



VASTINE LAUSUNTOON

Maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja asetuksen 19 §:n mukaisesti kaavaehdotusaineistot (2) olivat yleisesti nähtävillä 27.2.–28.3.2018 välisen ajan.

Pirkanmaan ELY- keskuksen lausunto 28.3.2018 rantaosayleiskaavan 2. ehdotuksesta

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 mitoitusvyöhykkeitä, luonnonarvoja, rakentamisen määrää ja rakennuspaikkojen sijoittelua.

1. Mitoitusvyöhykkeiden määrittely ja luonnonarvojen huomioon ottaminen

ELY-keskus on luonnoksesta ja aiemmasta ehdotuksesta antamissaan lausunnoissa kiinnittänyt huomiota siihen, että kaavan mitoitusvyöhykkeiden 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 mitoitusvyöhykkeitä 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. Kaava-selostuksen 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.

VASTINE:

Rantaosayleiskaavan suunnittelu- ja mitoitusperusteet ja luontoarvojen huomioiminen

ELY- keskuksen lausunnossa esitetyt luonnonympäristön tai maiseman erityisarvot on huomioitu jo kaavan suunnittelu- ja mitoitusperusteita laadittaessa. Kaavan suunnittelu- ja mitoitusperustevaiheessa oli käytävissä kaavaa varten laadittuun luonto- ja maisemaselvitykseen perustuva tieto alueen arvokkaista luonto- ja maisemakohteista. Kaava-alueen arvokkaat luonto- ja maisemakohteet ovat pääosin suppea-alaisia. Laaja-alaisia luonto- ja maisemakohteita on vähän. Koska rannoilla ei ole merkittäviä laaja-alaisia luonnonympäristön erityisarvoja tai erityisarvot ovat sellaisia, että kaavalla osoitettava uusi rakentaminen voidaan sijoittaa ja toteuttaa arvoja merkittävästi vaarantamatta, niin mitoitusarvoja ei ole ollut tarpeen laskea luonto- ja maisemaselvityksessä esitettyjen arvokkaiden luontokohteiden alueilla, lukuun ottamatta luonnonsuojelualuita ja suojeltaviksi tarkoitettuja Natura 2000 verkostoon kuuluvia ranta-alueita. Luonnonsuojelualueilla sekä luonnonsuojelulain nojalla suojeltaviksi tarkoitetuilla Natura 2000 verkostoon kuuluvilla ranta-alueilla on käytetty mitoitusarvoa 3 rakennusyksikköä/muunnettu rantaviiva-km.

Vaihtoehtoisia mitoitusperusteita testattiin jo suunnittelu- ja mitoitusperusteiden laatimisen yhteydessä erityyppisillä koemitoituksialueilla (mm. Kielikänjärvi, Längelmävesi ja pienet vesistöt). Koemitoitusten perusteella nähtiin, että kaava-alueen arvokkaat luonto- ja maisemakohteet ovat laajuudeltaan ja ominaisuuksiltaan sellaisia, että kaavalla osoitettava uusi rakentaminen voidaan sijoittaa ja toteuttaa arvoja merkittävästi heikentämättä, vaikka mitoitusarvoja ei ole laskettu luonto- ja maisemaselvityksessä esitettyjen arvokkaiden luontokohteiden alueilla.

ELY- keskus tuo lausunnossaan esille kaava-asiakirjoissa esitetyt 32 uutta rakennuspaikkaa, jotka sijoittuvat jollakin tapaa epäedullisesti luontokohteisiin nähden.

Näiden uusien rakennuspaikkojen sijoittuminen epäedullisesti luontokohteisiin nähden ei kuitenkaan pääosiltaan johdu kaavassa käytetystä mitoitusarvosta eivätkä nämä rakennuspaikat pääosin perustu lausunnossa esitettyyn kaavan korkeimpaan mitoitusarvoon 7 rakennuspaikkaa / muunnettu ranta-km. Luontokohteisiin nähden epäedullisesti sijoittuvista 32 uudesta rakennuspaikasta 17 johtuu kiinteistöhistoriasta eli kyse on emätilan perusrakennusoikeuteen perustuvista uusista rakennuspaikoista. Näiden 17 uuden rakennuspaikan osalta rantaosayleiskaavaehdotus 2 on Pirkanmaan ELY- keskuksen 8.11.2016 kaavaehdotusvaiheen viranomaisneuvottelussa hyväksymän periaatteen mukainen. Eli emätilan perusrakennusoikeudet voidaan osoittaa ei suojelua vaativista luonto- ja maisema-arvoista riippumatta. Näiden 17 uuden rakennuspaikan osalta rakennuspaikan sijoittuminen epäedullisesti luontokohteeseen nähden ei johdu lainkaan käytetystä mitoitusarvosta.

Luontokohteisiin nähden epäedullisesti sijoittuvista 32 uudesta rakennuspaikasta seitsemän puolestaan perustuu kaavan mitoitusvyöhykkeiden 3-5 rakennuspaikkaa / muunnettu ranta-km rakennusoikeuteen. Näiden seitsemän uuden rakennuspaikan sijoittuminen epäedullisesti luontokohteeseen nähden ei myöskään johdu käytetystä mitoitusarvosta vaan kiinteistö- ja maanomistusolosuhteista.

