



SULKAVAN KUNTA, KOILLISOSAN RANTAYLEISKAAVA

VASTINEET LUONNOSAINOSTON MIELIPITEISIIN JA LAUSUNTOIHIN

Luonnosaineisto on ollut yleisesti nähtävillä 31.5. -2.7.2018.

Lausuntojen pääkohdat

1. Savonlinnan maakuntamuseo (9.7.2018)

Kaavaluonnoksessa on huomioitu tunnetut kiinteät muinaisjäänökset ja todettu, että potentiaalisiksi kartoitetuilla alueilla suoritetaan tarvittaessa kesällä 2018 muinaismuistoinventointi. Kulttuuriympäristöselvitys on valmisteilla ja liitetään aineistoon luonnoksen nähtävilläolon jälkeen syksyllä 2018. Kumpikaan selvitys ei ole käytettävissä kaavan luonnosvaiheessa.

Savonlinnan maakuntamuseo katsoo, että vähintään muuttuvan maankäytön alueilla olisi tehtävä arkeologinen inventointi. Museovirasto on antanut lausunnon rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

Vastine: Muinaismuistoinventointi muuttuvan maankäytön alueilla on ollut valmisteilla kesän aikana ja valmistunut lokakuussa 2018. Kulttuuriympäristöselvitys koko suunnittelualueelta on valmistunut elokuussa 2018. Raportit ovat olleet käytössä ehdotusvaiheessa ja niissä todetut havainnot ja arvot on otettu huomioon kaavaehdotuksessa.

2. Pohjois-Savon ELY-keskus (21.6.2018)

Alueen maatieverkko tulee hyvin esiin kaavan lähtökohdissa (2.) esitetyssä karttaotteessa, sitä voisi kuitenkin täydentää esittämällä myös maantieverkon vuorokausiliikennemäärät (KVL). Kaavan yleismääräyksissä on huomioitu ehto nykyisten pääsyteiden/ yksitysteiden liittymien käyttämisestä uusille rakennuspaikoille. Ehtoon liittyen on hyvä ottaa huomioon vaikutustarkastelussa (6.3. Yhdyskuntarakenne ja liikenne) liikenneturvallisuus kun liikennemäärät kasvavat joissakin liittymissä lisärakentamisen takia. Tämä koskee lähinnä liittymien riittävästä näkemistä huolehtimista, maantielain mukaan tämä velvoite on yksitysteiden tienpidosta vastaavilla hoitokunnilla.

Vastine: Maantieverkon vuorokausiliikennemäärät on lisätty kaavaslostukseen ja vaikutusten arviointia on täydennetty liikenneturvallisuuden suhteen.

3. Etelä-Savon maakuntaliitto (19.6.2018)

Luonnoksessa on huomioitu maakuntakaavan ohjausvaikutus hyvin. Maakuntaliitolla ei ole muuta kommentoitavaa kaavaluonnoksesta.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

4. Museovirasto (10.8.2018)

Kaavakarttaluonnoksessa on huomioitu sr-kohteina maakunnallisesti merkittävät, maakuntakaavaankin sisältyvät kohteet Leipämäen koulu ja Linkola. Muun kulttuurihistoriallisen rakennuskannan ja rakennetun ympäristön historiallisten piirteiden huomioimisessa tulee hyödyntää syksyksi valmistuvaa rakennetun kulttuuriympäristön selvitystä.

Museovirasto on aloitusvaiheessa todennut, että kaava-alueelta ei ole tiedossa vedenalaisen kulttuuriperinnön suojelun ja selvittämisen tarpeita. Ranta-alueiden kulttuuriperintöön, kuten



vanhoihin laitureihin, on silti tarpeen kiinnittää erityistä huomiota kulttuuriympäristön selvityksissä.

Vastine: Kaavaehdotuksen valmistelussa on hyödynnetty kulttuuriympäristöselvitystä sekä muinaisjäännöselvitystä muun kuin maakunnallisesti arvokkaan kulttuurihistoriallisen rakennuskannan ja rakennetun ympäristön historiallisten piirteiden huomioimisessa. Kohteet on osoitettu kaavaehdotuksessa omilla merkinnöillään sm-, s-, sr-kohteet ja km-alueet.

