

SAARIJÄRVEN KAUPUNKI

# **Pienvesistöjen rantaosayleiskaava, Pohjoisosa**

Ehdotusvaiheen muistutusten vastineet

Ouni Maria

19.8.2019

**Sisällysluettelo**

1	Maanomistaja .....	1
2	Maanomistaja .....	2
3	Maanomistaja .....	3
4	Maanomistaja .....	4
5	Maanomistaja .....	5
6	Maanomistaja .....	6
7	Maanomistaja .....	8
8	Maanomistaja .....	10
9	Maanomistaja .....	11

19.8.2019

---

## Pienvesistöjen rantaosayleiskaava, Pohjoisosa

### 1 Maanomistaja

#### **Muistutuksen pääkohdat:**

1. Toivotaan että tilan Hukkasuo 729-407-22-17 kaavan merkitty rakennuspaikka Kannonkosken rajalla siirretään tilan toiseen reunaan Teuvo Hukan rajan viereen. Nykyinen paikka on rakennuspaikkana kelpaamaton koska ranta on suota. Ehdotetulla paikalla ranta olisi parempi.

#### **Vastine:**

1. Rakennuspaikka on siirretty esitetyn mukaisesti.

19.8.2019

---

## 2 Maanomistaja

### Muistutuksen pääkohdat:

1. Toivotaan tilalle Heinämäki 729-407-40-9 lisää rakennusoikeutta, jotta tulevaisuudessa voisin kohdella lapsiani tasavertaisesti (karttaliite).

### Vastine:

1. Kiinteistön mitoitus ja rantaviivan muunto on tarkistettu. Kiinteistön 729-407-40-9 emätila on 729-407-40-2, ja kiinteistö on emätilan ainoa lohkotila. Kiinteistöllä on rantaa sekä Heinäjärven, että Levälammen alueilla. Rantaviivan muunnossa oli virhe, joka on nyt korjattu. Emätilalla ja siten kiinteistöllä on muunnettua rantaviivaa yhteensä 0,63 km, jolloin muodostuu 2,52 laskennallista rakennusoikeutta. Koska kiinteistöllä on jo yksi olemassa oleva rakennusoikeus, muodostuu kiinteistölle 2 uutta rakennusoikeutta ( $2,52 - 1 = 1,52 \sim 2$ ).

Uusi rakennusoikeus on osoitettu toivottuun kohtaan.

19.8.2019

---

### 3 Maanomistaja

**Muistutuksen pääkohdat:**

1. Toivotaan tilan Lamminkangas 729-402-1-66 rannan RM-1 alueen rakennusoikeudeksi 300 kr-m<sup>2</sup>.
2. Toivotaan että tilan Lamminkangas 729-402-1-66 pihapiirin RM-alueetta levennetään (liitekartta)

**Vastine:**

1. RM-1 alueen rakennusoikeus on osoitettu esitetyn mukaisesti.
2. RM-alueetta on levennetty esitetyn mukaisesti.

19.8.2019

---

#### 4 Maanomistaja

**Muistutuksen pääkohdat:**

1. Toivotaan että tilan Kytölä 729-407-34-0 rakennuspaikka (RA) poistetaan kaavakartasta.

**Vastine:**

1. Osoitettu uusi rakennusoikeus on poistettu kaavasta ja osoitettu M-1 -alueena. Määräyksen mukaan alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. MRL 43.2 §:n perusteella määrätään, että alueella on asuin- ja lomarakentaminen kielletty. Suluissa oleva luku osoittaa alueen yleiskaavan suunnittelu- ja mitoitusperusteen mukaisen rantarakennusoikeuden, jota ei ole osoitettu kaavakartalla, vaan ainoastaan emätilataulukossa.

19.8.2019

---

## 5 Maanomistaja

### Muistutuksen pääkohdat:

1. kiinteistölle Pirttilä 729-402-9-0 kohdalle Saarisen ja Kaitaisen järville toiveena on yksi tontti kummallekin rannalle. Saarisen rannalle tontti voisi olla lännemmän tontin kohdalla. Kaitaisen osalta tontti saisi olla itärannalla, eikä länsirannalla kuten tämänhetkisessä luonnoksessa.

