



YLEISKAAVAMUUTOKSET YLÄ-KIVIJÄRVEN ALUEELLA

Selostus



29.9.2025

KUNNANHALLITUKSEN HYVÄKSYMÄ_____

KUNNANVALTUUSTON HYVÄKSYMÄ_____

KUULUTETTU VOIMAANTULLEEKSI

SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Kaavan ja kaava-alueen määrittely	2
1.2	Suunnittelutilanne	3
1.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)	3
1.2.2	Maakuntakaava	4
1.2.3	Yleiskaavat	4
1.2.4	Asema- ja ranta-asemakaavat	6
1.2.5	Rakennusjärjestys	6
1.2.6	Pohjakartta	6
1.2.7	Maanomistus	6
1.2.8	Rakennuskiellot	7
1.2.9	Tiestö ja liikenne	7
1.2.10	Vaihtoehtotarkastelu	7
2	LÄHTÖKOHDAT	7
2.1	Kunnan asettamat tavoitteet	7
2.2	Luonnonarvot	7
2.3	Kulttuuriarvot ja muinaismuistot	9
3	YLEISKAAVAN KUVAUS	9
3.1	Kaavaan tehty muutokset	9
3.1.1	Aluevarausmerkinnät	11
3.1.2	Kaavamerkinnät	11
3.2	Suunnitteluvaiheet	11
3.3	Viranomaispalaute	11
3.4	Kaavan suhde tavoitteisiin ja suunnitelmiin	11
3.4.1	Yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen	11
3.4.2	Yleiskaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	12
4	YLEISKAAVAN VAIKUTUKSET	12
4.1	Yleistä	12
4.2	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	13
4.3	Vaikutukset luontoon ja ympäristöön	13
4.3.1	Vaikutukset maa- ja kallioperään	13
4.3.2	Vaikutukset pinta- ja pohjavesiin	13
4.3.3	Vaikutukset ilmaan ja ilmastoon	13
4.3.4	Vaikutukset kasvillisuuteen ja eläimistöön	14
4.4	Vaikutukset maisemaan	14
4.5	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	14
4.6	Vaikutukset liikenteeseen	14
4.7	Sosiaaliset ja taloudelliset vaikutukset	14
5	YLEISKAAVAN TOTEUTTAMINEN	15
5.1	Yleiskaavan oikeusvaikutukset	15
5.2	Rakentamislupien myöntäminen yleiskaava-alueella	15
LIITTEET	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma Kaavamääräykset	

LUUMÄEN KUNTA YLEISKAAVAMUUTOKSET YLÄ-KIVIJÄRVEN ALUEELLA

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaavan ja kaava-alueen määrittely

Suunnittelualueet kohdistuvat Luumäen Ylä-Kivijärven yleiskaava-alueisiin.

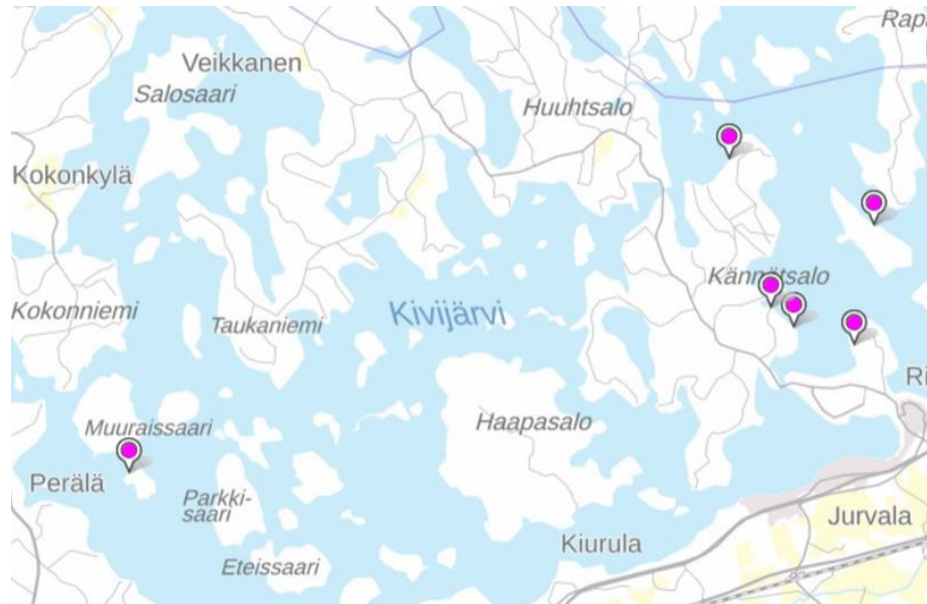
Kivijärvi on laaja ja sokkeloinen järvi, joka sijaitsee Etelä-Karjalassa, Luumäen ja Lemin kuntien alueella. Sen pinta-ala on 76 neliökilometriä, keski-syvyys 5,3 metriä ja syvin kohta ulottuu 27 metriin. Järvi kuuluu Kymijoen vesistöalueeseen ja on osa historiallista Väliväylän vesireittiä.

