

Vastine Pien-Päijänteen rantaosayleiskaavaehdotuksen palautteeseen

LAUSUNNOT

Keski-Suomen pelastuslaitos

Ei lausuttavaa.

Väylävirasto

Väylävirasto on tutustunut Pien-Päijänteen rantaosayleiskaavan kaavaehdotukseen vesiväylien näkökulmasta. Kaava-alueella on Väyläviraston ylläpitämiä väyliä ja turvalaitteita, kummeleita ja linjataulupari. Vesiväylät on merkitty kaavaehdotuksen veneväylämerkinnällä. Osa kiinteistä turvalaitteista sijoittuu uusille rakennuspaikoille (RA, RM-3) tai niiden välittömään läheisyyteen. Kaavoituksessa tulee huomioida turvalaitteiden näkemäalueet. Alueille, missä sijaitsee kiinteitä turvalaitteita, ei saa kaavoittaa sellaista toimintaa, mikä estää turvalaitteen havaitsemisen väylältä käsin. Kaavan yleismääräyksiin on lisätty kohta: *Ennen rakennus- tai toimenpideluvanmyöntämistä, tulee pyytää vesiväylänylläpitäjän lausunto niillä alueilla, missä sijaitsee vesiväylämerkkejä.*

Väylävirastolla ei ole muuta huomautettavaa kaavaehdotukseen. Maanteiden osalta lausunnon antaa toimivaltainen ELY-keskus.

Vastine: Voimassa olevassa kaavassa on osoitettu Niittulahdenniemeen rakennuspaikka, joka sijaitsee taululinjalla. Tämän rakennuspaikan osalta ei ole kuitenkaan tehty kaavassa muutoksia verrattuna voimassa olevaan kaavaan. Kaavaehdotusta ei ole tarpeen muuttaa.

Keski-Suomen liitto

Voimassa olevassa Keski-Suomen maakuntakaavassa yleiskaava-alueelle on osoitettu monia aluevarauksia ja merkintöjä. Yleiskaava-alue kuuluu maakuntakaavan matkailun ja virkistysten vetovoima-alueeseen. Lisäksi suunnittelualueella on biotalouteen tukeutuvaa aluetta sekä asumisen ja vapaa-ajan asumisen vetovoima-alueita ja kulttuuriympäristön vetovoima-alueita.

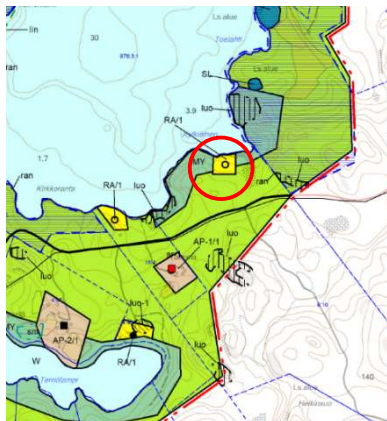
Pien-Päijänteen alue on luonto- ja maisema-arvoiltaan monipuolinen ja merkittävä alue. Maakuntakaavassa alueelle sijoittuvat monista osa-alueista koostuvat Onkisalonselän Natura 2000 -alue (FI0900077) ja Onkisalonselän luonnon suojelualue (SL 140). Kohteisiin liittyy valtakunnallisia ja maakunnallisia linnusto- ja kasvillisuusarvoja. Merkintöjen ja niihin sisältyvien määräysten lisäksi myös koko maakuntaa koskevat maakuntakaavamääräykset ohjaavat yleiskaavoitusta.

Keski-Suomen liitto pitää käynnissä olevaa rantaosayleiskaavoitusta tärkeänä ja kannatettavana. Liiton mielestä maakuntakaavan tavoitteet ja merkinnät on pääsääntöisesti otettu huomioon yleiskaavassa. Yleiskaavan mitoitusperusteet ja -ratkaisut ovat perusteltuja alueen luoteisoissa Luhangan kirkonkylään tukeutuvalla ranta-alueella, jossa maankäytön suunnittelulla voidaan tukea pysyvien palveluiden säilymistä ja kuntakeskuksen elinvoimaisuutta. Ratkaisua puoltaa maakuntakaavan asumisen ja vapaa-ajan asumisen vetovoima-alue.

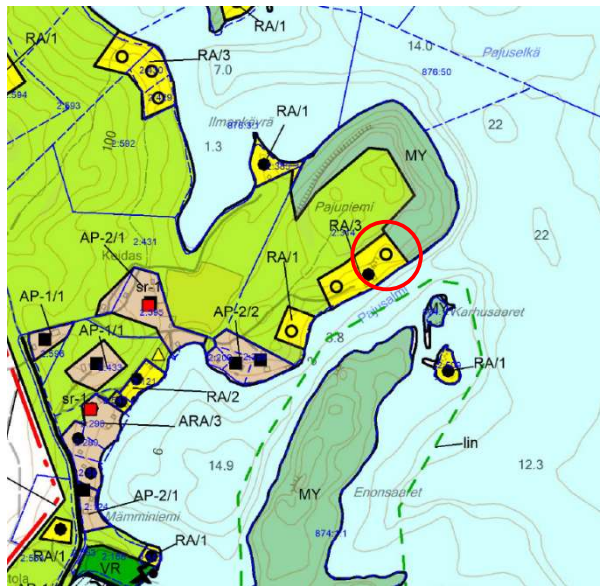
Luonnon- ja maisemansuojelullisesti herkimmillä alueilla yleiskaavan mitoitusta voidaan pitää korkeana ja kaikkien rakennuspaikkojen sijoittelu ei tue luontoarvojen säilymistä. Ratkaisu edellyttää huolellista suunnittelua rakentamisen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja toteutusvaiheessa. Liitto pitää tärkeänä, että rantaosayleiskaavan mitoitusperusteista, rakennuspaikkojen sijoittelusta ja kaavaehdotukseen merkityistä korvattavista rakennuspaikoista on kunnalla ja Keski-Suomen Ely-keskuksella yhteinen näkemys. Ely-keskus valtion viranomaisena vastaa maakuntakaavan luonnonsuojelualueiden toteuttamisesta.

Vastine: Lisätään maakuntakaavan koko maakuntakaava-alueella koskevat määräykset kaavaselostukseen.

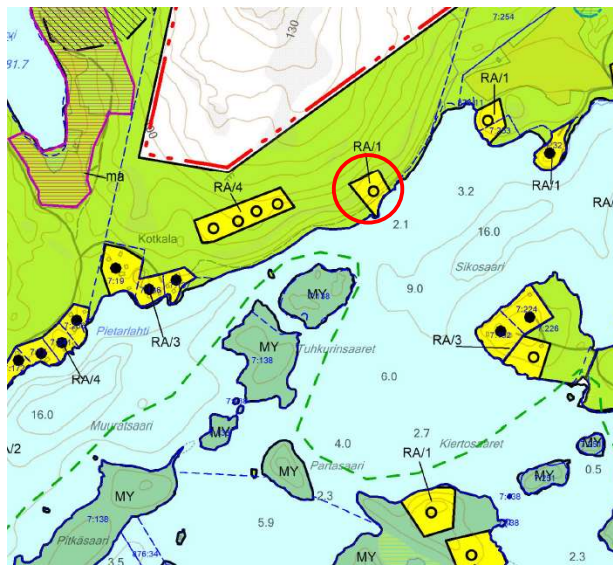
Kaavaratkaisu ei vaaranna luonnonsuojelualueiden toteuttamista. Tällä kaavalla osoitettuja uusia rakennuspaikkoja luo-, lin- tai MY- alueilla on alle 10 kappaletta (kts. seuraavat kuvaotteet). Uudet rakennuspaikat on sijoitettu mahdollisuuksien mukaan olemassa olevien rakennuspaikkojen läheisyyteen. Tämän kaavatyön yhteydessä on myös siirretty voimassa olevan kaavan mukaisia rakennuspaikkoja luontoarvoiltaan kestävämmille paikoille eli luontoarvoja on pyritty huomioimaan kaavaratkaisussa.



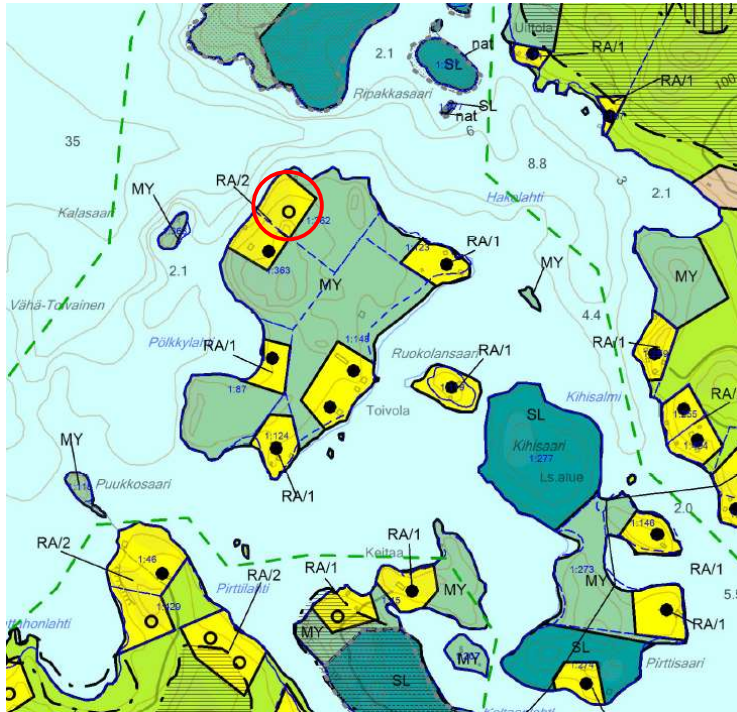
Toimelaan on osoitettu uusi RA rakennuspaikka voimassa olevan kaavan MY-alueelle



