



Savitaipaleen kunta
Kirkkotie 6
54800 Savitaipale

Savitaipaleen kunnan lausuntopyyntö

Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto koskien Kuolimon osayleiskaavan muutokset 2023, kaavaluonnos, Savitaipale

Lausuntopyyntö

Savitaipaleen kunta on pyytänyt Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta (myöhemmin ELY-keskus) lausuntoa koskien Kuolimon osayleiskaavan muutoksia 2023. Kyseessä on kaavaluonnos.

Kaavan ja kaava-alueen määrittelyn mukaan suunnittelualueelle on laadittu Kuolimon osayleiskaava vuonna 1998. Yleiskaava on saanut lainvoiman vuonna 2000. Yleiskaavaa on muutettu ja päivitetty sen jälkeen kolmeen eri otteeseen. Muutokset ovat olleet tilakohtaisia.

Kaavamuutoksen tarpeena ja suunnittelun tavoitteina ovat korjata voimassa olevissa yleiskaavoissa havaittuja virheitä, varmistaa maanomistajien tasapuolinen kohtelu, saattaa yleiskaava vastaamaan myönnettyjä poikkeamislupapäätöksiä, tutkia mahdollisia rakennuspaikkojen siirtoesityksiä, tutkia mahdollisia rakennuspaikkojen käyttötarkoituksen muutoshakemuksia ja tutkia mahdollisia rakennuspaikkojen laajennustarpeita.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan tulisi täydentää tieto siitä, kuinka annettuun palautteeseen (huomautukset ja muistutukset) tullaan vastaamaan.

Alueidenkäyttö

Alla esitettyjen kohteiden osalta ehdotetaan muutamia muutoksia ennen kaavaehdotuksen esille laittamista.

Kohde 1A ja 1B

Kaavaselostuksen mukaan: "Paassalossa tilalla 739-422-1-39 on hyvin vaikeasti toteutettavissa oleva rakentamaton lomarakennuspaikka jyrkässä rinteessä. Samalla maanomistajalla on omistuksessaan tila 739-422-5-60 Kuolimonniemen suunnalla. Alueella on olemassa jo valmis tiestö.

10.11.2023

Siirretään yksi lomarakennuspaikka Paassalosta Kuolimonsniemen alueelle saman maanomistussyksikön sisällä. Rakennuspaikan siirto on perusteltua, koska saadaan siirrettyä vaikeasti rakennettavissa olevalta saarikiinteistöltä rakennuspaikka mantereella olemassa olevan tiestön yhteyteen."

Kiinteistöt 739-422-1-39 ja 739-422-5-60 sijaitsevat saman Kuolimon vesistön rannalla. Kaavamuutoksen tarkoituksena on siirtää saman maanomistajan omistamien maiden välillä loma-asunnonrakennuspaikkaa. Siirto tulee tapahtumaan saaresta mantereelle.

Rakennuspaikan siirron osalta on keskeistä, että maanomistajien tasapuolinen kohtelu perustuslain (731/1999) 6 §:n nojalla sekä hallintolain (434/2003) 6 §:n mukaiset hallinnon oikeusperiaatteet toteutuvat eli, että samassa tilanteessa olevia maanomistajia kohdellaan tasapuolisesti. Jos kunnalla on esimerkiksi ollut tapana siirtää systemaattisesti rakennuspaikkoja saarista mantereelle, olisi hyvä, että nämä edellä mainitut seikat tuotaisiin kaavaselostuksessa ilmi.

Rakennuspaikan siirron osalta tulisi tehdä kaavan sekä kaavaselostukseen aikaa kestävätkä merkinnät. Tarkoituksena ei ole, että tulevaisuudessa siirron kohteena olevalle paikalle osoitettaisiin uusi rakennusoikeus, vaan että tämä oikeus on jo käytetty.

