

KAAVANLAATIJAN VASTINEET 15.2.2022

## **Pien-Saimaan osayleiskaavan muutos**

TIIVISTELMÄT EHDOTUSVAIHEEN KUULEMISESSA SAADUISTA LAUSUNNOISTA JA KAAVANLAATIJAN VASTINEET NIIHIN

### **Kaavaehdotuksen nähtävillä olon aikana (3.1. – 1.2.2022) jätettiin yiisi lausuntoa:**

**Etelä-Karjalan liitto (4.1.2022)** toteaa lausunnossaan, että maakuntakaavassa alueelle ei ole osoitettu seudullisesti tai maakunnallisesti merkittävää matkailupalveluiden aluetta, joten aluetta voidaan kehittää omarantaisena loma-asuntoalueena. Maanomistajien kaavamuutoksen perusteella myöskään maanomistajat eivät näe alueen kehittämistä matkailupalveluiden alueena tarkoituksenmukaisena. Kaavaehdotuksessa osoitetun maankäytön myötä alueen rakennuspaikkojen määrä vähenee merkittävästi. Lintuinvuoren muinaismuistokohde on osoitettu ja huomioitu asianmukaisesti. Maakuntakaavamääräysten mukainen tulvakorkeus on huomioitu rantayleiskaavan kaavamääräyksissä. Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta Kutilan kanavahankkeeseen. Kaavaratkaisu on maakuntakaavan mukainen.

Etelä-Karjalan liitolla ei ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

*Vastine: Merkitään tiedoksi.*

**Lappeenrannan seudun ympäristötoimen ympäristöterveydenhuollon palveluyksikkö (20.1.2022)** kunnan terveydensuojeluviranomaisena on tarkastanut kaavaehdotuksen ja toteaa, ettei siitä ole lausuttavaa.

*Vastine: Merkitään tiedoksi.*

**Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen lausunnossa (28.1.2022)** ELY-keskus toistaa aikaisemmin antamansa lausunnon (annettu 19.8.2021) alueidenkäytön osalta koskien mitoitusta ja muunnettua rantaviivaa sekä takamaan rakennuspaikkoja. Näiden lisäksi kaavaehdotuksen osalta pyydetään edelleen kiinnittämään huomiota seuraavaan:

### **Mitoitus ja muunnettu rantaviiva**

Suunniteltaessa alueen tulevaa käyttöä tulee huomioida vanhojen kaavamerkintöjen ja -määräysten sisällöllinen erilaisuus sekä poikkeavat lähtökohdat. Vanhassa rakennuslain (370/1958) aikaisessa rantakaavassa osoitettu lomarakentaminen ja myöhemmässä rantaosayleiskaavassa osoitettu matkailupalvelujen alue (RM) ovat mahdollistaneet määrällisesti ja ratkaisultaan erilaista rakentamista kuin on mahdollista osoittaa loma-asuntoalueelle (RA) nykyisen maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, myöhemmin MRL) perusteella.

Halutun maankäytön muutoksen osalta voimassa oleva Pien-Saimaan osayleiskaava (hyväksytty 5.11.2001) toimii lähtökohtana sekä raamina. Suunnittelualan maankäytön muuttuessa matkailupalveluista tavanomaiseen loma-asumiseen sekä kun huomioidaan voimassa oleva osayleiskaava, ei voida pitää kohtuuttomana, että maankäytön muutoksen johdosta rakennuspaikkojen määrä supistuu vastamaan muutettavan osayleiskaavan mitoitusta loma-asumisen osalta.

Kaavaratkaisujen vaikutuksia arvioitaessa on otettava huomioon, että kumottavassa rantakaavassa yksittäisen rakennuspaikan rakennusoikeus on 120 m<sup>2</sup> ja lausuttavana olevassa osayleiskaavaehdotuksessa yksittäisen rakennuspaikan rakennusoikeus on 250 k-m<sup>2</sup>. Rakennuspaikkojen lukumäärän muutos ei esitetyillä rakennusoikeuksilla aiheuta merkittävää muutosta alueen kokonaisrakennusoikeuteen, vaikka rakennuspaikkojen lukumäärä laskee.

