

27. 03. 2018

Dnro 207/10.02.04/2017

PIRKANMAAN ELY-KESKUS

Kirjaamo Oriveden Kaupungin

Lähettäjä: Honkanen Reijo (ELY) <reijo.honkanen@ely-keskus.fi>
Lähetetty: 27. maaliskuuta 2018 14:52
Vastaanottaja: Kirjaamo Oriveden Kaupungin
Aihe: Lausunto Orivesi ROYK
Liitteet: UusiOrivesi royk laus.pdf

Hei.

Liitteenä lausunto Oriveden rantaosayleiskaavaehdotuksesta.

Ystävällisin terveisin

Reijo Honkanen
Tarkastaja
Yhdyskunnat ja luonto -yksikkö
Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
PL 297, Yliopistonkatu 38, 33101 Tampere
reijo.honkanen@ely-keskus.fi
puh. 0295036330

www.ely-keskus.fi/pirkanmaa



28.3.2018

Oriveden kaupunki
PL 7
35301 Orivesi

Viite
Lausuntopyyntö 20.2.2018

Lausunto Oriveden kaupungin rantaosayleiskaavaehdotuksesta

Oriveden kaupunki on 20.2.2018 pyytänyt lausuntoa Oriveden kaupungin rantaosayleiskaavan ehdotuksesta. Lausuntonaan Pirkanmaan ELY-keskus toteaa seuraavan.

Rantaosayleiskaavan kokonaisuus ja selvitykset

Rantaosayleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena Oriveden kaupungin kaavoittamattomille ranta-alueille ja niihin liittyville eräille kyläalueille. Suunnittelualue on jaettu neljään eri osaan, jotka ovat pohjoinen ja eteläinen osa-alue sekä Eräjärven ja Längelmäen osa-alue. Samassa yhteydessä Eräjärven kyläalueelle laaditaan oikeusvaikutteinen kyläosayleiskaava.

Pirkanmaan ELY-keskus katsoo, että laadittu rantaosayleiskaavaehdotus luo pääpiirteissään selkeän lähtökohdan Oriveden kaupungin kaavoittamattomien ranta-alueiden tulevalle käytölle ja rakentamiselle. ELY-keskus katsoo kuitenkin tarpeelliseksi nostaa rantaosayleiskaavaehdotuksesta vielä aiempiin kannanottoihin viitaten esille näkökulmia ja esityksiä koskien mitoitussyöhykkeitä, luonnonarvoja, rakentamisen määrää ja rakennuspaikkojen sijoittelua.

Mitoitusvyöhykkeiden määrittely ja luonnonarvojen huomioon ottaminen

ELY-keskus on luonnoksesta ja aiemmasta ehdotuksesta antamissaan lausunnoissa kiinnittänyt huomiota siihen, että kaavan mitoitussyöhykkeiden määrittelyssä (13.2.1) ei ole otettu huomioon laaja-alaisia luonnonympäristön tai maiseman erityisarvoja. Tältä osin kaavaehdotukseen on tehty tarkistuksia, mikä ilmenee kaavaehdotuksessa esim. siten, että uusista, lomakäyttöön tai pysyvään asumiseen tarkoitetuista rakennuspaikoista enää 32 on päädytty sijoittamaan jollain tavalla epäedullisesti suhteessa alueen luontoarvoihin.

ELY-keskus toistaa aiemmin lausumansa sen suhteen, että luontoselvityksen mukaiset luontoarvot tulee huomioida osayleiskaavan mitoitussyöhykkeitä määriteltäessä. Alueita, joilla on erityisiä luonnonarvoja, ei voida osoittaa korkeimpaan mitoitusluokkaan. Ranta-alueiden loma-asutusta koskevan yleiskaavan erityisiin sisältövaatimuksiin kuuluu, että luonnonsuojelu ja luonnon ominaispiirteet tulee ottaa huomioon kaavaa laadittaessa.