Rantaosayleiskaavaehdotuksessa 2 on osoitettu ainoastaan kahdeksan uutta rakennuspaikkaa, jotka perustuvat lausunnossa esitettyyn korkeimpaan mitoitusarvoon 7 rakennuspaikkaa/muunnettu ranta-km ja jotka sijoittuvat jollakin tapaa epäedullisesti luontokohteisiin nähden. Näistä kahdeksasta uu-



desta rakennuspaikasta kaksi on osoitettu luontokohteen kannalta epäedullisesti sijoittuvalle jo lohko-tulle kiinteistölle (rakennuspaikalle), jolle emätilan jäljellä oleva rakennusoikeus ensisijaisesti kuuluu. Näiden kahden uuden rakennuspaikan sijoittuminen epäedullisesti luontokohteeseen nähden ei myöskään johdu käytetystä mitoitusarvosta vaan kiinteistöolosuhteista.

Käytetyn mitoitusarvon laskeminen 2 rakennusyksiköllä/muunnettu ranta-km (käytetty kaavan maakunnallisesti ja valtakunnallisesti arvokkailla maisema-alueilla), ei muuttaisi kaavaratkaisua näiden kahden uuden rakennuspaikan osalta. Jäljelle jäävät kuusi uutta kaavaehdotuksessa 2 osoitettua rakennuspaikkaa, jotka perustuvat lausunnossa esitettyyn korkeimpaan mitoitusarvoon 7 rakennuspaikkaa/muunnettu ranta-km, ovat sellaisia, että mitoitusarvon laskemisella 2 rakennusyksiköllä/ muunnettu ranta-km olisi uusien rakennuspaikkojen lukumäärää vähentävä vaikutus. Rakennuspaikkojen lukumäärä vähenisi yhteensä kolmella uudella rakennuspaikalla. Näistä kolmesta uudesta rakennuspaikasta kaksi sijaitsee kaavan luontoselvityksen mukaisella liito-oravan elinympäristöksi sopivalla metsäalueella ja yksi uusi rakennuspaikka vanhan sekametsän alueella. Kyseiset luontokohteet ovat kaavaehdotuksessa käytetyn merkintätekniikan mukaisia luo-2- alueita (Muu luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue). luo-2- merkinnällä on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta paikallisesti tärkeitä kohteita, jotka erottuvat ympäristöstään luonnonoloiltaan arvokkaampina. Näiden alueiden luontoarvot eivät ole niin merkittäviä, että alueille ei olisi mahdollista osoittaa lainkaan rakentamista. Em. liito-oravalle sopivasta kahdesta metsäalueesta toisesta ei ole löytynyt kaavan liito-oravaselvityksissä lainkaan merkkejä liito-oravasta. Toinen liito-oravalle sopiva metsä oli rajattu alkuperäisessä liito-oravaselvityksessä liito-oravan elinympäristöksi, mutta alueella suoritettujen metsänhakkuiden myötä alueella ei enää löytynyt liito-oravaselvityksen päivityksessä merkkejä liito-oravasta. Tämäkin alue on kuitenkin osoitettu kaavassa luo-2- alueena. Kun huomioidaan, että liito-orava ei lähtökohtaisesti estä hyvin suunniteltua tavanomaista rantarakentamista edes liito-oravan elinpiirien alueilla, niin kaavaehdotuksessa näille luo-2- alueille osoitetut kaksi uutta mitoitusarvoon 7 rakennuspaikkaa/muunnettu ranta-km perustuvaa uutta lomarakennuspaikkaa eivät merkittävästi heikennä alueiden luontoarvoa. Myöskään yksi mitoitusarvoon 7 rakennuspaikkaa/muunnettu ranta-km perustuva vanhan sekametsän luo-2- alueelle sijoittuva uusi lomarakennuspaikka ei merkittävästi heikennä ko. alueen luontoarvoa.

ELY- keskuksen lausunnon perusteella on vielä käyty läpi kaavan luontoselvityksen laatijan kanssa kaikki lausunnossa esille tuodut ja kaava-asiakirjoissa esitetyt 32 uutta rakennuspaikkaa, jotka sijoittuvat jollakin tapaa epäedullisesti luontokohteisiin nähden. Luontoselvityksen laatijan arvion mukaan em. uudet rakennuspaikat eivät vaikuta merkittävästi luontokohteiden arvoon.

Erityisesti tarkasteltiin em. uusia rakennuspaikkoja, jotka perustuvat lausunnossa esitettyyn korkeimpaan mitoitusarvoon 7 rakennuspaikkaa/muunnettu ranta-km ja joiden kokonaismäärä vähenisi mitoitusta laskelmalla yhteensä kolme rakennuspaikalla. Luontoselvityksen laatijan mukaan kaksi liito-oravan elinympäristöksi sopiviin metsiin sijoittuvaa uutta lomarakennuspaikkaa eivät vaaranna liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja tai liito-oravan mahdollisuutta hyödyntää alueita elinympäristöinä eikä kyseisten rakennuspaikkojen toteutumisella ole vaikutusta liito-oravan liikkumisen kannalta. Myöskään yhden uuden rakennuspaikan toteutumisella vanhan sekametsän alueelle yhtenäiselle rakentamisalueelle jo rakentuneen vanhan rakennuspaikan viereen ei ole merkittävää vaikutusta kyseisen metsän paikalliseen luontoarvoon.

