

## PÄIHÄNNIEMEN RANTA-ASEMAKAAVAN KUMOAMINEN

**Kaavaluonnos 9.8.2021**  
**Selostusosa**



*Näkymä suunnittelualueelta länteen Kurpanlahdelle.*

**Karttaako**

Jarmo Mäkelä  
Heikinkatu 7  
48100 Kotka  
jarmo.makela@karttaako.fi

# Asemakaavan selostus, joka koskee 9.8.2021 päivättyä ranta- asemakaavan kumoamiskarttaa.

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT



*Kaava-alueen likimääräinen sijainti on ympyröity punaisella. Lähde: Taipalsaaren karttapalvelu*

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Taipalsaaren kunnan Kattelussaarella Päihänniemen länsiosassa ja Kurpanlahden rannalla eteläisellä Suur-Saimaalla (kuva likimääräisestä sijainnista yllä olevalla kartalla). Alueelta on noin 20 km matkaa Taipalsaaren palveluihin ja 25 km Lappeenrannan keskustaan. Alueen läheisyydessä sijaitsee suosittu Päihänniemen retkeilyalue ja sitä sivuavat useat venereitit. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 18 ha ja se koostuu yksityisten maanomistajien kiinteistöistä.

### 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on ”Päihänniemen ranta-asemakaavan kumoaminen”. Tarkoituksena on kumota nykyinen ranta-asemakaava eteläosan alueelta ja osoittaa kyseiset rakennuspaikat (6 kpl) asuinrakentamiseen yleiskaavan muutoksessa. Maanomistajien tavoitteena on sallia alueella ympärivuotinen asutus.

### 1.4 Luettelo selostukseen liittyvistä asiakirjoista

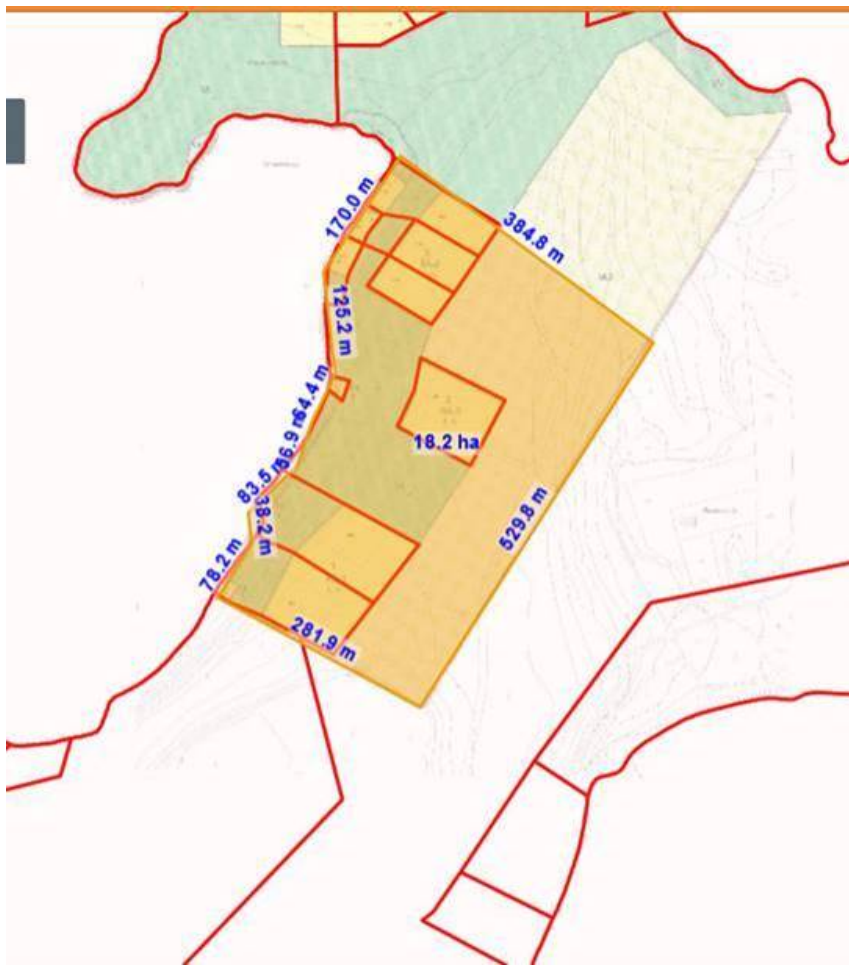
- Tilastolomake (ehdotusvaiheessa)
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Kumottavan ranta-asemakaavan merkinnät ja määräykset
- Kumottava ranta-asemakaavakartta

