



Taipalsaaren kunta
Kellomäentie 1
54920 Taipalsaari

Taipalsaaren kunnan lausuntopyyntö 24.7.2024

Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto koskien Vehkataipaleen osayleiskaavan muutosta Virraniemen alueella, kaavaluonnos, Taipalsaari

Lausuntopyyntö

Taipalsaaren kunta on pyytänyt Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta (myöhemmin ELY-keskus) lausuntoa koskien Vehkataipaleen osayleiskaavan muutosta. Muutos kohdistuu Virraniemen alueelle ja kyseessä on kaavaluonnos. Lausunto on pyydetty toimittamaan 16.8.2024 mennessä.

Kaavaselostuksen mukaan Virraniemen suunnittelualue muodostuu yhteensä noin 11 hehtaarin kokoisesta alueesta Suur-Saimaan Kirveslahden länsiosassa Taipaleenlahdella. Alueella on rantaviivaa yhteensä noin 835 metriä ja se sijaitsee Taipaleenlahden pohjoisrannalla. Alueen länsipuolelle jää Vehkataipaleentie, jonka alta kulkee Vehkataipaleen kanava. Suunnittelualueelta on noin 12 km matka Taipalsaaren kunnan keskustaan. Alueen tilat ovat yksityisessä omistuksessa.

Kaavaselostuksesta ilmi käyvien tavoitteiden mukaan kaavan tarkoituksena on muun muassa, että maanomistajien tavoitteena on luopua yleiskaavan esittämästä matkailukäytöstä ja siirtyä ympärivuotiseen asumiseen. Ja suunnittelussa on päädytty osayleiskaavan muutokseen ja kyläkaavamaiseen ratkaisuun, jossa alueelle tullaan osoittamaan kyläalueen (AT) varauksia. Muita huomioitavia seikkoja ovat nykyisen kiinteistöjaotuksen huomiointi alue- ja rakennuspaikkarajauksissa, kulttuurimaiseman arvot, ulkoilun ohjaustarpeen huomioiminen rannassa sekä venevalkama, luontoselvityksessä löydetty kangasvuokkoesiintymät ja muut luontoarvot mm. pohjavesialue sekä muinaismuistot alueella.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavaluonnoksen yhteydessä on toimitettu myös osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Vehkataipaleen osayleiskaavan muutosta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, myöhemmin myös MRL) mukaiset vaatimukset.

16.8.2024

Alueidenkäyttö

Yleisesti

Ympäristöministeriön asetus maakunta-, yleis- ja asemakaavojen kaavamääräysten ja kaavakohteiden esitystavasta (311/2024) on tullut voimaan 11.6.2024. Asetuksen mukaan sillä kumotaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisissa kaavoissa käytettävistä merkinnöistä annetun ympäristöministeriön asetus (Suomen rakentamismääräyskokoelma 5). Kunta ja maakunnan liitto saavat yksittäisen kaavan tai tonttijaon laatimisen yhteydessä soveltaa 2 momentissa mainittua asetusta vuoden 2028 loppuun, jos ne laativat kaavaa tai tonttijakoa noudattaen niitä maankäyttö- ja rakennuslain säännöksiä, jotka olivat voimassa 31 päivään joulukuuta 2023. Kyseisen asetuksen liitteenä on muun muassa yleiskaavojen kaavamääräysten ja kaavakohteiden esitystavasta. Vireillä olevan kaavan osalta sekä tulevaisuuden kaavatyössä on hyvä huomioida kyseinen ympäristöministeriön asetus.

Uusi rakentamislaki on tulossa voimaan 1.1.2025 alkaen ja tämän myötä talousrakennusten osalta on tulossa lainsäädännöllisiä muutoksia. Esimerkiksi alle 30 m² talousrakennus ei jatkossa vaadi luvitusta. Tästä lakimuutoksesta johtuen nyt vireillä olevassa osayleiskaavan muutoksessa tulisi ottaa kantaa, että kuinka monta talousrakennusta kyseisillä kaavamerkintäalueilla, joissa talousrakennus on mainittu, saa rakentaa. Jatkossa tätä kysymystä ei voisi enää ratkaista rakennusjärjestyksessä, vaan kaavoituksessa.

Yleiskaavan yleispiirteisyys

Vireillä olevan kaavamuutoksen osalta tulee huomioida, että nyt kyseessä on osayleiskaavan muutos. Maankäyttö- ja rakennuslain 35 §:n mukaan:

Yleiskaavan tarkoituksena on kunnan tai sen osan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteen sovittaminen. Yleiskaava voidaan laatia myös maankäytön ja rakentamisen ohjaamiseksi määrättyllä alueella.

