

Puumalan itäosien yleiskaava, kaavaehdotuksesta saapunut palaute

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 7.9. – 10.10.2022 Puumalan teknisessä toimistossa osoitteessa Keskustie 14. Aineistoon (kaavakartta, kaavamääräykset, kaavaselostus, osallistumis- ja arviointisuunnitelma) on voinut tutustua myös kunnan kotisivuilla:
<http://www.puumala.fi/kuntalaisille/kaavoitus>.

Kaavaehdotuksen nähtävillä olosta on kuulutettu kunnan ilmoitustaululla ja kunnan verkkosivuilla. Kaava-alueen sekä lähialueen ulkopaikkakuntalaisia maanomistajia on tiedotettu hankkeesta kirjeitse.

Nähtävilläolon aikana asiasta on voinut jättää muistutuksen ja kaavaehdotuksesta on pyydetty lausunnot tarvittavilta viranomaisilta, jotka ovat hankkeessa olleet osallisia.

Kaavaehdotuksesta saatiin nähtävilläoloaikana kaksi lausuntoa sekä kolme muistutusta. Lausunnot ja muistutukset on referoituna ohessa ja niihin on laadittu vastineet.

LAUSUNNOT

Etelä-Savon ELY-keskus 28.9.2022. Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus viittaa yleiskaavamuutoksen luonnoksesta 9.8.2022 antamaansa lausuntoon ja toteaa, ettei sillä ole huomautettavaa yleiskaavamuutoksen ehdotuksen takia.

VASTINE: *Merkitään lausunto tiedoksi.*

Etelä-Savon maakuntaliitto 10.10.2022. Maakuntaliitolla ei ole lausuttavaa Puumalan itäosien rantaosayleiskaavan muutoksesta tiloilla 623-430-1-79 (osa) ja 623-430-1-89 (osa), kaavaehdotus.

VASTINE: *Merkitään lausunto tiedoksi.*

MUISTUTUKSET

Muistuttaja 1. 7.10.2022.

Kaavaehdotusta ei tule hyväksyä. Perusteluina muistuttaja esittää, että kaavaehdotus loukkaa maanomistajien tasapuolista kohtelua. Aiemmin alueella tehdyssä kaavamuutoksessa vaadittiin yhden uuden vakituiseen asumiseen tarkoitetun rakennuspaikan muodostamiseksi yksi saarella oleva lomarakennuspaikka ja sisäjärven rannalla sijaitseva rakennuspaikka. Tällöin rakennuspaikkojen arvot olivat yhtäsuuret. Ratkaisulla kasvatettiin vapaan rantaviivan osuutta kaava-alueella.

VASTINE: *Muistutuksessa oleva tapaus viitanee siihen, että viitatussa kaavamuutoksessa hyväksyttiin rakennuspaikan siirto saaresta ja pienemmältä vesistöltä Saimaan mannerrannalle. Nyt kyseessä on rakennuspaikka, joka on jo valmiiksi Saimaan mannerrannalla, joten tapaukset eivät ole muistuttajan esittämällä tavalla vertailukelpoiset.*

Muistuttajan mukaan nyt ehdotuksessa muodostetaan uusi rakennuspaikka korvaamaan arvoltaan n. kuudesosa uuden rakennuspaikan arvoon verrattuna. Korvattavan rakennuspaikalla ei rantaa voida hyödyntää asumiseen täysimääräisesti, koska tie katkaisee rakennuspaikan rantaviivan läheisyydessä. Rantarakennuspaikan rantaviivan vähimmäispituus on 50m ja po. korvattavalla tontilla sitä on ainoastaan n. 10m. Näin ollen ko. tontti ei ole rantarakennuspaikka myös sen fyysisten ominaisuuksien vuoksi.

VASTINE: *Vaikka tie katkaisee rantayhteyden, on kyseessä kuitenkin kaavassa osoitettu rantarakennuspaikka, sillä kaavassa rajaus ulottuu rantaan. Vaikka rantaviivaa on kiinteistöllä vähän, yleiskaavaratkaisussa alue on kuitenkin selkeästi rajattu omarantaiseksi rakennuspaikaksi ja siten yleiskaavassa ratkaistu rantarakennuspaikan soveltuvuus. Yleiskaavalla ei oteta kantaa rakennuspaikkojen*

Puumalan itäosien yleiskaava, kaavaehdotuksesta saapunut palaute

arvonmuodostumiseen. Voimassa olevan yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti saman maanomistajan tilojen sisällä rakennusoikeutta voidaan siirtää.

