



PUUMALAN KUNTA, ITÄOSIEN YLEISKAAVAN MUUTOS

KAVAEHDOTUKSEN LAUSUNTOJEN JA MUISTUTUSTEN KOONTI

Lausuntojen pääkohdat

1. Savonlinnan maakuntamuseo (6.4.2018)

Savonlinnan maakuntamuseo toteaa, ettei sillä ole arkeologisen kulttuuriperinnön osalta huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

Vastine

Merkitään tiedoksi.

2. Etelä-Savon maakuntaliitto (12.4.2018)

Liiton luonnosvaiheessa antama lausunto on huomioitu kaavaehdotuksessa eikä maakuntaliitolla ole uutta kommentoitavaa kaavaehdotuksesta.

Vastine

Merkitään tiedoksi.

3. Pohjois-Savon ELY-keskus (16.4.2018)

Pohjois-Savon ELY-keskuksen liikenne- ja infrastruktuuri – vastuualue toteaa antaneensa lausuntonsa kaavamuutoksen luonnoksesta ja toistaa siinä esitetyt tarkistukset kaavaehdotuksen osalta seuraavasti:

Rantayleiskaavan muutoksen merkintöihin ja määräyksiin on syytä täydentää voimassa olevasta kaavasta puuttuva, liittymäehtoa kuvaava yleismääräys. *Uusilta rakennuspaikoilta tulee käyttää olemassa olevia pääsyteitä ja liittymiä maantieverkolle. Jos uusia liittymiä on tarpeen tehdä, tulee tarvittavien toimenpiteiden selvittämiseksi olla yhteydessä tienpitäjään hyvissä ajoin jo ennen rakennushankkeen käynnistämistä.*

Kaavapäivityksessä on tehty joitakin tarkistuksia venevalkamavarauksiin (LV-2), joista yksi kohde on Lieviskän yhdystien 15170 varrella, Muuriniemestä Muurirantaan siirretty uusi venevalkamavaraus. Koska valkamavaraus sijoittuu Lieviskänlahden rannan ja yhdystien väliselle kapealle alueelle, on vaarana, että autoja pysäköidään yhdystien varteen. Tämä ei ole liikenneturvallisuuden takia hyväksyttävissä. Lisäksi yhdystiellä on valkama-alueen päiden kohdalla mäennyppylät, jotka rajoittavat hieman näkemiä yhdystien suunnassa.

Kaavaan on lisättävä tältä osin määräys pysäköinnin järjestämisestä venevalkaman alueelle, tienvarsipysäköintiä ei sallita. Venevalkama-alueen järjestelyjä suunniteltaessa on oltava riittävän ajoissa yhteydessä tienpitäjään.

Vastine

Kaavamuutokseen lisätään liittymäehtoa kuvaava yleismääräys. Muurirannan venevalkama-alueen toteuttamista ei katsota tarpeelliseksi ohjata erillisellä yleiskaavamääräyksellä. Liikenneturvallisuus otetaan huomioon aluetta toteutettaessa ja tarvittavia liittymäjärjestelyjä koskien kuullaan tienpitäjää. Valkamatoiminnoille varattu alue on nykyiseen toiminnan laajuuteen nähden suuri ja kooltaan riittävä myös tulevaisuudessa tarvittaville rakenteille sekä liikenteen ja pysäköinnin turvalliselle järjestämiselle alueella.



4. Etelä-Savon ELY-keskus (18.5.2018)

Lausunnossa todetaan, että luonnosvaiheessa annettu lausunto on pääosin ja riittävällä tavalla otettu huomioon kaavaehdotuksessa. ELY-keskus esittää vielä harkittavaksi/ täydennettäväksi:

- Katosselän itärannalla olevaa vanhan Karhukosken kämpän rakennuspaikka (kohde 90) on kaavaehdotuksessa muutettu tavanomaisesta loma-asuntoalueesta myös matkailupalvelujen kehittämisen mahdollistavaksi alueeksi (RAM/300). Katosselkä on saimaannorpan tiheän pesinnän aluetta ja pääosin luonnonsuojelualuetta. Vanha kämpä sijaitsee näiden laajojen suojelualueiden keskellä. Matkailukäytössä kohde todennäköisesti lisää talviaikaista jäällä liikkumista (moottoriliikenne ja muu jäällä liikkuminen) Katosselän alueella enemmän, kuin jos se on tavanomaisessa yksityisessä loma-asuntokäytössä. Rakennusoikeus alueella on nostettu 300 k-m²:iin. Vaikutukset saimaannorppaan ja Naturaan tulee arvioida luotettavasti.
- Kaavamuutoksen vaikutusten arvioinnissa kuvaillaan tehtyjä muutoksia suhteessa luonnonarvoihin, mm. saimaannorppaan. Kaavamuutoksen vaikutukset Natura-alueisiin on kuvattu hyvin lyhyesti. Vaikutusten arviointia olisi hyvä täydentää mm. luvuilla ympärivuotisen asumisen mahdollistavista muutoksista ja kuvailla niiden (RA > AO tai RAM) sijoittumista suhteessa Natura-alueisiin ja saimaannorpan pesiin. Johtopäätöksissä tulee Natura-alueiden osalta todeta myös LsL 65 §:n tarkoittaman Natura-arvioinnin tarve tai tarpeettomuus.
- Kaavamuutoksen yhteydessä tehtyjen luontoselvitysten suosituksia arvokohteiden osalta ei siirroissa kahdelta muulta järveltä Messijärvelle ole kaikin osin otettu huomioon. Messijärven maisemallisesti merkittäviä niemiä on osoitettu rakentamiseen (kohteet 61-63).

Mahdolliset muutokset ja lisäykset kaavaan tai asiakirjoihin eivät ELY-keskuksen käsityksen mukaan ole sellaisia olennaisia muutoksia, jotka edellyttäisivät kaavaehdotuksen asettamista uudelleen nähtäväksi.

