ja erityisesti keväisin eli erityisen herkkänä pesimäaikana. Tästä aiheutuvaa mahdollista merkittävää häiriötä norpalle ei näin ollen voida sulkea pois. Myös Kyläniemen Natura-alueelle voi olla vaikutuksia liikkumisen lisääntymisen ja siitä aiheutuvan kulumisen vuoksi. Vaikutusten arviointia näiltä osin tulee tarkentaa ja mikäli haitallisia vaikutuksia ei varmasti voida sulkea pois, tulee at-alueen rajausta muuttaa tai poistaa se kokonaan.

7.2.2024

Kyläniemen Natura-alueelle Heponiemeeseen on osoitettu retkeily- ja ulkoilu-alue VR-2. Kaavamääräysten mukaan alueelle saadaan rakentaa alueen käytön kannalta tarpeellisia rakennuksia ja rakenteita siten, että alueen enimmäisrakennusoikeus on 250 k-m<sup>2</sup>. Rakentamisen osalta ei ole tietoa, onko se olemassa olevaa vai sisältyykö kaavaratkaisuun uutta rakennusoikeutta. Rakentamisen ja virkistyskäytön, kuten ei myöskään muun Kyläniemen Natura-alueelle osoitetun virkistyskäytön ja siihen liittyvän rakentamisen vaikutuksia Natura-alueen luonnonarvoihin ei ole tarkasteltu.

Kaavan vaikutuksia Natura-alueiden suojelun perusteena oleviin luonnonarvoihin (luontodirektiivin lajit ja luontotyypit, jotka löytyvät alueiden tietomakkeilta) ei vielä ole varsinaisesti arvioitu. Arviointi tulee tehdä viimeistään ehdotusvaiheessa. Vaikutuksia on kuitenkin hyvä tarkastella jo ennen sitä, jotta kaavaratkaisusta pystytään tekemään sellainen, että Natura-alueiden luonnonarvoja ei merkittävästi heikennetä suoraan tai välillisesti tai yhdessä muiden alueille kohdistuvien hankkeiden kanssa.

Voimassa olevassa kaavassa Hutvanassa on korvattava rakennusoikeus. Onko rakennusoikeus siirretty jonkekin vai eikö oikeutta enää katsota olevan? Kaavaselostuksessa todetaan, että kaikki kaavaan merkityt korvattavat rakennuspaikat on poistettu, koska ne korvattu maanomistajille suojelualueiden perustamisen yhteydessä. Hutvanan alueelle ei vielä ole perustettu luonnonsuojelualuetta.

Eteläisempi Pöytäluotoon on perustettu luonnonsuojelualue Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen päätöksellä 1.12.2010 (kts. liite 3), mutta saarella olevaa rakennusoikeutta ei ole korvattu päätöksen yhteydessä. Korvattava rakennusoikeus tulee merkitä kaavaan.

## Vesihuolto

### *Vesihuollon toteuttaminen*

Kaavaneuvottelussa 24.2.2023 ELY-keskus totesi vesihuoltoon ja sen järjestämiseen liittyen ”*Vesihuoltoratkaisua on selvitettävä ja perusteltava kaavan valmistelun yhteydessä.*” Asiaa on kaavaselostuksessa (15.11.2023) arvioitu ja pohdittu. Kaavaselostuksessa todetaan, että suunnittelualueelle ei ole rakennettu vesijohtoverkostoa eikä viemärointiä. At-vyöhykkeen osalta vaikutusten arvioinnissa on esitetty todennäköisimpänä ratkaisuna jätevesihuoltoon umpisäiliöt ja niiden tyhjentämiseen liittyvät lietekuljetukset. Talousveden saatavuutta kaava-alueella ei ole arvioitu muilta osin kuin että at-vyöhykkeellä siihen saattaa osin liittyä vähäisiä ongelmia. At-vyöhykkeen osalta on myös todettu, että vaikka lähtökohtaisesti vesihuolto asiat ovat kiinteistönomistajien vastuulla, saattaa mahdollisten ongelmien ratkaiseminen pitkällä aikajänteellä joissain määrin olla myös kunnan vastuulla.