Yleiskaavassa esitetään tavoitellun kehityksen periaatteet ja osoitetaan tarpeelliset alueet yksityiskohtaisen kaavoituksen ja muun suunnittelun sekä rakentamisen ja muun maankäytön perustaksi.

Yleiskaava voidaan laatia myös vaiheittain tai osa-alueittain.

MRL 35 §:ssä on mainittu kaavan yleispiirteinen ohjaaminen.

Oikeuskirjallisuudessa (Ekroos – Majamaa, Maankäyttö ja rakennuslaki 2018 s. 185-186) on nähty, että tämä on oikeudellisesti tärkeä seikka, että yleiskaava ohjaa alueiden käyttöä yleispiirteisesti kunnan alueella. Yleispiirteisyyttä voidaan kuvailla joustavaksi normiksi, mutta säännös sulkee pois yleiskaavan laatimisesta asemakaavan kaltaisen yksityiskohtaisuuden. Yleispiirteinen ja yksityiskohtainen kaavoitus lähestyvät jossakin määrin toisiaan, mutta silti niiden välillä on nähtävissä tietty ero.

16.8.2024

Kun nyt vireillä olevaa osayleiskaavan muutosta peilaa edellä esitettyyn maankäyttö- ja rakennuslain pykälän sisältöön sekä esimerkiksi suunnittelualueella voimassa olevaan Vehkataipaleen osayleiskaavaan taikka muutosalueen läheisyydessä olevaan Kattelussaari-Jänkäsalon osayleiskaavan ajantasaistamisen kaavaan, voidaan havaita, että vireillä oleva osayleiskaavan muutos ei ole yhtä yleispiirteinen, kun edellä mainitut osayleiskaavat.

Jotta vireillä oleva osayleiskaavan muutos täyttää maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset vaatimukset, tulisi osayleiskaavan olla tarkkuudeltaan yleispiirteisempi. Yleiskaavan suunniteltaessa kunnan tulee miettiä, että mitkä ovat sen tavoitteet kyseisen alueen osalta.

Kyseessä olevan kaavoituksen osalta tulee ottaa huomioon MRL 50 §:n sisältö koskien asemakaavan tarkoitusta. Tämän mukaan:

Alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten laaditaan asemakaava, jonka tarkoituksena on osoittaa tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten ja ohjata rakentamista ja muuta maankäyttöä paikallisten olosuhteiden, kaupunki- ja maisemakuvan, hyvän rakentamistavan, olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen ja kaavan muun ohjaustavoitteen edellyttämällä tavalla.

Asemakaavan muutos voidaan laatia myös vaiheittain.

Kuten MRL 50 §:n nojalla voidaan todeta, jos kunnalla on kyseessä olevan osayleiskaavan alueen osalta tarpeen yksityiskohtaisempaan alueen järjestämiseen, tulee alueelle tehdä yleiskaavan muutoksen lisäksi asemakaava.

Kaavoituksen tarpeen osalta tulee huomioida, että MRL 35 §:n nojalla yleiskaava voidaan laatia myös maankäytön ja rakentamisen ohjaamiseksi määrättyllä alueella. Suoria rakennuslupia voidaan maankäyttö- ja rakennuslain nojalla käytännössä myöntää ranta-alueille MRL 72 §:n nojalla sekä kyläalueille 44 §:n mukaisesti. Oikeuskirjallisuudessa (Ekroos-Majamaa, Maankäyttö- ja rakennuslaki 2018 s.185-186) on katsottu, että tällaisilla alueilla ei tarvitse tehdä asemakaavaa, johon rakentaminen – rakennusoikeus – perustuisi.

Kyläalue

Maankäyttö ja rakennuslain 44 §:ssä on säädetty yleiskaavan käytöstä rakennusluvan perusteena. Tämän mukaan:

Rakennuslupa rakennuksen rakentamiseen voidaan 137 §:n 1 momentissa säädetyn estämättä myöntää, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa on erityisesti määrätty kaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena. Määräys ei voi koskea aluetta, jolla maankäytön ohjaustarve edellyttää asemakaavan laatimista. Edellytyksenä on lisäksi, että yleiskaava ohjaa

16.8.2024

riittävästi rakentamista ja muuta maankäyttöä kyseisellä alueella.

Yleiskaavan käytöstä rakennusluvan perusteena ranta-alueella säädetään 72 §:ssä ja tuulivoimaloiden rakennusluvan perusteena säädetään 77 a §:ssä.