Lisäksi ELY-keskus toteaa edelleen, että Rokansaaresta ko. yleiskaava-alueelle siirretyt rakennuspaikat tulee huomioida Lietveden-Suur-Saimaan rantayleiskaavassa muuttamalla sitä siten, että siitä poistetaan merkinnät 'kaavassa osoittamaton rakennuspaikka' (6 kpl). Kaavamuutos tulee käynnistää viimeistään nyt kyseessä olevan Itäosien yleiskaavan tultua lainvoimaiseksi.

Vastine

Kaavamuutosten vaikutusten arviointia on täydennetty lausunnossa esitetyiltä osin. Rakennuspaikkojen käyttötarkoituksia koskevat muutokset Natura-alueilla eivät muuta Katosselkä-Tolvanselän Natura-alueen yhtenäisyyttä tai vähennä sen perusteena olevan lajin elinalueita, levinneisyyttä tai estä populaation kasvua. Muutokset kaavassa eivät vähennä lajin pesintään soveltuvia alueita tai luonnontilaista aluetta poikaspesien ympärillä. Muutoksilla ei ole merkittävää heikentävää vaikutusta niihin arvoihin, joiden vuoksi alueet on sisällytetty Natura 2000 -verkostoon. Kaavamuutos ei siten aseta tarvetta LsL 65 §:n mukaiselle Natura-arvioinnille. Kaava turvaa kohtuullisen hyvin saimaannorpan elinolosuhteita ja tässä kaavamuutoksessa pyritty tekemään ratkaisuja, jotka voivat paikallisesti parantaa tilannetta mm. sijoittamalla rantarakennusoikeutta keskeisiltä pesimäalueilta ja etäämmälle yksittäisistä pesäpaikoista.

Paljaat kallioalueet ja maisemalliset, kapeat niemet ovat rakentamiselle varattujen alueiden ulkopuolella. Messijärvellä itärannan maisemallisesti tärkeät kallioniemet ovat pienialaisia, ja rakentamiselle osoitettu alue hyvin puustoista, joten alueelle sijoittuvat rakennuspaikat voivat toteutua ilman, että rannanosan maisemalliset arvot heikkenevät. Muutokset maankäytössä kohdistuvat koko Messijärveen, kun alueelle sijoitetaan useampia rakennuspaikkoja, jotka toteutuessaan muuttavat rantamaisemaa ja ympäristöä. Messijärven pohjoisrannan



maisemallinen, kapea kallioniemi on merkitty kaavaan korttelialueen ulkopuolelle. Muutos Messijärvellä on osa laajempaa kokonaisuutta, jossa siirretään rakennusoikeutta usealta järveltä maanomistusyksikön sisällä, ja jotka tässä kaavamuutoksessa vapautuvat kokonaan rantarakentamiselta.

Puumalan kunta voi käynnistää Lietveden-Suur-Saimaan osayleiskaavamuutoksen Itäosien yleiskaavamuutoksen saatua lainvoiman.

Muistutusten pääkohdat

5. Muistutus koskien muutuskohdetta 22 (8.9.2017)

Kitulan kylässä sijaitsevan kiinteistön 623-415-5-15 omistajina vastustamme suunniteltua rakennuspaikan kaavoitusta Rummakonlahden rantaan. Perusteina meillä on kyseisen lahden rannoilla jo olemassa olevat vapaa-ajan asunnot, jotka sijaitsevat lähellä lahden pohjukkaa, jonne kaavaluonnoksessa oleva rakennuspaikka on merkitty.

Rummakonlahti on matala lahti ja on enimmäkseen mutapohjaa. Lahden pohjukassa, jonne rakennuspaikkaa ollaan kaavoittamassa, on runsasta kaislikkoa/ vesikasvillisuutta. Mielestämme kyseinen paikka soveltuu huonosti rantarakentamiselle, koska lahden pohjukka on erittäin matala ja osittain mutapohjainen. Tämä saattaa johtaa kiinteistön omistajan osalta rannan ja järvenpohjan muokkaukseen, josta varmasti aiheutuu haittaa muille kiinteistönomistajille.

Vastine

Muutoksessa tarkasteltavan tilan ranta-alue on maastokäynnillä todettu hyvin rakentamiseen soveltuvaksi ja rannanosa Naistenveden alueella tavalliseksi, vesikasvillisuus ei ole esteenä rannan virkistyskäyttömahdollisuuksille. Vesialueella tehtävät toimenpiteet eivät ole kaavalla ratkaistavissa olevia asioita, niiden tarve ja toteutus tulee tutkia erillisessä prosessissa. Lahden rannoilla on olemassa olevaa loma-asutusta, joten muutos ei merkittävästi muuta tilannetta nykyisestä.

Kohteessa tarkasteltavalla kiinteistöllä on selvitetty Itäosien yleiskaavan periaatteiden mukainen rantarakennusoikeuden määrä. Rantarakennusoikeus on muodostettu muunnetun rantaviivan, kantatilarakentelun ja mitoituskertojen perusteella. Maanomistajien tasapuolinen kohtelu toteutuu tässä tapauksessa siten, että samaan kantatilaan kuuluville tiloille, jotka ovat mitoituksellisesti yhdenvertaisia toisiinsa nähden, osoitetaan rakennusoikeutta yhtäläisin perustein. Koska kantatilaan kuuluville muille tiloille on osoitettu 1 rantarakennusoikeus (huolimatta laskennallisen mitoituksen ylittymisestä 5 kpl -> 7 kpl), tulisi myös tasavertaisena ratkaisuna tilalle 1-30 osoittaa yksi rantarakennusoikeus.

Kaavalla on tutkittu kiinteistölle kuuluva rantarakennusoikeuden määrä ja merkitty yksi lomarakennuspaikka kaavaan. Mitoitusperiaatteiden mukaista rakennusoikeutta ei em. perusteiden mukaisesti vähennä emätilalla jo olemassa olevat rakennuspaikat (käytetty rakennusoikeus). **Ei tulisi muuttaa, esitetään muutos kohteessa 22 ehdotuksessa esitetyn mukaisena.**

6. Muistutus koskien kohdetta 1, Maijanranta 623-416-3-38 (10.5.2018)

Muistutuksessa esitetään seuraavaa:

- Kokkolan rantatien parantamisen ja lisääntyvän kunnossapidon lisäkustannukset ovat kohtuuttomia alueen kesäasukkaiden mielestä kohtuuttomia
- Muutoksen ympäristövaikutuksia ei ole riittävästi laajuudella otettu huomioon saimaannorpan pesintään nähden. Jos alueelle toteutuu omakotirakentamista, sen vaikutus norpan lisääntymiselle on merkittävän kielteinen.



