

Kivijärven rantaosayleiskaavan muutos, osittainen kumoaminen ja laajentaminen sekä Kirkonseudun ja ympäristön osayleiskaavan muutos

Vastineet lisäkuulemisesta (MRA 32 §) saatuun palautteeseen

Kaavaehdotukseen nähtävilläolon jälkeen kaavaan tehdyistä muutoksista järjestettiin MRA 32 § mukainen lisäkuuleminen. Lisäkuulemiseen liittyvät kirjeet lähetettiin 13.9.2024, ja aikaa palautteen jättämiseen oli 13.10.2024 saakka.

Tämä on julkinen koonti lisäkuulemisessa saadusta palautteesta ja niihin laaditut vastineet. Muistutuksen jättäneille on laadittu yksityiskohtaisemmat vastineet.

ELY-keskus (sähköpostivastaus 10.10.2023)

Keski-Suomen ELY-keskus toteaa Kivijärven rantaosayleiskaavan lisäkuulemisen osalta, että asiassa ei ole lausuttavaa.

Ehdotusvaiheen jälkeinen viranomaisneuvottelu on järjestetty 4.4.2023 ja siellä on noussut esiin mm. kaavaratkaisuun liittyviä luonnonsuojelullisia lisätarpeita. Lisäksi todettakoon, että kaavoittajalta on 2.6.2023 tullut esitys ja perustelut Kivijärven rantaosayleiskaavan lisättävistä SL-kohteista ja korvattavista rakennuspaikoista, joihin ELY-keskuksesta on vastattu elokuussa ja ne on nyt tässä kaavaratkaisussa otettu huomioon.

Metsähallitus (lausunto 13.10.2023)

OSA-ALUE: POHJOINEN

Kiinteistölle 265-404-10-0 Aittolahti osoitettu SL-2 alueen rajausta tulee muuttaa vastaamaan luonnonsuojelutarkoitukseen varattua aluerajaus (Natura-rajaus). Muilta osin kiinteistöllä olevat luontoarvot turvataan huomioimalla Metsähallituksen ympäristöopas, metsäsertifiointi ja voimassa olevat lait ja ohjeistukset.

Aittolahdella SL-2 tulee rajata pienemmäksi luonnonsuojelutarkoitukseen varatun alueen mukaiseksi (Natura-rajaus), ei koko kiinteistön alueelle.

Vastine:

SL-2 alueen laajuudesta Aittolahden alueella keskusteltiin vielä kertaalleen ELY-keskuksen kanssa, ja se päätettiin säilyttää kaavassa ehdotusvaiheen vastineen ja lisäkuulemisaineiston mukaisesti Natura-rajausta laajempaan rajauksena Aittolahden kiinteistöllä.

SL-2 aluetta on laajennettu ELY:n kannanoton mukaisesti Natura-alueen ulkopuolelle, koska M-1 -merkinnän mahdollistamalla alueen käytöllä - etenkin rakentamisella - voisi olla heikentävä vaikutus lähisaarten kuten Nuottasaaren länsipuolen kivikon ympäristön suojeluperustelajeille. Lähisaarissa ja niiden kivikoilla on Naturan suojeluperusteisiin kuuluvan linnuston (mm. kalatiira, kuikka, tukkakoskelo) pesimäaikaisia havaintoja.

OSA-ALUE: ETELÄ

Pienen perkausjärven itäpäässä olevaa SL-2 aluetta ei ole varattu luonnonsuojelutarkoituksiin, joten sitä ei pidä merkitä SL-2 alueeksi. Alueella on myös useampi luo-merkintä, jotka osaltaan turvaavat alueen luontoarvoja. Muilta osin kiinteistöllä olevat luontoarvot turvataan huomioimalla Metsähallituksen ympäristöopas, metsäsertifiointi ja voimassa olevat lait ja ohjeistukset.

