



SULKAVAN KUNTA, PARTALENSAAREN RANTAYLEISKAAVAN MUUTOKSET

KAAVASELOSTUS



Sisällysluettelo

1. TIIVISTELMÄ.....	3
2. PERUSTIEDOT	6
2.1. Yleistä	6
2.2. Luonnonympäristö.....	6
2.3. Suunnittelutilanne.....	8
2.3.1. Maakuntakaava	8
2.3.2. Yleiskaava	10
2.3.3. Asema- ja ranta-asemakaavat.....	17
2.3.4. Rakennusjärjestys	17
2.3.5. Pohjakartta.....	18
2.4. Maanomistus	18
3. Yleiskaavan suunnittelun vaiheet.....	18
3.1. Suunnittelun tarve.....	18
3.2. Osallistuminen.....	18
3.3. Vireilletulo.....	18
3.4. Osallistuminen ja vuorovaikutus.....	18
3.5. Viranomaisyhteistyö	19
4. Nykyinen maankäyttö ja tavoitteet.....	19
4.1. Kohdekohtaiset tavoitteet	19
4.2. Kaavaluonnoksesta saapunut palaute ja vastineet – tavoitteiden tarkentuminen	22



5. Yleiskaavan kuvaus	22
5.1. Aluevaraukset	24
6. Vaikutusten arviointi	26
6.1. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen	26
6.2. Kaavan suhde maakuntakaavaan	26
6.3. Vaikutukset luontoon ja maisemaan	26
6.4. Vaikutukset pinta- ja pohjavesiin	27
6.5. Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	27
6.6. Vaikutukset kulttuuriympäristöön	27
6.7. Vaikutukset liikenteeseen	27
6.8. Taloudelliset vaikutukset	27
6.9. Natura-arvioinnin tarveharkinta	28
7. Kaavamerkinnot ja -määräykset	29
8. Toteuttaminen	30



Yleiskaavan muutoksen selostusosa, joka koskee 6.10.2025 päivättyjä yleiskaavakarttoja.

1. TIIVISTELMÄ

Yleiskaavan muutos on lähtenyt liikkeelle maanomistajien toivomuksesta sekä kunnassa havaittujen virheiden korjaamisesta.

Suunnittelualueet koskevat seuraavia tiloja

1. Lepistönselällä sijaitsevan tilan 768-438-3-62.
2. Varmavirralla sijaitsevan tilan 768-426-1-115
3. Sammalvedellä sijaitsevan tilan 768-429-3-26
4. Kaartilanselällä sijaitsevan tilan 768-407-2-40
5. Kourulahdenschelällä sijaitsevan tilan 768-432-8-52
6. Lepistönselällä sijaitsevan tilan 768-408-2-5
7. Oulunsaarella sijaitsevan tilan 768-434-4-1
8. Kulkemuksella sijaitsevan tilan 768-431-1-44
9. Kulkemuksella sijaitsevan tilan 768-431-1-32
10. Kulkemuksella sijaitsevan tilan 768-431-1-33
11. Kulkemuksella sijaitsevan tilan 768-431-1-36
12. Saajuulla sijaitsevan tilan 768-411-2-63
13. Pahalammella sijaitsevan tilan 768-411-3-19
14. Oulunsaarella sijaitsevan tilan 768-434-4-3
15. Käenniemen vieressä sijaitsevan tilan 768-434-22-19
16. Laamasaarella sijaitsevaa tilaa 768-438-3-41
17. Taivallahdessa sijaitsevaa tilaa 768-434-22-37
18. Taivallahdessa sijaitsevaa tilaa 768-434-22-35

Suunnittelualueet ovat sekä rakentuneita loma-asunto- / asuinrakennuspaikkoja sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Yleiskaavan muutoksen tarkoituksena kohteittain on:

1. Tarkistaa rakennusalueen rajoja olemassa olevien rakennusten mukaiseksi
2. Rakennuspaikan laajennus ja käyttötarkoituksen muutos poikkeusluvan mukaiseksi
3. Siirtää rakennuspaikkoja toteutuneen kiinteistönmuodostuksen mukaisesti
4. Tarkistaa rakennusalueen rajoja olemassa olevien rakennusten mukaiseksi



5. Tarkistaa rakennusalueen rajoja olemassa olevien rakennusten mukaiseksi
6. Perustetun luonnonsuojelualueen osoittaminen ja rakennuspaikkojen poisto
7. Tarkistaa rakennusalueen rajoja olemassa olevien rakennusten mukaiseksi
8. Tarkistaa rakennusalueen rajoja olemassa olevien rakennusten mukaiseksi
9. Tarkistaa rakennusalueen rajoja olemassa olevien rakennusten mukaiseksi sekä osoittaa kohteen nykyinen käyttötarkoitus
10. Tarkistaa rakennusalueen rajoja olemassa olevien rakennusten mukaiseksi
11. Tarkistaa rakennusalueen rajoja olemassa olevien rakennusten mukaiseksi
12. Rakennusalueen rajauksen osoittaminen
13. Perustetun luonnonsuojelualueen osoittaminen
14. Perustetun luonnonsuojelualueen osoittaminen ja rakennuspaikkojen poisto
15. Käyttötarkoituksen muutos poikkeusluvan mukaiseksi
16. Osoittaa olemassa oleva rakennuspaikka
17. Suurentaa rakennusoikeutta mahdollistamaan pienimuotoinen matkailutoiminta
18. Tarkistaa rakennusalueen rajoja olemassa olevien rakennusten mukaiseksi

OAS on ollut nähtävillä 29.5. – 5.7.2024.

Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 2.1. – 7.2.2025

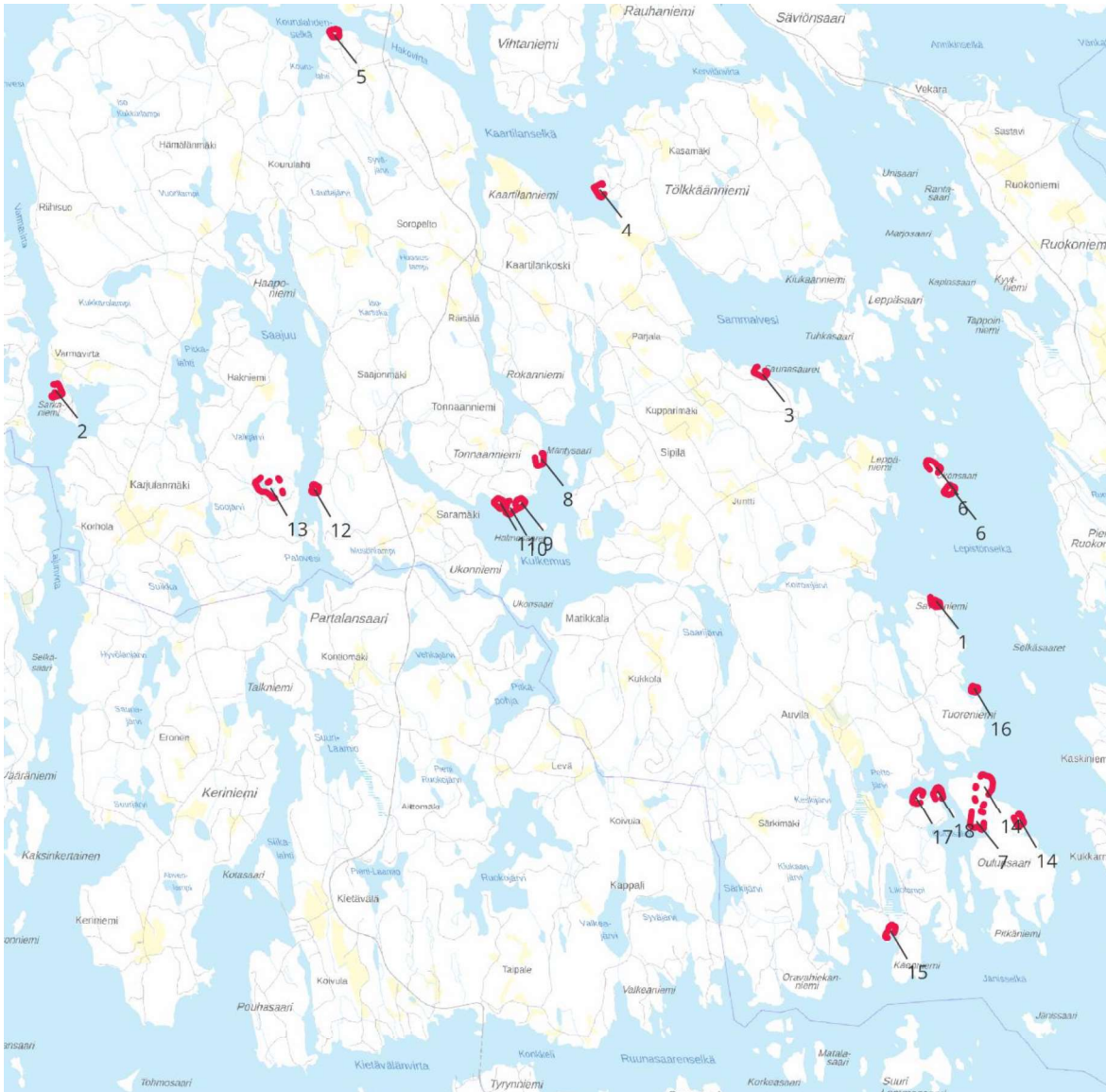
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 4.6. – 9.7.2025



Sulkavan kunta,
Partalansaaren rantayleiskaavan muutokset
Kaavaselostus

6.10.2025

Suunnittelualueiden sijainti on esitetty seuraavassa kuvassa





2. PERUSTIEDOT

2.1. Yleistä

Muutoskohteet sijaitsevat eripuolella Partalansaaren rantayleiskaavaa. Kohteet 8 – 13 sijaitsevat Partalansaaren sisäjärvillä, Kulkemuksella sekä Saajuulla. Muuten kohteet sijaitsevat Saimaan rannalla.