Esimerkkinä tällaisesta kohteesta on eteläisellä osa-alueella sijaitseva Oriselän itäinen rantajakso, joka on määritelty edelleen korkeimpaan mitoitusryhmään R7. Kaavan luonnosvaiheen jälkeen alueen rakennuspaikkoja on kaavakartalla vähennetty ja uudessa kaavaehdotuksessa uudet rakennuspaikat on siirretty toiselle rannanosalle tai takamaastoon arvokkaan luontoalueen ulkopuolelle.

Rantajakso kuuluu emätilaselvityksessä kuitenkin edelleen mitoitusryhmään R7. Selitteen mukaan mitoituksesta johtuvaa ja jäljellä olevaa rakennusoikeutta ei ole voitu osoittaa. Perusteluiksi on merkitty ”Luontoselvityksen täydennys 2015, luontoarvot/rakennuskelpoisuus”.

Kaavan mitoitusperusteiden mukaan ranta-alueella ei ole merkittäviä laaja-alaisia luonnonympäristön erityisarvoja tai erityisarvot ovat sellaisia, että rakentaminen voidaan sijoittaa ja toteuttaa arvoja merkittävästi vaarantamatta. Kaavaluonnosvaiheen jälkeen laaditussa luontoselvityksessä tällä rantajaksolla on todettu olevan merkittäviä direktiivilajien elinympäristöjä ja uhanalaisen luontotyypin alueita, jotka tulee jättää rakentamisen ulkopuolelle. Mitoitusluvun tarkistamisen tarpeeseen vaikuttaa ELY-keskuksen näkemyksen mukaan myös maaperän kantavuuteen liittyvä epävarmuus, rantajakson tulvariski ja rautatien aiheuttama meluhaitta. Rajoittavana tekijänä on pidettävä myös Oriselän vesistön sietokykyä. Kaavaselostuksen mukaan järven vesi on laadultaan tyydyttävää; järvi on rehevöitynyt eikä sen virkistysarvoja voida pitää erinomaisina.

ELY-keskus toteaa, että tällaisille alueille mitoitettu korkea rakentamisen määrä johtaa tilanteeseen, jossa maankäyttö- ja rakennuslain 39 ja 73 §:n rantasuunnittelun säädökset maiseman- ja luonnonarvojen sekä maaston ja luonnon ominaispiirteiden vaalimisesta syrjäytyvät.

Mitoitusta tulee alentaa alueilla, joilla luontoselvityksiin perustuen on merkittäviä laaja-alaisia luonnonarvoja ja joilla rakentamista ei ole voitu osoittaa näitä arvoja vaarantamatta.

ELY-keskus toteaa myös mitoituksen liiteaineistosta, että mitoitusluokitus rannoilla syntyy arvoidusta maiseman, kulttuuriympäristö tai luonnonympäristön sietokyvystä. Rannoille ei voida esittää maksimaalista rakennusoikeutta, jota arvot vähentävät, vaan selvityksiin perustuen arvojen perusteella on luotava mitoitusluokitus, joka ei johda arvojen syrjäyttämiseen. Myös kaavan liiteaineisto tulee laatia siten, ettei em. virheellistä käsitystä laskennallisesta ylimitoitetusta rakennusoikeudesta synny.

Rakennusoikeus ja rakennuspaikkojen sijoittelu

Yleiskaavamääräysten mukaan kullekin RA- ja RA-1- alueen rakennuspaikalle saa sijoittaa yhden yksiasuntoisen loma-asuinrakennuksen ja kullekin AO- ja AO-1- alueen rakennuspaikalle yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen, jonka kerrosluvu voi olla korkeintaan puolitoista, sekä sauna- ja talousrakennuksia. Rakennusten kokonaislukumäärä saa olla korkeintaan viisi. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 7 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 300 m². Loma-asuinrakennuksen ja asuinrakennuksen enimmäiskerrosala saa olla enintään 240 m² tai 80 % rakennuspaikan kokonaiskerrosalasta.