- Ehdotettu muutos aiheuttaa lähikiinteistöjen omistajille kohtuutonta haittaa, koska rakennusjärj. ym. ohjaa asuinrakennuksen sijoittamista niemen korkeimmalle kohdalle. Rakennus olisi liian hallitseva ja häiritsevä nykyiseen maisemaan ja rakennuksiin nähden ja alueen muut kiinteistöt jäisivät selvästi "alisteiseen" asemaan.
- Mielestämme kiinteistön ostajien ja omistajien tulee voida luottaa kaavoitukseen pitkäjänteisesti. Kuntien vahvistamat kaavat ovat kaavat merkittävässä asemassa kiinteistöjen ostopäätöksissä, niiden kunnostamis- ja laajentamishankkeissa sekä loma-asuntoihin tehdyissä rahallisesti merkittävässä investoinneissa.
- Kiinteistön Maijanranta omistajat ovat ostaneet kiinteistön tietoisena siitä, että rakennuspaikka on loma-asumiseen tarkoitettu. Lisämaan he ovat ostaneet hyvin tietoisina maa- ja metsätaloudelle merkityltä alueelta. Emme millään näe, että kohteen 1 kaavamuutokselle olisi olemassa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti perusteita tai jokin erityinen syy.
- Puumalan kunta on kaavoituksessaan osoittanut jo riittävästi alueita vakituiselle asumiselle, esimerkiksi Kotiniemen ja Kotkatsaaren alueet, joilla on kunnallistekniikkakin tonteille valmiina. Ymmärtääksemme näitä tontteja on vieläkin vapaana.
- Kaavamuutosluonnoksen kohteen 1 lähiympäristössä ei ole tapahtunut viimeisten vuosien aikana muutoksia sen tiiviiseen lomarakentamiseen niin, että se vaatisi muutoksia voimassa olevaan yleiskaavaan.
- Lopuksi todettakoon, että näkemyksemme mukaan kaavamuutoksella pyritään käytännössä kumoamaan Kuopion hallinto-oikeuden päätös no. 176/1 14.5.2007, jonka johtopäätöksissä todetaan: Vuonna 2002 hyväksytyyn yleiskaavaan sisältyvä edellä mainittu M-1-aluetta koskeva rakentamisrajoitus on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 43 §:n 2 momentissa tarkoitettuna ehdottomana rakentamisrajoituksena. Rakentamisen määrä ja sijoittelun edellytykset on tutkittu yleiskaavassa. Kaavassa ei ole osoitettu rakentamista poikkeamislupahakemuksen tarkoittamalle alueelle. Kun otetaan huomioon alueen tiivis jo olemassa oleva lomarakentaminen, haetun rakennushankkeen käyttötarkoitus ja sijoitus koko olemassa olevan loma-asuntoryhmän taustalle korkeusasemaltaan ylemmäs sekä naapureiden vastustava kanta, aiheuttaa hakemuksen mukainen rakentaminen vastoin verrattain uutta yleiskaavaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle. Oikeudellisia edellytyksiä poikkeamisen myöntämiselle ei siten ollut siinäkään tapauksessa, että tilalla oleva lomarakennus purettaisiin kokonaan pois.

Vastine

Lähin todettu saimaannorpan pesäpaikka (makuupesä) sijaitsee yli 2500 m etäisyydellä kohteesta ja muutoskohde sijaitsee kilometrien etäisyydellä keskeisistä pesintäympäristöistä. Lietvedellä Rokansaaren itäpuolella sijaitsevaan pesäkeskittymään etäisyys on yli 4000 metriä. Muutoksen vaikutukset saimaannorpan pesintään nähden on ollut luonnos- ja ehdotusvaiheessa huomioituna. Naistenveden alueella ei ole todettu pesäpaikkoja. Selostukseen tarkennetaan lajin esiintymisalueita ja vaikutusten arviointia suhteessa Natura-alueiden arvoihin.

Muutoksella mahdollistetaan kiinteistöllä nykyisen loma-asumisen lisäksi ympärivuotinen asuminen. Muutos ei siten suoraan aseta tarvetta alueelle johtavan tien parantamiseen ennen kuin käyttötarkoituksen muutos toteutetaan maanomistajan toimesta. Tienhoidon kustannusten jakautumista ei ratkaista kaavoituksella.

Lähialueella on rantavyöhykkeellä yhteensä seitsemän asuinrakennuspaikkaa (AO-1 omakotialue) sekä taustamaalla useita asuinrakennuspaikkoja. Suurin osa näistä sijaitsee saman tien varressa, kuin muutoksessa tarkasteltavana oleva rakennuspaikka. Lähialueen naapurikiinteistöjen omistajilla on yhdenvertaiset mahdollisuudet hakea käyttötarkoituksen muutosta loma-asumisesta myös ympärivuotisen asumisen mahdollistavaksi. Alueella ei ole merkittäviä luontoarvoja, jotka tulisi ottaa huomioon maankäytön suunnittelussa. Niemen korkeimmalla



kohdalla rakentaminen poikkeaa muusta ympäristöstä, jossa lomarakentaminen on sijoittunut rantaviivan tuntumaan ja toteutuessaan muuttaa rantamaisemaa lähialueella. Rakennusjärjestys ohjaa rakennuksen kokoa, sijaintia ja sopeutumista maisemaan kiinteistöllä. Nykyisen yleiskaavan laadinnasta on lähes 20 vuotta aikaa, jolloin kaavan muuttaminen on tullut ajankohtaiseksi koko Itäosien alueella ja vastaavia yksittäisten maanomistajien hakemuksesta tutkittuja muutoksia on ratkaistu eri puolilla kaava-aluetta, myös Naistenveden alueella. Muutostarve on tullut esille maanomistajan aloitteesta ja kunta on tutkinut kaikkien hakemusten edellytykset viedä asiaa eteenpäin muutoksena kaavaan. Muutoksessa tarkasteltavana on yksityisen maanomistajan rakennuspaikan käyttötarkoituksen muutos, joten kunnan tonttivarantotilanteella ei ole ratkaisevaa merkitystä asiassa.