## 2 LÄHTÖKOHDAT

### 2.1 Selvitys suunnittelualan oloista

#### 2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Taipalsaaren kunnan Kattelussaassa Päihänniemen alueella ja Kurpanlahden rannalla. Yleissilmäyskartta kaava-alueen sijainnista on selostusosan alussa. Alueella ovat voimassa Etelä-Karjalan maakuntakaava, Kattelussaari-Jänkäsalon osayleiskaava ja Päihänniemen ranta-asemakaava. Kaavan kumoaminen koskee kuutta rakennuspaikkaa, jotka on osoitettu loma-asumisen kortteleihin nykyisessä ranta-asemakaavassa. Tilojen sijainti ja suunnittelualue näkyvät alla olevalla kartalla.



*Ranta-asemakaavan kumoaminen koskee yllä näkyvää aluetta ja siihen kuuluvia tiloja.*

#### 2.1.2 Luonnonympäristö

Aluetta koskevaa yleiskaavan päivitystä varten on tehty erillisiä ympäristöinventointeja keväällä – kesällä 2021 ja ranta-asemakaavan kumoamisessa tukeudutaan pääosin näihin selvityksiin.



Suunnittelualue on osa merkittävää harjumuodostumaa. Kaava-alue kuuluu valtakunnallisessa maisemamaakuntajaossa Itäisen Järvi-Suomen Suur-Saimaan seutuun, jolle ovat tyypillisiä sokkeloiset vesireitit, maastonmuodoiltaan vaihtelevat kallioiset ja hiekkaiset rannat sekä jääkauden muokkaamat rantamuodot. Myös suunnittelualue on maastonmuodoiltaan vaihteleva; esimerkiksi loma-asuntojen ja rantasaunojen väliin jää jyrkkä rinne.

Kattelussaari-Jänkäsalon alue, johon myös ranta-asemakaavan alue sisältyy, kuuluu Vuoksen päävaluma-alueeseen. Lisäksi alue kuuluu Kattelussaaren pohjavesialueeseen, jonka pinta-ala on noin 4,9 km<sup>2</sup>. Kaavoitettavan alueen rannan kasvilajisto on niukkaa ja tavanomaista karujen vesistöjen rantalajistoa. Suurin osa rannoista on kivi- ja hiekkarantaa.



*Suunnittelualue sijaitsee vesistön äärellä Kurpanlahden rannalla Suur-Saimaalla.*

Kaava-alue kuuluu valtakunnallisessa metsäkasvillisuusvyöhykejaossa Eteläboreaalisen vyöhykkeen Järvi-Suomen alueeseen. Suunnittelualueen puusto on pääosin sekametsää ja kuivaa kangasmetsää; takamaastossa on koivumetsää ja rinteessä sekä rannan läheisyydessä pääosin mäntyjä. Lisäksi alueella on joitakin yksittäisiä kuusia. Suunnittelualueelta ei ole löydetty uhanalaisia lajeja.



*Alue on pääosin kuivaa koivu- ja mäntymetsää (vas.). Jyrkkä rinne loma-asuntojen ja rantasaunojen välissä (oik.).*



### 2.1.3 Rakennettu ympäristö

Alue on nykyisin osittain rakennettua. Alueella on kaksi suurempaa loma-asuntoa kiinteistöillä 831-414-3-24 ja 831-414-3-88. Näiden lisäksi on pienempiä talousrakennuksia tms. Rannassa jyrkän rinteiden alla on erillisiä rantasaunoja ja laitureita, joihin on tieyhteys sekä portaat/polkuja loma-asunnoilta. Kiinteistön 831-414-3-93 ylärinteenpuoleinen osio on nykyisellään rakentamaton. Rannassa on kiinteistöön kuuluva saunarakennus.



