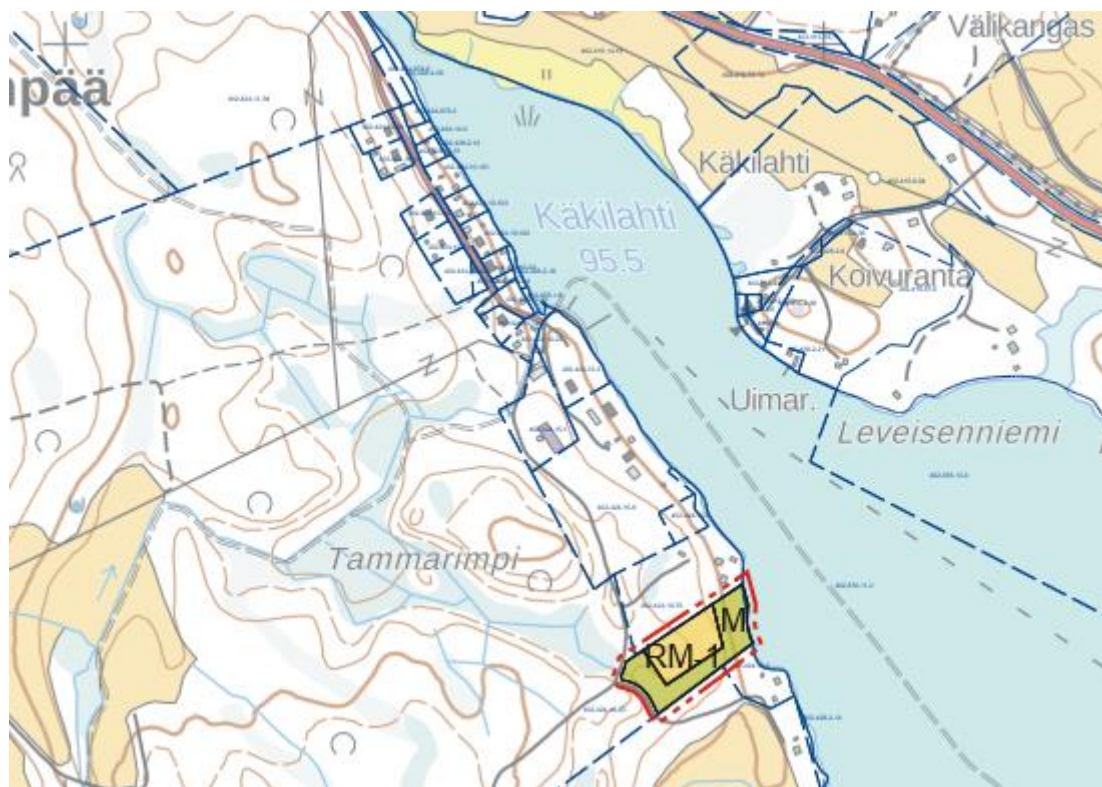


Lapinlahden kunta

## Syvärin rantaosayleiskaavan muutos

Kaavaselostus



Kunnavaltuusto hyväksynyt 11.4.2022 §15

4.2.2022

## Sisällysluettelo

<b>1</b>	<b>Tiivistelmä.....</b>	<b>1</b>
1.1	Kaavaprosessin vaiheet .....	1
1.2	Osayleiskaavan muutos .....	1
1.3	Rantaosayleiskaava toteuttaminen .....	1
<b>2</b>	<b>Lähtökohdat.....</b>	<b>1</b>
2.1	Selvitys suunnittelualueen oloista .....	1
2.2	Suunnittelutilanne .....	3
<b>3</b>	<b>Osayleiskaavan suunnittelun vaiheet .....</b>	<b>5</b>
3.1	Osayleiskaavan suunnittelun tarve .....	5
3.2	Osallistuminen ja yhteistyö .....	5
3.2.1	Osalliset .....	5
3.2.2	Vireilletulo .....	5
3.2.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....	5
3.2.4	Viranomaisyhteistyö .....	6
3.3	Rantaosayleiskaavan tavoitteet .....	6
<b>4</b>	<b>Rantaosayleiskaavan kuvaus.....</b>	<b>7</b>
4.1	Kaavan rakenne .....	7
4.2	Aluevaraukset .....	7
4.3	Kunnallistekniikka .....	8
4.4	Kaavan vaikutukset.....	8
4.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja yhdyskuntarakenteeseen .....	8
4.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	9
4.4.3	Taloudelliset vaikutukset .....	9
4.4.4	Sosiaaliset vaikutukset.....	9
4.5	Kaavamerkinnot ja määräykset .....	9