5. Etelä-Savon ELY-keskus (21.8.2018)

Koskien rakentamisen määrää sijoittumista ja käyttötarkoituksia: Kaavan mitoitus- ja laadintaperiaatteet noudattavat pääsääntöisesti Sulkavan alueelle aiemmin vastaavissa hankkeissa käytettyjä periaatteita, mikä on maanomistajien tasapuolisen kohtelun kannalta luonnollisestikin tärkeää. Rakennettavuudeltaan ja mm. luonnonarvoiltaan erilaisten alueiden mitoituskertoimet vaikuttavat ELY-keskuksen käsityksen mukaan perustelluilta ja oikeasuuntaisilta.

Kaavaluonnoksen selostuksessa on todettu, että lomarakennuspaikat on mahdollisuuksien mukaan pyritty keskittämään siten, että ne liittyvät jo olemassa oleviin rakennuspaikkoihin, tavoite on pääsääntöisesti toteutunut hyvin, mutta muutamassa paikassa näyttäisi kiinteistöjaotuksen mukaan olevan vielä tiivistämisen mahdollisuuksia. (esim. Hirvosen rannalla tilalla Harjula 3-10).

Pysyvään asumiseen kaavaluonnoksessa osoitetut 38 asuinrakennuspaikkaa ovat kaikki jo tässä käytössä, joten kaavaluonnoksen maankäyttö ei aiheuta pysyvän asumisen hajasijoittumiseen liittyvää yhdyskuntarakenteen hajautumista.

Kaava-alueeseen kuuluvat tärkeät pohjavesialueet sekä Kirkkokankaan vedenottamo on huomioitu kaavaluonnoksessa, lisäksi näihin aluevarauksiin on liitetty asialliset kaavamääräykset.

Kulttuuriympäristön osalta ELY-keskus lausuu siinä vaiheessa, kun asiaan liittyvä selvitys on käytössä.

Muinaisjäännöksistä on merkitty kaikki tiedetyt rantavyöhykkeellä kokonaan tai osittain olevat kohteet. ELY-keskus yhtyy Savonlinnan maakuntamuseon näkemykseen koskien lisäselvitystarvetta.

Luonto ja maisema: Luontoselvitystä voidaan pitää muilta osin riittävänä, mutta uhanalaisten lajien esiintymätietoja ei ole hyödynnetty liito-oravaselvitystä tehtäessä. Näin ollen Kankunlammen itäpään esiintymä on jäänyt tarkistamatta. Uhanalaisten lajien esiintymätiedot tulee aina hankkia ympäristöhallinnon rekisteristä jo selvitystyön alkuvaiheessa maastotöiden kohdentamisen tueksi sekä osaksi selvitystä ja kaavassa huomioon otettavaksi.

Luontoselvityksessä esiin tuodut luonnon tai maiseman kannalta arvokkaat kohteet ja niille annetut suositukset on monelta osin otettu huomioon ja osittain viety myös kaavaan.

Linnustollisesti merkittävälle matalalle Hirvosenlahdelle on osoitettu uusia rakennuspaikkoja, eikä kohdetta ole merkitty kaavaan. Myös selvityksessä nimetyt maisemallisesti merkittävät kohteet on syytä vakiintuneen kaavoituskäytännön mukaisesti osoittaa kaavassa joko MY- tai ma-merkinnällä. Merkintään tulee sisällyttää alueen arvojen säilyttämistä koskeva kaavamääräys.

Vastine: Kaavaehdotukseen on tehty useiden kiinteistöjen rantavyöhykkeillä uusien rakennuspaikkojen sijaintiin kohdistuvia muutoksia. Hirvosella sijaitsevalle tilalle Harjula 3-10 uuden rakennuspaikan sijainti kiinteistön laidalla luonnoksessa esitetyllä tavalla on perusteltu, sillä tilan keskivaiheilla kulkee harjukso, eikä muuta sijaintia ole osoittaa. Kulttuuriympäristöselvitys on ollut luonnosvaiheessa valmisteilla ja siinä todettujen arvokkaiden kohteiden ja alueiden tiedot on päivitetty kaavaehdotukseen. Inventoinnissa on nostettu esille erityisenä vesistömaisematyyppinä maatalousalueet. Kyläasutus on perustettu vesistöjen lähelle,



kuitenkin etäälle rannasta. Suunnittelualueen pohjoisosassa maatalot on rakennettu mäille ja kumpareille. Arvokkaat maisema-alueet ja kulttuurihistoriallisesti merkittävät kohteet on osoitettu kaavaehdotuksessa omilla merkinnöillään.