*Toinen alue suuremmista loma-asunnoista kiinteistöllä 831-414-3-24, joka on tarkoituksenaan muuttava vakituiseen asumiskäyttöön myös kaavallisesti.*



*Pienempiä mökkejä/saunoja suunnittelualueella.*



*Loma-asunnoilta kulkee portaat/polku rantaan saunoille ja laitureille. Rannassa on useita kiinteistöjen venepaikkoja.*

## 2.1.4 Maanomistus

Kaava-alueen kiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa. Kaikki rakennuspaikkojen maanomistajat ovat mukana hankkeessa. Loma-asuntojen väliin ja rannan taustalle jäävän metsä-/virkistysalueen omistaa pääosin Tornator Oyj, joka on antanut suostumuksensa kaavahankkeelle.

Ranta-asemakaavan kumoaminen koskee seuraavia tiloja:

831-414-3-23 Hessunrinne, 831-414-3-24 Kurpanpohja, 831-414-3-32 Kurpanrinne, 831-414-3-70 Päihänniemi, 831-414-3-85 Hiekkaranta, 831-414-3-88 Suvirinne, 831-414-3-93 Suviranta, 831-416-1-117 Etelätuuli

## 2.2 Suunnittelutilanne

### VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Valtioneuvoston päätös tuli voimaan 1.4.2018.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet konkretisoituvat pääasiassa kaavoituksen kautta. Maakuntakaavoituksella on tässä keskeinen rooli. Nyt käsiteltävää kaavahanketta koskevat tavoitteet ovat lähinnä:

- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

### MAAKUNTAKAAVA

Etelä-Karjalan maakuntavaltuuston hyväksymässä ja 21.12.2011 voimaan tulleessa Etelä-Karjalan maakuntakaavassa alueen ympäristö on pääosin MU- aluetta eli maa- ja metsätalousaluetta, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta. Tämä sisältää muun muassa Päihänniemen uimarannan suositun retkeilyalueen. Varsinaiselle suunnittelualueelle on maakuntakaavassa merkitty pohjavesialuetta (pv), luontomatkailun ja virkistysalueen kehittämisalue (ml) sekä arvokas harjualue (ge/h). Lisäksi alue kuuluu laajaan Suur-Saimaan kehittämisen kohdealueeseen. Aluetta ympäröivät vesiliikenteen syvä väylä sekä veneväylä.





*Ote Etelä-Karjalan maakuntakaavayhdistelmästä, jossa suunnittelualueella on muun muassa pohjavesialuetta ja arvokas harjuaalue. Lähde: Etelä-Karjalan maakuntaliitto.*

