YLÄMAAN KUNTA

KAIKKI JÄRVET, MERKITTÄVÄT JOET

RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTOS III, 2009

9.10.2009 Kaavaehdotus, tarkistettu 3.2.2011

Merkintöjen selitykset ja kaavamääräykset:

AP — Asuinpientalojen alue.

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asuinrakennuksen tai loma-asunnon, tarvittavia talous-, varasto-, huolto- tms. rakennuksia.

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa siten, että tehokkuusluku e= 0,1 ei ylity, kuitenkin yhden rakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 300 m^2. Tehokkuusluku tarkoittaa kerrosalan suhdetta tontin tai rakennuspaikan pinta-alaan.

Rakennusten etäisyys keskivedenkorkeuden määrittämästä rantaviivasta tulee olla vähintään 25 m. Erillinen, kerrosalaltaan enintään 20 m^2 suuruinen saunarakennus voidaan kuitenkin sijoittaa vähintään 15 m:n etäisyydelle rantaviivasta. Saunaa ei saa sijoittaa rantavyöhykkeen avoimiin osiin. Jos AP-alue ei rajaudu rantaviivaan, rakennukset on sijoitettava AP-rajauksen määräämälle etäisyydelle rantaviivasta.

AT — Kyläkeskuksen alue.

Alueelle sallitaan maaseutumaiseen kyläkeskukseen kuuluva rakentaminen, kuten liike- ja palvelutilojen, asuntojen, loma-asuntojen, matkailua palvelevan rakentamisen, maataloudessa tarvittavien rakennusten sekä virkistyskäyttöön tarkoitettujen tilojen rakentaminen.

Kullekin asuinrakennuksen rakennuspaikalle saa rakentaa siten, että tehokkuusluku e= 0,1 ei ylity, kuitenkin yhden rakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 300 m^2. Tehokkuusluku tarkoittaa kerrosalan suhdetta tontin tai rakennuspaikan pinta-alaan.

AM — Maatilojen talouskeskusten alue.

Uusien rakennusten etäisyys keskivedenkorkeuden määrittämästä rantaviivasta tulee olla vähintään 25 metriä.

Yleiskaava-alueella sijaitsevan maatilan talouskeskuksen käyttöön saa rakentaa yhden korkeintaan 20 m2 :n suuruisen saunarakennuksen vähintään 15 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Saunarakennusta ei saa sijoittaa luonnoltaan tai maisemaltaan aralle alueelle.

RA — Loma-asuntojen alue.

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon ja vierasmajan sekä tarpeelliset sauna- ja talousrakennukset. Yhden rakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 200 m2, kuitenkin niin, että tehokkuusluku e=0,05 ei rakennuspaikkakohtaisesti ylity. Loma-asunnon kerrosala saa olla enintään 130 m2 ja vierasmajan kerrosala enintään 40 m2. Loma-asunnon ja vierasmajan tulee olla samassa pihapiirissä. Loma-asuntoa ja vierasmajaa ei saa erottaa toisistaan kiinteistönmuodostuksella, vaan säilyttää yhtenä rakennuspaikkana. Uusiin vierasmajoihin ei tule rakentaa omaa saunaa. Tehokkuusluku tarkoittaa kerrosalan suhdetta tontin tai rakennuspaikan pinta-alaan.

Pinta-alaltaan alle 1 ha:n saarilla joilla on olemassaolevia rakennuksia ja jonne tässä yleiskaavassa on osoitettu rakennusoikeutta, rakennuksia saadaan peruskorjata ja uudestaan rakentaa nykyistä kerrosalaa ylittämättä.

Rakennusten etäisyys keskivedenkorkeuden määrittämästä rantaviivasta tulee olla vähintään 25 m. Erillinen, kerrosalaltaan enintään 25 m^2 suuruinen saunarakennus voidaan kuitenkin sijoittaa vähintään 15 m:n etäisyydelle rantaviivasta, ei kuitenkaan rantavyöhykkeen avoimiin osiin. Jos RA-alue ei rajaudu rantaviivaan, rakennukset on sijoitettava RA-rajauksen määräämälle etäisyydelle rantaviivasta

RA-1 — Indeksi RA-merkinnän yhteydessä tarkoittaa, että alueen toteuttamisessa tulee ottaa maisemansuojelu erityisen hyvin huomioon.