### Liitteet:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma  
Valmisteluvaiheen palaute ja vastine  
Ehdotusvaiheen palaute ja vastine

4.2.2022

---

# Syvärin rantaosayleiskaavan muutos

## 1 Tiivistelmä

### 1.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavamuuotos on lähtenyt liikkeelle maanomistajan aloitteesta.

Täydennetään kaavaprosessin edetessä:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston olivat nähtävillä 20.9.2021 – 11.10.2021.

Kaavaehdotus oli nähtävillä 3.12.2021 – 10.1.2022.

### 1.2 Osayleiskaavan muutos

Osayleiskaavan muutos koskee Syvärin rantaosayleiskaavaa. Ranta-osayleiskaavan muutoksella on osoitettu matkailutoimintojen aluetta pienimuotoisen matkailu- ja opetustoiminnan harjoittamiseen Vipumäen tilalle 402-424-10-83 Syvärinpäähän. Osayleiskaavalla ohjataan rakentamista, joten kaava on laadittu oikeusvaikutteisena yleiskaavana.

### 1.3 Rantaosayleiskaava toteuttaminen

Rantaosayleiskaavaa voidaan alkaa toteuttaa välittömästi kaavan saatua lainvoiman. Yleiskaavan perustella rakennustarkastaja voi myöntää rakennusluvut suoraan.

## 2 Lähtökohdat

### 2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### Alueen yleiskuvaus

Osayleiskaavan muutos tilan 402-424-10-83 etelärajan läheistä aluetta Syvärin rannalla Syvärinpäähän. Suunnittelu-alue on rakentamatonta metsäaluetta. Alueella läheisyydessä on loma-asutusta sekä hiukan kauempana myös pysyvää asutusta.

4.2.2022



Kuva 1. Suunnittelualan keltaisella katkoviivalla.

## Ympäristö

Suunnittelualan valta puu on kuusi. Ylispuuna olleet koivut on hakattu viime talvella. Ranta-alueella on vyöhyke, jossa on vanhempaa koivua ylispuustona. Ylispuun poiston johdosta kasvillisuus on hyvin heinävaltaista.

Suunnittelualue on suurelta osin lehtomaista kangasta. Ranta-alue on hiukan karumpaa, jossa kasvu-  
paikka on tuoretta kangasta.



Kuva 2 ja kuva 3. Suunnittelualan puustoa ja kasvillisuutta.

4.2.2022



Kuva 4 ja kuva 5: Suunnittelualueen puustoa ja kasvillisuutta.

### Maanomistus

Kaava-alue on yksityisessä omistuksessa.

## 2.2 Suunnittelutilanne

### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (14.12.2017) koskevat seuraavia asiakokonaisuuksia:

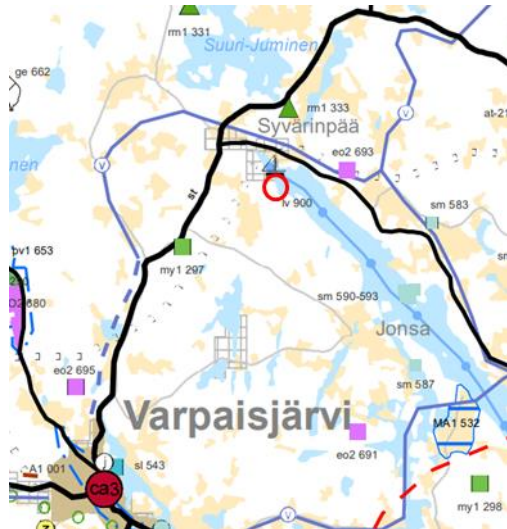
- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- tehokas liikennejärjestelmä
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- uusiutumiskykyinen energiahuolto

### Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Pohjois-Savon maakuntakaava (vahvistettu 2011, muutokset 2014, 2016 ja 2018), Pohjois-Savon kaupan maakuntakaava 2030 (vahvistettu 2016, muutokset 2018), Pohjois-Savon tuulivoimamaakuntakaava (vahvistettu 2014, muutokset 2018) sekä Pohjois-Savon maakuntakaava 2040 1. vaihe (hyväksytty 2018). Pohjois-Savon maakuntakaava 2040 2.vaiheen laatiminen on käynnissä ja kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä syksyllä 2019.