Kyseessä olevan kaavamuutoksen kyläalueen (AT) osalta erityistä huomiota tulee kiinnittää 44 §:n 2 momentin sisältöön, jonka mukaan *yleiskaavan käytöstä rakennusluvan perusteena ranta-alueella säädetään 72 §:ssä*. Kun kaavamuutoksen kyläaluetta (AT) tarkastellaan, voidaan havaita, että nämä aluevaraukset sijoittuvat rantavyöhykkeelle ja näin varaa maa- ja metsätalousvaltaisen alueen, jolla erityisiä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU) -alueen rantaa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 44 §:n 2 momentin mukaisesti ranta-alueilla rakennusluvan perusteena on MRL 72 §, eikä rakentamisen siten voi perustua näillä alueilla MRL 44 §:n 1 momentin sisältöön. Tämä tulee huomioida nyt vireillä olevassa kaavaratkaisussa. Lisäksi MRL 44 §:n hallituksen esityksen mukaan (HE 251/2016 vp.) kyseisellä pykälällä ei voida ohjata laajamittaista eli asemakaavaa edellyttävää rakentamista yleiskaavalla. Pykälän piiristä on myös rajattu pois esimerkiksi kerrostalorakentaminen, tiivisti ja tehokkaasti toteutettavat pientaloalueet sekä kunnallistekniikan ja liikennejärjestelyjen toteuttamisen kannalta vaikutuksiltaan merkittävämpi työpaikka- ja palvelurakentaminen. Myöskään olemassa olevien asemakaava-alueiden laajentaminen edellyttää asemakaavaa, eikä täten voida toteuttaa kyseisellä pykälällä.

Rantarakentamisen osalta tulee myös huomioida, että jos rakentamisella tavoitellaan tiivistä ja tehokasta pientalorakentamista, ei sitä voi MRL 44 §:n nojalla toteuttaa yleiskaavalla. Tämän tyyppisessä rakentamisessa oikea kaavoituksen työkalu on asemakaavoitus. Halutun tavoitteen osalta kunnan tulee pohtia, mikä oikea ja lainmukainen tapa saavuttaa haluttu maankäyttö.

Maankäyttö- ja rakennuslain 73 §:n 2 momentissa on säädetty, että:
Laadittaessa kaavaa alueelle, johon kuuluu olemassa olevaa kyläaluetta, ei kyläalueella sovelleta mitä 1 momentin 3 kohdassa säädetään edellyttäen, että virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys otetaan huomioon.

Kun tätä pykälää tarkastellaan kyseessä olevan kaava-alueen sekä kaavaa koskevien asiakirjojen osalta, voidaan todeta, että kyseessä ei näyttäisi olevan kyläalueen täydennysrakentaminen. Näiden perusteella vaikuttaisi sille, että kyseessä on uusi kyläalue.

Maankäyttö- ja rakennuslain 73.2 §:n hallituksen esityksen (HE 251/2016 vp.) mukaan pykälän tarkoituksena on sivuuttaa yhtenäisen rakentamattoman alueen säilyminen kyläalueilla, koska kylien alueella on oleellista turvata riittävien lähivirkistysalueiden säilyminen ja esimerkiksi mahdollisuus uimarantaan. Näissä tilanteissa kylien täydennysrakentamismahdollisuuksien turvaaminen on olennaisempaa kuin vaatimus riittävän yhtenäisen rantaviivan säilyttämisestä.

16.8.2024

MRL 73.2 §:n mukainen tulkinta voisi tulla kyseeseen, jos nyt kaavoituksen osalta perusteltaisiin ja tehtäisiin isompi tarkastelu, jonka kohteena olisi isompi pala Vehkataipaleen kyläaluetta. Silloin voitaisiin perustellusti esittää, että kyseinen kaavamuutos on osa kyläalueen täydennysrakentamista. Nyt kaavaselostuksesta ei käy tätä ilmi, joten kyseinen maankäyttö- ja rakennuslain mukainen pykälä ei sovellu lausuttavana olevaan kaava-alueeseen.

Mitoitus

Kaavaselostuksen kohdassa 3.2 *Kaavan mitoitus* on käyty läpi vireillä olevaan kaavaan vaikuttavaa mitoitusta. Vireillä olevassa osayleiskaavan muutoksessa ollaan osoittamassa, verrattuna voimassa olevaan osayleiskaavaan, uusi erillispientalojen asuntoalue (AO) sekä kyläalue (AT). Molemmat alueet sijoittuvat rantavyöhykkeelle. Kaavaselostuksesta ei mitoituksen osalta käydä riittävän selkeästi läpi sitä, että kuinka näiden kyseisten alueiden rakennuspaikat mitoituksen osalta muodostuvat.

