



SULKAVAN KUNTA, KOILLISOSAN RANTAOSAYLEISKAAVA

VASTINEET EHDOTUSAINEISTON MUISTUTUKSIIN JA LAUSUNTOIHIN

Ehdotusaineisto on ollut yleisesti nähtävillä 5.6. - 5.7.2019 MRL 65 § ja MRA 19 §.

Lausuntojen pääkohdat

1. Museovirasto (18.6.2019)

Kaavaa varten laadittu Rakennettu kulttuuriympäristö ja kulttuurimaisema – perusselvitys (Selvitystyö Ahola 30.8.2018) sisältää hyvät lähtötiedot kulttuurihistoriallisten kohteiden ja piirteiden huomioimiselle. Selvitystä on hyödynnetty kaavassa osoitettujen kulttuurimaiseman kannalta arvokkaiden alueiden (km) ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden kohteiden (sr) valitsemisessa.

Tunnilan maatalousmaisema on kulttuurimaisemista maakunnallisesti arvokas, muut kahdeksan ovat suunnittelualueen kannalta edustavia ja paikallisesti merkittäviä. Yksittäisistä kohteista maakunnallisesti arvokkaita ovat Linkola ja Leipämäen koulu, Perätalon pihapiiri on paikallisesti arvokas. Merkinnät kaavakartalla perustuvat Etelä-Savon maakuntakaavaan sekä kaavan kulttuuriympäristön ja kulttuurimaiseman perusselvitykseen. Kaava-alueelta ei tunneta vedenalaista kulttuuriperintöä.

2. Savonlinnan maakuntamuseo (28.6.2019)

Muinaisjäännösinventoinnissa havaittiin kuudella uudella rakennuspaikalla muinaismuistolain (295/63) suojelema kiinteä muinaisjäännös tai muu kulttuurihistoriallinen kohde:

1. Kierminiemi, tervahauta
3. Majoo E, tervahauta
4. Pyhäjärvi Myllylahti S, mahdollisia raivausröykkiöitä
5. Pieni-Otikainen S, myllypadon jäännös
6. Iijärvi Kommerlahti, maarakenne
7. Luomanen SE, maarakenne

Kohteet ovat selkeästi rajattavissa ja pienalaisia, joten rakentamisen voi tonteilla sijoittaa kohteiden ulkopuolelle. Savonlinnan maakuntamuseolla ei ole muuta huomauttamista kaavaehdotuksesta. Museovirasto on antanut lausunnon rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

3. Pohjois-Savon ELY-keskus, liikenne ja infrastruktuuri - vastuualue (1.7.2019)

Kaavaehdotukseen on täydennetty liikennevastuualueen luonnosvaiheessa esittämät täydennykset ja tarkistukset. Liikenneturvallisuutta on korostettu ja huomioitu liikennejärjestelmää ja maanteitä koskevan lain 38 §:n hengen mukaisesti etenkin niiden yksityistieliittymien osalta, joihin tukeutuva liikenne kasvaa uuden rantarakentamisen myötä.

4. Etelä-Savon maakuntaliitto (10.6.2019)

Ei kommentoitavaa kaavaehdotuksesta.



5. Etelä-Savon ELY-keskus (27.6.2019)

Kaavaluonnoksesta 21.8.2018 antamassa lausunnossa esille tuodut seikat on pääsääntöisesti asianmukaisella tavalla otettu huomioon kaavaehdotuksen maankäytössä. Yleiskaavaehdotus täyttää ELY-keskuksen käsityksen mukaan riittävällä tavalla maankäytön- ja rakennuslain rantayleiskaavalle asettamat vaatimukset.

Muutama seikka vaatii vielä kuitenkin täsmentämistä;

Luonnonsuojelu

Uhanalaisten lajien esiintymistiedoista selviävä Kankunlammen itäpään liito-oravahavaintoalue (havainto vuodelta 2004) sijoittuu yleiskaavan M-alueelle. Vaikkei tälle alueelle olekaan osoitettu rakentamista, on sen nykytilanne syytä selvittää ja tarvittaessa osoittaa alue kaavassa asianmukaisella merkinnällä.

