

Antti Hirvikallio

24.11.2023

Savitaipaleen kunta

Viranomaislausunnot kaavaluonnoksesta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

KUOLIMON OSAYLEISKAAVAN MUUTOKSET 2023**1. Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus**

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

Kohde 1A ja 1B

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 kaavaan sekä kaavaselostukseen aikaa kestävä 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, lukuun ottamatta 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

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.

24.11.2023

Kohde 6

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.

Kohde 7 ja kohde 8

Kaavaluonnoksen mukaisesta lomarakennuspaikkojen muuttamisesta vakituiseen asumisen rakennuspaikoiksi osalta tulee ottaa huomioon, että taa-jamien 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 lisää 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 kartointi on tehty vuonna 2000 vahvistetun Kuolimon osayleiskaavan jälkeen. Kuolimonniemen (kohde 2) osalta POSKI-projektin rajaus poikkeaa am-merkinnän rajauksesta. ELY-keskus esittää harkittavaksi osayleiskaavan muutoksen yhteydessä rajauksen päivittämistä POSKI-projektin mukaiseksi.

24.11.2023

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. Lamposaareissa 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 vaikuta 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 talusvesien käsittelystä annettua valtioneuvoston asetusta". Täsmennys: "noudattaen talusjätevesien käsittelystä annettuja lakeja ja asetuksia".

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

24.11.2023

Vastine:

Osallistumis ja arviointisuunnitelmaa täydennetään vastineiden käsittelyn osalta.

Rantayleiskaavoituksen yleisten periaatteiden rakennuspaikkojen siirrot saman omistajan tilojen sisällä ovat mahdollisia, kunhan muut maankäytölliset edellytykset toteutuvat. Saarista mantereille siirtoja on järkevää suosia, koska mm. vältetään vene- ja autopaikan tarve mantereelta, jätevesihuollon ja jätehuollon järjestäminen on helpompaa, mahdollistaa paremmin ympärivuotisen käytön ja on rakennuspaikkana turvallisempi mantereen puolella. (pelastustyöt). Kaavaselostukseen lisätään perusteluita.

Rakennusoikeuden ja siirron "lukitseminen" ainakin kaavakartalla on haastavaa. Pääperiaate kaavamutoksissa on, että uutta rakennusoikeutta ei voi synnyttää tyhjästä ilman voimakkaita perusteluja. Eli, kun johonkin osoitetaan uusi rakennuspaikka jostakin täytyy vastavuoroisesti poistaa se. Ensimmäisessä rantayleiskaavassa on sidottu koko kaavan rakennusoikeus tiloittain ja emätiloittain. Kaavan luettavuuden takia ei ole tarpeen tehdä ylimääräisiä siirtoja osoittavia merkintöjä. Kaavaselostuksessa siirrot on dokumentoitu riittävällä tasolla.

Voimassa olevan yleiskaavan arvokasta maisema-aluetta on käsitelty alueen ympäristöselvityksessä, mutta perustelut ovat jääneet kaavaselostuksesta pois. Lisätään tältä osin tekstejä.

am-alueen osalta määräystä täydennetään esitetyllä tavalla.

Kohteen 6 osalta nykyisessä kaavassa RA-kortteleiden syvyydeksi on määriteltä jo 150 metriä, mutta rantaviivaksi ainoastaan hyvin niukalti noin 50 metriä rakennuspaikkaa kohden. 150 metriä syvä rakennuspaikka ei ole tarkoituksenmukainen yleiskaavassa, koska rakentaminen sijoittuu poikkeuksetta alle 80 metriä päähän rannasta. Voimassa olevassa kaavassa rakennuspaikoille on varattu rantaviivaa noin 420 metriä (7 RA). Käytännössä kolme erillistä rakennuskorttelia on niin lähellä toisiaan, että kapea metsätalousalue voidaan tulkita ei vapaaksi rantaviivaksi. Tällöin rantaa kuluu rakentamiseen noin 510 metriä. Kaavamutoksessa samaisille rakennuspaikoille on varattu rantaviivaa noin 580 metriä. Osa kasvusta on selitettävissä rannan polveilevalla muodolla. Kyseiselle tilalle jää edelleen täysin rakentamatonta yhtenäistä rantaviivaa noin 1,3 km. Maankäyttö- ja rakennuslain erityiset edellytykset rantojen suunnittelun osalta täyttyvät edelleen.