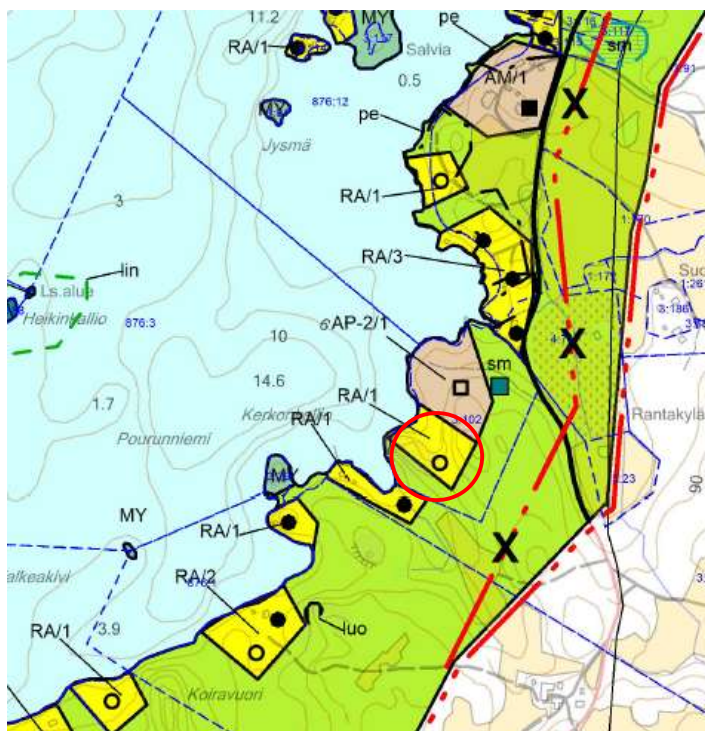
Pajuniemeen on osoitettu yksi uusi RA voimassa olevan kaavan MY-alueelle.



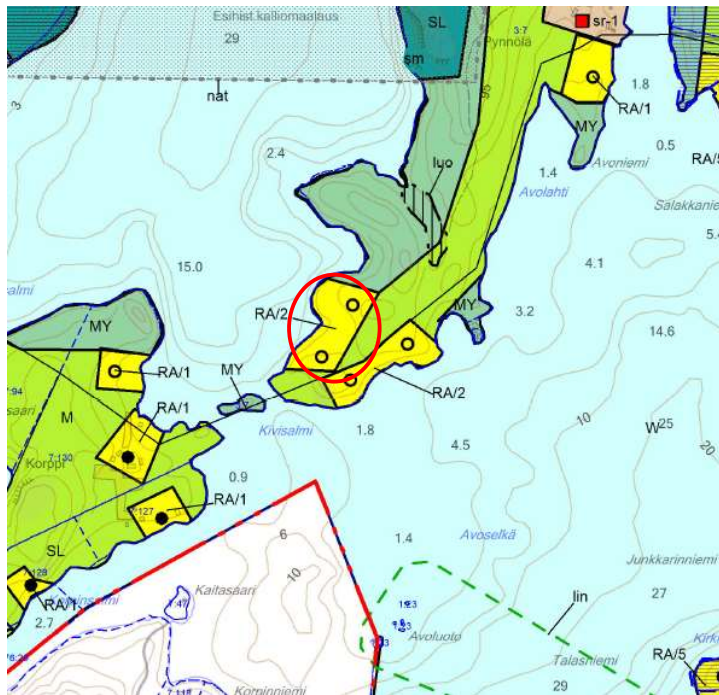
Rumppuvuoren alueelle on osoitettu yksi uusi RA voimassa olevan kaavan MY-alueelle



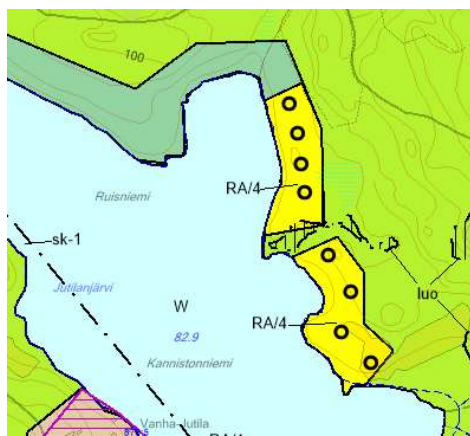
Vähä-Toivaiselle on osoitettu yksi uusi RA MY- ja linnustoalueelle.



Kerkonkallion alueelle on osoitettu yksi uusi RA voimassa olevan kaavan MY-alueelle.



Kivisalmen alueelle on osoitettu kaksi RA:ta MY-alueelle.



1 RA siirretty Judinkallion läheisyydestä Jutilanjärvelle MY-alueelle. Siirto turvaa luontoarvojen säilymisen Judinkalliolla.

Keski-Suomen ELY-keskus

Pyydettyinä lausuntonaan ELY-keskus viittaa kaavaluonnoksesta 2.12.2020 antamaansa lausuntoon ja toteaa, että sitä ei ole riittävästi huomioitu kaavaehdotusta laadittaessa. Tuossa yhteydessä ELY-keskus esitti myös työneuvottelun järjestämistä esitettyjen puutteiden vuoksi ja, jotta niihin ei tarvitsisi enää ehdotusvaiheessa puuttua. Neuvottelu järjestettiin 26.5.2021 ja neuvottelua varten kaavan laatija oli laatinut vastineet ELY-keskuksen lausunnossa esiintuodun johdosta. Neuvottelun muistio toimitettiin ELY-keskukselle vasta pyynnöstä 19.8.2021 eikä sitä ole ollut mahdollista kaavaehdotuslausunnolle annetun 20.8.2021 päättyvän määräajan puitteissa kommentoida.

ELY-keskus ei jäljempänä toista jo luonnosvaiheen lausunnossa esitettyjen puutteiden sekä korjaus ehdotusten yksityiskohtaisia perusteluja, koska ne ovat luonnosvaiheen lausunnosta luettavissa. Kaavanlaatijan luonnosvaiheen lausuntoon esittämien vastineiden johdosta ELY-keskus toteaa, että ne eivät kaikilta osin vastaa ELY-keskuksen käsityksiä eivätkä siinä esitetyt tarkistukset osin ole riittäviä. Myös neuvottelun tulos jäi ristiriitaiseksi sen osalta, tuleeko vastineiden mukaisesti muutettu kaavaehdotus täyttämään MRL:n edellytykset myös hallinto-oikeuden 7.9.2018 antaman päätöksen valossa mitoituksen, selvitysten ja vaikutusarviointien osalta.

Mitoitus ja rakennusoikeus

Vanhan kumottavan kaavan korkean mitoitus ja mitoitusvirheet tulee uuden kaavan perusteluissa tuoda esille, koska niistä osittain aiheutuu kaavaehdotuksessa esitetty korkea mitoitus, jolla on jouduttu myös kompensoimaan kumottavassa kaavassa olevia runsaita mitoituksen ylityksiä.

Koska luonnonsuojelualuiden rantaviiva on laskettu mukaan kaavan rantaviivaan, se tulee mitoittaa kuten ELY-keskuksen luonnosvaiheen lausunnossa on esitetty. Luonnonsuojelualueiden rantaviiva ei ole yleiseen virkistyskäyttöön tarkoitettua vapaata rantaviivaa vaan sen rakennusoikeus hankittu valtiolle lajien ja luontotyyppien suojeluun. Mitoittaminen ei johda kaavassa osoitetun rakennusoikeuden kasvuun korvattuja rakennuspaikkoja enempää, koska sitä ei rakennuspaikkoina osoiteta. Mikäli alueiden mitoitus olisi nolla, ei niillä olisi mitään korvattavaa tai siirrettävää rakennusoikeutta, ts. korvaukset maanomistajille olisi maksettu tai maksettaisiin olemattomasta rakennusoikeudesta ja olisi siirretty tai siirrettäisiin olematonta rakennusoikeutta.

Mitoituksen nosto joillain alueilla johtaa luontoarvojen vaarantumiseen ja vaatisi erikseen perustelut miksi näin on menetelty.

Kaavaehdotuksessa esitetyt kumottavaa kaavaa suuremmat enimmäisrakennusoikeuden määrät ylittävät myös Suur-Päijänteen rantayleiskaavan määräykset. Kumottavaan kaavan nähden suurten rakennusoikeuksien maisemavaikutuksia verrattuna voimassa olevaan kaavaan ei ole selvitetty ja arvioitu kuten MRL edellyttää.

Erillissaunojen 40 krs m2:n poikkeavaa kokoa ei edelleenkään ole perusteltu.

Yhteisrantakerroin liittyy kumottavana olevan kaavan vanhentuneisiin mitoituskäytäntöihin sekä johtaa tulkintaongelmiin ja/tai rannan luontoarvojen vaarantumiseen eikä sitä sen vuoksi tulisi käyttää.

Rakennusoikeuksien siirrot saarilta mannerrannoille vähentävät mannerrantojen muutoinkin korkean mitoituksen vuoksi vähäisiä yhtenäisiä vapaan rannan osuuksia. Vapaa ranta ja virkistyskäyttöön soveltuvat alueet sijaitsevat pääosin saarilla, joilla on myös luontoarvoja. Saarissa sijaitsevilla virkistyskäyttöön soveltuvilla rannoilla on lisäksi hankala saavutettavuus, jota heikentää myös venevalkamien vähäinen määrä. Kaavaratkaisussa yleisen virkistyskäytön mahdollisuuksia ei ole riittävästi huomioitu.

Emätilaselvitykseen tulee lisätä lohkotilojen laskennallinen rakennusoikeus.

Emätilaselvityksen lopusta puuttuu yhteenvetosarake, johon rantaviiva ja rakennusoikeudet olisi summattu. Lempään tilan M-1 alueiden rakennusoikeus on selvittämättä ja puuttuu kokonaismitoituksesta.

