

Leskinen Timo

5.2.2021

Nurmeksen kaupunki
Kirkkokatu 14
75500 Nurmes

Vastine Ylikylän ja Lautiaisen rantaosayleiskaava, kaavaehdotuksesta saatuihin palautteisiin

Lausunnot

Suomen metsäkeskus, Itänen palvelualue, ei lausuttavaa.

Pohjois-Karjalan ELY-keskus

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt (RK Y) ja valtakunnallisesti merkittävät maisema-alueet ovat osa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita, jotka kaavoituksessa on otettava huomioon. Tavoitteena on kulttuuri- ja maisemaympäristöjen rakenteen, kylä- ja kaupunkikuvan sekä alueilla jo olevien rakennusten ja ympäristön turvaaminen sekä mahdollisen täydennysrakentamisen ja muiden muutosten sopeuttaminen kyseisen ympäristön ominaisluonteeseen ja erityispiirteisiin suunnittelun keinoin. Kulttuuriympäristöjen keskeinen käyttö toteutuu turvaamalla niiden alueellinen monimuotoisuus ja ajallinen kerroksisuus.

Ylikylän valtakunnallinen kulttuuri- ja maisema-alue on osayleiskaavan rantarakentamisen mitoituksessa otettu hyvin huomioon (3 rp/mrvkm). Valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen kaavamääräykseksi esitetään seuraavaa: *Korjaus- ja uudisrakentaminen tulee sopeuttaa vallitsevaan maisemaan ja rakentamistaan ja ympäristöä tulee hoitaa alueen maisemalliset arvot huomioon ottaen.*

Vastine:

Muutetaan ma-1 alueen määräys lausunnon mukaiseksi.

Rakentaminen ja luonnonarvot

Kaavan luontoselvityksen mukaan alueella on runsaasti luonnonsuojelun kannalta arvokkaita kohteita, jotka on otettu kaavaehdotuksessa pääosin hyvin huomioon. Kaavaluonnoksessa Syväniemeen liito-oravan elinympäristön alueelle osoitettu rakentaminen on siirretty liito-oravan elinympäristön ulkopuolelle. Rakentamista on kuitenkin osoitettu kaavaehdotuksessa edelleen osalle arvokkaista luontokohteista, joista suurin osa on viitasammakon elinympäristöjä. ELY-keskus esittää, että mikäli uusia rantarakennuspaikkoja osoitetaan viitasammakon esiintymisalueiden yhteyteen, tulisi esiintymisalue jättää rakennuspaikan ulkopuolelle.

Lehmilahden itärannalla sijaitsevan metsälain 10 tarkoittaman lehdon alueelle on osoitettu uutta rakentamista. Lehdon alueelle ei voi rakentaa ilman, että luontotyyppien ominaispiirteiden säilyminen vaarantuu. Alueelle ei tule osoittaa uutta rakentamista.

5.2.2021

Arvokkaita luontokohteita on osoitettu kaavassa merkinnöillä luo, luo-1, s-1, lin ja lin-1. Suojelumerkintöjen sisällöt ovat osittain samanlaisia, esim. sekä s-1 että luo- 1- merkinnöillä osoitetut alueet voivat sisältää liito-oravan elinympäristöjä. Osa viitasammakon elinympäristöistä on osoitettu kaavaehdotuksessa luo-1 -merkinnällä ja osa luo-merkinnällä. Kaikki viitasammakon elinympäristöt tulee osoittaa samalla kaavamerkinnällä.

Luontokohteiden merkintöjen ja määräysten selventämiseksi on suositeltavaa esittää kaikki luontokohteet, joilla esiintyy luonnonsuojelulain 49 §:n tarkoittamien tiukasti suojeltujen eläinlajien, kuten liito-oravan ja viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikkoja yhdellä kaavamerkinnällä s-1 , suojelualue/suojeltavan lajin elinympäristö. Kaavamääräykseksi esitetään: *Alueella sijaitsee luonnonsuojelulain 49 §:n mukaisen suojeltavan lajin lisääntymis- ja levähdyspaikka (liito-orava tai viitasammakko), jonka hävittäminen ja heikentäminen on kielletty.*

Lehmilahden alueelle on kaavassa osoitettu melko laaja s-1 -alue. Tällä alueella on sekä liito-oravan että viitasammakon elinympäristöt ja lisäksi vesilain ja metsälain tarkoittamia arvokkaita elinympäristöjä. Luontselvityksessä alue on arvotettu seudullisesti arvokkaaksi. Alueen luontokohteiden monipuolisuuden perusteella kohde voidaan osoittaa omalla merkinnällään, esim. s-2, Arvokas luontokokonaisuus. Kaavamääräykseksi ELY-keskus ehdottaa tässä tapauksessa seuraavaa: *Alueella sijaitsee luonnonsuojelulain 49 §:n mukaisen suojeltavan lajin lisääntymis- ja levähdyspaikka (liito-orava tai viitasammakko), jonka hävittäminen ja heikentäminen on kielletty. Alueella esiintyy metsälain 10 §:n tarkoittamia tärkeitä elinympäristöjä, joiden ominaispiirteitä ei saa vaarantaa. Alueella sijaitsee vesilain 2.11 §:n mukaisia vesiluontotyyppisiä, joiden luonnontilan vaarantamien on kielletty.*

Pienet saaret on asianmukaisesti merkitty maa- ja metsätalousvaltaisiksi alueiksi, joilla on erityisiä ympäristöarvoja (MY). Merkintään tulisi lisätä kaavamääräys maisemallisten arvojen säilyttämisen turvaamisesta sekä MRL 128 §:n mukainen maisematyölupaa edellyttävä toimenpiderajoitus.

ELY-keskus pitää tärkeänä, että kaavalla osoitettava maankäyttö ei lisää vesistöjen ravinnekuormitusta. Ravinnehuuhoutuman estämiseksi rakennusten ja rantaviivan väliselle alueelle tulee osoittaa luonnontilaisena säilytettävä alueen osa, jonka nurmettamista ja lannoittamista ei sallita.