Muistuttajan mukaan on huomattava, että tilalle, jolle uusi rakennuspaikka tulisi, on jo merkitty rakennusoikeutta aiemmassa kaavamuutoksessa hakijan rakennuspaikan yhteyteen mitoitetusten vastaisesti. Tästä ei kaava-asiakirjoissa eikä kunnan selostuksissa mainita mitään.

VASTINE: *Kaavassa ei käsitellä muistutuksessa viitattua kaavamuutosta tilan 623-430-5-4 alueella vaan se on käsitelty aiemman kaavamuutoksen yhteydessä. Huomattavaa on, että muistuttajan todennäköisesti viittaama kaavamuutos on tehty jo olemassa olevan rakennuspaikan käyttötarkoituksen muutoksena, eikä se siten muodosta uutta rakennuspaikkaa eikä ylitä mitoitusta.*

Muistuttajan mukaan vapaan rantaviivan osuus kaventuu kaavaehdotuksessa alueella ainakin 50 m.

VASTINE: *Vapaan rantaviivan osuus ei kavennu huomattavasti, eikä muutoksella kavenneta sellaista vapaata rantaviivaa, jolla olisi omaehtoisen virkistäytymisen kannalta olennaista merkitystä.*

Muistuttaja vaatii myös, että muistutus seuraa kokonaisuutena kaavaehdotusta käsiteltäessä.

VASTINE: *Muistutus liitetään esitetyllä tavalla.*

Muistuttaja 2. 7.10.2022

Kaavaehdotus loukkaa maanomistajien tasapuolista kohtelua. Olen ostanut oman rakennuspaikan (623-430-0001-0086-C) aikoinaan todellisen rantarakennuspaikan hinnalla, mutta nyt toiselle maanomistajalle annettaisiin kaavaehdotuksen mukaan rakennusoikeus lähes rakennuskelvottomalla ja arvottomalla kovanmaan tontin rakennusoikeudella.

Kaavaehdotuksessa muodostetaan uusi rakennuspaikka korvaamaan arvoltaan n. kuudesosa uuden rakennuspaikan arvoon verrattuna. Korvattavan rakennuspaikalla ei rantaa voida hyödyntää asumiseen täysimääräisesti, koska tie katkaisee rakennuspaikan rantaviivan läheisyydessä. Rantarakennuspaikan rantaviivan vähimmäispituus on 50m ja po. korvattavalla tontilla sitä on ainoastaan n. 10m. Näin ollen ko. tontti ei ole rantarakennuspaikka myös sen fyysisten ominaisuuksien vuoksi.

VASTINE: *Vaikka tie katkaisee rantayhteyden, on kyseessä kuitenkin kaavassa osoitettu rantarakennuspaikka, sillä kaavassa rajaus ulottuu rantaan. Vaikka rantaviivaa on kiinteistöllä vähän, yleiskaavaratkaisussa alue on kuitenkin selkeästi rajattu omarantaiseksi rakennuspaikaksi ja siten yleiskaavassa ratkaistu rantarakennuspaikan soveltuvuus. Yleiskaavalla ei oteta kantaa rakennuspaikkojen arvonmuodostumiseen. Voimassa olevan yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti saman maanomistajan tilojen sisällä rakennusoikeutta voidaan siirtää.*

Kaavaehdotusta ei ole tarpeen muuttaa, vaan se voidaan viedä hyväksymiskäsittelyyn sellaisenaan.

On huomattava, että tilalle, jolle uusi rakennuspaikka tulisi, on jo merkitty rakennusoikeutta aiemmassa kaavamuutoksessa hakijan rakennuspaikan yhteyteen mitoitetusten vastaisesti. Tästä ei kaava-asiakirjoissa eikä kunnan selostuksissa mainita mitään.

Vapaan rantaviivan osuus kaventuu kaavaehdotuksessa alueella ainakin 50 m.

Vaadin myös, että muistutus seuraa kokonaisuutena kaavaehdotusta käsiteltäessä.