Lempään tilan ranta-asemakaavan alueen esittämistapaa käsiteltiin 26.5.2021 pidetyssä neuvottelussa. Po. ranta-asemakaavan virheiden ja tulkintaepäselvyyksien vuoksi siinä esitettyjä M-1 alueita ei voida esittää siten kuin yleiskaavaehdotuksessa on tehty. Menettely on myös maanomistajien tasapuolisen kohtelun vastainen eikä sitä voitaisi hyväksyä muidenkaan maanomistajien tilojen osalta. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan yleiskaava on ohjeena ranta-asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa, ja ELY-keskuksen näkemyksen mukaan myös Lempään tilan M-1 alueille mahdollisesti sijoittuva rakennusoikeus tulee esittää yleiskaavassa sijoitettuina rakennuspaikkoina, siten että niiden lukumäärä ja sijainti on osoitettu ja käy esille myös emätilaselvityksestä. Tätä edellyttää paitsi maanomistajien tasapuolinen kohtelu myös kaavan natura-vaikutusten selvittäminen.

Vastine:

Voimassa olevan kaavan mitoitukseen ja sen myötä muodostuneeseen rakennusoikeuden määrään ei oteta kaavamutoksella kantaa, koska kyse on lainvoiman saaneesta kaavasta. Ei voida tietää, millä perusteilla vanhassa kaavassa on mahdollisesti poikettu laskennallisesta rakennusoikeudesta, siihen on voinut olla myös perustellut syyt. Jälkikäteen ei voida sanoa, onko kyseessä virhe vai aikanaan perusteltu poikkeus. Koska kaava on lainvoimainen, asia ei ole tämän kaavan osalta oleellinen, vaan vanhaa kaavaa on syytä uuden kaavan tavoitteiden mukaisesti noudattaa.

Luonnonsuojelualueiden mitoitus on korvattavien rakennuspaikkojen osalta ratkaistu suojelupäätöksessä viranomaisten toimesta ja siinä on myös määritelty korvattavien rakennuspaikkojen lukumäärä, joten mitoitus on siten jo laskettu eikä sitä tarvitse kaavassa tarkastella uudelleen. Tämänhetkisen tilanteen mukaisesti suojelualueille ei voi rakentaa. Niillä on aikoinaan ollut rakennusoikeutta, joka on korvattu. Kaavaselostuksessa on esitetty kokonaismitoitus, jossa on esitetty kokonaisrakennusoikeus, jossa on huomioitu suojelualueita korvatut rakennuspaikat (siltä osin kuin ne ovat tiedossa) samoin kuin suojelualueiden rantaviivat. Mitoitustaulukkoon on merkitty tiedossa olevat korvattujen rakennuspaikkojen määrät.

Lausunnossa ei ole esitetty, millä alueilla mitoituksen nosto johtaa luontoarvojen vaarantumiseen. Kaavamutoksella osoitetaan alle 25 uutta rakennuspaikkaa, joissa alle 10 sijoittuu luonto- tai maisema-arvoja omaaville alueille. Kaavakarttaotteet näistä alueista on esitetty Keski-Suomen liitolle annetussa vastineessa.

M-1 alueen rakennusoikeus on mitoitettu ranta-asemakaavan laadinnan yhteydessä ja kaavaratkaisu on osoitettu yleiskaavassa lainvoimaisen ranta-asemakaavan mukaisesti. M-1 alue on ranta-asemakaavoitettua aluetta ja sen rakennusoikeus on selvitetty ranta-asemakaavan laadinnan yhteydessä. M-1-alueet kuten muutkin ranta-asemakaavoitetut alueet on osoitettu yleiskaavassa voimassa olevien ranta-asemakaavojen mukaisesti, joten maanomistajia kohdellaan tasapuolisesti ja yhdenvertaisesti. Yleiskaavassa ei oteta kantaa siirrettävien rakennuspaikkojen lukumäärään vaan sekin ratkeaa mahdollisen ranta-asemakaavan muutoksen yhteydessä.

Maanomistajien yhdenvertainen kohtelu nimenomaan vaarantuisi, jos yhden rakennuspaikan osalta poikettaisiin vahvemman ranta-asemakaavan mukaisesta ratkaisusta. Ranta-asemakaavan rantaviivatiedot ovat oikeat samoin kuin omarantaisten rakennuspaikkojen lukumäärä 12 (mitoituskertomella 3) ja se myös vastaa RM-alueen rakennusoikeutta. Jos yleiskaavaan osoitettaisiin rakennuspaik-

koja ehdotuksessa M-1-alueeksi osoitetulle alueelle, olisi vaarana, että ranta-asemakaava kumottaisiin vain osittain, jolloin rakennusoikeutta jäisi myös RM-alueelle. Lisätään M-1-määräykseen, että siirrettävän rakennusoikeuden määrä ratkaistaan ranta-asemakaavamuutoksella ja Natura-tarvearvioinnissa.

Kuten kaavanluonnosvaiheen vastineessa on todettu, yhteisrantakerroin voidaan käyttää kaavaselostuksessa kuvatulla tavalla oikeuskäytännön mukaisesti. Asiaan liittyen on tehnyt päätöksen esimerkiksi Itä-Suomen hallinto-oikeus vuonna 2016 (16/0167/36, diaarinro 12005/14/4102). Lisäksi yhteisrantakerrointa on käytetty kaavassa vähän. Maankäyttö- ja rakennuslakia on päätöksen jälkeen muutettu ja kunnan vastuu rantarakentamisen ohjauksesta on lisääntynyt sen muutoksen johdosta. Lausunnossa ei ole perusteltu, miksi käytäntö olisi vanhentunut. Lisäksi yhteisrantakertoimen laskukaava on yksiselitteinen ja selkeä. Miten se, että rakentaminen siirtyy kauemmas rannasta ja rantaan tulee suppeammalle alueelle yhteiseen käyttöön tarkoitettuja palveluja, vaarantaa rannan luontoarvoja?

Erillisaunojen koko 40 k-m² on voimassa olevan yleiskaavan mukainen. Lisätään tietoa tästä myös kaavaselostukseen. Merkinnällä on haluttu antaa rannankäyttömahdollisuus ei-omarantaisille talouskeskuksille. Erillisaunan määräyksessä on yli 25 k-m²kokoisten saunojen etäisyys rannasta määrätty 20 metriin, eli 5 metriä kauemmaksi kuin pienempien saunojen Merkintää ei ole perusteltua muuttaa.

Kaavaratkaisussa on huomioitu virkistyskäytön mahdollisuudet riittävällä tavalla siltä osin kuin niihin voidaan vaikuttaa. Mannerrannoille jää riittävästi vapaita rannanosuuksia. Yli 500 metrin pituisia rakentamattomia rannanosuuksia sijoittuu mantereelle eri puolille kaava-alueita, myös suurten vesistöjen Kotkatselän, Pilkanselän ja Tammiselän rannoille. Pisin yhtenäinen rakentamaton rannanosuus, noin 1,9 kilometriä, sijoittuu Siikaniemeen noin 6 km päähän Luhangan keskustasta etelään. Venevalkamia ei voida ilman maanomistajien suostumusta osoittaa, koska KHO on katsonut, että siitä aiheutuu maanomistajalle kohtuutonta haittaa. Alueelle pääsee myös Luhangan taajamasta, jossa on riittävät venepalvelut. Tilojen yhteisiin venevalkama-alueisiin ei ole yleiskaavalla merkitystä.

Täydennetään kaavaselostusta maisemavaikutusten osalta.

Selostuksen ”kokonaisuusmitoitus”-alaluvussa esitetyt tiedot ovat riittävät ja ne kertovat koko kaavaratkaisun mukaisesta tilanteesta. Mitoitustaulukkoa ei ole tarpeen muuttaa.

Luontoarvojen huomioiminen

Lempään tilan M-1-merkinnällä osoitetut alueet sisältävät mahdollisuuden, että Savilahden–Terriönien alueelle osoitetaan merkittävästi lisärakennuspaikkoja, mistä aiheutuu häiriövaikutusta luontokohteille. Natura-vaikutusten arvioinnin tarveharkintaraporttia tulee täydentää tai muuttaa sen mukaan paljonko yleiskaavaratkaisu tosiasiallisesti mahdollistaa sijoittaa kyseiselle alueelle rakennusoikeutta. Tämän rakennusoikeuden vaikutusta Natura-arvoihin ei ole otettu huomioon v. 2020 laaditusta natura-vaikutusten tarveharkinta-arviossa.

Sääksen pesimäympäristöstä Judinkalliolla on saatu vähennettyä rakennuspaikkoja, joten siltä osin tilanne on parantunut. Sääksaaren- Juurikkalahden alueella kolme yhteisrantaista loma-asunnon rakennuspaikkaa toteutuessaan johtanevat väistämättä Sääksen pesimäympäristön heikentymiseen. Yksi mahdollisuus ehkäistä häiriön lisääntymistä olisi purkaa kolmen yhteisrantakertoimen mukaisen rakennuspaikan ryhmä omarantaiseksi rakennuspaikaksi esim. Juurikkalahden puolelle.

Luontokohteiden indeksointi, joka viittaisi kaavaselostukseen, helpottaisi kaavan tulkintaa.

Vastine: Laaditaan Natura-arviointia, missä huomioidaan myös kalasääksen pesintään tarvittavat lieventämistoimenpiteet sekä M-1-alueen ja sille ranta-asemakaavamuutoksella mahdollistettavan rakennusoikeuden siirron osalta.

Sääksaaren-Juurikkalahden kolme ei-omarantaista rakennuspaikkaa on osoitettu voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti. Rakennuspaikat voidaan muuttaa yhdeksi omarantaiseksi rakennuspaikaksi ja osoittaa se Iso Hiekkalahdelle.

Luontokohteet numeroineen on esitetty luonto- ja maisemaselvityksen raportissa ja kaavaselostuksessa eikä numerointi kaavakartalle ole välttämätön. Kaavaehdotusta ei ole tarpeen muuttaa tältä osin.

Maisema- ja kulttuuriarvojen huomioiminen

Kaavaselostuksessa (s. 29) todetaan, että alueella ei ole maakunnallisesti arvokkaita kulttuurimaisemakohteita tai perinnemaisemakohteita (Mussaari ym. 2005). Keski-Suomen maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet on päivitysinventoitu, viimeisin inventointi on vuodelta 2016 (Keski-Suomen liitto, [https://keskisuomi.fi/wp-content/uploads/sitesZ3/2020/09/24753-KS maisemainventointi raportti lopullinen 2016.pdf](https://keskisuomi.fi/wp-content/uploads/sitesZ3/2020/09/24753-KS_maisemainventointi_raportti_lopullinen_2016.pdf)) ja kaavaselostuksessa tulee viitata siihen.