Voimassa olevassa Kuolimon osayleiskaavassa kiinteistön 739-422-5-60 rannalle on merkitty arvokas maisema-alue (am). Voimassa olevan yleiskaavan mukaan: *kaavamerkinnällä osoitetaan ohjeellinen aluerajaus, jonka sisämaan puolesta rajaa voidaan tarkentaa metsätalouden toimenpiteitä suunniteltaessa ja toteutettaessa. Suojelumääräyksen mukaan: rakennuslain 135 §:n nojalla määrätään, että alueella ovat hakkuut sekä ympäristöä ja maakamaraa muuttavat toimenpiteet kuten kaivaminen, louhiminen ja täyttäminen kielletty, lukuunottamatta rakennusluvan yhteydessä sallittuja toimia.* Tämä kyseinen maisema-alue näyttäisi puuttuvan muutetussa kaavassa. Kaavaselostuksesta ei käy ilmi, että miksi kyseinen maisema-alue on poistettu. Tämä tieto tulee lisätä kaavaselostukseen.

Kohde 2

Kohteen 2 osalta on kaavaselostuksessa kerrottu seuraavaa: *"Muutetaan Kuolimonsniemen kapean niemen suojelualue (SL) retkeily- ja virkistysalueeksi (VR). Alueen luontoselvityksessä ei todettu alueella mitään sellaisia luontoarvoja, jotka vaatisivat suojelualueen pysyttämistä. Alue soveltuu sen sijaan paremmin retkeily ja virkistysalueeksi. Maisemallisesti merkittävyys tunnustetaan edelleen ja pidetään kaavamuutoksessa ennallaan."*

Vireillä olevassa kaavakartassa kyseinen niemi on merkitty retkeily- ja virkistysalueeksi (VR). Kaavamerkinnän mukaan *"Alueelle saa rakentaa yleistä virkistäytymistä sekä maa- ja metsätaloutta palvelevaa rakentamista. Alueella on voimassa MRL 128 §:n mukainen*

10.11.2023

toimenpiderajoitus". Kaavakartassa kyseinen niemi on myös merkitty maisema-alueeksi (am). Kaavamerkinnän mukaan "Alueelle ei saa ilman 128 §:ssä tarkoitettua lupaa suorittaa toimenpiteitä, jotka saattavat vaarantaa alueen luonto- ja maisema-arvoja. Rajoitus ei koske normaaleja metsätaloustoimenpiteitä". Kyseisten kaavamerkintöjen osalta näyttäisi ilmenevän tulkinnallinen ristiriita, joka koskee retkeily- ja virkistysalueen ja maisema-alueen kaavamerkintöjen sisältöä.

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, myöhemmin myös MRL) 128 §:n osalta on hallituksen esityksessä (HE 151/2016 vp.) todettu seuraavaa: *"Yleiskaava-alueella maisematyölupaa ei voisi määrätä koskemaan puiden kaatamista maa- ja metsätalousvaltaisiksi alueeksi osoitetulla alueella. Ehdotettu muutos koskisi metsän hakkuuta ja siihen liittyviä metsätaloustoimenpiteitä. Esimerkiksi metsänuudistamiseen liittyvään maanmuokkaukseen ei tarvittaisi maisematyölupaa. Maa- ja metsätalousvaltaisella alueella tarkoitettaisiin yleiskaavan M-alkuisia aluevarausmerkintöjä. Näille alueille ei olisi mahdollista sisällyttää sellaisia rasteri-, kohde- tai viivamerkintöjä, joihin kohdistuisi maisematyölupavelvoite".* Kyseisen hallituksen esityksen sisältö koskee siis vain M-alkuisia aluevarausmerkintöjä. Nyt retkeily- ja virkistysalueen osalta on määrätty, että *"Alueella on voimassa MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus"*, mutta tämän kyseisen aluevarausmerkinnän päällä on myös maisema-alueen merkintä, jossa *"Rajoitus ei koske normaaleja metsätaloustoimenpiteitä"*.

Kyseisten merkintöjen päällekkäisyyden osalta voi tulla tulkinnanvaraisia tilanteita siitä, että miten metsänhakkuiden osalta tullaan toimimaan. Tämän osalta ehdotetaan, että maisema-aluemerkintää (am) täydennetään siten, että siitä käy ilmi, että normaalit metsätaloustoimenpiteet koskevat vain M-alkuisia alueita.

Kohde 6

Kaavaselostuksen mukaan: "Tila 739-421-6-0 Kirvesniemessä. Sijoitetaan kyseisen tilan rakentamattomat lomarakennuspaikat (RA) 7 kpl paremmin maastoon soveltuvaksi huomioiden luonto- ja maisema-arvot sekä saavutettavuus. Siirretään vesiliikenteen kohde (LV-2) siihen kohtaan, johon se rakennettu. Yhtenäistetään metsätalousalueen merkintä (MY). Lomarakennuspaikoilla on edellisen kaavamuutoksen perusteella muita korkeampi rakennusoikeus 200 k-m² (normaali 150 k-m² / lomarakennuspaikka)".

