



JUVAN KUNTA, MYLLYLAHDEN ASEMAKAAVA

KAAVASELOSTUS, LUONNOSVAIHE



Asemakaava käsittää Juvan kunnan korttelia nro 829 tämän läheistä liikenne- ja viheralueita.
(Taulukko 1).

TAULUKKO 1. Suunnittelualan kiinteistöt

Kortteli/alue	Kiinteistöt
829	178-439-7-1, 178-439-7-3
Liikennealue	178-439-7-3
Viheralue	178-439-6-7

Kaavan vireilletulo:

Kaavan vireilletulosta on tiedotettu kaavoituskatsauksen yhteydessä

Kaavaluonnoksen nähtävillä olo: pp.kk.2026 – pp.kk.2026

Kaavaehdotuksen nähtävillä olo: pp.kk.2026 – pp.kk.2026

Kaavan hyväksyminen:

Kunnanhallitus:

Kunnanvaltuusto:



Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	4
1.1. TUNNISTETIEDOT	4
1.2. KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	4
1.3. KAAVAN NIMI JA TARKOITUS	5
2. LÄHTÖKOHDAT	6
2.1. SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	6
2.2. Luonnonympäristö ja virkistyskäyttö	7
2.3. Tekninen huolto	8
2.4. Maanomistus	8
2.5. Liikenne	9
2.6. SUUNNITTELUTILANNE	9
3. Suunnittelun vaiheet	14
3.1. ASEMAKAAVAN TARVE JA PÄÄTÖKSET	14
3.2. OSALLISTUMINEN	15
3.3. LUONNOSVAIHEEN PALAUTE	15
3.4. EHDOTUSVAIHEEN TAVOITTEET JA PALAUTE	15
4. ASEMAKAAVAN KUVAUS	15
4.1. ALUEVARAUKSET	18
4.2. KAAVAN VAIKUTUKSET	19
4.2.1. Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja virkistyskäyttöön	19
4.2.2. Liikenteelliset vaikutukset	21
4.2.3. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	22



4.2.4. Vaikutukset maisemaan	22
4.2.5. Vaikutukset pinta- ja pohjavesiin	23
4.2.6. Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	24
4.2.7. Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	25
4.2.8. Vaikutukset ilmastomuutokseen sopeutumiseen ja hillintään	26
4.2.9. Taloudelliset vaikutukset	30
4.2.10. Vaikutukset elinkeinoihin ja työllisyyteen	30
5. Asemakaavan toteuttaminen	31



1. Perus- ja tunnistetiedot

Suunnittelualue käsittää Juvan kunnan Vehmaan alueen tuntuman korttelia nro 829 sekä tämän läheistä liikenne- ja viheraluetta. Suunnittelualueet rajautuvat Poikolanniementiehen sekä Jukajärveen. Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä noin 3 ha. Tällä asemakaavalla muutetaan olemassa olevaa asemakaavaa sekä laajennetaan asemakaava-aluetta.

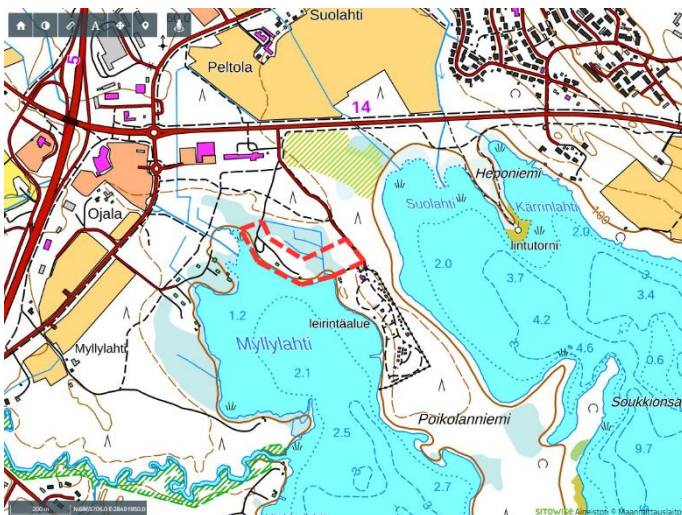
1.1. TUNNISTETIEDOT

Myllylahden alueen asemakaavan selostus koskee 5.5.2026 päivättyä asemakaavaluonnoksen karttaa.

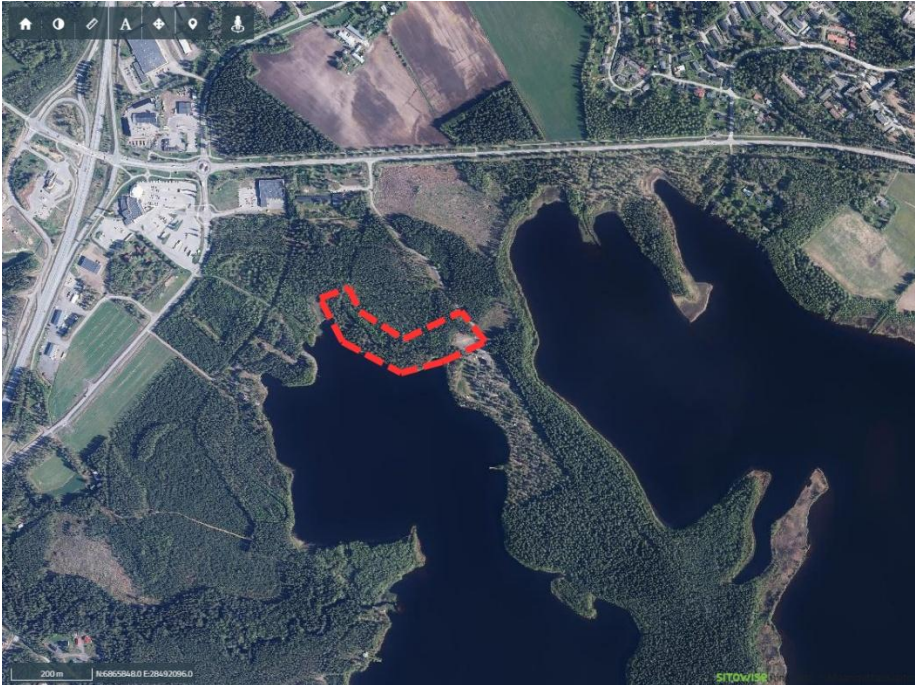
Suunnittelualueen muodostavat korttelia 829 sekä tämä läheistä liikenne- ja viheraluetta.

1.2. KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualueet sijaitsevat Vehmaan alueen tuntumassa (Kuva 1 ja Kuva 2). Suunnittelualueet rajautuvat Jukajärveen ja Poikolanniementiehen.



Kuva 1. Suunnittelualueiden sijainti ja alueiden rajausta punaisella viivalla Maanmittauslaitoksen maastotietokannalla.



Kuva 2. Suunnittelualueiden rajausta punaisella viivalla Maanmittauslaitoksen ilmakuvalla.

1.3. KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

Asemakaavan tarkoituksena on osoittaa suunnittelualue matkailupalveluiden alueeksi siten, että se täydentää ja tukee viereisen camping-alueen toimintaa ja kehittämisedellytyksiä. Kaavalla mahdollistetaan alueelle matkailua palvelevien toimintojen, kuten majoitusta tukevien rakennusten, ohjelmapalveluiden sekä virkistyskäyttöä palvelevien rakenteiden sijoittuminen hallitusti ympäristöön sopeutuvalla tavalla.

Kaavaratkaisulla vahvistetaan alueen roolia vetovoimaisena matkailukokonaisuutena, joka tukeutuu olemassa olevaan palvelurakenteeseen ja hyödyntää alueen luonto- ja maisema-arvoja. Alue sijoittuu hyvien liikenneyhteyksien varrelle, ja sen läheisyydessä sijaitsee monipuolisia kaupallisia palveluja, kuten laajan valikoiman päivittäistavara- ja käyttötavaramyymälöitä sekä liikenneasematasoisia palveluja, joihin matkailualue voi luontevasti tukeutua.

Samalla varmistetaan, että alueen kehittäminen säilyy mittakaavaltaan ja luonteeltaan camping-alueen toimintaa täydentävänä. Kaavassa ei osoiteta mahdollisuutta hotellitasoiseen majoitustoimintaan, vaan rakentamisen luonne



ohjataan pienimuotoiseen ja alueen kokonaiskonseptia tukevaan matkailutoimintaan.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1. SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on pääosin rakentamatonta ja metsätalouskäytössä olevaa metsäaluetta, jonka maisemaa luonnehtivat luonnonmukaiset metsiköt ja ranta-alueen läheisyys. Alueen yleisilme on rauhallinen ja luonnonläheinen, ja se tarjoaa hyvät lähtökohdat virkistys- ja matkailukäytön kehittämiseksi.

Alueella sijaitsee matkailukäytössä oleva rantasauna, joka toimii nykyisellään alueen ainoana rakennettuna kohteena ja osana sen matkailullista käyttöä. Muutoin alue on säilynyt rakentamattomana, ja sen nykyinen käyttö painottuu metsätalouteen.