Kaavaehdotuksesta voidaan lukea, että kaavamuuotosalueella ei tulla käyttämään samoja mitoitusperiaatteita, kuin voimassa olevassa Pien-Saimaan osayleiskaavassa. Asiaa on käsitelty enemmän Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen 19.8.2021 antamassa lausunnossa koskien kaavaluonnosta. Osayleiskaavaehdotuksessa annetut muusta osayleiskaavasta poikkeavat mitoitusperusteet johtaisivat koko muuttuvaa osayleiskaavaa ajatellen tilanteeseen, jossa eri ranta-alueilla rakennusoikeuden laskentaperusteet poikkeaisivat toisistaan. Seurauksena olisi maanomistajien epätasa-arvoinen kohtelu.

Suunnittelualan maanomistajille ollaan erilaisella mitoituksella mahdollistamassa erityisasema ja suurempi rakennusoikeus kuin mitä on voitu osoittaa muualla muutettavan osayleiskaavan alueella. Puolestaan suunnittelualan ulkopuolelle jäävän osayleiskaavan maanomistajia sitovat ne mitoituksen säännöt, jotka voimassa olevassa kaavassa on asetettu.

Asukkaiden näkökulmat on tärkeää ottaa huomioon maankäytön suunnittelussa. Ranta-alueita suunniteltaessa on myös huomioitava velvoittava lainsäädäntö ja sitä tukeva oikeuskäytäntö. Lausuttavana olevassa osayleiskaavaehdotuksessa tulee huomioida mm. MRL 72 § ja 73 §:n mukaiset ranta-alueiden loma-asutusta koskevat yleis- ja asemakaavan erityiset sisältövaatimukset. Niistä on johdettavissa mm. velvoite kaikkien arvioitavissa olevaan ja avoimiin mitoituskäytäntöihin. Aiheesta on runsaasti ohjaavaa oikeuskäytäntöä.

Kaavamuuotosalueella tulee edelleen kiinnittää huomiota mitoitukseen ja mitoituksen tasapuolisuuteen. Kaavaselostuksessa tulee avata kattavammin mitoitusta sekä tämän perusteluja. Huomioon tulee ottaa voimassa olevan yleiskaavan mitoituksen perustelut, jotka tulee avata kaavaselostuksessa. Kaava-aineistoon tulee liittyä aineisto, josta käy ilmi jokaisen suunnittelualueelle sijoittuvan kiinteistön rakennusoikeus ja rakennusoikeuden peruste. Kaakkois-Suomen ELY-keskus viittaa edelleen samaan, mitä se on 19.8.2021 lausunnossa tuonut esille.

*Vastine: Lausunnossa tuodaan esille samat kritiikin aiheet mitoituksen osalta ja pääosin samat perustelutkin kuin luonnosvaiheessa. Näin ollen kaavoittaja toistaa myöskin pääosin luonnosvaiheessa antamansa palautteen (ks. selostusosan sivut 14-16).*

*Mitoitusta(kin) tarkasteltaessa on muistettava kaavatyön lähtökohta, suunnittelualueella on nykyisin voimassa olevassa ranta-asemakaavassa 36 kpl lomarakennuspaikkoja sekä lisäksi rantasaunoja, venevalkamia, pelikenttiä, uimarantoja jne. Kaavatyön tarkoituksena on vähentää rakennuspaikkojen lukumäärää selkeästi alle puoleen tästä (36->15). Voidaan kiistatta todeta, että nyt esitetyn kaavaratkaisun haitalliset vaikutukset mm. luonnonarvoille, maisemalle ja lähialueen muille asukkaille pienenevät hyvin merkittävästi suhteessa nykyisen kaavaratkaisun sallimaan*

maankäyttöön. ELY-keskuksen lausunnossa korostetaan yleiskaavan antamia mitoitusraameja, mutta ei oteta huomioon nykyistä yleiskaavaratkaisua (RM), joka mahdollistaisi erittäin tehokkaan ja ympäristöä kuormittavan kaavaratkaisun nyt käsiteltävälle alueelle. Ympäristön kannalta rakennuspaikkakohtaisilla rakennusoikeuksilla ei niinkään ole merkitystä kuin rakennuspaikkojen kokonaismäärällä.

Nämä lähtökohdat huomioon ottaen mitoituksen suora vertailu muihin yleiskaava-alueen tiloihin ei ole kohtuullista. Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa (MRL 39 §). Mitoituksen osalta on myös hyvin perusteltua puhua tässä yhteydessä ns. saavutetusta edusta.

ELY-keskuksen lausunnossa todetaan, että nykyinen ranta-asemakaava laadittiin vanhan rakennuslain aikana. Tämä on totta, mutta se on siitä huolimatta edelleen kaava, jota noudatetaan nykyisenkin lainsäädännön perusteella. Kaavaratkaisu kokonaisuutena hakee muutosta tähän vanhentuneeseen tilanteeseen (kumoamalla myös vanhan ranta-asemakaavan).