### Vastine:

1. Rakennuspaikka on siirretty Kaitasen länsirannalta itärannalle. Saarisen rannalla sijainnut itäpuoleinen rakennuspaikka on poistettu kaavasta ja osoitettu M-1 -alueena. Määräyksen mukaan alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. MRL 43.2 §:n perusteella määrätään, että alueella on asuin- ja lomarakentaminen kielletty. Suluissa oleva luku osoittaa alueen yleiskaavan suunnittelu- ja mitoituserusteen mukaisen rantarakennusoikeuden, jota ei ole osoitettu kaavakartalla, vaan ainoastaan emätilataulukossa.

19.8.2019

---

## 6 Maanomistaja

### Muistutuksen pääkohdat:

1. Seppo Juhani Nuutinmäen kuolinpesän nimissä lähettyä mielipidettä luonnosvaiheessa ei ole lainkaan käsitelty. Kuolinpesälle kuuluneet kiinteistöt ovat nyt siirtyneet allekirjoittaneelle.
2. Kallion kiinteistön 729-402-1-336 alueelle kaavoitettu rakennuspaikka ei ole mahdollinen, sillä alueen sisään jää Kallion kiinteistön käyttöveden pumppausasema, vesijohtoverkkoa, jo rakennetulle mökille kulkeva tie, viljeltyä peltoa sekä sähkölinja.

Rakennuspaikalle ei ole vaihtoehtoista paikkaa kiinteistöllä, sillä muut ranta-alueet ovat liian kapeita lähelle rantaa ulottuvien peltojen vuoksi ja ne on säilytettävä suojavyöhykkeinä. Lisäksi haluan säilyttää mahdollisuuden tilan oman rantasaunan rakentamiseksi, mitä varten ei tarvita kaavoitusta.

3. Toivotaan RA-merkinnän poistoa kiinteistöiltä Ruokopuro 729-402-1-113 ja Ruokolahti 729-402-3-164. Lahti on kasvanut lähes umpeen ja on suurelta osin tulvivaa suomaata. Alueella on aiemmin pesinyt laulujoutsen. Lisäksi alueella esiintyy mm. kaulushaikara, kuikka, kurki ja telkkä. Varsinainen vesialue lahdella on hyvin kapea, lahden suulta ruokopuron suulle kulkeva kapea virta, mikä ilmenee ilmakuivistakin.
4. Perustelut puuttuvat kaavaehdotuksesta miksi Valkeisen järven uusien rakennuspaikkojen määrä on ristiriidassa mitoituspäätöksen kanssa. Rakennuspaikkoja vaikuttaisi olevan noin 10 liikaa. Rantaviivaa 5km, mitoituksen mukaan yhteensä 30 rakennuspaikkaa joista 23 jo rakennuttua. Eli, tulisi olla korkeintaan 7 uutta paikkaa vaikka ehdotuksessa on kuitenkin 17.
5. Vaadin, että Ruokolahden ympäristö tulee jättää kokonaisuudessaan kaavoituksen ulkopuolelle arvokkaan luonnonympäristön sekä rakentamisen aiheuttaman vesistön pilaantumisen vuoksi. Kaavan suunnittelutavoitteet ovat ristiriidassa esitettyjen rakennuspaikkojen kanssa. Alue on merkittävä luonnonkohde ja maapohjaltaan rakennuskelvoton. Lahden umpeen kasvamisen ja mataluuden vuoksi sieltä ei ole yhteyttä varsinaiseen vesistöön, joten aluetta ei pitäisi huomioida rakennusoikeuden laskemisessa. Aluetta ei voi käytännössä ruopata koska se on suomaata ja tuhoaisi lintujen pesimäpaikat ja luonnon.