Suunnittelualue sijoittuu asemakaavoitettujen alueiden väliin. Alue rajautuu pohjoisosiltaan asemakaavan mukaiseen katuun, kaakkoisosiltaan voimassa olevaan matkailupalveluiden asemakaavaan, ja sen länsiosa on jo osittain asemakaavoitettu. Näin ollen suunnittelualue muodostaa kokonaisuuteen katkoksen, jossa asemakaavoitettujen alueiden väliin on jäänyt rakentamaton ja kaavoittamaton vyöhyke.

Laadittavalla asemakaavalla tämä väliin jäänyt alue liitetään osaksi olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta, jolloin eri osa-alueet muodostavat toiminnallisesti ja maankäytöllisesti yhtenäisen kokonaisuuden. Kaava mahdollistaa alueiden nykyistä tehokkaamman ja suunnitelmallisemman kehittämisen matkailukäyttöön sekä tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan toteutumista.

Kokonaisuutena suunnittelualue edustaa luonteeltaan luonnonläheistä ympäristöä, jossa olemassa oleva vähäinen rakennuskanta, metsätalouskäyttö sekä sijainti osana jo asemakaavoitettua kokonaisuutta muodostavat lähtökohdan alueen hallitulle kehittämiselle osana matkailupalvelujen kokonaisuutta.



2.2. Luonnonympäristö ja virkistyskäyttö

Luontoselvitys Kotkansiipi on laatinut luontoselvityksen alueelle vuonna 2021 laajemman asemakaavatyön yhteydessä.

Suunnittelualueen luonnonympäristöä hallitsee Jukajärven Myllylahti, joka muodostaa merkittävän osan alueesta. Lahti on luonteeltaan karu, mutta sen vesi on selvästi humuspitoista. Vesikasvillisuus on kokonaisuudessaan niukkaa, ja laajempia kasvustoja esiintyy lähinnä lahden suojaisissa pohjukoissa, joissa tavataan myös rantasoita. Erityisen vähäistä vesikasvillisuus on campingalueen edustan vesialueella.

Myllylahden itäreunalla sijaitseva campingalue on voimakkaasti ihmisen muokkaamaa ympäristöä, eikä alueella ole todennäköisesti merkittäviä luontoarvoja. Campingalueen pohjoispuolella maasto muuttuu harvennetuksi, varttuneeksi mäntyvaltaiseksi metsäksi, jonka aluskasvillisuus koostuu tavanomaisista kangasmetsien lajeista. Pensaskerroksessa esiintyy paikoin katajaa, ja kenttäkerroksessa kasvaa muun muassa puolukkaa, mustikkaa sekä vähäisemmässä määrin kanervaa. Pohjakerros muodostuu pääosin metsäsammalista. Alueella havaittiin maastokäynnillä tavanomaista metsälinnustoa.

Myllylahden pohjoispuolella esiintyy ojitettuja suoalueita, jotka ovat muuttuneet rämemäisiksi turvekankaiksi. Näillä alueilla kasvaa mäntyä, kuusta ja hieskoivua. Kenttäkerroksessa esiintyy sekä kangasmetsille että suoympäristöille tyypillistä kasvillisuutta, kuten mustikkaa sekä erilaisia suovarpuja. Mökkitien varrella havaittiin maastokäynnillä metsäkanalintuihin kuuluva pyy.

Ojitetun suoalueen pohjoispuolella metsä muuttuu tasaikäiseksi, varttuneeksi mäntyvaltaiseksi kasvatusmetsäksi, jonka läpi kulkee ajoura tai polku. Myllylahden luoteispuolella metsät ovat pääosin eri-ikäisiä talousmetsiä. Alueen itäreunassa kulkevan, lounaan suuntaan johtavan polun varrella on ojitettuja alueita, joissa kasvaa kosteiden elinympäristöjen kasvillisuutta, kuten heiniä ja saroja. Ojien varsilla esiintyy runsaasti myös korpikaislaa, ja niiden läheisyydessä kasvaa pajuja sekä harmaaleppää.

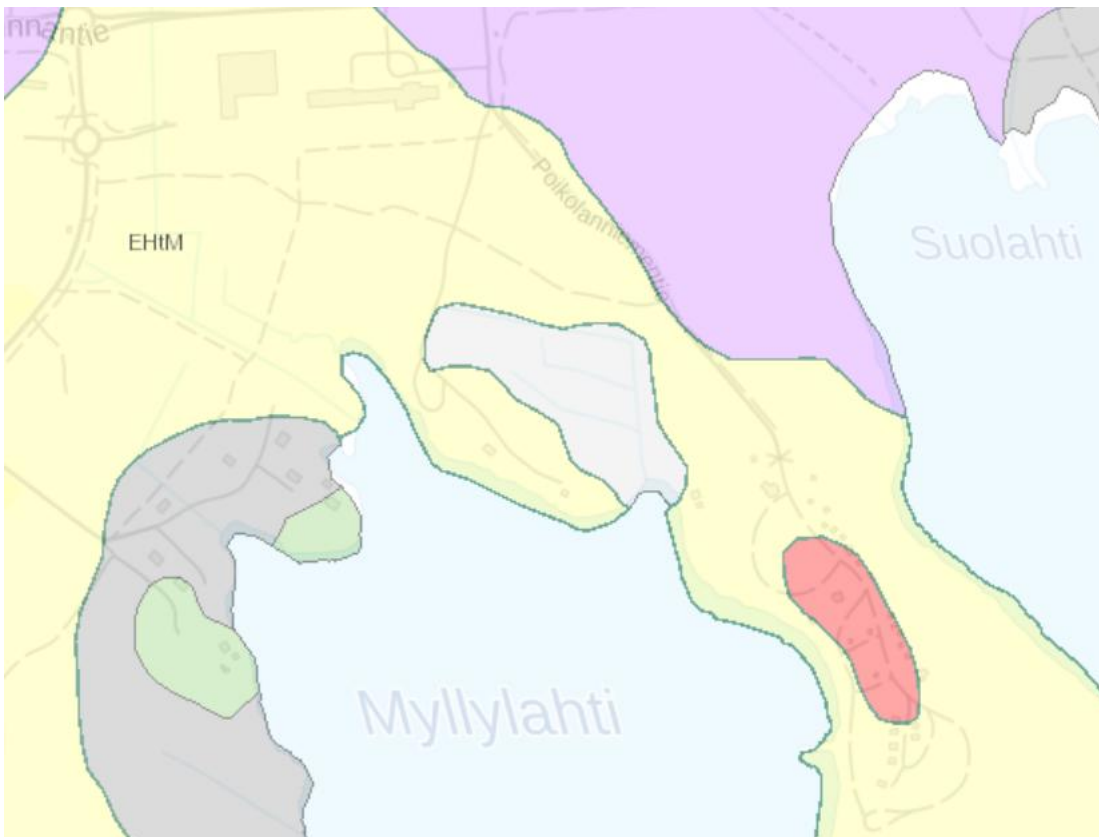
Polku ylittää leveän valtaojan, jonka ympäristö on paikoin rehevämpää. Alueella on havaittu myös haitallisen vieraslajin esiintymistä ojissa. Suunnittelualueen eteläosassa polku muuttuu maapohjaltaan hiekkapintaiseksi.

Kokonaisuutena suunnittelualueen luonnonympäristö on pääosin talouskäytössä olevien metsien, ojitettujen suoalueiden sekä karun vesialueen muodostama

kokonaisuus, jossa luonnontilaiset tai erityisen arvokkaat elinympäristöt ovat vähäisiä.

Suunnittelualueen länsiosassa sijaitsee veneenlaskupaikka.

Maaperä alueella pääosin karkeaa hietaa ja rahkaturvetta.



Kuva 12. Ote maaperäkartasta (GTK)

2.3. Tekninen huolto

Alueella sijaitsee kattava vesi- ja viemäriverkosto.

2.4. Maanomistus

Alueet ovat kunnan omistuksessa.



2.5. Liikenne

Suunnittelualueen liikennöinti tukeutuu Poikolanniementiehen, jonka kautta kulku alueelle tapahtuu. Sama katu palvelee jo nykyisellään viereisen camping-alueen liikennettä, ja se muodostaa keskeisen yhteyden alueen saavutettavuuden kannalta.

Poikolanniementie on asemakaavan mukainen katu, ja se on kunnan ylläpidossa. Tieyhteys on siten valmiiksi rakennettu ja liikenteellisesti toimiva, eikä kaavan toteuttaminen edellytä merkittäviä uusia liikennejärjestelyjä. Olemassa oleva katuverkko mahdollistaa suunnittelualueen liittämisen luontevasti osaksi ympäröivää liikennejärjestelmää.

Poikolanniementie liittyy valtatiehen 14, joka toimii alueen pääasiallisena seudullisena yhteytenä. Liittymä sijoittuu tiejaksolle, jossa näkemäolosuhteet ovat hyvät liittymän sijaitessa suoralla tieosuudella. Tämä parantaa liikenneturvallisuutta ja tukee sujuvaa liittymistä valtatieverkkoon. Liittymä on voimassa olevan asemakaavan mukainen, eikä sen osalta ole tarvetta muutoksille.

Kevyen liikenteen osalta liikkuminen tapahtuu Poikolanniementien vartta pitkin, josta yhteys jatkuu valtatie 14:n kohdalla kunnan kattaviin kevyen liikenteen väyliin ja ulkoilureitteihin. Lisäksi liikenneaseman suuntaan on olemassa oleva polkuyhteys, joka mahdollistaa turvallisen liikkumisen jalan ja polkupyörällä ilman tarvetta ylittää valtatie 14:ää. Tämä parantaa erityisesti matkailualueen saavutettavuutta kevyen liikenteen käyttäjille ja tukee alueen turvallisia liikkumisolosuhteita.