Syksyllä 2018 valmistuneen muinaisjäännösinventoinnin keskeisenä tarkoituksena oli selvittää, sijaitseeko kaavassa suunnitelluilla uusilla rakennusalueilla kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita suojeltavaksi arvioitavia kulttuurihistoriallisia jäännöksiä. Kaavaehdotukseen on merkitty inventoinnissa todetut muinaisjäännökset ja tarkistettu rakennusalueiden rajaukset niiden läheisyydessä. Todetut kohteet ovat pienialaisia, joten rakennuspaikkojen siirrot ovat luonnokseen nähden vähäisiä.

Uhanalaisten lajien esiintymätiedot eivät ole olleet luonnosvaiheessa käytössä, jolloin rekisteritietojen mukainen kohdealue Kankunlammen rantavyöhykkeellä on jäänyt luontoselvityksen yhteydessä tutkimatta. Asiasta on keskusteluissa todettu, että rekisteriin merkitty kohdealue Kankunlammen ympäristössä ei ole potentiaalinen paikka rantarakentamiselle, sillä se on hyvin alavaa maastoa etäällä tiestöstä. Muut tiedossa olevat uhanalaisten lajien esiintymispaikat eivät sijaitse yleiskaavalla suunniteltavalla rantavyöhykkeellä.

Hirvosenlahdella on käytetty alemmaa mitoitussnormia (4), kuin muualla Hirvosella (5). Jo tällä ratkaisulla on ollut tarkoitus ottaa huomioon alueen merkittävät luonnonarvot. Linnustolle merkittävää lahtea ei ole voitu säilyttää rakentamisen suhteen nykytilassaan, koska rantavyöhykkeen kiinteistöillä muodostuvalle rakennusoikeudelle ei ole muuta sijoituspaikkaa. Hirvosenlahti sekä vastaavat linnustolle tärkeät saaret luotoineen voidaan kaavaehdotuksessa osoittaa merkinnällä, joka tuo esille alueen arvot tärkeänä vesilintujen pesimäympäristönä sekä ruokailu- ja lepopaikkana ja ohjaa ympäristön huomioimiseen rakennettaessa ja alueella liikkuessa.

Kaavaehdotuksessa tarkistetaan kaavamerkinnot ja määräykset arvokkaiden luontokohteiden osalta. MY-merkinnällä kaavaehdotukseen voidaan osoittaa luontoinventoinnin pohjalta alueet, joilla on paikallisia maisema- ja luontoarvoja.



Mielipiteiden pääkohdat

6. Mielipide koskien kiinteistöä 768-409-6-36 (6.6.2018)

Tilaltani ei aikaisemmin ole lohkottu rantatontteja. Naapurutilalta 768-409-5-15 on lohkottu kaksi. Toisen olen aikoinaan ostanut liitettäväksi tilalleni 768-409-6-6. Kun tila 768-402-1-53 liitettiin tilaan 768-409-6-6 muodostui nykyinen tilani 768-409-3-36 ja tällöin näyttäisi siltä että tilalla olisi yksi rantarakennuspaikka rakennettu vaikka se periytyy tilalta 768-409-5-15. Kun katsoo historiaa tuntuisi oikeudenmukaiselta kaavoittaa myös minun tilalleni 2 rakennuspaikkaa, kun luonnokseen on merkitty vain yksi.

Myös kaavaan merkitty EO-alue (Ylä-Vekaraisen eteläpuolella) tulisi poistaa kaavasta. Alue ei sovellu kaavan, johon kaavoitetaan rantatontteja.

Vastine: Asiassa on tehty selvitys tilojen muodostumisesta ja tulokset tukevat maanomistajan näkemystä asiasta. Tila 6-36 on muodostettu rakentamattomasta tilasta 6-6 ja tilalta 5-15 lohkotusta rakennuspaikasta. Tilan 6-36 emätila on 768-402-1-4, johon ei kaava-alueella kuulu muita tiloja. Laskennallinen rakennusoikeus tilalla on 2,23 eli kaksi rakennuspaikkaa. Tilalle osoitetaan kaavaehdotuksessa kaksi lomarakennuspaikkaa.

Emätilan 768-409-5-5 alueelta on muodostettu kaksi rantarakennuspaikkaa ja tilalla sijaitsee yksi asuinrakennuspaikka. Emätilan 5-5 kokonaisrakennusoikeus on 2,8 eli kolme rakennuspaikkaa. Emätilalle 5-5 ei siten osoiteta kaavaehdotuksessa uusia rakennuspaikkoja. Tilojen tiedot on päivitetty mitoitustaulukkoon ja kaavaehdotuskartalle.

