

Vastine Pien-Päijänteiden rantaosayleiskaava-luonnoksen palautteeseen

LAUSUNNOT

Järvi-Suomen Energia Oy

Ei lausuttavaa.

Keski-Suomen pelastuslaitos

Ei lausuttavaa.

Keski-Suomen ELY-keskus

Alueen aiempi kaavoitus sekä vaikutukset tähän kaavaprosessiin

Alueella voimassa oleva Tammiselkä, Pilkanselkä, Avoselkä ja Kotkatselkä rantaosayleiskaava on hyväksytty 22.4.1996. Sen alueella on ollut vireillä myös Onkisalons alueen luonnonsuojelualueiden muodostamiseen liittynyt prosessi, joka on edennyt kaavoituksen kanssa samaan aikaisesti. Myöhemmin on tehty lähinnä alueen eteläosaa ja rakennuspaikkojen siirtoa saarilta mantereelle koskeva yleiskaavan muutos, joka on hyväksytty 20.12.2005.

Sittemmin alueelle on laadittu Luhangan kunnanvaltuuston 9.3.2017 hyväksymä Pien-Päijänteiden yleiskaava, jonka HHO kumosi päätöksellään 17.9.2019, koska siinä oli mm. huomattavia rakennusoi-keuden mitoitukseen liittyviä puutteita ja virheitä. Puutteita on korjattu, mutta jotkin virheet näyttävät valitettavasti toistuvan lausuntopyyntöä kohtena olevassa yleiskaavaluonnoksessa. Esim luonnonsuojelualueiden mitoitukseen ELY-keskus kiinnitti huomiota kumoutuneesta kaavasta antamisaan lausunnossaan. Lausuntopyyntöaineistot olivat myös puutteellista eikä puutteita voitu tuoda esiin pitämättä jääneessä MRL 66 §:n edellyttämässä neuvottelussa ennen kaavan hyväksymistä. Kaavan aloitusneuvottelun yhteydessä tuotiin esiin, että kyse on lähinnä kaavan teknisestä tarkistamisesta, mikä ei lopulta pitänyt paikkaansa, vaan kyse oli runsaan lisärakennusoikeuden osoittamisesta, joka käytännössä tarkoitti uuden kaavan laatimista ja kaavan tavoitteiden sekoittumista mikä lienee vaikuttanut koko kaavaprosessiin. ELY-keskuksen käsityksen mukaan em. kumoutunut kaava on kuitenkin ollut myös tämän kaavaluonnoksen laadinnan taustalla.

Voimassa oleva yleiskaava on laadittu 90-luvulla, jolloin rakennuslain mukaisten rantayleiskaavaa ohjaavien säädösten tulkinta ei ollut vielä vakiintunut ja esim. Ympäristöministeriön, Rantojen maankäytön suunnittelu, opas 120, julkaistiin vasta v. 2005. Mm. tästä syystä voimassa oleva yleiskaava ja sen muutos eivät vastaa nykyisin oikeuden päätöksin vahvistunutta kaavoituskäytäntöä. Tämä ei silti

selitä sitä miksi tässä kaavaluonnoksessa on edelleen käytetty joiltain osin hallinto-oikeuden 17.9.2019 virheellisiksi toteamaa mitoitusta mm. luonnonsuojelualueiden ja erillissaunojen osalta.

Voimassa olevaa kaavaa kuvannee myös se, että uudessa kaavaluonnoksessa mitoitusvyöhykkeiden mitoitusta on vanhaan kaavaan nähden nostettu 0,5-1 rakennuspaikalla muunnettua rantaviivakilometriä kohti. Siltikään uusia lisärakennuspaikkoja ei ole muodostunut reilua kahtakymmentä enemmän, vaikka korvattuja rakennuspaikkojakaan ei ole laskettu mitoitukseen. Teoriassa niitä olisi pitänyt muodostua toista sataa. Voimassa olevan kaavassa on siten osoitettu hyvin runsaasti mitoituksen ylittävää rakennusoikeutta ja sen tasapuolisuus on kyseenalainen. Kaavaselostuksessa tulisi avata onko mitoituksen nostamisella itse asiassa jouduttu kompensoimaan voimassa olevan kaavan runsaita mitoituksen ylityksiä

Alueella voimassa olevassa yleiskaavassa on luonnonsuojelualueelle osoitettu mitoitus (3,5 rp/km) ja tämän perusteella muodostettaville luonnonsuojelualueille kaavassa on osoitettu korvattavien rakennuspaikkojen lukumäärä, joka näkyy myös luonnonsuojelualueiden perustamispäätöksistä tilojen Onkeli, Saarela, Molikko ja Kirkkoherran virkatalo, (nyk. Jänölä) osalta. Myöhemmin muodostettujen suojelualueiden perustamispäätöksissä rakennusoikeuden osalta viitataan maanomistajan ja ympäristökeskuksen/ELY-keskuksen kahdenvälisiin sopimuksiin.

Lunastettu rakennusoikeus on valtiolle lajien suojelemiseksi ostettua rakennusoikeutta, johon kohdistuu käyttörajoituksia. Se tulee mitoittaa, eikä sitä tule mitoittamattomana laskea pelkästään yleiseen virkistyskäyttöön kuuluvaan vapaan rannan osuuteen. Em. tilojen osalta korvattuja rakennuspaikkoja koskevat tiedot sekä voimassa olevan kaavan luonnonsuojelualueita koskeva mitoitus on esitetty voimassa olevan kaavan aineistossa. Vireillä olevassa kaavassa tulee luonnonsuojelualueille A-mitoitusluokan 0 rp/km sijasta käyttää mitoitusluokkaa B2 3,5 rp/km, pieniä saaria lukuunottamatta, jotka kuuluvat luokkaan A. Hallinto-oikeuden päätöksen mukaan korvatut rakennuspaikat tulee laskea mitoitukseen.

Kaavaa laativa konsultti on pyytänyt tilakohtaisia tietoja lunastetuista rakennuspaikoista ELY-keskuksetta ennen kaavaluonnoksen valmistumista, mutta em. maanomistajasopimuksia ei ole voitu toimittaa. ELY-keskuksen luonnonvarat yksikkö on lausuntoa varten käynyt sopimukset läpi, eikä alueella ole voimassa olevassa kaavassa esitettyä lukuunottamatta muuta korvattua rakennusoikeutta.

Luonnonsuojelun tavoitteita siinä onkin toteutettu myös rakennuspaikkojen sijoittelulla ja rakennusoikeuksien siirroin. Tästä puolestaan on aiheutunut joillain alueilla mitoituksen ylityksiä, jotka tulisi perustella luonnonsuojelun tavoitteilla, koska ne ovat muiden rakennuspaikkojen sijoittelua koskevien kaavoitusperiaatteiden vastaisia. On myös huomattava, että mannerrantaiset rakennuspaikat ovat huomattavasti saariin sijoittuvia arvokkaampia, eivätkä siirrot noudata maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteuttamista kaava-alueella, ainakaan jos siirrot on tehty 1:1 saarilta mantereelle ja/tai mitoitusvyöhykkeeltä toiselle. Kaavaselostuksessa tulee avata se, kuinka rakennusoikeuksien siirroissa on menetelty.

Vastine:

Voimassa olevan yleiskaavassa osoitettu rakennusoikeus huomioidaan tässä kaavassa olemassa olevana ns. saavutettuna etuna, ja osoitetaan kaavaan voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti, ellei esimerkiksi maanomistajien toiveesta muuta johdu. Voimassa olevan kaavan mitoitukseen ja sen myötä muodostuneeseen rakennusoikeuden määrään ei oteta kaavamuutoksella kantaa, koska kyse on lainvoiman saaneesta kaavasta. Kaavamuutoksen mitoitus on laadittu huomioiden mm. alueen luontoarvot, maisema, vesistön ominaisuudet, yhdyskuntarakenne, vesihuolto ja kulttuuriympäristö. Lainvoimaista kaavaa ei ole tässä tapauksessa mitään syytä lähteä muuttamaan.

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. Mitoitusta ei ole kaavassa lähdetty "harukoimaan" toisin päin niin kuin ei ole tehty muuallakaan kaava-alueella.

Kuten kaavaselostuksessa on todettu: "Jos maanomistajalla on omistuksessaan useita tiloja, voidaan niitä tarkastella rakennusoikeuksien sijoittamisessa ja määrittämisessä yhtenä kokonaisuutena". Tämä periaate koskee tasapuolisesti kaikkia maanomistajia ja koko kaava-alueetta. Jos näin ei tehtäisi myös suojelualan maanomistajien osalta niin silloin heitä kohdeltaisiin eriarvoisesti muihin kaava-alueen maanomistajiin nähden. Luonto- ja linnustoarvot huomioiden rakennuspaikkojen siirrot manteele ovat perusteltuja, sillä ne esimerkiksi vähentävät liikkumista vesillä erityisesti pesimäaikaan.

Kaavalla ei kaavoiteta euroja, vaan mitoitus perustuu rakennuspaikkojen määrään, ja yksi rakennuspaikka on kaavan näkökulmasta saman arvoinen riippumatta sijainnista.

Yleiskaavan tavoitteet

Yleiskaavan tavoitteina on mainittu mm. pyrkimys yhtenäistää kaavamääräyksiä kunnan eri rantayleiskaavojen välillä sekä selvittää rakennuspaikkakohtaisen kokonaisrakennusoikeuden lisääminen ja rakennuspaikan rantaetäisyysvaatimusten yhtenäistäminen Suur-Päijänteen rantayleiskaavan mukaiseksi sekä selvittää lisärakentamisen mahdollisuudet ranta-alueilla.

ELY-keskus toteaa, että kaavassa esitetyt enimmäisrakennusoikeuden määrät ylittävät ja rakennusten etäisyyttä rantaan koskevat määräykset alittavat osittain Suur-Päijänteen rantayleiskaavan määräykset, eivätkä tavoitteet siten toteudu kaavaluonnoksessa. Koska kaavaluonnoksessa esitetyt rakennusoikeudet ovat huomattavan suuret verrattuna myös voimassa olevan Pien-Päijänteen rantayleiskaavan nähden ja myös rakentamisen vaikutukset ranta- ja vesistömaisemaan lisääntyvät huomattavasti pienentyvien rakentamisetäisyyksien vuoksi eikä niiden vaikutuksia ole kunnolla kaavaselostuksessa arvioitukaan, kaavaluonnos ei tältä osin täytä maankäyttö- ja rakennuslain vaatimuksia. Asiaan on jäljempänä kiinnitetty huomiota myös kaavan maisemavaikutusten yhteydessä. ELY-keskus on myös lausunut asiasta jo kumoutuneesta kaavasta antamissaan lausunnoissa.

Kaavan mitoitusta ja sen suhdetta lisärakentamisen mahdollisuuksiin on selvitetty ja verrattu jäljempänä.

Vastine:

Suur-Päijänteen rantayleiskaavassa AO-alueille on osoitettu rakennusoikeutta $e=0.1$ tai enintään 350 m^2 . Pien-Päijänteen kaavaluonnoksessa rakennusoikeutta on osoitettu AP-2-alueille $e=0.1$ tai enintään 375 m^2 . Muutetaan AP-2 alueiden enimmäisrakennusoikeuden määräksi 350 m^2 . Etäisyysvaatimus rannasta on kaavoissa yhteneväinen eli 40 metriä muilla rakennuksilla kuin saunalla.

Suur-Päijänteen rantayleiskaavassa RA-alueille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 205 m^2 . Pien-Päijänteen kaavaluonnoksessa rakennusoikeutta on osoitettu RA-alueille $e=0.1$ tai enintään 260 m^2 . Rakennusoikeuden määrässä on huomioitu nykyaikaisen rakentamisen tarpeet ja tehokkuusluku rajaa pienimmillä rakennuspaikoilla rakentamisen määrä alle 260 m^2 :n. Määräystä ei ole tarpeen muuttaa rakennusoikeuden määrän osalta.

Yli 80 m² :n loma-asunto tulee Suur-Päijänteen rantayleiskaavaan määräyksen mukaisesti sijoittaa vähintään 40 metrin päähän rannasta. Pien-Päijänteen kaavaluonnoksessa vähimmäisetäisyysvaatimukseksi on määrätty 30 metriä. Muutetaan määräystä siten, että yli 80 m² :n loma-asunto tulee sijoittaa vähintään 40 metrin päähän rannasta. Alle 80 m² :n loma-asuntojen osalta etäisyysvaatimus on kaavoissa yhteneväinen eli 25 metriä rannasta.

Yleiskaavan oikeusvaikutukset

Kaavan MRL 72 §:n mukainen delegointimääräys ei koske rakentamista rantavyöhykkeen ulkopuolelle ja se edellyttää poikkeamis- tai suunnittelutarveratkaisua, ellei niitä koskevaa MRL 44 §:n mukaista delegointimääräystä lisätä kaavamääräyksiin. Maanteiden varteen sijoittuvilla rakennuspaikoilla on lisäksi MRL 16 §:n mukainen suunnittelutarve ja lupamenettelyssä on noudatettava MRL 137 §:n säädöksiä

M-alueita koskee rajoitus alle 150 m etäisyydelle rantaviivasta rakentamista ja siinä viitataan MRL 43 § 2 mom. määräykseen. Rajoitusmääräys ei ole säädösten mukainen, koska MRL 72 §:n mukainen rakennusrajoitus koskee vesistön ranta-alueelle sijoittuvaa rantavyöhykettä, jonka syvyys on oikeuskäytännössä todettu ulottuvan jopa 200-300 m etäisyydelle rannasta. Tämä on todettu myös kaavaselostuksen kohdassa 6.1.: ”200-300 m ulkopuolella tapahtuvalla rakentamisella ei vaikutusta ranta-rakennusoikeuteen”. M-aluetta koskeva määräys tulee muuttaa MRL:n säädöksiä vastaavaksi.

Kaava-alueeseen sisältyy joitain ranta-asemakaava-alueita, joihin yleiskaava vaikuttaa MRL 42 §:n mukaisesti kaavamutoksia ohjaavana. Tämä tulee tuoda esille kaavan oikeusvaikutuksissa ja liittää otteet po. ranta-asemakaavoista yleiskaavan selostukseen. Jäljempänä on lausuttu tähän liittyen niiden mitoituksesta.

Vastine:

Ympäristöministeriön Rantojen maankäytön suunnittelu -oppaan (2005) mukaan rantavyöhykkeen leveyteen vaikuttavat alueen kasvillisuus, maisema, maaston muodot ja muut luonnonolosuhteet ja rantavyöhykkeen voidaan katsoa ulottuvan noin 100 metrin etäisyydelle, mutta ei kuitenkaan missään pidemmälle kuin 200 metrin päähän keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

M-alueen määräystä ei ole tarpeen muuttaa, se on voimassa olevan kaavan mukainen.

Kaavaselostuksessa on kerrottu luvussa 8.1. että yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Tekstissä on viitattu virheellisesti MRL 44 §:ään eikä 42 §:ään, korjataan kaavaselostusta tältä osin.

Lisätään kaavaselostuksen liitteeksi otteet ranta-asemakaavoista.

Luonnonsuojelualueilta korvattu ja siirretty rakennusoikeus

Alla on lueteltu korvatut rakennuspaikat Onkisalonn itärannalta. Aluksi silloinen kiinteistötunnus, lopuksi korvatun alueen nykyinen kiinteistötunnus:

435-402-7-81 Onkeli 10 paikkaa, kiinteistötunnus nykyään sama.

435-402-7-207 Saarela 2 paikkaa, nykyiset tilat 435-402-7-157 ja 435-402-7-158.

435-402-4-380 Molikko 4 paikkaa, nykyinen tila 435-402-4-732

435-402-9-10 Kirkkoherranvirkatalo 6 paikkaa, nykyinen tila Jänölä 435-402-4-737

Yhteensä 22 paikkaa.

Onkisalonn eteläpään ja Judinsalonn pohjoisrannan SL-varauksilta ei ole korvattu rakennusoikeuksia. Toivaisenlehdon ls-alueen rakennusoikeus osoitettiin muille rannoille Juurikkalahden ja Vuoksensalmen suuntaan, eikä Iso-Toivaisesta ole korvattu rakennusoikeuksia.



Kiviniemessä on ollut lunastustoimitus, mutta tilan ainoa rakennuspaikka jäi lunastuksen ulkopuolelle ja on nyt siirretty saman omistajan toiselle rantaosuudelle. Muilla tiloilla uutta rakennusoikeutta ei ole välttämättä ollutkaan tai se on voitu osoittaa tilan sisällä toiseen paikkaan.

Kajaanin saaren osoittaminen VR-alueeksi on sisällynyt Onkelin tilaa koskeneeseen luonnonsuojeluratkaisuun ja sillä on pyritty ohjaamaan virkistyskäyttöä pois luonnonsuojelualueilta.

ELY-keskuksen käytössä ei ole lausuntoa annettaessa ollut kaavoittajan ja kunnan käytössä olevia emätilaselvityksen kiinteistöjen omistajatietoja, joista saman omistajan kiinteistöt ja mahdolliset rakennuspaikkojen siirrot niiden välillä ovat luotettavimmin todettavissa.

Vastine: Lisätään tiedot korvatuista rakennuspaikoista mitoitustaulukkoon. Korvaamattomat rakennuspaikat, joita ei ole siirretty muualle, osoitetaan kaavakartalle punaisella kolmiolla. Täydennetään kaavaselostukseen tiedot luonnonsuojelualueilta korvatuista ja siirretyistä rakennusoikeuksista.

Onkisalonn eteläpään tilalle 435-401-1-390 osoitetaan 2 korvattavaa rakennusoikeutta punaisella kolmiolla sekä yksi rakennuspaikka voimassa olevan kaavan ja maanomistajan esittämiin dokumenttien perusteella (kts. mielipide 2.).

Judinsalonn pohjoisrannalta tilan 435-401-1-379 rakennusoikeus on osoitettu SL-alueen viereen eli sen osalta SL-alueen rakennusoikeus on huomioitu siirroilla.

Iso-Toivaisen osalta rakennusoikeus on siirretty muualle vuoden 2005 rantayleiskaavamuutoksella eli SL-alueen rakennusoikeus on huomioitu siirroilla.

Kiviniemi on lausunnon mukaisesti huomioitu siirrolla.

Muut yleiskaavan rakennusoikeuteen liittyvät seikat

ELY-keskus otti kumoutuneen kaavan yhteydessä useaan otteeseen kantaa kaavan sallimien erillissaunarakennusten mitoittamiseen sekä kokoon ja pitää valitettavana, että siihen edelleen joudutaan puuttumaan. Erillissaunat ovat jääne voimassa olevan yleiskaavan virheellisestä mitoittuksesta, johon lausunnon alussa on viitattu.

MRL:n 115 §:n mukaan rakennuksen käyttötarkoitus määräytyy sen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisten tilojen mukaan. Oikeuskäytännön perusteella saunarakennuksen tiloista tulee yli puolet olla sauna- ja pesutiloja. Kerrosalaltaan 40 m² saunarakennus on siten pääsääntöisesti loma-asunto - myös verotuksellisesti. Yleiskaava ei rajoita kiinteistöjen muodostamista ja kaavamerkintä mahdollistaa kaavassa osoitettujen erillissaunojen rakennuspaikkojen lohkomisen erillisiksi loma-asuntojen rakennuspaikoiksi.

Kunnan rakennusjärjestyksen sekä muiden rantayleiskaavojen mukaan saunarakennuksen enimmäiskoko on 25 krs.m². Kaavan tueksi ei ole tehty mitään em. saunakoon kasvattamista koskeviin määräyksiin liittyviä selvityksiä tai vaikutusten arviointoja.

Erillissaunoista on runsaasti oikeuskäytäntöä, jossa on todettu, että ne pitää mitoittaa rantaa varaa- van vaikutuksen vuoksi saman arvoiseksi loma-asunnon rakennuspaikkojen kanssa. Kaavaselostuksessa ei kerrota kuinka erillissaunat on mitoitettu, mutta emätilaselvityksen perusteella mitoitusluku näyttää käytetyn 0,5:ttä yhden sijaan eikä vanhoja erillissaunoja ole mitoitettu lainkaan, vaan ne on osoitettu muun rakennusoikeuden lisäksi. Menettely ei vastaa voimassa olevaa MRL:n ja tasa- puolisuusharkinnan mukaista tulkintaa.

Erillissaunojen ohella kaavassa käytetty yhteisrantakerroin 1,5-3 liittyy voimassa olevan kaavan mitoitusvirheisiin. Edellä on todettu kaavan oikeusvaikutusten yhteydessä mikä on oikea tulkinta rantavyöhykkeelle sijoittuvasta rakennusoikeudesta. On myös runsaasti oikeuskäytäntöä tapauksista, joissa tätä lähemmäs rannasta sijoittuvat rakennuspaikat on tulkittu omarantaisiksi. Lupaharkinnassa taas epäselvyyttä aiheuttaa se, mille etäisyydelle päärakennuksesta sijoittuva rakentaminen tai rakennelmien sijoittaminen lasketaan pihapiiriin kuuluvaksi. Yhteisrantakerroin on siten monella tavalla ongelmallinen lain tulkinnan kanssa.

Kaavaselostuksessa todetaan, että rakennusoikeuksia on voitu siirtää saman maanomistajan hallinnassa olevien tilojen välillä. Em. maanomistuskokonaisuudet tulisi esittää erillisenä selvityksenä, josta näkyvät rakennusoikeuksien siirrot emätilojen ja niiden lohkotilojen välillä. Siirtoja on vaikea muutoin osoittaa emätilaselvityksessä ja näin on tehty useiden rantayleiskaavojen yhteydessä. Tulkintaongelmia tilojen rakennusoikeuksista puolestaan on syntynyt kiinteistökauppojen yhteydessä.

Emätilaselvitykseen tulee lisätä myös lohkotilojen laskennallinen rakennusoikeus, joka muodostuu helposti kertomalla muunnetun rantaviivan pituus kaavan ko. vyöhykkeen mitoitusluvulla.

Emätilaselvityksen lopusta puuttuu yhteenvetosarake, johon rantaviiva ja rakennusoikeudet olisi summattu. Se tulee lisätä kokonaiskuvan muodostumiseksi ja jotta lukuja voidaan verrata kaavaselostuksessa esitettyihin. Esim. rantaviivan muuntoprosentti ja rakennuspaikkojen kokonaismäärä muuntamatonta ja muunnettua rantaviivaa kohti ovat kaavan tunnuslukuja, joilla sen tasapuolisuutta voidaan arvioida suhteessa kunnan sekä muiden Päijänteen alueen kaavoihin.

Lausuntopyyntöä kohteena olevan kaavan kokonaismitoitukseksi on selostuksessa todettu 670 rakennuspaikkaa, joka nousee yli 700 rakennuspaikkaan kun myös puuttuva rakennusoikeus lisätään.

Mitoitus on siten n. 6,3 rakennuspaikkaa muunnettua rantaviivakilometriä kohti. Tämä on korkea Päijänteen vesialueen muihin kaavoihin nähden, joiden tehokkuus on n. 5-5,5 rakennuspaikkaa muunnettua rantaviivakilometriä kohti. Luhangan Suur-Päijänteen Hauhan yleiskaavassa tehokkuus on 5,17. Kaavaluonnoksen korkea mitoitus johtuu kuitenkin paljolti alueella voimassa olevasta yleiskaavasta ja sen puutteista. Rantaviivan muuntoprosentti, joka on n. 33, vaikuttaa olevan oikeassa suhteessa alueen vesistöjen luonteeseen.

Vertailun vuoksi kumoutuneessa aiemmassa yleiskaavassa kokonaismitoitus lienee ollut n. 760-770 rakennuspaikkaa ja mitoitus siten n. 7 rakennuspaikkaa muunnettua rantaviivakilometriä kohti, mikä oli liian korkea kaavan mitoitusvyöhykkeiden lukuihin verrattuna ja paljasti, että kumotun kaavan tasapuolisuudessa oli runsaasti virheitä. Rantaviivan mittausta ja muuntamista näyttää tapahtuneen molemmilla yhtenevästi.

Lempään tilakokonaisuuden alueelle on laadittu lääninhallituksen 30.8.1977 vahvistama ranta-asemakaava. Sen laajennus ja muutos on hyväksytty Luhangan kunnanvaltuustossa 22.12.2003. Muutoksessa on hyväksytty mm. tilan talouskeskuksen yhteyteen RA-1 kortteleihin 3300 krs.m2 loma-asumiseen tarkoitettua rakennusoikeutta. Laajennuksella on kaava-alueeseen liitetty em. muutosalueen länsi- ja lounaispuolella sijoittuvat tilan saaret sekä mannerrantaa, jolle on kaavamääräyksellä M3 osoitettu kaksi maa- ja metsätalousaluetta. Näille voidaan kaavamääräysten mukaan siirtää RA-1 kortteleista rakennusoikeutta enintään yhdelletoista rakennuspaikalle, kullekin 150 krs.m2, mutta yhteensä enintään 1650 krs.m2.

Ranta-asemakaavan emätilaselvityksen mukaan Lempään emätilalla on 8,95 km muunnettua rantaviivaa ja siten 42 omarantaisen rakennuspaikan rakennusoikeus. Yleiskaavaluonnoksen emätilaselvityksen perusteella muunnetun rantaviivan pituus on 5,95 km ja siten n. 30 omarantaisen rakennuspaikan rakennusoikeus. Ranta-asemakaavan rantaviivan laskennassa on virheitä ja ELY-keskus pitää digitaalisesti suoritettua yleiskaavaluonnoksen mitoituslaskentaa luotettavampana, jota tulee käyttää.