Kaavaselostuksen mukaan at-vyöhykkeelle voi yleiskaavan myötä muodostua vakituisia asuinpaikkoja. Alueelle voi olla ELY-keskuksen näkemyksen mukaan olla syntymässä vesihuoltolain (119/2001, myöhemmin VHL) 6 §:ssä tarkoitettu järjestämisvelvollisuus vesihuollon palveluiden turvaamiseksi. ELY-keskus valvoo mainitun VHL 6 §:n mukaisen

7.2.2024

järjestämisvelvollisuuden toteuttamista, ja voi tarvittaessa myös määrätä kuntaa täyttämään järjestämisvelvollisuutensa. Yleiskaavassa suunniteltu vakituisesta asumisesta johtuva yhdyskuntakehityksen tarve saattaa toteutuessaan edellyttää toiminta-alueen hyväksymistä alueelle.

Kaavasunnittelun tueksi on perusteltua tehdä karttatarkastelut sisältävä selvitys siitä, että miten vesihuolto kaava-alueella on tarkoituksenmukaista toteuttaa. Keskitetyn vesihuollon mahdollisuutta tulee tarkastella ainakin at-vyöhykkeellä ja mahdollisesti myös kattaen koko alueen Kietävälä-Junnikkala-Rehula-Kyläniemi-Suikka-Hentula-Turpainniemi. Näin mahdollisuudet myös nykyisten kiinteistöjen liittämisestä keskitettyyn järjestelmään tulee tarkasteltua. Kaava-alueella on tehtävä kartalle rajaukset siitä, että mitkä ovat kiinteistöille käyttökelpoiset ja sallitut ratkaisut vesihuollon järjestämiseen.

#### *Kaavamerkinnät ja -määräykset*

Kaavamerkinnät ja määräykset dokumentissa otsikon ”*jätevesihuolto*” käsitellään myös talousveden saatavuutta. Otsikoksi voisi vaihtaa ”*vesihuolto*” kuvaamaan paremmin asiasisältöä.

Kaavamerkinnät ja määräykset dokumentissa on todettu ”*Omarantaisten rakennuspaikkojen kuivakäymälät on varustettava vettä läpäisemättömällä jätevesisäiliöllä ja varmistettava poiskuljetus tai kompostointi asianmukaisella tavalla.*” Määräyksen osalta on epäselvää, että miksi määräys koskee vain rajattua osa-aluetta eli omarantaisia rakennuspaikkoja. Määräyksessä on osin myös tulkinnanvaraa. Määräyksellä pyritään tuomaan esiin, että kuivakäymälöistä ei saa päätyä maaperään valumaa vaan kuivakäymälöiden tulee olla tiivispohjaisia. Määräyksessä on todettu, että poiskuljetus tai kompostointi on hoidettava asianmukaisella tavalla. Määräyksessä tulisi selvästi tuoda esiin, että onko kuivakäymälän aineksien kompostointi kiinteistöillä mahdollista ja jos niin millä edellytyksillä. Määräys vaatii tarkentamista.

Vesihuollon osalta kaavamerkinnät ja määräykset dokumentissa voisi viitata lisäksi myös voimassa oleviin kunnan rakennusjärjestykseen ja ympäristönsuojelumääräyksiin.

#### Tulva-asiat

Alin sallittu rakentamiskorkeus N2000+ 78,0 m (lisättyä aaltoiluvaralla) on huomioitu kaavassa asianmukaisesti. Alimman rakentamiskorkeuden lisäksi käyttötarkoituksen muutoksissa loma-asunnosta vakituisen asumiseen tulisi huomioida rakennuspaikan mahdollinen jääminen saarroksiin tulvan aikana. Kaavan mahdollistama vakituisen asutuksen määrän lisäntyminen heijastuu Kyläniemen lossin käyttöön ja lossiyhteyden varmistamisen merkitys myös poikkeuksellisten kuivuus- ja tulvatilanteiden aikana korostuu.