Vesistön ominaisuudet vaihtelevat eri alueilla. Pääosin Kivijärvi on karu ja kir-kasvetinen, mutta erityisesti Lemin puoleinen Kuuksenenselkä on kärsinyt rehevöitymisestä, mikä ilmenee veden sameutena ja ajoittaisina sinileväkukintoina. Tämän vuoksi alueella on toteutettu kunnostushankkeita, kuten valuma-alueen vesiensuojelua ja hoitokalastusta, joiden tavoitteena on parantaa veden laatua ja palauttaa kalakannan tasapaino.

Kivijärvi on myös merkittävä lintujen tarkkailupaikka. Sen monipuolinen järvi-linnusto käsittää pesiviä lajeja, kuten kaakkurin, kuikan, joutsenen, sääksen, selkälökin ja kalatiiran. Muuttoaikoina alueella havaitaan runsaasti arktisia hanhia ja muita muuttolintuja. Suosittuja lintujen tarkkailupaikkoja ovat muun muassa Lomakylän ja Korpelan rannat sekä Haimilan venevalkama.

Historiallisesti Kivijärven alueella on merkittävä rooli. Alueelta löytyy toisen maailmansodan aikaisen Salpalinjan linnoitteita, jotka rakennettiin vuosina 1940–1944 Suomen puolustukseksi. Nämä rakenteet ovat säilyneet hyvin ja toimivat nykyään muistomerkkeinä menneistä ajoista.

Kivijärven rannat tarjoavat monipuolisia virkistysmahdollisuuksia. Alueella voi harrastaa veneilyä, kalastusta ja uintia. Esimerkiksi Jurvalassa on yleinen uimaranta, valaistu lenkipolku ja frisbeegolfrata. Lisäksi järvellä kulkee Kivijärven veneilyreitti, joka houkuttelee vesilläliikkujia nauttimaan alueen kauniista maisemista.



Yleiskaavamuutosten seudullinen sijainti kartalla

1.2 Suunnittelutilanne

1.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat alueidenkäyttölain (AKL) mukaisia tavoitteita, joilla ohjataan alueiden käyttöä Suomessa. Ne varmistavat, että alueiden käyttö tukee kestävästä kehitystä ja valtakunnallisia tarpeita. Valtioneuvosto päättää tavoitteista, ja ne ohjaavat maakuntakaavoitusta, yleiskaavoitusta ja valtion viranomaisten toimintaa.

VAT:n keskeiset kokonaisuudet:

Toimiva aluerakenne – Edistetään alueiden tasapainoista kehitystä ja vahvistetaan kaupunkien ja maaseudun elinvoimaisuutta.

Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu – Tiivistetään yhdyskuntarakennetta, parannetaan palvelujen saavutettavuutta ja edistetään terveellistä ympäristöä.

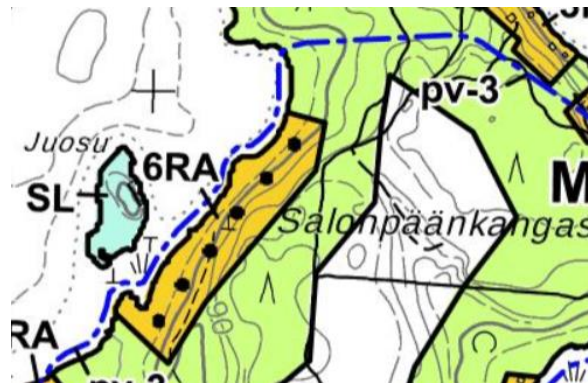
Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat – Suojellaan arvokkaita luonto- ja kulttuurikohteita sekä turvataan virkistysalueet.