Kokonaisuutena liikennejärjestelyt perustuvat olemassa olevaan infrastruktuuriin, joka tukee alueen kehittämistä matkailukäyttöön ilman merkittäviä uusia investointitarpeita tieverkon osalta.

2.6. SUUNNITTELUTILANNE

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Alueidenkäyttölain mukaan valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista tulee edistää valtion viranomaisten toiminnassa, maakunnan suunnittelussa ja kuntien kaavoituksessa. Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa on nostettu esille seuraavat kokonaisuudet.

- Toimivat yhteiskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä



- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Etelä-Savon kokonaismaakuntakaava (hyväksytty 4.10. 2010), 1. vaihemaakuntakaava (hyväksytty 3.2.2016) ja 2. vaihemaakuntakaava (hyväksytty 12.12.2016) ja 4. vaihemaakuntakaava koskien tuulivoimaa, jonka maakuntahallitus on hyväksynyt 4.12.2024 ja määrännyt tulemaan voimaan muutoksenhausta huolimatta 27.1.2025.

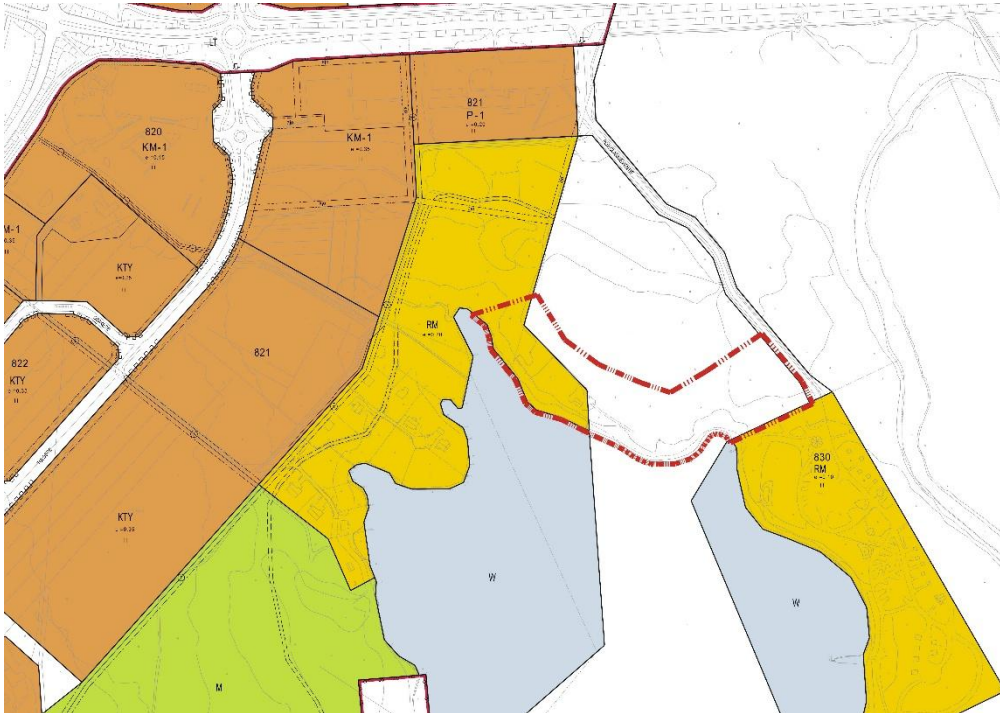
Maakuntavaltuusto päätti 11.06.2025 § 13, että seuraavan maakuntakaavan valmistelu toteutetaan kokonaismaakuntakaavana, joka ottaa huomioon lainsäädännöstä tulevat muutostarpeet kaavan oikeusvaikutuksissa. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että vireillä olleen Etelä-Savon 3. vaihekaavan laadinta keskeytetään. Virallisesti kokonaismaakuntakaavan laadinta käynnistyy kevään 2026 aikana, jolloin kaavaa koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville ja lausunnoille.

Maakuntakaavassa on osoitettu seuraavat merkinnät kohteisiin:

- 5-tien kehittämisvyöhyke
- Iso paikalliskeskus
- Vähittäistavarakaupan suuryksikkö
- Melontareitti

Asemakaava

Alueella on osittain voimassa asemakaava. Tässä asemaakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu matkailupalveluiden alue



Kuva 20. Ote ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualueen rajausta punaisella viivalla.

Kaavamuuotos tullaan laatimaan 1:2000 mittakaavaiselle pohjakartalle.

Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 7.4.2025 § 13 ja se on saanut lainvoiman 20.5.2025.

Rakennusjärjestys on luettavissa kunnan verkkosivuilla.

https://www.juva.fi/resources/public/Rakennusvalvonta/rakennusjrjestys_2025-2.pdf?utm_source=chatgpt.com

Muut suunnitelmat ja selvitykset

Suunnittelualueen hulevesiolosuhteita on tarkasteltu mallintamalla pintavaluntaa eri sadantatilanteissa. Tarkastelu on tehty 52 mm/h ja 80 mm/h

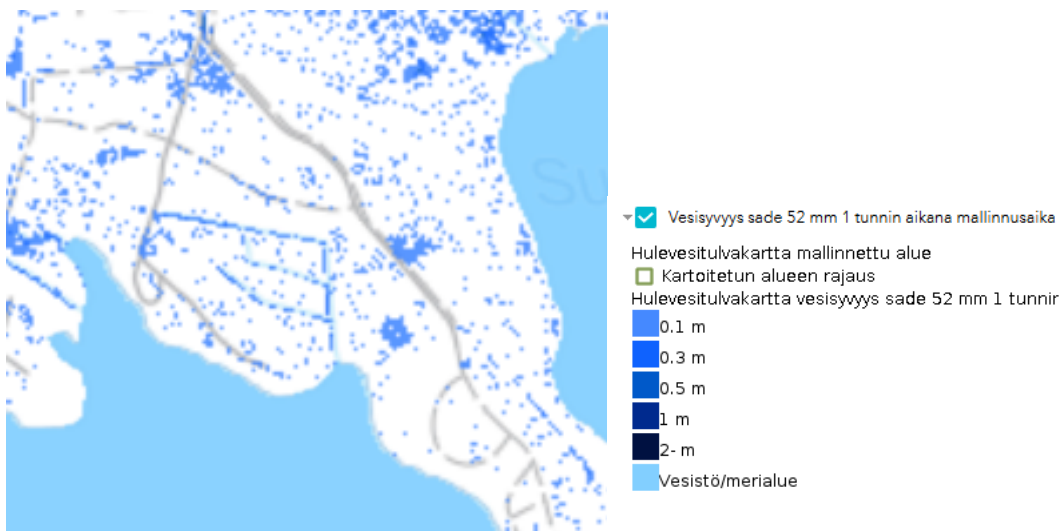


tuntisadantaa vastaavilla skenaarioilla, jotka kuvaavat tavanomaisempaa rankkasadetta sekä harvinaisempaa, voimakkaampaa sadetapahtumaa.

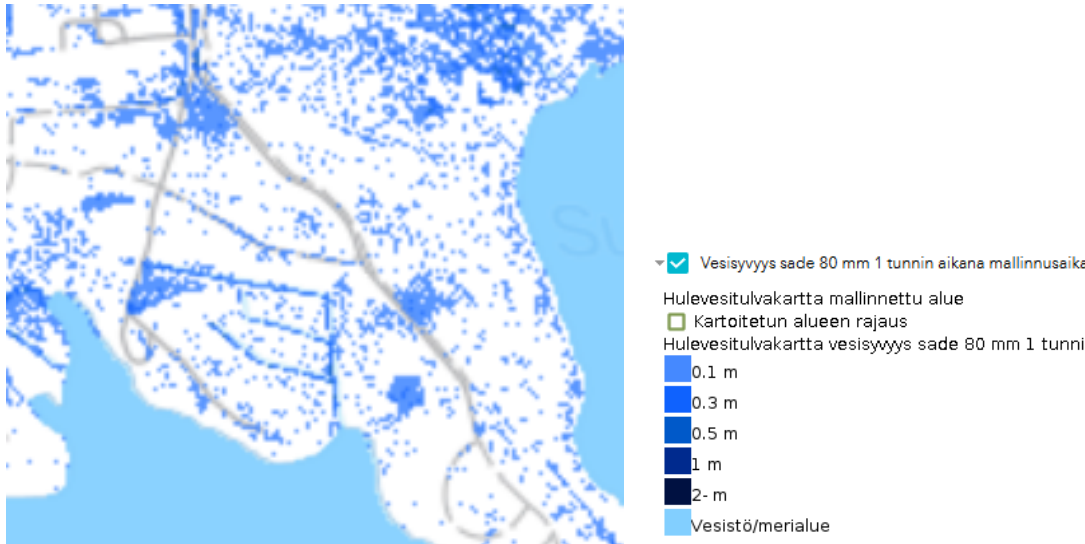
Mallinnuksen perusteella hulevesien kertymä ja pintavalunnan keskittyminen tapahtuvat pääosin alueen alavimmissa kohdissa sekä olemassa olevien ojien ja painanteiden yhteydessä. 52 mm/h sadantatilanteessa hulevedet ohjautuvat pääosin hallitusti maaston luonnollisia virtausreittejä pitkin, eikä laaja-alaisia kertymiä synny. Vesien kertyminen painottuu erityisesti ranta-alueiden läheisyyteen sekä paikallisiin maaston painanteisiin.