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden loma-asunnon sekä tarpeelliset saunis- ja talousrakennukset. Yhden rakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 150 m², kuitenkin niin, että tehokkuusluku e = 0,05 ei rakennuspaikkakohtaisesti ylity. Tehokkuusluku tarkoittaa kerrosalan suhdetta tontin tai rakennuspaikan pinta-alaan.

Rakennusten etäisyys keskivedenkorkeuden määrittämästä rantaviivasta tulee olla vähintään 50 m. Erillinen, kerrosalaltaan enintään 20 m² suuruinen saunarakennus voidaan kuitenkin sijoittaa vähintään 30 metrin etäisyydelle rantaviivasta, ei kuitenkaan rantavyöhykkeen avoimiin osiin.

RA/2 — Kauttaviivalla (/) AP, RA ja RA-1-merkinnöistä erotettu luku ilmoittaa alueelle sallittavien asuinpientalojen tai loma-asuntojen enimmäismäärän. Luvussa ovat mukana ennestään toteutetut rakennuspaikat.

RM — Matkailupalvelujen alue.

Alueen maankäyttö ratkaistaan yksityiskohtaisella suunnitelmalla.

○ ● — Tyhjä ympyrä AP, RA ja RA-1 alueilla osoittaa rakennuspaikan ohjeellisen sijainnin. Musta ympyrä osoittaa toteutetun rakennus paikan likimääräisen sijainnin.

PY — Julkisten palvelujen ja hallinnon alue.

T — Teollisuus- ja varastoalue.

SL — Luonnonsuojelualue.

Alue on luonnonsuojelulain nojalla rauhoitettu tai rauhoitettavaksi tarkoitettu, valtion toimesta toteutettava alue. Alueella on merkittäviä luonnonarvoja.

VV — Uimaranta-alue.

E — Erityisalue.

ER — Rajavartioston alue.

LV — Vesiliikenteen alue.

Alueelle voidaan sijoittaa kalastusta, veneilyä ja muuta vesiliikennettä palvelevia rakennuksia ja rakenteita sekä laitteita.

LV-1 — Yksityinen tai yhteisalueosakkaiden venevalkama.

▼ — Pienveneiden vesillelaskupaikka.

M — Maa- ja metsätalousalue.

Alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. MRL 72 §:n nojalla, alueella on muu kuin 72 § 3. mom:n mukainen rakentaminen kielletty.

Maankäyttö- ja rakennuslain 43 §:n 2 mom:n perusteella määrätään, että asuin- ja lomarakennuksien rakentamista ei sallita alueella. Alueen rakennusoikeus on siirretty AP, AM, AT, RA , RA-1 ja RM -alueille.

MU — Maa- ja metsätalousvaltainen alue, ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristoarvoja.

Maankäyttö- ja rakennuslain 43 §:n 2 mom:n perusteella määrätään, että asuin- ja lomarakennuksien rakentamista ei sallita alueella. Alueen rakennusoikeus on siirretty AP, AM, AT, RA , RA-1 ja RM -alueille.

W — Vesialue.

W/s — Luonnonarvoiltaan merkittävä vesialue.

Alueen kaikessa käytössä on huomioitava erityiset luontoarvot, kuten linnusto ja vesikasvillisuus.

5 m sen kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jota hyväksyminen koskee. 26.5.2008 päivätyissä kaavaluonnoskartoissa muutoksen kohteena oleva alue on rajattu tällä merkinnällä.

Seudullinen tie.

Yhdystie.

sl — Suojeltava kasvi.

Sm — Muinaismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäännös.

Aluetta koskevista maankäytön suunnitelmista on neuvoteltava Museoviraston kanssa.

PY-1 — Vedenhankinnalle tärkeä pohjavesialue.

Osa-alueelle rakentamista ja muita toimenpiteitä saattavat rajoittaa vesilain pohjaveden muuttamis- ja pilaamiskielto. Rakentamisen lupakysymyksissä tai alueen käyttöä muuten suunniteltaessa on tarpeen vaatiessa pyydettävä alueellisen ympäristökeskuksen lausunto.

lu — Luonto-olosuhteiltaan arvokas alue.