ELYn kaavaluonnoksesta antamassa lausunnossa oli todettu, että maakuntakaavan osalta olisi syytä tuoda esiin myös koko maakuntaa koskevat suunnittelumääräykset, mm. Kulttuuriympäristöt -yleismääräys. Koko maakuntaa koskevat yleismääräykset puuttuvat edelleen kaavaselostuksesta, ne tulee lisätä.

Perinnebiotoopit ovat perinteisen maankäytön, niiton ja laidunnuksen, synnyttämiä uhanalaisia luontotyyppisiä. Kun perinnebiotooppeihin liittyy myös rakennetun kulttuuriympäristön arvoja tai perinteisen maankäytön rakenteita, kokonaisuuksista voidaan käyttää perinnemaisema-termiä. Keski-Suomen ELY-keskus on päivitys- ja täydennysinventoinut perinnebiotooppeja vuosina 2017–2021. ELY-keskuksen tiedossa olevista, kaava-alueelle sijoittuvista inventoiduista ja arvotetuista perinnebiotoopeista on lähetetty ajantasaiset tiedot kaavoittajalle tammikuussa 2021. Kaavaehdotuksen aineisto on perinnebiotooppitietojen osalta ristiriitainen. Päivitetyt perinnebiotooppitiedot (kohdekuvaukset, pinta-alat, arvoluokat) tulee korjata/täydentää luonto- ja maisemaselvitykseen (FCG 2020) tai kaavaselostukseen, mieluiten molempiin.

Kaavakartan useiden päällekkäisten merkintöjen vuoksi perinnemaisema (pe) -merkinnät erottuvat paikoin heikosti/ eivät erotu lainkaan kaavakartalta. Erillisten karttaotteiden esittäminen perinnebiotooppi-kohteiden rajauksista luonto- ja maisemaselvityksessä, kaavaselostuksessa, tai molemmissa selventäisi asiaa.

Vanha-Lehtimäen (Mönkösmäen) laitumet -perinnebiotooppikohde on mainittu kaavaselostuksessa, mutta kohteen rajaus puuttuu kaavakartalta ja tulee lisätä

Luonnosvaiheessa kaavakartalta puuttuneet arvokkaat kulttuurimaisema-alueet Uusi-Lehtimäki ja Vanha- ja Uusi-Jutila on osoitettu kaavaehdotuskartalla maisemallisesti arvokkaan alueen rasterilla, mutta merkintä 'ma' puuttuu kaavakartalta ja tulee lisätä.

Kaavan maisemavaikutusten arviointiin ei sisälly arviota siitä, kuinka luonto- ja maisemaselvityksessä (FCG 2020) tunnistetut luonnonmaiseman arvoalueet (Ima) on otettu huomioon kaavaratkaisussa. Vaikutusten arviointia on syytä täydentää tältä osin.

Vastine: Lisätään tieto Keski-Suomen maakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitysinventoinnista ja maakuntakaavan koko maakuntakaavaa koskevat määräykset kaavaselostukseen.

Täydennetään kaavaselostusta päivitettyjen perinnebiotooppitietojen osalta ja lisätään kartta kohteista kaavaselostukseen. Vanha-Lehtimäen (Mönkösmäen) laitumet perinnebiotooppikohde ei sijoitu kaava-alueelle. Poistetaan maininta kaavaselostuksesta.

Lisätään kaavakartalle ma-merkinnät Uusi-Lehtimäen ja Vanha- ja Uusi-Jutilan maisema-alueille.

Täydennetään maisemavaikutusten arviointia luonnonmaiseman arvoalueiden osalta. Kaavamuuksella osoitetaan alle 25 uutta rakennuspaikkaa, joissa alle 10 sijoittuu luonto- tai maisema-arvoja omaaville alueille. Kaavakarttaotteet näistä alueista on esitetty Keski-Suomen liitolle annetussa vastineessa.

Keski-Suomen Lintutieteellinen Yhdistys

Keski-Suomen Lintutieteellinen Yhdistys toistaa kaavan luonnosvaiheessa esitetyn mielipiteensä, että kaavaluonnoksen yleinen mitoitus on alueen erityisluonne huomioiden liian korkea, jotta se voisi täyttää maankäyttö- ja rakennuslain velvoitteet luonnonarvojen vaalimisesta. Kaavan mitoitus ei ole sopusoinnussa alueen poikkeuksellisen merkittävien luonto- ja maisema-arvojen kanssa. Korkeasta mitoituksesta on ollut seurauksena, että rakennuspaikkoja on runsaasti maisemallisesti tärkeillä MY-alueilla, luo-kohteiden päällä ja arvokkaiden luontokohteiden sekä suojelualueiden välittömässä läheisyydessä tai suoraan niihin rajautuen ilman suojavyöhykkeitä. Rakennuspaikkojen ja luontoarvojen välillä ilmenevien ristiriitojen kohdalla vedotaan voimassa olevaan kaavaan rakennuspaikkojen säilyttämisen osalta, mutta toisaalta kaavamuutoksia on tehty luontoarvojen huomioimista heikentävään suuntaan. Verrattuna voimassa olevaan kaavaan, kaavaehdotuksessa on supistettu useita MY-alueita, osoitettu uusia rakennuspaikkoja nykyisille todetuille MY-alueille ja luo-kohteille, sekä poistettu SL-alueita. Erityisesti SL-alueiden osalta ei ole perusteita muuttaa voimassa olevaa kaavaa, ellei kaavaselostuksessa selkeästi perustella, miten kunkin kohteen suojeluarvot ovat heikentyneet.

Vastine:

Kolmisoppista ja Suusaarten eteläisistä saarta ei ole osoitettu SL-merkinnällä, koska SL-alueet ovat valtion toimesta toteutettavia alueita ja SL-merkinnät ovat olleet alueilla voimassa olevan kaavan hyväksymisestä asti eli vuodesta 1996, eikä niitä ole ruvettu toteuttamaan. Kyseiset SL-merkinnät ovat maanomistajia kohtaan kohtuuttomia, koska alueet eivät ole suojeluohjelmassa mukana ja aikaa alueiden toteuttamiselle on ollut. Vaikka alueita ei ole osoitettu SL-merkinnällä kaavakartalle, ei se ole este suojelualueiden perustamiselle maanomistajien niin halutessa.

Kolmisoppisen ja Suusaarten eteläisimmän saaren SL-alueiden osalta on kuultu maanomistajia kaavan ehdotusvaiheen jälkeen. Suusaarten eteläisimmän saaren omistaja on ilmoittanut, että saaren voi osoittaa SL-merkinnällä. Korjataan kaavaehdotusta tältä osin. Kolmisoppisen osalta maanomistajat eivät olleet halukkaita muuttamaan merkintää SL:ksi.

Kaavamuutoksella osoitetaan alle 25 uutta rakennuspaikkaa, joissa alle 10 sijoittuu luonto- tai maisema-arvoja omaaville alueille. Kaavakarttaotteet näistä alueista on esitetty Keski-Suomen liitolle annetussa vastineessa.

Keski-Suomen Museo

Ehdotusvaiheen kaavaselistuksessa rakennetun kulttuuriympäristön osalta on huomioitu valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt sekä paikallisesti merkittävistä kohteista Luhangan vuosien 1996–1998 rakennusinventointikohteet. Kaavaselistuksen vaikutusten arvioinnissa todetaan, että kulttuuriympäristön osalta tukeudutaan olemassa oleviin selvityksiin. Kuitenkin jo luonnosvaiheessa on todettu, että rakennetun kulttuuriympäristön osalta selvitykset eivät ole riittävät eikä ajantasaiset edes tausta-aineiston osalta.

On tärkeää huomioida, että 1990-luvun rakennusinventoinnit olivat pääosin rajattu koskemaan ennen sotia rakennettua rakennuskantaa. Tämä ei vastaa nykikäsitystä rakennusperinnön arvoista ja ajallisesta kerroksellisuudesta. Kaavasisällön ajantasaisuuden osalta tämä aiheuttaa olennaisia ongelmia, kun otetaan huomioon sekä rakennettua kulttuuriympäristöä koskevan tiedon ja tutkimuksen lisääntyminen sekä lähes 30 vuodessa tapahtuneet tiedon merkityksen muutokset esimerkiksi kohteiden kulttuurihistoriallisten arvojen arvioinnissa.

Rantayleiskaavan ehdotusvaiheessa ei ole huomioitu Keski-Suomen museon luonnosvaiheessa antamaa lausuntoa. Kaavaselistusta ei ole rakennusinventointien osalta täydennetty lausunnossa esiin nostetuilla aineistoilla. Myöskään kaavaselistuksen luonnosvaiheen vastineita koskevassa osuudessa ei ole kirjattu rakennettua kulttuuriympäristöä koskevia asioita Keski-Suomen museon lausunnosta. Ehdotusvaiheen kaavaselistuksesta puuttuu edelleen tiedot modernin rakennusperinnön inventoinnista (Keski-Suomen museo 2014, Luhangan kirkonkylän ja lähitaajama) ja Saaristoinventoinnista (2015, Keski-Suomen museo). Inventointiaineistot ovat sähköisessä muodossa paikkatietoiheen KIOSKI-tietokannassa.

Keski-Suomen museo pitää kaavan laadinnan osalta erittäin valitettavana, ettei ehdotusvaiheessa Keski-Suomen museon lausunnon pohjalta ole koettu tarvetta täydentää vuoden 1996-1998 rakennusinventointiaineistoa eikä kaavaselistuksessa ole osoitettu syytä siihen, miksi aineiston täydentämiseen ei ole ryhdytty.