Näiden alueiden rakennuspaikkojen rantarakennusoikeudet tulee perustella voimassa olevan Vehkataipaleen osayleiskaavan mitoitukseen perustuen. Näin varmistetaan siitä, että rakennusoikeudet ovat perustellusti olemassa. Lisäksi voidaan varmistua siitä, että maanomistajien tasapuolinen kohtelu toteutuu niin emätilan sisällä, kuin emätilojen välillä.

Erillispientalojen asuntoalueen (AO) sekä kyläalueen (AT) osalta tulee kaavaselostusta täydentää mitoituksen sekä näiden perustelujen osalta. Lisäksi osayleiskaavaluonnoksessa osoitetut erilliset saunan rakennuspaikat (vihreät kolmiot) edellyttävät mitoituksessa huomioitavien rakennuspaikkojen muodostamista. Erillisistä saunan rakennuspaikoista tulee lisätä tieto kaavaselostukseen.

Muut huomiot

Kaavamerkinnoissä ja -määräyksissä on kaavamerkintä maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU). Tämän kaavamerkin osalta on merkitty, että "*Alueella sallitaan ulkoiluun ja virkistykseen liittyvä kaavassa osoitettu rakentaminen MRL 73.2 §:n mukaisesti*".

Maankäyttö- ja rakennuslain 73 §:n 2 momentin mukaan:

Laadittaessa kaavaa alueelle, johon kuuluu olemassa olevaa kyläaluetta, ei kyläalueella sovelleta mitä 1 momentin 3 kohdassa säädetään edellyttäen, että virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys otetaan huomioon.

MRL 73 §:n 1 momentin 3 kohta viittaa, että ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta. 2 momentin sisällöllä viitataan lähinnä kyläalueen täydennysrakennuksen yhteyteen. Hallituksen esityksen (HE 251/2016 vp) mukaan virkistysalueiden riittävydellä tarkoitetaan mahdollisuutta uimarantaa ja riittävien lähivirkistysalueiden säilyttämistä.

16.8.2024

Kaavamerkinnän sisällön osalta jää nyt epäselväksi, että mitä sisällöllä tarkoitetaan rakentamisen osalta, kun sitä verrataan MRL 73 §:n sisältöön. Lisäksi epäselväksi jää, että mitä rakentamista voidaan MU-alueelle myöntää MRL 73 §:n nojalla.

Kaavamerkinnöissä ja -määräyksissä esitetyn maa- ja metsätalousvaltaisen alueen, jolla erityisiä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU) osalta tulee MRL 73.2 §:n perusteella pohdittavaksi kyseisen alueen osoittaminen esimerkiksi virkistysalueeksi (V).

Luonnonsuojelu

Kaavamuutosta varten tehdyt luontoselvitykset ovat riittävät. Aloituskäytön neuvottelussa mainittu viitasammakkoselvitys ei ole tarpeellinen, koska luonnoksessa ei ole esitetty rantaa muuttavaa maankäyttöä uusille alueille. Alueen ainoa erityinen luonnonarvo ovat uhanalaisen kangasvuokon kaksi kasvupaikkaa, jotka on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeiksi alueiksi luo. Merkintä ja kaavamääräys ovat asianmukaisia, mutta ELY-keskus pitää lajin säilymisen kannalta ongelmallisina sitä, että toinen luo-alue sijoittuu rakennettavalle kyläalueelle AT ja toinen ohjeellisen tieyhteyden reunaan. Kaavaratkaisua tulee näiltä osin harkita uudelleen.

Uhanalainen kangasvuokko on Suomen lajitietokeskuksen aineistossa määritelty sensitiiviseksi lajiksi, jonka havaintotiedot karkeistetaan 5x5 km:n ruudulle. Lajia uhkaavat mm. luvaton kerääminen ja siirtäminen pihaille ja puutarhoihin. Kaavaselostuksen perusteella on helposti yksilöitävissä, että pienialaiset luo-alueet edustavat kangasvuokon esiintymispaikkoja. Kuvauksissa tulee käyttää yksilöivän lajinimen sijaan esimerkiksi ”uhanalaisen kasvin esiintymä”. Kangasvuokon sijaintien esitystarkkuus tulee korjata myös luontoselvitykseen Lajitietokeskuksen ohjeistuksen mukaiseksi tai vaihtoehtoisesti rajoittaa selvityksen jakamista vain viranomaiskäyttöön.