Oriselän mitoitus ja kaavaratkaisu

Oriselän ranta-alue on koko kaava-alueen harvoja yksittäisiä rannanosia, joilla voidaan katsoa olevan laaja-alaisesti luonnonympäristön arvoja. Nämäkin arvot kohdistuvat kuitenkin pääosin vesi- ja luoto-alueisiin eikä rakentamiskelpoisilla ranta-alueilla ole merkittäviä luontoarvoja. ELY- keskuksen lausunnossa esille tuotu kaavaehdotuksen 2 emätilaselvityksessä esitetty selite on virheellinen. Selitteen mukaan mitoitukselta johtuvaa ja jäljellä olevaa rakennusoikeutta ei ole voitu osoittaa ja perusteluiksi on merkitty "Luontoselvityksen täydennys 2015, luontoarvot/rakennuskelpoisuus". Kyseinen Oriselän Onkiluodoille sijoittuvan kiinteistön on todettu olevan Oriveden kaupungin maastomallinnuksen pe-



rusteella alavaa rakentamiseen sopimatonta tulva-aluetta. Kolmesta palstasta (osakaskunnan vesialueen sisällä olevia saarekkeita) muodostuva kiinteistö on lisäksi osittain niin kapea, että kiinteistön alue ei tästäkään syystä sovellu kaikilta osin rakentamiseen. Osakaskunnan alueen sisällä sijaitsevat kiinteistön osat ovat pinta-alaltaan n. 2000 m², n. 4750 m² ja n. 5600 m². Kyseiselle kiinteistölle ei ole osoitettu kaavaehdotuksessa mitoituksen mukaista uutta rakennuspaikkaa johtuen kiinteistön rakennuskelvottomuudesta. Alueen luontoarvot eivät ole olleet ratkaiseva syy jättää rakennuspaikka osoittamatta, vaan kiinteistön alueen rakennuskelvottomuus. Tältä osin emätilaselvityksen selite on virheellinen. Alueen luontoarvot ovat sinällään hyvä ja kestävä peruste pyrkiä siihen, että uudet rakennuspaikat voitaisiin sijoittaa luontoalueen ulkopuolelle, mutta tässä tapauksessa rakennusoikeutta ei ole mahdollista kiinteistö- ja maanomistusoloista johtuen sijoittaa muualle.

ELY- keskus kytkee lausunnossaan em. Oriselän ranta-alueen yhdeltä kiinteistöltä osoittamatta jätetyn uuden rakennuspaikan Oriselän ranta-alueella käytettyyn mitoitusarvoon 7 rakennuspaikkaa / muunnettu ranta-km. Käytetyllä mitoitusarvolla ei kuitenkaan tässä tapauksessa ole merkitystä sen suhteen, miten luontoarvot on voitu huomioida kaavaratkaisussa. ELY- keskuksen lausunnon mukaan laaja-alaisesti luontoarvoja sisältävillä Oriselän ranta-alueilla ei olisi tullut käyttää mitoitusarvoa 7 rakennuspaikkaa / muunnettu ranta-km. Käytetyllä mitoitusarvolla ei kuitenkaan ole mitään vaikutusta kyseisen Onkiluodon alueen kiinteistön rakennuspaikkojen määrään. Kiinteistön rakennusoikeus on mitoitusarvolla 7 yksi uusi rakennuspaikka, mitoitusarvolla 5 yksi uusi rakennuspaikka ja vaikkapa mitoitusarvolla 3 myös yksi uusi rakennuspaikka. Mitoitusarvon teoreettinen laskeminen 2 rakennusyksiköllä/muunnettu ranta-km vähentäisi koko emätilan rakennusoikeutta yhdellä rakennuspaikalla, mutta kyseinen rakennuspaikka poistuisi naapurikiinteistöltä, jonka osalta luontoarvot on myös pysytetty kaavaehdotuksessa huomioimaan. Kun huomioidaan, että rantaosayleiskaavaehdotus on laadittu ko. Oriselän Onkiluotojen alueen kiinteistön, naapuritilan ja koko Oriselän ranta-alueen osalta kokonaisuutena siten, että alueen luontoarvot on huomioitu kaavaratkaisussa riittävällä tavalla, niin Oriselän ranta-alueiden mitoitusarvoa ei ole perusteltua laskea luontoarvojen vuoksi. Oriselän luontoarvojen huomioiminen riittävällä tavalla tulee esille myös ELY- keskuksen lausunnon johtopäätöksissä. Oriselän ranta-alueen mitoitusta ei ole myöskään perusteltua laskea muiden lausunnossa esitettyjen syiden vuoksi, koska nämä tekijät on myös voitu huomioida kaavaratkaisussa muulla tavoin. Kaavalla Oriselän ranta-alueelle osoitetut uudet rakennuspaikat eivät toteutuessaan myöskään vaikuta heikentävästi Oriselän vedenlaatuun, kun rakentamisen vesihuolto toteutetaan nykyvaatimusten mukaisesti.

Rantaosayleiskaavan mitoitusperuste ei ole johtanut Oriselän ranta-alueille tai muilla luontoarvoja käsittävillä ranta-alueilla tilanteeseen, jossa maankäyttö- ja rakennuslain 39 ja 73 §:n rantasuunnittelun säädökset maiseman- ja luonnonarvojen sekä maaston ja luonnon ominaispiirteiden vaalimisesta syrjäytyisivät ELY- keskuksen lausunnossa esitetyllä tavalla.

Rantaosayleiskaavan mitoitusluokitus ja mitoituskartat

Rantaosayleiskaavan mitoitusluokitus on tehty ELY- keskuksen lausunnossa esittämällä tavalla mm. maiseman, kulttuuriympäristön tai luonnonympäristön sietokyky huomioiden. Mitoitusluokitusta ei ole laadittu arvioimalla, vaan kaavan suunnittelu- ja mitoitusperusteiden toimivuudesta tehtiin kaavalisia koemitoituksia erityyppisillä vesistöillä ennen kaavan mitoitusperusteiden hyväksymistä. On syytä korostaa, että rantayleiskaavan suunnittelu- ja mitoitusperusteet ovat eri tekijöistä muodostuva kokonaisuus, mikä usein unohtuu puhuttaessa yksinomaan mitoitusarvoista.