Kohteet ovat Sulkavan alueelle tyypillistä haja-asutusluonteista loma- ja asuinrakennuskohteita. Yksi kohteista on maatilan talouskeskus. Kohteet ovat rakennettuja luonnonsuojelualuiden osoittamista lukuunottamatta.

Alueella ei ole keskitettyä vesihuoltoverkostoa.

2.2. Luonnonympäristö

Kohteet sijoittuvat jo rakennetuille alueille eikä kohteita tai rakennusalueita osoiteta luonnontilassa oleville alueille.

Partalansaaren rantayleiskaavaa varten on laadittu luontoselvitys vuonna 2002.

Partalansaaren maaperä on pääosin moreenia. Moreenimaat muodostavat matalahkoja, pitkänomaisia, luode-kaakkosuuntaisia selänteitä, drumliineja. Drumliineja on Kaartilanniemessä sekä Lepistönselän itäpuolella. Jäätikön liikkeen suuntaisia ovat myös pitkittäisharjut. Harjujen sora- ja hiekkamuodostumia on selvitysalueen länsiosassa, Karjulanmäen eteläpuolella sekä Lajunvirran alueella. Selvitysalueen harjujaksot ovat pieniä ja katkonaisia.

Partalansaari on pinnanmuodoiltaan ja korkeussuhteiltaan vaihtelevaa maastoa, jossa suhteelliset korkeuserot ovat melko suuria. Selvitysalueen kallioperälle luonteenomainen piirre on rikkonaisuus, joka ilmenee etenkin Saimaan vesistön suoraviivaisissa, kapeissa salmissa. Partalansaareissa vallitsevia ovat pohjois-eteläsuuntaiset ruhjeet. Alueella on runsaasti kalliopaljastumia, joita mannerjäätikkö on muovannut ja kuluttanut silokallioiksi.

Aluetta luonnehtii vanha, rikkonainen ja epätasainen kallioperän kulumiskorkokuva.

Suomen ympäristökeskuksen tekemän vesistöjen käyttökelpoisuusluokituksen mukaan Lepistönselkä sekä selvitysalueen muut järvet ja lammet ovat laadultaan erinomaisia.



Kulkemus (509 ha) on suhteellisen kirkasvetinen ja karu järvi. Ravinnepitoisuuksissa esiintyy vuodenaikaisvaihtelua. Pohjanläheisen veden happipitoisuus säilyy tyydyttävänä myös talvella. Kulkemuksen vedenkorkeutta säännöstellään kalankasvatustoiminnan tarpeisiin. Säännöstely heikentää jonkin verran kevätkutujen kalojen lisääntymistä ja rantojen käyttämistä. Saajuu (360 ha) on suhteellisen kirkasvetinen, karu järvi, jonka happipitoisuus säilyy hyvänä läpi vuoden.

Alueella vaihtelevat keskinkertaiset ja karuhkot metsämaat. Metsätyypeistä yleisimmät ovat tuoret mustikkatypin (MT) ja kuivahkot puolukkatypin (VT) kankaat. Metsistä huomattava osuus on aikoinaan harjoitetun kaskiviljelyn seurauksena syntyneitä mänty-koivu -sekametsiä. Kallioselänteillä ja kallioisilla rannoilla vallitsevat kanervatypin (CT) kuivat kankaat sekä jäkälätypin (CIT) karukkokankaat. Lehtomaisia kankaita ja lehtoja esiintyy vähän. Lehtomaiset kankaat ovat käenkaali-mustikkatypin (OMT) kankaita. Lehdot ovat pienialaisia, harmaaleppä- ja kuusivaltaisia kallionalus- ja rinnelehtoja, joiden kasvillisuus on pääosin käenkaali-lillukkatypin (ORT) tai käenkaalioravanmarjatypin (OMaT) tuoretta lehtoa.

Kalliopaljastumia ovat avoimet rantakalliot, korkeat kallioselänteet ja jyrkät kallioseinämät. Kallioperä on karua. Lajisto on vähäravinteisille kasvupaikoille tyypillistä eikä juuri eroa ympäröivästä metsäkasvillisuudesta. Vähälukuiset suot edustavat Sisä-Suomen keidassoita. Suot ovat enimmäkseen karuja, keskiosaltaan ombrotrofisia. Soille on luonteenomaista pitkä ja kapea muoto. Reunavaikutteiset, ravinteiset suotyytit ovat kapeina, vetisinä vöinä kangasmetsien ja soiden reunoilla.

Saimaan eläimistölle ovat tyypillisiä jääkauden jälkeen Saimaalle jääneiden reliktilajien suuri määrä sekä itäisen ja läntisen lajiston sekoittuminen. Reliiktilajeista osa on uhanalaisia. Näistä tunnetuin on saimaannorppa. Alueen linnustolle ovat tyypillisiä karujen vesistöjen linnut, kuten kuikka, telkkä, koskelot, rantasipi sekä selkä- ja kalalokki.

Suunnittelualue rajautuu Katosselkä-Tolvanselkä Natura-alueeseen (Natura-koodi F10500026)

Natura-alueen kuvaus:

Alueen muodostavat Katosselkä ja Tolvanselkä sekä niitä ympäröivät vesialueet. Korkeusvaihtelut alueella ovat suuria, ja avokalliot tekevät maisemasta melko jylhän. Selät ja saaristot ovat melko kapeita. Alueella ei ole paljoa asutusta, ja siksi



se onkin ydinosiltaan melko erämainen. Kohde on tärkeä saimaannorpan elinalue.

Alueen kallioperä on pääosin migmatiittistä gneissia, jossa on graniittijuonia ja osaksi graniittia. Maaperältään alue on pääosin kalliomaata, jonka moreenipeite on ohutta. Korkeuserot ovat varsin suuria.

Katosselkä-Tolvanselän vedet edustavat karua järviruokotyyppiä. Alue muodostuu kapeista ja pitkistä selkävesistä ja vielä kapeammista salmista, joissa on huomattava virtaama.

Alueen metsät ovat etupäässä karuja kalliomänniköitä. Rantakasvillisuus on vähäistä ja vesikasvillisuus niukkaa. Kohteella on myös merkitystä melko luonnontilaisen järviluonnon säilyttämiseksi.

Katosselkä-Tolvanselkä on tärkeä saimaannorpan elinalue. Sen saimaannorppakanta on noin 21-28 yksilöä.

Alue on myös merkittävä melko luonnontilaisen järviluonnon suojelukohde.

2.3.Suunnittelutilanne

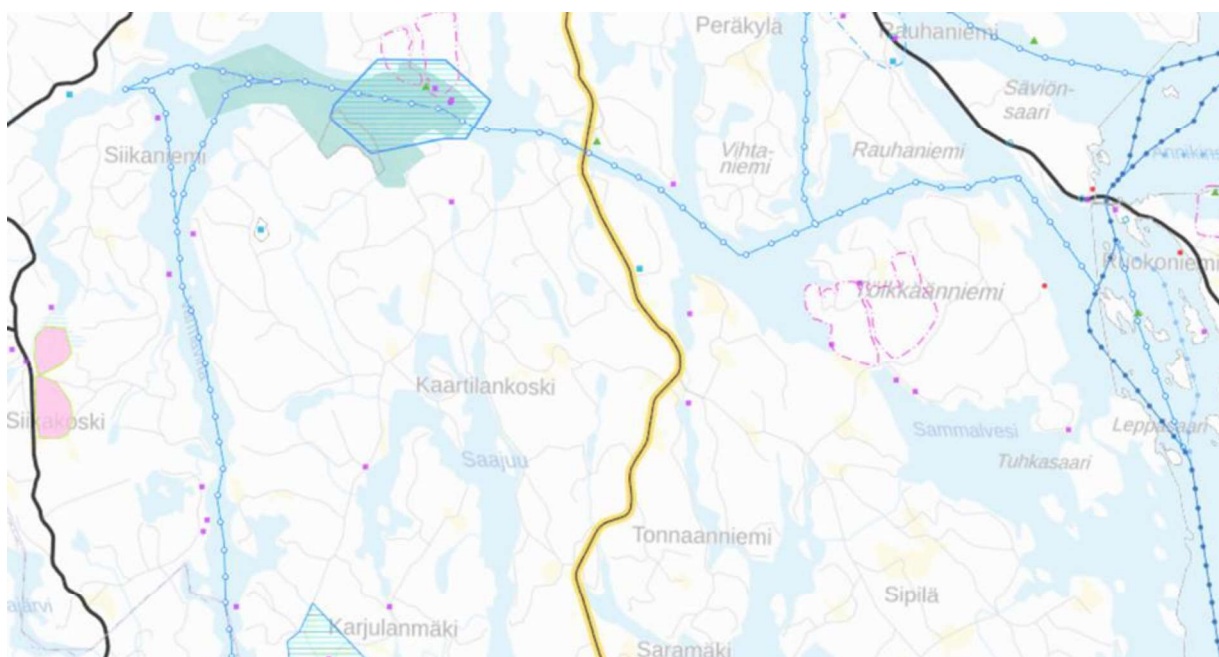
2.3.1. Maakuntakaava

Etelä-Savon maakuntakaava 2010, 1. vaihemaakuntakaava (hyväksytty 9.6.2014) ja 2.vaihemaakuntakaava (hyväksytty 12.12.2016). Etelä-Savon maakuntaliitto valmistelee kahta uutta vaihemaakuntakaavaa; Etelä-Savon 3. vaihemaakuntakaava (OAS nähtävillä 1.9-31.10.2022) ja 4. vaihemaakuntakaava (luonnos nähtävillä 6.11.2023-5.1.2024).