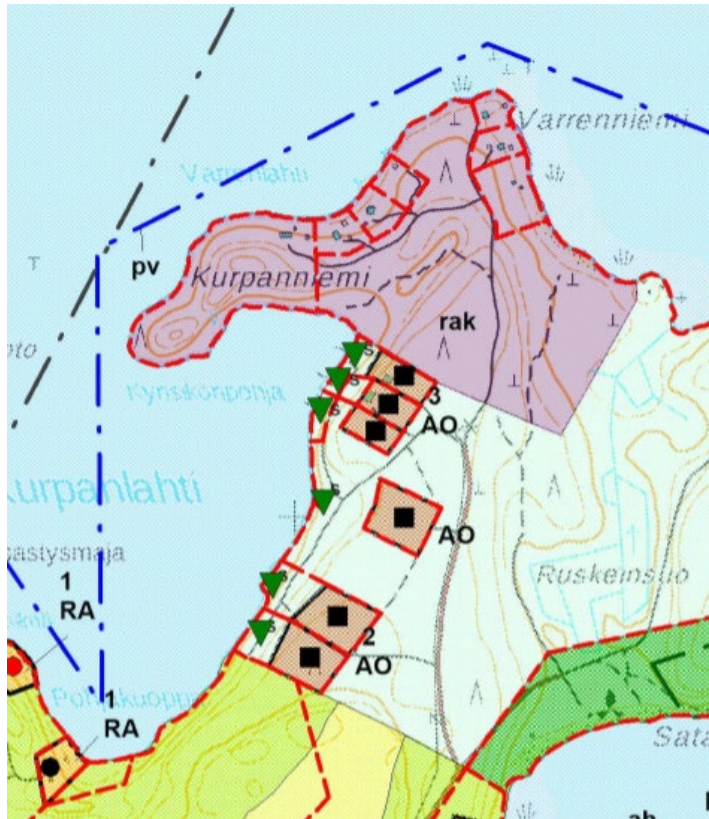
## YLEISKAAVA

Alueelle on voimassa Kattelussaari-Jänkäsälön osayleiskaava (kuva alla), joka on hyväksytty 18.12.2013. Kunnassa parhaillaan on käynnissä osayleiskaavan päivitystyö, joka tulee saada lainvoimaiseksi ennen ranta-asemakaavan kumoamista. Yleiskaavan päivityksestä vastaa kunta, kun taas ranta-asemakaavan kumoaminen on yksityisten maanomistajien vastuulla. Tällä hetkellä voimassa olevassa yleiskaavassa alueella on ainoastaan rak-merkintä (ranta-asemakaava-alue) ja se kuuluu pohjavesialueeseen (pv), joka on merkitty myös maakuntakaavaan.



*Alueella on voimassa Kattelussaari-Jänkäsälön osayleiskaava, jossa alue on jätetty avoimeksi ja osoitettu ranta-asemakaavassa tarkemmin suunniteltavaksi alueeksi.*

Tekeillä olevassa Kattelussaaren ja Jänkäsalon osayleiskaavan ajantasaistamisessa ja laajenuksessa kohdealueen rakennuspaikat on kaavaluonnoksessa osoitettu AO-merkinnöillä eli erillispientalojen alueena (kuva alla). Tämä merkintä mahdollistaa ympärivuotisen asumisen ja tavoitteena onkin kumota ranta-asemakaava, kunhan kyseinen yleiskaava saadaan voimaan. Uudessa osayleiskaavassa rantasaunojen paikat on osoitettu erillisellä vihreällä kolmiosisymbolilla. Nykyisessä yleiskaavassakin olevat pohjavesialue ja harjualue pysyvät ennallaan.