Toimivat yhteysverkostot ja energiahuolto – Kehitetään liikenne- ja tietoliikenneyhteyksiä sekä edistetään uusiutuvan energian käyttöä.

Luontoarvojen ja luonnonvarojen kestävä käyttöä tukevat erityiskysymykset – Suojellaan vesistöjä, edistetään ilmastonmuutoksen hillintää ja varautumista.

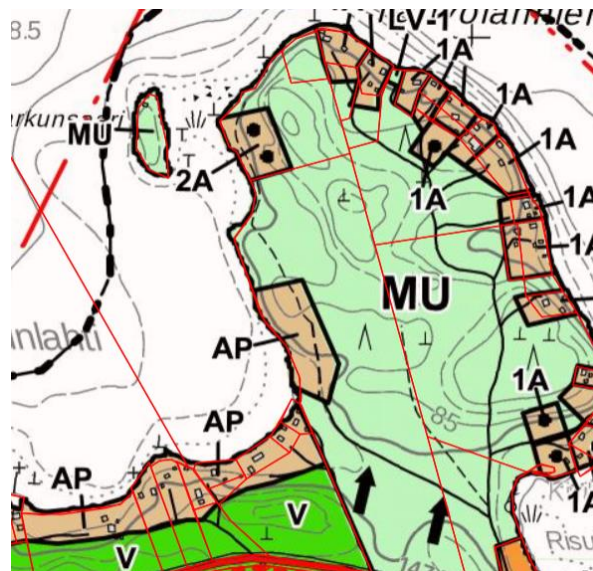
Tavoitteiden tarkoituksena on varmistaa, että alueiden käyttö tukee yhteiskunnan pitkän aikavälin tavoitteita, kuten ilmastonmuutoksen torjuntaa, luonnon monimuotoisuuden säilyttämistä ja elinympäristön laatua.

Voimassa olevat tavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018.



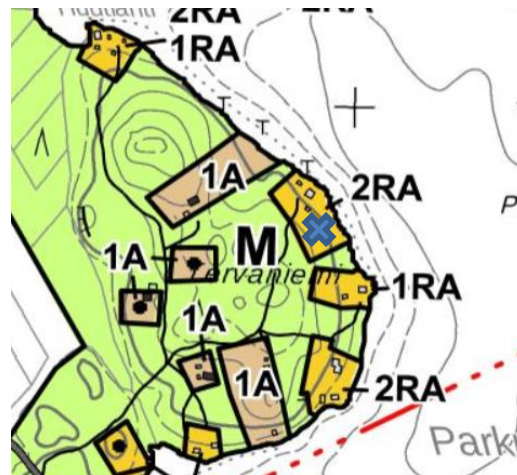
Yleiskaava-alue Salonpäänkangas

Tutkitaan 6 RA-korttelin rakennuspaikkojen uudelleen sijoittelu



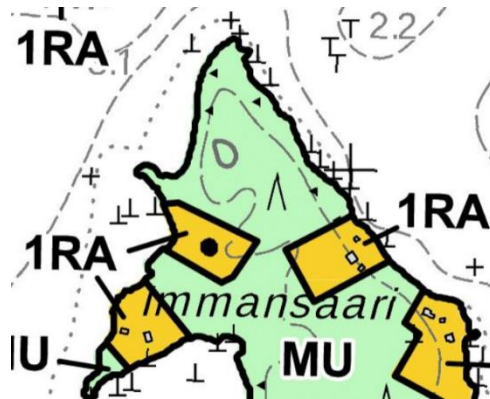
Yleiskaava-alue Tahvolanniemi

AP-kortteli on ainoa alueelle, joka tulisi suunnitella asemakaavalla. Tavoitteena muuttaa suoraan yleiskaavalla toteuttavaksi 3 A-kortteliksi.