Kohteessa tarkasteltavaa muutosta ja sen edellytyksiä on tutkittu yhdenmukaisen linjan mukaisesti. Kaikkia samassa tilanteessa olevia tiloja on käsitelty muutoksessa samalla tavalla, yhtenäisellä periaatteella, jolloin tapaukset eivät ole eriarvoisessa asemassa. Muutos ei aseta maanomistajia eriarvoiseen asemaan. Muutoksessa rakennuspaikkojen lukumäärä säilyy ennallaan, eikä siten mitoitukseen kohdistu muutoksia. Muutos on Itäosien yleiskaavan mitoituseriaatteiden mukainen.

Käynnissä oleva kaavamuutos käsittelee yleispiirteistä suunnitelmaa, jolla ei oteta rakentamiseen yksityiskohtaisesti kantaa. On voimassa olevan kaavan tavoitteiden mukaista osoittaa koko kiinteistö rakentamisen alueeksi, erityisesti kun kyseessä on ennalta pienialainen kiinteistö, jolla maastonmuodot asettavat rakentamiselle haasteita. **Ei tulisi muuttaa, esitetään muutos ehdotuksessa esitetyn mukaisena.**

7. Muistutus koskien muutokset 82, 83 ja 84 eli rakennusoikeuden siirtoa tilalle Enola 623-430-1-80 (3.5.2018)

Muistutuksessa esitetään vaatimus, että Enola AO-1 merkintä pitää poistaa kaavatarkistuksessa seuraavin perustein:

- Siirrolle ei ole perusteita ja tilan Lahtela 623-440-1-9 RA:n osalta esitys perustuu vääriin/harhaanjohtaviin tietoihin
- Mitoitustaulukon epätarkat merkinnät, mitoitus on ylitetty kaksinkertaisesti sekä maanomistajien tasapuolinen kohtelu PL: 6 §
 - Muutoskohteen maanomistajan tilojen alueella on jo aiemmin tehty rakennusoikeuden siirto, ja sen vuoksi tämän muutoksen suhteen yhdenvertaisuus ei tule toteutumaan Tihäniemen muiden maanomistajien osalta
 - Alueen mitoituskokoraja on 4
 - rakennettu tontti 1:94 Kultakoivu puuttuu mitoitustaulukosta, muodostumistiedot eivät ole ajan tasalla?
 - Mitoitustaulukkoon on lisätty kiinteistö Enola 1:80 vaikka sellaista kiinteistöä ollaan vasta muodostamassa
- Luonnonsuojelulain 65 §:n mukainen Natura-alueen vaikutusten arviointia ei ole tehty
 - Ollaan siirtämässä uutta ympärivuotista rakennusoikeutta Natura-alueelle. Aikaisemmin Puumalan kunta on toiminut päinvastoin.
 - Luontoinventointi ei kohdistu AO-1 tilan Enola alueelle. Tämä vakinaista asumista mahdollistava rakennusoikeus olisi tullut arvioida luonnonsuojelulain 65 §:n tarkoittamalla tavalla vaikutusten osalta. Perukka kuuluu myöskin Natura-alueeseen, joten olisi pitänyt ottaa huomioon saimaannorppaan, selkälökkiin, kuikkaan ja joutseneen liittyvät rajoitteet.
- Suunniteltu rakentaminen on seuraavien rakennuslakien ja Puumalan omien linjauksien vastaisia
 - Maankäyttö ja rakennuslaki 39 §:n, Rakennuslaki 73 § 1 momentin Ranta-alueiden loma-asutusta koskevan yleis- ja asemakaavan erityiset sisältövaatimukset, Puumalan kunnan



kaavoituksen tavoitteita ja kaavoitusperiaatteita ei ole noudatettu, Puumalan kunnan ympäristönsuojelumääräykset 2010: 5 § koskien loma-asutusalueita ja vakituista asumista

- Kunnan perustelut siirrolle
 - Maanomistaja ei ole perustellut siirtotarvetta
 - Koskien mitoitusta: Kantatilalla olisi 10,5 rakennuspaikkaa/ 1,28 km eli mitoitukseksi tulisi 8,2 rakennuspaikkaa/ km. Ylitys on 105 %
 - Vuonna 2002 suoritettussa kaavan uusimisessa on Niementalon kantatilalle kaavoitettu 10,5 rakennusoikeutta eli ylitys on kaksinkertainen (tavoite 4 kpl/km) Kun jäljelle jäävä oikeus jaetaan lohkoiloille. Yksinkertainen laskutoimitus kertoo $4-10,5 = -6,5$ eli lohkoiloilla ei ole enää rakennusoikeutta.
- Suunniteltu rakentaminen muuttaa tien linjausta, koska päärakennus AO-1:ssä (1:80) tulee tien päälle. Koska niemellä ei ole vakituista asutusta, eikä kunnan tai valtion avustus ole mahdollista, jää tien siirto osakkaiden maksettavaksi. Kysymyksessä on kohtuuton haitta.

Vastine

Kyseessä olevassa muutoksessa tarkastellaan rakennusoikeuden siirtoa tiloilta 623-443-3-133 (kohde 82) ja 623-440-1-9 (kohde 83) Tihiäniemessä sijaitsevalle tilalle 623-430-1-80 (kohde 84). Muutoksessa käytetään Itäosien yleiskaavan mitoituseriaatteiden mukaista siirtokerrointa. Kiinteistöjen maanomistajat ovat toimittaneet kuntaan hakemuksen kaavan muuttamiseksi.