Maa-ainesten ottoon soveltuvat tai siinä käytössä olevat alueet osoitetaan yleiskaavassa merkinnällä EO. Rantayleiskaavalla ei yksityiskohtaisemmin oteta kantaa varsinaiseen maa-ainesten ottotoimintaan, joka on ratkaistava erillisessä lupaprosessissa. Hasamäki on Etelä-Savon maakuntakaavan mukaan kalliokiviaineksen ottoon soveltuva alue. Kaavamerkintä on luonnoksessa kohdistettu maakuntakaavan mukaisesti Hasanlammen alueelle, niiltä osin kun osa-alue sijoittuu rantayleiskaava-alueelle. Kaavaehdotukseen merkintä on tarkistettu viivamerkinäksi EO-1, ja merkitään kaavaan koko laajuudeltaan informatiivisena. Yleiskaavassa on siten huomioitu maakuntakaavan ohjausvaikutus maankäytön suhteen. EO-1-merkinnällä osoitetun alueen läheisyyteen (alle 500 m etäisyydelle) ei ole osoitettu kaavassa rantarakentamista.

7. Mielipide koskien kiinteistöä 768-409-6-34 (27.6.2018)

Aikomuksenani on muuttaa pysyvästi Sulkavalle lähivuosina. Voisiko tontille kaavaluonnoksessa olevan RA/1-paikan muuttaa kaavoituksessa A/1-paikaksi?

Vastine: Mielipide koskee Iijärven pohjoisrannalla sijaitsevaa n. 0,7 ha suuruista rakentamatonta kiinteistöä. Alueella on olemassa pysyvää asutusta rantavyöhykkeellä sekä Kaipolan kylän alueella. Kiinteistö soveltuu ominaisuuksiltaan hyvin pysyväksi asuinrakennuspaikaksi. Muutos voidaan tehdä. Kaavaehdotuksessa kiinteistö on osoitettu asuinrakennuspaikkana (A).

8. Mielipide koskien kiinteistöä 768-409-6-35 ja 768-409-6-15 (28.6.2018)

Pyydämme oikaisua kaavaluonnokseen seuraavasti: Rantatontti Iijärven rannalta siirretään Ylä-Vekaraisen rannalle tilalle Rappiotila. Viite: Sopimus rantarakennusoikeudesta 27.8.2011. Kauppakirjaan liittyvään sopimukseen on kirjattu, että kaikki muu kuin tilalla 6-15 olemassa oleva ja myyjän pidättämä rantarakennusoikeus (lohkotilalla 768-409-6-34) sijoitetaan Ylä-Vekarainen järven rannalle; mahdollisissa poikkeuslupahakemuksissa sekä osayleiskaavan laatimisen yhteydessä.



Vastine: Kaavaluonnoksessa tilalle -409-6-15 Iijärvellä on luonnoksessa sijoitettu yksi olemassa oleva ja yksi uusi rantarakennuspaikka. Tilalle 6-35 on luonnoksessa sijoitettu 3 uutta rantarakennuspaikkaa Ylä-Vekaraisella. Samaan emätilaan kuuluvalla tilalle 6-34 on osoitettu yksi rantarakennusoikeus. Tila 6-34 on lohkottu rakennuspaikaksi, myyjän pidättämä rakennusoikeus, johon ei tässä yhteydessä kohdistu muutosta.

Luonnoksen nähtävilläolon aikana kuntaan toimitetun em. kiinteistöjä koskevan kauppakirjan ja sopimuksen (27.8.2011) vaikutus kaavaan on seuraava: Emätilan laskennallinen kokonaisrakennusoikeus on 5,50 eli kuusi rakennuspaikkaa. Kaavaehdotuksessa tilalle 6-15 Iijärvellä merkitään olemassa oleva 1 RA ja tilalla muodostuva muu käytettävissä oleva rantarakennusoikeus (1 kpl) siirretään sopimuksen mukaisesti tilalle 6-35 Ylä-Vekaraisella.

Kaavaehdotuksessa Ylä-Vekaraisen rantavyöhykkeelle tilalle 6-35 on sijoitettu siellä muodostuvat kolme rantarakennuspaikkaa sekä sopimuksen mukaisesti tilalta 6-15 siirrettävä yksi rantarakennusoikeus. Näin ollen tilalle 6-35 on kaavaehdotuksessa sijoitettu yhteensä 4 rantarakennuspaikkaa, yksi enemmän kuin kaavaluonnoksessa. Tiedot rakennusoikeudesta on päivitetty ehdotusaineiston mitoitustaulukkoon.