Pohjois-Savon voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmäkartassa alueelle ei ole varausta. Alueen vieressä kulkee venereitti.

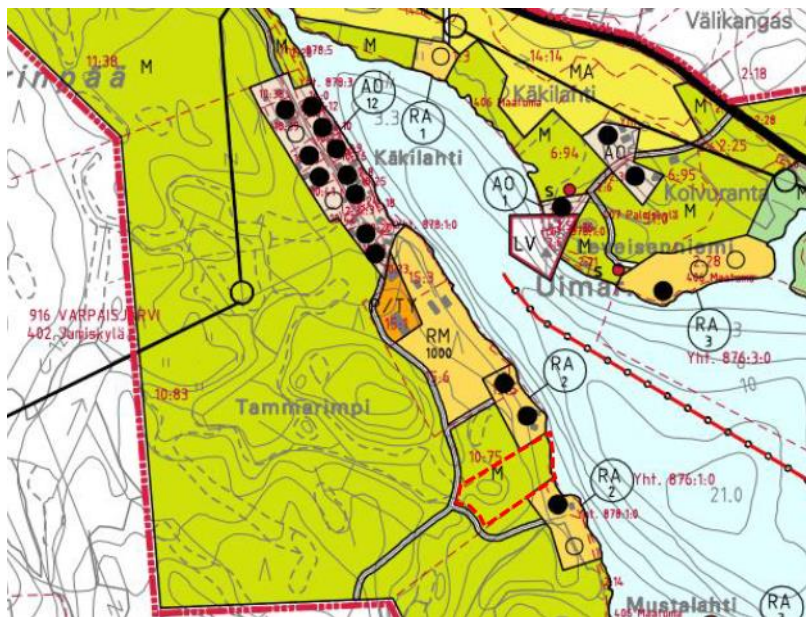
4.2.2022



Kuva 6. Ote Pohjois-Savon maakuntakaavayhdistelmästä. Suunnittelualueen punaisella ympyrällä.

### Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Syvärin rantaosayleiskaava, jonka valtuusto on hyväksynyt 13.6.2003 ja ympäristökeskus vahvistanut. Osayleiskaavassa suunnittelualue on maa- ja metsätalousvaltainen alue (M).



Kuva 7. Ote Syvärin rantaosayleiskaavasta. Kaava-alueen likimääräinen rajaus punaisella katkoviivalla.

4.2.2022

## Rakennusjärjestys

Lapinlahden rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 8.10.2019 ja se on tullut voimaan 1.1.2020.

## 3 Osayleiskaavan suunnittelun vaiheet

### 3.1 Osayleiskaavan suunnittelun tarve

Suunnittelu on lähtenyt liikkeelle maaomistaja tarpeesta kehittää maatalouden yhteyteen sivuelinkeinoa. Tilalla harjoitetaan mehiläistarhausta ja rakennettavissa tiloissa on tarkoitus tarjota ”Hyvinvointia ja elämyksiä mehiläismaailmasta” matkailupalvelupaketteja.

### 3.2 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 3.2.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja asukkaat sekä muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaavoitus käsittelee.

Maanomistajat, asukkaat

- suunnittelualueella ja lähialueilla asuvat ja työskentelevät ihmiset
- maanomistajat
- osakaskunnat

Viranomaiset

- Pohjois-Savon ELY-keskus
- Pohjois-Savon liitto
- Kuopion kulttuurihistoriallinen museo

Kunnan hallintokunnat

- tekninen lautakunta
- ympäristölautakunta

Muut yhteisöt

- Savon Voima Verkko Oy
- Kalastusalue/osakaskunnat (järjestäytyneet)
- Muut yhteisöt

#### 3.2.2 Vireilletulo

Kunnanhallitus on tehnyt päätöksen kaavan muuttamisesta 31.5.2021 §129.