Ranta-asemakaavaratkaisu on ollut myös voimassa olevan rantayleiskaavan vastainen M3-alueille siirrettävän rakennusoikeuden osalta, eikä se ole maankäyttö- ja rakennuslain mukainen kaavamääräysten vuoksi, koska jää epäselväksi mille alueelle ja paljoko kaavalla on osoitettu rakennusoikeutta.

Yleiskaavaluonnoksessa em. tilakeskuksen viereiselle alueelle on osoitettu ranta-asemakaavan mukaisesti 3300 krs.m2 rakennusoikeutta RM-5 alueelle ja kaksi em. M3 aluetta on osoitettu kaavamerkinnällä M-1, joka mahdollistaa RM-5 alueella käyttämättä jäävän rakennusoikeuden sijoittamisen yhdelletoista rakennuspaikalle 150 krs.m2 kullekin.

ELY-keskuksen käsityksen mukaan maanäyttö- ja rakennuslaki ei mahdollista suoraan rakennusluvan myöntämistä em. M3/M-1 alueille, vaan ensin tulee tehdä ranta-asemakaavan muutos, jolla osoitetaan siirrettävän rakennusoikeuden määrä ja tarkempi sijainti. MRL 55 § 1 mom. kohdat 2, 4 ja 5 sekä 73 § 3 mom. Kaavassa tulee myös selvittää kaavamuutoksen ympäristö- ja muut vaikutukset siten kuin MRL ja maanomistajien tasapuolinen kohtelu edellyttävät. Tällöin tulee ottaa huomioon kaavan erilaiset mitoitusvyöhykkeet rakennusoikeutta siirrettäessä. Rakennuspaikkaa koskeva 150 krs.m2 ei myöskään vastaa kaavaluonnoksessa esitettyä enimmäiskerrosalaa koska kaavamääräys: "Loma-asuntojen rakennusoikeus määräytyy tällöin vahvistetussa rantayleiskaavassa määritellyn periaatteen mukaan rantaetäisyydestä riippuen", sallisi tulkinnasta riippuen 1650 krs.m2:n tai 2860 krs.m2:n rakennusoikeuden M-1 alueille. Määräys on epämääräinen myös sen suhteen tarkoittaako se 11 rakennuspaikkaa kummallekin erilliselle M-1 alueelle vai molemmille yhteensä.

Edellä esitetyn perusteella M-1 kaavamääräys tulee tarkistaa ja muotoilla siten, että alueelle osoitettava rakentamisen tulee perustua ranta-asemakaavan muutokseen. Emätilan rakennusoikeus ja rakennuspaikkojen lukumäärä M-1 alueella tulee käydä selville emätilaselvityksestä, vaikka niitä ei kartalla osoiteta. Rakennuspaikkojen lukumäärä puolestaan vaikuttaa tarpeeseen tarkentaa yleiskaavassa mm. luontovaikutusten sekä Natura-vaikutusten tarveharkinta-arviota siten kuin jäljempänä kappaleessa, luontoarvojen huomioiminen, todetaan.

Ongelmalliseksi jää silti tasapuolisuus- ja muun edellä kuvatun harkinnan kannalta se, että Lempään tilan ja sen mahdollisesti siirtyvän rakennusoikeuden määrä jää täsmentymättä yleiskaavan kartalla. Vaihtoehtoinen menettely olisi jättää M-1 alueet kaavasta pois ja osoittaa ainoastaan RM-5 alue ja sille 3300 krs.m² rakennusoikeutta, jolloin ranta-asemakaavan muutos vaatisi ensin myös yleiskaavan muutoksen selvityksineen. Yleiskaava ei tällöin kuitenkaan ohjaisi ranta-asemakaavan muuttamiseen tai sen muuttamista. Tähän ratkaisuun oli päädytty kumoutuneessa rantayleiskaavassa.

Kaavallisesti epäselvän tilanteen vuoksi Lempään tilan ranta-asemakaavan ote määräyksineen tulee liittää kaavaselostukseen. ELY-keskus pitäisi tasapuolisena ja vähemmän yhtä tilaa osoittavana, jos myös muiden alueen ranta-asemakaavojen pienennyt otteet olisivat selostuksessa. Lempään tilan osoittamatonta rakennusoikeutta ei ole otettu edellä huomioon kaavan kokonaismitoitusta arvioitaessa. Tulee myös ottaa huomioon, että useissa 70-80-luvuilla laadituissa ranta-asemakaavoissa on sen ajan mitoituskäytäntöjen mukaisesti huomattavan korkea mitoitus, jopa 10 rp/km tai ylikin, kun rannat eivät olleet vielä sulkeutumassa, eikä siihen tule perustaa vireillä olevan kaavan mitoitusta. Tämän selvittäminen kaavaselostuksessa tekisi nykymitoituksen myös ranta-asemakaavojen viereisten kiinteistöjen omistajille ymmärrettävämmäksi.

Rakennusoikeuksien siirrot ovat johtaneet vapaan mannerrannan vähäisyyteen ja 250- 500m leveiden yhtenäisten alueiden puutteeseen mannerrannoilla, mikä vaikeuttaa jokamiehen oikeuksien toteutumista. Vapaa ranta ja virkistyskäyttöön soveltuvat alueet sijaitsevat saarilla, joiden tonttien arvo on mannerrantaa vähäisempi. Tämä tulee selvittää kaavan vaikutuksia arvioitaessa. Saarissa sijaitsevilla virkistyskäyttöön soveltuvilla rannoilla on lisäksi huono saavutettavuus vain veneellä. Saavutettavuutta heikentää myös venevalkamien puuttuminen.

Joidenkin RA-kortteleiden rantaa varaava vaikutus on huomattavan suuri ja niitä tulisi tarkistaa. Tonttiin voi kaavasta riippumatta kuulua myös maa- ja metsätalousaluetta, mutta rakennusten sijoittuminen ja rantaa varaava vaikutus tulisi olla kaavoitusperiaatteiden mukainen.

Vastine:

Saunat: Voimassa olevassa rantayleiskaavan määräyksessä 40 k-m² saunan saa sijoittaa 20 metrin etäisyydelle rannasta. Luhangan kunnan rakennusjärjestyksen mukaisesti enintään 25 k-m² saunan saa sijoittaa 15 metrin etäisyydelle rannasta. Muutetaan saunan määräystä seuraavanlaiseksi:

Saunan suurin sallittu koko on 40 k-m². Saunarakennuksesta ei saa muodostaa erillistä itsenäistä rakennuspaikkaa. Yli 25 k-m² kokoisen saunarakennuksen vähimmäisetäisyys rantaviivasta on 20 m ja enintään 25 k-m² kokoisen saunarakennuksen vähimmäisetäisyys on 15 m.

Korjataan mitoitustaulukkoa siten, että saunat merkitään 1, eikä 0,5. Olemassa olevat saunat on huomioitu käytettynä rakennusoikeutena. Kaavassa on osoitettu ainoastaan yksi uusi rakentamaton sauna, jota ei ole osoitettu voimassa olevassa yleiskaavassa tai joka ei ole olemassa oleva saunarakennus.

Yhteisrantakerroin: 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).

Yhteisrantakerrointa on käytetty kaavassa vähän. Ainoastaan muutaman tilan alueella on useamman rakentamattoman ei-omarantaisen rakennuspaikan ryhmä tai RM-alue: Ahonaluksenlahdella tilalla 435-401-1-393 kolmen rakennuspaikan ryhmä on osoitettu voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti, Säilöksen alueella tilalle 435-405-15-2 on osoitettu voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaiset alueet, kaava-alueen pohjoisosassa tilalle 435-405-1-126 osoitetut kahden uuden ei-omarantaisen rakennuspaikan ryhmä on voimassa olevan kaavan mukainen ja Kotkalan alueella tilalla 435-402-7-138 on osoitettu neljän ei-omarantaisen rakennuspaikan ryhmä, joka voimassa olevassa kaavassa on osoitettu omarantaisina.

Rakennusoikeuksien siirto:

Rakennusoikeuksien siirtäminen saman maanomistajan hallinnassa olevien tilojen välillä on yleinen käytäntö ja tiedot siirrosta on pyritty kirjaamaan mitoitustaulukkoon. Rakennusoikeus osoitetaan kaavakartalla, joka lainvoiman saatuaan ohjaa rakentamista alueella. Kaavakartta ei jätä tulkinnanvaraakaan sen suhteen, mille tiloille rakennusoikeutta on osoitettu. Erillinen selvitys maanomistuskokonaisuuksista ei ole tarpeellinen varsinkin, kun otetaan huomioon, että maanomistussuhteet muuttuvat koko ajan.

Mitoitus:

Kaavaluonnoksen korkea mitoitus johtuu, kuten lausunnossa todetaan, toteutuneista ja voimassa olevan yleiskaavan mukaisista uusista rakennuspaikoista, joihin ei kaavamuutoksella voida puuttua. Kaavamuutoksella on osoitettu uusia rakentamattomia rakennuspaikkoja/saunoja yhteensä ainoastaan 22 kappaletta. Selostuksen ”kokonaismitoitus”-alaluvussa esitetyt tiedot ovat riittävät ja ne kertovat koko kaavaratkaisun mukaisesta tilanteesta. Mitoitustaulukkoa ei ole tarpeen muuttaa.

Lempään ranta-asemakaava:

Alueen rakennusoikeus on mitoitettu ranta-asemakaavan laadinnan yhteydessä ja kaavaratkaisu on osoitettu yleiskaavassa lainvoimaisen ranta-asemakaavan mukaisesti.

M-1-merkinnän määräyksessä todetaan, että alueelle voidaan sijoittaa rakennusoikeutta ranta-asemakaavalla. Tarkennetaan määräystä seuraavanlaiseksi:

”Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jonne on ranta-asemakaavassa mahdollistettu rakennusoikeuden siirtäminen toiselta alueelta. Rakennusoikeuden siirto alueelle vaatii ranta-asemakaavamuutoksen.”

Rakentamisesta vapaat yhtenäiset rannanosuudet:

Mannerrannoille jää riittävästi vapaita rannanosuuksia.

Venevalkamia ei voi ilman maanomistajien suostumusta osoittaa, koska KHO on katsonut, että siitä aiheutuu maanomistajalle kohtuutonta haittaa. Saarien tarvitsemat venevalkamat tulevat manteele, jos tilalla on siellä maanomistusta, muussa tapauksessa maanmittaustoimituksessa määritellään venevalkaman sijainti.

Rakennuspaikat on pyritty rajaamaan kaavoitusperiaatteiden mukaisesti. Lausunnossa ei ole esitetty mitkä RA-korttelit ovat huomattavan suuria. Tarkistetaan rakennuspaikkojen kokoja ja muutetaan rajauksia tarvittaessa huomioiden kuitenkin voimassa olevan kaavan rajaukset.

Puuttuvat kaavamerkinnot ja määräykset

Selostuksen kohdassa 5.2 mainitut uimarannat, venevalkamat ja satamat puuttuvat kaavakartalta, vaikka kaavan vaikutusten arvioinnissa kohdassa 9.2 on todettu, että ne on esitetty. Ottaen huomioon kaava-alueen mannerrantojen sulkeutuneisuus niitä tulee esittää riittävästi ja myös arvioida niiden riittävyttä.

Alin rakentamiskorkeus +80,75 ei päde pienemmillä järvilla. Tulee lisätä niitä koskeva maininta: ”Alimman rakentamiskorkeuden pienillä vesistöillä on oltava 1,5 m vesistön keskivedenkorkeuden yläpuolella”

Yleismääräyksessä rakennusten sopeuttamisesta ympäristöön ja maisemaan rakennustavan (materiaalit, väriyty, mittasuhteet) lisäksi tulisi kiinnittää huomiota myös rakennusten asemointiin (pengerysten, tarpeettoman maanmuokkaamisen välttäminen). Erityisesti suurten rakennusmassojen sijoittaminen maasto-olosuhteiden vuoksi tulee olemaan maisemallisesti hankalaa, eikä tällaisia vaikutuksia ole kaavaa laadittaessa arvioitu.

Vastine: Kaavaluonnokseen on osoitettu uimaranta Vanhankylänlahdelle ja Kesäniemenlahdelle, jonne on myös osoitettu venesatama/venevalkama. Venevalkamia ei voi ilman maanomistajien suositusta osoittaa, koska KHO on katsonut, että siitä aiheutuu maanomistajalle kohtuutonta haittaa

Lisätään yleismääräyksiin ehdotettu lisäys alimmasta rakentamiskorkeudesta pienemmillä järvilla.

Lisätään yleismääräyksiin seuraava kohta: Rakennusten sijoittelussa tulee huomioida maasto-olosuhteet ja rakennusten sopeutuminen maisemaan.

Täydennetään kaavaselostusta maisemavaikutusten osalta.

Luontoarvojen huomioiminen

Haitallisten luontovaikutusten ehkäisemisen osalta kaavaluonnosta voidaan analysoida kolmivaiheisesti: 1) Selvitysten riittävyys, 2) Arvokohteiden huomioon ottaminen kaavaratkaisussa ja 3) Natura 2000 -vaikutusarvioinnin / arvioinnin tarveharkinnan taso ja johtopäätökset.

Kaavan aiemmassa vaiheessa luontoselvitystaso oli puutteellinen, jolloin uskottavan vaikutusarvioinnin laatiminen ei ollut mahdollista. Tämä puute on uusimmassa valmistelutyössä korjattu. Erityisesti linnustotieto on koottu laajan taustamateriaalin ja riittävän maastoinventoinnin pohjalta. Lisäksi esimerkiksi viitasammakon ja liito-oravan esiintymätietoja on koottu yhteen useista lähteistä ja täydennetty maastotöissä saaduilla uusilla havainnoilla.

Linnustollisesti arvokkaat alueet on varsin hyvällä tasolla onnistuttu rajaamaan rakentamisen ulkopuolelle, mutta kaavakartalla esiintyy kuitenkin joitakin ristiriitaisuuksia. Esimerkiksi Judinkallion SL-alueen tuntumaan on osoitettu lukuisia rakennuspaikkoja, jotka sijoittuvat linnustollisesti arvokkaaksi merkityn alueen sisäpuolelle. Tältä osin mitoituluokkaa on syytä pudottaa luokkaan C, koska kyseessä on luonnonarvokohde. Kyseisten rakennuspaikkojen toteutuminen ennakoitua huomattavaa häiriövaikutuksen kasvua suojelualueen puolella, ja paikkojen osoittaminen tulee tarkastella uudelleen.

Lisäksi on vielä tarkistettava, että muita uusia rakennuspaikkoja ei ole 500 metrin säteellä sääksen pesimäkelpoisista pesäpaikoista myös muuallakaan kuin Judinkallion lähimaastossa. Sääksen pesäpaikkojen ympärille suositellaan 500 metrin suojavyöhykettä. Tästä näkökulmasta uusien rakennus-

paikkojen sijoittelu aiheuttaa merkittäviä ristiriitoja kahden asutun pesäpaikan läheisyydessä. Rakennuspaikkojen sijoittelua tulee vielä tarkastella uudelleen Onkisalossa Satahaukisen -Saarikeitaan alueella sekä Judinsalossa Ahonaluksenlahden alueella

Voimassa olevassa rantayleiskaavassa on useita suojeluvarausmerkintöjä, jotka on muutettu lievemmiksi valmisteltavana olevan kaavan luonnoksessa. Näistä mainittakoon Kolmisoppinen ja Suusaarten eteläisin saari. Mikäli tällaisia muutoksia tehdään, ne tulee perustella. Lisäksi Suusaarten kohdalla tulee varmistua siitä, että uuden rakennuspaikan merkintä ei ole ristiriidassa linnustoarvojen huomiointamisen velvoitteen kanssa.

Korpinsaaren YSA-kohde tilalla 435-402-7-128 on kaavassa osoitettu M-alueena. Se tulee muuttaa SL-merkinnäksi.

Useilla alueilla, esimerkiksi Onkisalonsa länsirannalla 435-401-1-315, on rakennusoikeutta osoitettu MY-alueelle, vaikka se voitaisiin osoittaa myös M-alueella samalla kooten rakennusoikeutta tavoitteiden mukaisesti ryhmiin. Tältä osin rakennusoikeuden sijoittelussa on periaatetasollakin vielä tarkennettavaa.

Valkeajärven itärannan rakennuspaikkojen sijainti on ristiriidassa luo-merkinnän kanssa ja tilan (435-402-4-653) koko rantaviiva on osoitettu rakennuskortteliksi. Ratkaisun perustelu ei selviä emätilaselvityksestä.

Vastine: Judinkallion linnustollisesti arvokas alue on laaja ja alueelle osoitetut rakennuspaikat ovat pääosin voimassa olevan yleiskaavan mukaisia paikkoja.

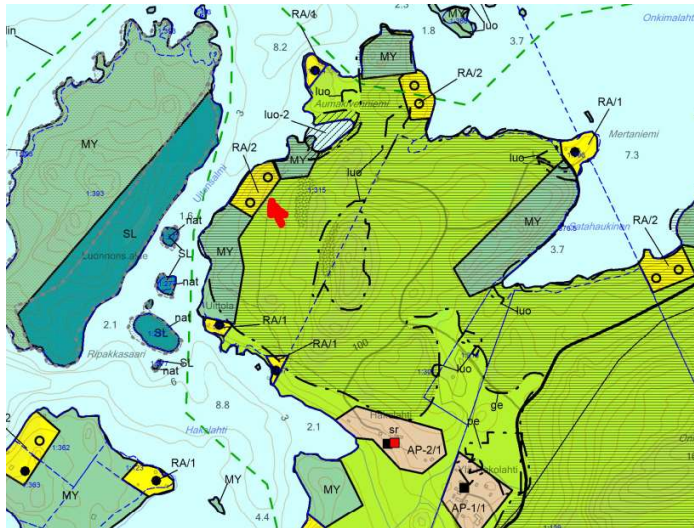
Pienemmältä Jutilanjärveltä on siirretty rakennuspaikkoja Ahonaluksenlahdelle neljän rakennuspaikan verran. Kaksi rakennuspaikoista sijaitsi RKY-alueella. Siirretään tilalla 1:380 lähimpänä Judinkalliota olevat rakennuspaikat takaisin Jutilanjärven rannalle.

Osalle sääksen pesäpaikoista sijoittuu muutamia rakennuspaikkoja alle 500 metrin päähän pesistä mutta rakennuspaikat ovat joko rakennettuja tai voimassa olevan rantayleiskaavan mukaisia. Ainoastaan yksi rakentamaton rakennuspaikka Kaunistonniemessä sijoittuu pesän lähelle, mutta sitä ei ole mahdollista siirtää. Lisäksi alueella on olemassa olevia rakennuspaikkoja lähempänä pesää. Kaavaluonnoksessa alueille ei ole osoitettu uutta rakentamista.

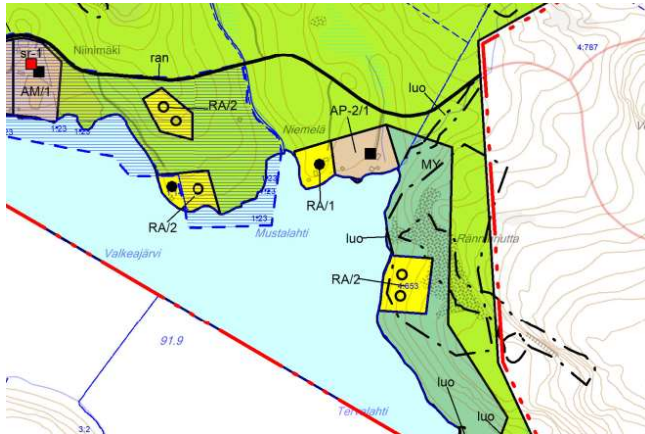
Kolmisoppista ja Suusaarten eteläistä saarta ei ole osoitettu SL-merkinnällä, koska SL-alueet ovat valtion toimesta toteutettavia alueita ja SL-merkinnät ovat olleet alueille voimassa olevan kaavan hyväksymisestä asti eli vuodesta 1996, eikä niitä ole ruvettu toteuttamaan. Kyseiset SL-merkinnät ovat maanomistajia kohtaan kohtuuttomia, koska alueet eivät ole suojeluohjelmissa mukana ja aikaa alueiden toteuttamiselle on ollut.

Muutetaan Korpinsaaren YSA SL-alueeksi.

Onkisalons länsirannalla tilalle 435-401-1-315 on osoitettu 2 rakentamatonta rakennuspaikkaa yhdeksi ryhmäksi. Tilan alueella on luontoarvoja, jotka on huomioitu ratkaisussa. Rakennuspaikkojen sijaintia ei ole tarpeen muuttaa. Voimassa olevassa kaavassa rakennuspaikat on osoitettu MY-alueelle, joten MY-alueen pinta-ala ei supistu, vaikka rakennuspaikkoja on siirretty.



Tilalle 435-402-4-653 on osoitettu voimassa olevan kaavan mukaisesti kaksi rakennuspaikkaa Valkeajärven itärannalle. Kyseessä on tilan ainoa ranta-alue eikä rakennuspaikkoja voida siirtää muualle. Tilalla on rantaviivaa noin 122 metriä, joten rantaviivaa/rakennuspaikka on 61 metriä, kun koko tila osoitetaan rakentamisalueeksi. Rakentamisaluetta ei ole perusteltua kaventaa.



Natura 2000 -vaikutusarvioinnin tarveharkintaraporttia Keski-Suomen ELY-keskus pitää perusteellisesti laadittuna sekä juridiikan taustoitukseltaan että suojeluarvojen läpikäynnin osalta. ELY-keskus on kuitenkin eri mieltä edellä esiin nostetun Judinkallion suojelumerkinnän ympäristöä koskevan kaavan toteuttamisen aiheuttaman erityisesti sääksen kohdistuvan haitan merkittävyydestä. Toisin kuin raportissa ennakoitaan, kaavan toteutuminen luonnoksen esittämällä tavalla johtaa ELY-keskuksen arvion mukaan hyvin ilmeisesti selvään liikkumisen lisääntymiseen Judinkalliolla. Tämän tyyppisestä liikkumisesta johtuva haitta on pitkäkestoisempaa ja luonteeltaan muutenkin haitallisempaa kuin veneily, jonka aiheuttama häiriö on hetkellistä veneliikenteen kulkeutuessa kohteen ohi (toki osa veneilijöistä saattaa rantautuakin, mikä nostaa häirtävaikutuksen tasoa entisestään).

Muidenkin sääksen reviirien osalta haittaa on odotettavissa, mutta sen taso on varsin spekulatiivista, koska häiriövaikutuksen merkittävyys voi riippua paljon yksittäisistäkin veneilijöistä. Vaikutuksen etumerkki on kuitenkin muillakin reviiireillä varsin ilmeinen eli vähintään lievää haittaa tulee ilmenemään. Kokonaishaitta muodostuu todennäköisesti merkittäväksi kyseisellä kaavaratkaisulla, koska haittaa tulee esiintymään jokaisella reviiirillä, ja vähintään yhdellä reviiirin säilyminen nykyisellä paikalla vaarantuu huomattavasti. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan tältä osin kaavaratkaisua tulee suunnitella vähemmän todennäköisiä häirtävaikutuksia aiheuttavaan suuntaan, jotta välttyään varsinaisen Natura 2000 -vaikutusarvioinnin laadinnalta.

Kaavan M-1 -merkinnällä osoitetut alueet pitävät sisällään skenaarion, että Savilahden - Terriöniemen alueelle osoitetaan merkittävästi lisärakennuspaikkoja, mistä aiheutuu häiriövaikutusta luontokohteille. Natura-vaikutusten arvioinnin tarveharkintaraporttia tulee täydentää tai muuttaa ottaen huomioon vaihtoehto, että kyseiselle alueelle tulee sijoittumaan rakennusoikeus täysimääräisesti. Tämän rakennusoikeuden vaikutusta Natura-arvoihin ei ole Keski-Suomen ELY-keskuksen käsityksen mukaan otettu huomioon.

Vastine:

Judinkallio, kts. edellä oleva vastine.

Tilalta 1:397 ei voida siirtää rakennuspaikkoja muualle. Tarkistetun mitoituksen mukaisesti tilalta poistetaan yksi rakennuspaikka linnustoarvoihin perustuen.

Tilan 1:380 osalta kaksi luonnonsuojelualuetta lähinnä olevaa rakennuspaikkaa voidaan siirtää Jutilanjärvelle.

Sääksen reviiirit, kts. edellä oleva vastine.

M-1 -alueelle rakentaminen vaatii ranta-asemakaavan muutoksen, jonka yhteydessä vaikutukset Natura-alueeseen tulevat selvitettäväksi. Ei ole suurta merkitystä onko rakennusoikeus nykyisellä paikalla vai M-1 alueelle siirretty. Alueiden etäisyys Natura-alueesta ei eroa merkittävästi. Voimassa olevassa ranta-asemakaavassa ei ole osoitettu rakentamista M-1-alueelle. Natura-alue on ollut jo olemassa ranta-asemakaavamuutoksen aikaan eli Natura-vaikutukset on pitänyt huomioida jo silloin.