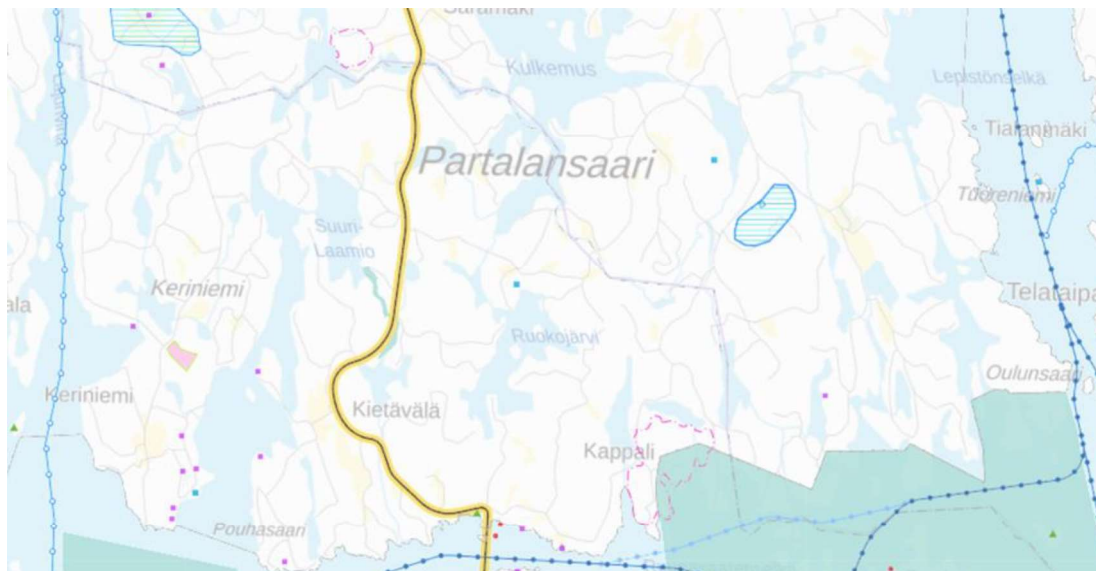
Maakuntakaavassa on osoitettu seuraavat merkinnät kohteisiin:

1. Matkailun painopistealue, lähellä Lappeenranta – Savonlinna syväväylä lvs 17.200, lähellä Katosselkä- Tolvanselkä Natura-alue nat 13.400
2. Matkailun painopistealue, lähellä Sulkavan veneväylät vv 17.201
3. Matkailun painopistealue
4. Matkailun painopistealue, valtakunnallisesti arvokas kallioalue Oksavuori – Viidanmäki gel 17.498
5. Matkailun painopistealue, lähellä Sulkavan veneväylät vv 17.201
6. Matkailun painopistealue, lähellä Lappeenranta – Savonlinna syväväylä lvs 17.200, lähellä Katosselkä- Tolvanselkä Natura-alue nat 13.400

7. Matkailun painopistealue
8. Matkailun painopistealue
9. Matkailun painopistealue
10. Matkailun painopistealue
11. Matkailun painopistealue
12. Matkailun painopistealue
13. Matkailun painopistealue
14. Matkailun painopistealue, lähellä Lappeenranta – Savonlinna syväväylä lvs 17.200, Katosselkä- Tolvanselkä Natura-alue nat 13.400
15. Matkailun painopistealue, lähellä Lappeenranta – Savonlinna syväväylä lvs 17.200, lähellä Katosselkä- Tolvanselkä Natura-alue nat 13.400, lähellä luonnonsuojelualue Jänisselkä SL 13.423
16. Matkailun painopistealue, Katosselkä- Tolvanselkä Natura-alue nat 13.400
17. Matkailun painopistealue
18. Matkailun painopistealue



Kuva 3: Ote maakuntakaavojen yhdistelmästä Partalansaaren pohjoisosien osalta



Kuva 4: Ote maakuntakaavojen yhdistelmästä Partalansaaren pohjoisosien osalta

2.3.2. Yleiskaava

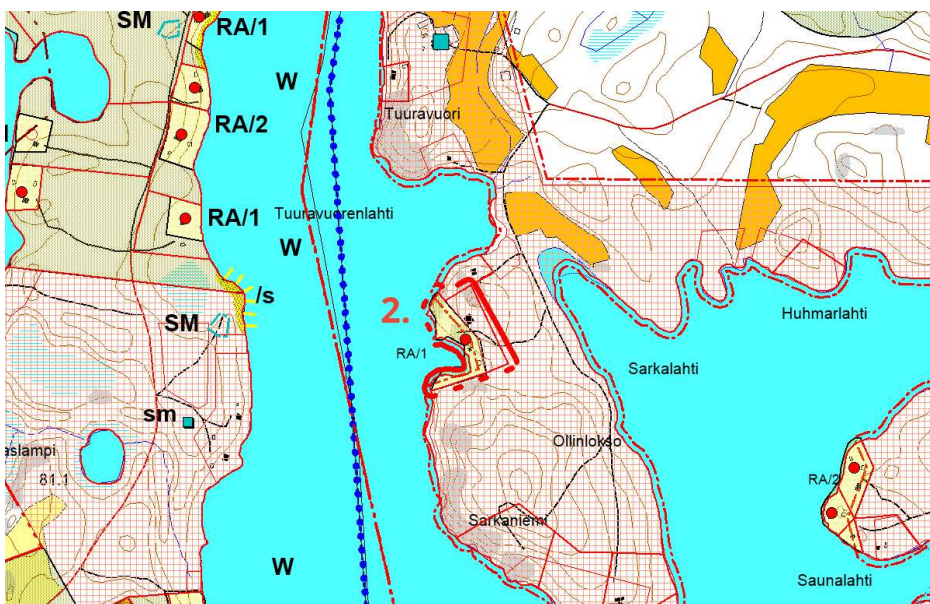
Kunnanvaltuusto on hyväksynyt Partalansaaren rantayleiskaavan 13.9.2006. Siinä suunnittelualueille on osoitettu seuraavat varaukset:

1. Loma-asuntoalue, maa- ja metsätalousvaltainen alue sekä asumisen painopistealue
2. Loma-asuntoalue ja ranta-asemakaavoitettava alue
3. Loma-asuntoalue ja maa- ja metsätalousvaltainen alue
4. Loma-asuntoalue ja maa- ja metsätalousvaltainen alue
5. Loma-asuntoalue ja maa- ja metsätalousvaltainen alue
6. Loma-asuntoalue
7. Maatilatalouskeskusten alue ja maa- ja metsätalousvaltainen alue
8. Asuntoalue, maa- ja metsätalousvaltainen alue sekä asumisen painopistealue
9. Loma-asuntoalue, maa- ja metsätalousvaltainen alue sekä asumisen painopistealue
10. Loma-asuntoalue, maa- ja metsätalousvaltainen alue sekä asumisen painopistealue
11. Loma-asuntoalue ja maa- ja metsätalousvaltainen alue
12. Maa- ja metsätalousvaltainen alue
13. Maa- ja metsätalousvaltainen alue ja luonnonmonimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue

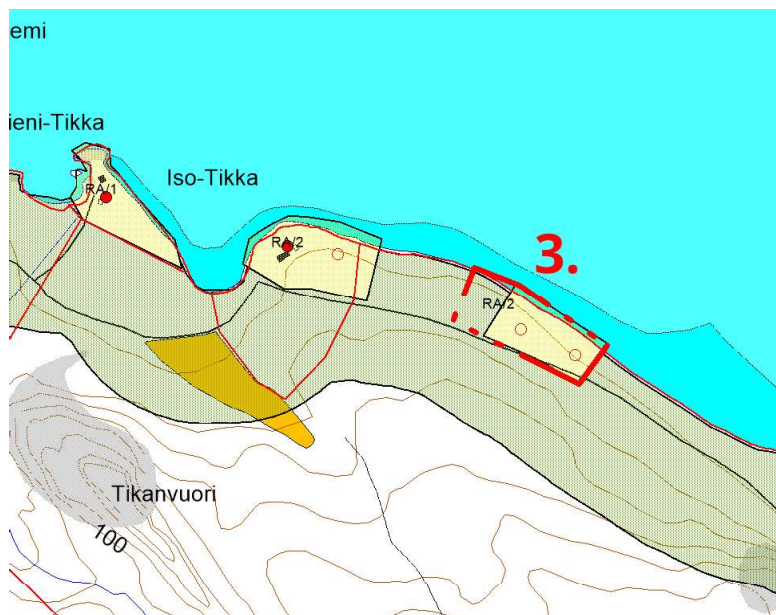
14. Maa- ja metsätalousalue, jolla on luonto- ja/tai maisema-arvoja ja loma-asuntoalue, vesiliikennealue rantautumispaikka
15. Loma-asuntoalue
16. Maa- ja metsätalousalue, jolla on luonto- ja/tai maisema-arvoja
17. Matkailupalveluiden alue, maa- ja metsätalousalue
18. Loma-asuntoalue, maa- ja metsätalousalue



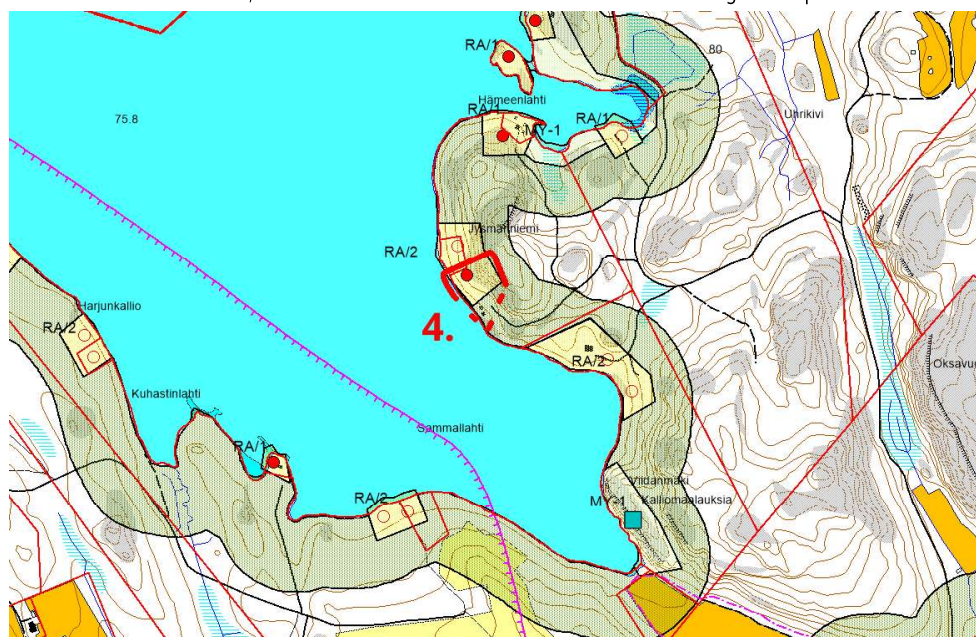
Kuva 1. Kohde 1, suunnittelualueen alustava rajausta punaisella katkoviivalla



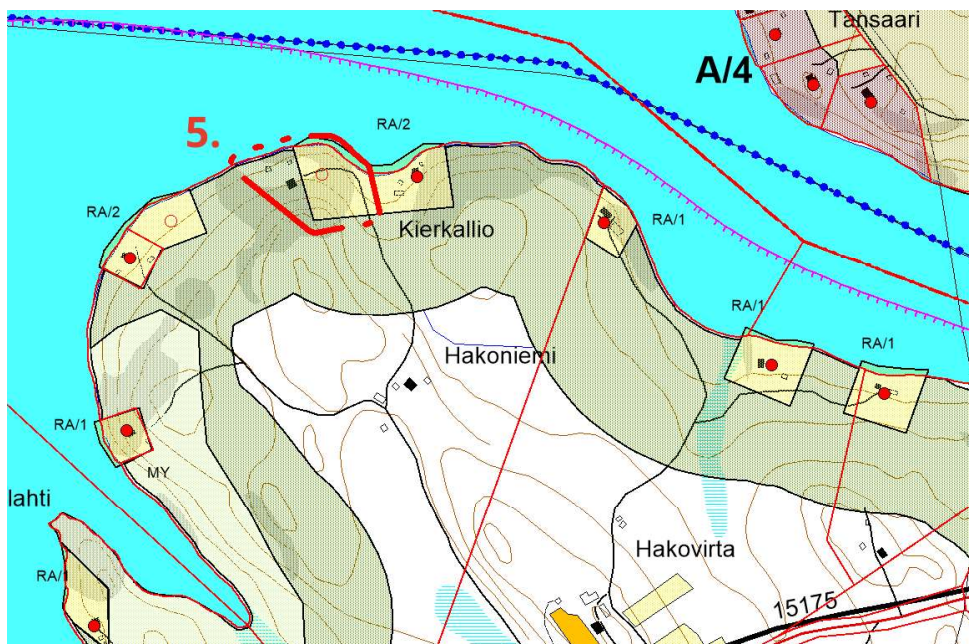
Kuva 2. Kohde 2, suunnittelualueen alustava rajausta punaisella katkoviivalla



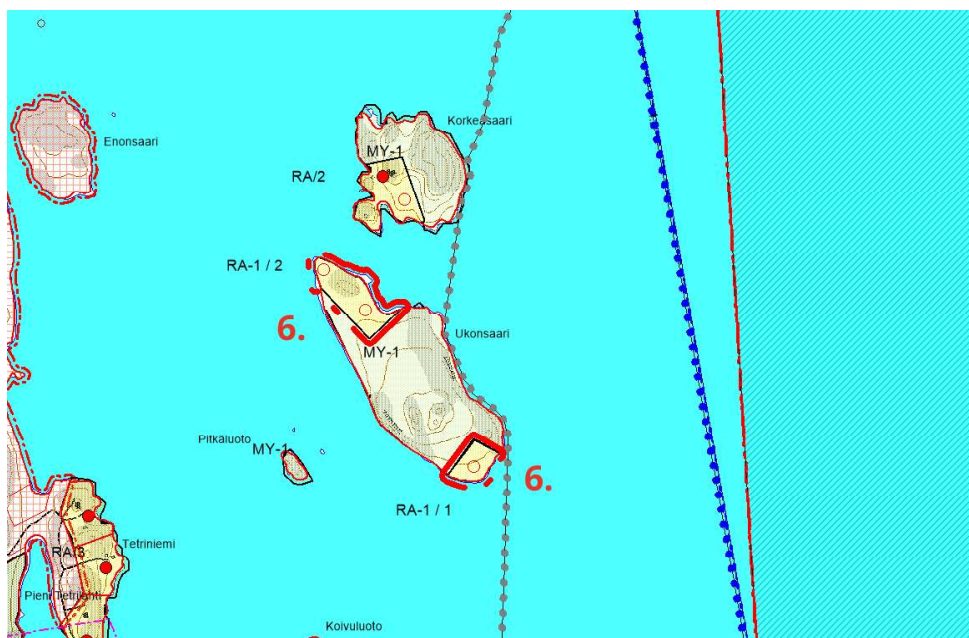
Kuva 3. Kohde 3, suunnittelualan alustava rajausta punaisella katkoviivalla



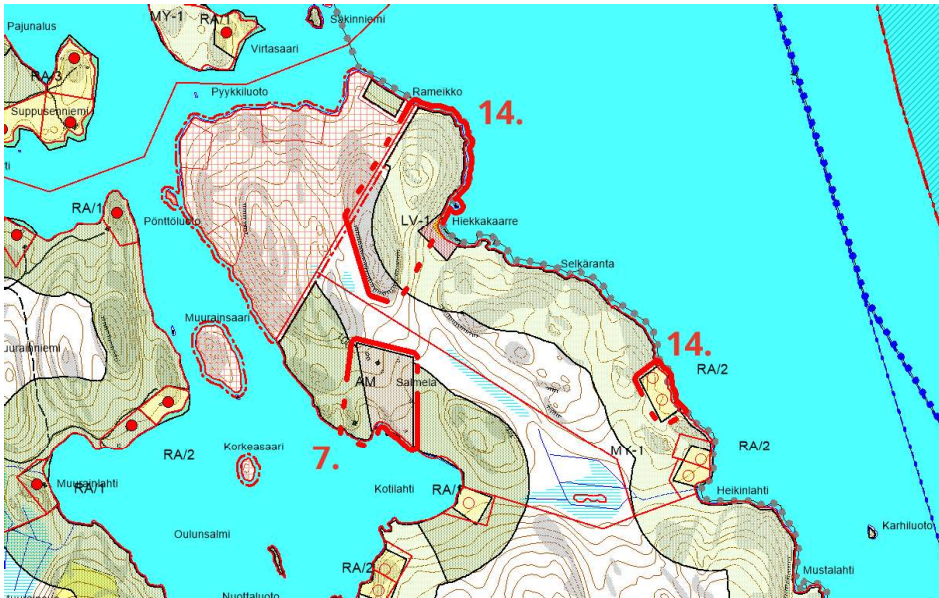
Kuva 4. Kohde 4, suunnittelualan alustava rajausta punaisella katkoviivalla