### Vastine:

1. Luonnosvaiheessa lähetetty mielipide oli jäänyt käsittelemättä inhimillisen virheen seurauksena. Mielipiteessä esitetyt asiat käsitellään tässä vastineessa.
2. Osoitettu uusi rakennusoikeus on poistettu kaavasta ja osoitettu M-1 -alueena. Määräyksen mukaan alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. MRL 43.2 §:n perusteella määrätään, että alueella on asuin- ja lomarakentaminen kielletty. Suluissa oleva luku osoittaa alueen yleiskaavan suunnittelu- ja mitoituspäätöksen mukaisen rantarakennusoikeuden, jota ei ole osoitettu kaavakartalla, vaan ainoastaan emätilataulukossa.



19.8.2019

---

3. Osoitetut uudet rakennusoikeudet on poistettu kaavasta ja osoitettu M-1 - alueena. Määräyksen mukaan alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. MRL 43.2 §:n perusteella määrätään, että alueella on asuin- ja lomarakentaminen kielletty. Suluissa oleva luku osoittaa alueen yleiskaavan suunnittelu- ja mitoitusperusteen mukaisen rantarakennusoikeuden, jota ei ole osoitettu kaavakartalla, vaan ainoastaan emätilataulukossa.
4. Rakennusoikeus muodostuu kiinteistöittäin kunnanvaltuuston hyväksymien mitoitusperusteiden mukaisesti. Uusia rakennusoikeuksia voidaan osoittaa myös maanomistajan muille kiinteistöille toisilla vesistöillä. Kaavassa on siten siirretty joitakin rakennusoikeuksia huonommin rakentamista kestäville vesistöiltä paremmin kestäville vesistöille. Lisäksi kaavassa on osoitettu rakennusoikeutta sellaisille rakentamattomille emätiloille, joilla ei ole rakennusoikeutta. Näin ollen Valkeiselle on muodostunut enemmän rakennusoikeutta. Ratkaisu on tasapuolisen tarkastelun ja kaavan kokonaisvaikutusten osalta paras mahdollinen ratkaisu.
5. Mitoituksen mukaisia uusia rakennusoikeuksia ei voida jättää osoittamatta ilman maanomistajan tahtoa tai muuta perusteltua syytä. Kaavan vaikutusten arvioinnin yhteydessä ei ole arvioitu uusien rakennusoikeuksien aiheuttavan sellaisia merkittäviä vaikutuksia Ruokolahden arvokkaalle luontokohteelle, että rakennusoikeuksien osoittamatta jättäminen olisi perusteltua.

19.8.2019

---

## 7 Maanomistaja

### Muistutuksen pääkohdat:

1. Vaadin luo-1 merkintää Saukonlammen pohjukassa poistettavaksi metsätaloudelle haitallisena ja kaavan tavoitteiden kannalta tarpeettomana virallisesta kaava-aineistosta ja kaava-kartasta tai rajattavaksi vain toisen kaavassa osoitetun rantatontin alueelle lammen pohjukkaan. Selkeintä olisi siirtää kaikki luo-1 merkinnät kaavan liiteaineistoihin ja vain viitata kaavaselostuksessa tähän liiteaineistoon.

Kaavaselostuksessa on mainittu että M-alueilla noudatetaan metsälakia, tämä on riittävä kirjaus kaavan tavoitteiden kannalta, ko. merkintä M -alueilla on tarpeeton koska mahdolliset metsälain kohteet (muutkin kuin kaavassa oletetut) otetaan automaattisesti huomioon metsänkäsittelyssä.

Haitta metsätaloudelle on merkittävä koska isommat ostajat karttavat sellaisten leimikoiden ostoa joissa on epämääräisiä "luo"-merkintöjä, tämä näkyy puun hinnassa.

Luo merkintöjen taloudellisia vaikutuksia metsätalouteen ei kaavoittaja ole arvioinut lainkaan – vastineissaan Metsäkeskukselle on kaavoittaja todennut että "kohteet on pienialaisia ja sen vuoksi niistä ei aiheudu merkittävää/kohtuutonta haittaa metsätaloudelle". Tämä perustelu ei ole pätevä koska "pienialaisuus" ei ole tässä se olennainen vähäisen haitan peruste vaan merkinnän vaikutus puunostajiin edellä selostetuista syistä.