80 mm/h sadantatilanteessa pintavalunta voimistuu ja hulevesien kertymisalueet laajenevat. Tällöin vettä kertyy myös sellaisille alueille, jotka eivät tavanomaisemmassa sadannassa ole merkittäviä virtausreittejä. Erityisesti ojitetut alueet sekä olemassa olevat kulkureitit ja niiden reunat toimivat veden johtumisreitteinä. Mallinnus osoittaa, että rankkasadetilanteessa veden hallittu ohjaaminen korostuu, jotta vältetään paikalliset tulvimisriskit.

Alueen hulevesien hallinta voidaan toteuttaa hyödyntämällä olemassa olevia maastonmuotoja ja ojitusrakenteita. Suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota hulevesien viivytykseen ja hallittuun johtamiseen erityisesti voimakkaiden sadetapahtumien aikana. Rakentamisen yhteydessä on suositeltavaa säilyttää ja hyödyntää luonnollisia virtausreittejä sekä varata tilaa hulevesien tilapäiselle varastoitumiselle.



Kuva: Ote yleispiirteisestä hulevesitilvakartasta 52 mm:n tuntisadannan perusteella.



Kuva: Ote yleispiirteisestä hulevesitulvakartasta 80 mm:n tuntisadannan perusteella.

3. Suunnittelun vaiheet

3.1. ASEMAKAAVAN TARVE JA PÄÄTÖKSET

Asemakaavan laatiminen on tarpeen, jotta suunnittelualueen maankäyttöä voidaan ohjata kokonaisuutena hallitusti ja tavoitteellisesti osana ympäröivää, jo asemakaavoitettua aluetta. Suunnittelualue sijoittuu olemassa olevien asemakaava-alueiden väliin, minkä vuoksi alueen kaavoittaminen on tarpeen maankäytöllisen jatkuvuuden varmistamiseksi ja yhdyskuntarakenteen eheyttämiseksi.

Alueen kehittäminen matkailukäyttöön edellyttää asemakaavaa, jossa voidaan osoittaa tarkoituksenmukaiset aluevaraukset, rakentamisen määrä ja sijoittuminen sekä tarvittavat liikenne- ja infrastruktuuriratkaisut. Asemakaavalla luodaan edellytykset matkailupalvelujen kehittämiseksi siten, että ne tukeutuvat viereiseen camping-alueeseen ja olemassa olevaan palveluverkkoon.

Ilman asemakaavaa alueen kehittäminen olisi hajanaista eikä mahdollistaisi alueen kokonaisvaltaista suunnittelua. Asemakaava mahdollistaa eri toimintojen yhteensovittamisen, ympäristöarvojen huomioon ottamisen sekä hulevesien hallinnan suunnitelmallisen toteuttamisen.



Lisäksi asemakaavan laatiminen edistää valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden sekä maakunta- ja yleiskaavan mukaisten tavoitteiden toteutumista. Kaava tukee olemassa olevan infrastruktuurin tehokasta hyödyntämistä ja mahdollistaa alueen kehittämisen matkailullisesti vetovoimaiseksi kokonaisuudeksi.

Juvan kunta on päättänyt kaavamuutoksen tarpeellisuudesta ja vireille tulosta. Kaavan laatijana toimi Aluekehitysjohtaja, DI Simo Kaksonen Järvi-Saimaan Palvelut Oy:stä.

3.2. OSALLISTUMINEN

Osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Kaavan nähtävillä olojen aikana osallinen voi jättää kirjallisen mielipiteen. Nähtävillä olojen ajankohta julkaistaan kuultus paikallislehdessä, kunnan ilmoitustaululla ja kunnan nettisivuilla. Viranomaisilta pyydetään lausunnot nähtävillä olojen aikana. Kaavoittaja laatii lausuntoihin ja osallisten mielipiteisiin vastineet. Tarvittaessa järjestetään viranomaisneuvotteluja.

Kaavaprosessin vuorovaikutuksen ja osallisuuden järjestämisestä on laadittu erikseen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (Alueidenkäyttölaki 63 §).

3.3. LUONNOSVAIHEEN PALAUTE

Täydennetään prosessin edetessä

3.4. EHDOTUSVAIHEEN TAVOITTEET JA PALAUTE

Täydennetään prosessin edetessä

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

Asemakaavassa suunnittelualue on osoitettu matkailupalveluiden korttelialueeksi, jolle muodostuu kuusi rakennuspaikkaa. Rakennuspaikkojen rakennusoikeus on vaihtelee 500 - 1000 k-m² välillä. Lisäksi yhdelle rakennuspaikalle on osoitettu erillinen saunarakennus. Kaavaratkaisulla mahdollistetaan pienimuotoinen ja luonteeltaan ympäristöön sopeutuva matkailurakentaminen, joka täydentää viereisen camping-alueen toimintaa.



Korttelialueelle saa rakentaa yksittäisiä matkailua palvelevia majoitusrakennuksia sekä niitä palvelevia huolto-, varasto- ja talousrakennuksia. Rakentamisen luonne on tarkoitettu mittakaavaltaan hallituksi ja hajautetuksi siten, että alueelle ei muodostu yhtenäistä, massiivista rakennuskokonaisuutta, vaan rakennukset sijoittuvat väljästi maastoon ja säilyttävät alueen luonnonläheisen ilmeen.

Rakennusten arkkitehtuuria ohjataan kaavamääräyksin siten, että niiden tulee olla tyyliltään, mitoitukseltaan ja väriykseltään ympäristöön soveltuvia. Tavoitteena on rakentaminen, joka sopeutuu maisemaan ja tukee alueen matkailullista vetovoimaa luonnonläheisenä ja viihtyisenä ympäristönä.

Pysäköinti sijoitetaan korttelialueelle siten, että se palvelee suoraan rakennuspaikkojen käyttöä eikä aiheuta haittaa ympäristölle tai maisemalle. Ratkaisussa hyödynnetään olemassa olevaa maastoa ja pyritään välttämään laajoja, maisemaa muuttavia pysäköintialueita.

Alueen suunnittelussa korostuu luonnonympäristön säilyttäminen osana kokonaisuutta. Korttelialueille tulee jättää luonnonpuustoa, ja rakentaminen tulee toteuttaa siten, että merkittäviä osia alueesta säilyy luonnontilaisina. Erityisesti rannan suuntaan tulee säilyttää suojapuustoa, mikä turvaa maisemallisia arvoja, lisää yksityisyyttä sekä ylläpitää alueen luonnonmukaista ilmettä.

Kokonaisuutena asemakaavaratkaisu muodostaa hallitun ja ympäristöön sopeutuvan matkailualueen, joka tukeutuu olemassa olevaan palvelurakenteeseen ja täydentää sitä luontevasti. Kaava mahdollistaa alueen kehittämisen vetovoimaisena matkailukohteena säilyttäen samalla sen keskeiset luonto- ja maisema-arvot.

Suunnittelualueen sijainti ja maastonmuodot luovat hyvät edellytykset uusiutuvan energian hyödyntämiselle. Alue avautuu pääosin etelän suuntaan, mikä mahdollistaa aurinkoenergian tehokkaan hyödyntämisen kiinteistökohtaisilla ratkaisuilla, kuten aurinkopaneeleilla. Rakennusten sijoittelussa ja suunnittelussa voidaan ottaa huomioon suotuisa ilmansuunta, mikä parantaa energiaratkaisujen toimivuutta.

Korttelialueilla on lisäksi mahdollista hyödyntää maalämpöä, sillä alueen maaperäolosuhteet soveltuvat lähtökohtaisesti lämpökaivojen toteuttamiseen. Maalämpö tarjoaa energiatehokkaan ja vähäpäästöisen vaihtoehdon rakennusten lämmitykseen.

Kaavaratkaisu mahdollistaa myös korttelikohtaisten tai useamman rakennuspaikan yhteisten energia- ja lämmitysratkaisujen toteuttamisen.



Tällaiset ratkaisut voivat olla sekä taloudellisesti että ekologisesti perusteltuja, sillä ne mahdollistavat energian tuotannon ja käytön optimoinnin laajemmassa mittakaavassa sekä vähentävät yksittäisten järjestelmien tarvetta.

Yhteisratkaisut tukevat resurssitehokkuutta, pienentävät energiankulutuksesta aiheutuvia päästöjä ja voivat parantaa järjestelmien kustannustehokkuutta pitkällä aikavälillä. Kaava ei rajoita energiaratkaisujen valintaa, vaan mahdollistaa erilaisten uusiutuvan energian ja energiatehokkuuden ratkaisujen joustavan toteuttamisen osana alueen kehittämistä.

Hulevesien hallinta

Asemakaavassa hulevesien hallinta perustuu ensisijaisesti luonnonmukaisiin ratkaisuihin ja alueen nykyisten maastonmuotojen hyödyntämiseen. Rakentaminen sijoittuu pääosin alueelle, jossa maaperä on karkeaa hietaa, mikä edistää hulevesien imeytymistä ja vähentää pintavalunnan muodostumista tavanomaisissa sadetilanteissa.