#### 3.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallisilla on mahdollisuus lausua mielipiteensä kaavaluonnoksesta ja kaavaehdotuksesta niiden nähtävillä ollessa.

4.2.2022

---

Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 20.9.2021 – 11.10.2021 välisen ajan. Mielipiteitä ei esitetty.

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 1.12.2021 – 10.1.2022 välisen ajan.

### 3.2.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavaluonnoksesta saatiin lausunnot Pohjois-Savon liitolta, Kuopion kulttuurihistorialliselta museolta, Savon Voima Verkko Oy:ltä, ympäristölautakunnalta ja Pohjois-Savon ELY-keskukselta, joista Pohjois-Savon ELY-keskuksella oli lausuttavaa. Lausunnon perusteella kaavaluonnosta ei ole muutettu. Yhteenvedo lausunnoista sekä vastine on kaavaselostuksen liitteenä.

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot Pohjois-Savon liitolta, Kuopion kulttuurihistorialliselta museolta, Savon Voima Verkko Oy:ltä, ympäristölautakunnalta ja Pohjois-Savon ELY-keskukselta, joista Pohjois-Savon ELY-keskus viittasi luonnosvaiheen lausuntoon. Lausunnon perusteella kaavaehdotusta ei ole muutettu. Yhteenvedo lausunnoista sekä vastine on kaavaselostuksen liitteenä.

### 3.3 Rantaosayleiskaavan tavoitteet

Alueen maanomistajan liikeidea on tuottaa ”Hyvinvointia ja elämyksiä mehiläismaailmasta” matkailupalvelupaketteja, joiden tarkoituksena on kertoa, opettaa, opastaa pölyttäjien tärkeyttä meidän ravintoketjumme ruuantuottajina. Ruuantuotanto on merkittävästi riippuvainen pölyttäjistä, sillä 75 prosenttia viljelykasveista tarvitsee hyönteispölytystä. Syitä pölyttäjien katoamiseen on monia, mutta suurimpana ovat hyönteisten elinympäristöjen katoaminen, hyönteismyrkyt, vieraslajit ja ilmastonmuutos. Matkailupalvelun tarkoitus on tuottaa myös elämyksiä sekä hyvinvointia. palvelupaketti sopii niin vauvasta vaariin ja siitä voi valita itselle sopivan kokonaisuuden: a) tarinaa mehiläisistä ja erilaisen lähellä tuotettujen lajihunajien maistelu, b) käynti mehiläistarhalla, c) ruokailu sisältäen mehiläistuotteita, d) hunajakakkujen linkoaminen, e.) kauneutta ja hyvinvointia mehiläistuotteilla sekä f) hunajasauna. Palvelupakettia voisi toteuttaa mehiläistarhakäyntiä lukuun ottamatta myös talviaikaan.

Rantaosayleiskaavanmuutoksen tavoitteena on osoittaa matkailupalveluiden aluetta em. tavoitteiden toteuttamiseksi.



4.2.2022

## 4 Rantaosayleiskaavan kuvaus

### 4.1 Kaavan rakenne

Yleiskaavalla muutoksella on muutettu M--alue matkailupalveluiden alueeksi RM ja on osoitettu 300 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta. RM-alueen pinta-ala on noin 0,5 ha.

### 4.2 Aluevaraukset

#### **RM-1 Matkailupalveluiden alue**

*Alue saa sijoittaa matkailu-, opetus- ja majoitustoimintaa tarkoitettuja rakennuksia ja rakenteita. Alueen kokonaisrakennusoikeus on 300 k-m<sup>2</sup>, josta majoitustoimintaa saa käyttää 40 %.*

Matkailupalveluiden alue mahdollistaa yritystoiminnan harjoittamisen alueelle. Alueelle on mahdollista toteuttaa matkailu-, opetuspalveluiden sekä majoituspalveluiden kokonaisuus.

Lapinlahden kunnan tavoitteena on tukea yritystoimintaa ja siten synnyttää uusi työpaikkoja ja hyvinvointia kuntaan. Yleiskaavan muutoksen tavoitteena ei ole rantarakennusoikeuden jakaminen ranta-alueen tiloille.