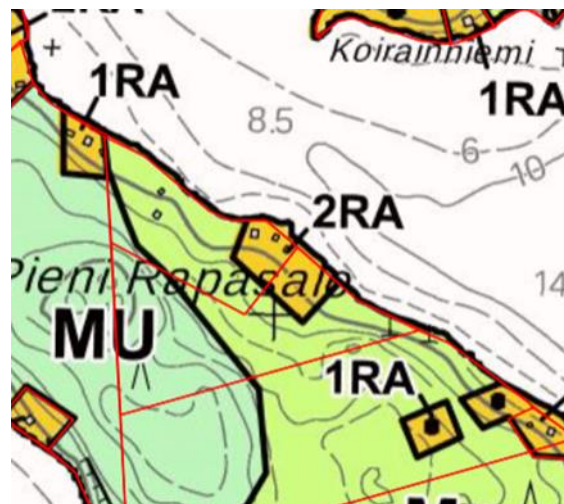
Yleiskaava-alue Tervanimen alue

Sinisellä ristillä merkitylle RA-paikalle on tavoitteena etsiä parempi sijainti.



Yleiskaava-alue Immansaari

Rakentamattoman RA-paikan (mustalla pisteellä) sijoittamista tutkitaan siirrettäväksi noin 80 – 100 metriä pohjoisemmaksi.



Yleiskaava-alue Pieni Rapasalo

2 RA kortteli on rajattua väärin voimassa olevassa yleiskaavassa. Korjataan rajausta siten, että molemmat jo rakennetut lomarakennuspaikat huomioidaan.

1.2.4 Asema- ja ranta-asemakaavat

Alueille ei laadittu asema- tai ranta-asemakaavaa.

1.2.5 Rakennusjärjestys

Kunnan rakennusjärjestys tuli voimaan 2013 alkupuolella. Uusi rakennusjärjestys on valmisteilla ja valmistunee vuoden 2026 aikana.

1.2.6 Pohjakartta

Kaavan pohjakarttana käytetään rasteroitua maastotietokanta-aineistoa sekä ajantasaista kiinteistörekisteriaineistoa.

1.2.7 Maanomistus

Kaavamuuotosalueiden maanomistajana ovat yksityiset henkilöt ja Luumäen kunta.

1.2.8 Rakennuskiellot

Alueelle ei ole määrätty rakennuskielloja yleiskaavan laatimisen ajaksi.

1.2.9 Tiestö ja liikenne

Alueen liikenne perustuu yksityistieverkostoon.

1.2.10 Vaihtoehtotarkastelu

Kaavamuutoksen vaihtoehtona on voimassa oleva yleiskaava.

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Kunnan asettamat tavoitteet

Kunta on yleiskaavan käynnistämisen yhteydessä sitoutunut samoihin tavoitteisiin yksityisten maanomistajien kanssa.

2.2 Luonnonarvot

Alueille on tehty selvitys luonnonoloista alkuperäisen yleiskaavan laatimisen yhteydessä. Kaavamuutosalueet ovat perinteistä eri-ikäistä talousmetsää.

Salonpäänkankaan alueelle on tehty muutamia vuosia sitten avohakkuu. Suojavyöhyke on kuitenkin jätetty asiamukaisesti rantaan.



Vinovarjokuva



Suojavyöhykkeen reunaa

Tervaniemen alueella siirrettävän rakennuspaikan läheisyydessä oli paljon pystyyn kuolleita kuusia todennäköisesti kirjanpainajatuholaisen aiheuttamina.



Vanhaa kuusikkoa



Siirtokohteena olevalta kohteelta naapuriin päin

Kännätjärven siirtokohteessa metsä on pääosin keski-iän ylittänyttä kuusikkoa.



Kännätjärven kuusikkoa



Immansaaren hakkuualueen reuna ilmakuvasa



Tahvolaniemen mäntyvaltaista rinnemaastoa

Tarkentavat luontoinventoinnit kohdistettiin luonnosvaiheessa olleeseen Korpelan alueeseen. Korpelan alue jäi kuitenkin ehdotusvaiheesta pois.