Vastine:

SL-2 alue on lisätty koko Pienen Perkausjärven itäosan alueelle ELY:n luontoyksikön esityksestä. SL-2 alueen laajuudesta keskusteltiin vielä kertaalleen ELY-keskuksen kanssa. Todettiin, että SL-2 -merkinnän käyttö on perusteltu, koska alue on linnustollisesti erittäin arvokas, ja rantavyöhykkeen käytöllä luo-4 -aluetta laajemminkin - etenkin rakentamisella (M-1) – olisi merkittävä heikentävä vaikutus alueen linnustoarvoihin. SL-2 alueen rajausta tarkistettiin kuitenkin vielä ja supistettiin sitä vähäisesti muutamassa kohdin lähemmäs rantaa.

UPM

Ei lausuntoa lisäkuulemisvaiheessa.

Kivijärven jakokunta

Hernesaaresta on aikanaan siirretty rakennusoikeudet pois sillä perusteella, että rannat tonttien alueella ovat kuhan kutualuetta ja Hernesaarten keskellä oleva lampare on vesilintujen pesimäaluetta. Hernesaaren länsiranta on ainoa Leukunlahden kuhankutualue. Rakennuskanta kuormittaa vesistöaluetta ja lisätontit tulevat vaikuttamaan vesistön tilaan huomattavasti. Tonttien siirtoa Hernesaareen ei hyväksytä.

Vastine:

Kaavaehdotuksesta jätetyn palautteen ja Kaarteen ranta-asetmakaava-alueella tehtyjen rakennusoikeuksien siirtojen vuoksi kaikki Kaarteen ranta-asetmakaavaan kuuluvat emätilat on tarkasteltu kokonaisuutena. Tällä tavalla aiemmin yli emätilarajojen tehdyt rakennusoikeuksien siirrot tulee otettua huomioon. Kokonaistarkastelun vuoksi Kaarteen ranta-asetmakaavaan kuuluvilta alueilta poistetaan useampia nähtävillä olleessa kaavaehdotuksessa olleita rakennuspaikkoja. Kaavan päivityksessä mitoitustiluksia on kuitenkin nostettu aiemmasta, ja siten uusia rakennusoikeuksia Kaarteen ranta-asetmakaavan alueelle yleiskaavan päivityksen myötä edelleen myös muodostuu.

Rakennusoikeuksien kaavoittaminen Hernesaareen on perusteltu Hernesaarten emätilojen oman mitoituksen perusteella, rakennusoikeuksia ei ole siirretty Hernesaareen muilta alueilta. Uusia rakennusoikeuksia on myös siirretty Rutalahdelta ja Kouvanlammelta Kaarteen ranta-asetmakaavaan kuuluville alueille - ei kuitenkaan Hernesaareen - nimenomaan luontoarvojen turvaamiseksi.

Hernesaaren rakennuspaikkoja on muistutuksissa vastustettu sekä vesistön tilan, luontoarvojen että virkistyskäyttötarpeiden perusteella. Virkistysaluetta tai virkistystoimintoja kuten rantautumispaikkoja Hernesaareen ei ole voimassa olevissa kaavoissa kuitenkaan kaavoitettu. Tehdyssä luontoselvityksessä ei ole todettu alueella olevan sellaisia luontoarvoja, jotka estäisivät mitoitustilustien rakennuspaikkojen sijoittamisen nähtävillä olleessa kaavaehdotuksessa esitetyllä tavalla Hernesaareen, joten rakennuspaikkojen evääminen Hernesaaresta asettaisi maanomistajat epätasa-arvoiseen asemaan. Pääosa Hernesaarten alueesta säilyy rakentamattomana ja luonnontilassa.

Tärkeä on myös tiedostaa, ettei Hernesaaren rakennuspaikkoja voi yleiskaavan päivityksen perusteella toteuttaa niin kauan kuin nykyinen Kaarteen ranta-asetmakaava on voimassa. Voimassa oleva ranta-asetmakaava määrittää rakennuspaikkojen lukumäärän, sijoittumisen ja ohjaa alueen rakentamista yleiskaavaratkaisusta riippumatta.

