

TAIPALSAARI



SUUR-SAIMAAN OSAYLEISKAAVA

 **MAAJAVESIOY**
Lappeenrannan aluetoimisto

4.5.1993



2. Ryhmään kuuluvia suojeltavia saaria ja alueita, joilla liikkumista ei tarvitse rajoittaa ovat seuraavat:

- Paskaluoto
- Pitkäsaaren ja Honkaluodon länsipuolella olevat nimettömät luodot
- Pitkäluoto (Jänkäsalon Kerniemen lähistöllä)
- Värötsaaret
- Pajusaari
- Rantalainen
- Heikinluoto
- Hutvana
- Vihjakansaaren pohjoispuoleiset luodot ja Värötsaarten lounaispuoleiset luodot
- Pieni Parosaari
- Myhkiö
- Läpikäytävä
- Petrasaari
- Korkiasaari
- Tetriluoto
- Puuluoto
- Hortikka
- Hortikanroikka
- Rehusaari
- Saunasaari
- Ahonniemen länsipuolella oleva saari
- Venäjänsaaren pohjoisosa
- Pieni Kaijaanluoto
- Vähäluoto

3. Ryhmään kuuluvia suojelualueisiin välittömästi liittyviä, rakentamiselta vapaiksi jätettäviä saaria ja alueita ovat:

- Iso Vitsain pohjois- ja itäranta
- Lamposaari
- Vaivionniemen itäranta Nurminiemeen saakka
- Värötsaaren itäpään pohjoisranta
- Ryöväli
- Iso Varissaari
- Jänissaari koillisranta
- Keisari
- Pitkäsaaren eteläosa ja Annanluoto

- Hietasaaren (läntinen) itäpään pohjoisranta
- Myhkiö
- Kankainen
- Aittasaari
- Peräsaaret
- Lamposaaren koillisranta

3

MITOITUS

31

LOMA-ASUTUKSEN MITOITUSPERUSTEET

Loma-asutuksen mitoituksessa on otettu huomioon ns. kantatilasta vuoden 1974 jälkeen lohottu tilat ja myydyt määräalat sekä rakennusluvut. Olemassa olevat loma-asunnot on otettu huomioon nykyisen tilanteen mukaisesti mitoitukselta riippumatta. Rakennusoikeus on määritelty maanomistuksyksiköittäin muunnetun rantaviivan tai pinta-alan mukaisesti saaren koosta riippuen.

Lähes kaikille maanomistuksyksiköille on osoitettu vähintään yksi rakennuspaikka. Maanomistuksyksikkö käsittää kaikki samalle maanomistajalle kuuluvat alueet. Poikkeuksena ovat eräät luonnonsuojelun, erityisesti uhanalaisten eläinten suojelun kannalta tärkeät saaret tai alueet, joiden maanomistajilla ei ole omistuksessa muita maa-alueita ja rakennusoikeutta ei ole voitu siirtää. Saarista mantereelle rakennusoikeuksia siirrettäessä 1 rakennuspaikka vastaa 0,5 rakennuspaikkaa mantereella (Kyläniemessä).

Lomarakentamisen mitoituksessa käytetty rantaviivaa pituus on muunnettua rantaviivaa (MR). Rantaviiva on mitattu tiloittain 1 : 10 000 mittakaavaiselta rekisterikartalta, josta on laskettu muunnettu rantaviiva (MR) Etelä-Savon seutukaavaliiton 1980 tekemän ohjeen mukaan: rantojen mitaus rakennusoikeutta laskettaessa.

Etelä-Savon seutukaavaliiton mitoitusohje

Liite 3

RANTOJEN MITTAUS RAKENNUSOIKEUTTA LASKETTAESSA



Alle 100 m leveissä lahdissa ja salmissa ei vastarannan häiriötä voida poistaa pelkästään liittämällä, vaan väljyyttä tarvitaan enemmän. Käytetään kerrointa 1/4.

100 - 200 m leveissä lahdissa ja salmissa on vastarannan häiriö vielä selvästi olemassa, mutta voidaan katsoa, että käyttämällä korkeintaan puolet rannasta, on vastarannan edut turvattu. Kerroin = 1/2.