Kohteiden 7 ja 8 osalta kaavamutos on ainoastaan nykytilanteen toteava eikä siihen ole sen enempää tarpeen ottaa kantaa, koska muutokset perustuvat jo lainvoimaisiin rakennusvalvonnan myöntämiin lupiin.

Kaavamerkinnot ovat haastavia laadittavia yleiskaavan muutosalueelle, jossa alkuperäinen yleiskaava määräyksineen ja lakiviittauksineen on rakennuslain ajalta. Poistetaan kaikki MRL lakiviittaukset kaikista kaavamerkinnoista korvaten ne sanallisesti. Muutetaan yleisiä määräyksiä ELY-keskuksen toivomalla tavalla.

Poski alueen rajausta huomioidaan korjaamalla hieman am-alueen rajausta.

24.11.2023

Kuolimonniemen kohteen osalta arvioimme kuitenkin parhaimmaksi aluevaraukseksi retkeily- ja virkistysalueen (VR) vaikka alue on saavutettavissa järkevästi ainoastaan vesistön puolelta.

Kapeat nauhamaiset suojelualueet poistetaan saarista ja muutetaan MY-alueiksi. Parikan kohteen M-alue muutetaan MY-alueeksi.

Natura-arviointia täydennetään rakennuspaikan siirron osalta.

Vesihuollon osalta tehdään kaavamääräyksiin toivottu täsmennys.

2. Lappeenrannan seudun ympäristötoimi

Ympäristönsuojelupäällikkö kunnan ympäristönsuojeluviranomaisena ilmoittaa lausuntonaan seuraavaa:

MY-alueilla tulee edellyttää MRL 128§:n mukaista maisematyölupaa. Rantavyöhykkeillä ja rantaan jätetyillä SL-vyöhykkeillä tulee puusto säilyttää. Rantavyöhykkeillä ja SL-vyöhykkeillä tulee välttää maaperän muokkausta ja säilyttää aluskasvillisuus mahdollisimman ehyenä.

Sisäilman radonista ei ole mainintaa muutetuissa määräyksissä eikä myöskään alkuperäisissä kaavamääräyksissä. Siispä ympäristöterveydenhuolto ehdottaa, että kaavamääräyksiin lisätään radonin huomioiminen, esim. seuraava teksti: " Kaava-alueen maaperästä purkautuu radonkaasua, joka on huomioitava rakennussuunnittelussa. Asuntojen ja muiden oleskelutilojen huoneilman vuosikeskiarvot eivät saa ylittää STM:n antamia kulloinkin voimassa olevia ohjearvoja."

Vastine: Voimassa olevan lainsäädännön puitteissa ei MY-alueen metsänkäsitteilylle määrätä maisematyölupaa. Sen sijaan voidaan kaavamääräyksiin lisätä, että MY-alueen muut maisemaa muuttavat toimenpiteet vaativat maisematyöluvan.

SL-alueiden hakkuissa on jo kaavan perusteella velvollisuus hakea hakkuisiin maisematyölupaa. Hyvin maltillinen puuston harventaminen tulee olla sallittua myös rantavyöhykkeellä. Esitetty totaalinen puuston säilyttämisvelvoite ei ole perusteltua. ELY-keskuksen esityksestä kapeat SL-poistetaan yleiskaavasta.

Lisätään kaavamääräyksiin maininta radonin torjunnasta ympäristöterveyden esittämällä tavalla.

3. Etelä-Karjalan liitto

Maakuntaliitto ilmoitti sähköpostitse, ettei se anna lausuntoa.

Vastine: Merkitään tiedoksi