Maisema- ja kulttuuriarvojen huomioiminen

Päivitetystä luonto- ja maisemaselvityksessä (FCG 21.9.2020) paikallisesti arvokkaina kulttuurimaisemakohteina on kuvattu neljä aluetta. Paikallisesti arvokkaina luonnonmaisema-alueina on tunnistettu noin 40 aluetta. Merkittävimpänä maisemaan vaikuttavana häiriötekijänä on mainittu Luhangan Latamäen tuulivoimapuisto, joka näkyy eri puolille Pien-Päijänteen vesimaisemaa.

Latamäen tuulivoimaloiden melu- ja välkevaikutukset on esitetty v. 2013 mallinnusten perusteella. Melu- ja välkevaikutusten esittäminen ja vaikutusten arviointi tulisi perustua uudempiin voimaloiden toiminnassa olleessa tehtyihin mittauksien avulla todennettuihin arvoihin, eikä pelkän mallinnuksen avulla esitettyyn arvioon.

Selvityksessä kuvattujen perinnebiotooppien tiedot ovat joiltain osin päivittyneet, kun Keski-Suomen ELY-keskus on jatkanut perinnebiotooppien päivitys- ja täydennysinventointeja vuonna 2020. ELY-keskus toimittaa päivitetty perinnebiotooppitiedot kaavoittajalle.

Maakuntakaavan osalta olisi syytä tuoda esiin myös sen koko maakuntaa koskevat suunnittelumääräykset, mm. Kulttuuriympäristöt -yleismääräys, jonka mukaan 'yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon tunnetut muinaisjäännekohteet ja maakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön kohteet sekä arvokkaat perinnemaisemat. Ajantasainen tieto on tarkistettava museoviranomaiselta ja perinnemaisemien osalta toimivaltaiselta viranomaiselta. Maakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön kohteet on esitetty maakuntakaavan alueluettelossa.

Kaavalla osoitettavien uusien n. 20 rakennuspaikan lukumäärää suhteessa voimassa olevan kaavan rakennuspaikkojen määrään ja niiden toteumaan on pidetty vähäisenä. Arvioissa tulisi kuitenkin ottaa huomioon myös se, että rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus kasvaa voimassa olevaan kaavaan nähden kuten edellä yleiskaavan tavoitteet kappaleessa on todettu. Loma-asuntojen rakennuspaikoilla voimassa olevan kaavan enimmäisrakennusoikeus on 150 m², kun taas kaavaluonnoksen mukaisilla RA-1-paikoilla yhteenlaskettu rakennusoikeus on enintään 260 m². Pientalovaltaisilla AP-alueilla kaavaluonnoksen mukainen rakennusoikeus on vielä tätäkin korkeampi, maksimissaan 400 m². Kaava mahdollistaa siten uusien rakennuspaikkojen lisäksi myös huomattavan määrän lisärakentamista jo rakennetuilla ja pienilläkin rakennuspaikoilla. Kaavan vaikutuksia maisemaan ja rakennettuun kulttuuriympäristöön ei ole arvioitu tältä osin ja vaikutustenarviointia tulee täydentää.

Kaavaselostuksessa todetaan, että luonnonympäristön ja -maiseman erityisarvot pyritään ensisijaisesti turvaamaan rakentamisen sijoittamisella ja rakennusoikeuksien siirroilla sekä kaavamääräyksillä. Vaikuttaa siltä, että rakentaminen on pääsääntöisesti saatu ohjattua pois maisemallisesti arvokailta alueilta (ma) ja perinnemaisema-alueilta (pe). Kyseisiltä kaavamerkinnoilta puuttuvat kuitenkin asianmukaiset, maisema- ja perinnemaisema-alueiden arvot turvaavat kaavamääräykset, jotka tulee lisätä.

Kaavamerkinillä ma on osoitettu Markkulan alue Luhankjärven pohjoisrannalla, Hakuliniemen Moiskalan-Pappilan arvokkaat maisema-alueet suunnittelualueen keskiosassa ja Retuenjärvi. Luonto- ja maisemaselvityksessä arvokkaana kulttuurimaisema-alueena on kuvattu niin ikään Uusi-Lehtimäki,

Vanha- ja Uusi-Jutila. Tätä aluetta ei ole kuitenkaan osoitettu kaavakartalla ma-merkinnällä, mahdollisesti syystä, että maisemallisesti arvokas alue jää RKY-alueen (Mönkösmäen talonpoikaistalot) sisään. RKY-alue on osoitettu kaavakartalla sk-1-merkinnällä. Ko. merkinnän määräyksellä turvataan valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön arvoja ohjaten mm. uudisrakentamisen maisemaan sopeuttamista, mutta muuten sk-1-määräys ei ohjaa maisema-arvojen turvaamista. Vanha-Lehtimäki (Mönkösmäen laitumet)- inventoitu perinnebiotooppi-alue ei myöskään erotu kaavakartalla omalla merkinnällään. Mönkösmäen alueella on siten paljon toisiinsa kytkeytyviä kulttuuriympäristöarvoja, joiden osoittamista kaavakartalla tulee vielä selkeyttää.

Luonnonmaiseman arvoalueet on osoitettu kaavakartalla MY-merkinnällä maa- ja metsätalousalueilla joilla on erityisiä ympäristöarvoja. Kaavamerkinnän tarkemmat perustelut eivät ilmene kaavaselistuksesta, eikä kaavan maisemavaikutusten arviointiin sisälly arviota siitä, kuinka luonto- ja maisemaselvityksessä tunnistetut luonnonmaiseman arvoalueet on otettu huomioon kaavaratkaisussa. Vaikutusten arviointia on syytä täydentää tältä osin.

MY-kaavamääräys; Merkinnällä on osoitettu sekä luonnonympäristön että maiseman kannalta arvokkaita alueita, on pelkästään toteava. MY-määräyksestä tulisi selvittää, miten ja mistä alueen ympäristön erityiset arvot ovat todennettavissa. Luonnonmaiseman arvoalueet on listattu ja kuvattu luonto- ja maisemaselvityksessä. MY-kaavamerkinnät tulisi sijoittaa selvitykseen indeksoinnilla, joka viittaa kohteen kuvaukseen kaavaselistuksessa. Määräystä tulee täydentää niin, että se huomioi maisemansuojelun ja ohjaa tunnistettujen erityisarvojen turvaamista.

Voimassa oleva kaavan MU-merkinnällä osoitettuja alueita koskee mm. avohakkuita rajoittava yleiskaavamääräys. Kaavaluonnoksen MY-merkinnällä ei ole vastaavia metsänkäsittelyä koskevia rajoituksia. MY-merkinnän kaavamääräyksen tulisi ohjata myös metsänkäsittelyä kaavaselistuksessa kuvattua alueen erityisluonteen edellyttämällä tavalla, siten että maisemalliset ja muut ympäristölliset arvot säilyvät.

Vastine:

Latanmäen tuulivoimapuiston läheisyyteen ei ole kaavalla osoitettu uusia rakennuspaikkoja, joten vaikutusten arvioinnin kannalta toiminnan aikaisilla melu- ja välkevaikutuksilla ei siten ole merkitystä tämän kaavaratkaisun kannalta.

Täydennetään kaavakartalle ELY-keskuksen toimittaman aineiston perusteella perinnebiotoopit, joita siellä ei vielä ole.

Täydennetään selostusta maakuntakaavan koko maakuntaa koskevien suunnittelumääräysten osalta.

Täydennetään selostusta maisemavaikutusten osalta. Muutetaan yleismääräyksiä seuraavanlaisesti: Rakennusten tulee materiaalien ja väritysten puolesta sopeutua ja ottaa huomioon olemassa oleva kulttuuriympäristö ja luonnonmaisema.

Rakennusten sijoittelussa tulee huomioida maasto-olosuhteet ja rakennusten sopeutuminen maisemaan.

ma- ja pe-määräyksiin lisätään seuraavat arvoja turvaavat määräykset:

ma: "Alueella on erityisiä kulttuurimaisemaan liittyviä arvoja. Alueen maisema-arvoista johtuvat erityispiirteet on otettava kaikessa alueen käytössä erityisesti huomioon."

pe: "Arvokas perinnemaisema-alue, joka tulisi säilyttää alkuperäisessä käytössä ja hoitaa erillisen hoitosuunnitelman avulla."

Osoitetaan kaavakartalla luonto- ja maisemaselvityksessä arvokkaana kulttuurimaisema-alueena kuvatut Uusi-Lehtimäki, Vanha- ja Uusi-Jutila.

MY-merkinnällä kuvatut alueet ovat maa- ja metsätalousvaltaista alueita, joilla on erityisiä ympäristöarvoja. Merkinnän määräyksen mukaisesti alueen metsien ja maan käsittelyssä tulee huomioida alueen ympäristön erityiset arvot. Alueiden arvoja on kuvattu luontoselvityksessä. Erillinen indeksointi ei ole tarpeen ja MRL:n 128 §:n mukaisesti maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle ei voida yleiskäytössä antaa puun kaatoa koskevia määräyksiä. Lisätään määräykseen, että alueella on myös maisema-arvoja.

Liikenteen huomioiminen

Kaavaan on asetettu asianmukaiset määräykset koskien maantieliittymien luvantarvetta, suoja-alueelle rakentamisen rajoituksia sekä melun hallintaa maanteiden läheisyydessä. Maanteiden liittymätiheyttä ei tule kasvattaa mikäli kulkuyhteydet on järjesteltävissä muulla tavoin, joten liittymiä ja niiden luvantarvetta koskevaa kaavamääräystä on syytä tarkentaa seuraavasti: "Kulkuyhteydet maanteiltä uusille rakennuspaikoille tulee toteuttaa ensisijaisesti olemassa olevien liittymien ja yksityisteiden kautta". Tämä tulee ottaa huomioon myös rakennuspaikkojen sijoittelussa.

Vaikutusten arviointia tulee täydentää liikenteellisten vaikutusten arvioinnilla.

Vastine: Lisätään yleismääräyksiin ehdotettu tarkennus.

Kaavaselvitykseen on kirjoitettu liikenteellisten vaikutusten osalta seuraavaa: Kaavalla osoitetaan alle 25 uutta rakennuspaikkaa verrattuna voimassa olevaan kaavaan, joten liikennemäärät eivät alueella lisäänty merkittävästi. Vähäisellä liikennemäärän lisäyksellä eli ole vaikutusta liikenteen sujuvuuteen tai liikenneturvallisuuteen alueella.

Lausunnossa ei ole esitetty miltä osin liikenteellisten vaikutusten arvioi kaipaa täydentämistä. Täydennetään lisättävän yleismääräyksen tieto selvitykseen.

ELY-keskuksen esitykset jatkotoimiksi

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tulisi päivittää aikataulun osalta.

Vanhan kumottavan kaava-alueen rajauksen esittämisellä samalla kaavakartalla uuden kaavan kanssa on oma informatiivinen arvonsa, mutta parempi olisi esittää kumottavan kaava-alueen rajausta ja sen päällekkäisyys erillisellä liitekartalla. Näin vältetään mahdolliset sekaannukset eikä vanha poistuva kaavakartta jää miltään osin elämään uuden kaavan rinnalla.

Edellä on tuotu esiin useampia ongelmakohtia kaavaluonnoksessa ja ELY-keskus pitäisi teams-muotoisen työkokouksen järjestämistä hyvänä, jotta kaavan ehdotusvaiheessa ei olisi tarve puuttua erilaisista tulkinnoista johtuviin seikkoihin ja voitaisiin varmistua kaavan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisuudesta jo ehdotusvaiheessa. Neuvottelu on syytä pitää myös sen selvittämiseksi, voidaanko esitetyt muutokset tehdä maanomistajia kuulemalla vai tarvitaanko luonnoksen asettaminen uudelleen nähtäville.

Vastine: Kumottavan kaava-alueen rajausta on esitetty selkeästi kaavakartalla ja kaavamerkinnöissä, eikä erillistä liitekarttaa ole tarpeen tehdä.

Järjestetään ELY-keskuksen kanssa työneuvottelu Teams:lla.

Keski-Suomen Lintutieteellinen Yhdistys

Luhangan kunta on asettanut nähtävälle Pien-Päijänteen rantaosayleiskaavan luonnoksen. Kaava perustuu pääosin vanhaan, vuodelta 1997 olevaan rantaosayleiskaavaan. Vanhaan kaavaan verrattuna luonnokseen on lisätty 24 uutta rakennuspaikkaa. Lisäksi huomattava osa alkuperäisessä, vuoden 1997 rantaosayleiskaavassa osoitetuista rakennuspaikoista on edelleen rakentamatta. Uusi kaavaluonnos pohjautuu vuonna 2018 hallinto-oikeudessa kumottuun kaavaan, jonka valmisteluaineistoja on nyt täydennetty linnusto-, liito-orava- ja viitasammakkoselvityksillä sekä uudella Natura-arvion tarveharkinnalla. Kaavan mitoitus ja muunnetun rantaviivan laskentaperusteet on säilytetty ennallaan. Kaavaselvityksessä on kuitenkin huomioitu suojelualueilta korvatut noin 30 rakennuspaikkaa, jotka mukaan luettuna kaavan kokonaismoitus on noin 6,3 rakennuspaikkaa/muunnettu rantaviivakilometri.

Kaavaluonnoksen valmisteluaineistoissa tunnistetut linnustollisesti arvokkaat alueet on siirretty kaavaan sellaisenaan, mikä edesauttaa luontoarvojen sijainnin hahmottamista kaavakartalla suhteessa rakennettuun ympäristöön. Luontokohteista myös liito-oravan lisääntymis- ja levähdysalueet (luo-1) sekä viitasammakon elinympäristöt (luo-2) on helppo hahmottaa yksilöllisten kaavamerkintöjen ansiosta. Sen sijaan yleisen "luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät alueet" (luo) -kaavamerkin­nän symboli on monin paikoin vaikeaselkoinen, eikä luontokohteen todellinen sijainti käy selvästi ilmi kaavakartalta.

Uudessa, kesällä 2019 toteutetussa linnustoselvityksessä kaava-alueelta on tunnistettu 27 linnustollisesti arvokasta aluetta, jotka on rajattu kaavakarttaan. Tunnistettujen arvokkaiden alueiden huomiointi ja vaikutus rakentamisen sijoittelussa on kuitenkin puutteellista, johtuen pääosin kaavan korkeasta mitoituksesta.

Pien-Päijänteen alue on luonto- ja maisema-arvoiltaan poikkeuksellisen merkittävä alue, jolla näiden arvojen huomioimiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Keski-Suomen Lintutieteellinen Yhdistys toistaa näkemyksensä, että kaavaluonnoksen yleinen mitoitus on alueen erityisluonteen huomioiden liian korkea, jotta se voisi täyttää maankäyttö- ja rakennuslain veloitteet 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 ja arvokkaiden luontokohteiden sekä suojelualueiden välittömässä läheisyydessä tai suoraan niihin rajautuen ilman suojavyöhykkeitä. Rakennuspaikkoja sijoittuu myös alueen arvokkaiden kallioalueiden päälle. Esimerkkejä tilanteista, joissa kaavan korkea mitoitus johtaa ristiriitoihin rakentamisen ja luonnonarvojen huomioimisen välillä esitetään liitteessä 1. Erityisesti Pieni ja Iso Riuttasaaren sekä Judinkallion ympäristöön osoitetut rakennuspaikat ovat linnustoarvojen ja Natura-alueen suojelun perusteena olevien luontotyyppien ja lajien huomioimisen näkökulmasta vaikeasti perusteltavissa.

KSLY esittää, että kaavan mitoitusta tarkistetaan, ja rakennuspaikkoja vähennetään tehtyjen selvitysten mukaisesti tunnistettujen arvokkaiden kohteiden alueilla. Mitoituksen perusteluna ei voida pitää pelkästään maanomistajien tasavertaista kohtelua, mikäli se estää maankäyttö- ja rakennuslain 39 ja 73 §:n rantayleiskaavan sisällölle asettamien vaatimuksien toteutumisen, kuten ennakkopäätöksessä KHO:2013:91 linjataan.

Linnustollisesti arvokkaiden alueiden osalta KSLY esittää, että aluetta 3 laajennetaan etelään niin, että alue kattaa Palannesaaren itäosan ruovikon sekä Tupsuluodot. Eситetty alue kytkeytyy Syystönsaaren-Naulakiven kohteeseen, ja Tupsuluotojen ympäristössä on myös havaittu arvokasta vesilinnustolajistoa, kuten jouhisorsa (*Anas acuta*), haapana (*Mareca penelope*) ja uivelo (*Mergellus albellus*).

Lisäksi kaavateknisenä huomiona KSly esittää, että luo-kohteen kaavamerkintää selkiytetään kaavakartan luettavuuden parantamiseksi.

Liite 1. Esimerkkejä kaavassa osoitettujen uusien rakennuspaikkojen ja luontoarvojen välisistä ristiriidoista (esimerkkilista ei ole kattava).

Kahden rakennuspaikan osoittaminen saariin Natura-alueeseen rajautuen sekä MY-alueelle ja linnustollisesti arvokkaan alueen sisälle on ristiriidassa luontoarvojen säilyttämisen kanssa.



MY-alueelle, valtakunnallisesti merkittävän kallioalueen päälle, Natura-alueen ja linnustollisesti arvokkaan alueen välittömään läheisyyteen ei ole perusteltua osoittaa rakennuspaikkoja.

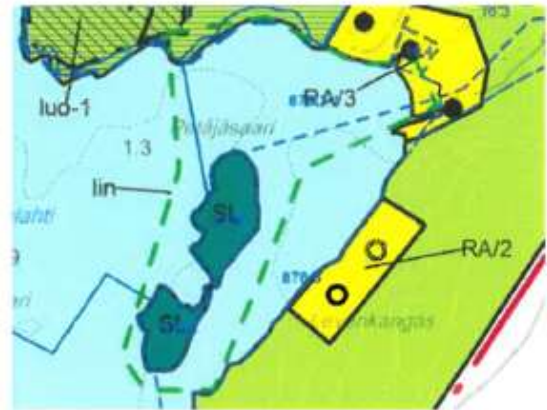


LAUSUNTO 19.11.2020

Rakennuspaikkojen määrän huomattava kasvattaminen Natura-alueen välittömässä läheisyydessä, paikoin luokkoiteiden kanssa päällekkäin sekä linnustollisesti arvokkaan alueen sisällä ja tuntumassa muuttaa alueen luonnetta merkittävästi, on ristiriidassa luontoarvojen huomioimisen kanssa.



Uusien rakennuspaikkojen sijoittaminen Petäjäsaaren ja Halkosaaren suojelualuevarauksen sekä linnustollisesti arvokkaan alueen välittömään läheisyyteen ei ole perusteltua.



Rakennuspaikkojen sijoittuminen liito-orava elinpiirille (luo-1) Lempäänjärven alueella ei ole mahdollista. Liito-orava on mainittu EU:n Luontodirektiivin liitteessä IV(a), ja sen lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty. Verrattuna edelliseen, v. 2017 laadittuun ja hallinto-oikeuden kumoamaan kaavaan, liito-oravarajausta on jo supistettu, kun pohjoisin neljästä rakennuspaikasta on toteutunut.



Vastine:

Voimassa olevan yleiskaavassa osoitettu rakennusoikeus huomioidaan tässä kaavassa olemassa olevana ns. saavutettuna etuna, ja osoitetaan kaavaan. Voimassa olevan kaavan mitoitus ja sen

myötä muodostuneeseen rakennusoikeuden määrään ei otetaan kaavamuutoksella kantaa, koska kyse on lainvoiman saaneesta kaavasta. Kaavamuutoksen mitoitus on laadittu huomioiden mm. alueen luontoarvot, maisema, vesistön ominaisuudet, yhdyskuntarakenne, vesihuolto ja kulttuuriympäristö. Kuten lausunnossa todetaan, kaavamuutosluonnoksessa on osoitettu ainoastaan 24 uutta rakennuspaikkaa, joten mitoitus on maltillinen alueen vesistön koko huomioiden.

Syystönsaaren linnustoaluetta voidaan laajentaa esitetylnlaiseksi.

Selkeytetään luo-merkintää.

Esimerkit:

- Pieni-Riuttasaari ja Iso-Riuttasaari, rakennuspaikat ovat osoitettu voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti

- Onkisalons länsirannalla tilalle 435-401-1-315 on osoitettu kaksi rakennuspaikkaa voimassa olevassa yleiskaavassa noin 250 metriä etelämmäksi kuin kaavaluonnoksessa on osoitettu. Tilan alueella on luontoarvoja, jotka on huomioitu ratkaisussa. Voimassa olevassa kaavassa rakennuspaikat on osoitettu MY-alueelle, joten MY-alueen pinta-ala ei supistu, vaikka rakennuspaikkoja on siirretty.

- Ahonaluksenlahti/Judinkallio, kts. ELY:n vastine

- Petäjäsaari/Levonkangas: rakennuspaikat siirretään maanomistajan toiveesta tilan etelärajalle.

- Lempäänjärven alueella on voimassa ranta-asemakaava, joka ohjaa rakentamista alueella. Rakennuspaikat on osoitettu voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisesti.

Keski-Suomen Museo

Keski-Suomen museolle on tullut lausuntopyyntö koskien Pien-Päijänteen rantaosayleiskaavan luonnosaineistoja. Kaavamuutoksen tavoitteena on pyrkiä yhtenäistämään kaavamääräyksiä kunnan eri rantaosayleiskaavojen välillä, selvittää rakennuspaikkakohtaisen kokonaisrakennusoikeuden lisääminen ja rakennuspaikan rantaetäisyysvaatimusten yhtenäistäminen Suur-Päijänteen rantaosayleiskaavan mukaiseksi sekä tarkistaa lisärakentamisen mahdollisuudet ranta-alueilla. Kaava laaditaan pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi, mutta samalla selvitetään myös vakituisen asumisen sijoittumista kaava-alueella. Erillistä kulttuuriympäristöä koskevaa selvitystä ei ole laadittu.

Kaava-alueelle sijoittuvat kiinteät muinaisjäännökset on kaava-aineistossa tunnistettu ja merkitty pistemäisillä merkinnöillä. Osalla muinaisjäännöksistä on olemassa aluerajaus, joita ei nyt nähtävillä olevassa luonnoksessa ole merkittynä. Aluerajausten merkitseminen kaavakartalle on tärkeää Muinaismuistolain (295/1963) edellyttämän suojelun varmistamiseksi. Osa muinaisjäännöksistä koostuu useista pienistä aluemaisista rajauksista ja pistetieto tällaisissa paikoissa on merkitty alueiden keskelle osoittamaan kaikkien alueiden yhteistä keskipistettä. Tällöin pelkkä pistemäinen merkintä kaavakartalla, ilman aluumerkintää, ohjaa maankäyttöä virheellisesti. Nykyiset kaavakartat ovat digitaalisia ja skaalattavissa, joten kaavateknistä syytä aluerajausten poisjättämiselle ei ole. Sm-kaavamääräystä Keski-Suomen museo pitää hyvänä ja erityisen hyvin tarkempaa maankäyttöä ohjaavana.

Rantaosayleiskaavan alueelle sijoittuu useita valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä rakennetun kulttuuriympäristön kohteita. Ne ovat luetteloitu kaavaselostuksessa ja merkitty sk-, sr- ja sr1 -merkinnöillä kaavakarttaan. Erillistä kulttuuriympäristöselvitystä ei ole tehty kaavatyön taustaksi. Maakunnallisesti arvokkaita kohteita koskevassa kartassa näkyvät kaikki Luhangan kohteet, eikä kaava-alueelle sijoittuvia kohteita ole erikseen osoitettu (selostuksen mukaan 5 kpl). Kaavaselostuksen tekstiosassa ei ole esitelty lainkaan paikallisesti arvokkaita rakennettuja kulttuuriympäristöjä sivuilla 30-31. Niistä ei ole myöskään karttaa. Tieto, että kaavassa on mukana paikallisesti arvokkaita kohteita, löytyy sivulta 62. Samassa yhteydessä mainitaan, että paikallisesti arvokkaiden kohteiden kunto on tarkistettu maastossa, ja sr-1-merkinnällä kaavakartalla osoitettavat kohteet on valittu rakennusten kunto huomioiden. Ei ole kuitenkaan esitetty, onko vuoden 1996 aineistosta jätetty joitain inventoituja kohteita pois perustuen kunto- tai muuhun arviointiin vai, onko mukana kaikki tuolloin inventoidut kohteet, jotka kaava-alueelle sijoittuvat. Keski-Suomen museo katsoo, että suojelumerkinnällä varustetut paikallisesti arvokkaat kohteet ja pihapiirit tulee listata kaavaselostukseen rakennetun kulttuuriympäristön yhteyteen vähintään karttana ja nimitietona sekä perustella, mikäli kaikki inventoidut kohteet eivät ole mukana. Kohteiden merkintää pdf-muotoiselta kaavakartalta on vaikea tarkastaa pelkällä nimitiedolla. Kaavaluonnoksessa arvokkaina rakennuksina on listattu sivulle 62 seuraavat paikallisesti arvokkaat kohteet: Moiskala, Väreen talo, Vanha Pappila, Luhangan kirkonkylän kansakoulu, Kivelä, Tammijärven meijeri, Toivola, Kotkatlahti, Lehmola, Pyrylä, Uusi-Koivisto, Retue, Lahdenpohja, Toimela, Keidas, Ranta, Rauhala, Tähtiniemi, Autio, Niinimäki ja Pynnölä.