Alueelle laaditun hulevesitarkastelun perusteella pintavalunta keskittyy pääasiassa maaston alavimpiin kohtiin sekä olemassa oleviin ojastoihin ja painanteisiin. Tavanomaisessa rankkasadetilanteessa hulevedet ohjautuvat pääosin hallitusti luonnollisia virtausreittejä pitkin. Voimakkaammissa sadetapahtumissa pintavalunta lisääntyy ja hulevesien kertymisalueet laajenevat, mikä korostaa viivytyksen ja hallitun johtamisen merkitystä.

Kaavaratkaisussa ei osoiteta yksityiskohtaisia hulevesirakenteita, vaan hulevesien hallinta ratkaistaan tarkemmin rakennuslupa- ja toteutussuunnittelun yhteydessä. Suunnittelussa tulee hyödyntää maaperän hyviä imeytysominaisuuksia sekä säilyttää ja käyttää hyväksi olemassa olevia virtausreittejä, kuten painanteita ja ojia.

Kaavamääräyksissä edellytetään luonnonpuuston säilyttämistä sekä luonnonalaisina säilyvien alueiden jättämistä korttelialueille. Näillä ratkaisuilla on merkittävä vaikutus hulevesien hallintaan, sillä kasvillisuus ja läpäisevät pinnat edistävät veden imeytymistä, hidastavat pintavaluntaa ja vähentävät hulevesien kertymistä sekä tulvariskejä erityisesti rankkasadetilanteissa.

Rakentamisessa tulee lisäksi varautua poikkeuksellisiin sadetilanteisiin varaamalla riittävästi tilaa hulevesien tilapäiselle varastoitumiselle ja ohjaamiselle. Erityistä huomiota tulee kiinnittää siihen, ettei rakentaminen lisää alapuolisten alueiden tulvariskiä tai heikennä vesien hallittua johtumista.



Kokonaisuutena hulevesien hallinta tukeutuu alueen luonnollisiin olosuhteisiin ja täydentää kaavaratkaisun tavoitetta säilyttää alue mahdollisimman luonnonmukaisena ja ympäristöön sopeutuvana matkailuympäristönä.

4.1. ALUEVARAUKSET

Koko kaava-alueen pinta-ala on noin 3 hehtaaria.

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialueet:

Kaava-alue on osoitettu pääosin matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Alueella on kaksi erilaista korttelialuetta: RM-4 ja RM-6.

RM-4-korttelialueelle voidaan rakentaa saunoja, majoitus-, ravintola-, kokous- ja talousrakennuksia. Lisäksi alueelle voidaan sijoittaa matkailurakennuksiin liittyviä pysäköintialueita. Rakennusten tulee olla tyyliältään, mitoitukseltaan ja väriykseltään alueelle soveltuvia. Korttelialueelle tulee jättää luontopuustoa siten, että alueelle säilyy luonnontilaisia osia. Erityisesti rantapuusto tulee säilyttää mahdollisimman luonnonmukaisena.

RM-6-korttelialue mahdollistaa yksittäisten matkailua palvelevien majoitusrakennusten sekä niitä palvelevien huolto- ja varastorakennusten rakentamisen. Lisäksi jokaiselle tontille sallitaan yksi talousrakennus majoitusrakennusta kohden. Rakennuksiin liittyvä pysäköinti tulee sijoittaa korttelialueelle. Rakennusten tulee sopeutua ympäristöönsä materiaalien, mittakaavan ja värityksen osalta. Myös RM-6-alueilla tulee säilyttää luontopuustoa ja erityisesti rantavyöhykkeen suojapuustoa.

Korttelialueiden rakentaminen muodostaa rantamaisemaan soveltuvan matkailupalvelujen kokonaisuuden, jossa rakennukset sijoittuvat väljästi maastonmuotoja hyödyntäen.

Virkistys- ja ranta-alueet:

Kaava-alueelle on osoitettu lähivirkistysalue (VL), joka säilyttää alueen virkistyskäyttöä ja luonnonmukaisuutta. Virkistysalue tukee myös rantaympäristön maisemallisia arvoja.

Ranta-alueelle on osoitettu venevalkama-alue (LV), joka mahdollistaa veneilyn ja vesistöön liittyvän virkistyskäytön.



Liikenne ja pysäköinti:

Alueen liikenne tukeutuu Poikolanniementiehen ja alueen sisäiseen katuverkkoon. Korttelialueille on osoitettu ohjeellisia tontti- ja rakennuspaikkajakoja sekä rakennusaloja.

Alueella on yleinen pysäköintialue (LP), joka palvelee alueen matkailu- ja virkistystoimintoja. Lisäksi matkailurakennuksiin liittyvä pysäköinti sijoitetaan korttelialueille.

Kaavassa on osoitettu ulkoilureitti, joka tukee alueen virkistyskäyttöä ja rannan saavutettavuutta.

Taulukko 1. Suunnittelualueen pinta-alat ja rakennusoikeudet käyttötarkoituksittain

Voimassa oleva				Kaavamuuutos			
aluemark.	p-ala (m ²)	rak.oikeus (K-m ²)	kerrosl.	aluemark.	p-ala (m ²)	rak.oikeus (K-m ²)	kerrosluku
RM	8419	1684	II	RM	24700	5400	II
				VL	1892		
				LV	207		
				LP	508		
				Katu	348		
Yhteensä:	8419 m ²	1684 k-m ²		Yhteensä:	27655 m ²	5400 k-m ²	

4.2. KAAVAN VAIKUTUKSET

Tässä kaavatyössä vaikutusten arvioinnissa erityistä huomiota kiinnitetään yhdyskuntarakenteeseen, ympäristöön, sosiaalisiin ja taloudellisiin vaikutuksiin sekä kaavan vaikutuksiin suhteessa ympäristöön ja ihmisiin.

4.2.1. Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja virkistyskäyttöön

Asemakaavan toteuttaminen muuttaa suunnittelualueen nykyistä, pääosin metsätalouskäytössä olevaa ympäristöä osittain rakennetuksi matkailualueeksi. Muutokset kohdistuvat erityisesti rakennuspaikkojen ja niihin liittyvien kulku- ja piha-alueiden kohdille, joissa luonnonympäristöä joudutaan poistamaan ja muokkaamaan.



Alueen luonnonympäristö on kuitenkin kokonaisuutena tavanomaista talousmetsä- ja ojitettujen suoalueiden muodostamaa kokonaisuutta, jossa erityisen arvokkaita tai herkkiä luontokohteita esiintyy niukasti. Rakentamisen vaikutukset kohdistuvat siten pääosin jo ihmistoiminnan muokkaamiin elinympäristöihin. Vesialueen osalta vaikutukset jäävät vähäisiksi, sillä rakentaminen sijoittuu pääosin etäämmälle rannasta ja rantavyöhykkeen suojapuustoa säilytetään kaavamääräysten mukaisesti.

Kaavamääräyksillä ohjataan rakentamista siten, että alueelle jätetään luonnonpuustoa ja osa korttelialueista säilyy luonnontilaisena. Erityisesti rannan suuntaan säilytettävä suojapuusto vähentää maisemavaikutuksia, tukee luonnon monimuotoisuutta sekä toimii suojavyöhykkeenä vesialueen suuntaan. Näillä ratkaisulla lievennetään rakentamisen aiheuttamia vaikutuksia ja säilytetään alueen luonnonläheinen luonne.

Luontoselvityksessä tunnistetun arvokkaan luontokohteen edustalle ei ole osoitettu rakentamista, vaan kyseinen ranta-alue on osoitettu viheralueeksi. Kaavaratkaisulla säilytetään alueen luonnonympäristön ominaispiirteet sekä turvataan arvokkaan luontokohteen ympäristölliset arvot.

Luontoselvityksessä tunnistettu arvokas luontokohde sijaitsee vesialueella kaava-alueen ulkopuolella, minkä vuoksi sitä ei ole ollut tarpeen osoittaa erillisellä merkinnällä asemakaavassa. Kaava ei sisällä vesialueeseen kohdistuvia rakentamis- tai toimenpidemerkintöjä eikä kaavamerkinnät mahdollista vesialueelle rakentamista tai vesialueeseen kajoamista. Tämän vuoksi luontokohteen ominaispiirteiden ja luonnonarvojen voidaan arvioida säilyvän.

Kaava-alueelle osoitettu veneenlaskupaikka on olemassa oleva. Kaavan toteuttaminen ei edellytä uusien vesirakenteiden tai muiden vesialueelle sijoittuvien rakennelmien toteuttamista. Näin ollen kaavalla ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia vesialueen luonnonympäristöön tai luontoselvityksessä tunnistettuun arvokkaaseen luontokohteeseen.

Hulevesien hallinta perustuu luonnonmukaisiin ratkaisuihin ja maaperän hyviin imeytysominaisuuksiin, mikä vähentää pintavalunnan aiheuttamia muutoksia ympäristössä ja vesialueella. Luonnontilaisena säilytettävät alueet ja kasvillisuus edistävät osaltaan veden imeytymistä ja vähentävät eroosiota sekä ravinnekuormitusta.