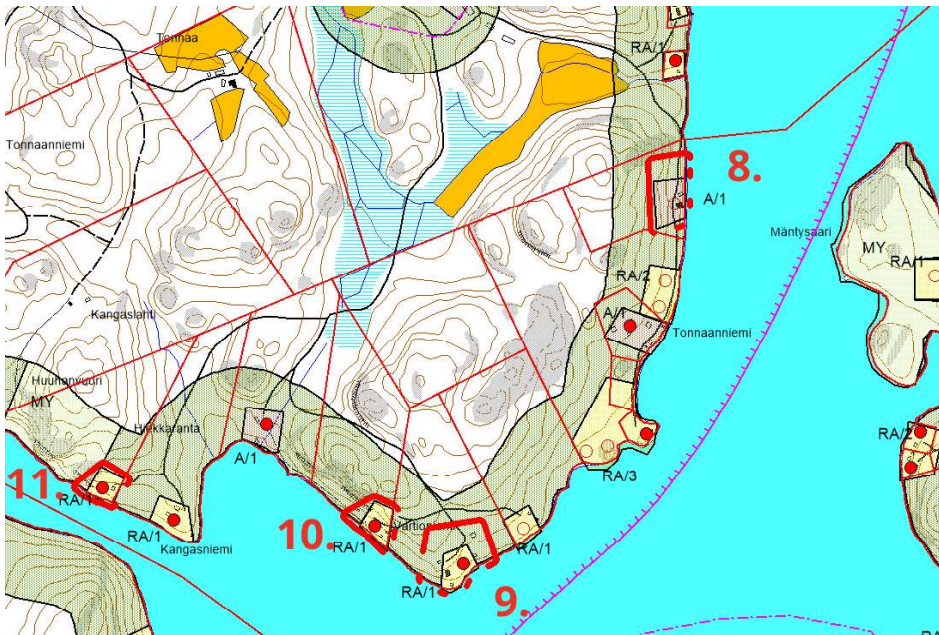
Kuva 5. Kohde 5, suunnittelualan alustava rajausta punaisella katkoviivalla



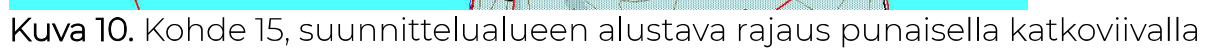
Kuva 6. Kohde 6, suunnittelualan alustava rajausta punaisella katkoviivalla

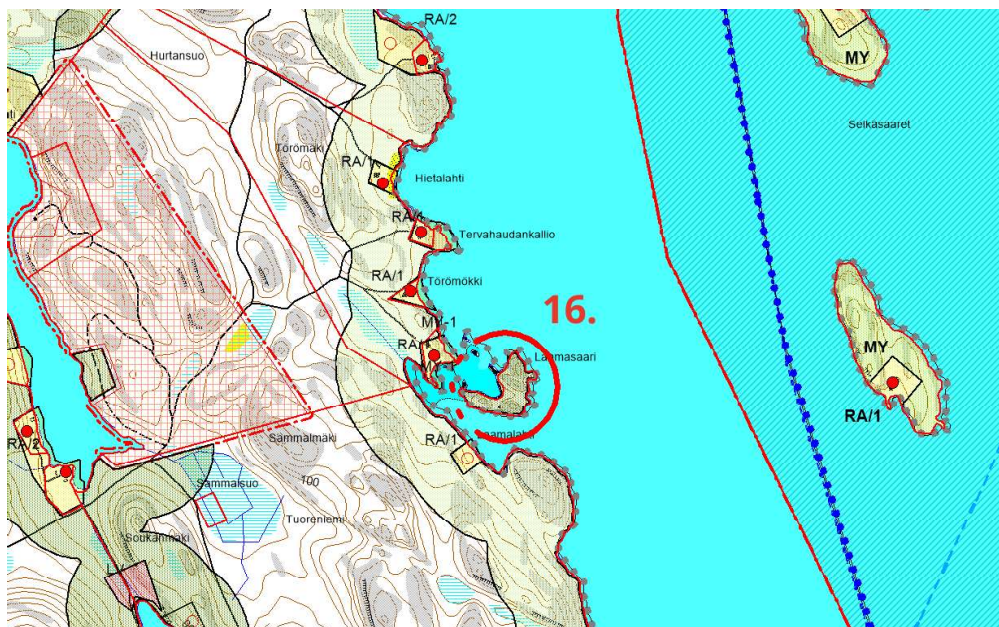


Kuva 7. Kohteet 7 ja 14, suunnittelualueen alustava rajausta punaisella katkoviivalla

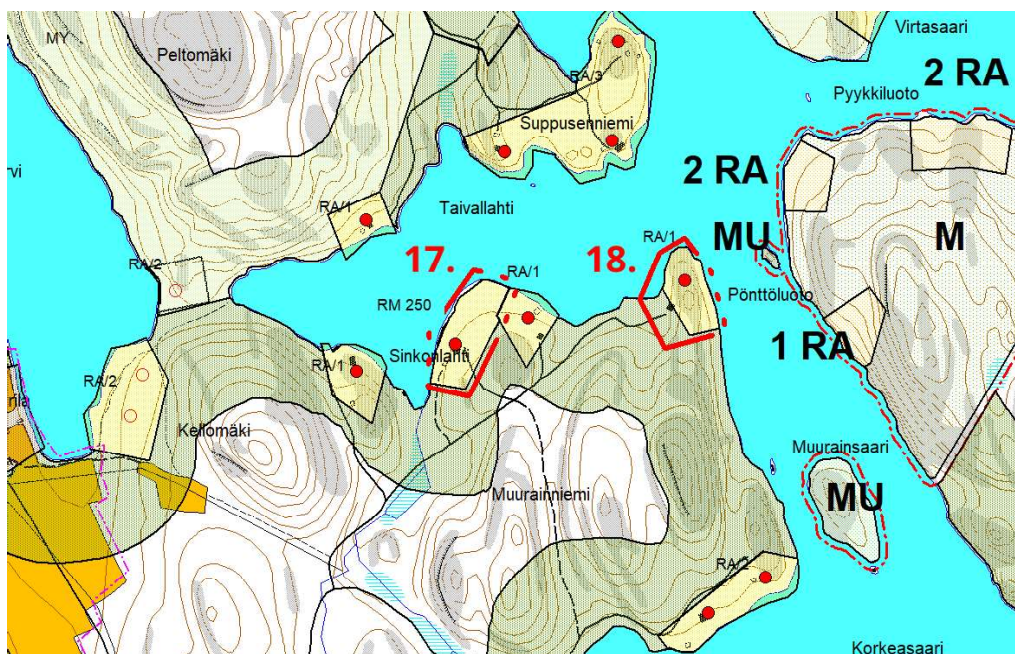


Kuva 8. Kohteet 8, 9, 10 ja 11. Suunnittelualueen alustava rajausta punaisella katkoviivalla





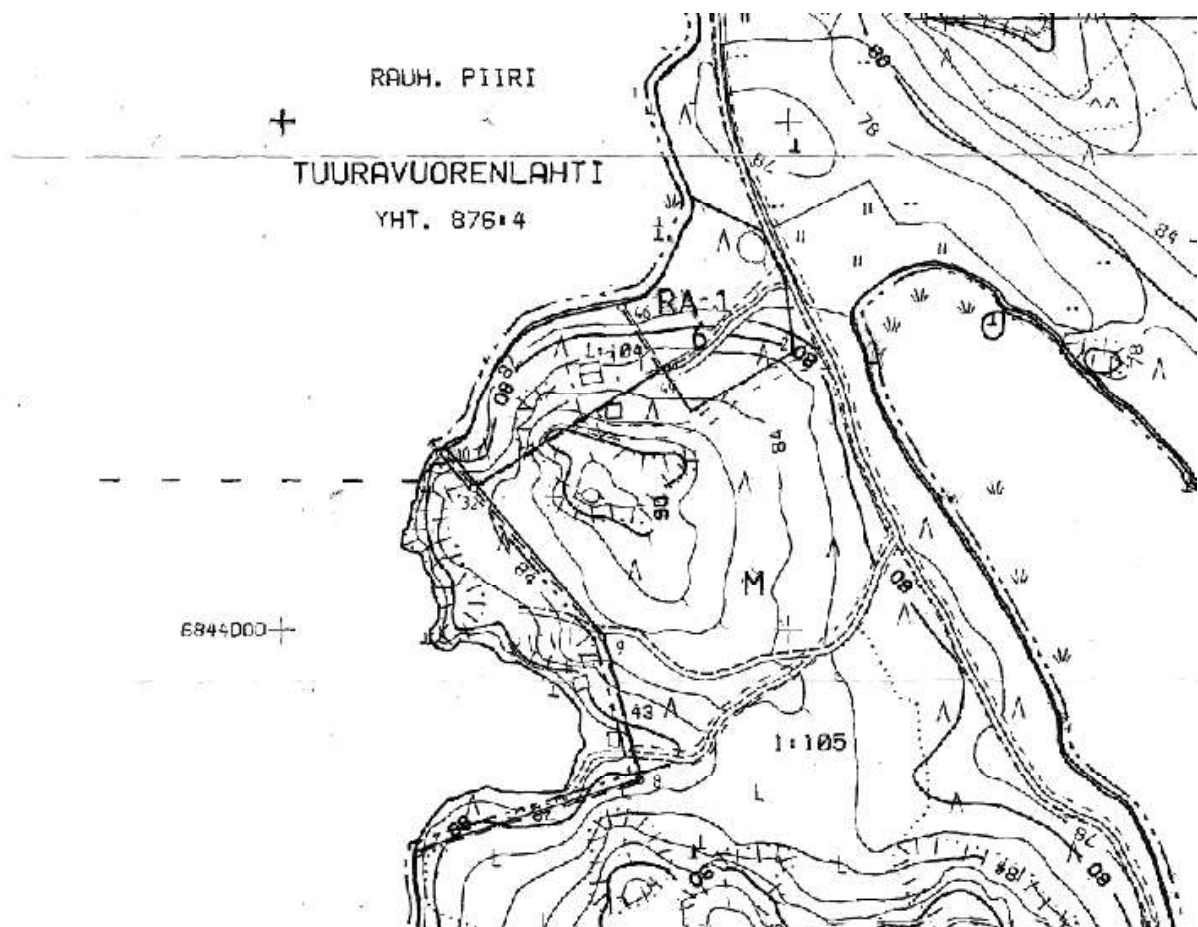
Kuva 11. Kohde 16, suunnittelualueen alustava rajausta punaisella katkoviivalla