Vastine:

Rakennuspaikkoja on jouduttu osoittamaan kiinteistöjaotuksen perusteella sellaisille rannoilla, jossa esiintyy myös viitasammakkoa Sulkulammelle, Lehmilammelle (oleva mökki/veneranta) ja Ylikylänjärvi. Sulkulampi ja Ylikylänjärvi on käytännössä lähes kokonaisuudessaan aluetta, joka soveltuu viitasammakon elinalueeksi. Kahden uuden rakennuspaikan osoittaminen Sulkulammelle ja kolmen uuden rakennuspaikan osoittaminen Ylikylänjärvelle ei merkittävästi vaikuta viitasammakon esiintymiseen alueella. Rakennuspaikat on osoitettu lisäksi alueelle, jossa maasto ei ole alavaa. rakentamien aina tapahtuu kovalle maalle, millä ei ole suoraa vaikutusta viitasammakolle. Rajataan edellä olevat rakennuspaikat kiinteistörajojen mukaisesti, jolloin mahdolliset luhta-alueet jäävät rakentamisalueen ulkopuolelle. Lisäksi yleismääräyksessä on rannan käsittelyä rajoittava määräys: "Luonnontilaista rantaviivaa ei saa muuttaa tai siirtää kaivamalla, louhimalla tai pengertämällä."

Lehmilahden itärannalle on osoitettu rakennuspaikka tilalle 16-9, jolla ei ole maata missään muualla. Tila on myös erotettu sellaisesta emätilasta, jolla on rakennusoikeutta jäljellä. Rakennuspaikkaa ei voi siirtää muualle.

5.2.2021

Muutetaan viitasammakon ja liito-oravan esiintymisalueiden kaavamerkintä ja –määräys lausunnon mukaisesti s-1-merkinnäksi.

Lehmilahden alue osoitetaan lausunnon mukaisesti s-2-merkinnällä.

Pienien saarin kaavamääräystä ei ole tarkoituksenmukaista muuttaa, koska MRL:llä ei saa antaa puunkäsittelyyn liittyvää määräystä metsätalousalueelle. Saaret ovat lisäksi niin pieni, että niihin ei oletettavasti kohdistuu mitään muuta maisemaan liittyvää toimintaa.

Kaavamääräyksiin ei ole tarpeellista antaa määräystä luonnontilaisena säilytettävästä alueesta, koska sen valvomiseen ei ole resursseja. Piha-alueilta tulee erittäin vähän ravinteista tai humuspitoista hulevettä vesistöön, jos sitä vertaa laajoihin viljelyksiin tai metsätalouteen. Ranta-aluetta koskee myös em. yleismääräys.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaava-alueelta on laadittu rakennusinventointi "Nurmeksen Ylikylän rakennettua kulttuuriympäristöä 2015". Kuten jo luonnosvaiheessa ELY-keskus totesi, näkee se inventoinnin monin paikoin puutteellisesti laadittuna eikä se anna täysiä mahdollisuuksia tarkastella suunnittelualan suojeluarvoja eikä kaavan vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Inventointi on keskittynyt Ylikylään ja Lautiaisen rantojen rakennuskanta on jäänyt selvittämättä. Rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan Lautiaisen rannoilla on jonkin verran historiallista rakennuskantaa, aina 1800-luvulta lähtien. Lautiaisen rannoilta on Pohjois-Karjalan Ympäristökeskuksen, nyk. ELY-keskuksen toimesta tehty muutama rakennusinventointi. Näitä Inventointeja ei ole huomioitu kaavassa eikä siihen liittyvässä rakennettua kulttuuriympäristöä koskevassa selvityksessä.

Luonnosvaiheen vastineessa kaavanlaatija toteaa, että Lautiaisen ranta-alueet on inventoitu sekä alueelta ole löytynyt huomionarvoisia tai suojeltavia rakennuskohteita. Mikäli Lautiaisen alueen kohteita on inventoitu, tulee tiedot saattaa kaavahankkeen aineistoihin. Inventoinnin jälkeen on ennen kaikkea kulttuuriympäristöviranomaisten tehtävä arvioida, onko suunnittelualueella huomionarvoisia tai suojeluarvot ylittäviä kohteita. Kaavahankkeen aikana esimerkiksi ELY-keskus ei ole voinut tarkastella Lautiaisen alueen rakennettua kulttuuriympäristön arvoja.

sr-2-kaavamerkinnän määräykseen ELY-keskus esittää lisättäväksi sr- 1 -määräyksen tavoin, että "ennen rakennusta tai sen ympäristöä muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä tulee museoviranomaiselle varata tilaisuus lausunnon antamiseen". Myös Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue (ma- 1) -kaavamerkinnän määräykseen ELY-keskus esittää samankaltaista lisäystä. Lisäykset auttavat arvokkaan rakennetun ympäristön vaalimisessa esimerkiksi rakennusten omistajien saadessa asiantuntijaneuvoja korjaus- ja kunnostustoimissa. sk-1 -kaavamerkinnän otsikoksi olisi hyvä muuttaa "Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö".

Kaavaselostuksen sivun 14 luettelo RK Y-alueella olevista kohteista tulee päivittää: kaava-alueen ulkopuolella olevat kohteet (Lemilahti ja Sipola) tulee poistaa listalta. Kaavakartalla Pyysärkän ja Immolan kohdalta puuttuvat sr- 1-kaavamerkinnästä siniset neliöt.

Kaavan vaikutusten arviointi on kaavaehdotuksessa toteutettu vain Ylikylän alueelta, se tulisi tehdä koko suunnittelualueelta.

5.2.2021

Vastine:

Täydennetään ma-1 merkinnän määräystä (kts Pohjois-Karjalan museon vastine) sekä muutetaan sk-1 merkinnän määräys lausunnon mukaisesti.

Lehmilahti ja Sippola ovat RKY alueella, kuten selostuksessa on ilmoitettu ja kuvatekstissä on myös todettu, että ne eivät ole kaava-alueella. Selostusta ei tarvitse tältä osin muuttaa.

Pyysärkki ja Immola on merkitty aluemerkinällä, koska kohteeseen sisältyy useita arvokkaita rakennuksia.