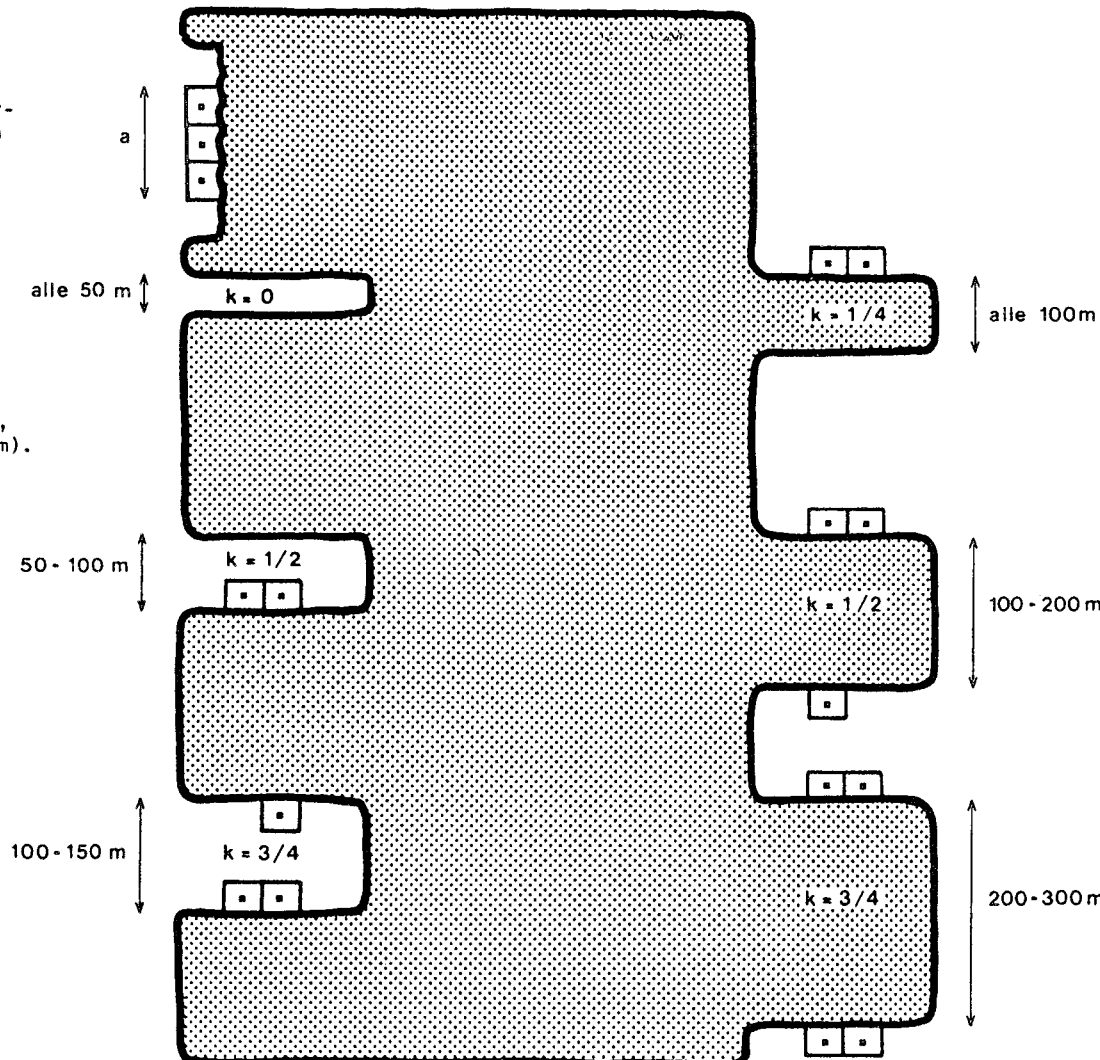
Käytännössä ja myös oikeustapauksissa on voitu havaita, että vielä 200 - 300 metrin päässä oleva loma-asunto on otettava rajoittavana tekijänä huomioon. Käytetään kerrointa 3/4.

Ranta mitataan 1 : 20 000 kartalta yleispiirteisesti siten kuin tilanne loma-asuntojen kannalta todella on.

Alle 50 m leveisiin niemiin, kannaksiin tai saariin ei voi rakentaa, joten niiden rantaa ei lasketa lainkaan. Kerroin = 0.
(Mökin etäisyys molemmista rannoista oltava yleensä 20 m, mökin koko 10 m, yhteensä 50 m).

50 - 100 m leveisiin niemiin, kannaksiin ja saariin voidaan rakentaa vain toiselle rannalle, joten vain toinen ranta lasketaan mukaan. Kerroin = 1/2.