Modernin rakennusperinnön vaalimiseen on varauduttu muun muassa Keski-Suomen maakuntakaavassa sekä kaavasisällön osalta riittävien selvitysten vaatimuksena maankäyttö- ja rakennuslain lähtökohdista, jolla voidaan varmistaa rakennetun ympäristön kauneus- ja kulttuuriarvojen vaaliminen. Keski-Suomen museo katsoo, että kaavassa tulee ottaa kantaa moderniin rakennusperintöön ja sen merkitykseen osana rakennettua kulttuuriympäristöä ja sen arvoja. Tarvittaessa tulee perustella, miksi modernin rakennusperinnön kohteita tai muita inventoituja kohteita kaava-alueelta ei ole kaavaan otettu mukaan.

Keski-Suomen museo katsoo, että jos uudemmissa (2014-2015) rakennusinventoinneissa ei ole ollut kohteita kaava-alueelta, tulee se tuoda esiin kaavaselistuksessa osoittaen, että nämä uudemmat inventoinnit on kuitenkin huomioitu kaavan tausta-aineistona. Keski-Suomen museo edellyttää, että rantaosayleiskaavassa sekä sen selostuksessa on esillä ajantasaisin tieto. Sen tulee näkyä rakennettua kulttuuriympäristöä koskevana sisältönä kaavaselistuksessa ja tarpeen mukaan myös kaavasisälössä.

Rantaosayleiskaavan ehdotuksessa on otettu huomioon Keski-Suomen museon luonnosvaiheen lausunto arkeologisen kulttuuriperinnön osalta ja tarvittavat muutokset ehdotusvaiheen aineistoihin on tehty. Keski-Suomen museolla ei ole huomautettavaa rantaosayleiskaavan ehdotukseen arkeologisen kulttuuriympäristön osalta.

Vastine: Täydennetään kaavaselistusta tehtyjen inventointien tiedoilla.

Täydennetään kaavaselostusta inventoitujen rakennusten luokittelun perusteista.

*Saaristoinventoinnin mukaisia paikallisesti arvokkaita kohteita suunnittelualueella ovat: Eskola, Kelo-
niemi, Liansaari, Korppi, Piipeli, Vähä-Toivainen, Saarikeidas, Haapahankonen, Kuikko ja Hakulinnie-
men entinen leirikeskus. Näistä kohteista Liansaari, Korppi voidaan osoittaa kaavakartalle (sr). Muilla
inventoinnin kohteilla ei ole katsota olevan riittävästi arvoja merkinnän osoittamiseen huomioiden
kohteiden valmistumisvuosi, kunto ja nykyinen käyttötarkoitus.*

*Kaava-alueelle ei sijoitu julkisia rakennuksia, joihin modernin rakennusperinnön arvot yleensä kohdis-
tuvat.*

Metsähallitus

Pien-Päijänteen rantaosayleiskaavan ehdotuksessa on huomioitu Metsähallituksen antama lausunto kaavan luonnoksesta osoittamalla valtiolle suojelu tarkoituksiin hankitut Karhusaaret, Peurasaari ja Koivusaari merkinnällä SL.

Metsähallituksen hallinnassa olevalle kiinteistölle 435-401-1-390 (Valkoselkätikanmaa) on kaavaehdotuksessa merkitty kaksi korvattavaa rakennusoikeutta. Koska ko. kiinteistö on jo hankittu valtiolle luonnonsuojelutarkoituksiin, korvattavien rakennusoikeuksien merkitseminen kaavakartalle on tarpeetonta.

Metsähallituksella ei ole muuta huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

Vastine: Poistetaan korvattavat rakennusoikeudet tilalta 1:390 tarpeettomina.

Suomen metsäkeskus, Keski-Suomi

Suomen metsäkeskus kiittää mahdollisuudesta lausua Luhangan Pien-Päijänteen rantaosayleiskaavan ehdotuksesta. Metsäkeskus tarkastelee luonnosta metsälain valvonnan ja metsään perustuvien elinkeinojen edistämisen näkökulmasta.

Vastineessa rantaosayleiskaavaluonnoksen palautteeseen todetaan (s. 27/78), että ”poistetaan ge-merkitään koskeva määräys epäselvyyksien välttämiseksi”. Kaavamerkinnät- ja määräykset -dokumentissa määräys on poistettu, mutta se tulisi poistaa samoin perustein myös kaavaselistuksesta (s. 74/86).

Kaavan valmistelussa on hyvä huomioida, että metsälakia (1093/1996) sovelletaan yleiskaavan maa- ja metsätalouteen ja virkistyskäyttöön osoitetuilla alueilla. Yleiskaavan muilla alueilla metsälaki ei ole voimassa. Metsälaki velvoittaa noudattamaan luonnonsuojelulain (1096/1996), vesilain (587/2011), ympäristönsuojelulain (527/2014) ja muinaismuistolain (295/1963) säädöksiä. Kun metsälakia ei sovelleta, vaikuttaa se myös muiden metsänkäyttöä ohjaavien lakien voimassaoloon, kuten kestävän metsätalouden määräaikaiseen rahoituslakiin (34/2015) (Kamera) ja lakiin metsätuhojen torjunnasta (1087/2013) (metsätuholaki). Nämä lait ovat riippuvaisia metsälain soveltamisesta. Suomen metsäkeskus valvoo metsälainsäädännön noudattamista.

Suomen metsäkeskus lausuu, että luo-kohdemerkintöjä ei esitetä kaavakartalla maa- ja metsätaloustalvaisilla alueilla. Kohteet ovat Suomen metsäkeskuksen tiedossa ja alueiden rajaukset voivat muuttua ajan saatossa.

Vastine: Korjataan kaavaselistusta ge-merkinnän tietojen osalta. Luo-merkinnät on osoitettu kaavakartalle Metsäkeskuksen paikkatietoaineistojen pohjalta, ja ne välittävät tietoa alueilla olevista arvoista. Yleiskaavan M-alueilla on voimassa metsälaki. Luo-alueiden poistaminen kaavakartalta ei ole tarpeen.

MUISTUTUKSET

1 Rumppuvuoriyhtymä

Rumppuvuori; 435-402-7-138; 115,13 hehtaaria

Kiinteistöllemme on merkitty Rumppuvuoren rinteeseen Päijänteen rannan tuntumaan neljä ns. kuivan maan rakennuspaikkaa. Rakennuspaikkojen ja rannan väli on merkitty kaavaehdotuksessa M-alueeksi. Pyydämme, että M-merkintä poistetaan rakennuspaikan ja järven välistä em. alueelta ja tontit merkitään omarantaisiksi seuraavin perustein:

- nykyisessä, voimassa olevassa kaavassa tontit ovat omarantaisia ja uudessa ehdotuksessa ns. kuivan maan tontteja
- pyydämme, että rakennuspaikat merkitään omarantaisiksi, vaikka rakennuspaikat pysyvät samalla kohdalla kuin kaavaehdotuksessa ja nykyisessä kaavassakin
- rakentamiseen ja rakennusten sijoitteluun pyydetty muutos ei vaikuta, mutta tonttien myyntiin ja markkinointiin kyllä: on eri asia, onko tarjolla rantatontti vai kuivan maan tontti.

Vastine: Tilan 435-402-7-138 emätila on 435-402-7-20 (X). Samaan emätilaan kuuluvat myös seuraavat tilat:

<i>435-402-7-57</i>	<i>435-402-7-166</i>
<i>435-402-7-136</i>	<i>435-402-7-192</i>
<i>435-402-7-137</i>	<i>435-402-7-204</i>
<i>435-402-7-139</i>	<i>435-402-7-218</i>
<i>435-402-7-160</i>	<i>435-402-7-219</i>
<i>435-402-7-161</i>	<i>435-402-7-224</i>
<i>435-402-7-162</i>	<i>435-402-7-226</i>
<i>435-402-7-163</i>	<i>435-402-7-231</i>
<i>435-402-7-164</i>	<i>435-402-7-239</i>
<i>435-402-7-165</i>	

Emätilan rantaviivan pituus on 19,5 km ja muunnetun rantaviivan pituus 8,332 km. Emätila sijoittuu pääosin mitoitusvyöhykkeelle D 5,5 rp/km. Emätilan laskennallinen rakennusoikeus on 28,78 (~29). Emätilalla on käytettyä ja voimassa olevassa kaavassa osoitettua rakennusoikeutta yhteensä 31 kpl, joten emätila on ylittänyt rakennusoikeutensa, eikä uusia omarantaisia rakennuspaikkoja voida osoittaa vaarantamatta maanomistajien tasapuolista kohtelua.

Voimassa olevassa kaavassa rakennuspaikkoja kuvaavat ympyrät on sijoitettu selvästi takamaastoon, ei rantaan, joten ne tulkitaan ei-omarantaisiksi, ja ne ovat siten osoitettu kaavaehdotuksessa.

2 Henkilö 1

Mielipide Pien-Päijänteen rantaosayleiskaavaan tilan Hakolahti 435-401-1-301 osalta.

Tilan rakennusoikeus tulisi tarkistaa. Tilan rakennusjärjestystä tulisi muuttaa siten että tilalle voisi rakentaa uuden asuinrakennuksen. Koska nykyinen vanha asuinrakennus on sekä suojeltu että huonokuntoinen ei sen kunnostaminen ole mahdollista. Purkamiseenkaan ei varmasti saa lupaa, joten tarvitaan mahdollisuus rakentaa uusi asuinrakennus.

Vastine: Kyseessä on iso, yli 40 ha metsätaloustila ja sen vanha talouskeskus. Rakennuspaikka voidaan osoittaa AM-merkinnällä maatilojen talouskeskuksen alueeksi, jonne saa rakentaa kaksi asuinrakennusta.

3 Henkilö 2

Muutosehdotus kiinteistöön Riihipelto (435-401-1-330)

Pyydän muutosta Luhangan Pien-Päijänne rantaosayleiskaavan kaavaehdotuksen kohteeseen kiinteistö Riihipelto (435-401-1-330). Omistus- ja hallintaoikeus allekirjoittaneella.

Muutosehdotus: Rakennuspaikan osoitus ja merkintä tulevaan hyväksytyyn rantaosayleiskaavaan.