Lisäksi kaavaselostuksen alussa olevien lähdeaineistojen perusteella ei kaava-aineiston lähtötietona ole käytetty uusimpia rakennus-inventointitietoja. Huomioitava on, ettei kaavan yhteydessä ole koettu tarvetta myöskään täydentää vuoden 1996 aineistoa. Lisäksi Keski-Suomen museon näkemys on, että kaava-aineistoa tulee paikallisesti merkittävien kohteiden listauksen osalta täydentää ja tarkastella muun muassa modernin rakennusperinnön ja Päijänteen saaristoinventoinnin (2015) osalta. Edellä mainittujen täydennysten yhteydessä tulee kaavakarttaa tältä osin täydentää.

Kaavaselostuksessa lähdeaineistoihin tulee lisätä valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (Rky) päätösvoosi ja Keski-Suomen maakuntakaavaan perustuvan tiedon päiväys rakennetun kulttuuriympäristön luettelon osalta.

Kaavaluonnoksessa sk-alue- ja suojelumerkinnän määräys kuuluu: "Valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö. Alueen suunnittelussa on otettava huomioon kulttuurihistoriallisen rakennetun ympäristön kokonaisuus, ominaispiirteet ja identiteetti. Rakennukset on sijoitettava rakennuspaikalle perinteiseen tapaan pihapiirin ympärille maisemaan sopeutuvasti. Uudisrakentamisen tulee muodostaa olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäinen kokonaisuus."

Kaavaluonnoksen maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä koskevan sr-merkinnän määräys kuuluu: "Suojeltava rakennus tai rakennusryhmä. Rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti ja/tai maisemallisesti arvokas rakennus tai rakennusryhmä, jota MRL 41.2. §:n nojalla ei saa purkaa. Rakennuksissa suoritettavien toimenpiteiden ja pihapiirin uudisrakentamisen ratkaisujen tulee olla sellaisia, että rakennusten ja pihapiirin erityiset arvot säilyvät. Ennen rakennusta tai sen ympäristöä muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä tulee museoviranomaiselle varata tilaisuus lausunnon antamiseen."

Lisäksi kaavassa on sr-1 -merkintä, jonka määräys kuuluu: "Arvokas rakennus tai rakennusryhmä. Kulttuurihistoriallisesti tai maisemallisesti arvokas rakennus tai rakennusryhmä. Rakennuksissa suoritettavat korjaus- ja muutostyötoimenpiteet sekä pihapiirin uudisrakentaminen tai muut lähiympäristöön kohdistuvat toimenpiteet tulee toteuttaa siten, että kohteen kulttuurihistoriallisesti ja/tai maisemallisesti arvokas luonne säilyy."

Keski-Suomen museon näkemys on, että kulttuurihistoriallisesti merkittävien kohteiden suojelumääräyksissä (sr, sk) on selvennykseksi hyvä sisällyttää molempiin (sr ja sr-1) määräyksiin "ei saa purkaa". Lisäksi tulee kirjata, että ennen rakennusta tai sen ympäristöä muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä tulee pyytää lausunto museoviranomaiselta. Sen lisäksi olisi hyvä osoittaa määräyksessä kohteen merkitys (arvo), jos sr- ja sr-1 -määräysten muodon erotuksena on ollut ainoastaan paikallinen ja maakunnallinen arvo. Keski-Suomen museon näkemys on, että kaikissa suojeltavissa kohteissa toimenpiteet tulee toteuttaa siten, etteivät rakennetun kulttuuriympäristön arvot heikenny.

Keski-Suomen museo tuo yleisesti esiin, että kulttuurihistoriallinen arvo pääkäsitteenä pitää sisällään myös rakennustaiteellisen, arkkitehtonisen ja historiallisen sekä maisemallisen arvon, ellei maisemallinen arvo perustu Ympäristöministeriön tai ELY-keskuksen arvotuksiin.

Luonnosvaiheen yleismääräyksissä on määräys, joka kuuluu: "Rakennusten tulee materiaalien ja väriyten puolesta sopeutua luonnonmaisemaan." Keski-Suomen museo katsoo, että se tulee muuttaa muotoon: "Rakennusten tulee materiaalien ja väriyten puolesta sopeutua ja ottaa huomioon olemassa oleva kulttuuriympäristö ja luonnonmaisema."

Lisäksi Keski-Suomen museo esittää laajennettavaksi ja täydennettäväksi yleismääräyksissä olevia rakentamistapaa koskevia ohjeita. Sen sijaan, että kaavaluonnoksessa todetaan luonnonmaisemaa koskevassa yhteydessä "Erityistä huomiota tulee kiinnittää katemateriaaleihin ja niiden väriyteen", niin Keski-Suomen museon näkemyksen mukaan tulee lähestyä asiaa kokonaisvaltaisen ohjauksen näkökulmasta oheistusta täydentäen. Täydennys-rakentamisen tulee aina huomioida olemassa oleva kulttuuriympäristö. Rakentamisen on sopeuduttava olemassa olevaan rakennuskantaan esimerkiksi sijoituksen, massoittelem, koon, muodon, julkisivumateriaalien, väriyten ja julkisivun jäsentelyn osalta. Tämän painottaminen on erityisen tärkeää, sillä kaava-alueelle sijoittuu useita merkittäviä rakennetun kulttuuriympäristön kokonaisuuksia ja maisemallisesti merkittäviä alueita.

Keski-Suomen museolla ei ole muuta huomautettavaa rantayleiskaavan luonnokseen arkeologisen kulttuuriperinnön eikä rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

Vastine:

Osoitetaan muinaisjäännösalueet aluerajaus merkinnällä huomioiden kuitenkin kaavan mittakaava.

Täydennetään kaavaselistusta rakennetun kulttuuriympäristön osalta ja liitetään selostukseen kartta alueen arvokohteista.

Täydennetään sr- ja sr-1-määräyksiä lausuntopyynnön ja paikallisen/maakunnallisen arvon osalta. sr-1-kohteet ovat paikallisesti arvokkaita eikä niille ole tarvetta laittaa purkamiskieltoa.

Täydennetään / muutetaan yleismääräyksiä seuraavilta osin:

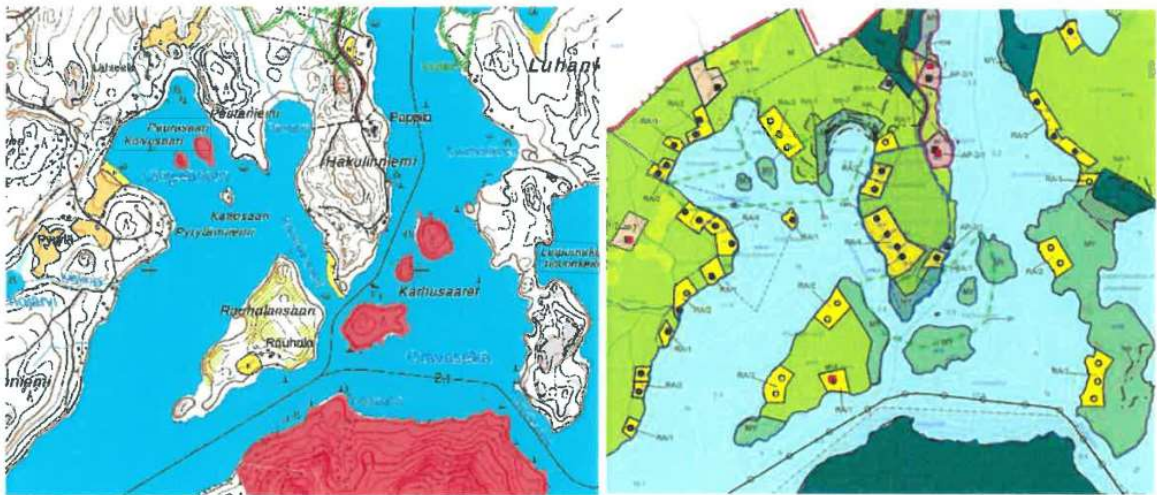
Rakennusten tulee materiaalien ja värytysten puolesta sopeutua ja ottaa huomioon olemassa oleva kulttuuriympäristö ja luonnonmaisema.

Rakennusten sijoittelussa tulee huomioida maasto-olosuhteet ja rakennusten sopeutuminen maise-
maan.

Metsähallitus

Kaavakartassa on viisi valtiolle osana METSO-suojeluohjelmaa luonnonsuojelutarkoitukseen hankittua saarta merkitty MY-merkinnällä. Oikea merkintä on SL, kohteet tullaan muodostamaan lakisääteiksi luonnonsuojelualueiksi parin vuoden sisällä Keski-Suomessa käynnistyvän, YM:n vetämän säädösvalmisteluhankkeen yhteydessä.

Kyseiset saaret ovat Karhusaaret, Peurasaari ja Koivusaari ja ne on esitetty ao. karttakuvassa punaisella värillä:



Vastine: Merkitään saaret SL-merkinnällä.

Suomen metsäkeskus, Keski-Suomi

Metsäkeskus pitää tärkeänä, Keski-Suomessa on mahdollisimman hyvät puitteet kestävä metsätalouden ja kilpailukyisen metsäteollisuuden harjoittamiselle. Erilaisissa strategioissa, ohjelmissa, myös maankäytön suunnittelussa, pitäisi siis nykyistä paremmin huomioida asiakirjojen vaikutukset metsäalan mahdollisuuksiin.

Yleiskaavojen osalta periaate tarkoittaa mm. seuraavia asioita:

Metsätaloudelle ei aseteta liikaa rajoitteita (maisematyölupa, toimenpidekieltoalueet, epämääräiset merkinnät). Metsätalousoalueilla pitäisi tukeutua lähinnä metsälakiin.

Kaavamerkintöjen ja -määräysten tulee olla yksiselitteisiä ja yhdenmukaisia

Kaavat tulisi olla metsätoimijoiden käytössä digitaalisessa muodossa

Metsänomistajille ja metsätoimijoille annetaan jo kaavoituksen valmisteluvaiheessa aidot vuorovaihtusmahdollisuudet kaavoitusprosessissa

Kaavamerkintöjen ja määräysten tulee noudattaa YM:n ja MMM:n antamia määräyksiä ja ohjeita metsien käytön ja hoidon osalta.

Kaikki kaavamääräykset ja suositukset tulee näkyä selkeästi kaavakartalla

Metsäkeskus pyydetään mukaan viranomaisneuvotteluihin

Metsätoimijoilta (esim. MHY, MTK, Metsähallitus) pyydetään lausunnot kaavan eri vaiheissa

Yksityiskohdat rantaosayleiskaavan valmisteluvaiheen kuulemiseen

Liito-oravaa koskevan kaavamääräyksen luo -1 tekstiä tulee täsmentää. Liito-oravan elinympäristöjen käsittely perustuu luonnonsuojelulainsäädäntöön eikä säädännössä ole mainintaa hakkuutavoista eikä vyöhykkeistä. Kaavamääräyksessä tulee noudattaa luonnonsuojelu lainsäädännön tekstiä. " LSL 49§:n perusteella suojellun ja EU:n luontodirektiivin liitteen IV(a) lajin (liito-orava) lisääntymis- ja levähdyspaikkaa ei saa hävittää eikä heikentää".

Luo-2 alueilla kaavamääräyksessä tulee noudattaa luonnonsuojelu lainsäädännön tekstiä. " LSL 49§:n perusteella suojellun ja EU:n luontodirektiivin liitteen IV(a) lajin (viitasammakko) lisääntymis- ja levähdyspaikkaa ei saa hävittää eikä heikentää".

Arvokkaat kallioalueet ge-merkintä. Näiden käyttö perustuu maa-aineslakiin. Määräyksessä tulee mainita yksiselitteisesti vain maa-aineslaki. Jos viitataan kaavamääräyksissä epämääräisesti laajoilla kaavakarttaan merkityillä alueilla, että alueen käytön suunnittelussa on otettava huomioon alueen luonnonkauneuden, geologisten muodostumien sekä erikoisten luonnonolosuhteiden ja -esiintymien säilyminen, niin metsätalouden toimenpiteiden tulkinassa on mahdollisuus erimielisyyksiin.

Vastine:

Muutetaan luo-1 merkinnän määräys muotoon: Osa-alue, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 49 §:n perusteella suojeltuja liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja sekä kulkuyhteyksiä. Lajin lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on luonnonsuojelulain nojalla kielletty.

Muutetaan luo-2 merkinnän määräys muotoon: Osa-alue, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 49 §:n perusteella suojeltuja viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Lajin lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on luonnonsuojelulain nojalla kielletty. Alueella kielletään ruoppaukset ja vesikasvillisuuden niitto.

Poistetaan ge-merkintää koskeva määräys epäselvyyksien välttämiseksi.

MTK Metsänomistajat

Kuuleminen:

Lausuntoja ei ole pyydetty edustavimmilta maanomistajajärjestöiltä. Voisi pitää hyvän hallintotavan mukaisena minimivaatimuksena, että lausunnot pyydetään vähintään paikalliselta maataloustuottajayhdistykseltä ja metsänhoitoyhdistykseltä, jotka edustavat jo melko kattavasti yksityisiä maanomistajia. Tällainen toimintatapa onkin kunnissa lähes poikkeuksetta, jota toivomme jatkossa myös Luhangan noudattavan. Kaavat kuitenkin yleensä sijaitsevat jopa pääosin yksityisten maanomistajien omistamilla mailla. Kaavojen lisäksi sama kuulemismenettely koskee kaikkia muitakin maanomistajia koskevia asioita esim. ympäristönsuojelumääräyksiä, pohjavesien suojelusuunnitelmia jne eli kaikkea, joilla saattaa olla vaikutuksia maanomistajiin.

Luo-1 kaavamerkintä:

Lausunnolla olevan kaavan Luo-1 kaavamääräyksessä on paljon lainsäädäntöä pidemmälle meneviä vaatimuksia. Liito-oravan huomioimisesta kaavoituksessa on YM ja MMM tehneet erilliset ohjeet kunnille, samoin TAPIO on laatinut suositukset metsätaloutta ja kaavoitusta koskien. Niissä on erityisesti käsitelty myös liito-oravan huomioimista kaavoituksessa. **Kun liito-orava on jo lainsäädännön (LSL) perusteella erikseen huomioon otettava laji, niin kaavoissa ei tarvita lainkaan yksityiskohtaisia metsien käsittelyohjeita tai yksityiskohtaisia kaavamääräyksiä liito-oravaa koskien!** Niin haluttaessa, viittaus lainsäädäntöön riittää. Kun nyt Luhangan kaavassa on kaavamääräyksenä 10m hakkaamattomat alueet ja yli 20m levyisien puuttomien alueiden kiellot, niin vaatimukset menevät rajusti lainsäädännön vaatimusten yli ja tämän perusteella maanomistajilla on oikeus vaatia taloudellisista menetyksistä korvauksia kunnalta. Tätä kunta ei varmaankaan ole tarkoittanut, eikä kunnat ole tuollaisia vaatimuksia tai kaavamääräyksiä kaavoihin laittaneet. **Esitämme siis kuntaa poistamaan nuo metrimäärät ja vaatimukset puuttomista alueista kokonaan kaavasta! Halutessaan kaavassa voidaan viitata lainsäädäntöön, jota kautta liito-orava tulee huomioiduksi säädösten mukaisella tavalla.**

Tavoittemme lienee joka tapauksessa yhteinen eli tässä tapauksessa liito-orava tulee hyvin huomioiduksi kaavoissa ja samalla maanomistajalle ei kuitenkaan aiheuteta lainsäädäntöä laajempia vaikutuksia ja taloudellisia menetyksiä. Olen tarvittaessa käytettävissä jatkossakin metsänomistajien edustajana sekä metsänhoitoyhdistysten puolesta ja niiden kanssa.

Vastine:

Lisätään MTK Metsänomistajat osallisiksi kaavaan.

Muutetaan luo-1 merkinnän määräys muotoon: Osa-alue, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 49 §:n perusteella suojeltuja liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja sekä kulkuyhteyksiä. Lajin lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on luonnonsuojelulain nojalla kielletty.

Väylävirasto

Väylävirasto on tutustunut Pien-Päijänteen rantaosayleiskaavan kaavaluonnokseen vesiväylien näkökulmasta. Kaava-alueella on Väyläviraston ylläpitämiä vesiväyliä ja väylien kiinteitä turvalaitteita, kummeleita ja linjataulupari. Vesiväylistä Luhangan satamaan johtavat 2,1/1,8 metrin kulkusyvyiset Luhangan ja Luhansaaren kiertoväylät on esitetty veneväylämerkinnällä kaavaluonnoksessa. Sen sijaan Luhangan väylän 1,5 metrin kulkusyvyinen osuus samoin kuin Tammilahden ja Lempään väylät näkyvät vain kaavaluonnoksen pohjakartalla. Väyläviraston näkemyksen mukaan myös kyseiset väylät olisi hyvä lisätä kaavakartalle veneväylämerkinnällä.

Kiinteistä turvalaitteista osa sijoittuu uusille rakennuspaikoille 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. Yleisiin kaavamääräyksiin olisi myös hyvä lisätä teksti: *Ennen rakennus- tai toimenpideluvan myöntämistä, tulee pyytää vesiväylän ylläpitäjän lausunto niillä alueilla, missä sijaitsee vesiväylämerkkejä.*

Maanteiden osalta lausunnon antaa toimivaltainen ELY-keskus.

Vastine: Osoitetaan esitetyt Luhangan väylän 1,5 metrin kulkusyvyinen osuus sekä Tammilahden ja Lempään väylät veneväylä-merkinnällä. Lisätään yleismääräyksiin kohta: Ennen rakennus- tai toimenpideluvan myöntämistä tulee pyytää vesiväylän ylläpitäjän lausunto niillä alueilla, missä sijaitsee vesiväylämerkkejä.

MIELIPITEET

1 Mieli pide 1

Ahven-Heinäsen rannat on merkattu suojelualueeksi. Onko mahdollista saada kaavamuutosta jossa palsta 435401-1-67 olisi Virkistys- ja retkeilyaluetta (VR) tai saada palstalle kohdemerkintä, joka mahdollistaisi esim. laavun rakentamisen virkistyskäyttöön?

Vastine: Tilan 1:67 kohdalle voidaan osoittaa laavu-merkintä Ahven-Heinäsen rannalle.

2 Mielipide 2

Omistan Judinsalon kylässä, Onkisalonsaarella sijaitsevan kiinteistön, 435-401-1-137, Kiviniemi. Nykyisessä kaavassa kiinteistöllä on yksi rakennuspaikka. Tätä rakennuspaikkaa ei ole merkitty nähtävillä olevaan Luhangan Pien-Päijänteen rantaosayleiskaavan luonnokseen.

Pien-Päijänteen rantayleiskaavan luonnoksessa kiinteistöön rajautuvaa luonnonsuojelualuetta on laajennettu kattamaan koko kiinteistö 435-401-1-137. En hyväksy tällaista suunnitelmaa.

Kiviniemen rakennuspaikan tulee sisältyä nykyisen kaavan mukaisella paikalla Pien-Päijänteen rantayleiskaavassa. Lisäksi Kiviniemen tilan (kykyisin 2,289 ha) kautta tulee olla oikeus rakentaa tie rakennuspaikalle.

Kiviniemestä on 2000-luvun alussa lunastettu suojelun alueeksi Valkoselkätilanmaa (1:139). Tämän vuoksi tiedustelin vuonna 2012 Keski-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksesta tilaan mahdollisesti kohdistuvista suojeluvarauksista.

Ylitarkastaja Risto Kujala vastasi kysymyksiini seuraavasti "... Tilalla on Luhangan rantayleiskaavan mukaan yksi olemassa oleva rakennuspaikka. Muilta osin tila sisältyy rantayleiskaavan SL-suojeluvaraukseen. Rakennuspaikka ei tulla suojelemaan ja rakennuspaikalle on oikeus tehdä tie. ..." Sähköpostitse saamani vastaus kysymyksiini on kokonaisuudessaan kirjeeni liitetiedostona.

Mielipiteeni on, että kiinteistö Kiviniemen rakennuspaikka säilyy paikallaan.

Elina Suonpää

Lähettäjä: Kujala Risto <risto.kujala@ely-keskus.fi>
Lähetetty: 3. heinäkuuta 2012 16:45
Vastaanottaja: Elina Suonpää
Aihe: VL: Kiviniemi
Liitteet: kiviniemi.pdf

Lähettäjä: Kujala Risto
Lähetetty: 3. heinäkuuta 2012 15:53
Vastaanottaja: 'elina.suonpää@hollola.fi'
Aihe: Kiviniemi

Tervehdys!

Olette kysyneet tilan Kiviniemi ja siitä lunastetun alueen rajauskarttoja ja Kiviniemen tilaan mahdollisesti kohdistuvista suojeluvarauksista. Liitteenä on kiinteistörekisterikartta 1:5000 alueesta. Tiluskartta- ja roimituskarttajäljennökset saa tarvittaessa maanmittaustoimistolta.

Tila Kiviniemi RN:o 1:137 sisältyy Natura 2000-verkostoon. Toteutuskeinona on luonnonsuojelulaki. Tilalla on Luhangan rantayleiskaavan mukaan yksi olemassa oleva rakennuspaikka. Muilta osin tila sisältyy rantayleiskaavan SL –suojeluvarakseen.

Rakennuspaikkaa ei tulla suojelemaan ja rakennuspaikalle on oikeus tehdä tie (jos ei ole vielä rakennettu). Ely – keskus on valmis neuvottelemaan rakennuspaikan ulkopuolisen alueen eri suojeluvaihtoehtoista.

terveisin,

Risto Kujala

Risto Kujala
Ylitarkastaja
Ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue
puh. +358 40 588 9721
risto.kujala@ely-keskus.fi

Keski-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
Lutakonaukio 7, PL 250, 40101 Jyväskylä
faksi (014) 449 8750
www.ely-keskus.fi/keski-suomi

Vastine: Tilalle 1:137 kuuluva voimassa olevan yleiskaavan mukainen rakennuspaikka osoitetaan kaavakartalle.

3 Mielipide 3

Huomautus koskee valmisteluasiakirjoissa ilmenevää kaavamerkintää tilan 435-401-0001-0395, Onkisalontie 65 kohdalla.

Tilalla sijaitsee vakituiseen asumiseen tarkoitettu asuinrakennus. Luhangan kunta on myöntänyt käyttötarkoituksesta poikkeamisen vakituisen asunnon rakennuspaikaksi kunnanhallituksen päätöksellä 18.4.2016. § 48 ajankohtana voimassa olevasta kaavasta poiketen.

Nyt esille saatetuissa Pien-Päijänteen valmisteluasiakirjoissa kyseisen tilan kohdalla rakennuspaikka on merkitty virheellisesti kaavamerkinnällä RA/3. Kaavamerkinnän tulee olla AP-2, kuten Luhangan kunta on todennut vastineessaan valitukseeni Hämeenlinnan Hallinto-oikeuteen edellisen rantaosayleiskaavan, 9.3.2017, käsittelyn yhteydessä.

Pyydän Luhangan kunnalta ja kaavaluonnoksen laatijalta vastineen esittämästäni kaavamerkinnän muutoksesta.

Vastine: Muutetaan tilalle osoitettu 1:359 lomarakennuspaikka asuinrakennuspaikaksi myönnetyn poikkeusluvan mukaisesti.

5 Mielipide 5

Vaatus: Vaadin erillissaunan merkintää kiinteistölle 435-402-2-268 liitteen kartassa osoitettuun paikkaan

Perustelut:

1. Maanomistajien yhdenvertainen kohtelu

Haettu rakennuspaikka on osa Vanhosen tilaa, joka on kuulunut Vanhosen emätilaan (435-402-2-222 (X)). Vanhosen tilalla ei tällä hetkellä ole rantarakennusoikeutta. Rantaa tilalla kyllä on mm. useiden alle hehtaarin kokoisten saarien muodossa. Näin ollen olisi kohtuullista saada erillissauna rantaan. Erillissauna on osoitettu myös kiinteistölle 435-402-2-417, vaikka kiinteistöllä ei käsitykseni mukaan ole päärakennusta. Emätilatarkastelun perusteella emätilan Pajujärvi 435-402-2-23 (X) laskennallinen rakennusoikeus on 4-6 ja osoitettujen rakennuspaikkojen määrä 9, joista käytetty 8. Vastaavat luvut Vanhosen emätilan osalta ovat: laskennallinen rakennusoikeus 2-3, osoitetut rakennuspaikat 3 ja käytetyt kaksi. Mielestäni ei ole yhdenvertaista kohtelua, että emätilalla, jonka rakennusoikeus on 4 - 6 ja rakennuspaikkoja on käytetty 8, voi olla vielä käyttämätön rakennuspaikka. Erillissauna-merkinnän saamista haettuun paikkaan puoltaa myös se, että Vanhosen emätilalla on käyttämätön rakennuspaikka. Vaatus maanomistajien yhdenvertaisesta ja tasapuolisesta kohtelusta tulee toteutua myös yhden emätilan sisällä eri lohkotilojen välillä (esim. KHO 2009:90).

2. Rakennuspaikan koko ja rantaviivan pituus

Tällä hetkellä haetun rakennuspaikan koko on n. 1700 m³. Vesijättöä lunastamalla rakennuspaikan koko kasvaa helposti yli 2000 m³:n, joka on MRL:n 116 §:n mukainen rakennuspaikan minimikoko. Tämä tullaan tekemään, kun kaavamerkintä on varmistunut. Jo tällä hetkellä rakennuspaikan rantaviivan pituus on Luhangan kunnanrakennusjärjestyksessä vaadittu 40 metriä, mutta vesijättöä lunastamalla sitä on mahdollista vielä pidentää.