2.3 Kulttuuriarvot ja muinaismuistot

Alueella on tiedossa yksi muinaismuisto Salonpäänkankaan alueelle.

Salonpään asuinpaikka sijaitsee Kivijärven Kännätsalo-saaren koillispuolella olevan Salonpäänkankaan länsireunalla lahdekkeen eteläosassa, aivan rannan tuntumassa.

Paikalla on ehjä asumuspainanne muinaisen rantavallin ja rinteiden välisellä kaapealla tasanteella. Sen takareuna on kaivettu rinteeseen ja etureuna halkaistuu rantavallin. Löydöt, kvartsi-iskokset, ovat koekuopista painanteesta ja sen vierestä.

3 YLEISKAAVAN KUVAUS

3.1 Kaavaan tehdyt muutokset

Salonpäänkankaan alue tila Tahvola 441-435-1-31

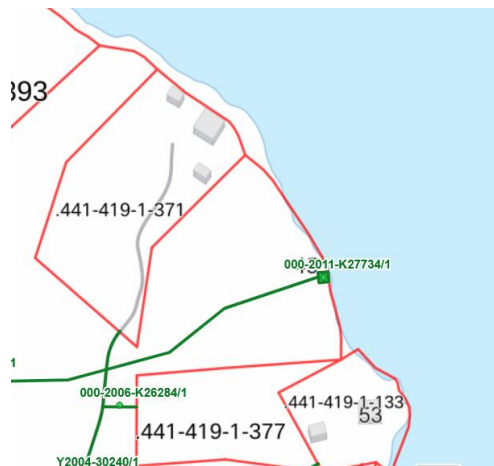
Voimassa olevassa yleiskaavassa tilalle on osoitettu 6 uutta lomarakennuspaikkaa yhteen kortteliin. Maastotarkastuksessa todettiin, että osa rakennuspaikoista sijoittuu rakennuskelvottomaan rannan osaan Juosu nimisen saaren kohdalla. Sijoitetaan rakennuspaikat rakennuskelpoisiin sijainteihin ja siirretään yksi rakennuspaikka Tahvolanniemeen maanomistajan toiselle tilalle.



Kuva mantereelta Juosu saarta kohti

Tervaniemen alue tila Mujo 441-419-1-391

Rakentamattoman lomarakennuspaikan toteuttamista vaikeuttaa kiinteistötoimituksella perustettu kulku- ja venepaikkaoikeus. Siirretään rakennuspaikkaa paremmin soveltuvalla kohdalle.



Tilaa rasittava kulku- ja venepaikkaoikeus

Immansaaren alue Kukasmäki 441-416-1-156

Siirretään yksi rakentamaton lomarakennuspaikka maastollisesti parempaan kohtaan saarella noin 80 metriä pohjoiseen päin.

Pienen Rapasalon alue 441-411-1-196 ja 441-411-1-136

Siirretään väärin sijoitettu lomarakennuspaikka tilalta 441-411-1-196 jo rakennetulle paikalle tilalle 441-411-1-136.

3.1.1 Aluevarausmerkinnät

ERILLISPIENTALOJEN ALUE (A):

Kaavassa on osoitettu kolme vakituisen asumisen rakennuspaikkaa merkinnällä A. Kaavamuutoksen kohteena olevat rakennuspaikat ovat rakentamattomia.

LOMA-ASUNTOALUE (RA):

Kaavassa on osoitettu loma-asumisen paikat on osoitettu merkinnällä RA. Kaavamuutoksen kohteena olevat rakennuspaikat ovat rakentamattomia ja ne on erotettu mustalla ympyrällä rakennetuista paikoista alkuperäisen yleiskaavan mukaisesti. Tästä poikkeuksena on Pienen Rapasalon RA-paikat, jotka on jo rakennettu.

MAA- METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE (M ja MU)

Metsätalousvaltaisiksi jäävät alueet on osoitettu näillä kaavamerkinnällä.

3.1.2 Kaavamerkinnät

Kaavamerkinnöissä noudetaan alkuperäisen yleiskaavan merkintöjä. Lainsäädännöllisiä päivityksiä on tehty jätevesien käsittelyä koskeviin määräyksiin. Myös radonin torjunta on huomioitu.