Tarve: Kiinteistölle (tontille) on tarkoitus rakentaa vapaa ajan asunto mahdollisimman pian.

Perustelut: Kiinteistö Riihipelto (330) ja Tamminiemi (329) ja Mäntyniemi (331) ovat lohkottu samaan aikaan (3.7.1991) kaikille kiinteistön saajille/omistajille (sisarukset). Tuolloin kaikille luvattiin rakennuspaikka ja oikeus rakentamiseen. (Luhangan kunnan rakennustarkastaja Matti Pälvinmäki).

Nyt tuo rakennuspaikka puuttuu kaavaehdotuksesta koskien Riihipelto (330) kiinteistöä. Tasavertaisuuden vuoksi anon rakennuspaikkaa tähän kiinteistöön, jotta voin aloittaa vapaa-ajan asunto projektin. Kaikilla tonteilla on riittävästi omaa rantaviivaa ja tilaa rakentamiseen. Vain Tamminiemeen on rakennettu mökki niin kuin kaavaehdotuksesta ilmenee.

Hyödyt Luhangan kunnalle:

Kiinteistövero tulot nousevat

Vapaa-ajan asumisen ja mahdollisen kaksoiskuntalaisuuden hyödyntäminen

Vastine: Tilan 435-401-1-330 emätila on 435-401-1-68 (X). Samaan emätilaan kuuluvat myös seuraavat tilat:

<i>435-401-1-375</i>	<i>435-401-1-329</i>
<i>435-401-1-376</i>	<i>435-401-1-331</i>
<i>435-401-1-156</i>	<i>435-401-1-346</i>
<i>435-401-1-157</i>	<i>435-401-1-370</i>
<i>435-401-1-158</i>	<i>435-401-1-312</i>
<i>435-401-1-159</i>	<i>435-401-1-342</i>
<i>435-401-1-219</i>	<i>435-401-1-343</i>
<i>435-401-1-220</i>	<i>435-401-1-415</i>
<i>435-401-1-252</i>	<i>435-401-1-416</i>
<i>435-401-1-282</i>	<i>435-401-1-412</i>
<i>435-401-1-286</i>	<i>435-401-1-426</i>
<i>435-401-1-287</i>	<i>435-401-1-374</i>
<i>435-401-1-318</i>	

Emätilan rantaviivan pituus on 5,772 km ja muunnetun rantaviivan pituus 4,067 km. Emätila sijoittuu pääosin mitoitusvyöhykkeelle D 5,5 rp/km ja pieneltä osin C 4,5 rp/km sekä B1 3,5rp/km -vyöhykkeille. Emätilan laskennallinen rakennusoikeus on 20,24 (~20). Emätilalla on käytettyä ja voimassa olevassa kaavassa osoitettua rakennusoikeutta yhteensä 23 kpl, joten emätila on ylittänyt rakennusoikeutensa, eikä uusia rakennuspaikkoja voida osoittaa vaarantamatta maanomistajien tasapuolista kohtelua.

4 Henkilöt 3 ja 4

Viitaten puhelinkeskusteluumme Timo Leskisen kanssa 16.8.2021 klo. 13.33.

Rantaosayleiskaavaehdotuksen kartassa kiinteistöjen Koivuaho 435-402-1-189 ja Touhula 435-402-1-182 tonttiraja näyttää merkityn erilleen. Voiko sen korjata vastaamaan todellista tilannetta?

Vastine: Korjataan tiloille osoitettujen rakennuspaikkojen rajausta olevan kiinteistöjaotuksen mukaiseksi.

5 Henkilö 5

Muistutus 1

Pyydän korjausta kaavamerkintään kaavaehdotuksessa olevaan kohteeseen Niittylä 435-402-0004-0071. Kohde näkyy kaavaehdotuksessa vapaa-ajan asuntona. Se on poikkeamislupamenettelyllä vuonna 2019 haettu ja hyväksytty vakituiseksi asunnoksi, sekä myös ollut vakituksena asuntona 1.6.2019 alkaen.

Vastine: Muutetaan tilalle 4:71 osoitettu lomarakennuspaikka asuinrakennuspaikaksi myönnetyn poikkeusluvan mukaisesti.

Muistutus 2

Pyydän korjausta kaavamerkintöihin kaavaehdotuksessa olevaan kohteeseen Salvia 435-405-0003-0091

Asia 1.

AM/1-ALUEEN TIETOJEN KORJAAMINEN/MUUTTAMINEN

Kaavaehdotuskartassa näkyy alueella yksi asuinrakennus. AM/1 alueella on myös toinen rakennus, jossa kaksi asuntoa.

Pyydetään lisäämään puuttuva rakennus liitteenä olevan kaavakarttadokumentin kuvan mukaisesti.

Liitteenä kuva puuttuvasta rakennuksesta.

Nykyisestä kaavakarttaehdotuksesta puuttuvan asuinrakennuksen alue pyydetään muuttamaan AP/2 alueeksi, olemassa olevan rakennuskannan mukaisesti. Muu alue jäisi merkinnälle AM/1 .

Nykyisessä kaavakarttachdotuksessa on merkitty vain yksi asuinrakennus. Alla kuvakaappaus tiedostossa https://drive.google.com/file/d/1rVDSTglhft:8VVidLXTOK1_FnDY_jemDg27 olevasta kaavakarttadokumentista.



Asuinrakennuksia on kaksi, joten niistä toinenkin tulisi näkyä kartassa alla olevan kuvan tapaan.



Asia 2.

PE-MERKINTÖJEN POISTAMINEN

Pyydetään poistamaan pe-merkinnät kaavasta, koska se on vanhentunut tieto. Maatalousluonnon monimuotoisuus (Luonnonlaitumet) ja maisemanhoito tukitoimenpiteenä on päättynyt kasvukauden 2019. Samalla on päättynyt hoitosuunnitelman voimassa olo. Alueella ei siten ole perinnemaisema statusta.

Vastine: AM/1 alueella oleva toinen asuinrakennus voidaan osoittaa neliömerkinnällä kaavakartalle. Alueen käyttötarkoituserkintää ei voida muuttaa. Merkinnän muuttaminen osin AP:ksi tarkoittaisi sitä, että tilalle muodostuisi uusi rakennuspaikka. Koska emätilalla ei ole rakennusoikeutta jäljellä, uutta rakennuspaikkaa ei voida osoittaa.

ELY-keskus on päivitys- ja täydennysinventoinut perinnebiotooppeja vuosina 2017–2021. ELY-keskuksen tiedossa olevista, kaava-alueelle sijoittuvista inventoiduista ja arvoituista perinnebiotoopeista on lähetetty ajantasaiset tiedot kaavoittajalle tammikuussa 2021. Kyseisessä aineistossa ei ole mukana Salvian laitumet-kohdetta. pe-merkintä voidaan poistaa, koska kyseessä on vanhentunut tieto eikä alueen hoitosuunnitelma ole enää voimassa.

6 Henkilö 6

Kotilahti tila, rno 435-401-1-63, tila siirtyi omistukseen keväällä 2006. Silloin alueelle oli arkkitehti R. Vuolle-Apiala laatinut kaavan missä oli rantarakentamisoikeus enintään 40 m2 suuruiselle ranta-saunalle vähintään 15 metrin etäisyydellä rantaviivasta. Samoin seuraavissakin kaavaehdotuksissa on ollut. Em. rakentamissääntö vaikutti mm. ostohalukkuuteeni ko. kiinteistöä kohtaan.

Nyt esillä olevassa ehdotuksessa ranta-saunan etäisyys on määrätty 20 metriin rantaviivasta. Kyseinen ehdotus huonontaa huomattavasti rakennuksen luontaista sijoittamista rantaan ja heikentää sen arvoa. Kotilahti tilaa on kuritettu muutonkin kohtuuttomasti vuonna 2003 perustetulla Aarniosalo ja 2012 perustetulla Aarniosalo 2 luonnonsuojelualueilla. Pidän täysin kohtuuttomana nykyistä ehdotusta ja vaadin, että ranta-saunan vähimmäisetäisyys muutetaan aikaisemmissa kaavoissa esitettyyn 15 metriin.

Vastine: Ranta-saunan etäisyysvaatimus rantaviivasta on kaavaehdotuksessa voimassa olevan kaavan mukaisesti 20 metriä. Merkintää ei ole perusteltua muuttaa. Rakennustarkastaja voi tarkistaa saunan sijoittamismahdollisuudet rantaan rakennusluvan yhteydessä ja määräyksestä voi perustellusti poiketa.

7 Henkilö 7

Koskee Luhankasaassa tiloja 4-701 Siitime, 4-712 Koivumäki, 4- 507 Koivumäki 2, 4-440 Ainala 2 ja 4-390 Ainala. Minkälainen metsänhakkuu hyväksytään MY-alueella? Rantaanhan jää n. 10 m hakkaamaton suojavyöhyke joka tapauksessa (tiloilla FSC-sertifiointi).

Pitääkö myös M-alueen hakkuille hakea maisematyölupa? Jos pitää, niin vastustan M- merkintöjä Luhankasaassa. Em. tiloilla on vapaata rantaviivaa yhteensä n. 5200 m eikä kaavassa yhtäkään rakennuspaikkaa?

Vastine: Metsälaki on voimassa yleiskaavassa M- ja MY-alueilla. Maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:n mukaisesti maisematyölupavelvoite ei koske puiden kaatamista yleiskaavassa maa- ja metsätaloustalaiseksi alueeksi osoitetulla alueella. Hakkuut M- ja MY-alueella eivät siis vaadi maisematyölupaa.