Oriveden kaupungin ja maanomistajien näkökulmasta samalla vesistöillä muita ranta-alueita alhaisempien mitoitusarvojen käyttäminen pitää pystyä perustelemaan. Rantayleiskaavan mitoitusvyöhykkeet on laadittu siten, että syyt jonkin ranta-alueen muita ranta-alueita alhaisemmille mitoitusarvoille pysytään myös yksiselitteisesti perustelemaan. Mitoitusvyöhykkeet on myös laadittu siten, että samankaltaisissa olosuhteissa on käytetty tasapuolisesti samoja mitoitusarvoja. Mitoitusvyöhykkeet on esitetty liitekartoilla siten, että myös maanomistajat pystyvät tasapuolisesti näkemään, miksi jonkin ran-



ta-alueen mitoitus-arvo on muita saman vesistön ranta-alueita alhaisempi. Mitoituskartat ovat olleet hyvin toimivat ja havainnolliset koko kaavan laatimisen ajan. Perusteet mitoitusmuutoksille ovat avoimesti kenen tahansa luettavissa. Näin ei olisi, jos mitoitusluvut olisi esitetty pelkästään ELY-keskuksen esittämällä tavalla pelkinä lukuarvoina. Kaavaehdotuksessa 2 mitoitusvyöhykkeet on esitetty kahdella eri tavalla.

ELY-keskuksen lausunnossa esitetyt alkuperäiset mitoitusvyöhykekartat voidaan poistaa lopullisesta kaava-aineistosta. Kyseiset kartat ovat olleet toimivia kaavaprosessin aikana maanomistajien kanssa käydyissä mitoituskeskusteluissa, mutta niitä ei ole välttämätöntä esittää lopullisessa kaava-aineistossa. Lopullisessa kaava-aineistossa esitetään ainoastaan mitoituskartat, joissa on esitetty kullakin ranta-alueella käytetyt mitoitusarvot.

2.1 Rakennusoikeus ja rakennuspaikkojen sijoittelu

Yleiskaavamääräysten mukaan kullekin RA- ja RA-1- alueen rakennuspaikalle saa sijoittaa yhden yksi-asuntoisen loma-asuinrakennuksen ja kullekin AO- ja AO-1- alueen rakennuspaikalle yhden yksi-asuntoisen asuinrakennuksen, jonka kerrosluku 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 Kartanonnon alueella, jossa rakentaminen sijoittuu ranta-alueelle useampaan riviin) tai ympäristöolosuhteet edellyttävät pienimuotoisempaa rakentamista (esim. pinta-alaltaan pienet saaret).

VASTINE:

Kaavan rakennuspaikkakohtaiset määräyksen perustuvat Oriveden kaupungin rakennusjärjestykseen vuodelta 2008. Oriveden rakennusjärjestys uusittiin 10.6.2008 kuntaliitoksen jälkeen. Kuntaliitoksessa liitettiin merkittävä osa Längelmäen kuntaan kuulunutta aluetta Oriveden kaupunkiin. Längelmäen kunnalle oli kunnanvaltuusto hyväksynyt vuonna 2002 rakennusjärjestyksen, jossa ranta-alueiden rakennuspaikkojen rakennusoikeudeksi ohjattiin enintään 300 k-m². Silloinen Pirkanmaan ympäristökeskus valitti Längelmäen kunnan rakennusjärjestyksen hyväksymispäätöksestä, mutta rakennusjärjestys tuli voimaan hallinto-oikeuden ja korkeimman hallinto-oikeuden päätöksillä.

Oriveden kaupungin rakennusjärjestyksessä vuodelta 2008 mm. rakennusoikeuden määrä muutettiin vastaamaan Längelmäen entistä rakennusjärjestystä. Oriveden kaupungin rakennusjärjestys määrittää rakentamisen määrän ranta-alueilla rantaosayleiskaavassa käytettyjen määräysten osalta. Kaavan uudet rakentamisalueet on suunniteltu rakennusjärjestyksen mukaisesti siten, että rakennuspaikat voi-



daan pääosin muodostaa 5000 m²:n kokoisina. Kaavan rakennuspaikkakohtaiset rakennusoikeudet ovat tarkoituksenmukaisia huomioiden mm. uusien rakennuspaikkojen suuri tonttikoko ja kaavamääräys, jonka mukaan päärakennuksen etäisyys rannasta kasvaa rakennuksen koon kasvaessa. Lisäksi kaavalla on mm. määrätty päärakennuksen enimmäiskoko 240 k-m²:iin. 240 k-m² suuruisen päärakennuksen rakentaminen edellyttää vähintään 4290 m²:n rakennuspaikan kokoa ja rakennus tulee rakentaa kaavamääräyksien mukaan vähintään 40 m etäisyydelle rannasta. Kaavamääräykset myös leikkaavat rakennusoikeuden määrää tehokkaasti pienillä rakennuspaikoilla. 2000m² rakennuspaikan koko rakennusoikeus on enintään 140 k-m² ja päärakennuksen koko enintään 112 k-m².