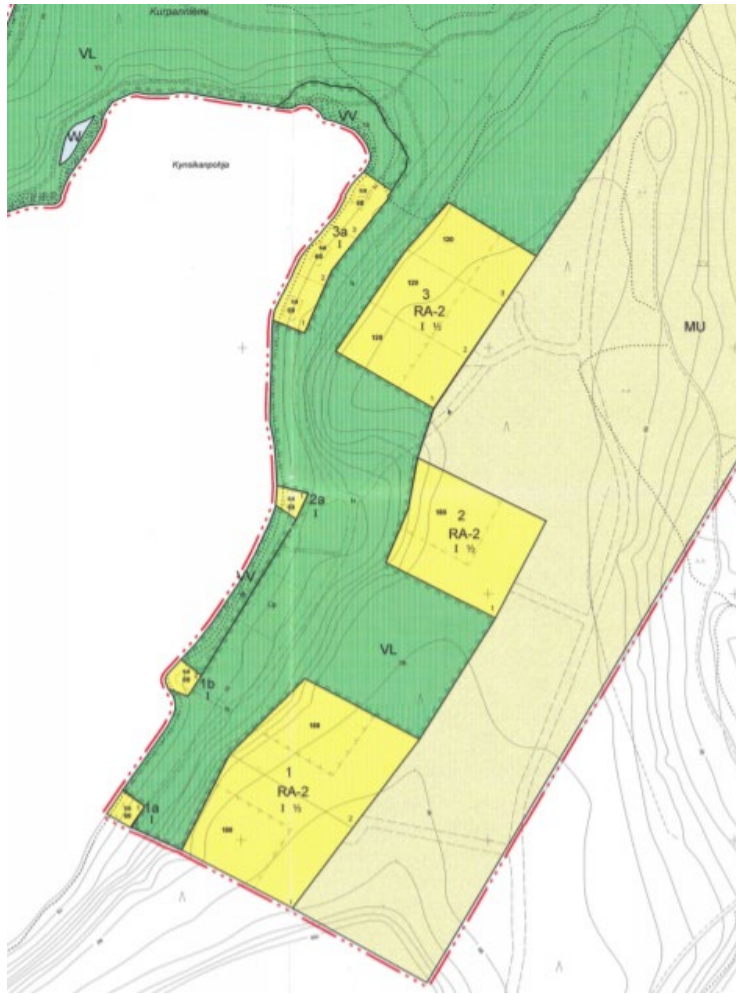


*Uudessa osayleiskaavan päivityksessä kohdealueen tontit on osoitettu AO-merkinnällä, joka sallii ympärivuotisen vakituisen asumisen.*

## ASEMAKAAVA

Voimassa olevassa Päihänniemen rantakaavassa (hyväksytty 17.5.2000) alueelle on osoitettu yhteisrantaisten loma-asuntojen alueita (RA-2). Tontteihin liittyvät rantasaunat (sa) on osoitettu poikkeuksellisesti erillään loma-asuntoalueista omina alueinaan (kuva seuraavalla sivulla). Alueen läpi kulkee lähivirkistysalue (VL) ja rannassa on uimaranta (VV). Takamaasto on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta (MU).





*Alueella voimassa oleva Päihänniemen ranta-asemakaava, joka kumotaan yllä näkyvien kolmeen RA-2-alueen ja niihin liittyvien rantasaunojen osalta.*

Kumoamisalueeseen kuuluvat kolme RA-2-korttelia eli yhteisrantaisten loma-asuntojen aluetta. Kaavamääräysten mukaan kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaavassa osoitetun k-m<sup>2</sup> suuruisen ja 1½ kerroksisen loma-asunnon ja erillisen 60 k-m<sup>2</sup> suuruisen yksikerroksisen saunarakennuksen. Lisäksi suunnittelualueeseen kuuluvat lähivirkistysalue VL, uimaranta-alue VV sekä maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta (MU) kumotaan tässä kaavamuutoksessa.

#### RAKENNUSJÄRJESTYS

Kunnanvaltuusto on hyväksynyt Taipalsaaren kunnan rakennusjärjestyksen 22.8.2018 § 38 ja se on tullut voimaan 1.11.2018.

#### POHJAKARTTA

Ranta-asemakaavan pohjakartta on hyväksytty kunnassa alkuperäisen kaavatyön yhteydessä. Kaava laaditaan MapInfo-ohjelmistolla. Kaavatyön yhteydessä digitoidaan myös vanha vuoden 2000 kumottava ranta-asemakaava.

## **3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **3.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset**

Aloite kaavan laatimiseen on tullut suunnittelualan yksityisiltä maanomistajilta.

Kaavoituksen vireillepanosta ja kaavaluonnoksesta tiedotetaan seuraavaksi osallisille kunnan ohjeen mukaisesti. Suunnitelmat pidetään nähtävillä kunnanvirastolla (MRL 62 ja 63§).

Kaavan vireillepano ja kaavaluonnoksen nähtävillä olo voidaan toteuttaa samanaikaisesti hankkeen pienimuotoisuudesta johtuen.

### **3.2 Osallistuminen ja yhteistyö**

Osallistumista ja vuorovaikutusta on kuvattu tarkemmin liitteenä olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

### **3.3 Asemakaavan tavoitteet**

#### **3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet**

Kaava-alueen rakennuspaikkojen maanomistajien tavoitteena on sallia ympärivuotinen asutus alueella ja muuttaa kuusi ranta-asemakaavan tonttia loma-asumisesta (RA-2) vakituiseen asumiseen. Kyseisissä loma-asunnoissa vietetään jo nykyisellään paljon aikaa ja kaavamuutos mahdollistaisi jatkuvan asumisen. Alueelle on jo nykyisellään hyvät tieyhteydet ja kunnallistekniset ratkaisut (tonttikohtaiset umpisäiliöt ja omat kaivot), joten asuminen sopii alueelle hyvin.