Yleiskaavan muutos ei aseta maanomistaja epätasa-arvoiseen asemaan, kun huomioidaan se, että Syvärin rantaosayleiskaavassa on muitakin RM-alueita ja RM-alueen rakentaminen on osoitettu etäämmälle rannasta.

Syvärin rantaosayleiskaavassa on tutkittu ranta-alueen rakennusoikeutta omarantaisina rakennuspaikkoina. Yleiskaavan muutoksessa on kyse matkailuelinkeinon harjoittamisesta ja sen mahdollistamisesta.

Rakennusoikeutta alueelle on osoitettu 300 k-m<sup>2</sup>. RM-alueen pinta-ala on noin 0,5 ha.

Yleiskaavassa rakentamista, ympäristön hoitoa ja yksityiskohtaista kaavoitusta ohjaavat yleismääräykset ovat:

*M-alueilla voidaan rantavyöhykkeelle rakentaa ainoastaan alueen käyttötarkoitusta palvelevia rakennuksia.*

*Alueiden rakentamisessa noudatetaan kunnan rakennusjärjestyksessä olevia määräyksiä, ellei kaavassa ole toisin määrätty.*

*Maisemaa tulee käsitellä siten, että alueiden ominaispiirteitä ei olennaisesti muuteta. Luonnontilaista rantaviivaa ei saa siirtää kaivamalla, louhimalla tai pengertämällä ilman erikseen hyväksyttyä suunnitelmaa.*

*Rakentamiseen osoitettujen alueiden rajoista voidaan poiketa pohjakartan tarkkuusvaatimusten puitteissa tai mikäli teiden ja rakennusten sijoittaminen ja maasto-olosuhteet sitä edellyttävät.*

*Rakennusten ja rakenteiden tulee sopeutua malliltaan, materiaaleiltaan, mittasuhteiltaan ja värityksen puolesta luonnonmaisemaan eikä niitä saa sijoittaa avoimille ranta- ja*

## 4.2.2022

peltoalueille. Uudet rakennukset on pyrittävä istutuksin sovittamaan maisemaan ja sijoittamaan olemassa olevien rakennusten ja rakennusryhmien yhteyteen.

Rantojen metsähoidossa noudatetaan ranta-alueita koskevia metsänhoitosuosituksia ja metsälakia. Rantametsien hoidossa tulee kiinnittää erityishuomiota maisema- ja luontoarvoihin.

### **M Maa- ja metsätalousvaltainen alue.**

Alue on tarkoitettu pääsääntöisesti maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Maankäyttö- ja rakennuslain 43 §:n nojalla määrätään, että rantavyöhykkeellä (enintään 200 m syvyinen vyöhyke rantaviivasta mitaten maastolliset olosuhteet huomioiden) saa rakentaa vain maa- ja metsätaloutta palvelevia rakennuksia, ei asuin- ja lomarakennuksia. Rantavyöhykkeen ulkopuolisia M-alueita voidaan maa- ja metsätaloustalouden ohella käyttää rakentamiseen kunnan rakennusjärjestyksen määräyksiä ja rajoituksia noudattaen.

M-alueeksi on osoitettu RM-1-alueen ulkopuoliset alueet. Alueen pinta-ala on noin 0,8 ha. Tältä osin yleiskaava ei ole muuttunut.

## **4.3 Kunnallistekniikka**

Kaava-alueelle johtaa Vipuniemen yksityistie. Alue on liitettävissä sähköverkkoon.

Vesienkäsittelystä ja jätehuollosta on annettu oheiset yleismääräykset:

*Jätteiden käsittelyssä ja keräyksessä noudatetaan Lapinlahden kunnan yleisiä jätehuoltomääräyksiä.*

*Jätevesien käsittelystä tulee olla rakennuslupahakemuksessa asianmukaisiin selvityksiin perustuva suunnitelma, joka on laadittu kunnan antamien ohjeiden mukaisesti.*

*Loma-asutukselle suositeltavin WC-ratkaisu on kuivakäymälä.*

Käytettävä jäteveden käsittelymenetelmä valitaan rakentamisen yhteydessä. Käsittelystä ja käsitteilypaikan sijainnista annetaan tarvittaessa tarkempia ohjeita yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa.