Kaavan rakennuspaikkakohtaiset rakennusoikeudet on perustelua esittäen yhdenmukaisesti kaupungin jo pitkään soveltaman ja hyvin toimivaksi todetun rakennusjärjestyksen mukaisesti myös maanomistajien tasapuolisen kohtelun lähtökohdista. Oriveden kaupungin tavoite on kohdella rantaosayleiskaava-alueen maanomistajia yhdenmukaisesti myös rakennuspaikkakohtaisten rakennusoikeuksien osalta. Oriveden kaupungin käyttämiä rakennuspaikkakohtaisia rakennusoikeuksia ei ole perusteltua ohjata kaavaehdotuksessa esitettyä pienemmiksi siitä syystä, että Pirkanmaalle laadituissa vanhoissa rantaosayleiskaavoissa olisi yleisesti käytetty pienempiä rakennuspaikkakohtaisia enimmäisrakennusoikeuksia.

Vähänkään laajemmin laadittuja rantayleiskaavoja tarkasteltaessa voidaan todeta, että kunnat ovat jo pitkään soveltaneet rantayleiskaavoissa yleisesti myös ELY- keskuksen lausunnossa esitettyjä 150–170 k-m²:n rakennuspaikkakohtaisia enimmäiskerrosaloja korkeampia rakennusoikeuksia. Lähin esimerkki löytyy jo vuonna 2002 hyväksytystä Kuhmoisten Sisäjärvien rantayleiskaavasta, joka ulottuu osittain samoille vesistöille tämän Oriveden rantayleiskaavan kanssa. Kuhmoisten oikeusvaikutteisessa rantayleiskaavassa on osoitettu jo 17 vuotta sitten 250 k-m²:n rakennuspaikkakohtainen enimmäisrakennusoikeus lomarakennuspaikoille ja 300 k-m²:n rakennuspaikkakohtainen enimmäisrakennusoikeus asuinrakennuspaikoille.

Emätilaperiaate on rantasuunnittelussa yleisesti käytössä ja yleisesti hyväksytty rantasuunnitteluperiaate, jonka mukaan lähtökohtaisesti mikään emätila ei voi käyttää toisen emätilan rakennusoikeutta. Mikäli jonkin emätilan alueella on emätilan kokonaisrakennusoikeus ylitetty, niin naapurina olevan emätilan rakennusoikeus ei siitä vähene. Esimerkiksi Enojärven Kartanonnan rakennuspaikat ovat vanhoja rakennuspaikkoja ja sijaitsevat yhden emätilan alueella, eikä kyseiselle emätilalle ole osoitettu uutta rakentamista. ELY- keskuksen lausunnossa esitetty näkemys näiden vanhojen rakennuspaikkojen rakennuspaikkakohtaisen rakennusoikeuden laskemisesta asettaa eri alueiden vanhojen rakennuspaikkojen omistajat perusteettomasti eriarvoiseen asemaan. Mahdollinen jonkin rannanosan nykymitoituksiin suhteutettu ylitehokas vanhojen rakennuspaikkojen määrä perustuu kunkin ajankohdan mukaiseen rakentamisen ohjaukseen.

Nykyiset rakennuspaikkojen omistajat ovat täysin syyttömiä siihen, että alueelle on joskus pystynyt muodostamaan nykykäsitystä enemmän rakennuspaikkoja. Oriveden kaupungin rantaosayleiskaavan laatimisen tavoitteena ja tarkoituksena ei ole ollut rankaista nykyisiä vanhojen rakennuspaikkojen omistajia muita alhaisemmalla rakennusoikeudella ELY- keskuksen lausunnossa esitetyn näkemyksen mukaisesti. Maanomistajien tasapuolisen kohtelun tavoitteen saavuttamiseksi rantaosayleiskaavan kaikkien emätilojen rantarakentamisen mitoitusta pitäisi tutkia ja määrittää jokin mekanismi, jolla kerrosalaa laskettaisiin. ELY- keskuksen lausunnon mukaisen menettelyn soveltamiseen vanhojen rakennuspaikkojen kerrosalan laskemiseksi ei ole käytettävissä olevaa eri ranta-alueiden maanomistajia tasapuolisesti kohtelevaa mekanismia eikä Oriveden kaupungin tavoitteena ole ryhtyä sellaista mekanismia kehittämään tämän rantaosayleiskaavan laatimisen yhteydessä. Tulee kuitenkin huomioida, että rantaosayleiskaavan kaavamääräykset leikkaavat rakennusoikeuden määrää tehokkaasti pienillä rakennuspaikoilla. Kaavamääräys leikkaa pinta-alaltaan pienten rakennuspaikkojen rakennusoikeutta yhdenmukaisella ja tasapuolisella tavalla koko kaavan alueella.

Rantaosayleiskaavaehdotusta 2. ei muuteta lausunnon perusteella tältä osin.



2.2

Rantasuunnittelun sisältövaatimukseen 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 rakentamattomia rantaviivaa ei tarpeettomasti pirstota. Erityisesti silloin, kun kysymyksessä ovat yhdelle maanomistajalle kuuluvat rakentamattomat, yhtenäiset ranta-alueet, olisi osayleiskaavan maankäyttöratkaisuja 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 niemiin 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, Ristasaari -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.

VASTINE:

Rantaosayleiskaavan tavoitteena on ollut, että rantarakentaminen pyritään keskittämään useamman rakennuspaikan muodostamiin yhtenäisiin ryhmiin huomioiden ranta-alueille jo muodostunut yhdyskuntarakenne. Riittävien rakentamisesta vapaiden rantojen turvaamiseksi uudet rakennuspaikat on ohjattu ensisijaisesti jo rakentamisen piiriin kuuluville rannanosille. Kaavaehdotuksessa osoitetut uudet rakennuspaikat on pääosin voitu sijoittaa näiden kaavan suunnitteluperusteiden mukaisesti. Kaikkia uusia rakennuspaikkoja ei kuitenkaan ole koskaan mahdollista sijoittaa yhtenäisen rakentamisen vapaan rannan huomioimisen osalta täysin optimaalisesti esim. kiinteistöolosuhteista ja maaston ominaispiirteistä johtuen. Myös esim. erityisarvojen huomioiminen saattaa johtaa joissakin tapauksissa siihen, että uutta rakentamista ei ole mahdollista tai tarkoituksenmukaista sijoittaa optimaalisesti yhtenäisen rakentamisesta vapaan rannan säilymisen näkökulmasta.