Mitoitustaulukko on laadittu voimassa olevan kaavan tilanteen mukaan ja siihen on päivitetty tämän kaavamuutoksen yhteydessä ainoastaan tieto rakennusoikeuden siirrosta emätilan alueella sijaitsevalle tilalle. Kiinteistö Enola 1:80 on olemassa ja on ollut mitoitustaulukossa jo alkuperäisessä Itäosien kaavassa. Mitoitustaulukon kiinteistötietoja ei ole muutettu. Kiinteistöllä tarkoitetaan tässä yhteydessä maa-alueita, ei yksittäistä kaavaan merkittyä rakennuspaikkaa. Tila 1:94 Kultakoivu on muodostunut tilasta 623-430-1-87 kaavan valmistumisen jälkeen, joten se ei sen vuoksi ole mainittuna taulukossa. Emättilalle kuuluva rakennusoikeus on määritetty laskelmassa ja merkitty kaavaan. Taulukkoon merkityt emätilat ja niihin kuuluvat tilat on selkeintä säilyttää alkuperäisessä muodossaan, sillä mitoituseriaate on edelleen sama ja taulukon tiedot ovat siten ajan tasalla riippumatta myöhemmin kiinteistönmuodostuksessa tapahtuvista muutoksista.

Laskentataulukkoa ei ole muokattu muutosehdotusta tehtäessä. Mitoitustaulukossa tilojen todellinen rantaviiva, mitoitusrantaviiva ja kertoimet, joista rakennusoikeuden määrä on muodostettu, ovat alkuperäisen kaavan mukaiset. Muutos on esitetty voimassa olevan kaavan perusteella. Muutos on esitetty voimassa olevan kaavan perusteella ja tiloihin kohdistuvista muutoksista on päivitetty tieto mitoitustaulukkoon.

Alueella on perusmitoitusta (5 kpl/mrv) alempi mitoituskriteeri eli 4 rakennuspaikkaa/ muunnettu rantaviivakilometri. Mitoitusvyöhykejako, jossa on esitetty luontoarvojen perusteella alhaisemman mitoituksen (3-4 kpl/mrv) alueet, on esitetty Itäosien yleiskaavan (2002) selostuksessa. Repolahden alue ei kuulu mitoitussyöhykejaon alueisiin, joten perusteet määritetyille mitoitukselle ovat Katosselkä-Tolvanselkä Natura 2000 – alueen luonnonarvoissa.

Emätilan rakenne, olevien rakennuspaikkojen määrä ja rantaviivan pituus

- Siirtokohteena oleva kiinteistö 623-430-1-80, joka kuuluu samaan **emätilaan 623-430-1-31 (X)** tilojen 623-430-1-85, 623-430-1-84, 623-430-1-51, 623-430-1-52, 623-430-1-53, 623-430-1-57, 623-430-1-65, 623-430-1-70, 623-430-1-74 ja 623-430-1-79 kanssa. Emätilan todellisen rantaviivan pituus on 2,09 km ja muunnetun rantaviivan pituus on 1,28 km. Mitoituskriteeri alueella on 4. Emättilalla on siten yhteensä laskennallista rakennusoikeutta 5,11 **eli 5 kpl**. Emättilalla on käytetty rakennusoikeutta yhteensä **8 kpl**, jotka on kaikki merkitty kaavaan.
- Laskennallinen rakennusoikeus osoittaa emättilalle kuuluvan rakennusoikeuden määrän. Rakennusoikeus on määritetty muunnetun rantaviivan pituuden ja alueella käytetyn mitoituskriteerin perusteella. Laskennassa käytetyllä mitoituskriteerillä ja Itäosien yhtenäisillä



mitoituspäätöksillä on voitu varmistaa maanomistajien tasavertainen kohtelu. Kahden emätilan välillä tehtävät siirrot maanomistussyksikön sisällä eivät vaikuta laskennallisen mitoituksen määrään emätilalla. Kaavassa toteutuneen mitoituksen määrä esitetään kaavan mitoitusluokassa emätilakohtaisesti sekä kaavakokonaisuudessa toteutuvan keskiarvon mukaisesti. Pääsääntöisesti rakentamistiheys on suurempi kaava-alueen länsiosassa, koska itäosassa käytetyt mitoitusnormit ovat luontoarvojen vuoksi lähtökohtaisesti perusmitoitusta alempia. Tästä syystä itäosassa kaava-alueita suojelualueina (SL). Kokonaisuuden kannalta rakentamistiheys on painotettu hyvin rakentamiseen soveltuville rannanosille, jotta on voitu turvata arvokkaiden luonnonkohteiden ja tärkeiden lajien säilymisedellytykset. Sen vuoksi on perusteltua sijoittaa rakentamista olemassa olevien rakennusten läheisyyteen, vaikka se tarkoittaisi laskennallisen rakennuspaikkojen lukumäärän ylittymistä yhden emätilan alueella.