Alueella on kasveihin tai eläimistöön liittyviä erityisarvoja, joita ei saa vaarantaa. Alueen luonnonolosuhteista johtuvat erityispiirteet on otettava kaikessa alueen käytössä erityisesti huomioon.

ma — Arvokas maisema-alue

Alueella on erityisiä maisemaan liittyviä arvoja. Alueen maisema-arvoista johtuvat erityispiirteet on otettava kaikessa alueen käytössä erityisesti huomioon.

Sa — Erillinen saunarakennus.

Raakaöljyputkea varten varattu alueen osa.

SUUNNITTELUMÄÄRÄYKSET:

Rakennusluvan voi myöntää yleiskaavan mukaisesti AM-, AP-, AT- ja RA-alueiden rakentamiseen ilman vahvistettua ranta-asemakaavaa.

AP, RA ja RA-1 -alueilla rakennusten sijoittamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota riittävan suojapuuston jäämiseen rakennusten ja rantaviivan väliin. Rakennuspaikat tulee säilyttää mahdollisimman luonnonmukaisina, voimakasta maanmuokkaamista esim. pengertämistä on vältettävä. Rakennusten julkisivu- ja katemateriaalien tulee olla väritykseltään maisemaan sopivia, kirkkaita tai heijastavia pintoja on vältettävä. Rakennusten tulee sopeutua malliltaan, materiaaleiltaan, mittasuhteiltaan ja väritykseltään olevaan rakennuskantaan ja maisemaan.

Rakennuspaikkaa osoitettaessa on otettava huomioon vesistön poikkeukselliset tulvakorkeudet. Alin hyväksyttävä rakentamiskorkeus on vähintään keskimäärin kerran 100 vuodessa toistuvan tulvakorkeuden tasolla. Alin rakentamiskorkeus määrätään lattiarakenteen alapinnan mukaan. Lattiarakenteen alapinta on maanvaraisen laatan varaan perustettaessa kapillaarinousun katkaisevan hiekkakerroksen alapinnan tasolla ja pilariperustuksen sekä kantavien palkkien varaan perustettaessa taso kantavien palkkien ja eristeiden alapuolella niin, että rakenteet eivät joudu kosketuksiin veden kanssa. Esitettyyn alimpaan rakentamiskorkeuteen on lisättävä aaltoiluvara kyseessä olevan rakennuspaikan rantaolosuhteiden mukaan. Rakennukset on suunniteltava siten, ettei ylitetä radonille asetettua tavoitearvoa 200 Bq/m3

Rakennuslupahakemuksessa on osoitettava, että puhdasta vettä on saatavissa ja että jätevesistä huolehditaan siten, ettei pohja- ja pintavesiä pilata. Jätevesien käsittelytapa on tutkittava joka rakennushankkeen yhteydessä erikseen. Rakennuspaikan koko ja maaperän laatu vaikuttavat jätevesien käsittelytavan valintaan. Useamman rakennuspaikan ryhmissä suositellaan jätevesien yhteiskäsittelyä. Jätevesien käsittelyssä on noudatettava ympäristönsuojelulain ja hajajätevesiasetuksen määräyksiä. Lisäksi ranta-alueella jätevesien käsittely- ja purkupaikat tulee sijoittaa 30 metrin etäisyydelle ylimmästä vedenkorkeudesta. Puhdistettujakaan jätevesiä ei saa johtaa suoraan vesistöön. Pohjavesialueella jätevesien maahan imeyttäminen on kielletty.

Päärakennuksen ja rannan välinen maasto tulee säilyttää luonnontilaisena, minkä tarkoituksena on pidättää valumavesien mukana tulevaa ravinne- ja kiintoaineskuormitusta.

Käymälät ja kompostit on hoidettava niin, ettei hajua ja muitakaan haittoja synny.

Kuivakäymälää ei saa sijoittaa 20 metriä lähemmäksi rantaviivaa. Kuivakäymälä on varustettava tiiviillä jätesäiliöllä. Kompostit ja kompostoivat käymälät on sijoitettava vähintään 20 metrin päähän rantaviivasta läpaisemattomalle maapohjalle. RA- ja RA-1-alueilla suositellaan kuivakäymälää.