Längelmäen osa-alueen Väärä-Kalkku -nimisen järven itärannan kaavaratkaisussa uusien rakennuspaikkojen sijoittelua koskien on jouduttu huomiomaan erityisesti ko. ranta-alueen maaston ominaispiirteet sekä arvokkaat luontokohteet. Väärä-Kalkun itärannalla on viisi hyvin jyrkkäpiirteistä ja kalliojyrkänteistä rannanosaa. Uusia rakennuspaikkoja ei ole ollut tarkoituksenmukaista osoittaa jyrkänneiden kohdalle, koska kyseiset rannanosat soveltuvat huonosti rakentamiseen ja rakentamisen vaikutus rantamaisemaan on jyrkkäpiirteisten rantojen lakialueilla ympäröiviä ranta-alueita suurempi. Myös kalliojyrkänneiden alusalueet on pyritty jättämään rakentamisesta vapaiksi. Uusia rakennuspaikkoja ei ole myöskään ollut perusteltua sijoittaa itärannan pohjoisosaan, joka on kaavan luontoselvityksen mukaista liito-oravan elinympäristöä. Rakennuspaikkoja ei ole myöskään sijoitettu ranta-alueen peltokuvioille. Väärä-Kalkku -nimisen järven itärannan uudet rakennuspaikat on osoitettu 2-3 uudet rakennuspaikan ryhmiin rakentamiseen sopiville rannanosille. Uusien rakennuspaikkojen alueilla ei ole huomioitavia luontoarvoja. Väärä-Kalkun itä-rannan rantaviivan kokonaispituus on yhteensä n. 2,7 km. Järven itärannan ranta-alueesta säilyy uusien rakennuspaikkojen toteutuessa 77 % rakentamisesta vapaana ja itärannalla säilyy 0,26 km, 0,52 km, 0,63 km ja 0,68 km pituiset rannanosat yhtenäisesti rakentamisesta vapaina. Erityisesti yli 0,5 km:n pituiset yhtenäiset rakentamisesta vapaat rannanosat ovat esim. ranta-alueiden yleisen virkistyskäytön kannalta merkittäviä ja käyttökelpoisia. Merkittäviä yhtenäisiä rakentamisesta vapaita rannanosia säilyy myös järven itäosan ranta-alueen eri osissa. Väärä-Kalkku -nimisen järven itärannan uusien rakennuspaikkojen sijoittelussa on huomioitu ja turvattu luontoarvoiltaan arvokkaiden ranta-alueiden sekä riittävien yhtenäisten vapaiden rantaviivajaksojen säilyttäminen.



Rantaosayleiskaavaehdotusta 2. ei muuteta lausunnon perusteella tältä osin.

Längelmäen osa-alueen Längelmäveden Savilahden pohjoisrannan uusien rakennuspaikkojen sijoittelussa on huomioitu ja turvattu kaavan luontoselvityksessä esitetyjen luontokohteiden arvot sekä riittävien yhtenäisten rakentamisesta vapaiden rantojen säilyminen. Näiden tavoitteiden huomioisen osalta kaava-ratkaisu on perusteltu. Kaavaehdotuksessa on osoitettu neljä uutta rakennuspaikkaa Ristasaa-reen, joka on nykyisin osa mannerrantaa ja muodostaa vesistömaisemassa näkyvän niemekkeen. Ristasaarta ei ole arvioitu kaavan luonto- ja maisemaselvityksessä maisemallisesti arvokkaaksi rannanosaksi. Ristasaa-reen niemekkeeseen sijoitettujen uusien rakennuspaikkojen toteutuminen saattaa kuitenkin vaikuttaa alueen rantamaisemaan.

Kaavaehdotusta tullaan muuttamaan Savilahden pohjoisrannan ja Ristasaa-reen niemekkeen osalta maanomistajan esitykseen perustuen siten, että alueelta poistetaan kaikki 8 uutta rakennuspaikkaa.

Eräsjärven luoteisrannalle, tilalle RN:o 2:16 kaavaehdotuksessa osoitetut kaksi uutta lomarakennuspaikkaa on sijoitettu mahdollisimman lähelle tilan eteläosan rajaa ja taustalla kulkevaa tietä. Lausunnon perusteella tilan rakennuspaikkojen sijaintia tarkasteltaessa havaittiin, että kaavaehdotuksessa osoitetun rakentamisalueen pohjoispuolelle on rakentunut kaksi rakennusta sekä laiturin ja rakennuksille johtava ajoura-alueen ulkopuoliselta maatilalta talouskeskukselta. Kyseessä tulkittiin olevan talouskeskuksen sauna. Talouskeskuksen sauna mitoitetaan yhden rakennuspaikan ja osoitetaan vanhana RA-paikkana, jos talouskeskus sijaitsee kaava-alueen ulkopuolella.

Kaavaehdotusta muutetaan siten, että toinen tilalle 56245500020016 osoitetuista uusista lomarakennuspaikoista siirretään rantaan rakentuneiden rakennusten kohdalle ja kaavamerkintä muutetaan vanhaksi lomarakennuspaikaksi. Toinen uusi lomarakennuspaikka sijoitetaan jo rakentuneen paikan eteläpuolelle.