- Rakentamistiheys ei siten ole suuri, vaikka tarkasteltaisiin ainoastaan muistutuksen kohteena olevaa emätilan aluetta. Vapaa-ajan asumisen virkistyskäytön kannalta oleellista ovat pitkät rakentamattomat rannanosat ja etäisyys vastarannan asutukseen. Itäosien kaava-alueella rakentamiselta vapaan rannan osuus on 80 % rantaviivasta, joka selittyy pääasiassa laajoilla suojelualueilla. Muutoksessa rakennusoikeuden siirtoa tutkitaan sen pienen alueen sisällä, jossa on kaavassa jo ennestään rakennuspaikkoja. Muutoksella rakennuspaikka ei sijoitu nykyistä lähemmäs luonnonarvoiltaan tärkeitä alueita.
- Laskennallinen kokonaisrakennusoikeus emätilalla on laskelmien mukaan (mitoitusrantaviiva*mitoitusnormi) 5,11. Muistutuksessa on esitetty käsitys, jonka mukaan enimmäisrakennusoikeus alueella olisi 4 kpl muunnettua rantaviivakilometriä kohden. Emätiloilla yksilölliset tekijät, kuten muunnetun rantaviivan suhde todellisen karttarantaviivan pituuteen ja alueella olemassa oleva rakennuskanta määrittelevät emätilalle kaavassa osoitettavan kokonaisrakennusoikeuden määrän. Sen vuoksi rakennuspaikkojen lukumäärä ei ole suoraan verrannollinen alueelle määritettyyn mitoitusnormiin. Emätilan alueella käytetty rakennusoikeus on ylittynyt kaavaa laadittaessa kolmella rakennusoikeudella, koska tilojen alueella on ollut paljon olemassa olevaa rakentamista. Emätilalla jo käytetty rakennusoikeus ei estä rakennusoikeuden sijoittamista alueelle muualta, saman maanomistajan omistamilta maa-alueilta, mutta näkyvät rakentamistiheydessä. Siirtomahdollisuus maanomistussyksikön sisällä on osa rantayleiskaavoituksen maanomistajien yhdenvertaista kohtelua.
- Maanomistajien yhdenvertainen kohtelu on toteutunut, kun kaavaa laadittaessa koko kaava-alueelle on määritetty yhdenmukaisin perustein rakennusoikeuden määrä tiloittain. Tämän muutoksen kohdalla käytetään siirtokerrointa, koska siirto tapahtuu pieneltä järveltä ja saaresta Saimaalle. Sen vuoksi kaksi nykyisessä kaavassa olevaa rakennuspaikkaa muodostavat muutoksessa yhden rakennuspaikan kaavaan.

Koskien MRL:n yleiskaavan sisältövaatimuksia kaavaa muutettaessa on huomioitu alueelle kohdistuvat maakuntakaavan merkinnät ja ohjauvaikutus sekä yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys ja olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyödyntäminen sekä palvelujen saatavuus. Muutoksella ei ole vaikutusta liikenteen, energia-, vesi- ja jätehuollon järjestämisen tai kunnan elinkeinoelämän toiminnan edellytyksiin. Rantarakentaminen ei muodosta riskiä ympäristöhaitalle. Rakennusoikeuden siirrolla saaresta mantereelle, sekä etäämmälle saimaannorpan pesäpaikoista voi olla positiivinen vaikutus alueen luonnonarvojen säilymiselle. Maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen toteutuu yleiskaavan määräysten, rakennusjärjestyksen ym. suositusten yhteisvaikutuksella. Yleiseen virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyys on huomioitu rantayleiskaavan mitoitusperiaatteita laadittaessa ja muutoskohteessa siten, että rakennuspaikat sijoittuvat yhtenäisiksi korttelialueiksi, jolloin on mahdollista säilyttää pitkiä rannanosia rakentamiselta vapaana. Muutoksella vapautuu 400 metriä pitkä, rakentamiselta vapaa rannanosa saaresta. Siirron kohteena olevalla alueella oli lähtökohtaisesti vain 150 metriä pitkä rakentamiselta vapaa rannanosa, joten siirto ei katkaise tärkeitä pitkiä (yli 500 m) vapaita rannanosia. Yleiskaavan muutos ei aiheuta haittaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle.

Koskien MRL 73 § 1 momentin erityisiä sisältövaatimuksia voidaan todeta, että suunniteltu rakentaminen sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön. Lähialueella on sekä loma-



asumista että vakituista asumista. Rantarakentamista koskevat määräykset ohjaavat rantamaiseman huomioimiseen rakennuspaikalla. Alueella ei ole sellaisia merkittäviä luonto- tai maisema-arvoja, jotka rajoittaisivat rantarakentamista alueella. Yleiseen virkistyskäyttöön soveltuvia rannanosia on runsaasti, vaikka erityisesti siihen varattuja alueita kaavaan on merkitty vain rantautumis- ja leirytympäristöille. Vesihuollon järjestäminen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla on mahdollista.

Koskien Puumalan kunnan kaavoituksen tavoitteita ja kaavoitusperiaatteita selostukseen on kirjattu Itäosien yleiskaavan tavoitteet ja mitoitusperiaatteet, joita kaavamuutoksessa noudatetaan.

Koskien Puumalan kunnan ympäristönsuojelumääräyksiä voidaan todeta, että loma- ja asuinrakentamista alueella ohjaavat yleiskaavan määräykset sekä kunnan rakennusjärjestys ja jätehuoltomääräykset. Näiden yhteisellä ohjauksella alueelle sijoittuva rakentaminen ja muutokset maisemassa voivat olla vähäisiä. Ehdotuksessa esitetyn muutoksen tarkoituksena on siirtää rakennusoikeutta maanomistussyksikön sisällä kertoimia käyttäen (2:1) ja osoittaa rakennuspaikka kaavassa vakituisen asumisen mahdollistavaksi. Muutos ei muodosta kohdealueelle sellaista häiriötä, joka merkittävästi vaikuttaisi yleisen virkistyskäytön mahdollisuuksiin alueella. Nykytilanteeseen nähden yksi rakennuspaikka ei mainittavasti vähennä vapaan rannan osuutta alueella, mutta lisää sitä merkittävästi alueella, josta rakennusoikeutta siirretään pois.

Koskien luonnonarvojen huomioimista kaavassa: LSL 65 §:n mukainen vaikutusten arviointi on muutosehdotuksen nähtävänä olon jälkeen täydennetty kaavaselostukseen. Alue ei ole linnuston (kuikka, selkäloppi, joutsen) tärkeä pesintäympäristö, joka tulisi ottaa huomioon rantarakentamisen sijoittelussa. Alueella on suoritettu maastotarkastelu, jonka yhteydessä on todettu, ettei rakennuspaikaksi osoitettavalla alueella ole sellaisia merkittäviä luonnonarvoja, jotka tulisi huomioida yleiskaavaa muutettaessa.

Koskien tiestöä todetaan, että Itäosien yleiskaavaan on merkitty yhdystiet, seututiet ja kantatie. Muuta tieverkkoa ei käsitellä yleiskaavassa. Yleisesti, se joka toteuttaa rakennuspaikan olemassa olevan tielinjauksen päälle, on velvollinen vastaamaan kustannuksista tien siirtämiseksi. Kohtuutonta haittaa tiekunnan osakkaille ei kaavan perusteella muodostu.