Sauna- ja pesuvesiä ei saa päästää suoraan vesistöön, vaan ne voidaan imeyttää maahan vähintään 15 metrin päähän rantaviivasta alueelle, jossa maaperä on tarkoitukseen sopivaa ja jonne tulvavesi ei nouse. Erityisesti kallioperäisillä rantaosuuksilla tämä tulee ottaa huomioon rakennuspaikkaa muodostettaessa.

Tiehallinnon suositusten mukaan uusien liittymien rakentamista yleisille teille ei sallita, vaan pyritään käyttämään jo olemassa olevia liittymiä. Ennen rakentamisen aloittamista on mahdollisista liittymaluvista ja/tai liittymien käyttötarkoituksenmuutoksesta oltava yhteydessä tiehallintoon.

Maisemallisesti merkittävien rantametsien käsittelyssä noudatetaan erityistä harkintaa.

Rantametsissä käsittelykuviot suositellaan rajattaviksi sopivia maastonmuotoja noudatellen. Hakkuiden suunnittelussa tulee käyttää maaston tarjoamia mahdollisuuksia, jotta maisemanäkymä säilyisi yhtenäisenä. Rantavyöhykkeen leveys suositellaan jätettäväksi niin suureksi, että siitä muodostuu selkeä käsittely-yksikkö.

Rantavyöhykkeelle pyritään jättämään lehtipuustoa mahdollisimman paljon. Maisemalle ja monille eläin- ja kasvilajeille tärkeiden lehtipuiden ja alikasvusten turhaa raivausta on syytä välttää.

Uudistaminen pyritään tekemään luontaisesti tiheää siemen- ja suojuspuuasentoa käyttäen aina, kun siihen on edellytyksiä. Rantametsien laajoja avohakkuita ei suositella. Uudisaloille suositellaan jätettäväksi maisemapuita. Pieniä saaria ja niemiä ei tule käsitellä avohakkuilla, mieluummin em. kohteet olisi syytä jättaa kokonaan hakkaamatta.

Maisemanhoidollisista syistä kiertoajan jatkaminen ja uudistuskypsän metsikön harventaminen voi olla perusteltua. Luonnonsuojelullisesti tai maisemallisesti erityisen merkittävillä alueilla voidaan muuten vajaatuottoista metsikköä pitää kehitettäväksi kelvollisena.

Erityistä huomiota on kiinnitettävä rantakallioiden ja hiekkarantojen ympäristöihin. Kitumaiden kalliometsiköille suositellaan erityisen varovaista käsittelyä tai niiden jättämistä luonnontilaisiksi. Normaalista metsäkuvasta poikkeavat maisemallisesti arvokkaat puuyksilöt suositellaan säilytettäväksi.

Voimakasta lannoitusta tai maanmuokkausta tulee välttää.

Metsäojiin on suunniteltava suodatusvyöhykkeet siten, etteivät ne laske suoraan vesistöön.

Peltoviljelyssä tulee noudattaa kulloinkin voimassa olevia maatalouden ympäristötuen perustuen mukaisia määräyksiä koskien mm. lannoitusta, torjunta-aineiden käyttöä, suojakaistojen järjestämistä sekä viljelymaiseman ja luonnon monimuotoisuuden säilyttämistä. Luonnoltaan arvokkailla alueilla ja tulvalle aroilla alavilla rannanosilla suositellaan noudatettavaksi maatalouden ympäristötuen erityistuen mukaisia määräyksiä koskien mm. suojakaistoja leveämpien suojavyöhykkeiden perustamista.

SUOSITUKSET:

Mikäli rannanomistaja aikoo ruopata rantaa konetyönä, on hänen vähintään kuukautta ennen toimenpiteeseen ryhtymistä oltava kirjallisesti yhteydessä alueelliseen ympäristökeskukseen.

FCG Finnish Consulting Group

Kimmo Hartikainen
arkkitehti SAFA, suunnittelupäällikkö

Kuisma Reinikainen
DI, maankäyttöinsinööri

Kaavaluonnos on ollut virallisesti nähtävillä 3.7.-7.8.2009 välisenä aikana

Kaavaehdotus on ollut Ylämaalla virallisesti nähtävillä 19.10.-17.11.2009 välisenä aikana.

Kaavaehdotus on hyväksytty Lappeenrannan kaupunginhallituksessa _ _.20__ (__ §)

Kaavaehdotus on hyväksytty Lappeenrannan kaupunginvaltuustossa _ _.20__ (__ §)