Längelmäen osa-alueen Ottelejärven kaakkoisrannan tilan RN:o 1:99 kaavaratkaisussa uusien rakennuspaikkojen sijoittelua koskien on jouduttu huomiomaan erityisesti ko. ranta-alueen maaston ominaispiirteet. Ranta-alueella on rakentamiseen hyvin sopivia laajoja niemialueita ja rakentamiseen huonosti sopivia alavia niemien välisiä rannanosia. Lisäksi alueen eteläosan (Soukanlahden eteläranta) ranta-alueet ovat jyrkkäpiirteisiä (kalliojyrkänteitä), jotka eivät ole ensisijaisia rakentamisalueita, jos tilan ranta-alueella on muita rakentamiseen sopivia rannanosia. Eteläosan ranta-alue on myös geologisesti arvokasta aluetta. Lisäksi kaavaratkaisuun on vaikuttanut erityispuoleena se, että maanomistaja on luopunut viiden uuden lomarakennuspaikan rakennusoikeuden osoittamisesta. Rakennusoikeudet on poistettu kaavaehdotuksesta maanomistajan esityksen mukaisesti ja jäljelle jääneet kaksi kahden uuden lomarakennuspaikan rakentamisaluetta sijoittuvat kahden laaja-alaisen niemen alueelle. Pohjoisempi kahden uuden lomarakennuspaikan alue sijoittuu maasto-olosuhteet huomioiden mahdollisimman yhtenäisesti alueen pohjoispuolisten vanhojen lomarakennuspaikkojen yhteyteen. Tälle rannanosalle ei ole maasto-olosuhteet huomioiden mahdollista sijoittaa enempää rakennuspaikkoja. Toiset kaksi uutta rakennuspaikkaa sijoittuvat eteläisemmän laaja-alaisen niemekkeen alueelle. Tämä niemialue on yli 200 m leveä eikä kyseessä ole maisemallisesti arvokas niemialue. Ranta-alueen maastonmuodot laajemmin huomioiden kyseistä niemi-alueita ei voida pitää vesialueen maiseman kannalta näkyvänä rannanosana. Uudet rakennuspaikat on sijoitettu niemialueelle siten, että ennestään rakentamaton Kintturi-niminen lahtialue jää kokonaan rakentamisesta vapaaksi ja kaavalla osoitettujen uusien lomarakentamisalueiden väliin jää huomattavan laaja 1,2 km:n pituinen yhtenäinen rakentamisesta vapaa rannansa. Myös alueen etäosassa säilyy yhtenäinen 1,1 km:n pituinen yhtenäinen rakentamisesta vapaa rannansa, josta 0,9 km on tilan 1:99 alueella. Yli kilometrin pituiset yhtenäiset rakentamisesta vapaat rannanosat ovat esim. ranta-alueiden yleisen virkistyskäytön kannalta merkittäviä ja käyttökelpoisia. Ottelejärven kaakkoisrannan tilan 1:99 uusien rakennuspaikkojen sijoittelussa on huomioitu ja turvattu luontoarvoiltaan arvokkaiden ranta-alueiden sekä riittävien yhtenäisten vapaiden rantaviihajaksojen säilyttäminen.



ELY- keskuksen lausunnossa esitettyjen esimerkkikohteiden uusien rakennuspaikkojen sijoittelussa on huomioitu ja turvattu luontoarvoiltaan arvokkaiden ranta-alueiden sekä riittävien yhtenäisten vapaiden rantaviivajaksojen säilyttäminen.

Rantaosayleiskaavaehdotusta 2. ei muuteta lausunnon perusteella tältä osin.

3. 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.

VASTINE:

Rantaosayleiskaavatyön yhteydessä on laadittu asumisen edullisuusvyöhyketarkastelu kaupungin tekemään selvitykseen perustuen. Asumiseen edulliset ranta-alueet on määritetty tarkastelemalla kyläasutuksen, vesihuollon ja asuinrakennusten lupien sijoittumista ranta-alueille sekä palveluiden (kaupat, koulut, koulukyyditykset) ja julkisen liikenteen saavutettavuutta. Vakituiseen asumiseen edulliset alueet tukeutuvat olemassa olevaan vakituiseen asutukseen, jolle tieverkosto on olemassa ja kunnalliset palvelut ovat siten saavutettavissa.

Laadittua asumisen edullisuusvyöhyketarkastelua on käytetty rantaosayleiskaavan laadinnassa uusien asuinrakennuspaikkojen osoittamista sekä vanhojen rakennuspaikkojen käyttötarkoituksen muutoksia harkittaessa.

Yleiskaavassa osoitetut asumisen edullisuusvyöhyketarkasteluun perustuva viivamerkintä on oikeusvaikutukseton ohjeellinen merkintä. Tarkastelu on tehty kattamaan kylä ja haja-asutusalueet, joilla on loma-asuntoja ja vakituisia asuntoja ja alueita voidaan pitää selvityksen perusteella myös vakituiseen asumiseen soveltuvina. Kaavamerkintää voidaan siten käyttää ohjaamaan vanhojen lomarakennuspaikkojen käyttötarkoituksen muutoksia erillispientalojen rakennuspaikoiksi kaavan voimaantulon jälkeen.

Kaavamerkintä ei tarkoita lausunnossa mainittua yhdyskuntarakenteen laajentumisalueita, jotka tulisi huomioida vesihuoltolain toiminta-alueiden määrittelyssä. Vesihuoltolain mukaisesti haja-asutusalueilla lähtökohtaisesti kiinteistön omistaja tai haltija vastaa kiinteistönsä vesihuollosta. Ainoastaan mikäli suurehkon asukasjoukon tarve taikka terveydelliset tai ympäristönsuojelulliset syyt vaativat, kunnan tulee huolehtia vesihuoltolaitoksen ja sen toiminta-alueen perustamisesta.