3.2 Suunnitteluvaiheet

Luumäen kunnanhallitus teki kaavanlaatimispäätökset kokouksissaan Khall 28.10.2024 § 148 ja Khall 02.12.2024 § 175.

Kaavaluonnos oli MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 8.5.2025 – 13.6.2025

Kaavaehdotus oli MRA 19 §:n mukaisesti nähtävillä 13.11 -15.12.2025 välisenä aikana.

3.3 Viranomaispalaute

Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavan luonnos- ja ehdotusvaiheessa. Kaavoittajan valmisteleva vuorovaikutusraportti käsitellään kunnanhallituksessa. Ehdotusvaiheen vuorovaikutusraportti on kaavaselostuksen liitteenä.

3.4 Kaavan suhde tavoitteisiin ja suunnitelmiin

3.4.1 Yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen

Yleiskaavassa on otettu huomioon AkL 39 § mukaiset sisältövaatimukset seuraavasti:

Omarantaisen loma-asumisen alueet on osoitettu pääsääntöisesti olevan rakennetun ympäristön yhteyteen tai läheisyyteen.

Uusia pääsyteitä ei tarvitse rakentaa yleiskaavaa toteutettaessa. Alueelle ei synny uutta rakennusoikeutta. Rakennuspaikkojen siirrot on tehty olemassa olevaan rakenteen sisällä.

Luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöt ovat huomioitu kaavassa. Tunnettu muinaismuistoalue on osoitettu yleiskaavaan.

Loma-asumisen kohdalla uudet rakennuspaikat ja rakennuspaikkojen siirrot ovat osoitettu mahdollisuuksien mukaan jo rakennettujen alueiden yhteyteen siten, että koko kaava-alueella turvataan laajat ja yhtenäiset vapaan rannan osuudet. Tämä turvaa jokamiehen oikeuteen perustuvat hyvät virkistysmahdollisuudet myös ranta-alueilla. Rantojen käytön suunnittelulla voidaan tehokkaasti myös varmistaa maiseman ja luonnonarvojen säilyminen, koska rakentamisen edellytyksiä tutkittaessa on sijoittelut tehty siten, että alueen vesistöjen rannoille kohdistuva rakennuspaine voidaan käsitellä kokonaisuutena.

3.4.2 Yleiskaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Laadittu yleiskaava ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa. Kaava toteuttaa osaltaan eheytyvää yhdyskuntarakennetta ja elinympäristön laatua sekä maanomistajien tasapuolista kohtelua.

4 YLEISKAAVAN VAIKUTUKSET

4.1 Yleistä

Kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman toteuttamisen luonto- ja ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Selvitysten pohjana käytetään alueella voimassa olevan rantayleiskaavan jo valmistuneita selvityksiä ja suunnitelmia sekä kaavoittajan laatimaa omaa arviointia.

Vaikutusten arvioinnin osakohteet perustuvat alueidenkäyttölakiin. Lain 9 §:n ja -asetuksen 1 §:n mukaan kaavan laadinnan yhteydessä arvioidaan vaikutuksia:

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- kyläkuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Tämän kaavapäivityksen vaikutukset keskittyvät seuraaviin asiakokonaisuuksiin:

- Vaikutukset luontoon

- Vaikutukset maisemaan
- Vaikutukset vesistön tilaan
- Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

4.2 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Yleiskaavassa yksi rakennusoikeus on siirretty toteuttavaksi vakituisen asumisen paikkana Tahvolanniemen alueelle. Samalla asemakaavalla tarkoitettavaksi suunniteltu AP-kortteli on muutettu kahdeksi vakituisen asumisen paikaksi. Rakennuspaikat sijaitsevat hyvällä saavutettavuusalueella taajaman palveluihin nähden.

Yleiskaavan muutos ei lisää yhdyskuntarakenteen hajautumista voimassa olevaan kaavaan ja nykytilanteeseen nähden. Uudet kesäasukkaat edesauttavat alueen ja kunnan toimintaedellytyksiä ja palveluiden säilymistä.

Vakituista asumista on sijoitettu maakuntakaavan seutukeskuksen kehittämisvyöhykkeelle.