Hanke on tarkoitus toteuttaa niin, että ranta-asemakaava kumotaan eteläosan alueelta ja yleiskaavaan osoitetaan kyseiset rakennuspaikat vakituiseen asuinrakentamiseen. Kunnan työstämän yleiskaavan muutoksen eteneminen on hankkeen ehdoton edellytys ja yleiskaava tulisi saada lainvoimaiseksi ennen kumoamisen toteuttamista. Ranta-asemakaavan kumoamisesta vastaavat alueen yksityiset maanomistajat.

Hanke on yhtenäinen kunnan laatiman osayleiskaavan päivityksen tavoitteiden kanssa. Yleiskaavamuutoksen tavoitteisiin kuuluu muun muassa rakennuspaikkojen käyttötarkoitusten muutosten tutkiminen loma-asumisesta vakituiseen asumiseen sekä kaavamerkintöjen ja määräysten päivittäminen. Tämä on hyvin linjassa maanomistajien tavoitteiden kanssa.

Kumoamista laatiessa otetaan huomioon alueen erityiset arvot, kuten pohjavesialue, arvokas harjualue sekä saimaannorpan esiintyminen.

Vaikutukset ympäristöön ja maisemaan pyritään minimoimaan. Alueella on jo entuudestaan aktiivista loma-asumista ja rakentamista, joten muutos vakituiseen asumiseen ei muuttaisi tilannetta merkittävästi.

### **3.3.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen**

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





## 4.2 Kaavan vaikutusten arviointi

Maankäyttö- ja rakennuslaki 9 § Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa

*”Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.”*

### 4.2.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Alueella vireillä olevan osayleiskaavamuutoksen myötä tavoitellaan siirtymistä ympärivuotisen asumisen mahdollistaviin AO-kortteleihin. Alueella on nykyisin pari suurempaa loma-asuntoa sekä useita pienempiä rantasaunoja ja talousrakennuksia.

Kuten osayleiskaavan muutoksen seloituksessa todetaan, yleiskaavaan osoitetut vakituisen asumisen rakennuspaikat periaatteessa hajauttavat yhdyskuntarakennetta ja aiheuttavat mahdollisesti julkisille palveluille lisätarpeita muun muassa koulukuljetusten ja SOTE-palveluiden muodossa. Toisaalta vakituisen asumisen lisääntyminen edesauttaa maaseudun tietyn palvelurakenteen säilyttämistä. Yleiskaavassa myös todetaan, että Taipalsaaren kunnan alueella on kattava valokuituverkko, joka mahdollistaa mm. hyvät etätömahdollisuudet ja vähentää merkittävästi liikennöintiä kodin ja työpaikan välillä.

Alueen tieyhteydet ja huoltotiet on jo rakennettu maanomistajien toimesta ennen rakennuspaikkojen toteuttamista.

### 4.2.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavan kumoamisella ei ole juurikaan vaikutuksia luontoon tai luonnonympäristöön hankkeen pienimuotoisuudesta ja alueen jo nykyisestä loma-asumiskäytöstä johtuen. Alueella on tehty kattava luontoinventointi nykyisen vuoden 2000 ranta-asemakaavan suunnittelun aikana. Alkuperäisessä kaavassa alueelle ei kohdistu suojelumerkintöjä lukuun ottamatta valtakunnallista harjijensuojeluohjelman aluetta. Vanhan luontoinventoinnin lisäksi parhaillaan vuonna 2021 tekeillä olevassa osayleiskaavassa on selvitetty myös kyseisen alueen luonnonarvoja.

Vaikka varsinaiselta kaava-alueelta ei löydykään suojelukohteita tai arvokkaita luonto- ja maisemakohteita, löytyy niitä alueen ympäristöstä. Kaava-alueita sivuava ja myös maakuntakaavassa osoitettu arvokas harjialue on huomioitu myös kaavamuutoksessa. Suunnittelualueen läheisyydessä on myös

pohjavesialueita, jotka on merkitty maakuntakaavaan ja osayleiskaavan muutokseen. Pohjavesialueilla on uusimpien määräysten mukaan lämpökaivon ja lämmönkeruualueen rakentaminen maaperään kielletty ilman vesilain mukaista ympäristölupaa. Tämä ohjaa riittävän tehokkaasti pohjavesien suojelua.