9. Mieli pide koskien kiinteistöä 768-402-4-15 (28.6.2018)

Kiinteistön todellinen rantaviiva on selvityksen mukaan 0,459 km, muunnettu rantaviiva 0,256 km ja puolet todellisesta rantaviivasta 0,23 km.

Suunnitelmassa tälle kiinteistölle on varattu vain yksi rakennusoikeus. Mitoituksessa on hyödynnetty mm. emätilaperiaatetta. Kun emätila ei ole käyttänyt lainkaan rakennusoikeutta (rantavyöhyke on rakentumaton), sille kuuluu mitoituseriaatteiden mukaan yksi rantarakennusoikeus. Emätilaperiaatteella on pyritty lisäämään kiinteistön omistajien tasapuolista kohtelua, mutta tässä tapauksessa tämä ei toteudu.

Pyydän omistamalleni kiinteistölle toista rakennusoikeutta seuraavilla perusteilla. Ensiksi emätilaperiaatteen johdosta moni kiinteistö saa paljon vähemmällä rantaviivalla jo yhden rakennusoikeuden. Erot kiinteistöjen välillä ovat yksittäistapauksissa merkittäviä.

Toiseksi kun kiinteistön aiempi omistaja osti kyseisen kiinteistön, niin hän teki metsäautotien kiinteistön pohjoispäähän pieneen niemeen suunniteltua lomarakennusta varten. Paikalla oli aiemmin kalastajien maja. Kaksi rantatonttia on suunniteltu nimenomaan tälle kiinteistölle.

Liitteenä olevaan karttakopioon on merkitty jo rakennettu metsäautotie lomarakennusta varten ja suunnitellun lomarakennuksen summittainen paikka.

Vastine: Kiinteistö sijaitsee Rappunen-järvellä, jolla käytetty mitoituseriaate on 4,0. Kerrottuna muunnetulla rantaviivalla 0,256 km saadaan rantarakennusoikeudeksi 1,024 eli yksi rantarakennuspaikka. Muunnettu rantaviiva poikkeaa kiinteistön todellisesta rantaviivasta merkittävästi sen vuoksi, että kiinteistöllä on suhteellisen vähän rakentamiseen soveltuvaa rantaa. Rakentamiseen soveltumattomat rannanosat eivät muodosta rantarakennusoikeutta. Rantayleiskaavan laadinnassa käytetyt mitoituseriaatteet ovat vakiintuneen käytännön mukaiset ja noudattavat samaa linjaa muiden Sulkavan kunnassa laadittujen rantayleiskaavojen kanssa. Emätila, josta ei ole lohkottu rakennuspaikkoja ja on täysin rakentumaton ja täyttää rantarakennuspaikalta edellytettävät vaatimukset, kuuluu näiden sovellettavien periaatteiden mukaan yksi rantarakennusoikeus.

Kiinteistön, johon mieli pide kohdistuu, rantarakennusoikeudesta on käyty keskusteluja ja on päätetty osoittaa tilalle kuuluva rantarakennusoikeus tilan pohjoisrajalle liitteessä esitettyyn paikkaan. Luonnokseen nähden rakennuspaikka on siirretty tilalla toiseen paikkaan.

10. Mieli pide koskien kiinteistöä 768-436-4-12 (29.6.2018)

Rantayleiskaavassa on osoitettu vain yksi uusi rakennuspaikka Ranta-Askola 4:12 tilan rantaviivalle. Mielestäni maanomistajien yhdenmukaisen ja oikeudenmukaisen kohtelun



perusteella tilan rantaviivalle kuuluisi yhteensä neljä rakennuspaikkaa. Kaksi jo olemassa olevaa ja kaksi uutta. Yleiskaavaehdotuksessa yksi uusi rakennuspaikka on merkitty pellon kulmaan metsän puolelle. Rakentamisen ja infran kannalta paras paikka on keskellä "Rantakangasta" n. 100 m luoteeseen. Tälle "Rantakankaalle" sopisi kaksi uutta rakennuspaikkaa, joten ehdotan että kaavaan merkitty uusi rakennuspaikka siirretään ehdottamaani kohtaan ja viereen tulee neljäs rakennuspaikka. Kartta liitteenä.

Vastine: Kiinteistö on emätilalla ainoa ja sijaitsee Iso-Otikainen-järvellä, jossa käytetty mitoitusnormi on 5,0. Kerrottuna muunnetulla rantaviivalla 0,676 km saadaan rakennusoikeudeksi 3,380 eli kolme rakennuspaikkaa. Tilalla on olemassa kaksi rantarakennuspaikkaa, jolloin tilalle voidaan osoittaa yksi uusi. Luonnoksessa uusi rakennuspaikka on merkitty tilan etelään avautuvalle, puustoiselle rannanosalle. Ehdotukseen on voitu tarkistaa rakennuspaikan sijaintia maanomistajan tekemän esityksen mukaisesti.