Pohjois-Karjalan maakuntaliitto

Nurmeksen kaupunki pyytää lausuntoa Ylikylän ja Lautiaisen rantaosayleiskaavan kaavaehdotuksesta. Maakuntaliitto on lausunut aiemmin kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta ja saanut niihin kaavoittajan vastineet. Kaavaehdotuksen kohdalla keskeistä on huomata, että Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 7.9.2020. Tämä kaava tulee voimaan tultuaan kumoamaan kaikki aikaisemmat vaihemaakuntakaavat 1.- 4. lukuun ottamatta 3.vaihemaakuntakaavan tuuli-voima-alueita. Rantaosayleiskaavan kohdalla onkin syytä kiinnittää huomiota siihen, mitkä maakuntakaavamerkinnot ohjaavat rantaosayleiskaavan laadintaa.

Maakuntakaava 2040:ssä rantaosayleiskaavan alueelle sijoittuu seuraavat maakuntakaavamerkinnot: valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (ma/kv, Ylikylän alue), kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue (ma-1, Ylikylän alue), peltobiotalousalue (pb, Saramo-Ylikylä), taajama-seudun kehittämisen kohdealue (tkk), ohjeellinen vesiretkeilyreitti sekä ohjeellinen moottorikelkkailureitti. Lisäksi annetaan yleismääräykset koko maakuntakaava-alueelle rantojen käyttöön ja arkeologisen kulttuuriperinnön huomioimiseksi. Aikaisempiin vaihemaakuntakaavoihin 1.- 4. verrattuna matkailun ja virkistyksen vetovoima-alue-merkintä on muuttunut ja ulottuu vain eteläiseen osaan kaava-aluetta sekä kyläaluemerkintä ja maaseutukehittämisen erityisalue -merkintä on kumottu.

Merkittävin muutos on uusi peltobiotalousalueen merkintä, joka korvaa maaseutukehittämisen erityisalueen. Merkinnän tarkoitus on huomioida maaseutuelinkeinojen toimintaedellytykset ja niiden kehittämismahdollisuudet ja alueille suositellaan yhteistoimintaa yhteisten suunnittelu- ja kehittämisperiaatteiden luomiseksi kuntakaavoituksessa. Rantaosayleiskaavaan onkin merkitty maatilojen talouskeskusten alueet, joka tukee maakunta kaava merkinnän tarkoitusta.

Vastine: Päivitetään kaavaselostusta maakuntakaavaa koskevaa osiota muuttuneen maakuntakaavatilanteen mukaiseksi. Lisäksi päivitetään selostuksen kohta ”8.4 Maakuntakaavan suunnittelutavoitteiden toteuttaminen” muuttuneen kaavatilanteen ja lausunnossa esille tuleen tiedon mukaisesti.

Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo

On erittäin valitettavaa, että valtakunnallisesti arvokasta aluetta kaavoitetaan piittaamatta maisema-arvoista. Kaavaa varten laadittujen selvitysten taso ei vastaa maakäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimuksia eikä niitä ole museoviranomaisen vaatimuksesta huolimatta korjattu ja täydennetty. Lisäksi museo pitää erittäin ongelmallisena, että Lautiaisen alue on sekä selvityksissä että kaavan vaikutusten arvioinnissa jäänyt huomiotta.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

5.2.2021

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa MRL:n mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Ne on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Alueen suunnittelun lähtökohtana tulee olla valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen turvaaminen.

Kyseinen kaava-alue on maiseman sekä rakennetun kulttuuriympäristön osalta valtakunnallisesti arvokas. Sitä koskevat siten valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, joiden mukaan alueella tulee erityisesti vaalia sekä kulttuurimaiseman että rakennetun kulttuuriympäristön arvoja. MRL:n mukaan valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet edellyttävät, että arvokkaat maisema-alueet ja merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt otetaan huomioon alueiden käytössä. Maiseman ja kulttuuriympäristön vaalimisen tulee olla kaava-alueen (Ylikylän alueen) suunnittelun lähtökohtana ja se tulee todeta kaavan yleismääräyksissä.

Vastine: RKY- alue ja valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö on ollut suunnittelun lähtökohtana. Rakentamismäärä alueella on mahdollisimman alhainen ja uudisrakentaminen on sijoitettu peitteisille alueille aina, kun se on ollut mahdollista kiinteistö- ja omistusolosuhteet huomioiden.

Kaavassa on myös arvot kulttuuriarvot ja maisema-arvot huomioitu omilla merkinnöillä ja määräyksillä.

Rantaosayleiskaavan selvitykset

Aloitettaessa kaavan laatimista valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamalle alueelle on syytä kiinnittää erityistä huomiota kaavojen lähtötietojen ja perusselvitysten riittävyyteen ja ajantasaisuuteen ottaen huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Jos selvitykset eivät mahdollista alueen tai kohteen ominaisluonteen ja erityispiirteiden tunnistamista sekä näiden arviointia, on niitä syytä täydentää. Arviointi auttaa ratkaisemaan mm. mahdollisen täydennysrakentamisen sijainnin sekä mittakaavan ja rakentamistavan

Kaava-alueelta on laadittu rakennettua kulttuuriympäristöä koskeva selvitys Nurmeksen Ylikylän rakennettua kulttuuriympäristöä 2015 sekä elokuussa 2015 laadittu arkeologisen kulttuuriperinnön inventointi. Maiseman ja rakennetun kulttuuriympäristön selvitys on puutteellinen. Suurta osaa kaava-alueesta ei ole selvitetty lainkaan. Myös selvityksen tiivistelmässä kerrotaan, että selvityksessä käsitellään Ylikylän rakennusperintöä. Maiseman osalta selvitys jää liian ohueksi. Museo ei voi arvioida suunnittelualueen kaikkia suojelutarpeita ja -ratkaisuja ennen kuin selvitystä on täydennetty.

Museoviranomaisen aiemmin antama palaute

Museovirasto (asiaa aiemmin hoitanut museoviranomistaho) on kaavan luonnosvaiheeseen antamassaan lausunnossaan (MV/548/05.02.00/2014) todennut, että kaavaratkaisu ei ota kulttuuriympäristön ja maiseman arvoja riittävästi huomioon eikä kaavassa esitetty vaikutusten arviointi ole riittävä. Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo yhtyy asiassa Museoviraston näkemykseen. Museovirasto on myös esittänyt, että lomarakennuspaikkojen määrää valtakunnallisesti arvokkaalla alueella vähennetään olennaisesti tai niitä ei osoiteta lainkaan.