7.2.2024

## Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen liikenne- ja infrastruktuuri -vastualueen lausunto

Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastualue toteaa asiassa lausuntonaan seuraavaa:

Osayleiskaava-alueen halki kulkee maantie 14866, Kyläniementie, joka on toiminnalliselta luokaltaan yhdystie. Maantien 14866 liikennemäärä osayleiskaava-alueella oli vuonna 2020 keskimäärin 100 ajoneuvoa vuorokaudessa lossin päässä ja n 70 ajon./vrk pidemmällä saarella. Raskaita ajoneuvoja oli alle 10 ajoneuvoa vuorokaudessa. Nopeusrajoitus alueella on 80 km/h, lossirannan läheisyydessä 50 km/h.

Kyläniemeen ei ole kiinteää maantieyhteyttä mantereelta. Kulku saareen tapahtuu lossilla. Kyläniemen lauttapaikka sijaitsee Ruokolahden ja Taipalsaaren kunnan rajalla Kyläniementiellä (mt 14866) Kutveleen kanavan länsipuolella. Nykyisin paikalla liikennöi Kyläniemen lossi yhdistäen Kyläniemen mantereeseen. Lossi liikennöi tarvittaessa, henkilöautoja sen kyytiin mahtuu noin 14 ja sen hyötykuorma on 60 tonnia.

Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen suunnitelmissa on ollut rakentaa kiinteä yhteys Kyläniemeen sillan kautta, mikäli taloudelliset edellytykset täyttyvät. Siltayhteydestä on valmistunut yleissuunnitelma vuonna 2009, ja se on hyväksytty 21.5.2015. Hyväksymispäätös oli voimassa vuoden 2023 loppuun eikä sitä voitu enää jatkaa. Päätös on rauennut, koska jatkosuunnittelua tiesuunnitelman muodossa ei ole aloitettu.

Lossipaikka ei sisälly nyt tarkasteltavaan kaava-alueeseen, mutta nyt tarkasteltavalla kaava-alueella on selvä yhteys lossin kuormitukseen. Osayleiskaavan uudistuksen myötä mahdollisesti lisääntyvä maankäyttö synnyttää myös lisää liikennettä. Nyt käsillä oleva osayleiskaavan muutos kasvattaa osaltaan liikennettä Kyläniementiellä mt 14866.

Itse lossiliikenteen järjestämisestä vastaa Varsinais-Suomen ELY-keskus. Kaakkois-Suomen ELY-keskus on informoinut Varsinais-Suomen ELY-keskusta kaavoitushankkeesta. Varsinais-Suomen ELY-keskuksen mukaan lossiliikenteen kapasiteettia todennäköisesti tullaan kasvattamaan tulevaisuudessa, mutta itse lossi on aina liikkumisen suhteen rajoittava epäjatkuvuustekijä.

ELY-keskuksella ei ole tiedossa olevia tai suunniteltuja tienparannushankkeita liittyen nyt käsillä olevan Suur-Saimaan osayleiskaavan uudistuksen alueella.

Lopuksi

Yleiskaavauudistuksen osalta voisi olla hyvä käydä viranomaisneuvottelu tai työpalaveri ennen yleiskaavan viemistä ehdotuksena nähtäville.

7.2.2024

Lausunnon valmisteluun ovat osallistuneet myös arkkitehti Tuija Mustonen, geologi Iiris Huovari, luonnonsuojelubiologi Tuula Tanska, biologi Simo Jokinen, johtava vesitalousasiantuntija Kalle Maaranen, johtava vesitalousasiantuntija Tapio Tuukkanen, liikennejärjestelmäasiantuntija Pasi Halttunen sekä liikennejärjestelmäasiantuntija Joel Peiponen

Tämä asiakirja on hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt alueidenkäytön asiantuntija Suvi Karppinen ja ratkaissut alueidenkäyttöpäällikkö Pertti Perttola.

**Liitteet**

Liite 1: Ilkonselkä luontotyyppikartta  
Liite 2: Kyläniemi luontotyyppikartta  
Liite 3: Päätös luonnonsuojelualueen perustamisesta

**Tiedoksi**

Etelä-Karjalan museo  
Etelä-Karjalan liitto  
Lappeenrannan seudun ympäristötoimi