11. Mieli-pide, Suomen metsäkeskus (2.7.2018)

M-alueilla metsien käyttöä ohjaavat selkeästi metsälain mukaiset säädökset ja veloitteet. Metsätalouden harjoittamisen kannalta ongelmallisia voivat olla kaavaluonnoksen luo-merkinnällä varustetut alueet. Huomioita luo-kohteista:

1. Pyhäjärvestä Syväriin laskevan puron todetaan kulkevan laakeassa painanteessa, joka on hakattua tervaleppäkorpea. Edelleen todetaan puron laskevan kapeaan kallioiseen lahteen, joka kapeutensa ja kallioisuutensa vuoksi tulisi jättää maisemallisesti merkittävänä nykytilaansa.
 - Metsäkeskuksen metsävaratiedoissa Sulkavan puolella ei ole merkintöjä monimuotoisuuden kannalta tärkeästä elinympäristöstä, vaan alue on luokiteltu varttuneeksi kasvatusmetsäksi. Metsätalouden toimenpiteissä huomioidaan puron varrella luonnollisesti siitä huolimatta metsäsertifiointissa edellytetty suojakaistan säilyttäminen.
2. Hirvosen Suoniemessä kerrotaan inventoinnissa todetun metsälain 10 § mukainen erityisen tärkeä suoelinympäristö, vähäpuustoinen suo.
 - Metsäkeskuksen metsävaratiedoissa ei ole merkintää metsälain 10 § mukaisesta kohteesta, koska vähäpuustoiseksi suoksi merkittyä aluetta ei laajuutensa (n. 14 ha) takia ole luokiteltu metsälain 10 § tarkoittamaksi kohteeksi. (Luo-merkinnällä varustettu kohde on tätäkin laajempi sisältäen myös puustoista osaa niemestä.) Vähäpuustoinen suo säästynee merkinnöistä riippumatta metsätalouden toimenpiteiltä.
3. Iijärvellä Kuumalammesta länsirantaan laskeva Kuumajoki on todettu peratuksi, mutta joen kuvataan meanderoivan lähes luonnontilaisena. Luontoselvityksessä kohde todetaan avohakatuksi. Myös lajisto on todettu tavanomaiseksi kangasmetsien lehtomaisten kankaiden lajistoksi.
 - Metsäkeskuksen metsävaratietojen mukaan alue on nuorta taimikkoa, eikä kohteelle ole merkitty tärkeitä elinympäristöjä eikä erityisiä monimuotoisuustekijöitä.

Vastine: Rantayleiskaavaan osoitetaan luonnonympäristön arvokkaat kohteet ja maisema-alueet vakiintuneen käytännön mukaisesti omilla merkinnöillään ja arvot säilyttävillä kaavamääräyksillä. Kaavaehdotukseen on tarkistettu kohteiden tiedot ja perustelut kaavassa osoitetuille merkinnöille.



12. Mieli-pide, MTK metsälinja Etelä-Savo (2.7.2018)

M-alueilla metsien käyttöä ohjaavat selkeästi metsälain mukaiset säädökset ja veloitteet. Metsätalouden harjoittamisen kannalta ongelmallisia voivat olla kaavaluonnoksen luo-merkinnällä varustetut alueet. Huomioita luo-kohteista:

1. Suoniemen vähäpuustoinen suoalue ei kokonsa puolesta vastaa metsälain pienialaisuutta, joten sitä ei voida pitää metsälain 10 §:n mukaisen lakikohteena.
2. Kohteet puro Pyhäjärven ja Syvärin välillä sekä Kuumajoki Iijärvellä todetaan pienvesiksi, joiden lähiympäristöä on lisäksi käsitelty ja ovat luonnonarvoiltaan tavanomaisia eikä niillä ole erityisiä luontoarvoja. Näin ollen niiden merkitys on vähäinen ja kyseinen kaavamääräys voi aiheuttaa epäselvyyksiä. Kohteilla noudatetaan kaavasta riippumatta metsälain ja muiden lakien sekä metsäsertifioinnin mukaisia vaatimuksia, mm. suojakaistojen osalta.
3. Muutamien pienten saarien osalta Pieni-Otikaisella ja Iijärvellä on myös luo-merkintä. Osalla niistä voi olla metsätaloudellista merkitystä.
 - Kaavassa edellä mainitut kohteet on esitetty luo-merkinnällä. Koska kyseisillä alueilla ei ilmeisesti ole muuta kaavallista maankäyttöpainetta, luontoarvot ovat vaatimattomia ja ne huomioidaan muutenkin metsänkäytössä, niin esitämme mielipiteenämme, että kyseiset luo-merkinnät poistetaan kaavasta.
 - Suoniemen osalta tulee kaavaselostuksen tekstissä todeta, ettei alue ole metsälain mukainen kohde.