4.3 Vaikutukset luontoon ja ympäristöön

4.3.1 Vaikutukset maa- ja kallioperään

Vaikutukset maa- ja kallioperään muodostuvat pieniksi ja paikallisiksi. Maa- ja kallioperään tulevat muutokset aiheutuvat uusien pääsyteiden ja rakennusten perustamisesta. Pääsyteiden rakentamistarvetta on pyritty vähentämään siirtämällä rakennuspaikkoja mahdollisuuksien mukaan jo rakennettujen rakennuspaikkojen yhteyteen. Välillisiä vaikutuksia syntyy, kun uusiin teihin ja rakennusten rakentamiseen tarvitaan soraa ja muita maa-aineksia, joita ajetaan pääasiassa kaava-alueen ulkopuolelta

4.3.2 Vaikutukset pinta- ja pohjavesiin

Kaava-alueet eivät kuulu luokiteltuihin pohjavesialueisiin.

Uusien ja olemassa olevien rakennuspaikkojen jätevedet muodostavat suurimman uhan pintaveden laadulle kaava-alueella ja uudisrakentaminen tulee lisäämään kuormitusta vesistöön. Rakennuspaikkojen jätevesien käsittelyyn on annettu kaavassa ohjeita ja myös rakentamisen etäisyys rantaviivasta on pyritty osoittamaan sellaiseksi, että rakennuspaikkojen jätevesistä ei aiheutuisi haittaa pintavesille.

4.3.3 Vaikutukset ilmaan ja ilmastoon

Kaava vaikuttaa lähinnä pienilmastoon ja sitä kautta vaikutus kohdistuu myös laajemmin ilmastoon. Vaikutukset ilmaan ja ilmastoon ovat kuitenkin kokonaisuudessaan vähäisiä. Rakennusten lämmittäminen aiheuttaa hieman päästöjä ilmaan. Lakisäätöiset muutokset koskien rakennusten energiatehokkuutta vähentävät ilmastopäästöjä.

4.3.4 Vaikutukset kasvillisuuteen ja eläimistöön

Kaavassa rakennuspaikat on osoitettu luonnonoloiltaan mahdollisimman kestäville alueille, jotta luonnonoloiltaan arvokkaimmat alueet voidaan säästää rakentamattomana. Kaava ei tule merkittävässä määrin vaarantamaan luonnonsuojelun kannalta arvokkaiden luontotyyppien eikä luonnonvaraiselle eläimistölle ja kasvistolle tärkeiden luonnon ominaispiirteiden säilyttämistä. Eli kaava-alueella säilyy nykyinen biologinen monimuotoisuus. Salonpään alueen rakennuspaikkojen siirrot ovat pesivien vesilintujen kannalta hyvä ratkaisu. Juosu saaren ja mantereen välinen alue soveltuu monen vesilinnun pesintään.

4.4 Vaikutukset maisemaan

Kaavamuutoksista rakennuspaikkojen siirrot ja rajaukset vaikuttavat eniten maisemaan. Rakennuspaikkoja ei ole sijoitettu maisemallisesti herkille kohteille.

4.5 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yleiskaavapäivitys ei aiheuta haitallisia muutoksia rakennetulle ympäristölle. Rakennuspaikan siirtokohteissa lähimpien naapureiden mielipiteet tullaan huomioimaan kaavoituksen edetessä. Etenkin rakennuttajien kohteiden maanomistajien mielipiteitä tullaan kuulemaan erityisesti.

4.6 Vaikutukset liikenteeseen

Nykyinen tieverkko palvelee myös uusien loma-asuntojen tarpeita. Muutoksia tieverkkoon ei tarvitse tehdä kaavan perusteella.

4.7 Sosiaaliset ja taloudelliset vaikutukset

Kaavapäivityksen sosiaaliset vaikutukset ovat varsin vähäisiä. Rakennuspaikkojen siirrot muuttavat alueen rakennetta, mutta muutokset ovat melko marginaalisia.

Kaavamuutoksilla ei ole mainittavaa vaikutusta kaava-alueen virkistysmahdollisuuksiin.