Luonnosvaiheen lausunnossa mainitussa rantojen suunnitteluoppaassa todetaan myös seuraavaa: Maanomistajien tasapuolinen kohtelu edellyttää, että kaikille maanomistajille (emätiloille) annetaan yhtäläinen mahdollisuus rakentamiseen luonnonolosuhteet ja ympäristö huomioon ottaen. Tällöin tarkastellaan keskenään niitä alueen maanomistajia, joiden olosuhteet ovat samanlaiset esimerkiksi rantaviivaan, rakennettavuuteen, luontoarvoihin, yhdyskuntarakenteeseen tai ympäröivään asutukseen nähden.

Vastaavassa lähtötilanteessa ja olosuhteissa olevia kokonaisuuksia ei Pien-Saimaalla ole yhtään, joten mitoitusratkaisulle ei ole myöskään vertailukohtaa! Nykyinen yleiskaava antaisi perusteet jopa nykyisen ranta-asemakaavan huomattavalle tehostamiselle, jos aluetta käytettäisiin tehokkaaseen matkailuun.

Ja kuten ELY-keskuksen aiemmassa lausunnossa suoraan todetaankin, rantaviivan muuntamisesta ei suoraan säädetä maankäyttö- ja rakennuslaissa. Kaavamuutoksen mitoitustarkastelussa selostusosan kohdassa 3 todetaan, että se rakennuspaikkojen osalta perustuu kunnan kanssa yhteistyössä laadittuun laajaan kokonaišharkintaan, jonka perusteina ovat nykyinen erittäin tehokas ranta-asemakaava ja rakennuskanta, nykyisen yleiskaavan mitoitusperusteet sekä kunnan rakennusjärjestys. Alueelle tätä kyseistä hanketta varten tehty asemakaavatasoinen pohjakartta, luontoselvitys ja kattavat maastotyöt korostavat edelleen kyseisen alueen erityisasemaa.

ELY-keskus toteaa aiemmassa lausunnossa itsekkin, että vireillä olevassa osayleiskaavassa yleisesti pidetään hyvänä suunnitteluna, että loma-asuntoalueen rakennuspaikat on esitetty ryhmittäin. Tällöin kaava-alueen osalta toteutuu MRL 73 §:n mukainen vaatimus yhtenäisestä vapaasta rantaviivasta. Eli alueelle jää edelleen kolme merkittävää yhtenäistä vapaan rannan jaksoa, joilla paikallisia ympäristöarvoja on korostettu alueelle laaditun luontoselvityksen mukaisesti.

Mitoitustavan valinnasta edellä mainittu opas toteaa seuraavaa: Kunta voi perustellusti omalla alueellaan käyttää muutakin alueen olosuhteisiin soveltuvaa muuntamistapaa. KHO:n päätöksistä voidaan mitoituksen osalta nostaa esille esim. KHO:2013:110 : "Kunta voi hyväksyä kaavan laadinnan perustaksi yleiset mitoitusperusteet. Näissä mitoitusperusteissa voidaan päättää esimerkiksi emätilavertailun poikkileikkausajankohdasta, lomarakennuspaikkojen enimmäismäärästä joko koko kaava-alueella tai mitoitusvyöhykkeittäin ja tietynlaisesta rantaviivan mittaustavasta. Mitoitusperusteiden suhteen kunnalla on edellä lausutun mukaisesti **laaja**

*liikkumavara, kunhan mitoitusperusteita soveltaen laadittu kaava täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 73 §:ssä ja perustuslain 6 §:ssä säädetyt vaatimukset."*

*Useissa mitoitusta koskevissa ennakkopäätöksissä on myöskin todettu, ettei laissa ole myöskään määrätty suurimmasta sallittavasta mitoitusluvusta rantarakentamisessa. Kunhan kaavaratkaisu täyttää kaava-asiakirjoissa mainituilla perusteilla MRL 73 §:n edellytykset mm. maisema-arvojen, virkistystarpeiden, vesiensuojelun sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteiden huomioon ottamisen osalta.*