Kaavaan on myös merkitty SL-alueita. Kaavaselostuksesta saa käsityksen, että osa niistä on uusia. Mikäli kaavaan merkittävissä SL-alueissa on vielä toteuttamattomia alueita, on niiden toteuttamiseen liittyvistä perusteista, aikatauluista, vaikutuksista ja korvauksista sovittava maanomistajan kanssa.

Vastine: Rantayleiskaavaan osoitetaan luonnonympäristön arvokkaat kohteet ja maisema-alueet vakiintuneen käytännön mukaisesti omilla merkinnöillään ja arvot säilyttävillä kaavamääräyksillä. Kaavaehdotukseen on tarkistettu kohteiden tiedot ja perustelut kaavassa osoitetuille merkinnöille. Kaavassa osoitetut luonnonsuojelualueet ovat kaikki olemassa olevia, eivät perustetavaksi tarkoitettuja. Näitä koskevia tietoja on tarkennettu kaavaselostukseen.

13. Mieli-pide koskien kiinteistöä 768-409-9-14 (2.7.2018)

Viitaten oheiseen perinnönjakokirjaan 4.7.1992, jossa on määritelty kaksi rantarakennuspaikkaa tilalleni. Tarkoituksena on ollut että jaetut tilat ovat samanarvoiset. Tilalleni on luonnoksessa merkitty vain yksi rantarakennuspaikka. En ole tyytyväinen ratkaisuun, ei ole oikeudenmukainen.

Vaadin muuttamaan Sulkavan Koillisosan rantayleiskaavaa niin, että tilalle merkitään kaksi rantarakennuspaikkaa.

- muuttamaan mitoitusperusteita siten, että Iijärven rantarakennuspaikat jaetaan uudelleen. Päätös mitoitusperiaatteista ei perustu siihen periaatteeseen, joka on perinnönjakokirjassa kirjoitetun tahdon mukainen.
- Tontilla on hyvin tilaa kahdelle rakennuspaikalle. Kohde on rantarakennuskelpoinen.
- Lainsäädännön mukaan, jotta perinnön jakaminen toteutuu oikein, pitää jakaa uudelleen rantarakennuspaikat.
- Järven eteläpuoleisessa osassa on jo tiheään rakennettuja tontteja, pohjoisosassa on harvassa, joten sinne kuuluisi saada tilalleni rantarakennuspaikkoja kaksi.
- Niemen kärki on merkitty maisemallisesti merkittäväksi alueeksi. Anon korvausta käytön kiellosta.
- Ulkopaikkakuntalaisena ei ole ollut tietoa kunnan suunnitelmista. Jo v. 2016 olen esittänyt kyselyjä asiasta Järvi-Saimaan Palvelut Oy:lle.



Vastine: Kiinteistö sijaitsee Iijärvellä, jossa käytetty mitoitusnormi on 4,0 rakennuspaikkaa/ muunnettu rantaviivakilometri. Kiinteistö 768-409-9-14 kuuluu samaan emätilaan tilojen -9-13 ja -9-15 kanssa. Emätilalla on yhteensä todellista rantaviivaa 1,564 km ja muunnettua 0,981 km. Näin ollen emätilan kokonaisrakennusoikeus on 3,924 eli neljä rakennuspaikkaa. Alueella on käytetty kaksi rantarakennusoikeutta ja jäljellä on kaksi rantarakennuspaikkaa. Ensisijaisesti rakennusoikeus kuuluu rakentumattomalle tilalle (9-14) ja toissijaisesti jäljellä oleva rakennusoikeus osoitetaan tiloille rantaviivan suhteessa. Näin ollen neljäs rakennusoikeus kuuluu tilalle 9-13. Emätilan alueelle on osoitettu kaavaluonnoksessa kaikki sille kuuluva rakennusoikeus. Mielpiteessä viitatus perinnönjaon perusteella ei ole mahdollista merkitä kaavaan enempää rakennusoikeutta, kuin mikä emätilan laskennallinen rakennusoikeuden määrä on.