Kaavan toteuttamisen kustannukset mm. tiestön, vesi- ja viemäriverkoston energiahuollon osalta eivät mainittavasti muutu kaavamuutosten myötä verrattuna aikaisempaan tilanteeseen. Nämä kustannukset kohdistuvat maanomistajille. Luumäen kunnalle välittömiä kustannuksia kaavan toteuttamisesta ei synny.

Kaavalla ei ole rajoittavaa tai toimintaa vaikeuttavaa vaikutusta metsätalouteen. Myös kaavaratkaisun vaikutukset alueen virkistyskalastukselle jäävät vähäisiksi.

5 YLEISKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Alueidenkäyttölaki ja rakentamislaki tulivat voimaan vuoden 2025 alusta.

Tässä osayleiskaavassa ja sen toteuttamisessa noudetaan uuden lain (AkL) ja asetuksen (MRA) periaatteita. Yleiskaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

5.1 Yleiskaavan oikeusvaikutukset

Alueidenkäyttölain mukaiset yleiskaavan oikeusvaikutukset tulevat voimaan, kun yleiskaava on valtuuston hyväksymä, valtuuston hyväksymispäätös on saanut lainvoiman ja yleiskaavan voimaan tulosta on kuulutettu.

Tärkein oikeusvaikutus kohdistuu rakentamisen ohjaamisen rantavyöhykkeellä. Tämä yleiskaava on oikeusvaikutteinen koko suunnittelualueella.

Yleiskaavakarttaa ja määräyksiä täydentää yleiskaavan selostus. Yleiskaava osoittaa kunkin alueen pääasiallisen käyttötarkoituksen. Sen ohella alueella sallitaan myös muuta maankäyttöä, mikäli se ei aiheuta haittaa alueen pääkäyttötarkoitukselle.

Yleiskaava osoittaa rakentamiseen varatut ja muut alueet yleispiirteisesti. Yleiskaavasta johtuvat rakentamisrajoitukset voivat olla oikeusvaikutuksiltaan ehdollisia tai ehdottomia. Rakentaminen ei ole sallittua, jos sen katsotaan vaikeuttavan yleiskaavan toteuttamista. Jos yleiskaavassa on annettu erityinen rakentamista rajoittava määräys, on rakentamisrajoitus ehdoton. Ellei erityistä määräystä ole annettu, ei yleiskaava pääsääntöisesti estä kaavan mukaista rakentamista. Tällöin on voimassa ehdollinen rakentamisrajoitus, joka tiettyjen ehtojen täytyessä turvaa maanomistajien oikeudet.

5.2 Rakentamislupien myöntäminen yleiskaava-alueella

Alueidenkäyttölaissa on säädös, joka kieltää rakentamisen ranta-vyöhykkeelle ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennuslupan tai sen osan perusteena. (AkL 72.1 §).

Yleiskaavasuunnittelun eräänä tavoitteena on ollut rakentamislupaprosessin helpottaminen: lupaviranomaisen tulisi voida myöntää kaavan mukaiset luvat suoraan ilman monimutkaista lausuntokierrosta. Suunnittelun pohjaksi on tämän johdosta laadittu tarkat perusselvitykset, joihin aluevaraukset perustuvat.

Korttelialueiden aluevaraukset osoittavat rakentamisalueen, jolle rakennuspaikan rakennukset tulisi sijoittaa. Lopullinen paikka määritellään maastokatselmuksessa rakennuslupan hakemisen yhteydessä.

Mikäli rantarakennuspaikan rakentamislupaa haetaan merkittyjen rakennusalueiden ulkopuolelle rantavyöhykkeelle ilman erityisen päteviä perusteita, tulee hakemus evätä, koska rakentaminen vaikeuttaisi yleiskaavan toteuttamista. Maanomistajalle ei aiheudu huomattavaa haittaa, koska perusrakennusoikeus on osoitettu korttelialueilla. Kunnalle ei näin ollen aiheudu korvausvelvollisuutta.

Yleiskaavasta on mahdollista poiketa poikkeamisluvallalla tai ranta-ase-
makaavalla, mikäli poikkeaminen ei vaaranna yleiskaavan keskeisiä tavoit-
teita.



Antti Hirvikallio, maankäyttöinsinööri, YKS 371