ELY-keskus katsoo edelleen, että rakennuspaikkakohtainen rakentamisen enimmäismäärä on liian suuri ja poikkeuksellisen korkea verrattuna Pirkanmaalla yleisesti rantaosayleiskaavoissa sallittuun rakentamisen enimmäismäärään. Pirkanmaalla laadituissa rantaosayleiskaavoissa, jotka perustuvat ranta-alueita koskeviin selvityksiin, on päädytty ranta-alueiden osalla rajoittamaan rakennuspaikkakohtainen enimmäisrakennusoikeus loma-asuntojen rakennuspaikkojen osalta noin 150-170 k-m²:iin riippuen rakennuspaikan koosta. Näin määritelty rakennusoikeuden määrä on yleisesti ollut riittävä rantojen lomarakentamiseen. Samalla voidaan todeta, että rakennusoikeuden määrää voidaan tilannekohtaisesti ja perustellusti tarkistaa poikkeamismenettelyssä.

Rakennusoikeuksien määrittelyssä on tarpeen kiinnittää huomiota myös olemassa olevien rakennuspaikkojen suunnittelullisiin lähtökohtiin: vaikka emätilalle ei ole osoitettu uutta rakentamista, niin kerrosalan määrää on kuitenkin perusteltua rajoittaa yleismääräystä pienemmäksi silloin, kun emätila on jo huomattavasti ylittänyt sille kuuluvan rakennuspaikkamitoituksen (esim. Enojärven Kartanonnonkan alueella, jossa rakentaminen sijoittuu ranta-alueelle useampaan riviin) tai ympäristöolosuhteet edellyttävät pienimuotoisempaa rakentamista (esim. pinta-alaltaan pienet saaret).

Rantasuunnittelun sisältövaatimuksiin kuuluu myös riittävän yhtenäisen rakentamattoman alueen säilyttäminen. ELY-keskus kiinnittää huomiota siihen, että erityisesti uusien rakennuspaikkojen ollessa kyseessä, rakennuspaikat tulee sijoittaa ryhmiin tai olevan loma-asutuksen yhteyteen siten, että rakentamatonta rantaviivaa ei tarpeettomasti pirstota. Erityisesti silloin, kun kysymyksessä ovat yhdelle maanomistajalle kuuluvat rakentamattomat, yhtenäiset ranta-alueet, olisi osayleiskaavan maan-käyttöratkaisuja perusteltua tarkistaa siten, että yhtenäisen vapaan rantaviivan tavoite voidaan turvata esitettyä paremmin. Yleisemminkin olisi hyvä välttää ratkaisuja, joilla rantaviivaa tarpeettomasti pirstotaan yhden tai kahden rakennuspaikan korttelein. Myös rakennuspaikkojen sijoittamista niemien kärkiin tulisi välttää.

Rantaosayleiskaavassa on edelleen joitain irralleen tai niemenkärkeen sijoitettuja lomarakennuspaikkoja.

Esimerkiksi Längelmäen osa-alueella Väärä-Kalkku -nimisen järven itärannalla, tilalla RN:o 1:88, Savilahden pohjoisrannalla, Ristasaaari -niminen niemenkärki, tilalla RN:o 1:51, Eräsjärven luoteisrannalla, tilalla RN:o 2:16 sekä Ottelejärven kaakkoisrannalla, tilalla RN:o 1:99.

Mm. näiltä osin uusien rakennuspaikkojen sijoittumista tulee tarkistaa luontoarvoiltaan arvokkaiden ranta-alueiden sekä riittävien yhtenäisten vapaiden rantaviivajaksojen säilyttämiseksi.

Pysyvä asuminen ja kyläasutus

Pysyvän asumisen edullisuusvyöhykkeet on rantaosayleiskaavassa esitetty huomattavan laajoina. Yleispiirteisessä suunnittelussa esitetyt yhdyskuntarakenteen laajentumisalueet tulee huomioida uudistetun vesihuoltolain mukaan kaupungin vesihuollon toiminta-alueiden määrittelyssä.