3. Vapaan rannan osuus ja vaikutus luontoarvoihin

Rakennuspaikka sijoittuisi kahden rakennetun kiinteistön väliin, vyöhykkeelle, jossa on 6 - 7 rakennuspaikkaa kilometrillä. Näin ollen se ei vaikuta vapaan rannan osuuteen, eikä siten ollen aiheuta haittaa luontoarvoille.



Vastine: Tilan 435-402-2-268 emätila on 435-402-2-222 (X). Samaan emätilaan kuuluvat myös tilat 435-402-2-265, 435-402-2-333, 435-402-2-437, 435-402-2-438 ja 435-402-2-512. Emätilan rantaviivan pituus on 0,229 km ja muunnetun rantaviivan pituus 0,180 km. Emätilan laskennallinen rakennusoikeus mantereella on 1,35 (~1). Mantereella olemassa olevia rakennuspaikkoja on yhteensä kaksi, tiloilla 2:265 ja 2:333. Saarissa ei ole olemassa olevia rakennuksia. Yksi uusi lomarakennuspaikka on osoitettu tilalle 2:437, Pieni-Riuttasaareen, jonka pinta-alaperusteisen mitoituksen mukainen rakennusoikeus on 1. Emätila on käyttänyt rakennusoikeutensa eikä uusia rakennuspaikkoja voida osoittaa vaarantamatta maanomistajien tasapuolista kohtelua.

Tilalle 2:417 osoitettu sauna on osoitettu kaavaluonnokseen voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti.

6 Mielipide 6

Haluamme muutoksen tällä hetkellä kaavaluonnoksessa merkittyihin rakennuspaikkoihin kiinteistöllä Pajulampi 435-402-2-417.

Omistuksessamme on tällä hetkellä kiinteistöt Pajulampi 2-417, Pajujärvi 2-476 ja Pajusyrjä 2-293. Kaavaluonnoksessa sanotaan, että "Jos maanomistajalla on omistuksessaan useita tiloja, voidaan niitä tarkastella rakennusoikeuksien sijoittamisessa ja määrittämisessä yhtenä kokonaisuutena."

Rantaosayleiskaavan tavoitteena on mainittu muun muassa selvittää rakennuspaikkakohtaisen kokonaisrakennusoikeuden lisäämistä, huomioida maanomistajilta tulevat kaavamuuostotarpeet ja selvittää lisärakentamisen mahdollisuudet ranta-alueilla.

Kiinteistöllemme Pajulampi 2-417 on merkitty kaksi vakituisen asumisen rakennuspaikkaa "AP-1/1" ja yksi rakentamaton tilakohtainen saunarakennus "A".

Haluaisimme muuttaa rakennuspaikkoja (AP-1/1) lähemmäksi rantaa, jolloin rakennuspaikka sopisi paremmin maastollisesti talon tai loma-asunnon rakentamiseen. Haluaisimme myös, että tilakohtainen saunarakennus voitaisiin muuttaa toisen rakennuspaikan rantasaunapaikaksi, jolloin tontista ja rantasaunasta yhdessä muodostuisi kokonaisuus. Ehdottamamme rakennuspaikat on piirretty kaavaluonnoskarttaan (Kuva 1.) punaisella kynällä. Tilakohtaiselle saunarakennukselle ei ole kaavaluonnoksessa merkitty tonttia lainkaan.

Lisäksi haluaisimme Pyttytien ja Niittytien välissä olevalle kumpareelle yhden uuden rakennuspaikan. Alueella on muitakin pientaloja ja toivomme, että Luhangan kuntaan saataisiin näin uusia rakennuspaikkoja. Rakennuspaikka ei sijaitse rannalla, vaan lähempänä maantietä. Tämä uusi rakennuspaikka on myös merkitty punaisella kuvan 1. karttaan.



Kuva 1. Kopio osasta kaavakarttaa. Punaisella merkitty ehdotetut tontin siirrot ja uusi rakennuspaikka.

Vastine: Kaavaluonnoksessa osoitetut kaksi AP-1-rakennuspaikkaa on sijoitettu rantavyöhykkeen ulkopuolelle noin 200 m päähän rannasta. Koska emätila on käyttänyt rakennusoikeutensa, ei uusia rakennuspaikkoja voida sijoittaa rantavyöhykkeelle, esitettyihin paikkoihin.

7 Mielipide 7 11.11.2020

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

Kiinteistölle Hiekkakeitaa pyydetään rakennuspaikka-alueen koon lisäys liitteenä 1 olevan kartan mukaisesti. Koko alue, lisäalue mukaan lukien on noin 0,71 hehtaaria ja todellista rantaviivaa on noin 220 metriä. Lisäalue sijaitsee Rantamaa-kiinteistön alueella. Nykyinen rakennuspaikan koko on noin 0,35 hehtaaria ja todellista rantaviivaa on noin 200 metriä.

Lisäksi Hiekkakeitaa -kiinteistön osoite muutetaan uudeksi: Ilmankäyräntie 50 19950 Luhanka. Nykyinen osoite on Pajuniementie 15 B 19950 Luhanka.

Perustiedot kiinteistöstä Hiekkakeitaa ja lisäalue

Rakennuspaikka on rakennettu ja valmistunut vuonna 1992.

Alue on pääosin vähän yli 50 metriä leveä niemi (Ilmankäyrä).

Kiinteistölle on matkaa Luhangan kirkonkylän keskustasta noin 2,2 km, josta kestopäällystettyä 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 painevesiviemäri liittymä sekä kunnan puhdasvesiliittymä.

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

Liitteenä 2 on peruskarttaote alueesta.

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. 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.

Rakennuspaikan koillisosassa kulkee kunnan jätevesiviemäri kiinteistön alueella.

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

Uusi alue on vanhaa peltoa ja alueella on sijainnut soranottoa.

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

Alueelle tuleva tie on nimeltään Ilmankäyräntie, jolle kunta on toimittanut osoiteviitan. Nykyinen osoite on harhaanjohtava. Liitteenä 3 on taustakartta, jossa näkyvä osoitteet ja tienimet.

Liite 1. Hiekkakeitaa kiinteistölle lisäosa rakennusalueeksi



Liite 2 peruskarttaote alueesta.



Liite 3. Taustakartta alueesta



Pyyntö koskien kiinteistöä Rantamaa 43 5-402-2-431

Yhden vapaa-ajan asunnon rakentamiskaupan lisääminen kiinteistölle Rantamaa, 435-402-2-431, Päijänteen pohjoisrannalle, liitteenä 1 olevan kartan mukaisesti. Karttaan on merkitty sähkölinja ja paineviemäri sekä tie. Uuden rakennuspaikan koko on noin 0,85 hehtaaria. Rantaviivaa on noin 90 metriä, muunnettua rantaviivaa on noin 50 metriä.

Perustiedot kiinteistöstä Rantamaa

Kiinteistölle on matkaa Luhangan kirkonkylän keskustasta noin 2 km, josta kestopäällystettyä tietä on 1,7 km.

Rantamaa -kiinteistö on noin 10 hehtaaria pelto- ja metsämaata. Kiinteistöllä on rantaviivaa noin 250 metriä (tehollinen rantaviiva on noin 150 metriä). Lisäksi vieressä olevalla Hiekkakeitaa -kiinteistöllä (43 5-402-2-3 85) on rantaviivaa noin 200 metriä (tehollinen rantaviiva on noin 100 metriä).

Kiinteistöllä ei ole voimassa olevan kaavan mukaan rakennuspaikkoja.

Maaperä alueella on rakentamiselle sopivaa, pintamaan alla on soraa. Alueella on ollut soranotto-paikka.

Kiinteistön ranta sijaitsee rauhallisen lahden molemmin puolin. Rakennuspaikan vastapäätä, lahden toisella puolella ei ole rakennuspaikkoja.

Liitteenä 2 on peruskarttaote alueesta.

Perustelut pyynnölle

Pydytty vapaa-ajan asunnon rakennuspaikka sijaitsee vapaa-ajan asunnon rakennetun rakennuspaikan Hiekkakeitaa (kiinteistönumero 43 5-402-2-3 85) vieressä. Paikalle pydytty vapaa-ajan asunto ei näy veneilyreitille Pytynpohjanlahdella. Pydytty rakennuspaikka ei vaikuta Pajuniemen (43 5-402-2-314) erityisiä luontoarvoja sisältävän alueen käyttöön ja luontoon.

Pyydetylle rakennuspaikalle on tie perille.

Rakennuspaikalla on sähkölinja (maakaapeli) noin 30 metrin etäisyydellä.

Puhdasvesi- ja paineviemäriinjo on 60 metrin etäisyydellä rakennuspaikasta.

Vapaa-ajan asunnon rakentaminen ehdotetulle paikalle ei haittaa lähellä olevia kiinteistönomistajia eikä alueen muuta käyttöä. Vastarannalla ei ole rakennuspaikkoja. Rakentaminen ei vähennä alueen luonnonarvoja, sillä pyydetylle paikalle tuleva rakennus näkyy hyvin rajoitetusti vesialueen ja maa-alueen suuntaan. Rakennuspaikka on vanhaa peltoa ja siinä on ollut soranottoa.

Kunnalle ei tule lisäkustannuksia rakentamisesta, sillä alueella on jo puhdasvesi- ja paineviemäriinjo aivan vieressä sekä tiestö on hyväkuntoinen.

Emättilalle (43 5-402-2-210) kaavaehdotuksessa laskettu muunnettu rantaviivan määrä on epäselvä eikä ole esitetty, miten siihen on päädytty. Itse laskettu todellinen rantaviiva on 2,37 km, josta arvioitu muunnettu rantaviiva on noin 1,8 km. Arvio on tehty

kaavaluonnoksessa mukana olevilla muunnetun rantaviivan laskentasäännöillä. Rakennusoikeutta saadaan siten maksimissaan yhdelletoista (11) vapaa-ajan asunnolle. Kaavaluonnoksen mukaan kymmenen (10) rakennuspaikkaa on varattu ja niiden lisäksi yksi (1) rakennuspaikka Mätässäaaren pinta-alan tuomalla oikeudella. Siten yksi rakennuspaikka on laskelman mukaan vielä mahdollinen.

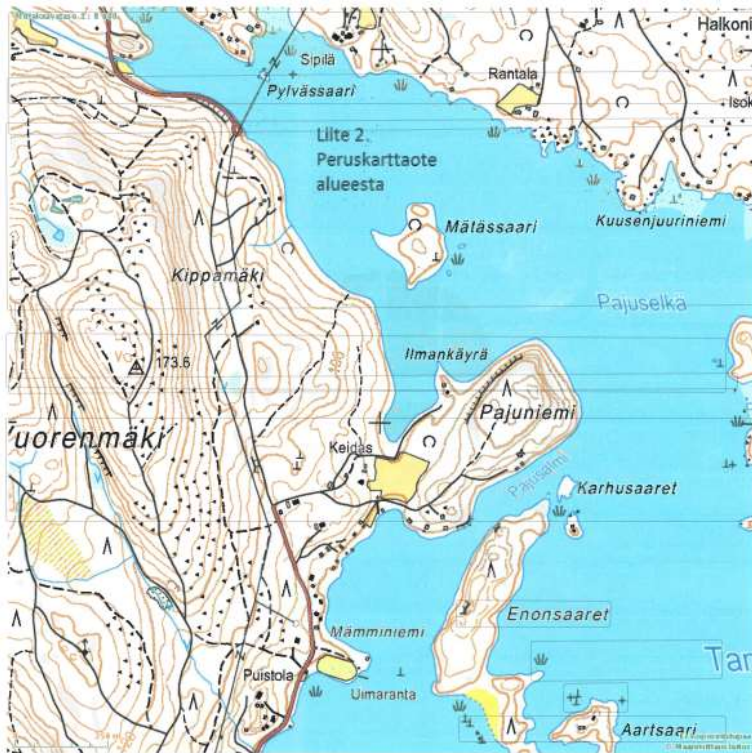
Pyydetty rakennuspaikka sijaitsee maakuntakaavan kuntakeskuksen alueella sekä asumisen ja vapaa-ajan asumisen vetovoima-alueella, joten silläkin perusteella voi myöntää pyydetyt rakennuspaikat. Lähialueella sijaitsee tällä hetkellä 8 vapaa-ajan asuntoa ja 8 vakituista

asuntoa. Rakentamattomia rakennuspaikkoja on 8. Kaavaluonnoksessa on alueelle lisätty 3 vapaa-ajan asunnon rakennuspaikkaa voimassa olevan kaavan rakennuspaikkojen lisäksi. Lisärakentamisella saisi tiiviin, kunnan kannalta edullisesti lisärakennuspaikkoja. Kunnan ei tarvitse tehdä lisäinvestointeja alueelle, vaan kunta saa hyötyä kiinteistöveron muodossa.

Liite 1. Uusi rakennuspaikka Rantamaa-kiinteistölle



Liite 2. Peruskarttaote alueesta



Liite 3. Taustakartta alueesta



8 Mielipide 8 (mielipide 2), 16.11.2020

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

Kiinteistölle Hiekkakeitaa pyydetään korjaamaan tehollisen rantaviivan määrä. Kaavaluonnoksen mitoitustaulukossa on ilmoitettu todelliseksi rantaviivaksi 200 metriä ja teholliseksi rantaviivaksi 30 metriä. Tarkistuksen mukaan todellinen rantaviiva on lähellä oikeaa, mutta tehollisen rantaviivan pitää olla 100 metriä (puolet todellisesta rantaviivasta). Kiinteistölle on pyydetty erillisellä lausumalla lisää rakennusaluetta siten, että rantaviivaa tulee 20 metriä lisää (tehollinen 15 metriä). Tämä mukaan lukien todellista rantaviivaa on silloin 220 metriä ja tehollista 115 metriä.

Lisäksi Rantamaa -kiinteistöllä on maatalouteen ja metsätalouteen liittyvä talousrakennus ja varistorakennus (liite 2 mukaisesti), joka on rakennettu 1924. Talousrakennus on aivan ranta-alueen rajalla (n. 150 metriä lähimmästä rannasta). Tämä talousrakennus tulee huomioida kaavassa siten, että oikeus rakennukseen ja sen korjaamiseen säilyy uudessa kaavassa nykyisen mukaisena.

Pyynnöt koskien kiinteistöä Rantamaa 435-402-2-4

Hiekkakeitaa on pääosin vähän yli 50 metriä leveä niemi (Ilmakäyrä). Todellinen rantaviiva on noin 200 metriä (Liite 1.).

Rantamaa -kiinteistö on noin 10 hehtaaria, nykyisessä kaavassa se on maatalous- ja metsämaa-alue. Alueesta noin 1/3 on vanhaa peltoa (Liite 1.). Kiinteistön alueella oleva talousrakennuksen koko on noin 80 neliömetriä. Rakennus on tehty hirrestä ja laudasta. Peltikatto on asennettu 2000-luvulla (edellisen omistajan toimesta).

Perustelut pyynnöille

Kiinteistölle Hiekkakeitaa (435-402-2-385) on kaavaluonnoksen mitoitustaulukossa ilmoitettu tehollista rantaviivaa 30 metriä. Kaavaluonnoksessa esitetyn laskentasäännön mukaan tehollinen rantaviiva on noin 100 metriä.

Rantamaa (435-402-2-431) on aikoinaan ollut erillinen tila, jossa on harjoitettu maataloutta ja metsätaloutta. Tilalla sijaitsevaa rakennusta on käytetty varastona (kuten heinätalli, työkaluvarasto ja puutavaravarasto). Kaavaluonnoksen mukaan rakennus sijaitsee aivan ranta-alueen rajalla (150 metriä lähimmästä rannasta). Siten voi olla jatkossa epäselvää, saako rakennusta korjata ja saako tilalle rakentaa uuden. Uudessa kaavassa on hyvä todeta samat oikeudet kuin rakennuksen suhteen on nyt Voimassa olevassa kaavassa.

Liite 1. Hiekkakeitaa kiinteistölle lisäosa rakennusalueeksi

Liite 3. Taustakartta alueesta



Vastine:

Tilojen 435-402-2-431 ja 435-402-2-385 emätila on 435-402-2-210(X). Samaan emätilaan kuuluvat myös tilat 435-402-2-273, 435-402-2-314, 435-402-2-373, 435-402-2-389, 435-402-2-594, 435-402-2-593, 435-402-2-595, 435-402-2-429, 435-402-2-430, 435-402-2-592, 435-402-2-433 ja 435-402-2-596.

Emätilaan kuuluvien tilojen rantaviivojen ja muunnettujen rantaviivojen pituudet on tarkistettu.

Emätilan rantaviivan pituus on 2,311 km ja muunnetun rantaviivan pituus 1,505 km. Emätila sijoittuu osin mitoitusvyöhykkeelle F 7,5 ja osin C 4,5 rp/mrv. Emätilan laskennallinen rakennusoikeus on 10,02 (~10).

Tilojen 2:431 ja 2:385 rantaviivojen tarkistetut pituudet ovat:

*2:431: rv 248 m ja mrv 113 m (30m*0,5+90m*0,25+102*0,5+32*0,75)*

*2:385: rv 230 m ja mrv 80 m (40m*0,75+50m) (tilan alle 30 m syvää osuutta rannasta ei lasketa mukaan muunnettuun rantaviivaan kaavassa käytetyn muuntotavan mukaisesti)*

Emätilalla on käytettyä rakennusoikeutta yhteensä 6 kpl tiloilla 2:273, 2:314, 2:385, 2:389, 2:595 ja 2:433. Lisäksi tiloille 2:430, 2:429, 2:593 on osoitettu yhteensä 3 rakentamatonta rakennuspaikkaa ja tilalle 2:314 2 rakentamatonta rakennuspaikkaa voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti. Yhteensä käytettyjä ja voimassa olevan kaavan mukaisia rakentamattomia rakennuspaikkoja on siten emätilan alueella yhteensä 11 kappaletta.

Emätila on ylittänyt rakennusoikeutensa eikä uusia rakennuspaikkoja voida osoittaa vaarantamatta maanomistajien tasapuolista kohtelua.

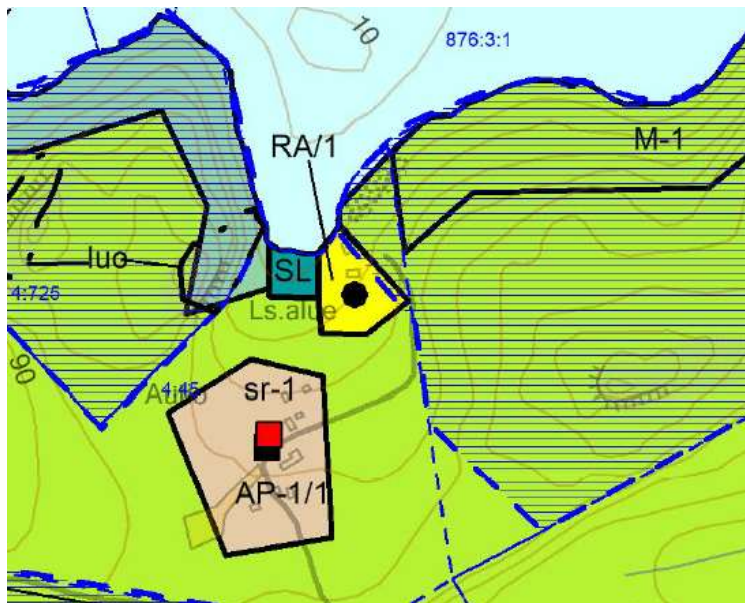
Tilalle Hiekkakeitaa 2:385 osoitettua rakennuspaikkaa voidaan kuitenkin laajentaa esitetyn mukaisesti.

Laajennetaan olemassa olevaa rakennuspaikkaa tilalla 2:431 siten, että talouksrakennus sijoittuu rakentamisalueelle.

10 Mieli pide 10

RA-alueen muutostoive koskien Aution kiinteistöä: 435-402-4-45 (Emätila nro 91, vesistö Savisalmi) Aution rannassa sijaitsee suojeltu luontotyyppi, lähteinen tervaleppäkorpi joka sijoittuu RA-alueen länsireunaan. Toiveena olisi, että Aution osalta RA-alueen itäraja laajennettaisiin kulkemaan yhdessä nykyisen kiinteistörajan kanssa. Kaavassa merkitty itäraja kulkee vanhan kiinteistörajan mukaan.

*Vastine: Rakennuspaikan laajennus voidaan tehdä. Laajennusalueella on kuitenkin voimassa ranta-
asemakaava, joka täytyy kumota alueelta, jotta yleiskaava ohjaisi rakentamista alueella.*



11 Mieliä 11

Meillä on Kesäniemessä noin 60 vuotta vanha lautamökki noin 3 ha tontilla (Marketanmaa, 435-402-4-333). Kaavaehdotuksen mukaan tontilla on rakennusoikeutta yksi rakennuspaikka (rakennusoikeutta 260 m²), mutta tuo kesäkäyttöön aikanaan rakennettu noin 50 m² lautamökki estää uuden, tämän päivän vaatimusten mukaisen loma-asunnon rakentamisen. Mökki on sinänsä hyvässä kunnossa, mutta ei sovellu muuhun, kuin kesäkäyttöön. Sijainti on myös sellainen, että uuden tilan tekeminen vanhaa laajentamalla ei ole luontevaa. Uudelle mökille sopivampi paikka olisi kauempana rannasta.

Toivomme, että kaavassa otettaisiin huomioon vanhojen rakennuspaikkojen uudistamistarpeet, eli kaava sallisi riittävän isoille tonteille sen, että vanhat (ja pienet) kesämökit eivät estäisi uudisrakentamista, kun muut ehdot täyttyvät (esim. max. rakennusoikeus). On kansantaloudellista tuhlausta ja epäoikeudenmukaista, jos vanha, mutta hyväkuntoinen esi-isien rakentama mökki joudutaan purkamaan uudisrakentamisen mahdollistamiseksi.

Vastine: Yhdelle rakennuspaikalle ei voi rakentaa kuin yhden loma-asunnoksi tarkoitetun rakennuksen. Toisen loma-asunnon rakentamista ei voida sallia, koska maanomistajien tasapuolisen kohtelun toteutumiseksi se pitäisi tällöin sallia kaikille, mikä voisi johtaa merkittävään lisärakentamiseen ranta-alueella.

12 Mielipide 12

liittyen kuulutukseen koskien Pien-Päijänteen rantaosayleiskaavan luonnosta lähetän uudelleen alla olevat viestit ja liitteet.

Uusimmassa

versiossa https://drive.google.com/file/d/1cmBtIWgcfAQxEDSCMLSX10UV_VG7dAiP/view?usp=sharing Linnunlaulun 42335 ainoa rakennuspaikka on piirretty aivan pohjoisen naapurin rajan tuntumaan ja heidän jo valmiiksi rakennetun mökkinsä viereen. Sitä asettelua kritisoitiin jo viesteissä 2014-2015.

Pidän edelleen kiinni toiveesta viiteen rakennuspaikkaan näillä kolmella tontilla siten aseteltuina, että rakennuspaikkojen alue on mahdollisimman laaja ja valinnanvaraa antava.

Emma Pasanen

Kiitos vastauksesta ja asian selventämisestä

Tavoitteeni ei ole saada seitsemälle rakennukselle rakennuspaikkoja alueelta vaan mahdollisimman paljon vaihtoehtoja vähemmille rakennuksille. Kuten omassa valituksessani kirjoitin, en suosi tiheää kesäasuntorakentamista.

Pienempikin määrä rakennuspaikkoja kelpaa minulle, kunhan alueet voivat olla mahdollisimman laajoja. En löytänyt rantakaavan liitteitä selailemalla mitään määräystä rakennuspaikan koolle (joko absoluuttisena tai suhteutettuna esimerkiksi kiinteistön kokoon). Onkohan sellaista olemassa? Vanhassa kaavassa Huvilapalstan kahdelle rakennuspaikalle on annettu isohko alue

Ohessa on kaksi uutta ehdotusta rakennuspaikoiksi. Otin niihin vapauden valita rakennuspaikoille isot alueet, jotka on merkitty sinisellä viivalla. Toisessa on viisi rakennuspaikkaa sijoiteltuna kolmen kiinteistön alueelle. Mikäli viisi paikkaa ei kuitenkaan onnistu, on toisessa ehdotuksessa sijoitettu neljä rakennuspaikkaa samojen kiinteistöjen alueelle.

Osallistun mielelläni ehdotusten jatkojalostamiseen, mikäli nämä eivät onnistu näin

Emma Pasanen

Omistamanne kiinteistöt sijaitsevat kolmen eri emätilan alueella oheisen liitekuvan mukaisesti. Ote emätilataulukosta liitteenä.

Maanomistaja voi yhdistää eri tilojensa rakennusoikeuksiaan elijonkin emätilan laskennallinen rakennusoikeus voidaan ylittää, mikäli se toisaalla vastaavasti alitetaan. Tilat Kallela ja Höyttinen, jotka ovat muodostuneet samoista emätiloista, eivät sisällä rakennuspaikkoja toisessa rantaosayleiskaavassa. Tämä on teidän eduksi.

Ehdottamanne 7 rakennuspaikan osoittaminen ei kuitenkaan ole maanomistajien tasavertaisen kohtelun vuoksi mahdollista, vaikka tälle alueelle saataisiinkin voimaan hieman nykyistä korkeampi rakennuspaikkatiheys.