Maanomistaja 1

OSA-ALUE: ITÄ

Ei hyväksy uutta rakennuspaikkaa rantavyöhykkeen ulkopuolelle sijoitettuna.

Vastine:

Kaavaratkaisu pidetään nähtävillä olleen kaavaehdotuksen mukaisena ilman uutta rakennuspaikkaa.

Maanomistaja 2

OSA-ALUE: ITÄ

Varsanhännäniemeen merkitty venevalkaman tulee säilyttää voimassa olevien kaavojen mukaisesti Puurolahdessa tai poistaa.

Vastine:

Venevalkaman paikka siirretään voimassa olevien kaavojen mukaiselle paikalle Puurolahteen.

Maanomistaja 3

OSA-ALUE: KESKUSTA

Kiinteistöä ei tulisi jakaa RA ja MU-alueisiin. Paras rakennuspaikka on kiinteistön länsiosassa. MU-merkintä tulisi poistaa.

Vastine:

Kunta on tehnyt tontille maastokatselmuksen. Rakennuspaikka säilyy nähtävillä olleen kaavaehdotuksen mukaisella paikalla kiinteistön länsirajalla ja sitä laajennetaan riittävän kokoiseksi. Jäljellä oleva kapea kiinteistön osa muutetaan M-alueeksi, koska lähialueella on pitempi yhtenäinen jakso M-alueeksi merkittyä rakentamatonta rantaa, joka turvaa alueen rantaanpääsy- ja ulkoilumahdollisuuksia.

Maanomistajat 4 ja 10

OSA-ALUE: POHJOINEN

Emätilan Mäkelä nro 135 uusien rakennusoikeuksien jakoperusteen tarkistaminen ja Vietsaareen merkittyjen rakennuspaikkojen sijoittelun muuttaminen kahden rakennuspaikan ryhmiin. Vietsaareen olevan tilan Riitanranta emätilojen tarkistaminen.

Vastine:

Emätilan Mäkelä uusien rakennusoikeuksien jakoperuste tarkistettiin vielä kertaalleen tilojen muodostumishistoria tarkemmin tutkimalla. Samalla tilan Riitanranta muodostumistilanne kahdesta eri emätilasta tarkistettiin emätilataulukkoon ja rantaviivalaskelmiin. Riitanrannan emätilatarkistus ei vaikuttanut muiden tilojen tai emätilojen rakennusoikeuksien määrään.

Mäkelän emätilaan kuuluvat Pitkäranta ja Mäkelä ovat 1990-luvulla muodostettuja suuria kantatilakokonaisuuksia. Pitkärannan 1990-luvulla muodostetulle tilakokonaisuudelle (nykyiset tilat Pitkäranta+osa Riitanrannasta) kuuluu tarkistuksen mukaan aiemman 1 uuden rakennuspaikan sijasta 2 uutta rakennuspaikkaa, jotka sijoittuvat Vietsaareen. Toinen niistä säilyy Riitanrannan tilalla ja toinen lisätään Pitkärannan tilalle. Mäkelän 1990-luvulla muodostetulle tilakokonaisuudelle kuuluu aiemman 5 rakennuspaikan sijasta 4 uutta rakennuspaikkaa sen jälkeen, kun kaikki saarista/saariin siirretyt rakennuspaikat on huomioitu pois laskuista. Niistä 3 sijoitetaan Mäkelän nykyiselle tilalle ja 1 rakennuspaikka säilyy tilalla Mallanmutka. Mäkelän tilaan kuuluvaan Kuivaniemeen voidaan sijoittaa 2 uutta rakennuspaikkaa niemen etelärannalle kohtiin, joilla on mahdollisimman vähän vaikutusta linnustoon.