Puumalan itäosien yleiskaava, kaavaehdotuksesta saapunut palaute

VASTINE: *Vapaan rantaviivan osuus ei kavennu huomattavasti, eikä muutoksella kavenneta sellaista vapaata rantaviivaa, jolla olisi omaehtoisen virkistämisen kannalta olennaista merkitystä. Muistutus liitetään esitetyllä tavalla.*

Muistuttaja 3. kaksi allekirjoittajaa (ei pvm. mutta saapunut kuntaan nähtävilläoloaikana).

Alueelle on vahvistettu rantayleiskaava vuonna 2018. Kuntalaisina meidän tulisi voida luottaa kunnan kaavoituksen pitkäjänteisyyteen ja ennustettavuuteen ja siihen uskoen olemme kehittäneet omaa paikkaamme tulevaisuutta ajatellen.

VASTINE: *Nyt muutettavan kaava-alueen osalta yleiskaava on hyväksytty Puumalan kunnanvaltuustossa 18.2.2002. Kaavamuutos voidaan asettaa vireille ja siitä tiedotetaan naapureita. Naapurit voivat ottaa kantaa kaavamuutoksen ollessa vireillä. Se mahdollisuus on tässäkin tilanteessa annettu.*

Olimme vuosien ajan etsineet itsellemme ”uutta kotia” Saimaan rannalta. Vuonna 2016 löysimme tämän kohteen, jossa täytyi suuri osa tärkeimmistä kriteereistämme. Suurimmat niistä olivat luonto ja ennen kaikkea oma rauha. Erityistä huomiota kiinnitimme ranta-alueeseen ja ostopäätökseen vaikutti suuresti, ettei naapureita ole näkyvissä. Olimme siinä uskossa, että ko. M1:n alueelle ei saa rakentaa.

VASTINE: *M-1 alueelle ei saa rakentaa, mutta kaavaa on kuitenkin täysin mahdollista muuttaa. Sitä on muutettu myös vuonna 2018 kuten muistuttajat itsekin toteavat.*

Pyydämme teidän ottavan huomioon Puumalan kunnanhallituksen kokouksen 17.9.2018 §111, liite 6:ssa oleva päätös. Rakennusoikeus nyt haettavalle paikalle mainitaan seuraavasti: ”Maaston olosuhteiden vuoksi aluetta ei voida laajentaa itään tai taustamaalle.” Itään päin on meidän sauna. Näin olemassa olevan AO:n paikka määräytyi lähelle Ruohokaarretta. Tuota päätöstä edelsi katselmus, jossa oli useampi henkilö mukana. Kunnan arkistosta löytynee katselmuksesta raportti/asiakirja, jossa oletettavasti on mainintaa nyt haettavalle rakennuspaikalle.

Herää kysymys millä tavoin maasto-olosuhteet ovat muuttuneet muutamassa vuodessa? On huomattava, että tilalle, jolle uusi rakennuspaikka tulisi, on jo merkitty rakennusoikeutta aiemmassa kaavamuutoksessa hakijan rakennuspaikan yhteyteen mitoitusten vastaisesti. Tästä ei kaava-asiakirjoissa eikä kunnan selostuksissa mainita mitään.

VASTINE: *Vaikuttaisi siltä, että kyseessä on Itäosien kaavamuutoksen kaavaselostuksen liite, jossa on kuvattu kaavan muutoskohteet (kts. kuva edempänä). Muutoskohteena on kaavakartassakin rajattu tilan 623-430-5-4 alue, jonka laajentamisen tutkimisesta lienee kysymys. Nyt muutoksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee tästä 623-430-5-4 kiinteistöltä yli 150 metriä lännen suuntaan, joten siitä ei voida kuvauksen perusteella päätellä olevan kysymys.*

Kunnan virkamiehistö on katselmoinut rakennuspaikan nyt vireillä olevaa kaavahanketta varten syksyllä 2021.

Kaavassa ei käsitellä muistutuksessa viitattua kaavamuutosta vaan se on käsitelty aiemman kaavamuutoskierron yhteydessä. Huomattavaa on, että muistuttajan todennäköisesti viittaama kaavamuutos on tehty jo olemassa olevan rakennuspaikan käyttötarkoituksen muutoksena, eikä siten muodosta uutta rakennuspaikkaa eikä ylitä mitoitusta.