100 - 150 m leveissä niemissä, kannaksissa ja saarissa ei loma-asuntojen sijoittelu ole aivan vapaata molemmilla rannoilla maastosta johtuen, joten laskelmassa on syytä käyttää kerrointa 3/4.



Yli 300 metrin etäisyydellä rantaviivasta sijaitsevat olemassa olevat rakennukset eivät ole vaikuttaneet mitoittamiseen.

Muunnetussa rantaviivassa on kapeiden niemien, kannasten, saarten, salmien ja lahlien osalta käytetty kertoimia $1/4 - 3/4$ riippuen ko. alueen kapeudesta, kts. liite 3.

Suunnittelualaue on jaettu kolmeen eri mitoitussyöhykkeeseen, jotka on määritelty perusselvitystyön yhteydessä.

1. Ekologinen vyöhyke

- Suunnittelualaueella käytetään mitoitusslukua 3 loma-as./MR km
- Kuitenkin, jos kysymyksessä on alle 14 ha:n saari, mitoitusslukuna käytetään joko 3loma-as./MR km tai kohdassa 2 muu saaristoalue olevaa saaren pinta-alasta riippuvaa mitoitusslukua riippuen siitä, kumpi on pienempi.
- Vyöhykkeellä on pyritty rakennusoikeuden siirtoon, mikäli siirtoa ei ole voitu suorittaa, loma-asutus on sijoitettu alueelle ottaen huomioon alueen erityisarvot tai osoitettu valtion toimesta lunastettavaksi.

Erityisten luonnonarvojen vyöhykkeet rajoittuvat seuraaville alueille:

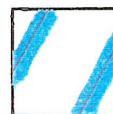
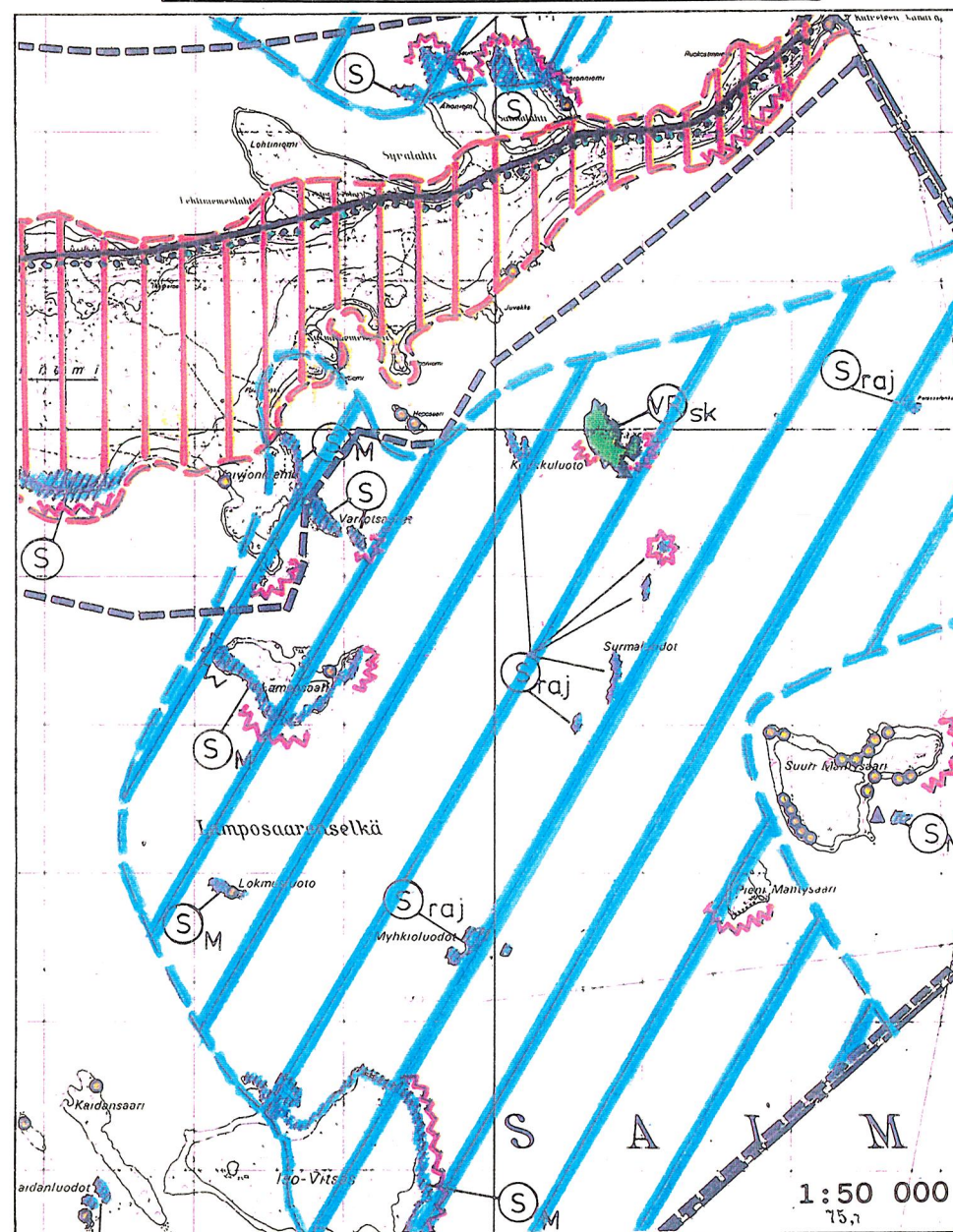
Pohjoinen alue