## **4.4 Kaavan vaikutukset**

### **4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja yhdyskuntarakenteeseen**

Suunnittelualueeseen ei kohdistu maakuntakaavan aluevarauksia.

Yleiskaavan muutos on Syvärin yleiskaavan matkailualueita koskevien tavoitteiden mukainen. Muutoksella on tuettu ja pyritty monipuolistamaan kunnassa harjoitettavaa elinkeinotoimintaa ja on siten lähtökohdiltaan hiukan erilainen kuin Syvärin rantaosayleiskaava. Yleiskaavan muutos ei oleellisesti vähennä vapaan rantajakson pituutta.

Yleiskaavassa on huomioitu elinympäristön laadun koskevat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, esim. tulvaan liittyvät riskit on huomioitu. Yhdyskuntarakenteeseen liittyvät seikkoihin kaavamutoksella ei ole vaikutusta.

4.2.2022

---

RM-alueen osoittaminen ei vaikuta rakennettuun ympäristöön.

Rakennuspaikkojen vesi- ja viemärihuolto toteutetaan yleismääräyksen mukaisesti.

Alueella ei ole erityisiä kulttuuriperintöön liittyviä arvoja.

#### 4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaava ei muuta merkittävästi luonnonolosuhteita, koska rakentaminen sijoittuu tavanomaiselle metsätalousalueelle. Alueella ei ole luonto- ja maisema-arvoiltaan merkittäviä tekijöitä. Alueella ei ole tavattu uhanalaisia tai harvinaisia kasveja eikä eläimiä.

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta kaukomaisemaan. Alueen rakentaminen ei muuta merkittävästi lähimaisemaa, koska rakentamisen sijoittuu olevan loma-asutuksen läheisyyteen ja etäämmälle rannasta.

Alueella ja sen välittömässä läheisyydessä ei ole harvinaisia tai uhanalaisia kasvi tai eläinlajeja. Kaavalla ei siten heikennetä luonnon monimuotoisuutta.

Kaavan toteuttaminen ei vaadi normaalia rakentamista suurempia toimenpiteitä maaperän käsittelyssä. Kaavassa ei ole osoitettu sellaista maankäyttöä, joka vaarantaisi pinta- tai pohjaveden laadun.

#### 4.4.3 Taloudelliset vaikutukset

Rantaosayleiskaavan muutoksella ei ole suoranaisia taloudellisia vaikutuksia kunnalle. Muutos mahdollistaa matkailu- ja opetustoimintaa palvelen rakentamisen alueelle.

#### 4.4.4 Sosiaaliset vaikutukset

Kaavalla ei ole vaikutusta osallisten toimentuloon.

Kaava-alueen käyttö tulee lisääntymään toiminnan tehostuttua, mikä lisää liikennettä alueelle pääsytillä. Liikenteen ei ole kuitenkaan merkittävää, koska kohde on tarkoitettu ryhmämatkailaisille, jotka kulkevat pääsääntöisesti yhteiskuljetuksella.

Alueen käyttö tulee olemaan jonkin verran normaalia loma-asutusta tehokkaampaa. Toiminta perustuu ohjattuun toimintaan. Toiminnasta ei aiheudu haittaa naapurustolle, eikä heikennä vapaa-ajantoimintaa tai muuta virkistystoimintaa.

Kaavasta suurin hyöty kohdistuu maanomistajaan. Kunta hyötyy myös välillisesti kasvavista verotuloista. Aloittava yritys työllistää myös muita matkailuyrittäjiä.

### 4.5 Kaavamerkinnot ja määräykset

Yleismääräyksissä on ohjeet jäte- ja vesihuollosta sekä yleiset ohjeet rakennusten ulkoasuun vaikuttavista seikoista.

4.2.2022

---

Kaavamääräykset ovat liitteenä. Kaavamääräyksiin ei ole tehty muutoksia verrattuna vanhaan kaavaan muutoin kuin jäte- ja jätevesimääräys on päivitetty vuoden 2004 alusta voimaan tulleen asetuksen mukaiseksi

Kuopiossa 4. päivänä helmikuuta 2022

**FCG Finnish Consulting Group Oy**

Kuopion toimisto



Timo Leskinen

DI