Museo esittää, että ainakin kolme maisemaa merkittävästi muuttavaa rakennuspaikkaa (Kurkilahti 2 paikkaa ja Pappilanniemi 1 paikka) tulee poistaa. Mahdollisena ratkaisuna voisi olla korvaavan rakennusoikeuden esittäminen. Myös muut valtakunnallisesti arvokkaalle alueelle sijoitetut rakennuspaikat tulee arvioida nyt esitettyä huolellisemmin. Kaavan mahdollistama maisemakuvan muuttuminen ja sopimaton uudisrakentaminen ovat vastoin aluetta koskevia valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita.

5.2.2021

Vastine: Se että alue luokiteltu Valtakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi (RKY) ja valtakunnallisesti merkittäväksi maisema-alueeksi ei tarkoita sitä, että alueelle ei saisi osoittaa uutta rakentamista tai maankäyttöä. Alueille ei ole asetettu rakennuskielto, alueita suojeltu eikä niitä ole tarkoitus museoida. MRL ja Suomen perustuslaen takaama yhdenvertainen kohtelu eivät mahdollista sitä, että alueelle ei osoitettaisi uutta rakentamista ranta-alueille. Rakentamisen määrässä on huomioitu maisema- ja kulttuuriarvot. Maanomistuksesta ja kiinteistöjaotuksesta johtuen osa uusista rakennuspaikoista on sijoittunut maisemallisesti arvoille ja avoimille paikoille, mikä on myös todettu vaikutusarvioissa. Rakentamisen määrä ei oleellisesti vähene, vaikka mitoituskerrointa pienennettäisiin, koska alueella on lukuisia emätiloja, joille kuuluu vähintään yksi rakennuspaikka. Maisema-arvot on myös huomioitu siten, että rakentaminen on ohjattu aina, kun se on ollut mahdollista peitteisille alueille, jolloin maisemalliset vaikutukset ovat vähäiset. Elävä ja asuttu kyläyhteisö edes auttaa kulttuuriympäristöjen kestävästä käytöstä sekä turvaa alueellisen monimuotoisuuden ja ajallisen kerroksellisuuden.

Papinniemen rakennuspaikkaa ei voida siirtää muualle, koska tila 81-0 on emätila ja tila käsittää vain niemen alueen.

Kurkilahden toinen rakennuspaikka voidaan muuttaa tilan talouskeskukseen liittyväksi rantasaunan rakennuspaikaksi olevan ladon läheisyyteen puustoiselle ranta-alueelle. Toinen rakennuspaikka on mahdollista sijoittaa Kurkilahden etelärannalle olevan rakennuspaikan viereen.

Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamääräyksiin museo esittää seuraavia korjauksia ja tarkennuksia: Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue ma-1, määräys: Valtakunnallisesti arvokkaalla maisema alueella maiseman arvojen vaaliminen tulee ottaa lähtökohdaksi eikä maisemaan liittyviä erityisarvoja tule hävittää. Rakentamis- ja muissa toimenpiteissä tulee museoviranomaiselle varata tilaisuus lausunnon antamiseen.

Arvokas rakennus tai rakennusryhmä sr-2, määräykseen lisättävä: Ennen rakennusta tai sen ympäristöä muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä tulee museoviranomaiselle varata tilaisuus lausunnon antamiseen.

Vastine: Muutetaan ma-1 määräys seuraavaan muotoon:

”Korjaus- ja uudisrakentaminen tulee sopeuttaa vallitsevaan maisemaan ja rakentamistapaan ja ympäristöä tulee hoitaa alueen maisemalliset arvot huomioon ottaen. Maisemaa muuttaviin toimenpiteisiin lukuun ottamatta metsänkäsittelyä tulee museoviranomaiselle varata tilaisuus lausunnon antamiseen.”

Rakentamiseen liittyviin hankkeisiin lausunto tulee pyytää sk-1-määräyksen perusteella. Maisema-alue merkintään sitä ei toiston takia ole tarvetta ottaa.

sr-2 kohde merkintää ei ole tarkoituksen mukaista muuttaa, koska merkinnän määräys ohjaa rakennusvalvontaa ja kohde on paikallisesti arvokas.

Arkeologisen kulttuuriperinnön merkitseminen kaavaan

Arkeologinen kulttuuriperintö on merkitty kaavakartalle ja -määräyksiin asianmukaisella tavalla niin muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamien kiinteiden muinaisjäännostojen kuin muiden kulttuuriperintökohteiden osalta. Museo pitää kuitenkin tärkeänä, että myös selostuksessa esitetyt tiedot vastaavat alueen todellista tilannetta ja palvelevat kaavan käytettävyyttä. Näin ollen ainoastaan Talviniemen historiallisen ajan asuinpaikka (muinaisjäännostunus 1000031464), Pekkalan kivilautainen asuinpaikka (541010009), Kämpyläkosken

5.2.2021

historiallisen ajan mylly (1000031463) sekä Mataraniemen toisen maailmansodan aikainen puolustusvarustus (1000031472) on tarpeen listata sivuilla 15–16 esitetyssä taulukossa muiden mainittujen kohteiden sijaitessa hankealueen ulkopuolella. Nimen, ajoituksen ja tyyppin ohella museo esittää, että taulukkoon liitetään myös kohteiden yksilölliset muinaisjäännostunnukset.

Vastine:

Täydennetään kaavaselistusta siten, että siitä käy selvästi esille ne kohteet, jotka sijoittuvat suunnittelualueelle.

Kaavaratkaisu

Museon käsityksen mukaan kaavaratkaisu ja kaavaa varten tehdyt selvitykset eivät ota kulttuuriympäristön ja maiseman arvoja riittävästi huomioon. MRL:n 39 §:ssä todetaan, että arvokkaat maisema-alueet ja niiden vaaliminen tulee ottaa ohjaavina huomioon yleiskaavaa laadittaessa. Maiseman ja rakennetun kulttuuriympäristön arvojen väheneminen ei tue tätä tavoitetta.