Varissaarenselkä - Pajusaarenselkä - Petraselkä ja Myhkiönselkä -välinen alue

Kaakkoinen alue

Lamposaarenselkä - Mäntyselkä - Ilkon-selkä -välinen alue

Ote perusselvityskartasta



Ekologiselta vyöhykkeeltä pyritään rakennusoikeudet siirtämään muille alueille.

2. Muu saaristoalue

- rakennusoikeuteen vaikuttavat saaren pinta-ala ja rantaviivan pituus seuraa-vasti:

Saaren pinta- ala (ha)	Loma-asuntojen määrä
alle 1	0
1 - 3	1
3 - 6	2
6 - 10	3
10 - 14	4
14 - 17	3 l.as./MR km
17 - 20	4 l-as-/MR km
yli 20	5 l.as./MR km

3. Kyläniemi

- Kyläniemen valtakunnallisen harjujen-suojeluohjelman mukaisella arvokkaal-la harjualueella käytetään mitoituslu-kua 3 loma-asuntoa/MR km
- rakennusoikeutta alueella on pyritty keskittämään tai siirtämään
- muualla Kyläniemessä on käytetty mi-toituslukua 5 loma-asuntoa/MR km

Olemassa olevat loma-asunnot on otettu huo-mioon nykytilanteen mukaisesti ja rakennus-oikeuden siirroilla alueilla on sallittu korkeampikin mitoitus.

4. Muut mitoitusperiaatteet

Seuraavilla perusselvitystyön yhteydessä esitetyillä suojelualueilla on käytetty mi-toitusluku 3/1.as./MR km:

- Sv = rakennusoikeuden siirron avulla tai valtion toimesta suojeltavak-si tarkoitettu alue
- S = suojeltava alue
- Sraj = suojelualue, jolla maihinnousun rajoittaminen on tarpeen
- SM = maa- ja metsätalousalueena raken-tamiselta vapaana säilytettävä alue

Perusselvitystyön yhteydessä esitetyillä arvokkailla harjualueilla käytetään mitoi-tuslukua 4 l.as./MR km, mikäli nämä alueet eivät muuten edellytä alhaisempaa mitoitus-ta.

31.1

Omarantainen/yhteisrantaan loma-asutus

Rakennuspaikat on sijoitettu yleensä 3 - 5 loma-asunnon ryhmiin, jolloin vapaata ran-taa jää yleiseen virkistyskäyttöön. RA-mer-kinnällä osoitetut alueet ovat erillisten loma-asuntojen alueita, joissa rakennusoi-keus on enintään 150 k-m². Osalle rakennus-paikoista voidaan sijoittaa 2 - 3 loma-asun-toa rakennuspaikkaa kohden, jolloin raken-nusoikeus on merkitty kokonaiskerrosalana, joka on 250 - 450 km². Nämä alueet on osoi-tettu merkinnällä RA-2 ja tarkoitettu yhtei-söjen käyttöön. RA-2-alueilla rakennusoi-keus on muunnettu omarantaisiksi loma-asun-noiksi siten, että kokonaiskerrosala on ja-ettu 150 k-m²:llä. Puhtaasti yhteisrantaai-set rakennuspaikat on osoitettu merkinnällä RA-4.