MRL 39 pykälän sisältövaatimusta on aina tulkittava suhteessa kaavan tavoitteisiin, ei itsenäisenä vähimmäis-sisältöluettelon ja vieläpä siten että ei aiheuteta kohtuutonta haittaa maanomistajalle. Kaavan vaikutusarvioista käy jo ilmi luonnonarvojen huomiointi kaavatyössä, kaavan keskeisin ja kriittisin sisältö on rakennuspaikkojen sijoittelu luonnonarvojen kannalta herkille alueille. Luontokohteiden lisääminen kaavakartalle muille alueille ei tuo mitään lisäsisältöä itse kaavaan, se ei tule siitä sen paremmaksi MRL 39§:n valossa.

Lintujen levähdyspaikkana lammen pohjukalla voi olla merkitystä mutta senkin suhteen juuri rantarakentaminen ja rannalla oleskelu haittaa merkittävästi lintujen rauhaa sulan maan aikaan, metsätalouden kaikki toimenpiteet tehdään pesimisaikojen ulkopuolella.

### Vastine:

1. Saukonlammella sijaitseva luo-kohde on luontoselvityksen mukaan metsälain 10 §:n mukainen rantaluhta, jonka rehevä lahdeke on rantaluhtineen pesimälinnuston kannalta merkittävä; laulujoutsen pesii.

Luo-1 alueen kaavamääräys on seuraava: *Alueella sijaitsee metsälain 10 §:n mukaisia kohteita ja/tai Vesilain 2 luvun 11 §:n mukaisia kohteita. Alueiden suunnittelussa ja toteutuksessa on otettava huomioon luontoarvot ja alueen luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeän luonteen turvaaminen. Vesilain 2 luvun 11 §:n mukaisten kohteiden suojelusta poikkeamiseen tulee saada vesilain 2 luvun 11 §:n poikkeuslupa.*

19.8.2019

---

Sammakkolammella sijaitseva luo-kohde, kuten muutkin kaavassa osoitetut luo-kohteet ovat kaavan tavoitteet, tarkoitus ja tarkkuus huomioiden perusteltuja esittää kaavassa siitäkkin huolimatta, että metsälain 10 §:n mukaiset kohteet tulevat huomioiduksi myös metsän hoidon kautta. Kohteet ovat varmennettuja ja tarkkarajaisia sekä pienialaisia.

Rantaosayleiskaava on tavanomaista yleiskaavaa tarkempitasoinen kaava, koska sillä muun muassa ohjataan suoraan rakentamaista. Kaavassa on siten tarkoituksenmukaista ohjata muutakin maankäyttöä (kuten luontoarvoja) tavanomaista yleiskaavaa tarkemmalla tasolla.

Luo-1 -merkintä on luonteeltaan informatiivinen, eikä kaavamääräys rajoita metsänhoitoa verrattuna tilanteeseen, jossa luo-1 merkintää ei olisi osoitettu kaavakartalla. Näin ollen Sammakkolammen luo-1 -alueen osoittamatta jättämiselle ei ole perusteita.

Luo-kohteet eivät aiheuta merkittävää / kohtuutonta haittaa metsän omistajille. Metsälain 11 §:ssä on säädetty mahdollisen kohtuuttoman haitan korvaamisesta, johon ei kaavoituksella oteta kantaa.

19.8.2019

---

## 8 Maanomistaja

### Muistutuksen pääkohdat:

1. Toivomme että lisämaana ostettu sammakkolampi -määräala merkitään osaksi olemassa olevaa rakennuspaikkaa.

### Vastine:

1. Määräala on huomioitu rakennuspaikan rajauksessa.

19.8.2019

---

## 9 Maanomistaja

### Muistutuksen pääkohdat:

1. Toivotaan käyttötarkoituksen muutosta vakituisen asunnon rakennuspaikaksi kiinteistöllä 729-402-3-217.

### Vastine:

1. Käyttötarkoitus on muutettu esitetyn mukaisesti.