Luo-alueiden kaavamääräys on syytä muuttaa muotoon "...on otettava huomioon ettei luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeitä elinympäristöjä ja eliölajiesiintymiä heikennetä".

Rakennettu kulttuuriympäristö ja kulttuurimaisema

Kaavaa varten tehty kulttuuriympäristöselvitys (Teija Ahola, Selvitystyö Ahola 30.8.2018) esittelee hyvin alueen kulttuurimaisemaa ja sen kehittämistä. Kohde- ja tilakohtaisesti selvitys jää pintapuoliseksi. Vähäisten kohdetietojen ja niukan kuva-aineiston perusteella on vaikea arvioida, onko alueelta esitetty kaikki kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennusperintökohteet, esimerkiksi mahdollinen 1900-luvun alkupuolen huvila-asutus. Jotkin ei-suojeltavat kohteet (Peltoniemi) herättävät kysymyksen, olisiko alueella nyt esiteltyä enemmän rakennusperintökohteita. Rakennuskohtaisia mahdollisia puutteita tosin paikkaa erillinen kulttuurimaisemiin kohdistuva km-määräys.

Kaavaehdotuksessa on esitetty suojeltaville rakennusperintökohteille sr-määräys. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan määräyksestä tulisi poistaa maininta "Purkaminen on kiellettyä ilman pakottavaa syytä" ja korvata se määräyksellä "Rakennusta ei saa purkaa".

Vastine: Kankunlammen liito-oravahavaintokohdetta sekä kulttuuriympäristökohteiden merkintöjä ja määräyksiä koskien on käyty Etelä-Savon ELY-keskuksen maankäytön ohjausryhmän kanssa keskustelua ennen kaavaehdotuksen valmistumista. (työneuvottelu 6.11.2018) Samassa yhteydessä on käsitelty selvitysten sisältöä, luonnonympäristön arvoja ja rakennuskannan mahdollisia arvoja koskevia kysymyksiä. Aineistoon on tehty viranomaisen ohjauksella tarvittavat muutokset. Luo-alueiden kaavamääräys voidaan muuttaa lausunnossa esitettyyn muotoon. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kohteen (sr) kaavamääräykset säilytetään aiemmin sovitun mukaisina.

Muistutusten pääkohdat

6. Muistutus koskien kiinteistöjä 768-412-1-26 ja 768-412-1-28 (25.6.2019)

Esitän rakennuspaikan siirtoa Pieni-Saarinen järven rannalta tilalta 768-412-1-26 Koivumäki Suuri-Saarinen järvelle tilalle 768-412-1-28 Pihlajamäki.

Perusteluna esitän, että Pieni-Saarinen on suorantainen ja kehno rakennettava. Lisäksi järvi on samea, matala ja virkistysarvoltaan heikko. Suuri-Saarisen ranta on kallioinen ja jyrkkä, siksi esitämme että rakennuspaikka annettaisiin karttaliitteeseen merkitylle paikalle (kuva alla).

Paikalle johtaa luonnostaan notko, johon tien saa rakennettua. Tontille tulisi kalliomaata länsireunalle (ilta-aurinko) ja tasaisempaa rantaviivaa saunarakennusta varten. Vaihtoehtoinen paikka em. sijainnille on rakennetusta tontista länteen, jossa on rakennuskelpoista maata ja jonne tieyhteys saadaan toteutettua olemassa olevan kautta.



Karttaote: Suuri-Saarinen, tilan 768-412-1-28 rantavyöhyke.

Vastine: Kaavan laatija on selvittänyt asiaa ja todennut, että kyseessä on kaksi tilaa, joilla on yhtenevä maanomistus. Rantayleiskaavan laadintaperiaatteiden mukaisesti maanomistussyksikön rantarakennusoikeus määritetään kokonaisuutena, eli tilojen alueella muodostunut rantarakennusoikeus lasketaan yhteen ja rakennusoikeus voidaan sijoittaa soveltuvimpaan paikkaan.