Rantaosayleiskaavaehdotusta 2. ei muuteta lausunnon perusteella tältä osin.

4. 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 mitoitaa 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 pääsyteitä tai rakentaen useampaa rakennuspaikkaa palvelevia pääsyteitä. Valtatielle 9 ja kantatielle 58 ei saa rakentaa uusia liittymiä.

VASTINE:

Kaavassa on ollut mahdollista esittää ainoastaan teoreettiset melualueet, joilla on selvitettävä mahdollinen meluntorjuntatarve, koska tie- ja rautatieliikenteen melualueet vaihtelevat eivätkä niistä ole ollut käytettävissä mittauksiin perustuvaa selvitysaineistoa pääosalla kaava-alueella. Kaavassa osoitetut melu-alueet ovat teoreettisia ja kaavassa on annettu määräys mahdollisten melualueiden huomioon ottamisesta. Näillä alueilla noudatetaan rakennuslupavaiheessa kaupungin rakennusvalvonnan ohjeistusta.

Maanteiden varren uusien rakennuspaikkojen liittyminen uuden tieliittymän kautta maantiehen edellyttää tienpitoviranomaisen antamaa lupaa. Tieliittymäkysymykseen on siten olemassa kaavasta riippumaton menettely. Rantaosayleiskaavalla ei ole ohjattu tai määrätty uusien rakennuspaikkojen kulkuyhteyksiä tai yksityisteiden liittymistä valtatielle 9 tai kantatielle 58. Kaavaehdotuksen yleismääräyksissä määrätään, että uusien rakennuspaikkojen tieyhteydet tulee suunnitella siten, että kulku yleiselle tielle järjestetään ensisijaisesti olevien liittymien kautta.

Rantaosayleiskaavaehdotusta 2. ei muuteta lausunnon perusteella tältä osin. Kaavaselostukseen lisätään informatiivisesti, että ELY- keskuksen ehdotusvaiheen 2 lausunnon mukaan valtatielle 9 ja kantatielle 58 ei saa rakentaa uusia liittymiä. Lisäksi selostukseen lisätään informatiivisesti, että ELY- keskuksen lausunnon mukaan 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. Lisäksi selostukseen kirjataan, että rakennuslupavaiheen meluselvitysten ja rakennushankkeen edellyttämien melusuojausten toteuttaminen on alueen rakentajien vastuulla. Melusuojausten toteutus tapahtuu maanomistajan/rakentajan kustannuksella.

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 mitoitusperusteissa ja maankäyttöratkaisuissa huomioidaan alueen luontoarvot, ja että rakentamisen määrää ja sijoittumista tarkistetaan rakentamisen sovittamiseksi rantamaisemaan maan-käyttö- ja rakennuslain 73 §:n ranta-alueiden yleiskaavoitusta koskevien sisältövaatimusten edellyttämällä tavalla.

Kaavan liiteaineistoa ja mitoitusperusteita tulee korjata siten, ettei virheellistä käsitystä laskennallisesta ylimitoitetusta rakennusoikeudesta synny.



VASTINE:

On hyvä, että ELY- keskuksen lausunnon johtopäätöksissä todetaan, että Oriselän, Kielikänjärven ja Liet-saaren kohteiden osalta kaavaan tehdyt muutokset ovat luonnonsuojelun kannalta riittävät, ja että luo- kaavamääräyksien lisäykset ovat riittävät. Toisaalta lausunnon johtopäätöksissä esitetään kuitenkin ristiriitaisesti, että osayleiskaavaehdotusta sekä liiteaineistoja tulee tarkistaa erityisesti siltä osin, että kaavan mitoituspäätöksissä 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.

Aiemmin lausunnossa on nostettu esille nimenomaan Oriselkä mitoituksellisena ongelmakohteena ja että luontoarvot eivät saa syrjäytyä johtuen käytetyn mitoituksen myötä muodostuvista uusista rakennuspaikoista. Johtopäätöksissä kuitenkin todetaan, että kaavaan tehdyt muutokset ovat luonnonsuojelun kannalta riittävät myös Oriselän osalta.

Rantaosayleiskaavan mitoituspäätös ei ole johtanut Oriselän ranta-alueille tai muilla luontoarvoja käsittävillä ranta-alueilla tilanteeseen, jossa maankäyttö- ja rakennuslain 39 ja 73 §:n rantasuunnittelun säädökset maiseman- ja luonnonsuojelun sekä maaston ja luonnon ominaispiirteiden vaalimisesta syrjäytyisivät ELY- keskuksen lausunnossa esitetyllä tavalla.

Vetterkullan viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikka-alueen (C27.5) viereisen uuden lomarakennuspaikan aluetta supistetaan siten, että rakentamisalue ei rajaudu viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikan alueelle.

ELY- keskuksen lausunnossa esitetyt alkuperäiset mitoituspäätökset poistetaan kaava-aineistosta. Lopullisessa kaava-aineistossa esitetään ainoastaan mitoituskartat, joissa on esitetty kullakin ranta-alueella käytetyt mitoituspäätökset.

Rantayleiskaavatoimikunta:

Osayleiskaavaehdotusta sekä liiteaineistoja tarkistetaan vastineessa ilmenevällä tavalla. Muutoin kaavaehdotusta ei ole perusteltua muuttaa lausunnon johdosta..