Tilojen 4-701 Siitime, 4-712 Koivumäki, 4-507 Koivumäki 2, 4-440 Ainala 2 ja 4-390 Ainala emätila on 435-402-4-281 (X). Samaan emätilaan kuuluvat myös seuraavat kiinteistöt:

435-402-4-320	435-402-4-490
435-402-4-348	435-402-4-491
435-402-4-350	435-402-4-492
435-402-4-351	435-402-4-506
435-402-4-352	435-402-4-567
435-402-4-355	435-402-4-573
435-402-4-365	435-402-4-616
435-402-4-366	435-402-4-615
435-402-4-367	435-402-4-705
435-402-4-368	435-402-4-804
435-402-4-369	435-402-4-728
435-402-4-370	435-402-4-727
435-402-4-384	435-402-4-726
435-402-4-385	435-402-4-756
435-402-4-386	435-402-4-757
435-402-4-395	435-402-4-758
435-402-4-394	435-402-4-761
435-402-4-448	435-402-4-759
435-402-4-450	435-402-4-760
435-402-4-489	

Emätilan rantaviivan pituus on 10,195 km ja muunnetun rantaviivan pituus 6,495 km. Emätila sijoittuu useille eri mitoitussyöhykkeille. Emätilan laskennallinen rakennusoikeus on 32,36 (~32). Emätilalla on käytettyä ja voimassa olevassa kaavassa osoitettua rakennusoikeutta yhteensä 38 kpl, joten emätila on ylittänyt rakennusoikeutensa, eikä uusia rakennuspaikkoja voida osoittaa vaarantamatta maanomistajien tasapuolista kohtelua.

8 Henkilö 8

Pyyntö koskien kiinteistöä Rantamaa 435-402-2-431 ja Hiekkakeitaa 435-402-2-385.

Kiinteistölle Hiekkakeitaa oli pyydetty rakennuspaikka-alueen koon lisäystä liitteenä 1 olevan kartan mukaisesti. Pyyntö oli tehty kaavan luonnokseen liittyen 11.11.2020.

Kaavaluonnokseen kohdistettu lausunta on huomioitu sanallisesti oikein lausunnan vastineessa (Vastine Pien-Päijänteen rantaosayleiskaava-luonnoksen palautteeseen, päivätty 5.5.2021), mutta kaavakarttaan (päivätty 11.6.2021) rakennuspaikan koon lisäys on merkitty virheellisesti.

Kaavakartta pyydetään korjaamaan siten kuin sanallisesti vastineessa on kirjoitettu eli rakennuspaikan pinta-alaa lisätään liitteenä 1. olevan kartan mukaisesti. Lisäperusteena on rakennuspaikan korkeus (tarkemmin perusteluissa), jota ei ollut esitetty lausumassa 11.11.2020.

Perustiedot kiinteistöstä Hiekkakeitaa ja lisäalue

Rakennuspaikka on rakennettu valmistunut vuonna 1992. Alue on pääosin vähän yli 50 metriä leveä niemi (Ilmankäyrä). Kiinteistölle on matkaa Luhangan kirkonkylän keskustasta noin 2,2 km, josta kes-topäällystettyä tietä on 1,7 km.

Hiekkakeitaa -kiinteistö on noin 0,35 hehtaaria vapaa-ajan asunnoksi kaavoitettua rakennusaluetta. Kiinteistöllä on rantaviivaa noin 200 metriä (tehollinen rantaviiva on noin 100 metriä). Rakennukselle on tie, sähköliittymä, kunnan painevesiviemäriliittymä sekä kunnan puhdasvesiliittymä.

Uuden alueen maaperä on rakentamiselle sopivaa, pintamaan alla soraa. Uusi alue on vanhaa peltoa ja alueella on sijainnut soranottopaikka.

Perustelut pyynnölle

Kiinteistöillä Hiekkakeitaa (435-402-2-385) ja Rantamaa (435-402-2-431) on sama omistaja (tämän pyynnön esittäjä Reijo Vaheri, omistusosuus 100% kummastakin kiinteistöstä).

Nykyiselle Hiekkakeitaa -kiinteistön rakennuspaikalle ei ole mahdollista rakentaa uuden kaavan mukaisesti siten, että rantaan olisi etäisyyttä vähintään 30 metriä.

Lisäksi alueelta on otettu soraa, josta syystä tontille eikä sen lähellä ole suositeltua minimikoreutta ylittävää rakennuspaikkaa (suositus alimmaksi rakennuskorkeudeksi on 80,40 m). Tilanteen voi havaita liitteenä 1. olevalta kartalta, jossa alueella kulkee 80 metrin korkeuskäyrä.

Huomoitavaa on myös, että vapaa-ajan rakennukselta kaakkoon on jatevesiliityntä kunnan verkostoon.

Nykyinen rakennus on rakennettu ennen nyt voimassa olevaa kaavaa Luhangan kunnan rakennusmääräysten mukaisesti siten, että rantaan on matkaa vähintään 20 metriä. Rakennus on rakennettu 1992 ja on lautarakennus, joten uuden vapaa-ajan asunnon rakentaminen on todennäköistä 20 vuoden kuluessa.

Mikäli rakennuspaikan aluetta ei lisätä, on sillä erittäin oleellinen heikentävä vaikutus alueen nykyiseen, tällä hetkellä voimassa olevan kaavan mukaiseen käyttöön ja arvoon nähden. Mikäli vanha rakennus purettaisiin, alue ei olisi enää mahdollinen rakennuspaikka vapaa-ajan asunnolle.

Uusi rakennuspaikka ei vaikuta alueen luontoarvoihin eikä aiheuta haittaa alueen muille kiinteistön omistajille. Uusi rakennuksen paikka voidaan sijoittaa nykyistä vähemmän näkyväksi vesialueelta katsoen.

Uusi alue on vanhaa peltoa ja alueella on sijainnut soranottoaikka.

Edellä mainituista syistä on mahdollistaja kohtuullista lisätä rakennusaluetta siten, että uudenkin kaavan mukaan voidaan rakentaa uusi vapaa-ajan asunto hyvälle rakennuspaikalle kaavaluonnoksen määräysten mukaisesti.



Vastine: Rakennuspaikan laajennus voidaan tehdä esitetylnaisesti. Kaavaluonnosaineistoon tehty muutos oli jäänyt pois kaavaehdotuksen pdf-kartalta piirtoteknisen virheen vuoksi.

9 Henkilö 9

Kiinteistötunnus 3-191.

RA/1 Kaavamerkinnässä ja määräyksissä tulee olla maanomistajien tasapuolisen kohtelun mukaisesti seuraavanlainen teksti:

Saunan suurin sallittu koko on 40 k-m². Yli 25 k-m² kokoisen saunarakennuksen vähimmäisetäisyys rantaviivasta on 20 m ja enintään 25 k-m² kokoisen saunarakennuksen vähimmäisetäisyys on 15 m.

Vaatimukseni on tasapuolinen kohtelu saunojen koossa ja etäisyydessä rantaviivasta.

Vastine: Saunamerkinnällä saa osoitetulle paikalle sijoittaa vain yhden saunarakennuksen, kun taas RA-alueilla sauna sijoittuu samaan pihapiiriin loma-asunnon ja mahdollisten talousrakennusten kanssa. Saunamerkintä ei siis mahdollista muuta rakentamista toisin kuin RA-merkintä, joka täten antaa maanomistajalle isommat edut. Loma-asuntoalueiden ja saunojen merkintöjen määräyksiä ei ole perusteltua muuttaa. Ne ovat saunarakennusten koon ja sijainnin osalta voimassa olevan yleiskaavan kanssa yhteneväiset.

10 Henkilö 10

Kiinteistö 435-402-4-293 Moiskala

Voimassa olevassa vuoden 1996 rantaosayleiskaavassa Moiskalan tilaan on merkitty yksi rakentamaton rantarakennuspaikka. Nyt nähtävillä olevassa kaavaehdotuksessa tämä ainoa rakentamaton rakennuspaikka on poistettu. En hyväksy rakennuspaikan poistoa.

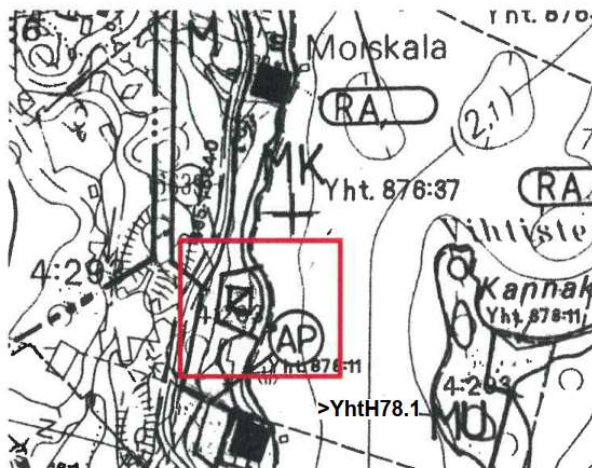
Suora lainaus Luhangan Pien-Päijänteen rantaosayleiskaavan kaavaselostuksesta:

"Suunnittelun lähtökohtana on, että kaikki nykyiseen voimassaolevaan yleiskaavaan rakennuspaikoiksi osoitetut rakentamattomatkin rakennuspaikat tullaan osoittamaan rakennuspaikkoina edelleen, mikäli se on yleiskaavan muiden sisältövaatimusten mukaan mahdollista."

Voimassa olevassa kaavassa tilalle on osoitettu rakentamaton rakennuspaikka koodilla AP ja katson, että saman arvoinen rakennuspaikka tulee olla esitettynä myös uudessa kaavassa. Alue on merkitty kaavaehdotuksessa MY-alueeksi. Katson kuitenkin, että rakennuspaikan alue tulee säilyttää rakentamisen sallivana alueena.

Pien-Päijänteen rantaosayleiskaavaehdotukseen liittyvässä luontoselvityksessä ei ole esitetty erityisiä luontoarvoja voimassa olevan rakennuspaikan alueelle.

Mitoitustaulukossa Moiskalan emätilalle (eli Moiskalalle) on esitetty laskennallinen rakennusoikeus 2-3. Alue kuuluu mitoitusr ryhmään E, 6-7 loma-asuntoyksikköä muunnettua rantaviivakilometriä kohden. Mitoitustaulukossa Moiskalan muunnettu rantaviivan pituus on 0,450 km. Maanomistajien tasapuolisen kohtelun mukaisesti Moiskalan tilan rakentamaton rakennuspaikka tulee säilyttää ennallaan, kuten alla näkyvässä voimassa olevassa kaavassa on esitetty (kaavan alue merkitty punaisella).