Ote mitoituskartasta

24

RA-4-alueiden osalta on kaavamääräyksiä yhteisalueen rantaviivan vähimmäispituudesta sekä rakennuspaikan enimmäiskerrosalasta. Lisäksi kaavamääräyksissä on mainittu rakentamisen minimietäisyydeksi noin 100 metriä rannasta, jolloin rantaan kohdistuva kuormitus voidaan pitää kolmasosana vastaavasta omarantaisesta loma-asuntomäärästä.

RA-4-alueilla siis kolme yhteisrantaista loma-asuntoa vastaa yhtä omarantaista eli kokonaiskerrosala saadaan muunnettua omarantaisiksi loma-asunnoiksi jakamalla kerrosala $150 \text{ k-m}^2:11$ ja vielä 3:11.

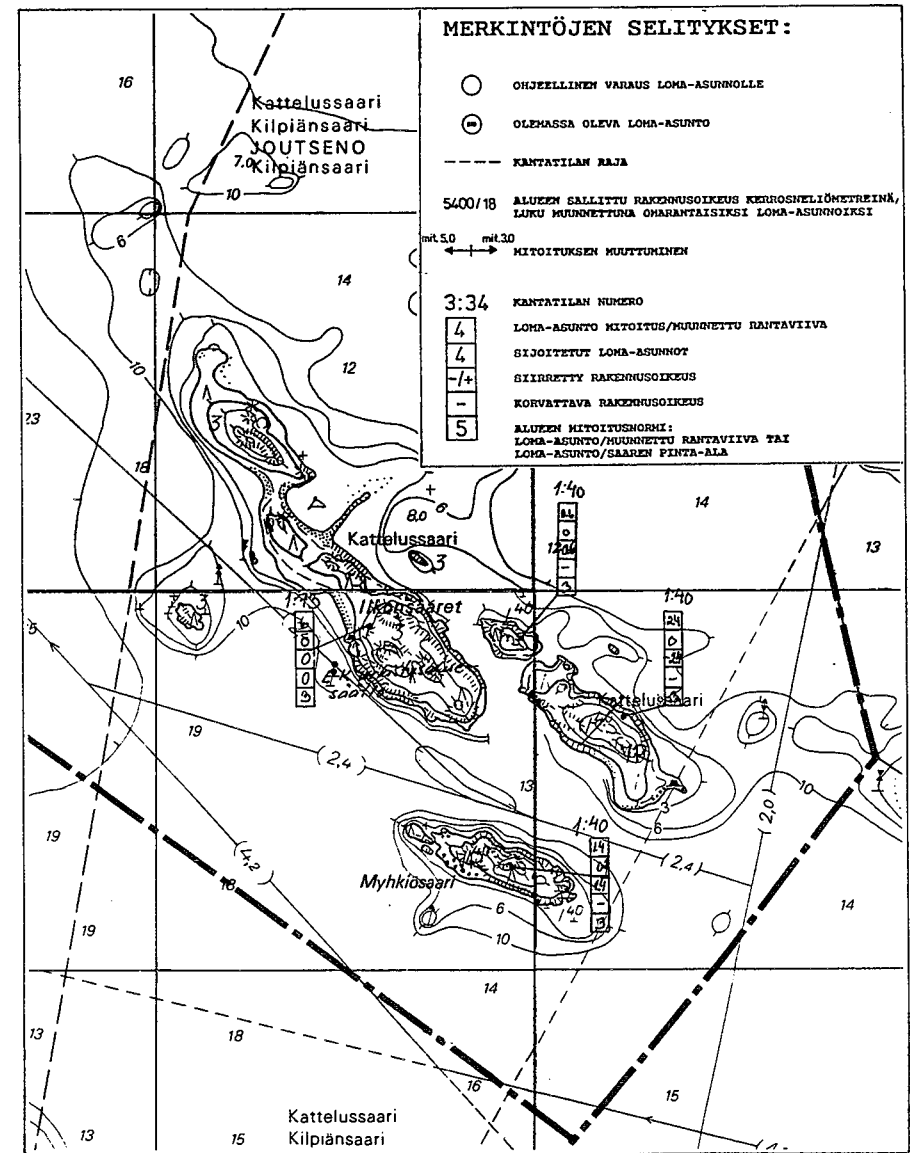
Yksittäisten uusien loma-asuntojen sijainnille on esitetty suositus. Lopullinen sijoitus ratkaistaan rakennuslupamenettelyn yhteydessä osayleiskaavan antamien ohjeiden pohjalta.