Pieni-Saarisen koko itärannan alueelle ulottuvalla tilalla **768-412-1-26** on mitoittavaa rantaviivaa 355 metriä, mitoitusnormi on 3,5 jolloin laskennallista rakennusoikeutta on 1,24. Tila kuuluu samaan emätilaan 768-415-1-24 pohjoispuolella sijaitsevan tilan 768-412-1-25 kanssa, jonka laskennallinen rakennusoikeus on 1,49. Emätilan kokonaisrakennusoikeus on 2,73 eli kolme rantarakennusoikeutta. Tilat ovat kaavaa laadittaessa rakentumattomia. Ko. emätilan alueelle on kaavaehdotuksessa osoitettu mitoittavan rantaviivan suhteessa kaksi rantarakennuspaikkaa tilan 1-25 alueelle ja yksi rantarakennuspaikka tilan 1-26 alueelle.

Tila **768-412-1-28** kuuluu ainoana tilana emätilaan 768-412-1-22. Tilalla on Suuri-Saarisen etelärannalla yksi rakentunut lomarakennuspaikka. Tilalla on mitoittavaa rantaviivaa 350 metriä, mitoitusnormi on 4,0. Rakennusoikeutta on siten muodostunut 1,40 josta jäljellä on 0,40.

Emätila 412-1-24 tai 412-1-22 ei ole ylittänyt sille kuuluvaa rantarakentamisen määrää, vaikka kaikki alueella muodostunut rantarakennusoikeus on osoitettu kaavaehdotuksessa kaavaan. Koska tilojen ja emätilojen alueella rantarakentamisen määrää ei ole ylitetty, rakennusoikeuden osoittaminen tilojen 1-26 ja 1-28 muodostaman maanomistussyksikön sisällä on rantayleiskaavan laadintaperiaatteiden mahdollistamalla tavalla mahdollista.

Maanomistussyksikköön kuuluvien tilojen alueella on kaikkiaan muodostunut rantarakennusoikeutta $1,24 + 1,40 = 2,64$, josta 1,0 on käytetty. Jäljellä on siten 1,64 joka pyöristyy kahdeksi rantarakennusoikeudeksi.