Virkistyskäytön osalta asemakaava parantaa alueen saavutettavuutta ja monipuolistaa sen käyttömahdollisuuksia. Alue tukeutuu olemassa olevaan camping-alueeseen ja sen palveluihin, ja muodostaa yhdessä sen kanssa



laajemman matkailu- ja virkistyskokonaisuuden. Olemassa olevat kulkureitit ja polut säilyvät pääosin käytössä, ja alueen luonnonläheisyys tarjoaa jatkossakin mahdollisuuksia ulkoiluun ja virkistäytymiseen.

Kokonaisuutena asemakaavan vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön ovat paikallisia ja hallittavissa kaavamääräysten sekä toteutussuunnittelun keinoin. Samalla kaava mahdollistaa alueen virkistys- ja matkailukäytön kehittämisen siten, että luonnonläheinen ympäristö säilyy keskeisenä osana alueen vetovoimaa.

4.2.2. Liikenteelliset vaikutukset

Asemakaavan toteuttaminen lisää jonkin verran liikennettä suunnittelualueelle, mutta vaikutukset liikennemääriin ovat kokonaisuutena vähäisiä. Alueelle muodostuu kuusi matkailukäyttöön tarkoitettua rakennuspaikkaa, joiden liikenne on luonteeltaan hajautunutta ja ajoittuu pääosin vapaa-aikaan sekä matkailusesonkeihin.

Suunnittelualueen liikenne tukeutuu Poikolanniementiehen, joka palvelee jo nykyisellään viereisen camping-alueen liikennettä. Kaavan toteuttaminen ei edellytä uusien tieyhteyksien rakentamista, vaan olemassa oleva katuverkko on riittävä palvelemaan myös lisärakentamisen synnyttämää liikennettä.

Poikolanniementien liittymä valtatiehen 14 on liikenneturvallisuuden kannalta toimiva, ja liittymä sijaitsee tieosuudella, jossa näkemäolosuhteet ovat hyvät. Liittymä on voimassa olevan asemakaavan mukainen, eikä kaavaratkaisussa esitetä muutoksia liittymäjärjestelyihin. Liikenteen lisääntymisen ei arvioida merkittävästi heikentävän liittymän toimivuutta tai turvallisuutta.

Pysäköinti järjestetään korttelialueiden sisällä, mikä vähentää tarvetta katualueen pysäköinnille ja tukee liikennejärjestelyjen selkeyttä. Rakennuspaikkojen sisäinen liikenne voidaan toteuttaa maastoon sopeutuvasti ilman merkittäviä muutoksia ympäristöön.

Kevyen liikenteen osalta alue tukeutuu Poikolanniementien vartta kulkevaan yhteyteen, joka yhdistyy valtatie 14:n kohdalla kunnan kevyen liikenteen väyliin ja ulkoilureitteihin. Lisäksi alueelta on olemassa polkuyhteys liikenneaseman suuntaan ilman tarvetta ylittää valtatie 14:ää, mikä parantaa liikkumisen turvallisuutta erityisesti jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden osalta.

Kokonaisuutena asemakaavan liikenteelliset vaikutukset ovat vähäisiä ja kohdistuvat pääosin paikalliseen liikenneverkkoon. Kaava hyödyntää olemassa



olevaa infrastruktuuria eikä aiheuta merkittäviä muutostarpeita liikennejärjestelyihin.

4.2.3. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan toteuttaminen lisää rakennettua ympäristöä suunnittelualueella, joka on nykytilanteessa pääosin rakentamatonta metsätalousaluetta. Rakentaminen kohdistuu kuudelle matkailupalveluiden rakennuspaikalle, mikä muuttaa paikallisesti alueen luonnetta luonnonalueesta rakennetummaksi ympäristöksi.

Kaavaratkaisussa rakentamisen määrä ja sijoittuminen on kuitenkin mitoitettu maltilliseksi. Rakennuspaikat sijoittuvat väljästi maastoon, eikä alueelle muodostu yhtenäistä tai tiivistä rakennettua kokonaisuutta. Rakentaminen täydentää viereisen camping-alueen rakennettua ympäristöä ja muodostaa sen kanssa toiminnallisesti yhtenäisen matkailualueen.

Kaavamääräyksillä ohjataan rakennusten soveltumista ympäristöönsä edellyttämällä, että rakennukset ovat tyyliltään, mitoitukseltaan ja väriykseltään alueelle sopivia. Lisäksi rakentamisessa tulee säilyttää luonnonpuustoa ja jättää osa alueista luonnontilaisiksi, mikä pehmentää rakennetun ja luonnonympäristön rajaa.

Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan katuverkkoon ja infrastruktuuriin, eikä kaava edellytä merkittäviä muutoksia rakennettuun ympäristöön sen ulkopuolella. Alueelle ei sijoiteta hotellitaseista tai laajamittaista rakentamista, mikä osaltaan varmistaa, että rakennettu ympäristö säilyy mittakaavaltaan hallittuna ja ympäristöön sopeutuvana.

Kokonaisuutena asemakaavan vaikutukset rakennettuun ympäristöön ovat paikallisia ja hallittuja. Kaava täydentää olemassa olevaa rakennetta luontevasti ja tukee alueen kehittymistä matkailukäytössä ilman merkittäviä haitallisia vaikutuksia ympäröivään rakennettuun ympäristöön

4.2.4. Vaikutukset maisemaan

Asemakaavan toteuttaminen muuttaa suunnittelualueen maisemaa osittain rakentuneemmaksi. Vaikutukset kohdistuvat erityisesti rakennuspaikkojen ja niihin liittyvien piha-alueiden kohdille, joissa nykyinen metsäinen maisema avautuu ja muuttuu rakennetuksi ympäristöksi.

Suunnittelualueen maisema on nykytilanteessa pääosin metsätaloustaloudessa olevaa, paikoin harvennettua metsäaluetta sekä ojitettujen suoalueiden



muodostamaa kokonaisuutta. Maisemallisesti merkittävimmät näkymät liittyvät ranta-alueeseen ja vesistön suuntaan, joissa maiseman avoimuus ja luonnonläheisyys korostuvat.

Kaavaratkaisussa rakentaminen on ohjattu mittakaavaltaan maltilliseksi ja maastoon soveltuvaksi. Rakennuspaikat sijoittuvat väljästi, eikä alueelle muodostu yhtenäistä, maisemaa hallitsevaa rakennusmassaa. Tämä vähentää rakentamisen näkyvyyttä laajemmassa maisemassa ja säilyttää alueen luonnonläheisen ilmeen.

Kaavamääräyksillä edellytetään rakennusten sopeutumista ympäristöönsä sekä luonnonpuuston säilyttämistä korttelialueilla. Erityisesti rannan suuntaan jätettävä suojapuusto toimii maisemallisena suojavyöhykkeenä, joka pehmentää rakentamisen vaikutuksia vesistön suunnasta tarkasteltuna. Puuston säilyttäminen myös jäsentää näkymiä alueen sisällä ja tukee maiseman kerroksellisuutta.

Pysäköinti ja muut rakenteet sijoitetaan korttelialueille siten, että vältetään laajoja avoimia ja maisemaa rikkovia alueita. Rakentamisen toteutustavalla voidaan edelleen vaikuttaa maisemavaikutusten vähentämiseen, esimerkiksi rakennusten sijoittelun, korkeusasemien ja materiaalivalintojen kautta.

Kokonaisuutena asemakaavan maisemalliset vaikutukset ovat paikallisia ja hallittavissa. Kaavaratkaisu mahdollistaa alueen kehittämisen matkailukäyttöön siten, että maiseman keskeiset ominaispiirteet säilyvät ja luonnonläheinen ympäristö pysyy alueen keskeisenä vetovoimatekijänä.

4.2.5. Vaikutukset pinta- ja pohjavesiin

Asemakaavan toteuttaminen lisää jonkin verran vettä läpäisemättömien pintojen määrää, mikä voi kasvattaa hulevesien muodostumista ja pintavaluntaa erityisesti rakennettavilla alueilla. Vaikutukset kohdistuvat ensisijaisesti paikallisesti suunnittelualueelle ja sen välittömään lähiympäristöön.

Alueen maaperä on pääosin karkeaa hietaa, mikä edistää hulevesien imeytymistä ja vähentää pintavalunnan määrää tavanomaisissa olosuhteissa. Lisäksi kaavassa edellytetään luonnonpuuston ja luonnontilaisena säilyvien alueiden jättämistä korttelialueille, mikä osaltaan lisää veden imeytymistä, hidastaa virtaamia ja vähentää eroosiota.

Hulevesien hallinta perustuu luonnonmukaisiin ratkaisuihin, kuten imeytykseen, viivytykseen ja olemassa olevien virtausreittien hyödyntämiseen. Alueelle laaditun hulevesitarkastelun perusteella vedet ohjautuvat pääosin maaston



luonnollisia painanteita ja ojia pitkin. Voimakkaissa sadetilanteissa pintavalunta lisääntyy, mutta vaikutuksia voidaan hallita suunnittelemalla hulevesien käsittely riittävällä tasolla rakennuslupa- ja toteutussuunnittelun yhteydessä.

Pintavesien osalta vaikutukset kohdistuvat lähinnä Myllylahden alueeseen. Kaavaratkaisussa rakentaminen sijoittuu pääosin etäämmälle rannasta, ja rantavyöhykkeelle jätettävä suojapuusto toimii suodattavana vyöhykkeenä, joka vähentää kiintoaineen ja ravinteiden kulkeutumista vesistöön. Näin ollen vaikutukset vesistön tilaan arvioidaan vähäisiksi.