Korttelit tulee merkitä maastoon ennen rakennusluvan myöntämistä.

Vahvistetut rantakaavat on otettu huomioon sellaisenaan.

31.2 Matkailupalvelujen alueet

Matkailupalvelujen alueella rakennusoikeus on ilmoitettu kokonaiskerrosalana, joka on määriteltä loma-asuntojen mitoituksen pohjalta yhteisrantaistaksi lomatakenuspaikoiksi. Sallittu kerrosala voidaan muuntaa omarantaisiksi loma-asunnoiksi jakamalla luku $100 \text{ k-m}^2:11$ ja lisäksi 3:11 esim. $1860 \text{ k-m}^2 : 100 \text{ k-m}^2 : 3 = 6$ eli 1860 kerrosneliometriä vastaa 6:tta omarantaista lomarakenuspaikkaa.



Jokainen kuvio on maanomistajakohtaisesti mitoitettu muunnetun rantaviivan ja alueen mitoitusnormin mukaan.

LIITE

YHTEENVETO MAANKÄYTÖSTÄ

KOKO OSAYLEISKAAVA-ALUE

*	Todellinen rantaviiva	284 km
+	alle 1 hehtaarin saaret noin	300 km
*	Mitoitusrantaviivaa (muunnettu rantaviiva)	216 km
*	Rakennettavaa rantaviivaa	
-	omarantaisia loma-asuntoja	42,2 km
-	yhteisranta- aisia "	3,8 km
-	matkailupalvelu "	2,5 km
	Yht.	48,5 km
		= 17 %
*	Vapaata rantaviivaa	
-	yhteensä 235,5 km = 83 %, josta	
a)	virkestysaluetta	22,0 km
b)	suojealueuetta	53,5 km
c)	maa- ja metsätaloustaluetta	160,0 km

RAKENTAMINEN

Laskennallinen rakennusoikeus 818-omarantais-
ta loma-asuntoa = 2,9 loma-asuntoa rantaviivaki-
lometriä kohden.

Kun huomioidaan nykyiset jo liian tiheään
rakennetut alueet ja tilat, joiden rantaviiva
ei riittäisi loma-asunnon rakennusoikeuden
mitoitukselliseen määrään, niin rakennusoi-
keus nousee 855 loma-asuntoon, mikä on 3,0
loma-asuntoa rantaviivakilometriä kohden.

Rakentamisen jakautuminen

-	rakennusoikeus, joka on osoitettu lunastettavaksi suojelualueella	129 kpl
	ja virkestysalueella	3 kpl
-	rakennusoikeus, joka on keskitetty yhteisranta- aiseksi loma- alueeksi	73 kpl
-	rakennusoikeus, joka on muunnettu matkailupalvelujen alueeksi	52 kpl
-	rakennusoikeus, joka on osoitettu uutena omaranta- aisena loma- asunto- alueina	314 kpl
-	olemassa olevat loma-asunnot	286 kpl
	Yht.	855 kpl

Lisäksi Kyläniemeen on varattu omakotiraken-
tamista varten aluetta noin 30 - 40 uudelle
rakennukselle.

Rakentamisen mitoitus koko osayleiskaava-alueella

*	omarantaiset loma-asunnot 600 kpl (koko alue) 2,1 loma-as./km
*	oma- ja yhteisranta- iset loma-asunnot (673 kpl koko alueella) 2,4 loma-as./km
*	Matkailupalvelujen alueen rakennusoikeut- ta ei voi määritellä rantaviivan suhteen. Alueiden rannat on osoitettu myös yleis- seen käyttöön.

Kyläniemen Soukkionniemi on koko osayleiskaa-
van yksi niistä harvoista alueista, johon ei
kohdistu luonnon- ja maisemansuojelun kannal-
ta merkittäviä tavoitteita. Alue on myös lä-
hellä olemassa olevia ja mahdollisesti tule-
via palveluja ja alueelle on rakennettu tie-
yhteydet. Edellä mainitut seikat puoltavat
rakentamisen keskittämistä Soukkionniemeen,
jolloin niitä alueita, joihin kohdistuu ylei-
siä intressejä voitaisiin jättää luonnonti-
laisiksi alueiksi.