Kuten myös yleiskaavassa todetaan, ympärivuotisen asumisen rakennuspaikat tuottavat enemmän jätevettä kuin loma-asumisen rakennuspaikat, mutta toisaalta ympärivuotisten asuntojen jätevedet on käsiteltävä laadullisesti ja teknisesti paremmin kuin loma-asumisen. Kumottavan ranta-asemakaavan selvityksissä on mukana vesihuoltosuunnitelma, mutta sen soveltuvuus ympärivuotiseen asumiseen tarkistetaan suunnittelun aikana.

Kaava ei tule heikentämään luonnonsuojelun kannalta arvokkaiden luontotyyppien eikä luonnonvaraiselle eläimistölle ja kasvistolle tärkeiden luonnon ominaispiirteiden tilannetta. Eli kaava-alueella säilyy nykyinen biologinen monimuotoisuus.

#### **4.2.3 Vaikutukset virkistyskäyttöön**

Alueen virkistyskäyttö ei tule merkittävästi muuttumaan kaavan kumoamisen myötä. Riippumatta siitä, ovatko kaavan korttelit loma-asumiseen vai vakituiseen asumiseen tarkoitettuja, olemassa olevat virkistysalueet ja kohteet (lähivirkistysalue VL ja uimaranta VV) säilyvät kaavassa ennallaan. Muilta osin virkistys tapahtuu jokamiehen oikeudella asumisen ulkopuolelle määritetyillä alueilla. Tällä hetkelläkään alueelle ei kohdistu ulkopuolista virkistyskäyttöä, vaan se suuntautuu läheiselle laajalle uimaranta- ja retkeilyalueelle.

#### **4.2.4 Vaikutukset vesistön tilaan**

Alueelle on laadittu vesihuoltosuunnitelma vuonna 2000 laaditun kaavan suunnittelun aikana. Tämän vesihuoltosuunnitelman mukaan jätevedet johdetaan kortteleista umpikaivoihin ja saunojen pesuvedet 15-20 m päähän rantaviivasta alueelle, joka on tähän tarkoitukseen sopiva. Näin alueella onkin jo toimittu.

#### **4.2.5 Taloudelliset vaikutukset**

Kaavaan kuuluvat korttelit ja rakennuspaikat kasvattavat vetovoimaisuuttaan kaavamerkintöjen muuttuessa ympärivuotisen asumisen salliviksi. Metsätalouden elinvoimaisuus säilyy kortteleiden takamaastoon ja ympäristöön jäävillä alueilla.

Vaikka ranta-asemakaavan kumoamisella ja osayleiskaavan ohjaukseen siirtymisellä mahdollistetaan ympärivuotinen asuminen, ei alueelle tarvitse



rakentaa merkittävästi uutta yhdyskuntatekniikkaa, sillä loma-asunnot ovat jo nykyisellään pääosin tieverkoston ja vesihuollon piirissä.

#### **4.2.6 Sosiaaliset vaikutukset**

Alueen turvallisuus ja viihtyisyys eivät tule muuttumaan kaavaratkaisun myötä. Vaikka alueella siirrytään osayleiskaavan mukaiseen ympärivuotiseen asumiseen, eivät sosiaaliset vaikutukset tule merkittävästi muuttumaan, sillä alueella vietetään jo nykyisin aikaa lähes ympärivuotisesti.

#### **4.2.7 Kulttuurilliset vaikutukset**

Vaikutukset kulttuurihistoriallisiin arvokohteisiin, järvimaisemaan ja muinaismuistoihin on otettu huomioon kaavaratkaisussa. Varsinaiselta kaava-alueelta ei löydy kulttuurillisesti arvokkaita kohteita, ja kaavan vaikutukset lähiympäristön maakuntakaavassa osoitettuihin kohteisiin jäävät hyvin pieniksi.

### **5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

Kumottavan asemakaavan perusteella ei voida jatkossa rakentaa. Rakentaminen toteutetaan osayleiskaavan pohjalta.



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jarmo Mäkelä'.

Jarmo Mäkelä  
DI  
YKS 125

Susanna Mäkelä  
avustava suunnittelija