Ei tulisi muuttaa, esitetään muutos kohteissa 82, 83 ja 84 ehdotuksessa esitetyn mukaisena.

8. Muistutus koskien Rummakonlahden aluetta eli muutoskohdetta 22 (11.5.2018)

Tiheään rakennettu Rummakonlahti ei siedä siellä kesäasuntoja hallitsevien mielestä minkäänlaista lisäkuormitusta. Alueella sijaitseva vanha kaivos vuotaa lahteen rikkipitoista ja raskasmetalleja sisältävää vettä. Mielestäni kunnan ympäristöviraston tulisikin selvittää miten Rummakonlahden veden laatua voitaisiin parantaa. Jos kaavamuutos hyväksytään ja sallitaan Rummakonlahden lisäkuormittaminen ja lisärakentaminen, tulen käyttämään kaiken Suomen lainsäädännön antamat mahdollisuudet valitta em. asiasta.

Vastine

Itäosien yleiskaavalla ratkaistaan rantarakennusoikeus ja rakennuspaikkojen likimääräinen sijainti rantavyöhykkeellä. Muutoksen tarkoituksena on liittää kiinteistö osaksi Itäosien yleiskaavaa. Rakennusoikeus on muodostunut kohteessa käsiteltävälle kiinteistölle mitoitusperiaatteiden mukaisesti ja rakennusoikeuden merkitseminen kaavaan olisi voitu merkitä kaavaan jo aiemmin. Muutoksella kaavaan merkitään yksi lomarakennuspaikka, joka sijoittuu jo rakentuneelle alueelle. Kyseessä ei siis ole täysin luonnontilainen alue, vaan alueella on olemassa useita loma-asuntoja ja siten yksi loma-asunto ei merkittävästi muuta tilannetta Rummakonlahdessa rantarakentamisesta mahdollisesti aiheutuvan ympäristön kuormituksen suhteen. **Ei tulisi muuttaa, esitetään muutos kohteessa 22 ehdotuksessa esitetyn mukaisena.**



9. Muistutus koskien muutuskohdetta 22 (11.5.2018)

Puumalan itäosien kaava-ehdotuksen mielipidevaiheessa oli kiinnitetty huomiota koskien tilaa 623-415-1-30. Mielipiteessä oli pyydetty poistamaan rakennuspaikka kohteen nro 22 kaavasta.

Mielestämme perusteet tämän rakennuspaikan poistamisesta ovat vakuuttavat.

Ensinnäkin on kuntalaisten harhaanjohtamista, jos sanotaan, että rakennuspaikkojen määrää ei lisätä ja kohdassa, johon uusi rakennuspaikka lisätään, ei viitata siihen, mistä vastaavasti sitten toinen paikka poistetaan. Saatteessa lukee "Rakennuspaikkojen määrä ei muutu".

Toiseksi kunnan vastineessa mainitaan Ympäristöministeriön julkaisu. Suljettujen ja hylättyjen kaivosten kaivannaisjätealueiden kartoitus Ympäristöministeriö 2013. Emme voi tietää mitä tapahtuu, jos hiukankin ruopataan vesialuetta tai miten kaivoksen poistovedet ovat vaikuttaneet pohjavesiin tai maaperään. Mielestämme alue olisi ehdottomasti tutkittava ennen uuden rakennuspaikan hyväksymistä kaavaan. On edesvastuutonta jättää mahdolliset tutkimukset ja niiden kustannukset ko. rakennuspaikan omistajille. Emme myöskään voi tietää, tehdäänkö rakentajan toimesta ennen rakentamista mitään tutkimuksia. Jos pohjaan kosketaan ja lähivesialueet pilaantuvat tulee haitta muille jo olemassa oleville ranta-asukkaille. Kaavassa tulisi ehdottomasti vaatia kaivoksesta tulevan puron veden ja sen edustan tutkimista ennen rakentamista tai tehtävä tarpeelliset tutkimukset ennen kaavan hyväksymistä.

Vastine

Kaavamuutoksen esittelytekstissä koskien rakennuspaikkojen lukumäärää kaava-alueella on tarkoitettu sitä, että kaikki tehtävät muutokset ovat Itäosien yleiskaavan mitoitusperiaatteiden mukaisia, jolloin lähtökohtaisesti kaikki tiloille kuuluva rantarakennusoikeus on merkitty kaavaan ja sen vuoksi lisää rakennuspaikkoja ei voida osoittaa.

Muutoskohteessa 22 ratkaistaan kiinteistön liittäminen osaksi Itäosien yleiskaavaa, koska alueella ei ole voimassa yleis- tai asemakaavaa. Rakennusoikeus (1 kpl) on muodostunut kohteessa käsiteltävälle kiinteistölle mitoitusperiaatteiden mukaisesti ja rakennusoikeuden merkitseminen kaavaan olisi voitu tehdä kaavaan jo aiemmin. Lainvoimaiseen kaavaan nähden rakennuspaikkojen kokonaismäärä muuttuu, kun Rummakonlahdessa sijaitseva alue liitetään tässä muutoksessa kaavaan.

Kiinteistölle 623-415-1-30 yleiskaavan mitoitusperusteiden mukaisesti kuuluvaa rakennusoikeutta ei ole perusteltua jättää osoittamatta siitä syystä, että vesialueen laatua ei ole tutkittu. Rantarakennusoikeuden osoittamatta jättäminen olisi vastoin maanomistajien yhdenvertaista kohtelua ja asettaisi siten alueen maanomistajat eriarvoiseen asemaan.