*Kunta voi hyväksyä kaavan laadinnan perustaksi yleiset mitoitusperusteet. Näissä mitoitusperusteissa voidaan päättää esimerkiksi emätilavertailun poikkileikkausajankohdasta, lomarakennuspaikkojen enimmäismäärästä joko koko kaava-alueella tai mitoitusvyöhykkeittäin ja tietynlaisesta rantaviivan mittaustavasta. Mitoitusperusteiden suhteen kunnalla on edellä lausutun mukaisesti laaja liikkumavara, kunhan mitoitusperusteita soveltaen laadittu kaava täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 73 §:ssä ja perustuslain 6 §:ssä säädetyt vaatimukset (mm. KHO 2013:110). Laskennallisella mitoitusluvun suuruudella tai pieniuudella ei sellaisenaan ole itsenäistä merkitystä arvioitaessa rantayleiskaavalle asetettujen sisältövaatimusten täyttymistä.*

*Nyt esitetty paikallisen tason mitoitusasia ei myöskään ole maankäyttö- ja rakennuslain 18 §:n 2 momentissa tarkoitettulla tavalla vaikutuksiltaan valtakunnallinen tai merkittävä maakunnallinen asia, joka kuuluisi ELY-keskuksen toimivaltaan, koska:*

- a. Alueella ei ole todettu erityisiä luontoarvoja, maisema-arvoja, tai muutenkaan sellaista, johon liittyvä kaavamuuotos voisi todeta olevan vaikutuksiltaan valtakunnallinen tai merkittävä maakunnallinen asia. Myöskään maakuntakaavassa ei ole mitoitukseen vaikuttavia merkintöjä kyseisillä alueilla, kalliomaalaus on asianmukaisesti otettu huomioon kaavaratkaisussa.*
- b. Kunnan kanssa yhteistyössä laadittua mitoitusratkaisua tulisi kunnioittaa, eikä ELY-keskuksen tulisi puuttua kuntien laillisuuden rajoissa pysyvään harkintavallan käyttöön. Lausunnolla ei edistetä kuntien alueiden käytön suunnittelua ja rakennustoimen järjestämistä (MRL 18 § 1 mom.).*
- c. Aihetta on esimerkiksi käsitelty jo vuosikirjapäätöksessä KHO:2020:84, jossa asiaa on käsitelty ranta-asemakaavan näkökulmasta ja siinä todetaan seuraavaa mm. kaavalla osoitettavasta rakentamisen pienestä määrästä ja siitä ettei alueella ollut todettu erityisiä arvoja; ”että kysymys oli pinta-alaltaan verraten pienestä ranta-asemakaavasta, ja myös uuden rakentamisen määrä oli melko vähäinen. Rakentaminen ei saadun selvityksen perusteella sijoittunut alueille, joilla oli erityisiä luonnon- tai kulttuuriympäristön arvoja, lukuun ottamatta kahden uuden rakennuspaikan sijoittumista vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueelle. Kysymyksessä oleva ranta-asemakaavan ja ranta-asemakaavan muutoksen hyväksymistä koskeva päätös ei tämän vuoksi ollut maankäyttö- ja rakennuslain 18 §:n 2 momentissa tarkoitettu vaikutuksiltaan valtakunnallinen tai merkittävä maakunnallinen asia.” Sama periaatepäätös todetaan myös esim. vuosikirjapäätöksessä KHO:2020:85.*

*ELY-keskuksen lausunnossa korostetaan asukkaiden näkökulmaa. Mitoituksen onnistumista voidaan tässä vaiheessa arvioida siitakin näkökulmasta, että ehdotusvaiheessakaan ei muilla osallisilla tai viranomaisilla ollut huomautettavaa kaavaratkaisusta.*

*Tilakohtainen mitoituslaskelma ei anna ratkaisulle lisäarvoa, sillä kyse on yhdestä mitoituksessa huomioitavasta kantatilakokonaisuudesta, jonka sisäisen mitoituksen maanomistajat ovat jo päättäneet keskenään. Myös ELY-keskuksen korostamassa ministeriön oppaassa todetaan, että ”Monilla ranta-alueilla tilajaotus on varsin pirstaleinen ja sama maanomistaja saattaa omistaa useita tiloja. Maanomistajan eri tiloja voidaan tällöin tarkastella yhtenä yksikkönä (ns.*

*maanomistusyksikkönä), jonka rakennusoikeus lasketaan yhteenlasketun rantaviivan perusteella. Kaikkien tilojen hyödynnetty rakennusoikeus lasketaan myös yhteen. Jäljellä oleva uusien rakennuspaikkojen siirto saman maanomistajan tilalta toiselle on myös mahdollista."*