Vastine: Korjataan kaavaehdotusta ja osoitetaan voimassa olevan yleiskaavan mukainen rakennuspaikka tilalle 4-293.

11 Henkilö 11

Kiinteistö 435-405-1-142 Vihersalo

Kiinteistöllä on omakotitalo, jossa asutaan vakituisesti. Tontti on kaavoitettu vapaa-ajanasumisalueeksi. Onko tämä mahdollista vielä korjata?

Vastine: Alueen lähiympäristössä on vakituista asutusta. Rakennuspaikan merkintä voidaan muuttaa vakituisen asumisen mahdollistavaksi AP:ksi.

12 Henkilö 12 (muistutus saapunut 5.10.2021)

Maanomistajan lausunto (435-401-1-380) Pien-Päijänteen rantaosayleiskaavaan

Ristiriita Mitoitustaulukon ja piirustuksen välillä

Uudessa taulukossa ovat mitoitusmäärät samat kuin vuoden 2020 suunnitelmassa, jonka tarkastimme erittäin huolellisesti. Nyt emme huomanneet, että piirustuksessa oli Kotkatselän puolella pienempi määrä rakennuspaikkoja (11), kun mitoituksessa on 13.

ELY-keskuksen ja KS Lintutieteellisen yhdistyksen lausuntoihin huomautukset

Pitkällisen harkinnan jälkeen kaavan suunnitteluvaiheessa (ennen v. 2020) pyysimme 4 rakennuspaikan siirtoa pieneltä Jutilanjärveltä laajempaan ympäristöön Päijänteen/Kotkatselän rannalle. Jutilanjärven rannalla niistä kaksi oli RKY-alueella, jota olemme tunnollisesti vaalineet mm. kulttuuri- ja rakennusperinteen hoidon suhteen. Nyt kuitenkin kaksi paikkaa oli siirretty takaisin Jutilanjärvelle kuorimitusta lisäämään. Olemme saaneet siellä säilymään yli 100 v. sitten istutetun jokirapukannan tiukoin säännöin ja kurinalaisesti toimien.

1. Rakennuspaikkojen lisääminen siellä on vastoin meidän tavoitteita suojeluasioiden hoitamisessa. Haluamme järven säilyvän rauhallisena 'erämaajärvenä'.
2. Junikanlahden rakennuspaikat on varattu serkkuni, Timo Jutilan perheelle ja heidän kahdelle pojalleen. Sinne on suunniteltu jo vuosia yhteistä sauna- ja kalastusmökkiä. Tarkoitus on, että ne säilyvät suvun omistuksessa seuraavatkin 500 vuotta. Olemme kiltisti odottaneet tätä kaavan valmistumista, jotta päästään toteuttamaan hanke.
3. Junikanlahden tontit ovat ainoat Päijänteellä olevat länsirannan tonttimme, missä voimme nauttia ilta-auringosta.
4. Kalasääskelle olemme luovuttaneet jo vuosikymmeniä sitten pesimäpaikaksi pienemmän Selkäsaaren (suojeltu pesäpuu) ja 1980-luvulla lisätilaksi isomman Selkäsaaren (omasta rakennuspaikastamme luopuminen). Mainittakoon, että Selkäsaarista on n. 1,9-2 km linnuntietä Junikanlahden tontteille
5. Linnustollisesti arvokkaalla alueella ei ole rakennuspaikkoja.
6. Voimassaolevassa kaavassa oleva yksi rakennuspaikka on saavutettu etu. Olemme valmiit siirtämään sitä (n.5000 m2 tontti) 5-10 m suoja-alueen verran tilan 1:379 (om. serkkuni Matti Jutila) ja suojelualueen rajasta etelään.

Suunnitellut tontit ovat vain pieneltä osin (muutamia metrejä) linnustollisesti arvokkaalla alueella.

Ensisijaisesti toivon, että kaksi tonttia palautetaan Junikanlahden rannalle. Jos se ei ole mahdollista, toivon, että yksi rakennuspaikka kuitenkin saataisiin sinne ja toinen Talaslahden rannalle lähelle tilan rajaa. Tästä ollaan valmiit neuvottelemaan. Toivomme, että näillä perusteilla saatte kaikkia osapuolia tyydyttävän kaavan.

Täydennys 29.12.2022

Ohessa lähetämme todellisen luontoasiantuntijan, luonto-opas ja -kirjailija Markku Lepistön tekemästä drone-kuvauksesta (96 kpl) sekä sen tutkimustuloksista ja lausunto asiasta.

Alueella (Judinkallio ja koko Talasniemen alue) ei ole muita kuin yksi kalasääksen pesä yli 1,9 km päässä suunnitellusta Junikanlahden kahdesta länsirannan tontista. Se tieto, joka oli harhauttanut ELY-keskusta 'kahdesta asutusta pesäpaikasta' on väärä! Kyseessä oli ja on tuulenpesä.

Ei siis ole mitään perusteita vähentää rakennuspaikkoja Junikanlahdella ja siirtää niitä Jutilanjärvelle. Alkuperäinen mitoitus alueella toteutti mielestämme maanomistajien tasapuolisen kohtelun.

Vastine: Maanomistaja on neuvotellut ELY-keskuksen kanssa rakennuspaikan osoittamisesta Junikanlahdelle. Neuvottelun lopputuloksena on päädytty ratkaisuun, jossa yksi rakennuspaikka voidaan Junikanlahdelle osoittaa. Rakennuspaikka siirretään tähän kohtaan Haukijärveltä saman tilan alueelta. Jutilanjärveltä voidaan lisäksi siirtää yksi rakennuspaikka Talaslahdelle.

13 Henkilö 13 (muistutus saapunut 3.1.2022)

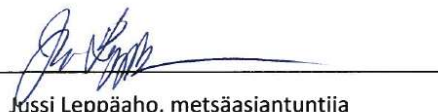
Olemme jatkaneet selvityksiä oletetusta toisesta kalasääksen pesästä Judinkallion alueella. Tronekuvauksesta ja siitä annetun lausunnon lisäksi Metsänhoitoyhdistyksen metsäsijantuntija Jussi Leppäaho on toimeksiannostamme tarkastanut Judinkallion ja Talasniemen alueen mikä sijaitsee Judinkallion eteläpuolella. Tarkastuksenkaan perusteella ei alueelta löytynyt sääksen pesää.

”Sääksenpesän” perusteella ei ole mitään perustetta vähentää rakennuspaikkoja omistamallani tilalla. Tarvittaessa voin toimittaa lisää kuvamateriaalia tuulenpesistä.

Lausunto

Lausunto koskien Matti Jutilan omistamaa Luhangassa sijaitsevaa tilaa Judinkallio 435-401-1-379. Kyseisellä tilalla 30.12.2021 suoritettussa maastotarkastuksessa ei löytynyt sääksen pesää. Judinkalliolta löytyi 4 kpl mäntyjä, joissa on tuulenpesä. Kyseiset tuulenpesät sijaitsevat noin 1/3 puunlatvan alapuolella, eivätkä siten sovellu sääksen pesäksi. Männyn tuulenpesän aiheuttaa kasvupisteen geenivirhe. Katselmoin samalla myös Talasniemen alueen 435-401-1-380.

Sysmässä 30.12.2021



Jussi Leppäaho, metsäasiantuntija

MHY Päijät-Häme ry

Hei !

30.12.2021 suoritettussa huolellisessa maastotarkastuksessa, ei ollut pesintään sopivia tasalatvaisia mäntyjä . En havainnut puuta missä olisi rauhoituskyltti, alueella en myöskään havainnut tuhoutunutta pesäpuuta. Maastotarkistuksen tein Judinkallion ja Talasniemen alueilla.

Jussi Leppäaho

Metsäasiantuntija
Metsänomistajat
Metsänhoitoyhdistys Päijät-Häme
Väihkyläntie 2, 19700 SYSMÄ

0400-5470473
jussi.leppaaho@mhy.fi

Täydennys 12.1.2022

Olen jo luovuttanut Judinkallion tilasta 6 ha luonnonsuojelualueeksi, siinä yhteydessä rakennusoikeus on siirretty jäljelle jäävälle 4ha alueelle. Vetoan edelleen maanomistajien tasapuoliseen kohteluun tässä asiassa niin että, kaava toteutetaan luonnoksessa olevassa muodossa. Nopeasti mitattuna rantaviivaa noin 1km. Tiedoksi, alla kuva pesäpuun sijainnista yleisellä tasolla, ettei sääksi ole kovin arka eikä häiriinny asutuksesta.

Vastine:

Tilalla on rantaviivaa 1,1 km ja muunnettua rantaviivaa 800 m, tilan muunnetusta rantaviivasta 510 metriä on suojelualueella ja loput 290 metriä suojelualueen ulkopuolella. Suojelualueella olevien luontoarvojen vuoksi suojelualueen mitoituskertoina on tarkistuslaskennassa perusteltua käyttää lukua 3. Suojelualueen ulkopuolella tilalla mitoitusalue kaavan mitoitusperusteiden mukaisesti on 5,5 rakennuspaikkaa muunnetulle rantaviivakilometrille.

$3 \times 0,51 + 5,5 \times 0,29 = 3,125 (\sim 3)$ eli tilan laskennallinen rakennusoikeus on 3 rakennuspaikkaa ja kaavaehdotuksessa on osoitettu tilalle 3 rakennuspaikkaa.

Maanomistajan esittämässä suojelualueen korvauspäätöksessä ei ole korvattu rakennusoikeutta, vain metsämaan arvo, joten päätöksen perusteella lisärakennuspaikan osoittaminen ei ole perusteltua, eikä alueen luontoarvojen vuoksi myöskään alueen mitoituksen nosto ole perusteltua. Korvauspäätös on annettu vuonna 1998, ja silloin voimassa oleva vuonna 1997 vahvistettu rantayleiskaava alueella on jo ollut voimassa. Voimassa olevassa rantayleiskaavassa alueelle on osoitettu kolme rakennuspaikkaa:



FCG Finnish Consulting Group Oy

Timo Leskinen
DI