Kommenttejani rakennusoikeuteen:

- Voimassaolevassa kaavassa tilojen Linnunlaulu, Niittulahdenniemi ja Huvilapalsta yhteenlaskettu laskennallinen rakennusoikeus pyöristyy ylöspäin enintään neljään omarantaiseen rakennuspaikkaan. Maanomistajalla on oikeus käsitellä omistustaan yhtenä kokonaisuutena eli jos toisen emätilan alueelle syntyy ylimitoitusta, niin vastaavasti toisaalle on jätettävä enemmän vapaata rantaviivaa.

- Alueillenne voisi mielestäni osoittaa enintään 5 omarantaista rakennuspaikkaa, mikäli luonnoksessa esitetty mitoitusvyöhyke (6,5 rak/km) tälle alueelle tulee voimaan. Esityksessänne on merkitty alueelle yhteensä 7 omarantaista rakennuspaikkaa. Vastaavaa rakentamistiheyttä ei voida käyttää muillakaan ranta-alueilla ja esitys ylittää näiden tarkasteltavina olevien kolmen emätilan laskennallisen rakennusoikeuden reilusti.

- Nähdäkseni rantayleiskaavalle maankäyttö- ja rakennuslaissa asetetut muut sisältövaatimukset tulevat toteutetuksi, mikäli eteläisin kapeahko niemi jätetään rakentamisen ulkopuolelle, aivan kuin nykyisessäkin kaavassa. Näin ollen rakennusoikeuden palauttaminen voimassa olevan kaavan mukaiseen tilanteeseen Huvilapalsta-tilalle on nähdäkseni mahdollista. Liito-oravista ei pitäisi olla rakentamiseen esteitä tällä ranta-alueella.

- MY-merkintää voidaan nähdäkseni rajata pienemmäksi vrt. nykyisen kaavan MU-alueet. Tässä kohdalla maisemalliset arvot puoltavat merkinnän säilyttämistä kapeilla kannaksilla. Suojeltavia lajeja ei luontoselvityksen mukaan löytynyt.

Kaavaehdotus:

- Seuraavaksi kaavasta laaditaan kaavaehdotus, joka asetetaan jälleen yleisesti nähtäville ja tästä tullaan tiedottamaan erikseen.

- Kaavaehdotusta laadittaessa on otettava huomioon myös eri viranomaisten lausunnot luonnoksesta.

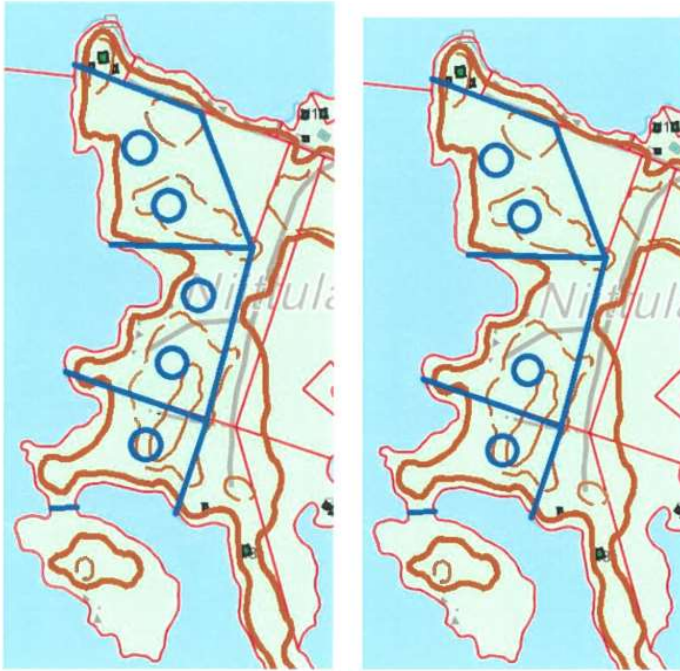
- Huvilapalstan kohdalla näyttää siltä, että jos tähän rakennettavilla loma-asunnoilla noudatetaan tavanomaista rantaetäisyysvaatimusta 25-30 m rannasta, rakennukset tulevat siihen melko lähemmäksi? Nykyistä kiinteistöjaotusta ei kuitenkaan ole pakko noudattaa, jos rakennuspaikkoja halutaan sijoittaa muutoin, mutta näiden rakennuspaikkojen kiinteistöt tulee olla yksiselitteiset viimeistään rakennuslupavaiheessa.

- Tällainenkin huomio: Luhangan rantaosayleiskaavassa rakennuspaikalle piirrettävä ympyräsymboli ei tarkoita rakennusten tarkkaa paikkaa, vaan rakennuspaikkojen lukumäärää ja sitä, onko tontti rakennettu vai rakentamaton. Tämä mahdollistaa tiettyjä väljyyksiä rakennusten sijoitteluun rakennuslupavaiheessa.

- Olisi hienoa, jos voisit vielä kommentoida teille parhaiten sopivaa kaavaratkaisua lähipäivinä?

Muussa tapauksessa lähden laatimaan tästä lopullista kaavaehdotusta näiden eri lähtötietojen ja aiempien esitysten pohjalta.

Jari Lämsä, Goonia



Valitus Luhangan uuden rantakaavan luonnoksesta

Omistan Niittulahdenniemessä kolme vierekkäistä tonttia (435-402-4-335 Linnunlaulu, 435-402-4-699 Höyttisen osa, 435-402-4-249 Huvilapalsta). Näille tonteille on alun perin tehty rantakaava arkkitehti Vuolle-Apialan toimesta, isäni arkkitehti Erkki Pasasen kanssa neuvotellen. Tällöin kolmelle tontille määrättiin neljä rakennuspaikkaa jaettuna melko tasaisesti eri tonteille. Kesäasunnot ajateltiin voitavaksi rakentaa hyvin ympäristön maisema-arvoihin sopeutuviksi.

Kun maanomistajilta kysyttiin mielipidettä rakennuspaikoiksi viime vuonna, vastasin ehdotuksella rakennuspaikkojen lisäämiseen. Tavoitteeni on säästää alueelle kolmelle lapsellemme rakennuspaikat. Vanhassa rantakaavassa yhden tontin rakennuspaikka oli jostain syystä jäänyt käyttökeltottomaan paikkaan aivan naapurin mökkirakennusten viereen. Kolmen muun rakennuspaikan osalta valinnanvaraa oli melko vähän. Tärkeimpänä perusteena oli siis saada enemmän vaihtoehtoja kolmen rakennuksen sijainneille.

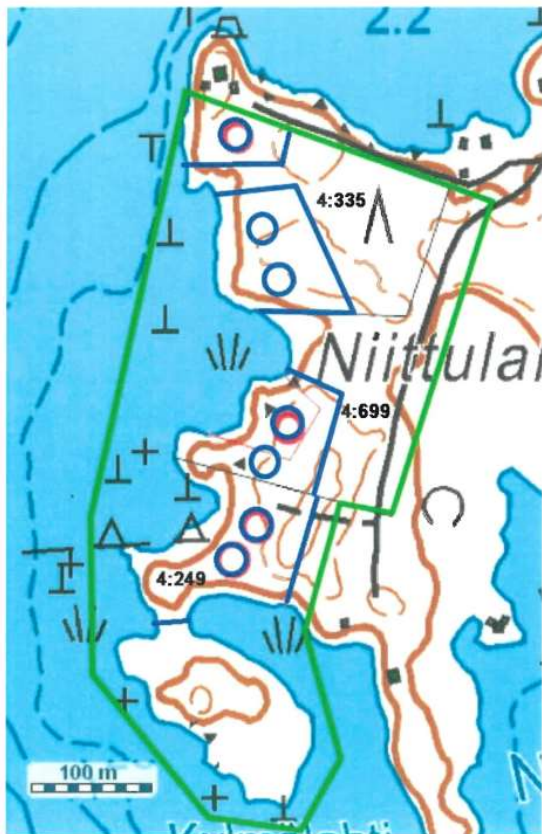
Uudessa kaavaehdotuksessa on jätetty neljä rakennuspaikkaa sijoittaen ne kuitenkin käsittämättömällä tavalla uudelleen tiiviiksi rykelmäksi. Näistä rakennuspaikoista kolme on yhden tontin alueella aivan vieraan naapurin rakennusten Vieressä. Näiden kolmen rakennuspaikan yhteislevyys on 150m, jättäen yhdelle rakennuspaikalle vain 50m leveyden. Tällainen rakennustiheys voi sopia taajama-alueelle mutta kesäasuntojen osalta tämä ei ole hyväksyttävissä. Suomessa, jossa tilaa rakentamiseen löytyy, yksi kesäasunnon tärkeimmistä kriteereistä on oma rauha.

Kaavaluonnoksessa puolet omistamieni tonttien alueesta on merkitty IVIY-alueeksi ilman perusteluja. Yksi tontti jää tällöin kokonaan ilman rakennuspaikkoja estäen tontin mahdollisen myynnin joskus tulevaisuudessa täydellisesti. Alueen läheisyydessä oleva mahdollinen liito-oravien asuinalue ei voi olla peruste tälle, koska suojakäytävää tarvittaisiin täysin päinvastaiseen suuntaan, pois järveltä. Alue-

eelle alun perin sijoitetut rakennuspaikat pystyisi toteuttamaan ilman merkittävää maisemallista haittaa. Olemme jo aiemmin säästäneet tämän alueen osittain hakkuukypsää metsää, jotta alueen maisema-arvot olisivat parhaimmillaan tulevien rakennusten ympäristössä.

Vastustan ehdottomasti ehdotettua rantakaavamuutosta omistamieni tonttien osalta. Vaadin, että kaavaa muutetaan vähintään Huvilapalstan tontin osalta sallien sinne alkuperäisen kaavan mukaisesti rakennuspaikat. Ohessa vielä viime vuonna ehdottamani rakennuspaikat.

Emma Pasanen



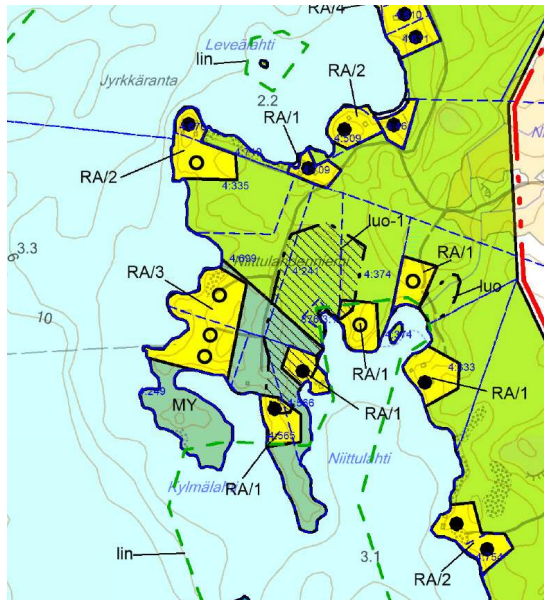
Vastine: Tila 435-402-4-335 Linnunlaulu on emätila, jonka rantaviivan pituus on 0,2 km ja muunnetun rantaviivan pituus 0,15 km. Emätilan laskennallinen rakennusoikeus on 0,975 (~1).

Tila 435-402-4-699 Niittulahdenniemi on emätila, jonka rantaviivan pituus on 0,16 km ja muunnetun rantaviivan pituus 0,16 km. Emätilan laskennallinen rakennusoikeus on 1,04 (~1).

Tila 435-402-4-249 Huvilapalsta on emätila, jonka rantaviivan pituus on 0,70 km ja muunnetun rantaviivan pituus 0,28 km. Emätilan laskennallinen rakennusoikeus on 1,82 (~2).

Kaavaluonnoskartalla on osoitettu mitoitusperusteiden ja -laskelmien mukainen rakennusoikeus kullekin tilalle. Alueelle ei voida osoittaa enempää uusia rakennuspaikkoja vaarantamatta maanomistajien tasapuolista kohtelua.

Rantaosayleiskaavan yhtenä suunnitteluperiaatteena on osoittaa mahdollisimman yhtenäisiä rakentamisesta vapaita ranta-alueita ja siksi rakennuspaikkojen sijoittelu tehdään mahdollisuuksien mukaan siten että muodostuu useamman rakennuspaikan ryhmiä. Näin on myös tehty tiloille 4:335, 4:699 ja 4:249 osoitettujen uusien rakennuspaikkojen osalta.



13 Mielipide 13

Virheellinen merkintä rantaosayleiskaavassa

Kohde Mansikkaniemen tila 435-402-0004-0509, osoite Prinsessapuistontie 105 Luhanka

Kunnanvaltuusto on 14.11.2003 hyväksynyt ko. kohteen poikkeamislupahakemuksen ja sen on Hämeenlinnan hallinto-oikeus vahvistanut.

12.05.2004 Luhangan kunta on myöntänyt toimenpideluvan (2004-0012), käyttötarkoituksen muutoksen loma-asunnosta vakituiseksi asunnoksi. Luvan mukaiset muutostyöt on tehty määräajassa. Varsinaisia tarkastuksia muutostöiden osalta ei luvassa mainita. Ennakkotarkastus on tehty. Mainittakoon, että kiinteistö on liitetty Tammijärven vesiosuuskunnan vesi-, ja viemäri verkkoon.

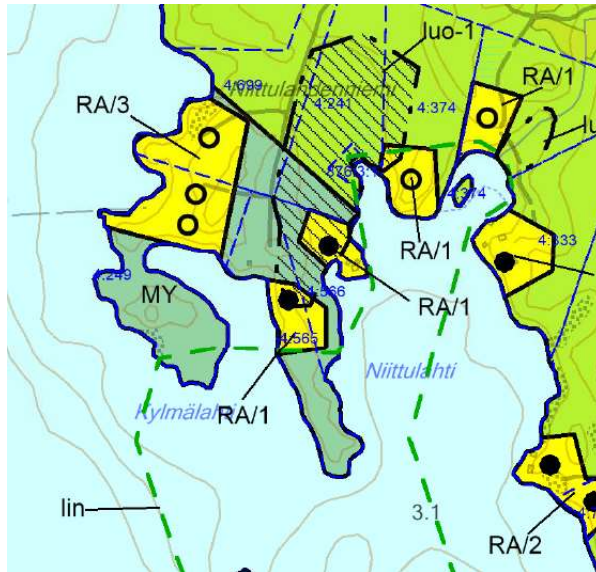
Edellä mainittuun viitaten vaadin, että kaava muutetaan tämän kiinteistön kohdalla. Oikea merkintä kuuluu olla AP-2/1

Vastine: Käyttötarkoituksen muutos voidaan tehdä myönnetyn poikkeusluvan mukaisesti.

14 Mieliä 14

Kiinteistö: 435-402-0004-0565. Olen soittanut suunnittelijalle ja hän sanoi että rakennusalue pitäisi muuttaa, koska nykyinen saunakin on alueen ulkopuolella. Niemi jäisi metsäalueeksi, mutta muu tontin alue normaaliksi. Siinä on niin paljon rakennusoikeutta jäljellä, että rakentaa voisi nykyisen saunan ja mökin väliin.

Vastine: Rakennuspaikan laajennus voidaan tehdä.



16 Mielipide 16

Tilalle 435-402-7-257 Kelokallio tulee osoittaa yksi rakennuspaikka.

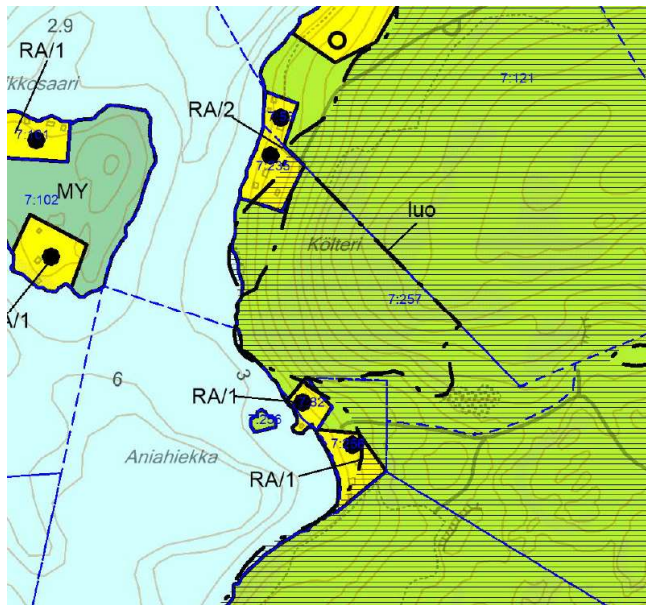
Perustelut:

- hallinto-oikeuteen lähetetty valitus ja hallinto-oikeuden päätös.
- Kalliorinteen tila on muodostunut jo 1940-luvulla vuokraoikeuden perusteella.
- Tilalle Kelokallio tulee osoittaa rakennusmahdollisuus ympärivuotiseen asumiseen soveltuvaan toteutukseen.

Vastine: Tila 435-402-7-257 Kelokallio kuuluu samaan emätilaan 435-402-7-55 (X) Meerilä (muod. 1960) tilojen 435-402-7-235, 435-402-7-82 ja 435-402-7-151 kanssa.

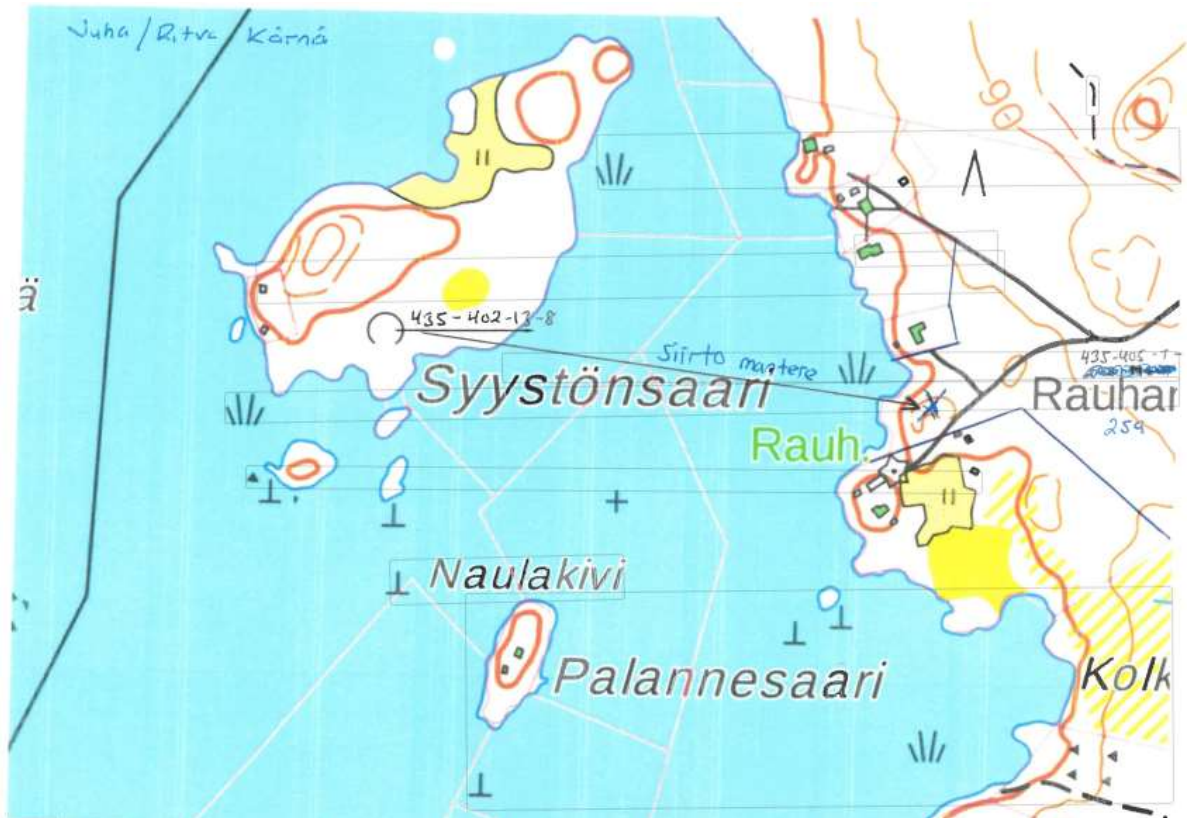
Tila Kalliorinne 7:82 voidaan katsoa muodostuneeksi vuokraoikeuden perusteella jo 1940-luvulla, joten sitä voidaan tarkastella omana emätilanaan. Tila 7:151 on Haapahankonen-saari, jolla rakennusoikeus muodostuu pinta-alaperusteisesti.

Tilojen 7:257 ja 7:235 rantaviivan pituus ja muunnetun rantaviivan pituus on tarkistettu: tiloilla on yhteensä rantaviivaa 0,39 km ja muunnettua rantaviivaa 0,32 km. Tilat sijaitsevat mitoitusvyöhykkeellä 4,5 eli tilojen laskennalliseksi rakennusoikeudeksi muodostuu 1,55 (~2). Tilalla 7:235 on yksi olemassa oleva rakennuspaikka. Jäljelle jäävä uusi rakennusoikeus kuuluu tilalle 7:257 ja voidaan osoittaa lomarakennuspaikkana kaavakartalle.



17 Mielipide 17

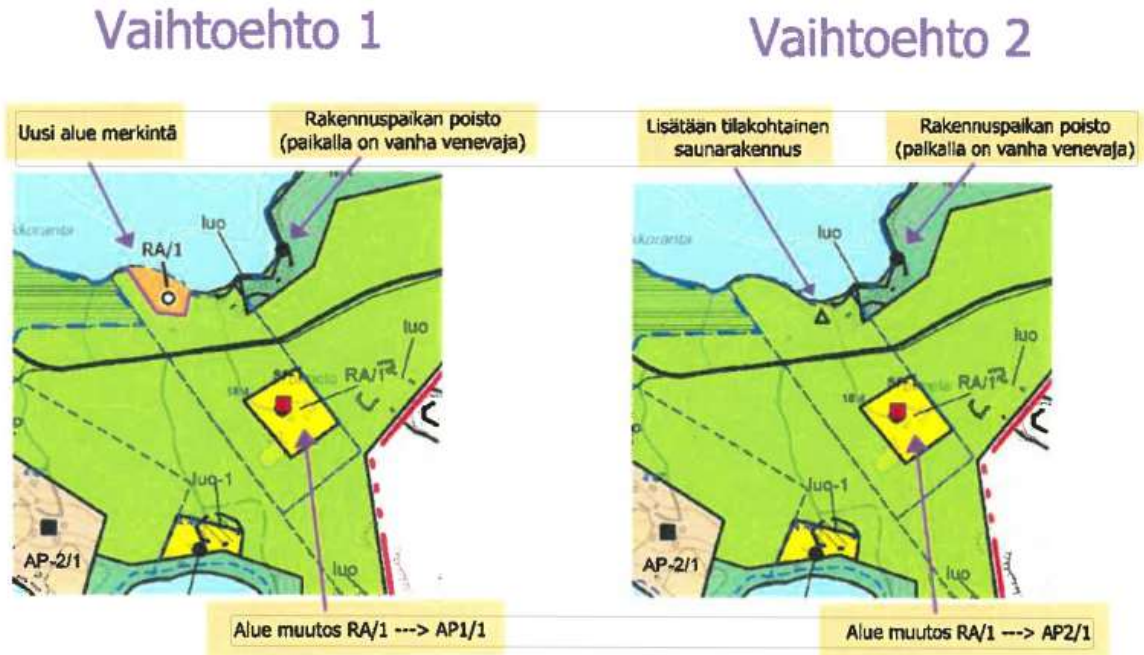
Pyydämme huomioimaan kumotun kaavan mukaisen rantarakennuspaikan siirron, syystönsaaresta 435-402-13-8 rantarakennuspaikaksi Iillukkamäki 435-405-1-259. Liitteenä kartta.



18 Mielipide 18

Asun vakituisesti osoitteessa Avosalmentie 154 (kiinteistö Toimela 435-402-18-4). Valmisteltu kaava-luonnos ei vastaa kiinteistön nykyistä käyttötarkoitusta, eikä mahdollista rantarakentamista. Esitän ensisijaisesti kuvan vaihtoehto 1:n mukaista muutosta, vaihtoehto 2 on toissijainen muutosehdotus.

Lisäksi viereiselle seurakunnan maalle merkitty rakennuspaikka voitaneen poistaa.



*Vastine: Tilan 435-402-18-4 emätila on 435-402-9-2 (X). Samaan emätilaan kuuluvat myös tilat 16:1, 16:3, 16:4, 18:1, 18:2, 18:4, 9:10, 9:11 ja 4:755, suojelualueina toteutetut 4:737 ja 9:12 sekä ranta-
asemakaavoitetut tilat 19:0, 19:1, 19:2, 19:3, 19:4, 19:5 ja 19:6. Ranta-asemakaava-alueen ja suoje-
lualueiden ulkopuolisten mantereelle sijoittuvien tilojen rantaviivan pituus on 2,31 km ja muunnetun
rantaviivan pituus 1,72 km. Laskennalliseksi rakennusoikeudeksi muodostuu 10,33 (~10), josta käy-
tettyä on yhteensä 4 kpl tiloilla 16:1, 16:4, 18:2 ja 9:11 sekä voimassa olevan kaavan mukaisia uusia
4 kpl tilalla 9:10. Saareen sijoittuvalle tilalle 4:755 on osoitettu 2 rakennuspaikkaa pinta-alaperusteis-
en mitoituksen mukaisesti. Emätilan käytettyyn rakennusoikeuteen on luonnosvaiheessa virheelli-
sesti laskettu myös tiloille 18:1 ja 18:4 osoitetut rantavyöhykkeen ulkopuoliset rakennuspaikat. Kun
tämä huomioidaan, emätilalla on jäljellä 2 rantarakennusoikeutta, jotka kuuluvat tiloille 18:4 ja 9:10.*

*Edellä esitettyyn perustuen tilalle 18:4 voidaan osoittaa uusi lomarakennuspaikka rantaan ja ei-oma-
rantaisen olevan rakennuspaikan käyttötarkoitus voidaan muuttaa asuinrakennuspaikaksi.*

19 Mielipide 19 Mäkelä-yhtymän puolesta

Kaavatoimikunnalle

Toivomme seuraavia muutoksia vireillä olevaan Luhangan Pien-Päijänteen rantaosayleiskaavan 16.10.2020 päivättyyn luonnokseen:

Omistamamme Mäkelän tilan (435-405-3-166) Levonkankaantien ja Päijänteen Hirtenlahden väliselle alueelle on kaavaluonnokseen merkitty kaksi rakennuspaikkaa. Toivomme, että nämä rakennuspaikat siirretään omistamamme alueen eteläosaan heti Paajenojasta ja tilan rajasta pohjoiseen päin. Perustelemme siirtoehdotusta seuraavasti.