### **Takamaan rakennuspaikat**

Takamaan rakennuspaikkojen osalta toistetaan myös mitä aikaisemmassa kaavaluonnosta koskevassa lausunnossa on lausuttu. Kaavaselostuksen mukaan molemmat takamaan paikat on esitetty kaavalla kyseisinä ratkaisuin, koska maasto-olosuhteiden kannalta esitys on perusteltu. Kyseiset paikat sijaitsevat MRL 72.1 §:n mukaisella rantavyöhykkeellä ja tämä on kaavassa tunnustettu. Rantavyöhykkeelle sijoitetut paikat tulkitaan rantarakennuspaikoiksi ja niissä tulee käyttää samaa mitoituslukua, kuin suoraan rantaa rajautuvissa rakennuspaikoissa.

Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen 19.8.2021 antamassa lausunnossa on Pellinlahden takamaan rakennuspaikan sekä rantaan merkityn saunan osalta lausuttu, että kyseisen rakennuspaikan osalta tulee vielä tarkastella, onko kyseessä MRL 72.6 §:n mukainen asuinrakennukseen liittyvä saunarakennus. Tähän ei ole kaavaehdotuksen kaavaselostuksessa otettu kantaa. Mikäli kyseisen saunan on tarkoitus palvella kaavassa loma-asumiseen varattua rakennuspaikkaa, tulee saunan kaavavarauksen osalta edelleen selkeästi tilanne, jossa kyseinen rakennuspaikka tosiasiallisesti varaa rantaviivaa ja on täten selvästi rantarakennuspaikka. Tällöin rakennuspaikka tulee laskea 0,5 sijaan 1.

Toraksinniemen ja Lintuinlahden välissä oleva takamaan paikan osalta toistetaan myös mitä ELY-keskus on 19.8.2021 annetussa lausunnossa lausuttu. Kyseisen rakennuspaikan osalta loma-asuntoalueen rajaus tulee ulottaa rantaan asti ja laskea mitoituksena yhdeksi.

*Vastine: Vakiintuneiden suunnittelukäytäntöjen perusteella takamaalle rakentamista sijoitettaessa mitoitusluku on 0,5. Kyseisillä rakennuspaikoilla on maasto-olosuhteiden kannalta luontevaa, että vain saunarakennus esitetään erillisenä rannan läheisyydessä. Näin ollen kyseisten paikkojen vaikutukset lähialueelle eivät myöskään ole 1:1 puhtaasti omarantaisten paikkojen tasolla.*

**Lappeenrannan seudun ympäristötoimen ympäristönsuojelupäällikkö (31.1.2022)** toteaa lausunnossaan, että Taipalsaaren kunnan ympäristönsuojeluviranomaisen esittämät täydennykset Pien-Saimaan osayleiskaavan muutosluonnokseen ja Tikkalan alueen ranta-asetemakaavan kumoamista koskien on huomioitu kaavamuutosehdotuksessa.

*Vastine: Merkitään tiedoksi.*

**Etelä-Karjalan museo (31.1.2022)** toteaa, että kaavaehdotuksessa on huomioitu alueen tunnetut muinaisjäännökset museon luonnosvaiheen lausunnossa esittämällä tavalla. Museolla ei ole huomautettavaa ehdotuksesta arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

*Vastine: Merkitään tiedoksi.*

Rakennettu kulttuuriympäristön osalta museo toteaa, että kaavan ehdotusvaiheessa on kiitettävällä tavalla otettu huomioon museon luonnosvaiheen lausunto, jossa museo toivoo ainakin osan mökkirakennuskannasta säilyvän alueella muistuttamassa mökkikylän vaiheista. Rakennetun ympäristön valokuvadokumentaatio ja kohdetiedon tallentaminen on paikallaan ennen kuin rakennuksia mahdollisesti aletaan siirtää tai purkaa. Dokumentointi tulee toimittaa museolle pdf-muodossa.

*Vastine: Merkitään tiedoksi.*

**Edellä esiteltyjen lausuntojen lisäksi** maanomistajan toiveesta kaavaan on laajennettu hieman tilan 1:51 rakennuspaikkaa kesällä tapahtuneen määräalan lohkomisen mahdollistettua sen.

Kaavaehdotuksesta ei jätetty yhtään muistutusta !

**Kaavaprosessissa voidaan seuraavaksi edetä osayleiskaavan muutoksen hyväksyntään.**

Kotkassa 15.2.2022



DI Jarmo Mäkelä / KARTTAAKO OY