Vastine: Kaavaratkaisussa on huomioitu maisema- ja kulttuuriarvot siinä määrin kuin ne on voitu huomioida vaarantamatta maaomistajien yhdenvertainen kohtelu.

Pohjois-Savon ELY-keskus

Pohjois-Savon ELY-keskus esittää kaavaehdotukseen lausuntonaan seuraavaa:

Maantien 15928 teoreettinen 45 dB:n melualue ulottuu 55 metrin etäisyydelle tien keskilinjasta mitattuna, jolloin suuri osa emätilan 18:19 RA-rakennuspaikasta (Hirvikoskella) sijaitsee melualueella. Kaavamääräyksiin on syytä laittaa maininta melulta suojautumiseen rakennuspaikalla. ELY-keskus ei vastaa kiinteistön mahdollisten meluntorjuntatoimenpiteiden kustannuksista.

Vastine: Tilalle 18-19 osoitetun uuden rakennuspaikan eteläraja on noin 80 m päässä maantien keskilinjasta. Rakennuspaikalle on mahdollista rakentaa niin, että se ei ole melualueella. Kaavan yleismääräyksiin voidaan lisätä määräys: ” Maantien läheisyyteen rakennettaessa tulee rakennukset sijoittaa siten, että tarvittaessa suojaavat oleskelualueetta maantien liikennemelulta sekä muutoinkin huomioida liikennemelulta suojautuminen.”

5.2.2021

Muistutukset

1. Jukka Gröhn

Toivoisin, että tontti 18:44 muutettaisi A/1 tontiksi. Lomakiinteistö on rakennettu omakotitalo vaatimuksen mukaisesti. Jätevesijärjestelmät ovat myös rakennettu nykyasetusten mukaisesti. Tontilla on oma porakaivo. ja koko tontti muutettaisiin rakennuspaikaksi, koska nykyisen kaavan mukaan on ahdasta rakentaa vaikka aittaa tai vierasmökkiä tontille.

Vastine: Koska rakennuspaikalle on jo rakennettu asuinrakennuksen vaatimukset täyttävä asunto ja koska rakennuspaikka sijoittuu lähelle maantietä noin 10 km päähän Nurmeksen keskustasta, voidaan rakennuspaikan käyttötarkoitukseksi muuttaa asuntoalue (A).

2. Aila Härkönen ja Arja Kuittinen, valtakirjalla Valma Kuittinen, Anna-Liisa Nevalainen ja Maija Kuittinen

541-419-21-10 Lehmilahti/Laurila kantatila

Ko. kantatilan perikunnan mielestä rantaosayleiskaavaan ehdotetun rakennustontin pinta-ala on liian pieni rajaten myös mahdollisen loma-asunnon sijoittamista tulevaisuudessa. Kyseinen ranta-osuus on ainut omistamamme rantapaikka. Laurilan tilan perikunnan omistama rantaviiva on suhteellisesti suurin verrattuna muihin ko. Rannan omistajien. Ehdotukseen piirretty rakennustontti sisälsi siis rantaviivaa liian vähän ja tätä täytyy lisätä.

Olemme käyneet keskustelua avoimessa tapahtumassa Timo Leskinen aluepäällikkö FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy sekä Stiina Seitavuo maankäytösuunnittelija Nurmeksen kaupunki ja mukana Aila Härkönen ja Arja Kuittinen ko. Asiasta, jossa he kertoivat että meillä on rantaviivaa 760 m, josta muunnettu rakennusoikeus on 480 m tarkoittaen 1.44 rakennuspaikkaa kokoluokka 250 m². Eli ao. asiantuntijat kertoivat, että rakennuspaikkoja on yksi.

Kaavoitusjaoston päätös kokous 17.6.2004 Pykälä 61 koskien Jussi Säämäsen poikkeusluvalla hakemaa rakennuslupaa useille loma-asunnoille; perusteluissa on kerrottu ettei ko. lupa vähennä muiden rakennusoikeutta tulevaisuudessa ja siinä sanotaan, että Kuittisten kantatila RN: 0 21:10 lomarakennuspaikkoja on 1.3 - 1.7 kpl. Tuolloin Säämäsen rantarakennusoikeudeksi 0,4 - 0,5 loma-asunnon rakennuspaikkaa (rakennusoikeudet on yleensä pyöristetty ylöspäin eli ko. Tapauksessa se voisi olla esim. yksi rakennuspaikka, jolla sijaitsee sauna ja loma-asunto, koska puolikkaita rakennuspaikkoja ei tunneta). Samaisessa kaavoitusjaoston päätöksessä todetaan, että Kuittisten kantatila RN 21:10 rakennuspaikkoja on 1,4 - 1,9 (pyöristys ylöspäin, 2kp1)

Kaupungin virkamiesten täytyy kohdella kaupunkilaisia tasapuolisesti. Tuolloin Säämänen on saanut rakennuspaikan, vaikka omistaa rantaviivaa todella vähän. Allekirjoittaneilla on suhteessa eniten rantaviivaa Lehmilammen rannalla.

Vaadimme rantaosayleiskaavaan kaksi rakennuspaikkaa sekä pinta-alallisesti isompaa rantarakennustonttia omistamallemme Lehmilammen rannalle, jotta lomamökkien järkevä sijoittelu toteutuisi rinne-kallioisen maaston takia.

5.2.2021

Nurmeksen kaupunki
Ylikylän ja Lautiaisen ranta-
osayleiskaava

Poistuminen | Toimielimet | Kaavoitusjaosto | Pöytäkirja 17.06.2004 | Avaa haku

Kaavoitusjaosto
Kokous 17.06.2004 / Pykälä 61

Edellinen asia | Seuraava asia

Kaavoitusjaosto	§ 50	19.05.2004
Kaavoitusjaosto	§ 61	17.06.2004

LAUSUNTO POIKKEAMISHAKEMUKSESTA / J. SÄÄMÄNEN

277/44.444/2004

KJAOS § 50

Kaavoituspäällikkö:

Ympäristöpalvelujen kaavoituksessa on valmisteltu Pohjois-Karjalan ympäristökeskukselle 13.5.2004 osoitetusta poikkeamishakemuksesta seuraavan lausunnon perusteluineen:

Hakija:

Jäämänen Jussi

Osoite:

Ylikyläntie 106, 75500 NURMES

Kaupunki:

Nurmes.