Puumalan itäosien yleiskaava, kaavaehdotuksesta saapunut palaute

Alla ote muistutuksessa kuvatusta tekstistä.

78	623-430-5-4 ja 623-430-1-89	RA > AO-1 Rakennuspaikka sijaitsee maaston alavimmalla alueella ja on leveydeltään alle 60 metriä. Käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä on selvitetty mahdollisuus laajentaa rakentamisen aluetta. Maaston olosuhteiden vuoksi aluetta ei voida laajentaa itään tai taustamaalle. Muutoksella ei ole merkittävää vaikutusta rantamaisemaan, sillä rakennuspaikka sijaitsee suojaisassa, kapeassa poukamassa.
----	--------------------------------	--

Selostuksessa kerrotaan, että naapureille aiheutuvat sosiaaliset vaikutukset jäävät pieneksi. Päärakennuksemme sauna pesutiloineen - käytössä ympäri vuoden lähes päivittäin, sijaitsee rannassa, josta on suora näkö- sekä kuuloyhteys kaavaehdotuksessa mainittuun rakennuspaikkaan. Vietämme rannassa paljon aikaa muutoinkin kuin saunoen, myös talviaikaan. Näin ollen siitä on meille suuri sosiaalinen haitta!

VASTINE: Kaavakartasta on selkeästi havaittavissa, että aiottu rakennuspaikka tulee aukeamaan länteen/luoteeseen kohti järven selkää, muistuttajan saunan ranta avautuu länteen/lounaaseen. Lahdenpoukaman ja aiotun rakennuspaikan väliin on tarkoituksella jätetty maa- ja metsätalouskaistale varmistamaan, ettei rakentaminen näkyisi häiritsevästi Ukonlahden poukaman toiselle puolelle. Vastarantahäiriön mahdollisuus on sijoittelun johdosta hyvin pieni ja vastarannan ja naapureiden asema on siten erityisesti kaavaratkaisussa huomioitu. Aiotulla rakennuspaikalla on tehty maastokäynti ja kaavaratkaisussa rakentamisen on katsottu sijoittuvan siten, ettei rakentaminen tulisi missään tapauksessa häiritsemään vastarantaa. Kaavamuutosalueen rannassa on Ukonlahden puolella pieni niemeke, jonka eteläpuolelle aiotun rakennuspaikan ranta-alue on jäämässä. Rannoilta ei ole näköyhteyttä toisiinsa.



Kaavaehdotus Ukonlahden alueella

Haluamme kiinnittää huomiota, että nykyinen rakennusoikeus on jo rakennetussa ympäristössä (purettavat rakennukset). Kaavaehdotus esittää tämän jo rakennetun ympäristön rakennusoikeuden siirtoa rakentamattomaan, maa- ja metsätalousvaltaiseksi kaavoitettuun alueeseen (M1). On vaikea nähdä, etteikö tällä rakennusoikeuden siirrolla olisi vaikutuksia ympäristöön, kyseessä on kuitenkin luonnoltaan ja eläimistöltään herkkä Natura-alue.

VASTINE: Siirrettävän rakennuspaikan alueelta rakennukset on osittain purettu syksyn 2022 aikana. Kaavamuutoksen kohteena olevilla alueilla ei ole todettu erityisiä luonnonarvoja, jotka kaavamuutoksen johdosta vaarantuisivat. Kaavamuutoksen vaikutuksia alueen luontoarvoihin ja Natura-alueeseen on arvioitu kaavaselostuksessa ja vaikutusten arvioinnin riittävydestä lausuu viranomaisena ELY-keskus. Se ei ole tuonut lausunnossaan esiin vaikutusten arvioinnin riittämättömyyttä tai esittänyt täydennysehdotuksia vaikutusten arviointiin. ELY-keskus on todennut, ettei sillä ole huomautettavaa kaavaehdotuksen takia. (kts. ELY-keskuksen lausunto kohdassa 1).

Lausuntojen ja muistutusten perusteella kaavaratkaisua ei ole syytä muuttaa. Kaavaratkaisu voidaan seuraavaksi viedä hyväksymiskäsittelyyn.

9.1.2023

Hanna Nirkko, kaavoitusinsinööri