Liikenteen meluhaitta

Luonnosvaiheen jälkeen ohjeellisen melualueen kaavamääräykseen on lisätty velvoite selvittää rakennuspaikan meluntorjuntatarve rakennuslupavaiheessa. ELY-keskus pitää lisäystä hyvänä mutta määräyksen alueellinen kattavuus jää perustelematta sillä kaava-aineistosta ei käy ilmi, millä perusteella valtateiden ja rautatien melualueet on kaavaan merkitty.

Luonnosvaiheen lausuntoon viitaten ELY-keskus katsoo että liikenteen melua on pidettävä rakentamisen edellytyksiin vaikuttavana tekijänä ja melulle alttiit ranta-alueet tulee mitoittaa niin, että melulle herkäät toiminnot voidaan ensisijaisesti sijoittaa riittävän etäälle melualueista. ELY-keskus korostaa, että etenkin valtatie 9 liikenteen aiheuttama meluhaitta leviää laajalle alueelle, jolloin valtioneuvoston asettamat melun ohjearvot etenkin loma-asutuksen osalta (päiväajan ohjearvo 45 dB ja yöajan 40 dB) ylittyvät jopa kilometrin päässä valtatiestä tai jollain kohdalla kauempanakin.

Yksittäisen rakennushankkeen lupavaiheessa voi olla vaikeaa osoittaa melutarkastelun perusteella valtioneuvoston melun ohjearvojen toteutuminen rakennuspaikalla.

Rakennuslupavaiheen meluselvitysten ja rakennushankkeen edellyttämien melusuojausten toteuttaminen on joko Oriveden kaupungin tai alueen rakentajien vastuulla.

Maanteiden varrella uusien rakennuspaikkojen kulkuyhteydet tulee järjestää joko käyttäen nykyisiä pääsyeitä tai rakentaen useampaa rakennuspaikkaa palvelevia pääsyeitä. Valtatielle 9 ja kantatielle 58 ei saa rakentaa uusia liittymiä.

Johtopäätökset

Oriselän, Kielikänjärven ja Lietsaaren kohteiden osalta kaavaan tehdyt muutokset ovat luonnonsuojelun kannalta riittävät. Vetterkullan osalta RA 5 loma-asuntoalueen lounaisin uusi rakennuspaikka sijoittuu edelleen viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikka-alueen (C27.5.) välittömään läheisyyteen. Rakennuspaikka tulee poistaa, siirtää toiselle rannanosalle tai takamaastoon riittävän kauas arvokkaan luontoalueen ulkopuolelle.

Luo-kaavamääräyksiin lisätyt määräykset ovat riittävät alueiden luontoarvojen turvaamiseksi.

ELY-keskus katsoo, että osayleiskaavaehdotusta sekä liiteaineistoja tulee tarkistaa erityisesti siltä osin, että kaavan mitoituserusteissa ja maankäyttöratkaisuissa huomioidaan alueen luontoarvot, ja että rakentamisen määrää ja sijoittumista tarkistetaan rakentamisen sovittamiseksi rantamaisemaan maankäyttö- ja rakennuslain 73 §:n ranta-alueiden yleiskaavoitusta koskevien sisältövaatimusten edellyttämällä tavalla.

Kaavan liiteaineistoa ja mitoituserusteita tulee korjata siten, ettei virheellistä käsitystä laskennallisesta yllimitoitetusta rakennusoikeudesta synny.

Johtava asiantuntija

Samuli Alppi

Tarkastaja

Reijo Honkanen

TIEDOKSI Pirkanmaan liitto

Tämä asiakirja PIRELY/1259/2018 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument PIRELY/1259/2018 har godkänts elektroniskt

Hyväksyjä Alppi Samuli 27.03.2018 14:01

Esittelijä Honkanen Reijo 27.03.2018 14:35