Vietsaareen Pitkärannan tilalla on näin ollen yhteensä 6 rakennuspaikkaa, joista 1 on uusi. Nämä rakennuspaikat ryhmitellään toivotulla tavalla. Vietsaareen voimassa olevat ranta-asemakaavat vaikuttavat kuitenkin yleiskaavassa osoitettavien rakennuspaikkojen toteuttamismahdollisuuksiin.

Maanomistaja 5

OSA-ALUE: POHJOINEN

Toivoo rakennetun RA-tontin laajentamista rannan suuntaan kiinteistöön liitettylle lisämaalle ja lisäksi RA-alueen ja AT-alueen rajan siirtämistä sivusuunnassa siten, että RA-tontti laajenee myös sivusuunnassa.

Vastine:

Lisämaa on hankittu kaavan valmistelun aikana. Tontti on rakennettu ja sijaitsee kiinteistöllä, joka ennen lisämaan hankkimista rajautui noin 50 m päähän rannasta. Kiinteistöön liitetty lisämaa on hankittu ilman rakennusoikeutta eri emätilasta, jolle uutta rakennusoikeutta ranta-alueelle ei muodostu kaavan päivityksessäkään. Tästä syystä tonttia ei voi laajentaa rantavyöhykkeen rantarakennusoikeutta lisäten, mutta vähäinen laajennus rannan suuntaan tehdään siten, että tontti ulottuu samaan tasoon viereisen rakentamisalueen (AT) kanssa. Rannassa on myös luontoarvoja, jotka tulee turvata. RA-alueen ja AT-alueen välinen raja siirretään myös toivottuun kohtaan RA-tonttia laajentaen sivusuunnassa.

Maanomistaja 6

OSA-ALUE: POHJOINEN

Vaaditaan 3 kpl RA-tonttia, kun kaavaehdotuksessa on kaksi.

Vastine:

Kaavan mitoitusperuste ei mahdollista lisäkuulemisessa toivottua kolmatta rakennuspaikkaa. Kaksi RA-tonttia säilyy kaavassa. Eteläisemmän RA-tontin rajausta laajennetaan kuitenkin siten, että se vastaa mielipiteen karttaliitteessä (asemakaavaluonnos) esitettyä tonttia.

Maanomistaja 7

OSA-ALUE: KESKUSTA

Ehdotusvaiheen vastineeseen kirjattu muutos rakennuspaikan siirrosta sopii. Käytiin myös viestintää rakennusten tilanteesta ja rakennuspaikkojen merkitsemistavasta.

Vastine:

Uusi rakennuspaikka siirretään saman kuolinpesän omistamalta tilalta toiselle, kuten maanomistaja on aiemmin esittänyt. Tilat ovat myös samaa emätilaa eikä tilakohtainen mitoitus ole siirron esteenä.

Maanomistaja 8

OSA-ALUE: ITÄ

Vastine:

Alueen rakentamistilanteesta ja kiinteistöjaotuksesta on saatu lisätietoa, minkä vuoksi kaavaa korjataan siten, että nähtävillä olleessa kaavaehdotuksessa ollut rakennuspaikka poistetaan. Vesijätöllä pohjakartassa oleva rakennus on vanha nuottakota, jonka perusteella rakennusoikeutta ei voi kaavoittaa kiinteistölle mitoitusperusteen vastaisesti edes rantasaunaoikeuden muodossa.

Maanomistaja 9

OSA-ALUE: ITÄ

Huomauttaa emätilataulukossa olevasta virheestä ja toivoo kiinteistön rakennuspaikkojen lukumäärän ja sijoittelun tarkistamista.

Vastine:

Saaria koskevassa emätilataulukossa oleva virheellinen tekstiviittaus rakennusoikeuden siirrosta korjataan teknisenä korjauksena. Emätilataulukon virhe koski pelkkää tekstiviittausta, eikä emätilan tiloille kaavoitettujen rakennusoikeuksien lukumäärää ole perusteita muuttaa.