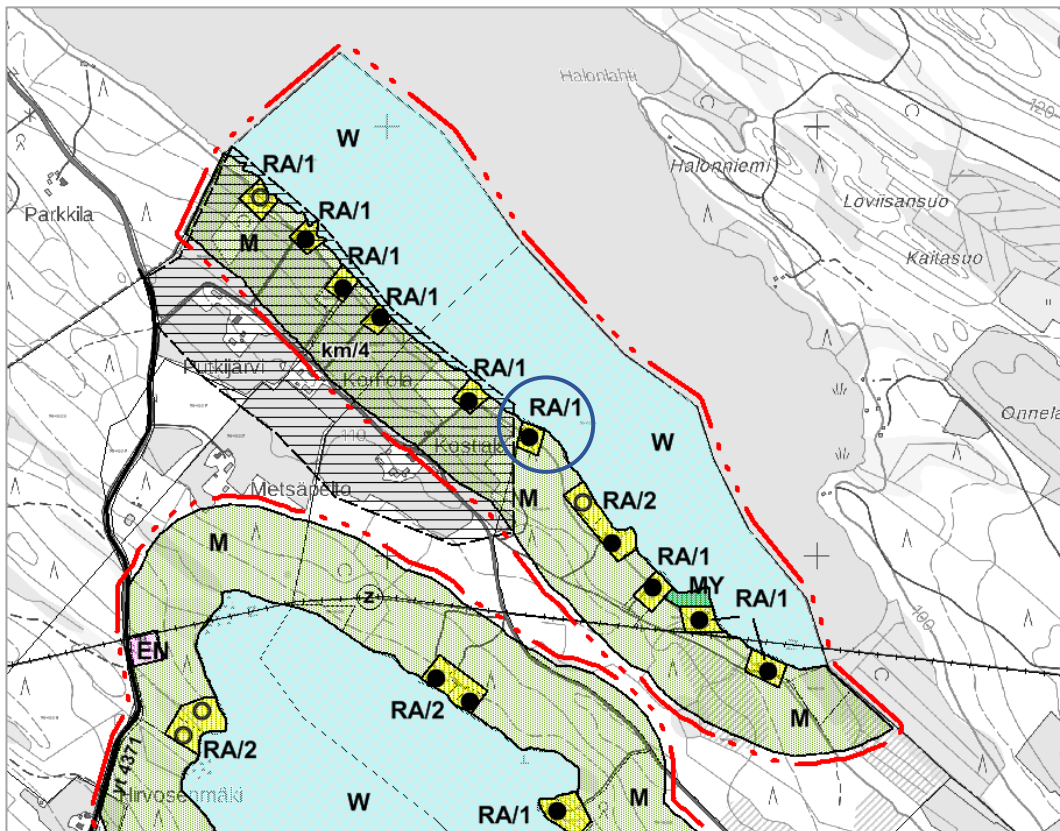
Rakennusoikeuden siirrolla maanomistussyksikön sisällä vesialueelta toiselle saavutetaan pitkä rakentamiselta vapaa rannanosa (700 m) Pieni-Saariselle. Suuri-Saariselle osoitetaan kaavaan yhteensä kolme lomarakennuspaikkaa, joista yksi on rakentunut. Rakennuspaikkojen sijoittelussa on huomioitu uuden rakennuspaikan vähimmäisvaatimukset pinta-alan ja rantaviivan pituuden suhteen sekä kohteen maastonpiirteet.

Kaava-alueen maanomistussyksiköt on tutkittu kaavaprosessin valmisteluvaiheessa, mutta tämän kohteen osalta laskelmaan oli jäänyt virhe rakennuspaikkojen kokonaismäärässä. Rakennusoikeuden määrä tiloilla on nyt kaavan laadintaperiaatteiden mukainen ja se vastaa mitoitusperiaatteissa määritettyjä rakennusoikeuden laskentaperiaatteita.

7. Muistutus koskien kiinteistöä 768-409-2-77 (5.7.2019)

Asiamme koskee tilaa 768-409-2-77 Putkijärvellä, ja kaavaehdotukseen merkittyä rakennuspaikkaa (RA). Pyydämme, että rakennuspaikkaa levennettäisiin rannan suuntaisesti liitekarttaan merkityn mukaisesti. Mikäli merkitty alue ei ole hyväksyttävissä, pyydämme, että laajennus tehdään sen mukaan mikä on hyväksyttävissä.

Vastine: Muistutuksessa tarkoitettu rakennuspaikka on osoitettu kaavaehdotukseen vähimmäispinta-alan mukaan reilu 3000 m² suuruisena. Kaavoittaja on tutustunut kohteeseen maastokäynnillä v. 2016 ja voi todeta, ettei rakennuspaikan osoittamiselle kaavaan merkittyä suurempana ole olemassa estettä. Rakennuspaikan siirtäminen etäämmälle tilan rajasta ei ole mahdollista, koska tilalla olemassa oleva rakennus tulee sijoittua rakennusalueelle. Rantarakennuspaikka osoitetaan kaavaan noin 1600 m² suurempana, jolloin sen leveys on 75 metriä ja syvyys keskimäärin 65 metriä. Alla on karttaote kaavaehdotuksesta.



Sulkavalla 14.11.2019

Järvi-Saimaan Palvelut Oy

kaavoitusinsinööri (ins. amk)
Miiia Blom

kaavoitusinsinööri (ins. amk, YKS 599)
Henna Arkko