Kuva 12. Kohteet 17 ja 18, suunnittelualueen alustava rajausta punaisella katkoviivalla

2.3.3. Asema- ja ranta-asemakaavat

Suunnittelualueella on voimassa Sarkalahden rantakaava kohteen 2 osalta. Ranta-asemakaavassa alue on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi.



Kuva 13: Ote Sarkalahden ranta-asemakaavasta

2.3.4. Rakennusjärjestys

Sulkavan rakennusjärjestys on tullut voimaan 2018.



2.3.5. Pohjakartta

Pohjakarttana käytetään alkuperäisen kaavan numeerista peruskarttarasteria sekä ajan tasalla olevaa kiinteistöaineistoa mittakaavassa 1:10 000.

2.4. Maanomistus

Alueet ovat yksityisessä omistuksessa

3. Yleiskaavan suunnittelun vaiheet

3.1. Suunnittelun tarve

Yleiskaavamuutosten tarve perustuu havaittujen virheiden virheen korjaamiseen sekä maanomistajien muutospyyntöihin.

3.2. Osallistuminen

Osallisia ovat ainakin alueen ja lähialueen maanomistajat, alueella ja lähialueella asuvat ja työskentelevät ihmiset, lähialueen loma-asukkaat, kunnan luottamuselimet, kunnan hallintokunnat, Etelä-Savon Ely-keskus, Pohjois-Savon Ely-keskus, Etelä-Savon maakuntaliitto, maakuntamuseo.

3.3. Vireilletulo

Vireilletulosta on tiedotettu kaavoituskatsauksen yhteydessä.

3.4. Osallistuminen ja vuorovaikutus

Kaavamuutos on lähtenyt liikkeelle maanomistajien toivomuksesta sekä kunnassa havaituista virheistä.

OAS on ollut nähtävillä 29.5. – 5.7.2024

Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 2.1. – 7.2.2025

Kaavaluonnoksesta saatiin neljä viranomaislausuntoa. Lausuntojen perusteella kaavarajauksia tarkennettiin. Vastineet on esitelty kaavaselostuksen liitteissä

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 4.6. – 9.7.2025



Kaavaehdotuksesta saatiin kolme lausuntoa. Vastineet ovat liitteenä. Lausuntojen perusteella kaavaehdotukseen ei tehty muutoksia.

3.5. Viranomaisyhteistyö

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 27.11.2024. Neuvottelun muistio tulee olemaan selostuksen liitteenä.

Viranomaisilta on pyydetty lausunnot luonnos- ja ehdotuvaiheessa.

4. Nykyinen maankäyttö ja tavoitteet

Suunnittelussa hyödynnetään alueelle aiemmin laadittuja selvityksiä ja suunnitelmia, mm:

- Luonto- ja maisemainventointi 2002
- Muinaisjäännösinventointi 2006
- Rakennusinventointi 1994 - 95
- Rakennusinventoinnin täydennys 2003
- Lähialueen kaavat

Kaavamuutos pohjautuu voimassa olevan yleiskaavan hyväksyttyihin mitoitusperusteisiin. Samat mitoitusperusteet on voimassa jokaisessa Sulkavan kunnan rantayleiskaavassa. Mitoitusperusteita ei ole tarkoituksellisesti lähtenä muuttamaan sillä muuttaminen ei olisi maanomistajien tasapuolisen kohtelun mukaista.

4.1. Kohdekohtaiset tavoitteet

Kohdekohtaiset (kaavatyön alkuvaiheessa) esitetyt tavoitteet on esitelty seuraavassa:

1. Lepistöselän Savonniemessä sijaitsevalla tilalla 768-438-3-62 on voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu loma-asuntoalue (RA) sekä maa- ja metsätalousvaltainen alue (M-1)

Kaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa tilalla yleiskaavaa siten, että olemassa olevat rakennukset sijoittuvat rakennusalueen sisälle.



2. Varmavirran rannalla sijaitsevan tilan 768-426-1-115 alueelle on voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu loma-asuntojen alue (RA) sekä ranta-
asemakaava-alue.

Kaavamuutoksen tavoitteena on osoittaa käyttötarkoitus poikkeusluvan mukaiseksi sekä laajentaa rakentamisaluetta kiinteistörajoiden mukaiseksi. Myöhemmässä vaiheessa maanomistajalla on mahdollisuus kumota ranta-
asemakaava omistamansa kiinteistön sisämaan osalta.

3. Sammalvedellä sijaitsevan tilan 768-429-3-26 alueelle on voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu loma-asuntoalue (RA) sekä maa- ja metsätalousvaltainen
alue (M-1)

Kaavamuutoksen tavoitteena on siirtää rakennuspaikkoja hieman länteen toteutuneen kiinteistöjaotuksen mukaisesti.

4. Kaartilanselällä tilan 768-407-2-30 alueelle on voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu loma-asuntoalue (RA) sekä maa- ja metsätalousvaltainen alue.

Kaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa tilalla yleiskaavaa siten, että olemassa olevat rakennukset sijoittuvat rakennusalueen sisälle.

5. Kourulahdenselällä sijaitsevan tilan 768-432-8-52 alueelle on voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu loma-asuntoalue (RA) sekä maa- ja
metsätalousvaltainen alue (M-1).

Kaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa tilalla yleiskaavaa siten, että olemassa olevat rakennukset sijoittuvat rakennusalueen sisälle.

6. Lepistönselällä sijaitsevan tilan 768-408-2-5 alueelle on voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu loma-asuntoalueet (RA).

Kaavamuutoksen tavoitteena on osoittaa alueelle jo perustettu luonnonsuojelualue.

7. Oulunsaarella sijaitsevan tilan 768-434-4-1 alueelle on voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu maatilojen talouskeskus (AM).

Kaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa tilalla yleiskaavaa siten, että olemassa olevat rakennukset sijoittuvat rakennusalueen sisälle.

8. Kulkemuksen rannalla sijaitsevan tilan 768-431-1-44 alueelle on voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu asuntoalue (A).



Kaavam muutoksen tavoitteena on muuttaa tilalla yleiskaavaa siten, että olemassa olevat rakennukset sijoittuvat rakennusalueen sisälle.

9. Kulkemuksen rannalla sijaitsevan tilan 768-431-1-32 alueelle on voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu loma-asuntoalue (RA).

Kaavam muutoksen tavoitteena on muuttaa tilalla yleiskaavaa siten, että olemassa olevat rakennukset sijoittuvat rakennusalueen sisälle. Samalla osoitetaan kohteen nykyinen käyttötarkoitus (A)

10. Kulkemuksen rannalla sijaitsevan tilan 768-431-1-33 alueelle on voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu loma-asuntoalue (RA).

Kaavam muutoksen tavoitteena on muuttaa tilalla yleiskaavaa siten, että olemassa olevat rakennukset sijoittuvat rakennusalueen sisälle.

11. Kulkemuksen rannalla sijaitsevan tilan 768-431-1-36 alueelle on voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu loma-asuntoalue (RA).

Kaavam muutoksen tavoitteena on muuttaa tilalla yleiskaavaa siten, että olemassa olevat rakennukset sijoittuvat rakennusalueen sisälle.

12. Saajuun rannalla sijaitsevan tilan 768-411-2-63 alueelle on voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu maa- ja metsätalousvaltainen alue (M-1) sekä olemassa oleva rakennuspaikka.

Kaavam muutoksen tavoitteena on osoittaa tilan alueelle loma-asuntoalue (RA).