Poistuvaa kaavaa vertaillen muutettuun kaavaan näyttäisi sille, että loma-asuntoalueen (RA) rajaukset kartta tarkastelun perusteella näyttäisivät ikään kuin kutistuvan, siirtyvän takamailta enemmän rannan suuntaan. Rakennuspaikkojen koon osalta olisi perusteltua harkita, että onko näitä mahdollista kasvattaa ennemmin rannasta pois päin sisämaahan päin, kuin rantaa pitkin.

10.11.2023

Yleisesti rakennuspaikkoja siirrettäessä tulee ottaa huomioon maankäyttö- ja rakennuslain 73 §:n mukainen vaatimus siitä, että ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta.

Kohde 7 ja kohde 8

Kaavaselostuksen mukaan kohde 7 tila 739-432-1-93 Kärnäsalmen rannalla ja kohde 8 tila 739-421-7-459 Kärstinniemessä muutetaan lomarakennuspaikka vakituisen asunnonpaikaksi nykyisen käytön perusteella.

Kaavaluonnoksen mukaisesta lomarakennuspaikkojen muuttamisesta vakituisen asumisen rakennuspaikoiksi osalta tulee ottaa huomioon, että taajamien ja kylärakenteen ulkopuolelle sijoittuvasta rakentamisesta aiheutuu yhdyskuntarakenteen hajautumista. Huomiota tulee kiinnittää myös kaavatyötä tehtäessä seuraaviin seikkoihin: alueella olevan pysyvän asutuksen määrään ja sijaintiin, palvelujen sijaintiin ja liikkuvien palveluiden järjestämismahdollisuuksiin, alueen asemaan yhdyskuntarakenteessa, palo- ja pelastustoimen kannalta riittäviin kulkuyhteyksiin, tiestön kuntoon ja laatuun, vesi- ja jätehuollon järjestämismahdollisuuksiin sekä maiseman ja luonnonolojen herkkyydestä johtuviin rajoituksiin. Kaavamuutoksessa tulee käyttötarkoitusten muutosten osalta ottaa huomioon myös alueen maankäytölliset tarpeet sekä maanomistajien tasapuolinen kohtelu ja hallintolain 6 §:n mukaiset hallinnon oikeusperiaatteet.

Kaavamerkinnot ja -määräykset

Vireillä olevan kaavaluonnoksen kaavamerkinnot ja -määräykset poikkeavat hieman voimassa olevasta Kuolimon yleiskaavan kaavamerkinnoista ja -määräyksistä. Yleisesti kaavamerkintöjen ja -määräysten osalta ehdotetaan, että lakiviittaukset kirjoitetaan auki kaavamerkintöihin ja -määräyksiin ja pykäläviittaukset siirretään kaavaselostukseen.

Kohdassa *yleiset määräykset* on määrätty seuraavaa: "*Muilta osin suunnittelussa ja rakentamisessa on noudatettava alkuperäisen 20.4.2000 vahvistetun yleiskaavan määräyksiä ja voimassa olevaa lainsäädäntöä.*". Määräyksen osalta ehdotetaan, että kohtaa *yleiset määräykset* lisätään kaikki voimassa olevan Kuolimon yleiskaavan yleiset määräykset. Tämä lisäys helpottaa kaavamerkintöjen ja -määräysten tulkintaa kyseisten kaavamuutosalueiden osalta.

Geologia

Kaakkois-Suomen ELY-keskus huomauttaa, että POSKI-projektin (Pohjavesien suojelun ja kiviaineshuollon yhteensovittaminen – Etelä-Karjalan loppuraportti, 2008) yhteydessä arvokkaiden harjualueiden inventointi ja kartoitus on tehty vuonna 2000 vahvistetun Kuolimon osayleiskaavan jälkeen. Kuolimonniemen (kohde 2) osalta POSKI-projektin

10.11.2023

rajaus poikkeaa am-merkinnän rajauksesta. ELY-keskus esittää harkittavaksi osayleiskaavan muutoksen yhteydessä rajauksen päivittämistä POSKI-projektin mukaiseksi.