Rakennuspaikka:

Sipola RN:o 22:24 ja Pellonpää RN:o 22:25,

Ylikylässä, määräala em. tiloista,

pinta-ala noin 0,5 ha, Lehmilammen

rantavyöhykkeellä.

Rakennushanke:

1½ -kerroksisen, 104 k-m2 :n loma-asunnon

ja 1 -kerroksisen saunan rakentaminen.

Kaavoitustilanne:

- maakuntakaavassa [seutukaavat] alueelle ei ole merkintöjä. Maakuntakaava on parhaillaan tarkistettavana.

- kaupunginvaltuuston 26.10.2000 hyväksymässä oikeusvaikutuksettomassa yleiskaavassa (rakennesuunnitelma 2010) alue on merkitty: Pääkyläksi, jolla sijaitsee ti jolle suunnitellaan maaseudun peruspalveluita ja jota pidetään kunnan tasapuolisen kehittämisen ja rakentamisen kannalta edullisena. Alueiden käytön ja rakentamisen järjestämisen ohjaamiseksi alueelle tulee laatia asemakaava tai vähintäänkin kyläsuunnitelma (AT-1/sk). Merkintä sk tarkoittaa kyläaluetta, joka on valtakunnallisesti merkittävä maisemaltaan ja kulttuurihistorialliselta ympäristöltään.

- Ylikylään on vuonna 1996 laadittu kyläsuunnitelma, jossa Lehmilammen ranta-alue on merkitty valtakunnallisesti arvokkaaksi kulttuurimaisema-alueeksi, peltoalue (MT/sk). Alueselosatuksessa mm. todetaan, että rannoille ei tulisi rakentaa (vertaa: ote ylikylän kyläsuunnitelmasta).

5.2.2021

Nurmeksen kaupunki
Ylikylän ja Lautiaisen ranta-
osayleiskaava

3.9.2020.

Dynasty for SQL tietopalvelu

- oikeusvaikutteisen yleiskaavan laatimien alueelle on ohjelmoitu aloitettavan vuosina 2004 - 20011.

Oleva ja tuleva tilanne:

- kyseiselle Sipola RN:o 22:24 ja Pellonpää RN:o 22:25 tilalle ei ole rakennettu. Säämästen omistuksessa on useita tiloja joiden yhteenlaskettu luonnollinen rantavyöhyke on 1.716,6 m ja muunnettunakin sitä on 794,9 m. Jos rakennusoikeus määriteltäisiin tavanomaisen rantavyöhykkeen mukaisesti 3-4 loma-asuntoa muunnetulle rantaviivakilometrille, niin Säämästen omistussyksikön rantavyöhykkeelle tulisi rakennusoikeudeksi 2,4 - 3,2 loma-asuntoa.

Tuleva saunarakennus tulisi 15 metrin päähän lehmilammen rantaviivasta ja loma-asunto tulisi 25 metrin päähän.

Pyydetyt lausunnot ja selvitykset:

- hankkeen naapureita on kuultu hakijan toimesta, eikä heillä ole ollut huomautettavaa hankkeen johdosta.

Hakemuksen sekä hankkeen sopeutuminen lain edellytyksiin:

- rakentamisen edellytysten ratkaiseminen maankäyttö- ja rakennuslain 23 luvun säännösten perusteella,
- maankäyttö- ja rakennuslain 172 §:n mukaan poikkeamisen edellytyksissä mm. todetaan, että poikkeaminen ei saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaava toteuttamiselle tai alueiden muulle järjestämiselle. Poikkeusta ei saa myöntää, jos se johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Sovelletut oikeusohjeet:

- Maankäyttö- ja rakennuslaki 72 § ja 23 luku,

Ratkaisuvalta:

- Nurmeksen kaupunginhallituksen hallintosäännön 7 § 2 momentin 15 kohdan mukaan kaavoitusjaoston tehtävänä on antaa tarvittaessa toimialaansa liittyvät kunnan lausunnot.

Täydentävät perustelut (hakijan esittämät):

- tarkoitus rakentaa loma-asunto omistamallemme tilalle Lehmilammen rantaan.
- vesialue on liian pieni, jota kompensoidaan tilan muilla vesialueilla.

Päätösehdotus:

Kaavoitusjaosto puoltaa hakemusta.

Perustelut:

Poikkeaminen ei:

* aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, koska omistussyksiköllä on riittävästi rantarakennusoikeutta ja sille vielä jää riittävästi rakentamisesta vapaata rantavyöhykettä.

* vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, koska rakennuspaikalla ei ole havaittu olevan uhanalaisia kasveja taikka eläimiä

* hankkeen vesi- ja jätehuolto on järjestettävissä tyydyttävällä tavalla

* rakennuksen julkisivujen värit on sovitettavissa maisemaan.

* toivottavaa kuitenkin olisi, että loma-asunto sijoitettaisiin vähintäänkin 30 metrin päähän rantaviivasta, kuten rakennusjärjestyksessä on mainittu.

Kaavoitusjaosto:

Pöytäkirjaan merkitään, että puheenjohtaja Jussi Säämänen poistui kokoushuoneesta omassa asiassaan esteellisenä ja puhetta johti tämän asian osalta varapuheenjohtaja Jorma Pikkarainen.

Päätösehdotus hyväksyttiin siten tarkistettuna, että perustelujen viimeinen lause muutetaan muotoon: "loma-asunto tulee sijoittaa vähintäänkin 30 metrin päähän rantaviivasta, kuten rakennusjärjestyksessä on mainittu".

KJAOS § 61

5.2.2021

Nurmeksen kaupunki
Ylikylän ja Lautiaisen ranta-
osayleiskaava

3.9.2020.