13. Pahalammen rannalla sijaitsevan tilan 768-411-3-19 alueelle on voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu maa- ja metsätalousvaltainen alue (M-1) sekä luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo).

Kaavam muutoksen tavoitteena on osoittaa tilan alueelle jo perustettu luonnonsuojelualue.

14. Oulunsaarella sijaitsevan tilan 768-434-4-3 alueelle on voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu loma-asuntoalue (RA) sekä maa- ja metsätalousvaltainen alue (M-1).

Kaavam muutoksen tavoitteena on osoittaa tilan alueelle jo perustettu luonnonsuojelualue.

15. Käenniemessä sijaitsevan tilan 768-434-22-19 alueelle on voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu loma-asuntoalue (RA).



Kaavam muutoksen tavoitteena on osoittaa käyttötarkoitus poikkeusluvan mukaiseksi.

16. Laamasaassa sijaitsevan tilan 768-438-3-41 alueelle on voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu maa- ja metsätalousvaltainen alue jolla on erityisiä luonnonarvoja (MY-1).

Kaavam muutoksen tavoitteena on osoittaa olemassa oleva rakennuspaikka.

17. Taivallahdessa sijaitsevan tilan 768-434-22-37 alueelle on voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu matkailupalveluiden alue 250 k-m² rakennusoikeudella (RM 250).

Kaavam muutoksen tavoitteena on kasvattaa rakennusoikeutta hieman, jotta pienimuotoinen matkailupalveluiden harjoittaminen on mahdollista

18. Taivallahdessa sijaitsevan tilan 768-434-22-35 alueelle on voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu loma-asuntoalue (RA).

Kaavam muutoksen tavoitteena on muuttaa tilalla yleiskaavaa siten, että olemassa olevat rakennukset sijoittuvat rakennusalueen sisälle.

4.2. Kaavaluonnoksesta saapunut palaute ja vastineet – tavoitteiden tarkentuminen

Kaavaluonnoksesta saatujen palautteiden ja yhteydenottojen myötä muutamia uusia kohteita otettiin mukaan kaavam muutostarkasteluun

4.3. Kaavaehdotuksesta saapunut palaute ja vastineet – tavoitteiden tarkentuminen

Kaavaehdotuksen jälkeen tarkennuksia ei tarvinnut tehdä

5. Yleiskaavan kuvaus

Yleiskaava on edellä esitettyjen tavoitteiden mukainen

1. Yleiskaavaa muutetaan siten, että jo rakennetut rakennukset sijoittuvat yleiskaavan mukaiselle rakentamisalueelle



2. Yleiskaavaa muutetaan siten, että osoitetaan poikkeusluvan mukainen käyttötarkoitus ja laajennetaan rakentamisaluetta vastaamaan alueelle jo rakennettujen rakennusten aluetta.
3. Siirretään rakennuspaikkoja hieman. Siirto ei vähennä vapaan rantaviivan määrää.
4. Yleiskaavaa muutetaan siten, että jo rakennetut rakennukset sijoittuvat yleiskaavan mukaiselle rakentamisalueelle
5. Yleiskaavaa muutetaan siten, että jo rakennetut rakennukset sijoittuvat yleiskaavan mukaiselle rakentamisalueelle
6. Kaavamuutoksen tavoitteena on osoittaa jo perustettu luonnonsuojelualue. Samalla poistetaan yleiskaavan mukaiset uudet rakennuspaikat.
7. Yleiskaavaa muutetaan siten, että jo rakennetut rakennukset sijoittuvat yleiskaavan mukaiselle rakentamisalueelle
8. Yleiskaavaa muutetaan siten, että jo rakennetut rakennukset sijoittuvat yleiskaavan mukaiselle rakentamisalueelle
9. Yleiskaavaa muutetaan siten, että jo rakennetut rakennukset sijoittuvat yleiskaavan mukaiselle rakentamisalueelle sekä osoitetaan kohteen nykyinen käyttötarkoitus.
10. Yleiskaavaa muutetaan siten, että jo rakennetut rakennukset sijoittuvat yleiskaavan mukaiselle rakentamisalueelle.
11. Yleiskaavaa muutetaan siten, että jo rakennetut rakennukset sijoittuvat yleiskaavan mukaiselle rakentamisalueelle
12. Yleiskaavaa muutetaan siten, että jo rakennetulle alueelle osoitetaan käyttötarkoituksena loma-asuntoalue. Alueella sijaitsevat rakennukset on rakennettu 1996, mutta käyttötarkoitusmerkintä puuttuu voimassa olevasta yleiskaavasta.
13. Kaavamuutoksen tavoitteena on osoittaa jo perustettu luonnonsuojelualue.
14. Kaavamuutoksen tavoitteena on osoittaa jo perustettu luonnonsuojelualue. Samalla poistetaan yleiskaavan mukaiset uudet rakennuspaikat.
15. Yleiskaavaa muutetaan siten, että osoitetaan poikkeusluvan mukainen käyttötarkoitus.



16. Yleiskaavaa muutetaan siten, että osoitetaan olemassa oleva rakennuspaikka. Laamasaaressa sijaitsee jo rakennetut rakennukset. Rakennukset ovat olleet paikallaan jo alkuperäisen kaavan laatimisen vaiheessa, mutta näitä ei ole silloin huomioitu kaavassa. Rakennuksia on pidetty hyvässä kunnossa. Saari on pieni joten massiivista rakentamista sinne ei ole mahdollista osoittaa. Kaavamuutoksella osoitetaan saareen rakennusoikeutta olemassa olevan rakennusoikeuden verran.

17. Taivallahdessa sijaitsee olemassa oleva rakennuspaikka jota hyödynnetään matkailupalveluiden kohteena. Kaavamuutoksella rakennusoikeutta kasvatetaan hieman, jotta alueelle tulee mahdolliseksi erillisen kokous- ja saunatilan rakentaminen.

18. Yleiskaavaa muutetaan siten, että jo rakennetut rakennukset sijoittuvat yleiskaavan mukaiselle rakentamisalueelle

5.1. Aluevaraukset

- Asuntoalue(A)

Alue on tarkoitettu ympärivuotisten asuntojen rakentamiseen. Rakennuspaikalla saa sijaita asuinrakennuksen lisäksi saunarakennus ja talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 300 k-m². Numero osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän alueella.

- Maatilatalouskeskusten alue (AM)

Alue on tarkoitettu maatilojen talouskeskuksen alueeksi. Alueelle saa sijaita maa-, metsä- ja kalataloutta ja siihen soveltuvia elinkeinoja palvelevaa rakentamista asuin-, tuotanto- ja talousrakennuksineen. Alueella saa sijaita kaksi enintään 1½-kerroksista asuinrakennusta sekä rantasauna. Asuinrakennusten tulee sijaita tilakeskuksen pihapiirissä.

- Loma-asuntoalue (RA)

Alue on tarkoitettu omarantaisten loma-asuntojen rakentamiseen. Rakennuspaikalla saa sijaita loma-asunto, sauna ja talousrakennuksia. Rakennuspaikan suurin sallittu rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla



enintään 6% rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 200 k-m²:ä. Numero osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän alueella.

- Loma-asuntoalue (RA-3)

Alue on tarkoitettu omarantaisten loma-asuntojen rakentamiseen. Rakennuspaikalla on rakennusoikeutta olemassa olevien rakennuskannan verran.

- Matkailupalveluiden alue (RM)

Alueelle voidaan rakentaa matkailua palvelevia rakennuksia ja rakenteita. Ennen rakennusluvan myöntämistä on alueelle laadittava tarkempi suunnitelma maankäytöstä sekä jätevesien käsittelystä. Numero osoittaa rakennusoikeuden enimmäismäärän alueella kerrosneliömetreinä

- Maa- ja metsätalousvaltainen alue (M-1)

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Loma-asutusta tai pysyvää asutusta ei saa sijoittaa alueidenkäyttölain 72 §:n mukaiselle rantavyöhykkeelle (n.150m). Rakennusoikeus on maanomistajakohtaisesti siirretty korttelialueille.

- Luonnonsuojelualue (SL)

Luonnonsuojelulain nojalla valtion toimesta toteutettu tai toteutettava alue.

Kaavamääräykset ovat voimassa olevan yleiskaavan mukaisia.



6. Vaikutusten arviointi

6.1. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen

Kaavamuutokset koskevat pääosin rakennuspaikkojen rajauksien hienoisia tarkennuksia, havaittujen virheiden teknisiä korjauksia. Mukana on muutama jo perustetun luonnonsuojelualueen osoittaminen sekä käyttötarkoituksen muutos.

Rakennuspaikan siirrossa rakennuspaikat sijoittuvat useamman rakennuspaikan kokonaisuudeksi eikä yksittäistä rakennuspaikkaa pääse muodostumaan.

Kaavamuutoksissa on huomioitu luonnonympäristön arvot. Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta virkistyskäyttöarvoihin.

Rakennuspaikoille on mahdollista saaripaikkoja lukuunottamatta rakentaa tieyhteydet olemassa olevan yksityistieverkoston kautta.

6.2. Kaavan suhde maakuntakaavaan

Kaavamuutoksessa on huomioitu maakuntakaavan tavoitteet, merkinnät sekä määräykset.