1) Kaavaluonnoksessa ehdotettujen rakennuspaikkojen alueella maasto on hyvin jyrkkäpiirteistä, kun taas eteläosassa maasto on tasaisempaa.

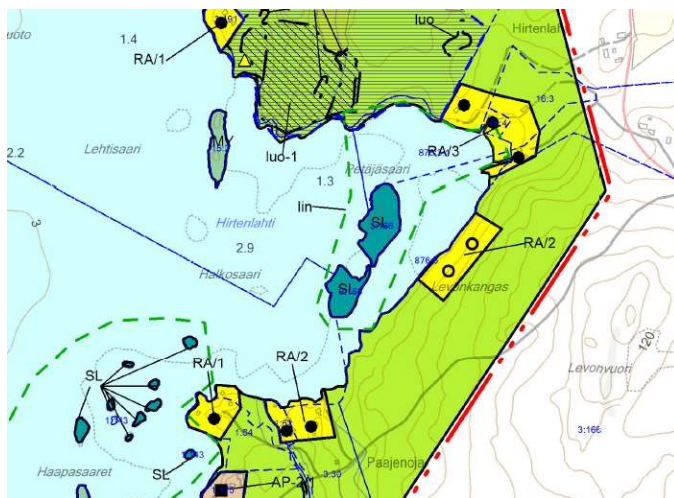
2) Eteläosassa tie, viemäri ja viemäripumppaamo olisivat huomattavasti lähempänä rakennuspaikkoja ja viemärointi olisi näin ollen helpompaa.

3) Ranta on loma-asumiseen paremmin soveltuvaa omistamamme alueen eteläosassa.

Kaavaluonnoksen mitoitustaulukko lähtee 1.7.1959 tilanteesta, ja siinä sanotaan Mäkelän kohdalla, ettei maanomistaja ole toivonut rakennuspaikkoja, joten niitä ei ole voimassa olevissa 1996 ja 2005 yleiskaavoissa osoitettu. Kuitenkin 2014 toivoimme ja saimme 3 rakennuspaikkaa sittemmin hylättyyn kaavaan. Pyydämme tarkistamaan mitoituksen ja lisäämään kolmannen rakennuspaikan yllä mainitulle alueelle.

Vastine: Rakennuspaikkojen siirto voidaan tehdä.

Tila Mäkelä 435-405-3-166 kuuluu samaan emätilaan 435-405-3-55 (X) tilojen 435-405-3-155 ja 435-405-3-195 kanssa. Emätilan rantaviivan pituus on 0,79 km ja muunnetun rantaviivan pituus 0,59 km. Emätilan laskennalliseksi rakennusoikeudeksi muodostuu 3,835 (~4). Emätilalla on yksi käytetty rakennusoikeus tilalla 3:195. Emätilan kolme uutta rakennusoikeutta jaetaan tiloille 3:155 ja 3:166 laskennallisen rakennusoikeuden mukaisesti: tilalle 3:155 yksi uusi rakennuspaikka (laskennallinen rakennusoikeus 0,585 (~1)) ja tilalle 3:166 kaksi uutta rakennuspaikkaa (laskennallinen rakennusoikeus 2,275 (~2)). Tilalle 3:166 ei voida osoittaa kolmatta uutta rakennuspaikkaa vaarantamatta maanomistajan tasapuolista kohtelua.



20 Mieli pide 20

Mielipiteeni koskee omistamaani kiinteistöä Säilös 435-405-15-2.

Tilan alueella on voimassa lainvoimainen ranta-asemakaava, jonka kaavan hyväksymispäätös on vahvistettu hallinto-oikeuden ja korkeimman hallinto-oikeuden päätöksin.

Tilamme harjoittaa monipuolisesti maaseutuelinkeinoja tilan alueella. Tilalla harjoitetaan mökkivuokraustoiminnan lisäksi metsätaloutta, peltojen viljelyä ja muuta yritystoimintaa. Matkailutoiminnalle ja maa- ja metsätalouteen on saatu EU-tukea.

Pyydän huomioimaan rantaosayleiskaavassa seuraavat seikat ja esitän kaavaan mielipiteenäni seuraavia muutoksia:

1. Säilöksen päärakennusten eli talouskeskuksen alue on merkitty kaavaluonnoksessa merkinnällä AP-1/1. Kysymyksessä on maatilan talouskeskus, jossa on entuudestaan arviolta 950 m² rakennukset yhteenlaskettuna. Luonnoksessa esitetty rakennusoikeus ei kata edes talouskeskuksen olemassa olevia rakennuksia ja tulevaisuudessa alueelle on tarve sijoittaa vähintäänkin yksi uusi talusrakennus. Esitykseni olisi, että talouskeskuksen alue merkitään yhdenmukaisesti muiden talouskeskusten kanssa AM-merkinnällä, jossa rakennusoikeutta olisi riittävästi tilakeskuksen kehittämiseksi tulevaisuudessa. Esitämme lainvoimaisen ranta-asemakaavan mukaista kaavamerkintää ja rakennusoikeutta tälle talouskeskuksen alueelle.

2. Tilaan liitetyn saaren huomioiminen rantaviivan pituudessa, tilan kokonaisrakennusoikeudessa. Tilaan kuuluvat myös Lehtisaari ja Nimetön saaret. Saarien omistus selvitettiin ranta-asemakaavan laatimisen jälkeen ja ne ovat täten liitetty tilan alueisiin tätä myöhemmin. Pyydämme selvittämään, lisääkö muutos tilan kokonaisrakennusoikeutta, koska todellista rantaviivaa on nyt huomattavasti enemmän ja käsityksemme mukaan myös muunnettua rantaviivaa mitoituksen perusteeksi on enemmän kuin ranta-asemakaavan laatimisen aikoihin.

3. Pyydetään noudattamaan lainvoimaisen ranta-asemakaavan mukaisia rakennuskortteleiden sijainteja. Yleiskaavan luonnoksessa RM-kortteli on siirretty pohjoiseen päin mitä ilmeisimmin luontoselvitykseen perustuen? Liito-oravien pesäpuut ja reviiirit voivat muuttua vuosikymmenten kuluessa ja esitämme, että yleiskaavaan merkitään ranta-asemakaavan mukaiset RM-korttelien sijainnit. Ranta-asemakaavaa toteutettaessa tulevaisuudessa mahdollinen liito-oravan suojelu tulee ymmärtääksemme tarkistettavaksi kulloisenkin rakennusluvan kohdalla ja liito-oravareviirit ja pesäpuut on mahdollista huomioida pihojen tarkemmassa suunnittelussa.

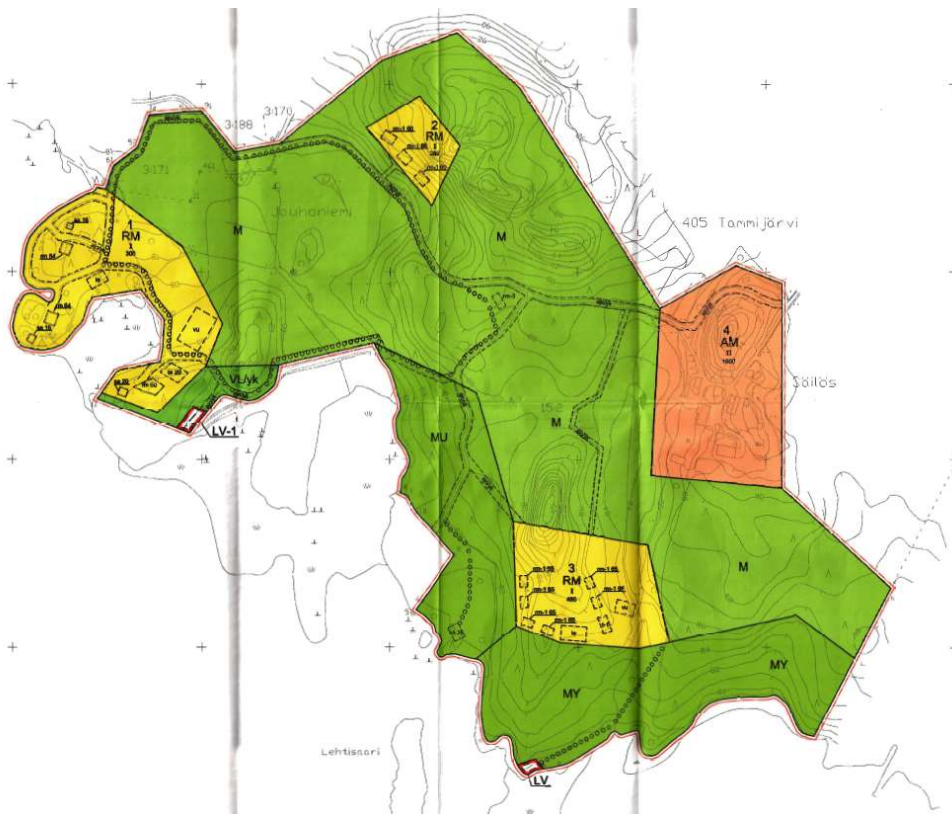
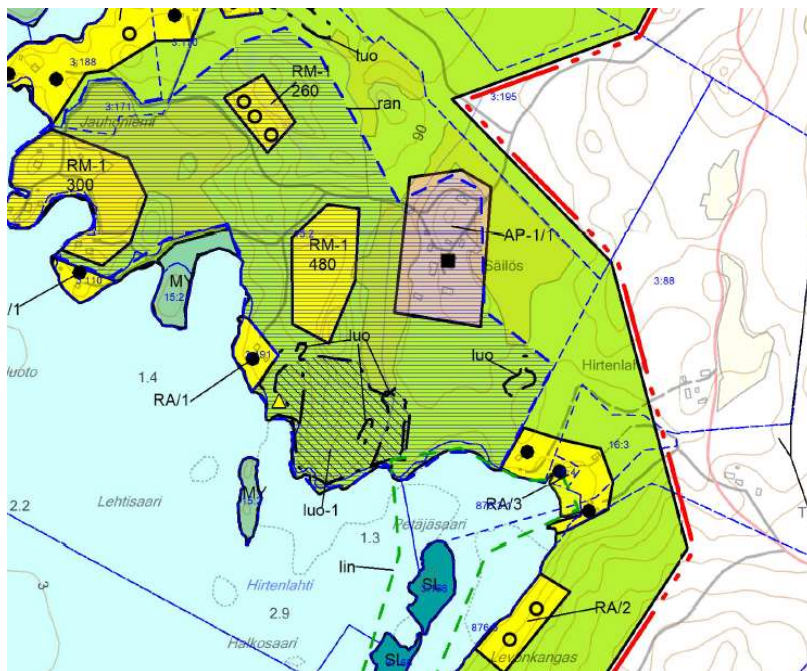
Ranta-asemakaava on HAO:n ja KHO:n hyväksymä ja varsin uusi, joten rakennuslupaharkintahan tehtäisiin joka tapauksessa sen pohjalta?

Vastine:

1. Merkintä muutetaan maatilojen talouskeskusten alueeksi (AM) olemassa olevan tilanteen mukaisesti.

2. Saarien rakennusoikeus perustuu pinta-alaan. Lehtisaari ja Nimetön saari ovat kooltaan alle 1 ha, joten niille ei mitoitusperusteiden mukaisesti muodostu rakennusoikeutta. Nimetön saari ei ole kiinteästi yhteydessä mantereeseen ja välissä on osakaskunnan maata, joten alue tulkitaan saareksi.

3. Muutetaan rakennusalueet ranta-asemakaavan mukaisiksi.



21 Mielipide 21

Kiinteistötunnus Koivuniemi 3 -1 10

Kiinteistötunnus Kiviniemi 3 - 191

Kommentti 1: Suojelualue Jauhoniemen eteläosassa

Jauhoniemen eteläosassa on voimassa olevassa rantaosayleiskaavassa alue, jonka suojelualueen kaavamerkintä on SL-1. Kyseinen kohde on todettu kaavaselostuksen liitteessä Luontoja maisemaselvitys sekä Natura tarveharkinta maakunnallisesti arvokkaaksi kohteeksi. SL-merkintä on ollut vuodesta 1996.

Edelle esitetystä poiketen nyt kaavaselostus luonnoksen liitteenä olevassa uudessa kaavakartassa Jauhoniemen eteläosassa oleva saari/niemi on merkitty MY-alueeksi, joka sallii maa- ja metsätalouden harjoittamisen alueella.

Nab Labs Oy on Tutkimusraportissa 131/2014 määritellyt alueen yksiselitteisesti suojelualueeksi. Alueella on lisäksi tehty Pentti Huumon toimesta viitasammakko havaintoja keväällä 2020 ja ne on raportoitu 12.5.2020 kirjallisesti myös Keski-Suomen lintutieteelliselle yhdistyksen puheenjohtajalle. Alueelle ei ole kommentoijien tiedon mukaan tehty kuitenkaan tutkimusta asiasta.

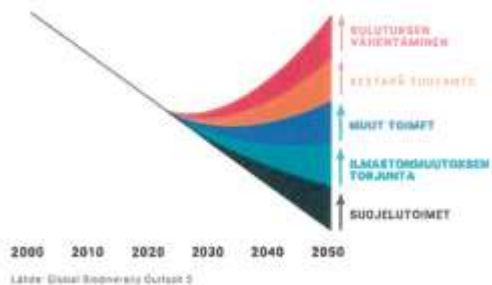
Kaavaselostuksen luonnoksessa kuvataan, että jokaisella rantaviivan kilometrillä olisi yhtenäinen 250 metrin pituinen rakentamaton osuus. Kommentoijat kehottavat tutustumaan karttaan tämän suunnitteluparametrin osalta karttasanan Jauhoniemi alueelta.

SL-merkintöjen merkityksellisyys osana kestävästä kaavoituksesta

YK:n Global Biodiversity Outlook-raportti on karumpaa luettavaa kuin koskaan teollisella aikakaudella. Raportin pääviestit ovat:

- Vuonna 2010 asetetuista 20 luonnon monimuotoisuuden suojelutavoitteesta vain kuusi on saavutettu osittain vuoden 2020 takarajaan mennessä, yksikään ei kokonaan
- Raportista käy yksiselitteisesti ilmi, että suojelulla on pystytty estämään lajien sukupuuttoja, suojelualueiden määrä maa- ja merialueilla on lisääntynyt ja kalakannat ovat elpyneet vesialueilla, joilla kalastus on kestävällä pohjalla.
- Kahdeksan eri massiivista muutosta pitää hidastua, jotta luonnon kiihtyvä rappeutuminen saadaan pysäytettyä (kuva 1)

Toimet, joilla luonnon monimuotoisuuden kato saadaan käännettyä



Kuva 1: Global Biodiversity Outlook 5 esittämät toimet, joilla luonnon monimuotoisuus saadaan käännettyä

Edellä viitattu YK:n raportti määrittää 8 globaalia muutostarvetta, jotta luonnon monimuotoisuuden pysähtyminen saadaan pysäytettyä. Alla niistä on esitetty kolme, jonka pohjalta on hyvin vaikea nähdä miksi SL-merkintä olisi perusteltua muuttaa MY-merkinnäksi:

1. Maa ja metsät: Tarvitaan koskemattomien ekosysteemien, kuten ikimetsien, suojelua, kärsivien metsäekosysteemien ennallistamista, taistelua luonnon rappeutumista vastaan ja satelliittitaso suunnittelutyökalujen käyttöä, jotta vältetään, vähennetään ja sopeutetaan maankäytön muutoksia.
2. Kestävä maatalous: Maatalouden toiminnot on muotoiltava uudelleen agroekologian eli esimerkiksi ruokajärjestelmien kestävyuden peruskysymysten ja muiden innovatiivisten lähestymistapojen avulla, joilla lisätään tuottavuutta ja vähennetään negatiivisia vaikutuksia biodiversiteettiin.
3. Kestävät makean veden alueet: Makean veden alueet (joet ja järvet) tarvitsevat sellaiset yhteneväiset toimet, jotta ihmiset ja luonto voivat elää rinnakkaiseloa näillä alueilla. Se tarkoittaa esimerkiksi veden laadun parantamista, kriittisten elinympäristöjen suojelua, vieraslajien torjuntaa ja vesireittien katkeamattomien yhteyksien takaamista vuoristoista rannikoille.

Kansainvälisen luontopaneelin (The Intergovernmental Science-Policy Platform on Biodiversity and Ecosystem Services (IPBES)² asiantuntijoiden raportin mukaan luonnon monimuotoisuus kohoaa ennennäkemättömän nopeasti. Raportin mukaan ihminen on vaikuttanut merkittävästi kolmeen neljäsosaan maaympäristöistä ja kahteen kolmasosaan meriympäristöistä. Samalla ihminen on hävittänyt lajeja ja luontotyyppisiä sekä heikentänyt lajien elinympäristöjä enemmän kuin koskaan ihmiskunnan historiassa.

Kuten muissakin globaaleissa ongelmissa, Suomelle on myös roolinsa. Suomen ympäristökeskus (SYKE) puolestaan on 2020 linjannut³ seuraavasti:

”Luonnon monimuotoisuuden näkökulmasta olisi keskeistä, ettei mikään ihmistoimi saisi enää johtaa luonnon monimuotoisuuden lisäheikennyksiin. Luonnonympäristöjen hitaasti etenevästä, mutta jatkuvasta nakertamisesta tulisi päästä siihen, että maan- ja luonnonvarojen käyttö on vähintään neutraalia eikä se aiheuta luonnonympäristöjen nettohävikkiä. Jo pelkästään tätä periaatetta noudattamalla päästäisiin pitkälle”, tutkija Ari-Pekka Auvinen SYKE.

Näitä kansainvälisiä ja kansallisia esimerkkejä olisi helppo jatkaa, mutta ideasta saa Varmasti kiinni. Mitään perusteluja tämän vuosikymmeniä suojelualueen muuttamiseksi ei ole esitetty.

Kommentoijat vaativat, että Jauhoniemen eteläosa säilytetään kaavaselostuksen mukaisesti suojelualueena ja että kaavakarttaluonnos korjataan tältä osin, eli MY-merkintä vaihdetaan kaavaselostuksen mukaiseen SL-merkintään, joita alueella on valmiiksi erittäin vähän.

Kommentti 2: Puuttuvat jo rakennetut ja rakentamattomat loma-asuntopaikat

Kaavaluonnoksesta on jäänyt merkitemättä Säilöksen ranta-asemakaavan alueelle jo rakennetut ja rakentamattomat rakennukset. Puuttuvat merkinnät antavat todella virheellisen kuvan alueen rakennustiheydestä, kun kaavasta ei ilmene keskeiset asiat.

Tämä puute on myös suorassa yhteydessä liittyen **kommenttiin 1**. Kommentoijat antavat tarvittaessa tarkemman selostuksen puuttuvista rakennuksista, mikäli kaavan laatija sitä tarvitsee.

Kommentti 3: Säilöksen ranta-asemakaavan ja yleiskaavan välinen suhde

Kommentoijat muistuttavat, että alueelle on myös laadittu Säilöksen ranta-asemakaava (hyväksytty 8.6.2006). Yleisen selvyuden vuoksi ja turhien epäselvyyksien välttämiseksi, kommentoijat edellyttävät, että Säilöksen ranta-asemakaava ja nyt kommentteilla oleva Pien-Päijänteen rantaosayleiskaava-kaava ovat keskenään yhteneväiset eikä sisällä mitään ristiriitoja. Lisäksi pätevyysjärjestys tulee yksiselitteisesti esittää näiden kahden dokumentin välille.

Kommentti 4: Maanomistajien tasapuolinen kohtelemisen/tilakohtainen saunarakennus

Kommentoijat muistuttavat, että kaavoituksen tulee kohdella maanomistajia tasapuolisesti. Näin olen odotamme lopulliselta kaavalta, että esimerkiksi saunoihin liittyvät määräykset ovat etäisyyksien ja rakennusneliöiden osalta täysin samanlaiset, eikä johda siihen, että voimassa olevat lait ja määräykset kohtelevat maanomistajia eriarvoisesti, varsinkin kun saunoille on yhteiset ympäristömääräykset esim. pesuvesien osalta.

Edellinen kaava ei ollut lainvoimainen mm. tämän asiakohdan vuoksi, minkä vuoksi se tulee tähän luonnokseen korjata, ilman minkäänlaista tulkinnanvaraisuutta.

Vastine: 1. Jauhoniemen eteläosassa oleva alue, johon mielipiteessä viitataan, kuuluu tilaan 15:2. Alue on kaavaluonnoksessa osoitettu MY-merkinnällä, koska aluetta ei ole toteutettu suojelualueena eikä alueen yksityinen maanomistaja ole toivonut SL-merkintää alueelle.

2. Säilöksen ranta-asemakaava-alueen rakentamisalueet maatilan talouskeskusta lukuun ottamatta on merkitty matkailupalvelujen alueina RM-1. Merkinnän mukaisesti alueen rakentaminen edellyttää tarkempaa kaavoitusta ja alueen rakentamisen tulee perustua ranta-asemakaavaan. Uusien ja olemassa olevien rakennusten tarkempi osoittaminen ei ole näillä alueilla tarpeen rantaosayleiskaavassa, koska rakentamista ohjaa tarkempi ranta-asemakaava.

3. Tarkistetaan yleiskaavakarttaa siten, että yleiskaavan aluevaraukset vastaavat voimassa olevaa ranta-asemakaavaa.

4. Saunoja koskeva määräystä muutetaan alla esitetynlaiseksi, jolloin siinä on huomioitu voimassa olevan yleiskaavan määräys ja Luhangan kunnan rakennusjärjestyksen määräykset.

Saunan suurin sallittu koko on 40 k-m². Saunarakennuksesta ei saa muodostaa erillistä itsenäistä rakennuspaikkaa. Yli 25 k-m² kokoisen saunarakennuksen vähimmäisetäisyys rantaviivasta on 20 m ja enintään 25 k-m² kokoisen saunarakennuksen vähimmäisetäisyys on 15 m.

22 Mielipide 22

Viitaten taannosiin keskusteluihin kaavaprosessin valmisteluihin osallistuneiden henkilöiden kanssa, toivoisin kaavoittajien huomioivan jäljempänä esitetyt seikat määritettäessä omistamani, Luhangan kylässä Korppisten saarella sijaitsevan Ainalan huvilan ja sen piha-alueen asemaa/statusta tulevassa kaavassa.

Nyt nähtävillä olevassa kaavaluonnoksessa se on määritetty RA/1-merkinnällä, poiketen allekirjoittaneen aiemmista keskusteluista kaavoitustyöstä silloin vastanneiden tahojen kanssa (mm. OV/Lämsä ja OV/Urtti), joissa puhuttiin mahdollisuudesta tehdä huvilan ja yleisemmin sen "miljöö" kohdalla kaavassa varaus sen laajemmille tulevaisuuden käyttömahdollisuuksille. Tällaisia voisivat olla esim. kesäkahvila, b&b -majoitus, luonto- ja järvimatkailu sekä kotimuseotoiminta.

Tavoitteena on täsmentää ja monipuolistaa kulttuuri- ja matkailupotentiaalia omaavan, paikallisesti huomionarvoisen kohteen asema kaavassa siten, että tulevaa suunnittelua ei rajoita määrittely pelkästään tavanomaiseksi vapaa-ajan asunnoksi.

Taustaa ja lähtökohtia tulevaisuuden suunnittelulle

Ainala on Moiskalan kanssa koillisen Päijänteen ensimmäisiä huviloita, rakennettu vv. 1908-10.

Rakennuttajana Koivumäen isäntä, Lahden kaupunginlääkäri Oskar Gottfrid Nordquist, arkkitehtina Jalmari Kekkonen.

Toiminut Nordquist-Vahervuoren suvun kesäasuntona ja vv. 1940-1948 Karjalan evakkojen sijoituspaikkana.

Sijainti Korppisten saarella Luhangan kylän keskustan välittömässä tuntumassa.

Huvilan rakennusmiljö ja lähiluonto on inventoitu Keski-Suomen museon toimesta.

Pihapiiri koostuu jugend-tyylisen päärakennuksen lisäksi 5 muusta rakennuksesta, mm. 1800-lukulaisesta luhtiaitasta, lisäksi on parastaikaa peruskorjattava venetalas. Laajan pihanurmikon laidalla on pihaterassi, joka toimii tarvittaessa myös esiintymislavana.