Luonto

Kuolimonniemen kärki on kaavaluonnoksessa muutettu luonnonsuojelualueesta SL retkeily- ja ulkoilualueeksi VR. Muutosta perustellaan kaavaselostuksessa sillä, että luontoselvityksessä ei todettu alueella mitään sellaisia luontoarvoja, jotka vaatisivat suojelualueen pysyttämistä ja että alue soveltuu sen sijaan paremmin retkeily- ja virkistysalueeksi. Soveltuvuutta retkeily- ja ulkoilualueeksi heikentää se, että niemen tyvellä sijaitsee useita loma-asuntoja, joten retkeily- ja ulkoilualueen saavuttaminen olisi mahdollista vain vesitse. VR merkinnän tarkoituksenmukaisuutta tulee vielä harkita.

Parikassa on muutettu toteuttamattomat luonnonsuojelualueet SL maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi M. Rantaan on kuitenkin jätetty noin 30 metrin levyinen vyöhyke luonnonsuojelualueeksi SL. Lamposaaressa puolestaan on muutettu toteuttamattomat luonnonsuojelualueet SL maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on ympäristöarvoja MY. Rantaan on myös siellä jätetty noin 30 metrin vyöhyke luonnonsuojelualueeksi SL. Kapeiden luonnonsuojelualueiden rajaamiselle rantaan ei löydy perusteita luontoselvityksestä. Niiden toteuttaminen ei myöskään ole käytännössä järkevää. Saaret kuuluvat valtakunnalliseen rantojensuojeluohjelmaan ja niihin jo aiemmin rantojensuojeluohjelman toteuttamiseksi perustettujen luonnonsuojelualueiden rauhoitusmääräyksillä ei rajoiteta rantametsien käsittelyä Tapion rantametsien käsittelysuosituksia enempää. Lisäksi Kuolimo on Natura 2000 -verkostoon kuuluva alue, jonka suojeluperusteisiin kuuluvan luontotyypin niukkamineraaliset, niukkaravinteiset vedet luonnontilan säilyttäminen edellyttää rantametsien käsittelyn rajoittamista siten, että järven veden laatu ei heikenny avohakkuiden ja maanmuokkauksen aiheuttamista valumista. Kapeat luonnonsuojelualueet saarten rannoissa tulee poistaa. ELY-keskus suosittelee molempien saarien kaavamuutosalueiden merkitsemistä MY-alueiksi.

Natura vaikutusten arvioinnista puuttuu tarkastelu lomarakennuspaikkojen siirtojen mahdollisista vaikutuksista. Kaavamuutoksella ei suoraan vaikuteta hakkuiden lisääntymiseen, koska metsänkäsittelyä on voinut harjoittaa ja myös harjoitettu nykyisenkin kaavan luonnonsuojelualueilla. Tämä tulee myös ottaa huomioon vaikutusten arvioinnissa.

Vesihuolto

Osayleiskaavan yleiskaavamerkinnot ja -määräykset -dokumenttiin ehdotetaan täsmennystä korvaamaan seuraavia sanoja: "*noudattaen talousvesien käsittelystä annettua valtioneuvoston asetusta*". Täsmennys: "*noudattaen talousjätevesien käsittelystä annettuja lakeja ja asetuksia*".

10.11.2023

Lopuksi

Kuolimon osayleiskaavan muutoksen katsotaan toteuttavan valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita sekä maankäyttö- ja rakennuslakia. Kaakkois-Suomen ELY-keskuksella ei ole muuta huomautettavaa kaavaluonnokseen.

Tämän lausunnon valmisteluun ovat osallistuneet geologi Iiris Huovari, luonnonsuojelubiologi Tuula Tanska ja johtava vesitalousasiantuntija Kalle Maaranen.

Tämä asiakirja on hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt alueidenkäytön asiantuntija Suvi Karppinen ja ratkaissut arkkitehti Tuija Mustonen.

Tiedoksi

Lappeenrannan seudun ympäristötoimi

Tämä asiakirja KASELY/1939/2023 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument KASELY/1939/2023 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Karppinen Suvi 10.11.2023 11:41

Ratkaisija Mustonen Tuija 10.11.2023 11:41