Dynasty for SQL tietopalvelu

Kaavoituspäällikkö:

Myöhemmin, ennen pöytäkirjan allekirjoittamista ja tarkastamista, on käynyt ilmi, että naapurien kuulemisessa on tapahtunut muotovirhe, mistä syystä kyseisen pöytäkirjan tätä asiaa koskevaa jaoston päätöstä ei ole pantu täytäntöön, vaan asiassa suoritetaan naapurien kuuleminen kaupungin toimesta ennen asian jatkokäsittelyä. Veikko Kuittinen ym. ovat 31.5.2004 tehneet asiassa oikaisulausunnon. Lausunnon mukaan he ovat saaneet rakennushankkeesta harhaanjohtavaa tietoa ja näin ollen peruuttavat rakennushanketta puoltavat allekirjoituksensa. Lausunnon mukaan he vastustavat rakennushanketta.

Naapurien kuulemisasiakirjat on 2.6.2004 toimitettu lähetteellä osallisille postitse. Osallisille on annettu mahdollisuus tehdä kirjallinen huomautus viimeistään 16.6.2004 klo 15:00 mennessä.

Esityslistan postittamiseen mennessä 11.6.2004 on saapunut yksi muistutus Anja Kuittiselta. Muistutuksessa todetaan, että: "Geologit totesivat viime talvena lampea tutkiessaan, että lampi on eliöiltään rikas ja pohjasta voi tutkia vuosilukuja. Ylikylän kyläsuunnitelmassa esitetään, että rannoille ei tulisi rakentaa. Olen samaa mieltä. Jussi Säämäsen rakennushankkeet ja moottoriveneet haittaavat naapureita ja luonnon rauhaa lammella. Täten vastustan hanketta".

Kaavoitustyöryhmä on 9.6.2004 käsitellyt asiaa.

Päätösehdotus:

Teen päätösehdotukseni kokouksessa johon mennessä kaupungin toimesta tehty naapurien kuuleminen on suoritettu.

Kaavoitusjaosto:

Pöytäkirjaan merkitään, että:

- tämän asian käsittely oli päätetty siirtää kokouksen lopussa käsiteltäväksi, jotta puheenjohtaja voi vapautua kokouksesta
- puheenjohtaja Jussi Säämänen poistui kokoushuoneesta omassa asiassaan esteellisenä ja puhetta johti tämän asian osalta varapuheenjohtaja Jorma Pikkarainen
- naapureita on kuultu kaupungin toimesta ja huomautuksia ovat antaneet neljä muuta naapuria jo tulleen yhden lisäksi (=yhteensä viisi huomautusta); 10.6.2004 Urpo ja Eila Saastamoinen (johon liittyy Turun yliopiston professori Timo J Saarisen lausunto), 11.6.2006 Liisa Siipola, 13.6.2004 Veikko Kuittinen ja Vilho Kuittisen perikunta, 15.6.2004 Jaakko Pyykönen
 - naapureiden huomautuksissa on kiinnitetty huomiota mm. Lehmilammen perinnemaisemaan, luontoarvoihin, maanomistajien tasavertaiseen kohteluun alueella ja rantojen käyttömahdollisuuksissa, tilojen rantaviivojen yhdistämiseen riittäväksi laskennalliseksi rantaviivan saamiseksi sekä mahdollisiin aikaisempiin rakentamisiin, Ylikylän kyläsuunnitelmaan, Timo J Saarisen lausuntoon, Lehmilammen sietokykyyn rantarakentamiselle, vesiliikenteeseen lammella, rantavyöhykkeiden rakennusoikeuslaskelmiin ja siirtoihin muualta, rantavyöhykkeiden rakentamiskelpoisuuteen, poikkeamisluvan myöntämiseen yhtä aikaa kaikille ranta-

5.2.2021

Nurmeksen kaupunki
Ylikylän ja Lautiaisen ranta-
osayleiskaava

3.9.2020.

Dynasty for SQL tietopalvelu

- alueen maanomistajille, eri henkilöiden erilaisiin näkemyksiin rakennusten määrästä ja rannanomistajien oikeuksista sekä tasapuolisesta kohtelusta ja ranta-alueiden (tarkoitettaneen rakennusoikeuksien) siirtomenettelystä, korkeaan kallioon alueella, lammen vesilintukantaan, yli 100 vuotiaiseen kuusimetsään ja sen maaeläimistöön ja linnustoon, lammen vesistön eläimiin, alueen kuulumista valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuurimaisema-alueeseen, lammen olemista tärkeänä tutkimuskohteena, rakentamisella rajoitetaan muiden maanomistajien tulevaa maa- ja ranta-alueiden käyttöä ja aiheutetaan arvonmenetyksiä
- naapureiden huomautuksissa vastustetaan hanketta ja esitetään pidättäytymistä poikkeamislupamenettelystä ja, että rakentaminen sallittaisiin vasta osayleiskaavan tai ranta-asetuksen laatimisen ja hyväksymisen jälkeen, jolloin kaikkien maanomistajien edut tulisivat tasapuolisesti huomioiduksi ja samalla tulisi huomioiduksi myös lammen erikoisluonne ja ympäristökysymykset
 - naapureiden huomautukset on hyvän hallintotavan mukaisesti 16.6.2004 toimitettu Jussi Säämäsen tiedoksi ja varattu hänelle mahdollisuus antaa oman vastineensa huomautuksista
 - Jussi ja Pirkko Säämänen ovat 17.6.2004 antaneet omat vastineensa huomautuksista. Jussi Säämäsen vastineissa on kiinnitetty huomiota mm:
 - hakijan muille rantavyöhykkeille loma-asunnon rakentaminen olisi maisemallisesti ja kaavallisesti tyyliä ratkaisu
 - Lehmilammen rannalle ovat jo rakentaneet; Eila ja Urpo Saastamoisen kantatila asuin- ja navettarakennuksineen, Liisa Siipola vapaa-ajan asunto, Lehmilammen Kuittisten ranta-asunto
 - heidän huomautukset ovat ristiriitaisia, koska he kantavat huolta vain omasta rakennusoikeudesta ja haluavat estää Säämästen rakentamisen vedoten ainutlaatuisuuteen elimistöön lammella
 - Säämästen tarkoitus ei ole missään tapauksessa eikä missään olosuhteissa viedä toisten maanomistajien rakennusoikeutta, vaan käyttää omaansa, koska maankäyttö- ja rakennuslaki sen heille turvannevat
 - Rakennusoikeuksien laskennassa on käytetty Nurmeksen kaupungissa käytössä olevia ja Nurmeksen kaupunginvaltuuston vahvistamia laskentakaavoja
 - Säämäset toivovat, että heidän hankkeensa etenisi myönteisesti ja lausunto olisi puoltava ja Lehmilammen kaikille maanomistajille turvataan tasapuolinen ja oikeudenmukainen rakennusoikeus luonto ja ympäristö huomioiden.
 - Pirkko Säämäsen vastineissa on kiinnitetty huomiota mm:
 - Koska häntä on huomautuksissa syytetty siitä, että hän olisi antanut väärää tietoa rakentamisasiassa, niin hän toteaa seuraavaa:
 - Lehmilahdessa käydessäni pyytämässä veikko ja Valma Kuittisen lupaa, levitin pirtin pöydälle asemapiirroksen, jossa oli sekä saunan, että mökin paikat nähtävillä. Lisäksi oli saunan piirustukset, poikkeamishakemus ja naapurien kuulemislomake, jossa oli selvästi kirjoitettu; sauna ja loma-asunto, sekä niiden rakennusaikataulukin. Mitään ei ole salailtu, vaan avoimesti puhuttu ko. rakennushankkeesta. Kun sitten aloin soittaa työiltä lupaa puhelimitse, niin en tarkalleen muista puhuinko saunasta vai mökistä, mutta tarkoitus ei ainakaan ollut salata mökin tulevaa rakentamista. Valmalla ja veikolla ei siinä vaiheessa eikä myöskään työillä ollut mitään rakennushanketta vastaan. Ainoastaan sovimme, että lammen rauhaa ei rikota, ja moottoriajoneuvoja ei lammelle viedä.
 - Myös Saastamoisessa käydessäni esitin kaikki paperit heidän tutkittavaksensa ja asia käsiteltiin täydessä yhteisymmärryksessä ja heillä ei ollut mitään rakennushanketta vastaan. Myös siellä sovittiin, että moottoriveneillä ei lammella ajella.
 - Lopuksi hän ihmettelee mistä johtuivat täydelliset takinkäännökset.