Rummakonlahdessa on useita loma-asuntoja, joten vedenlaadun ei voida katsoa olevan virkistyskäyttöön soveltumaton tai uuden, nykymääräysten mukaisesti rakennettavan loma-asunnon vaikuttavan lahden veden laatuun heikentävästi. Vesialueen ruoppaaminen ja kiinteistökohtaisen maaperän laadun tai pintaveden tutkimukset eivät ole yleiskaavatasoisella suunnitelmalla ratkaistavia asioita. **Ei tulisi muuttaa, esitetään muutos kohteessa 22 ehdotuksessa esitetyn mukaisena.**

10. Muistutus koskien muutoskohteita 82, 83 ja 84 (11.5.2018)

Koskien tilaa 1-80, 1-9 ja 3-133 pyydämme, että yleiskaavaan tehdään seuraavat muutokset: Tilan 623-430-1-80 alueelle kaavaan merkitään RA-7 loma-asuntoalue, rakennusoikeus enintään 60 k-m² sekä AO-1 omakotialue. Alueelle saa sijoittaa myös loma-asuntoja. Muu osa merkitään M-1 alueeksi.

Tilojen 623-440-1-9 ja 623-443-3-133 alue: RA-alue muutetaan M-1 alueeksi eli koko tilan alue tulee M-1 alueeksi.



Rakennusoikeuden nostamiselle 25k-m² -> 60 k-m² on elinkeinon harjoittamisen takia perusteet. Elinkeinotoiminta on suurta ja tarvitsee välttämättä tilat voimassa olevan yleiskaavan RA-6 rakennuspaikalle, jonka merkintä pitää muuttaa RA-8:ksi, koska RA-7 on jo käytössä. Voin tarvittaessa tulla kertomaan elinkeinotoimintani laajuuden.

Vastine

Osallinen on muistutuksessaan tehnyt saman sisältöisen muutosesityksen kuin luonnosvaiheessa. Perusteluja rakennusoikeuden nostamiselle kantatilan rantasaunan rakennuspaikalla (RA-6) ei ole muistutuksessa esitetty. Muutoksen perusteeksi on esitetty elinkeinotoiminnan tarvetta, jonka laatua ja laajuutta on selvitetty maanomistajan kanssa prosessin aikana. Maanomistajan perustelema tarve ei poista sitä asiaa, että rakennusoikeus tilalla 1-80 olevalla RA-6-alueella perustuu kantatilalle kuuluvaan oikeuteen rakentaa korkeintaan 25 neliömetrin suuruinen sauna tilan rantavyöhykkeelle.

Kantatilan rantasaunan rakennuspaikka – kaavamerkintää on käytetty laajasti eri puolilla kaava-alueita, joten yksittäiselle kiinteistölle 1-80 ei voida yhdenvertaisen kohtelun vuoksi ilman erityistä syytä osoittaa enempää rakennusoikeutta, kuin on kaavassa määrätty. Esitetyt perusteet eivät ole sellaisia, jotka muodostaisivat edellytykset kaavan muuttamiselle ko. kohteessa. Muutospyyntö koskien rakennuspaikan (AO-1) merkitsemistä tilan 1-80 alueelle on voitu kaavaehdotuksessa toteuttaa siten, että rakennusoikeus on siirretty kiinteistöltä 623-440-1-9 ja 623-443-3-133. **Ei tulisi muuttaa, esitetään muutos kohteissa 82, 83 ja 84 ehdotuksessa esitetyn mukaisena.**

11. Hakemus koskien rakennusoikeutta kiinteistöllä 623-430-1-89

Onko mahdollista saada kaavaan rakennusoikeutta tilalle 623-430-1-89?

Vastine

Kiinteistölle kuuluva rantarakennusoikeuden määrä on selvitetty ja on voitu todeta, että emätilalla ei ole rakennusoikeutta jäljellä, joten Ukonlahteen ei voida merkitä kaavaan rakennuspaikkaa seuraavin perustein.

Kohteen selvittely on purettu tilan muodostumisen ja mitoitusaulukon pohjalta seuraavasti. Tarkastelussa oleva kiinteistö 623-430-1-89 on muodostunut vuonna 2006 tilasta 623-430-1-85, joka kuuluu samaan **emätilaan 623-430-1-31 (X)** tilojen 623-430-1-84, 623-430-1-51, 623-430-1-52, 623-430-1-53, 623-430-1-57, 623-430-1-65, 623-430-1-70, 623-430-1-74, 623-430-1-79 ja 623-430-1-80 kanssa. Emätilan todellisen rantaviivan pituus on 2,09 km ja muunnetun rantaviivan pituus on 1,28 km. Mitoituskerroin on 4. Emätilalla on rakennusoikeutta 5,11 **eli 5 kpl**. Emätilalla on käytetty rakennusoikeutta yhteensä **8 kpl**. Emätilalla ei ole jäljellä laskennallista rakennusoikeutta, joten tiloille ei voida osoittaa uusia rakennuspaikkoja vaarantamatta maanomistajien tasapuolista kohtelua.

Tilalle 623-430-1-80 on osoitettu rantasaunan rakennuspaikka merkinnällä RA-6. Rantasaunoja ei ole huomioitu Itäosien yleiskaavan mitoituslaskelmissa.

Yhdeksäs emätilalle sijoitettu rakennuspaikka on siirretty kaavan laadinnan aikaan toisen emätilan alueelta (maanomistusyksikön sisällä), tilalta "K212", tilalle 1-87 joka on nykyiseltä tunnukseltaan 1-94.

Emätilan 623-430-1-31 (X) kohdalla tarkastetaan tämän kaavamuutoksen yhteydessä mitoitusaulukon merkinnät tiloille merkittyjen rakennuspaikkojen lukumäärän osalta, koska muutoskohde 84 sijaitsee emätilaan kuuluvalla kiinteistöllä 623-430-1-80. **Kiinteistölle 623-430-1-89 ei tulisi edellä esitetyn perustein merkitä uutta rakennuspaikkaa. Ei tehdä muutosta kaavaan.**



Puumalan kunta
Itäosien yleiskaavan muutos
Vastine ehdotusaineistosta saatuun palautteeseen 4.9.2018

Sulkavalla 4.9.2018

Järvi-Saimaan Palvelut Oy

kaavoitusinsinööri
Simo Kaksonen

kaavoitusinsinööri
Miia Blom