6.3. Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Kaavamuutoksella uusia rakennuspaikkoja ei pääse syntymään. Kaikki yleiskaavan muutoskohteet ovat jo rakentuneet. Näin ollen vaikutukset maisemaan sekä maa- ja kallioperään jäävät vähäisiksi. Lisärakentamisen maisemavaikutuksia pienentää myös yleismääräys: ”*Rakennusten sopeutumisessa ympäristöön ja sijoittumisessa rakennuspaikalle tulee kiinnittää erityistä huomiota. Rakennuspaikoilla tulee rakennusten ja rannan väliin jättää tai istuttaa riittävä suojapuusto. Maisemallisesti merkittäviä puita ei saa poistaa.*”

Kaava ei tule myöskään merkittävässä määrin vaarantamaan myöskään luonnonsuojelun kannalta arvokkaiden luontotyyppien eikä luonnonvaraiselle eläimistölle ja kasvistolle tärkeiden luonnon ominaispiirteiden säilyttämistä.

Kaavamuutos tukeutuu voimassa olevan kaavan luontoselvitykseen.

Saimaannorpan elinoloihin kaavalla on kokoonsa nähden pääosin positiivinen vaikutus, kun jo olemassa olevat luonnonsuojelualueet osoitetaan ja voimassa olevan yleiskaavan mukaiset uudet rakennuspaikat poistetaan Ukonsaaresta



sekä Oulunsaaresta. Laamasaaren osalta olemassa olevan tilanteen osoittamisella ei ole vaikutuksia saimaannorppaan.

6.4. Vaikutukset pinta- ja pohjavesiin

Alueella järvien vedenlaatu on pääosin hyvä.

Jo olemassa olevien rakennuspaikkojen jätevedet muodostavat suurimman uhkan pintaveden laadulle kaava-alueella. Uudisrakentaminen tulee lisäämään kuormitusta vesistöön, mutta toisaalta uudisrakennusten osalta jätevesijärjestelmät ranta-alueilla tulee toteuttaa automaattisesti uusien säännösten mukaisesti, jotka on kirjattu kaavamääräyksiin. Koska uusia rakennuspaikkoja ei pääse muodostumaan, jäävät vaikutukset suhteessa voimassa olevaan kaavaan vähäisiksi.

Alueella ei sijaitse luokiteltuja pohjavesialueita.

6.5. Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaavamuutoksilla uusia erillisiä asuinrakennuspaikkoja ei pääse muodostumaan.

Alueella vaikutuksen jäävät pieniksi, koska kaavassa käsitellään pieniä ja yksittäisiä kohteita. Niillä on pieni vaikutus kokonaisuuden kannalta. Uudet vakituisten asumisen rakennuspaikoiksi osoitetut kohteet voivat lisätä palvelujen hajautumista, mutta toisaalta lisätä paikkakunnan väestömäärää. Vakituisten asuntojen rantarakennuspaikat ovat haluttuja ja niillä on vetovoimaa paikkakunnan ulkopuolelta muuttaville.

6.6. Vaikutukset kulttuuriympäristöön

Olemassa olevaan rakennuskantaan ei kaavalla ole juurikaan vaikutusta, sillä kaava koskee pääsääntöisesti vain yksittäisiä rakennuspaikkoja tai pienialaisia alueita. Kaavassa ei käsitellä kulttuurihistoriallisesti merkittäviä rakennuksia.

6.7. Vaikutukset liikenteeseen

Rakennuspaikat sijaitsevat siten, että liikenneyhteydet pystytään järjestämään olemassa olevan yksityistieverkoston kautta eikä uusia liittymiä maanteille tarvita.

6.8. Taloudelliset vaikutukset

Kaavamuutoksen taloudelliset vaikutukset kohdistuvat maanomistajiin.



6.9. Natura-arvioinnin tarveharkinta

Suunnittelualue sijoittuu Natura 2000 -verkostoon kuuluvan alueen vaikutuspiiriin.

Katosselkä Tolvanselkä FI0500026, 13288 ha (Alla kuvaus ympäristöhallinnon verkkopalvelun mukaisesti)

Alueen kuvaus:

Alueen muodostavat Katosselkä ja Tolvanselkä sekä niitä ympäröivät vesialueet. Korkeusvaihtelut alueella ovat suuria, ja avokalliot tekevät maisemasta melko jylhän. Selät ja saaristot ovat melko kapeita. Alueella ei ole paljoa asutusta, ja siksi se onkin ydinosiltaan melko erämainen.

Alueen kallioperä on pääosin migmatiittistä gneissia, jossa on graniittijuonia ja osaksi graniittia. Maaperältään alue on pääosin kalliomaata, jonka moreenipeite on ohutta. Korkeuserot ovat varsin suuria. Katosselkä - Tolvanselän vedet edustavat karua järviruokotyyppiä. Alue muodostuu kapeista ja pitkistä selkävesistä ja vielä kapeammista salmista, joissa on huomattava virtaama. Alueen metsät ovat etupäässä karuja kalliomänniköitä. Rantakasvillisuus on vähäistä ja vesikasvillisuus niukkaa.

Katosselkä - Tolvanselkä on tärkeä saimaannorpan elinalue. Sen saimaannorppakanta on noin 21-28 yksilöä. Alue on myös merkittävä melko luonnontilaisen järviluonnon suojelukohde. Uhanalainen kangasvuokko (*Pulsatilla vernalis*) edustaa alueen harjukasvillisuutta.

Alueen läpi kulkee Saimaan syväväylä. Alueen saimaannorppakantaa uhkaavat pesimäaikainen häiriö, kalastuksen aiheuttamat poikaskuolemat, vedenpinnan muutokset pesimäaikana ja elinalueen pienentyminen lomarakentamisen vaikutuksesta. Myös saimaannorpan populaation pieni koko ja pirstoutuminen ovat uhkatekijöitä lajin kannalta.

Suojelutavoite

Kaikki tietolomakkeen (ks. karttapalvelu) taulukoissa 3.1 ja 3.2 mainitut luontotyypit ja lajit kuuluvat alueen suojeluperusteisiin ja kaikkien niiden suojelutavoitteena on vähintäänkin alueen merkityksen säilyttäminen osana verkostoa. Lisäksi alueen suojelussa ja hoidossa painotetaan seuraavia tavoitteita:

- Alueella vallitseva luontotyyppien ja lajien sekä niiden elinympäristöjen tila säilytetään turvaamalla luonnon omien prosessien mukainen kehitys



- Alueella vallitseva luontotyyppien ja lajien sekä niiden elinympäristöjen tila säilytetään alueen käyttöä ohjaamalla
- Luontotyyppien tai lajien elinympäristön laatua tai lajien populaation elinvoimaisuutta parannetaan ennallistamis- ja hoitotoimenpitein

Liittyvät kohteet: 1, 3, 6, 7, 14, 15, 16

Kohteissa 1 ja 7 kyse on olemassa olevasta rakennuspaikasta, jossa rakennusaluetta tarkastetaan koskemaan toteutunutta rakennuskantaa. Kohteissa ei pääse muodostumaan uutta rakennuspaikkaa, eikä kaavamuutos lisää liikkumista vesialueella, joten sillä ei ole merkitystä kokonaisuuden kannalta eikä suojelutavoitteiden puolesta.

Kohteissa 6 ja 14 poistetaan kaavasta yhteensä neljä uutta rakennuspaikkaa ja alueet osoitetaan suojelualueiksi jo tehtyjen päätösten perusteella. Näiltä osin suojelutavoitteissa ei tapahdu muutoksia toteutuneeseen tilanteeseen verrattuna.

Kohteessa 3 kyse on rakennuspaikkojen siirtämisestä. Kaavamuutoksella ei pääse muodostumaan uusia rakennuspaikkoja, joten näiltä osin suojelutavoitteissa ei tapahdu muutoksia toteutuneeseen tilanteeseen verrattuna.

Kohteessa 15 osoitetaan poikkeamisluvalla jo myönnetty käyttötarkoituksen muutos. Kaavalla todetaan vain nykyinen tilanne eikä osoiteta kokonaan uutta rakennuspaikkaa. Kaavamuutos ei lisää liikkumista verrattuna nykytilanteeseen. Siltä osin suojelutavoitteet eivät vaarannu.

Kohteessa 16 osoitetaan jo olemassa olevat rakennuksen kaavassa. Mikäli rakennukset olisi havaittu jo alkuperäistä kaavaa laadittaessa, olisi kohde osoitettu jo tällöin rakennuspaikaksi. Alueelle ei muodostu uutta rakennuspaikkaa eikä kaava mahdollista lisärakentamista alueella. Näin ollen kaavamuutos ei lisää liikkumista alueella verrattuna nykytilanteeseen. Siltä osin suojelutavoitteet eivät vaarannu.

Johtopäätökset: Varsinaista Natura-arviota ei ole tarpeen laatia.

7. Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamääräykset ovat liitteenä. Määräykset noudattelevat voimassa olevan yleiskaavan määräyksiä.



8.Toteuttaminen

Kaavaa voidaan alkaa toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

Sulkavalla 6.10.2025

Simo Kaksonen
Aluekehitysjohdaja, DI