Pohjavesien osalta asemakaavan toteuttamisella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia. Alue ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella, ja maaperän hyvä vedenläpäisevyys mahdollistaa hulevesien imeytymisen ilman merkittävää riskiä haitallisista muutoksista pohjaveden määrään tai laatuun.

Kokonaisuutena asemakaavan vaikutukset pinta- ja pohjavesiin ovat vähäisiä ja hallittavissa. Kaavaratkaisu sekä siihen liittyvät määräykset tukevat luonnonmukaista vedenkiertoa ja vähentävät rakentamisesta aiheutuvia haitallisia vaikutuksia.

4.2.6. Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaava täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta sijoittumalla jo asemakaavoitettujen alueiden väliin. Kaavaratkaisu eheyttää maankäyttöä ja liittää suunnittelualueen luontevaksi osaksi ympäröivää matkailu- ja palvelukokonaisuutta.

Suunnittelualue sijaitsee noin kolmen kilometrin etäisyydellä Juvan keskustasta, mikä mahdollistaa hyvän saavutettavuuden kunnan palveluihin. Alue tukeutuu lisäksi läheisyydessä sijaitseviin monipuolisiin kaupallisiin palveluihin, kuten päivittäistavara- ja käyttötavarakauppaan sekä liikenneasematasoisiin palveluihin. Näin ollen kaavan toteuttaminen ei edellytä uusien palveluiden rakentamista, vaan hyödyntää olemassa olevaa palveluverkkoa.

Kaavaratkaisu perustuu olemassa olevaan infrastruktuuriin, kuten katuverkkoon ja tekniseen huoltoon, mikä tekee alueen kehittämisestä yhdyskuntataloudellisesti tarkoituksenmukaista. Uuden rakentamisen sijoittuminen valmiin rakenteen yhteyteen vähentää hajarakentamisen tarvetta ja tukee kestäväää aluerakennetta.



Alue on tarkoitettu matkailupalveluiden käyttöön, ja sen käyttäjäkunta koostuu pääosin matkailijoista. Alue ei siten muodosta uutta pysyvän asumisen aluetta eikä aiheuta yhdyskuntarakenteen hajautumista. Matkailutoimintojen sijoittuminen alueelle täydentää olemassa olevaa matkailukokonaisuutta ja tukee sen kehittymistä ilman, että se synnyttää tarvetta laajentaa yhdyskuntarakennetta uusille alueille.

Kokonaisuutena asemakaavan vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ovat myönteisiä. Kaava eheyttää aluekokonaisuutta, hyödyntää olemassa olevaa infrastruktuuria ja palveluverkkoa sekä vahvistaa alueen roolia matkailuun tukeutuvana toimintaympäristönä ilman yhdyskuntarakenteen hajautumista.

4.2.7. Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaavan toteuttaminen vaikuttaa ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön pääasiassa alueen käytön muutoksen kautta. Suunnittelualue muuttuu nykyisestä, pääosin metsätalouskäytössä olevasta alueesta matkailupalvelujen käyttöön, mikä lisää alueella oleskelua ja liikkumista erityisesti vapaa-aikana ja matkailusesonkeina.

Vaikutukset kohdistuvat ensisijaisesti alueen käyttäjiin eli matkailijoihin sekä viereisen camping-alueen toimintaan. Kaavaratkaisu täydentää olemassa olevaa matkailuympäristöä ja parantaa alueen palvelutarjontaa sekä käyttömahdollisuuksia. Alue muodostaa yhdessä ympäröivien matkailupalveluiden kanssa toiminnallisesti yhtenäisen ja viihtyisän kokonaisuuden.

Alue ei ole tarkoitettu pysyvään asumiseen, eikä kaava siten aiheuta merkittäviä muutoksia paikallisten asukkaiden elinoloihin. Rakentamisen ja toiminnan vaikutukset, kuten liikenteen lisääntyminen ja alueen käytön vilkastuminen, jäävät kokonaisuudessaan vähäisiksi ja paikallisiksi.

Kaavamääräyksillä ohjataan rakentamisen laatua, mittakaavaa ja ympäristöön sopeutumista, mikä tukee viihtyisän ja turvallisen elinympäristön muodostumista. Luonnonpuuston säilyttäminen ja luonnontilaisina säilyvien alueiden jättäminen lisäävät alueen viihtyisyyttä ja mahdollistavat luonnonläheisen oleskeluympäristön säilymisen myös rakentamisen jälkeen.

Alueen hyvä saavutettavuus sekä olemassa olevien palveluiden läheisyys parantavat matkailijoiden käyttökokemusta ja tukevat alueen toimivuutta.



Kevyen liikenteen yhteydet sekä turvalliset kulkureitit mahdollistavat liikkumisen myös ilman henkilöautoa.

Kokonaisuutena asemakaavan vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön ovat myönteisiä. Kaava parantaa alueen virkistys- ja matkailukäyttöä sekä luo edellytykset viihtyisälle, turvalliselle ja luonnonläheiselle oleskeluympäristölle ilman merkittäviä haitallisia vaikutuksia.

4.2.8. Vaikutukset ilmastonmuutokseen sopeutumiseen ja hillintään

Kaavaratkaisu tukee ilmastonmuutoksen hillintää ja siihen sopeutumista maankäytön tasolla. Asemakaava perustuu olemassa olevan yhdyskuntarakenteen täydentämiseen ja eheyttämiseen sijoittumalla jo asemakaavoitettujen alueiden väliin. Ratkaisu ehkäisee yhdyskuntarakenteen hajautumista ja mahdollistaa uuden maankäytön tukeutumisen valmiiseen katuverkkoon, tekniseen infrastruktuuriin sekä lähellä sijaitseviin palveluihin. Tämä vähentää uusien verkostojen rakentamistarvetta ja siihen liittyviä päästöjä.

Alue sijaitsee noin kolmen kilometrin etäisyydellä Juvan keskustasta ja tukeutuu lisäksi läheisyydessä sijaitseviin kaupallisiin palveluihin. Matkailupalveluiden luonne huomioiden liikkuminen painottuu kuitenkin henkilöautoliikenteeseen, eikä kaavaratkaisulla ole merkittävää vaikutusta päivittäisen asiointiliikenteen vähentämiseen. Toisaalta alueen sijoittuminen olemassa olevan tieverkon ja palveluiden yhteyteen vähentää pidempien siirtymien tarvetta verrattuna hajautuneeseen rakentamiseen.

Ilmastonmuutokseen sopeutumisen kannalta keskeinen tekijä alueella on hulevesien hallinta. Alueelle laaditun tarkastelun perusteella hulevesien muodostuminen lisääntyy erityisesti rankkasadetilanteissa, mutta maaperän hyvä vedenläpäisevyys (karkea hieta) sekä luonnonmukaiset ratkaisut tukevat veden imeytymistä ja hallittua johtamista. Kaavamääräyksissä edellytetty luonnonpuuston säilyttäminen ja luonnontilaisena säilyvien alueiden jättäminen vähentävät pintavaluntaa ja tukevat hulevesien hallintaa myös muuttuvissa ilmasto-olosuhteissa.

Ilmastonmuutoksen myötä lisääntyvät rankkasateet on huomioitu kaavaratkaisussa siten, että hulevesien hallinta perustuu viivytykseen, imeytykseen ja olemassa olevien virtausreittien hyödyntämiseen. Rakentamisessa tulee varautua hulevesien tilapäiseen varastoitumiseen sekä



hallittuun johtamiseen, mikä vähentää tulvariskejä ja suojaa vesistöjä kuormitukselta.

4.2.8.1. Vaikutusten arviointi ilmastoviisauden ja resurssitehokkuuden näkökulmasta

I Luonnonvarojen käytön minimointi

Kaavaratkaisu ei laajenna yhdyskuntarakennetta irrallisesti, vaan täydentää olemassa olevaa asemakaavoitettua aluetta. Tämä vähentää uusien infrastruktuurien rakentamistarvetta ja mahdollistaa olemassa olevien verkostojen tehokkaan hyödyntämisen.

Rakentaminen sijoittuu pääosin metsätalouskäytössä olleelle alueelle, jossa luonnonympäristö on jo osin muokattua. Kaavamääräyksillä edellytetään kuitenkin luonnonpuuston säilyttämistä sekä luonnontilaisena säilyvien alueiden jättämistä, mikä tukee hiilen sidontaa, paikallista ilmaston säätelyä sekä luonnon monimuotoisuutta.

Rantavyöhykkeelle jätettävä suojapuusto toimii sekä maisemallisena että ekologisena suojavyöhykkeenä ja vähentää rakentamisen vaikutuksia vesistöön.

II Kestävän elämäntavan mahdollistaminen

Kaava ei sijoitu keskustarakenteeseen, eikä sen ensisijaisena tavoitteena ole kestävän arjen liikkumisen edistäminen paikallisväestön näkökulmasta. Alue on tarkoitettu matkailukäyttöön, ja sen käyttäjäkunta koostuu pääosin vapaa-ajan matkailijoista.