Vesihuolto

Kaavaluonnoksen alue ei kuulu vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen. Kaavaluonnoksen kaavamääräyksen mukaan: "Rakennuspaikka on liitettävä keskitettyyn kunnallistekniikkaan, mikäli tämä on kohtuullisin edellytyksin mahdollista. Rakennuslupahakemuksissa on osoitettava, että puhdasta vettä on saatavissa ja että jätevesistä huolehditaan siten, ettei pohjavesiä ja pintavesiä saastuteta." Aloituskäytön neuvottelutilaisuudessa 17.8.2022 on todettu, että lähistöllä sijaitsee vesiosuuskunta, johon alueen vesihuolto voisi mahdollisesti liittyä. Taipalsaaren kunnan on hyvä myötävaikuttaa siihen, että mahdollisuudet keskitettyyn järjestelmään liittymiseen olisi selvitetty ennen rakennuslupaprosesseja. Kunnan pitää selvittää mahdollisuudet keskitettyyn vesihuoltojärjestelmään ennen kaavaehdotuksen nähtävälle asettamista. Vesihuoltoratkaisua selvittäessä on perusteltua huomioida myös suunnittelualuetta ympäröivä kyläalue. Kaavaselostuksesta tulee käydä ilmi miten suunnittelun alueen vesihuolto tullaan järjestämään.

16.8.2024

Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueen lausunto

Lausuttavana oleva osayleiskaavamuutos rajautuu valtio-omisteiseen maatiehen 14784 (Mantereentie). Liikennemäärä kaava-alueen kohdalla maantiellä 14784 on keskimäärin noin 372 ajoneuvoa vuorokaudessa (KVL). Voimassa oleva nopeusrajoitus on 60 km/h.

Alueelta on hyvä mahdollisuus järjestää 1 (yksi) maankäytön liittymä kaava-alueelle siten, että nykyinen liittymä pitää purkaa ja ojittaa Taipalsaaren kunnan kustannuksella. Osayleiskaavassa on nyt osoitettu uusi maankäytön liittymä olemassa olevan sijaan. Kaavoittajan tulee varmistaa ennen liittymää, että liittymänäkemat (130 metriä) täyttyvät ja, että liittymä on liikenneturvallinen. Tarkastelun perusteella alueelta on järjestettävissä liikenneturvallisuusnormit täyttävä kaavaliittymä. Uusi liittymä haetaan liittymälupaprosessin kautta. Lupaa haetaan Pirkanmaan ELY-keskukselta.

Maantien 14784 suoja-alue on maantien keskilinjasta mitattuna 20 metriä. Suoja-alue tulee lähtökohtaisesti aina merkitä kaavaan viivamerkinnällä, koska maantien suoja-alueella ei saa olla rakenteita tai rakennetta, eikä maaston muotoja saa muuttaa. Kaavakarttaan täytyy merkitä "su" suoja-alue viiva. Tällä hetkellä lounaisin merkintä AT (kyläalue) rajautuu maantiekiinteistöön ja jää osittain maantien 14784 suoja-alueelle (5 metriä maantiekiinteistön rajasta). Maantien suoja-alueen vaikutukset tulee saattaa maanomistajien tietoon.

Kaavoitettavalta alueelta hulevesiä ei saa missään tilanteessa johtaa maantieverkon 14784 kuivatusjärjestelmiin. Kiinteistön hulevedet tulee käsitellä kiinteistön alueella imeyttämällä tai muulla kunnan ympäristöviranomaisen hyväksymällä tavalla syntyviä hulevesiä ei saa missään tilanteessa johdattaa tai kuivattaa Maantien 14784 sivuojiin.

Lopuksi

Mikäli Taipalsaaren kunta haluaa, voidaan vireillä olevan kaavan osalta järjestää esimerkiksi työneuvottelu ennen kuin kaavaa viedään ehdotuksena eteenpäin.

Tämä asiakirja on hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt alueidenkäytön asiantuntija Suvi Karppinen ja ratkaissut alueidenkäyttöpäällikkö Pertti Perttola.

Tiedoksi

Etelä-Karjalan museo
Lappeenrannan seudun ympäristötoimi

Tämä asiakirja KASELY/1061/2022 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument
KASELY/1061/2022 har godkänts elektroniskt

Hyväksyjä Perttola Pertti 16.08.2024 12:20

Esittelijä Karppinen Suvi 16.08.2024 12:19