Saihosaaren kiinteistöllä siirretään yksi rakentamaton rakennuspaikka maanomistajan toivomaan kohtaan.

Maanomistaja 11

OSA-ALUE: POHJOINEN

Kaavan nähtävillä olon jälkeen tehdyt muutokset ovat maanomistajan kannalta kohtuuttomia, koska molemmat Tulisaaren kiinteistöille kaavaehdotuksessa esitetyt uudet rakennuspaikat poistuisivat. Kahdelle omistuksessa olevalle, samaan emätilaan kuuluvalla kiinteistöille ei jäisi yleiskaavan mukaista rakennusoikeutta ollenkaan.

Vastine:

Kaarteen ranta-asemakaava-alueen emätilojen rakennusoikeudet on tarkasteltu kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen uudestaan huomioiden ranta-asemakaavan laatimisen yhteydessä tehty rakennusoikeuksien keskittäminen ranta-asemakaava-alueen tietyille emätiloille / tiloille. Tarve tarkastella Kaarteen ranta-asemakaava-alueen kaikkien emätilojen rakennusoikeuksia kokonaisuutena tuli esille kaavaehdotuksesta saatujen muistutusten johdosta, joissa nähtiin emätilakohtaisen tarkastelun tuottavan liikaa uutta rakennusoikeutta niille emätiloille, joilta rakennusoikeutta on aiemmin siirretty muille emätiloille.

Alueella voimassa oleva Kaarteen ranta-asemakaava on laadittu 1980-luvulla ja molemmat Tulisaaren kiinteistöt on lohkottu Kaarteen tilasta vasta tämän jälkeen vuonna 1996 ilman rakennusoikeutta.

Tarkistuksen myötä Kaarteen ranta-asemakaava-alueelle syntyy kokonaisuutena edelleen uusia yleiskaavan mukaisia rakennusoikeuksia uusituilla mitoitusluvuilla, mutta nähtävillä olleesta kaavaehdotuksesta myös poistuu uusia rakennusoikeuksia.

Kokonaistarkistuksessa Tulisaaren kiinteistöjen yhteinen yksityinen maanomistus ei ollut tarkemmin tiedossa, joten Tulisaareissa päätettiin säilyttää nähtävillä olleesta kaavaehdotuksessa olleista uusista rakennuspaikoista toinen kohtuullisuusperiaatteen nojalla, ja toinen poistetaan. Muut Kaarteen asemakaava-alueella uusiin rakennusoikeuksiin liittyvät muutokset kohdistuvat kaikki UPM:n omistamalle Kaarteen tilalle, kuten ehdotusvaiheen vastineessa ja lisäkuulemisaineistossa on esitetty.

Maanomistaja 12

OSA-ALUE: ITÄ

Pyydetään huomioimaan tilalla käytössä oleva mökki, johon tulee myös sähköt.

Vastine:

Kaavaehdotusta ei ole tarpeen muuttaa. Puuttuvien rekisteritietojen vuoksi tontti on merkitty uutena rakennuspaikkana. Merkintätapa ei vaikuta tontin rakennusoikeuteen.

Maanomistaja 13

OSA-ALUE: ITÄ

Emätilan ratkaisut rakennusoikeuksien sijoittelussa tulisi tehdä nykyisen tiedon ja selvitysten pohjalta tasavertaisin perustein. Aiemman, eri kaavatilanteessa toteutetun halkomisen tai maanomistajien välisten suhteiden ei tulisi vaikuttaa ratkaisuihin.

Vastine:

Nähtävillä ollutta kaavaehdotusta ei muuteta. Tilakohtaisen mitoituksen ohella myös tilanmuodostushistoria pyritään huomioimaan emätilojen uusien rakennusoikeuksien jakoperusteissa. Tässä tapauksessa sekä tilakohtainen mitoitus että tilanmuodostushistoria perustelevat nähtävillä olleen kaavaehdotuksen ratkaisua.