Alue tukeutuu kuitenkin olemassa olevaan tieverkkoon sekä kevyen liikenteen yhteyksiin, jotka yhdistävät sen ympäröiviin palveluihin ja ulkoilureitteihin. Polkuyhteys palveluiden suuntaan ilman valtatie ylitystä parantaa liikkumisen turvallisuutta ja mahdollistaa myös kevyen liikkumisen matkailualueen sisällä ja lähiympäristössä.

Matkailutoimintojen keskittäminen olemassa olevan camping-alueen yhteyteen vähentää hajautuneen matkailurakentamisen tarvetta ja tukee palveluiden yhteiskäyttöä.

III Kulutuksen päästöjen minimointi



Asemakaava ei sisällä yksityiskohtaisia määräyksiä rakennusten energiaratkaisuista, mutta mahdollistaa vähähiilisten ja energiatehokkaiden ratkaisujen toteuttamisen. Rakennuspaikkojen koko ja sijoittelu mahdollistavat esimerkiksi aurinkoenergian hyödyntämisen sekä energiatehokkaiden rakennusratkaisujen toteuttamisen.

Koska rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan infrastruktuuriin, verkostojen pituudet ja laajentamistarpeet jäävät vähäisiksi. Tämä vähentää rakentamisen ja kunnossapidon energiankulutusta sekä materiaalien käyttöä.

Rakentamisen mittakaava on maltillinen, eikä alueelle muodostu laajoja yhtenäisiä rakennusmassoja, mikä osaltaan vähentää rakentamisen kokonaisvaikutuksia.

Kaavaratkaisu tukee uusiutuvan energian hyödyntämistä myös alueen luonnollisten olosuhteiden kautta. Suunnittelualue avautuu pääosin etelän suuntaan, mikä luo hyvät edellytykset aurinkoenergian tehokkaalle hyödyntämiselle kiinteistökohtaisilla ratkaisuilla. Rakennusten sijoittelu mahdollistaa aurinkopaneelien optimaalisen suuntaamisen, mikä parantaa niiden energiatehokkuutta ja vähentää rakennusten käytönaikaisia päästöjä.

Alueella on lisäksi mahdollisuus hyödyntää maalämpöä rakennusten lämmityksessä. Maalämpöratkaisut ovat energiatehokkaita ja vähäpäästöisiä, ja niiden käyttöönotto voi merkittävästi vähentää fossiilisten energialähteiden tarvetta.

Kaavaratkaisu mahdollistaa myös korttelikohtaisten tai useamman rakennuspaikan yhteisten energia- ja lämmitysratkaisujen toteuttamisen. Tällaiset ratkaisut voivat olla energiatehokkuuden ja päästöjen näkökulmasta yksittäisiä järjestelmiä tehokkaampia, ja ne tukevat resurssien järkevää käyttöä sekä pitkän aikavälin kustannustehokkuutta.

IV Ilmastomuutoksen aiheuttamiin riskeihin varautuminen

Kaavaratkaisussa on varauduttu ilmastomuutoksen keskeisiin riskeihin, erityisesti lisääntyviin rankkasateisiin ja niiden vaikutuksiin hulevesien hallinnassa. Hulevesien hallinta perustuu luonnonmukaisiin ratkaisuihin, kuten imeytykseen, viivytykseen ja hallittuun johtamiseen.



Maaperän hyvä vedenläpäisevyys tukee hulevesien imeytymistä, mutta voimakkaissa sadetilanteissa tarvitaan lisäksi tilaa veden hallitulle varastoitumiselle. Kaavamääräykset, jotka edellyttävät luonnonpuuston säilyttämistä ja läpäisevien pintojen jättämistä, vähentävät tulvariskejä ja tukevat alueen sopeutumiskykyä.

Rantavyöhykkeen suojapuusto vähentää eroosiota ja ravinnekuormitusta sekä suojaa vesistöä hulevesien mukana kulkeutuvilta epäpuhtauksilta. Tämä tukee vesistöjen hyvän tilan säilymistä myös ilmaston muuttuessa.

Viheralueiden ja luonnontilaisina säilyvien alueiden merkitys korostuu myös paikallisen mikroilmaston säätelyssä, esimerkiksi lämpötilavaihteluiden tasoittamisessa ja viihtyisyyden parantamisessa.

Ilmastovaikutusten kokonaisarvio

Asemakaavan ilmastovaikutuksia on arvioitu maankäytöllisten ratkaisujen tasolla. Kaavaratkaisu:

- tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja infrastruktuuriin
- ehkäisee yhdyskuntarakenteen hajautumista
- säilyttää luonnonpuustoa ja tukee hulevesien hallintaa
- mahdollistaa vähähiilisten energiaratkaisujen toteuttamisen
- huomioi ilmastonmuutoksen aiheuttamat riskit, erityisesti rankkasateet ja vedenhallinnan
- mahdollistaa uusiutuvan energian hyödyntämisen (aurinkoenergia, maalämpö) sekä yhteisten energiaratkaisujen toteuttamisen

Asemakaava ei sisällä yksityiskohtaisia teknisiä määräyksiä energiaratkaisuista tai materiaaleista, mutta se ei myöskään estä ilmastoviisaiden ratkaisujen toteuttamista.

Kokonaisuutena arvioiden asemakaava luo edellytykset ilmastonmuutoksen hillintään ja siihen sopeutumiseen asemakaavan ohjaustasolla. Kaavaratkaisu ei lisää merkittävästi ilmastoriskejä, vaan tukee kestävää, toimintavarmaa ja ympäristöön sopeutuvaa maankäyttöä.



4.2.9. Taloudelliset vaikutukset

Asemakaavan toteuttaminen on yhdyskuntataloudellisesti tarkoituksenmukaista, sillä kaavaratkaisu tukeutuu olemassa olevaan infrastruktuuriin ja palveluverkkoon. Suunnitteluala sijoittuu valmiin katuverkon yhteyteen, eikä kaavan toteuttaminen edellytä merkittäviä uusia investointeja tieverkkoon tai muihin kunnallisteknisiin järjestelmiin.

Kaava hyödyntää olemassa olevaa matkailu- ja palvelurakennetta, erityisesti viereistä camping-aluetta sekä lähialueen kaupallisia palveluita. Tämä vähentää uusien palveluiden rakentamistarvetta ja parantaa jo olemassa olevien toimintojen käyttöastetta ja kannattavuutta.

Kaavan toteuttaminen mahdollistaa matkailutoiminnan kehittymisen alueella, mikä voi lisätä kunnan elinvoimaa ja tuoda välillisiä taloudellisia vaikutuksia. Matkailijoiden lisääntyminen kasvattaa kysyntää paikallisille palveluille, kuten kaupalle ja muille palveluille, mikä tukee alueen yritystoimintaa.

Rakentaminen tapahtuu pääosin yksityisten toimijoiden toimesta, eikä kaava aiheuta kunnalle merkittäviä suoria kustannuksia. Samalla kaava voi pitkällä aikavälillä lisätä kunnan verotuloja esimerkiksi kiinteistöveron sekä matkailutoiminnan välillisten vaikutusten kautta.

Kokonaisuutena asemakaavan taloudelliset vaikutukset ovat myönteisiä. Kaava tukee olemassa olevan infrastruktuurin tehokasta hyödyntämistä, edistää matkailuelinkeinoja ja vahvistaa alueen taloudellista toimeliaisuutta ilman merkittäviä lisäinvestointitarpeita kunnalle.

4.2.10. Vaikutukset elinkeinoihin ja työllisyyteen

Asemakaava tukee alueen matkailuelinkeinon kehittymistä ja vahvistaa sen toimintaedellytyksiä. Kaavaratkaisu täydentää viereisen camping-alueen toimintaa mahdollistamalla lisämajoituskapasiteetin sekä matkailua palvelevien toimintojen sijoittumisen alueelle.

Matkailutoimintojen laajentuminen lisää alueen vetovoimaa ja voi kasvattaa matkailijamääriä, mikä puolestaan lisää kysyntää paikallisille palveluille. Vaikutukset kohdistuvat erityisesti lähialueen kaupallisiin palveluihin, kuten päivittäistavara- ja käyttötavarakauppaan sekä muihin matkailua palveleviin toimintoihin.



Kaavaratkaisu tukee olemassa olevien palveluiden käyttöä ja kannattavuutta, sillä uusi maankäyttö tukeutuu jo rakennettuun palveluverkkoon. Tämä vahvistaa alueen elinkeinorakennetta ilman tarvetta merkittäville uusille investoinneille palveluihin.

Työllisyysvaikutukset syntyvät sekä rakentamisvaiheessa että käytön aikana. Rakentaminen luo tilapäistä työllisyyttä, ja matkailutoiminnan kasvu voi lisätä työpaikkoja erityisesti palvelualoilla. Vaikutukset ovat kuitenkin pääosin välillisiä ja kohdistuvat laajemmin kunnan alueelle.

Kokonaisuutena asemakaavan vaikutukset elinkeinoihin ovat myönteisiä. Kaava vahvistaa matkailun roolia alueella, tukee olemassa olevia yritystoimintoja ja edistää paikallista taloudellista toimeliaisuutta

5.Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttamista ohjaa kaavakartan ja -määräysten ohella tämä selostus. Aluetta voidaan alkaa toteuttamaan heti kun kaava on saanut lainvoiman. Juvan kunta valvoo viranomaistoiminnallaan alueen rakentamista.

Juvalla 5.5.2026

Simo Kaksonen

Aluekehitysjohtaja, DI