Rantayleiskaavan laidinnassa käytetyt mitoitusperiaatteet ovat vakiintuneen käytännön mukaiset ja noudattavat samaa linjaa muiden Sulkavan kunnassa laadittujen rantayleiskaavojen kanssa. Emätilalla muodostuvaan rantarakennusoikeuden määrään ei vaikuta muiden emätilojen alueella käytetty rakennusoikeus. Näin ollen tiiviisti rakentunut Iijärven eteläosa ei vähennä tai kasvata kohdekiinteistön rakennusoikeutta. Kiinteistölle luontoselvityksessä merkitty havainto paikallisesti merkittävästä niemenkärjestä ei vaikuta rantarakennusoikeuteen tai alueen käyttöön.

Kaavaluonnoksessa kiinteistön rakentamiselta vapaat alueet on osoitettu maa- ja metsätalouskäyttöön tarkoitettuna alueena (M).

Alueen kaavoituksen käynnistämisestä on tiedotettu kaavoituskatsauksella tammikuussa 2018 ja ulkopaikkakuntalaisia maanomistajia on tiedotettu luonnoksen valmistuttua nähtävillä olosta kirjeitse.

14. Mielpide koskien kiinteistöä 768-402-3-11 ja 3-29 (7.8.2018)

Haluaisin muuttaa kaavaluonnoksessa mökkitontin paikkaa Pyhäjärven rannalla. Liitteen kartassa on esitys ja valtakirja. Uusi ehdotus olisi mökkipaikkana erinomainen.

Vastine: Uuden rakennuspaikan esitetty siirto tilalla voidaan toteuttaa, koska esitetty uusi sijainti on korttelialueen toisella puolella, jolloin rakentamisen alue säilyy yhtenäisenä.

15. Mielpide koskien kiinteistöä 768-409-9-15 (21.9.2018)

Tilalla Uittoieniemi 768-409-9-15 on ollut silloisen rakennustarkastajan mukaan jaossa rantarakennuspaikkoja enintään 2 kpl. Vuonna 1998 kiinteistö 9-15 on siirretty lahjana kahdelle lapselle, jolloin lahjavero on määräytynyt sen mukaan, että tilalla on kaksi rantarakennuspaikkaa. Mihin perustuu, etteivät vanhempien virkamiesten tekemät päätökset ja allekirjoitukset pidä paikkaansa? Jos Sulkavan kunta päättää poistaa toisen rakennuspaikan, mistä saan korvauksen hukkaan menneistä veroista?

Vastine: Rantayleiskaavan valmistelussa ei ole ollut esille, että tilalle Uittoieniemi 9-15 olisi myönnetty lupa kahdelle rakennuspaikalle. Tilalla on yksi rakentunut loma-asunto, joka on merkitty kaavaluonnoksessa lomarakennuspaikaksi.

Kiinteistö 768-409-9-15 kuuluu samaan emätilaan tilojen -9-14 ja -9-15 kanssa. Emätilalla on yhteensä todellista rantaviivaa 1,564 km ja muunnettua 0,981 km. Näin ollen emätilan kokonaisrakennusoikeus on 3,924 eli neljä rakennuspaikkaa. Alueella on käytetty kaksi rantarakennusoikeutta ja jäljellä on kaksi rantarakennuspaikkaa. Ensisijaisesti rakennusoikeus kuuluu rakentumattomalle tilalle (9-14) ja toissijaisesti jäljellä oleva rakennusoikeus osoitetaan tiloille rantaviivan suhteessa.

Lahjan antamisen aikaan Sulkavan kunnassa ei ole ollut voimassa rantayleiskaavoja, myöskään rantojen mitoitusperiaatteita koskien ei ole ollut tehty yksittäisiä rantakaavoja laajempia



Sulkavan kunta
Koillisosan rantayleiskaava
Vastineet kaavaluonnoksesta saatuun palautteeseen

päätöksiä. Arvio enimmäisrakennusoikeudesta on tehty tuolloin voimassa olleen lainsäädännön ja käytänteiden mukaisesti. Koillisosan rantayleiskaavan laadinnassa sovelletaan voimassa olevaa lainsäädäntöä, kunnassa hyväksytyjä mitoituseriaatteita ja rantojen maankäytön suunnittelussa viime vuosikymmenten aikana vakiintuneita käytänteitä.

Sulkavalla 21.5.2019

Järvi-Saimaan Palvelut Oy

kaavoitusinsinööri (ins. amk)
Miia Blom

kaavoitusinsinööri (ins. amk, YKS 599)
Henna Arkko