Pihapiiriä ympäröi Korppisten saaren luonnontilainen metsäympäristö, joka varsinkin linnustonsa puolesta on huomionarvoinen. Lukuisia havaintoja on vuosien varrelta mm. valkoselkä- ja vihertiikoista sekä kuhankeitäjästä ja muista vaarantuneista lajeista. Korppisten kallio on kylän keskustan maisemassa näkyvä maamerkki. Läheinen Lamppisen kosteikkoalue on kehittämisen mahdollisuuksia tarjoava luontoretkeilykohde.

Ajatellen esim. museotoimintaa, huvilassa on laaja kirjo esineistöä; mm. Luhangan VPK:n ensimmäinen paloruisku, Luhangan suojeluskunnan kahviastiasto ja vanhan apteekin tavaraa.

Huvila on vuosien saatossa toiminut näyttämönä ja tukikohtana erilaisille tapahtumille; talkoita, juhlia, festareita, konsertteja, kilpailuja, höyrylaivaregattoja jne.

Ainalassa on vierailut vuosikymmenten varrella aimo joukko tunnettuja henkilöitä ja kulttuuripersoonia. Tarinapääoma on keskeinen osa huvilan historiaa, aivan kuin Luhangankin.

Huvilassa on toteutettu laajoja perusparannustoimia viime vuosina, mutta tarvetta mm. ulkoavaruuden uusimiseen on lähiaikoina. Tulevien kunnostusten kattamiseksi uudet tulonhankkimismuodot ovat tarpeen omistajaperheen rajallisten resurssien myötä.

Ovet ovat auki uusille ideoille ja yhteistyökuvioille paikallisten yrittäjien, kunnan tai muiden toimijoiden kanssa.

Luhangan kunnassa nyttemmin vireillä olevat isot kehityslinjat ja projektit; kyläkauppa satamineen ja

hostelleineen, mahdolliset Lomakeitaan alueen uudet kehitysideoit sekä laajemmat skenaariot esim. Päijänteen maisematien hyödyntämisen suhteen paitsi tarjoavat mahdollisuuksia, myös kysyvät Luhangalta tarjoamaa, jotta - eräänlaista uutta renessanssia elävään Luhangan kylään - poikkeaville maantie~ ja järvimatkailijoille sekä siellä mahdollisesti yöpyville olisi tarjolla uusia, erilaisia tutustumiskohteita ja elämyksiä.

Järviväyliä myöten Luhankaan saapuva näkee ehkä asiat toisin silmin kuin maantien tuoma. Luhangassa ei ole tällä haavaa muuta museota (eikä kesäkirkon lisäksi juuri muita kuittuurinähtävyyksiä) kuin mäkitupalaismuseo - eli tilaa voisi olla jollakin konseptilla toteutettavalle kotiseutu/kulttuurimuseolle. Ehkä sellainen voisi syntyä tulevaisuudessa vaikkapa Korppisten saareen.

Toivon että edellä selostettu otettaisiin huomioon kaavan toteutuksessa ja Ainalan aseman määrittämisessä sen suhteen.

Vastaan mielelläni asiaa koskeviin tiedusteluihin ja olen käytettävissä ideointi- ja muihin jatkokeskusteluihin kunnan sekä muiden asiasta mahdollisesti kiinnostuvien tahojen kanssa.

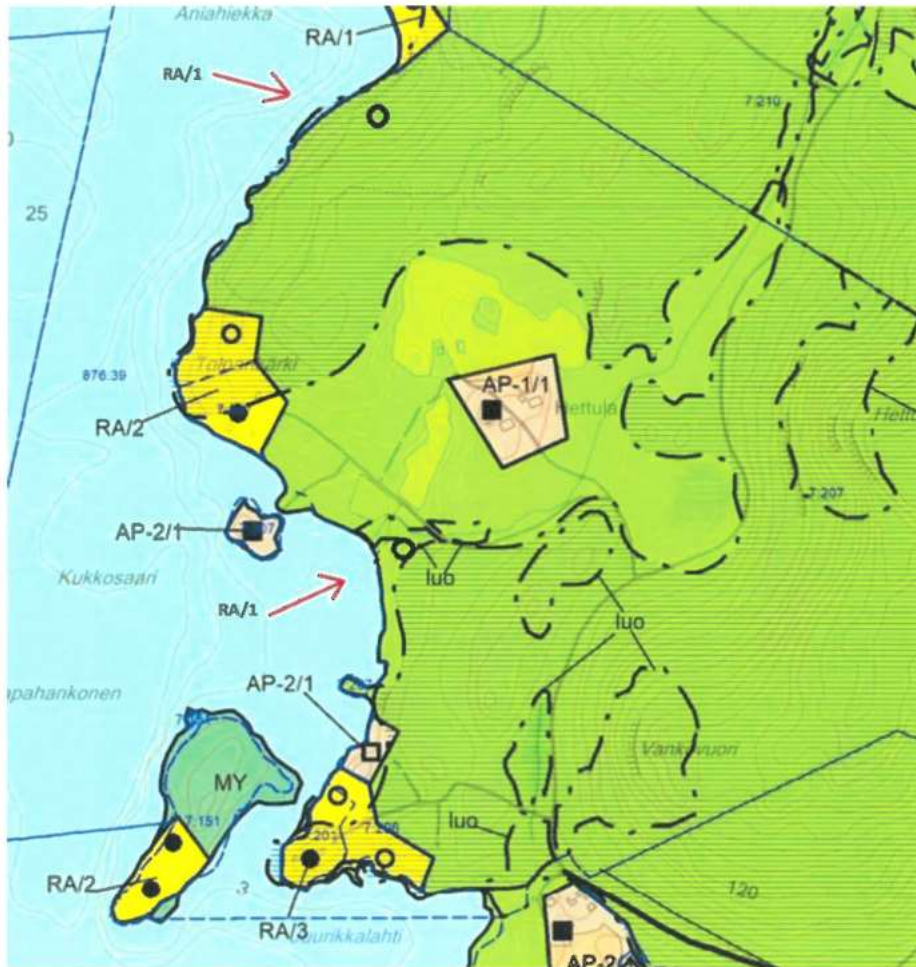
Ainalan huvilakiinteistön rekisterinumero muuttuu suvun sisäisten järjestelyjen myötä. Uusi rekisterinumero ei ollut tiedossa tätä kirjoitettaessa.

Vastine: Muutetaan alue matkailupalvelujen alueeksi (RM) ja osoitetaan alueelle rakennusoikeutta 300 k-m².

23 Mieli-pide 23

Liittyy rantaosayleiskaavan valmisteluasiakirjoihin. Olemme aikaisemmin jo antaneet mielipiteemme tilaamme koskien.

Esitämme rakennuspaikat kartalla nuolen osoittamiin kohtiin.



Vastine: Tila 435-402-7-207 kuuluu emätilaan Saarela 435-402-7-56(x) (muod. 1960). Samaan emätilaan kuuluvat myös tilat 7:256, 7:157, 7:158, 7:201, 7:208, 7:237 ja 7:232. Emätilan rantaviivan pituus on 2,113 km ja muunnetun rantaviivan pituus 1,513 km. Emätilan laskennalliseksi rakennusoikeudeksi muodostuu 6,8 (~7). Emätilalla on käytettyä rakennusoikeutta yhteensä 4 tiloilla 7:256, 7:201, 7:237 ja 7:207. Tiloille 7:157 ja 7:158 voimassa olevassa yleiskaavassa osoitetut rakennuspaikat on korvattu. Lisäksi voimassa olevassa yleiskaavassa emätilalle on osoitettu yhteensä 3 uutta rakennuspaikkaa ja 2 saunaa, joista saunat ja yksi rakennuspaikka on osoitettu tilalle 7:207.

Emätila on käyttänyt rakennusoikeutensa eikä uusia rakennuspaikkoja voida osoittaa tilalle 7:207 vaarantamatta maanomistajien tasapuolista kohtelua. Siirretään rakentamaton rakennuspaikka pohjoisempaan toivottuun sijaintiin. Eteläisempään toivekohtaan on osoitettu voimassa olevan kaavan mukaisesti sauna.

24 Mieli pide 24

Luhangassa valmisteilla oleva Päijänteen rantakaava aiheuttaa ihmetystä!

Mielestäni rantakaava tarkoittaa rannan läheisyyteen sijoittuvaa rakentamista, jota säätelee oma lainsäädäntö. Toivoisin että Luhangassa kiinnitettäisiin huomio nimenomaan rantakaavan valmisteluun.

Jo rannoilla olevat tontit ovat keskimäärin n 60m rannasta, ainakin Avoselän rannoilla.

MIELESTÄNI MAKSIMI RANTAKAAVA RAJA TULISI OLLA NOIN 80-100m RANNASTA. SEN ULKOPUOLELLE JÄÄVÄ ALUE ON METSÄTALOUSMAATAA. Jota koskee oma lainsäädäntö.

Erityistä huomiota tulee kiinnittää kaavan rajaukseen Avoselän itäpuolelle. Siellä kaava-alueen raja on viety Päijänteestä 2.2km päähän kiertäen pienen lammen (kolmisoppinen) joka on täysin erämaata. Täältä raja kulkee välilammen kautta terriölampeen josta takaisin päijänteeseen. Tämän rajauksen ja päijänteen väliin jää useita METSÄTILOJA.

Nämä metsätilat ovat metsätaloukskäytössä ja kuuluvat normaalin metsäläinsäädännön piiriin. Myös noita erämaalanpia koskee pienvesistöihin kohdistuva lainsäädäntö.

Valkjärven tilanteeseen en ota kantaa, jos jotkut tahot katsovat sen liittyvän päijänteeseen hyvä niin.

VAADIN ETTÄ RANTAKAAVA PERUSTETAAN SILLE KUULUVALLE RANTA-ALUEELLE. JA SELKEÄT METSÄTILAT JA METSÄTALOUS ALUEET RAJATAAN RANTAKAAVAN ULKOPUOLELLE.

Vastine: Rantaosayleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena yleiskaavana, jonka perusteella voidaan myöntää rakennusluvut ranta-alueella maankäyttö- ja rakennuslain 72.1 ja 72.2 §:n mukaisesti.

Kaava-alue on rajattu huomioiden mm. voimassa olevan kaavan rajausta ja tarkoituksen mukaisen kokonaisuuden muodostuminen, minkä vuoksi kaava-alue ulottuu paikoitellen rantavyöhykkeen ulkopuolisille alueille. Rantavyöhykkeen leveyteen vaikuttavat alueen kasvillisuus, maisema, maaston muodot ja muut luonnonolosuhteet ja rantavyöhykkeen voidaan katsoa ulottuvan noin 100-200 metrin etäisyydelle rannasta.

Pienet lammet on otettu mukaan kaavaan, koska myös niitä koskee maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n suunnittelutarve ranta-alueella. Kaavan mitoituserusteiden mukaisesti alle 4 ha järville ja lamille ei kuitenkaan osoiteta uutta rakennusoikeutta.

Rakentamisen ulkopuolelle jäävät maa- ja metsätalousalueet on osoitettu kaavassa maa- ja metsätalousvaltaisina alueina (M) tai maa- ja metsätalousvaltaisina alueina, joilla on erityisiä ympäristöarvoja (MY). Merkintöjen määräysten mukaisesti alueet on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen ja asuin- ja lomarakennuksien rakentamista ei sallita rantaviivasta lukien noin 150 m leveällä maakaistalla. MY-alueilla tulee lisäksi alueen metsien ja maan käsittelyssä huomioida alueen ympäristön erityiset arvot. Metsälaki on voimassa yleiskaavan M- ja MY- alueilla.

Kaavaa ei ole tarvetta muuttaa mielipiteen johdosta.

25 Rakennustarkastajan kommentit

Kiinteistö 435-402-0022-0001, RA/1 muuttaminen AP:ksi



Kiinteistön omistajan tytär laitto seuraavan viestin

Saapunut sähköposti 16.11.2020

Puhuimme äidin kanssa tuosta Pien-Päijänteen rantaosayleiskaavan paikasta meidän rantatontilla. Sen vapaa-ajan asunnon paikan voisi vaihtaa vakituisen asunnon paikaksi, kuten äidin kanssa juttelitte. Ei tarvitsisi sitten siihen Koivuniemen tontille enää toista paikkaa, mikä oli Lämsän versiossa.

Terveisin Wilhelmiina Niininen

Vastine: Rakennuspaikan lähiympäristössä on vakituista asutusta. Osoitetaan alue asunto- tai loma-asuntoalueeksi ARA-merkinnällä, joka mahdollistaa käyttötarkoituksen muutoksen.



Kiinteistöt: 435-402-0002-0058 Kiviranta
435-402-0002-0289 Tapiola
435-402-0002-0290 Tähtiniemi
435-402-0002-0547 Laiskala
435-402-0002-0121 Onnela

Onko mahdollista muuttaa kyseiset kiinteistöt RA:sta AP:ksi, Osassa kiinteistöissä on ollut vakituista asutusta jo nykyistä voimassa olevaa kaavaa ennen.

Vastine: Alue sijaitsee alle 1,5 kilometrin päässä Luhangan keskustasta. Osoitetaan tilat 2:58, 2:289 ja 2:290 asunto- tai loma-asuntoalueeksi ARA-merkinnällä, joka mahdollistaa käyttötarkoituksen muutokset.

**Kiinteistöt:**

435-402-0004-0363 Koivulehto

435-402-0004-0101 Päiväranta

435-402-0004-0102 Kotiranta

- Kiinteistöt eivät ole millään merkinnällä kk-kaavassa, lomakeitaan kaavassa eikä voimassa olevassa yleiskaavassa.
- Voisiko kyseiset kiinteistöt laittaa tähän kaavaan.

Vastine: Laajennetaan kaava-alueen rajausta tilojen 4:363, 4:101 ja 4:102 alueille ja osoitetaan tilat olemassa olevina asuinrakennuspaikkoina. Tila 4:363 on vanha rakennuspaikka, joten se voidaan osoittaa olevana rakennuspaikkana.

**Kiinteistö**

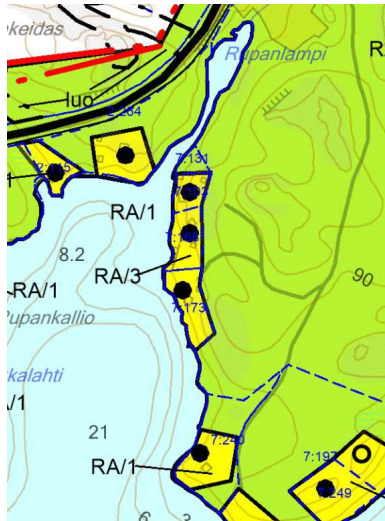
435-405-0001-0195 Ristelli

Kiinteistön omistaja Jussi Vilkman esittää että rakennusalueetta lisättäisiin Rantakyläntien ja rannan välille varasto rakennuksen rakentamista varten.

Vastine: Rakennuspaikkaa ei voida laajentaa ranta-alueelle tien toiselle puolelle. Laajennetaan rakennusalueetta kuitenkin kiinteistörajojen mukaisesti tien takana olevalla tilan osalla.

26 Suullisesti annetut kommentit

Sukkalahdessa RA/3 pohjoisimpaan paikkaan on yhdistetty tila 7:131 eli laajennetaan RA/3 aluetta.



Vastine: Rakennuspaikkaa voidaan laajentaa.

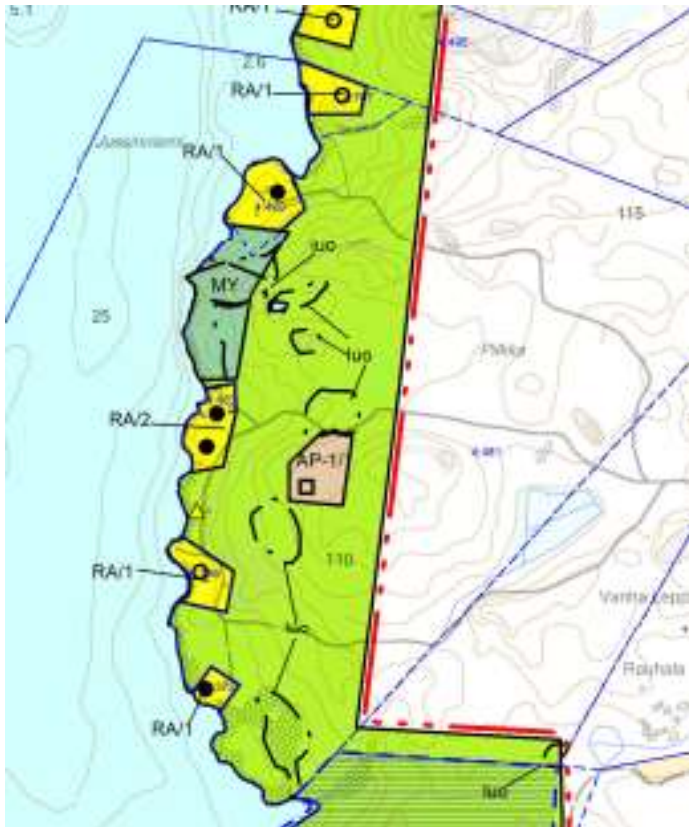
Tila Jauhatus 435-405-3-135 mitoitustaulukossa rakennuspaikat yhteensä pitäisi olla yksi.

Vastine: Korjataan mitoitustaulukkoa tilan osalta.

Tila Iso-Riuttasaari 435-402-2-260 mitoitusrakennuspaikat yhteensä pitäisi olla yksi. Pohjakartan perusteella saarella olisi yksi loma-asunto.

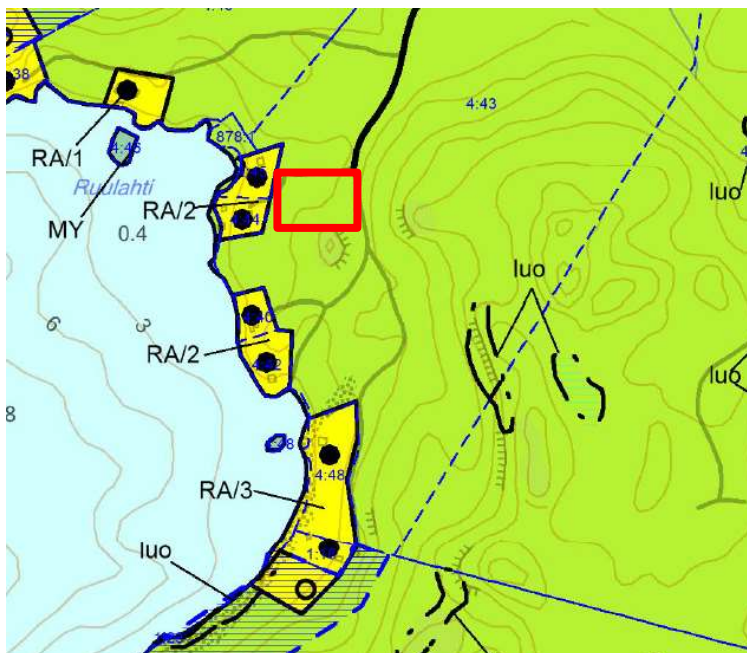
Vastine: Korjataan mitoitustaulukkoa tilan osalta ja osoitetaan saaren rakennuspaikka olemassa olevana kaavakartalla.

Tilalle 435-402-4-481 osoitettu AP-rakennuspaikka voidaan poistaa kaavakartalta.



Vastine: Poistetaan rakennuspaikka.

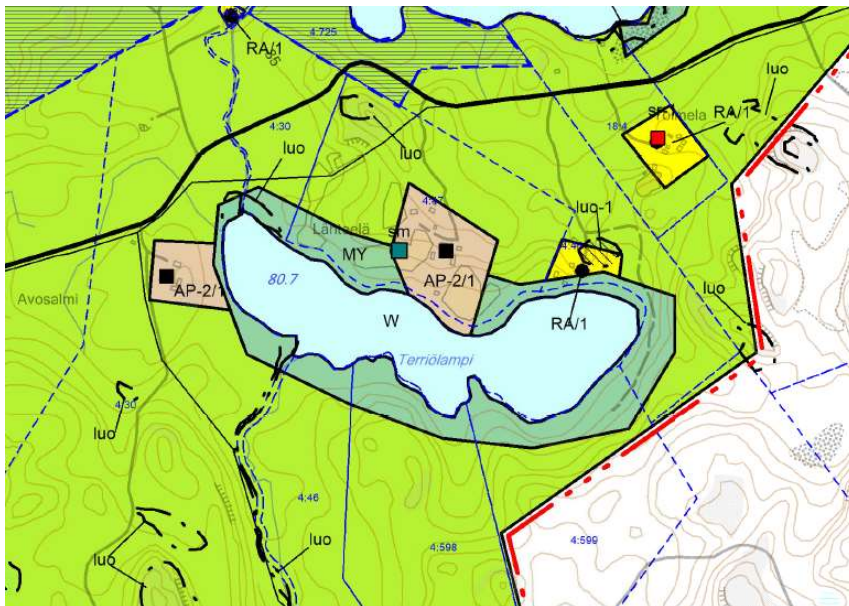
Tila 435-404-4-43 maanomistaja toivoo ei-omarantaista rakennuspaikkaa.



Vastine: Tilan 435-404-4-43 emätila on 435-404-4-37 (X) Peltola. Samaan emätilaan kuuluvat myös tilat 435-404-4-40, 435-404-4-42, ja 435-404-4-48. Emätilan laskennallinen rantarakennusoikeus on 1,53 (~2). Emätilalla on yhteensä kolme käytettyä rakennusoikeutta tiloilla 4:40, 4:42 ja 4:48. Emätila on käyttänyt rantarakennusoikeutensa ja koska toivottu rakennuspaikka sijoittuu rantavyöhykkeelle, ei uutta rakennuspaikkaa voida osoittaa vaarantamatta maanomistajien tasapuolista kohtelua.

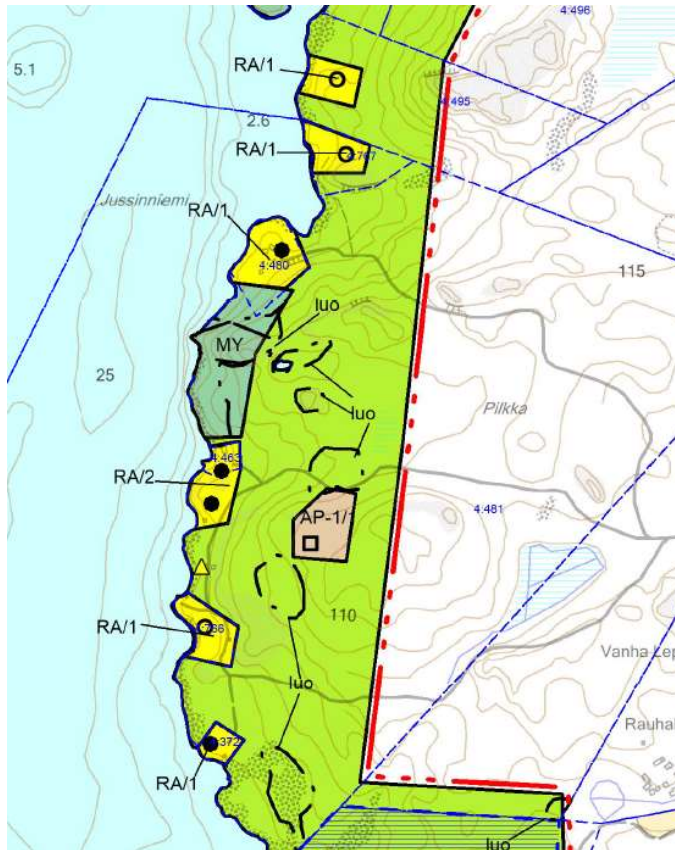
Tilan 435-404-4-30 maanomistaja toivoo uutta rakennuspaikkaa sähkölinjan ja rannan väliin. Lisäksi olevan asuinrakennuspaikan rajausta tulisi olla rantaan asti.

Vastine: Tila 435-404-4-30 Avosalmi on emätila, jolla on yksi käytetty rakennusoikeus. Tilan rantaviivan ja muunnetun rantaviivan tarkistetut pituudet ovat rv: 0,512 km ja muunnettu rv: 0,337 (0,187*0,5 + 0,325*0,75). Tila sijoittuu mitoitusvyöhykkeelle B1 3,5. Tilan laskennallinen rakennusoikeus on 1,18 (~1). Tila on käyttänyt rakennusoikeutensa eikä uutta rakennuspaikka voida osoittaa vaarantamatta maanomistajien tasapuolista kohtelua. Tilalle osoitettu olemassa oleva asuinrakennuspaikan rajausta voidaan muuttaa rantaan asti.



Tilalle 435-402-4-767 on osoitettu kaavuluonnoksessa kartalla yksi rakennuspaikka mutta mitoitus-taulukossa on kiinteistön kohdalla rakennusoikeus yhteensä 0 ja kun taas tilalla 4-766 rakennusoikeus yhteensä on 2, vaikka pitäisi kartan mukaisesti olla 1. Lisäksi toivotaan, että tilalle 4-767 osoitettua rakennuspaikkaa laajennetaan itää, takamaastoon.

Vastine: Korjataan mitoitus-taulukkoa tilojen 4-767 ja 4-766 osalta. Tilalle 4-767 osoitettua rakennuspaikkaa voidaan laajentaa itään, takamaastoon.



FCG Finnish Consulting Group Oy

Timo Leskinen
DI