Asiasta käydyn keskustelun jälkeen kaavoituspäällikkö teki seuraa
van päätösehdotuksen.

5.2.2021

Nurmeksen kaupunki
Ylikylän ja Lautiaisen ranta-
osayleiskaava

3.9.2020,

Dynasty for SQL tietopalvelu

Päätösehdotus:

Kaavoitusjaosto päättää lausuntonaan Pohjois-Karjalan ympäristökeskukselle todeta aiemman lausuntonsa lisäksi ja siitä poiketen seuraavaa:

Naapurusto huomautuksissaan on aivan oikein kiinnittänyt huomiota Ylikylän kuulumisesta valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuurimaisema-alueeseen, Lehmilammen rantavyöhykkeen ja lammen erikoisiin luontoarvoihin ja itse lammen olemista tutkimuskohteena, maanomistajien tasapuoliseen kohteluun, sekä Ylikylän kyläsuunnitelmaan.

Näillä naapurien huomautuksilla ei kuitenkaan ole sellaista juridista vaikutusta rantarakentamiseen, että eikö rakentamista jossain mittakaavassa tulisi voida sallia, koska kyseinen rantarakentaminen ei vaikeuta alueen kuulumista edelleenkin valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuurimaisema-alueeseen, Lehmilammen erikoisiin luontoarvoihin tutkimuskohteena, maanomistajien tasapuoliseen kohteluun tulevassa alueen rantaosayleis- tai ranta-asemakaavoituksessa, sekä Ylikylän kyläsuunnitelmaan, jolla ei ole sen laatimistavasta johtuen oikeusvaikutuksia.

Naapurien huomautuksissa mainitut seikat ovat keskenään ristiriitaisia, koska toisaalta vaaditaan rantavyöhykkeelle rakentamisesta pidättäytymistä ja lammen säilyttämistä erämaalampena ja toisaalta haluttaisiin turvata rantarakentamismahdollisuus mahdollisimman korkeana lammen rantavyöhykkeellä, johon kaupungin kaavoittajana ei poikkeamismenettelyn yhteydessä ole voitu ennakolta sitoutua. (Ilmeisesti muiden henkilöiden näkemykset, joiden kanssa huomautuksen tekijät ovat keskustelleet rantarakennus-oikeuksista ym., ovat saman sisältöisiä, kuten Nurmeksen kunnan kaavoittajankin, koska ne näkemykset perustuvat maanomistajan laatiin ranta-asemakaavoihin tai kuntien laatiin yleiskaavoihin, joissa rakennusoikeudet on tutkittu tarkemmin ja niitä voidaan saman kantatilan ja omistusyksikön sisällä harkiten siirrellä, mikä taas poikkeamismenettelyssä ei ole mahdollista, nythän ei ole lainkaan kyse näistä kaavoista, vaan poikkeamismenettelystä, jolloin ollaan paljon varovaisempia myös rakennusoikeuksien määrittelyn suhteen. Tältä osin huomautuksen tekijät ovat ilmeisesti sekoittaneet asioita).

Naapurien huomautuksissa on toisaalta edellytetty ranta-asemakaavan laatimista alueelle tai jo tässä yhteydessä samanaikaisesti myönnettävien poikkeamislupien myöntämistä tai sitten odottamista rantaosayleiskaavan laatimista alueelle. Rantaosayleiskaavan laatiminen on ohjelmoitu alkavaksi viimeistään vuonna 2011, se on liian kaukana ajatellen poikkeamisluvan hakijan intressiä. Samanaikaisesti ei voida myöntää muille maanomistajille poikkeamislupia, koska he eivät ole niitä hakeneetkaan, ja he ovat antaneet ymmärtää, että heillä ei ole tällä haavaa rakentamispaineita. Ranta-asemakaavan laatimisen puolesta ei yksikään maanomistaja ole esittänyt konkreettista aikataulua tai vastaavaa menettelytapaa tai tosiasiallista kaavoitustahtoa tai osallistumista kaavoituskustannuksiin.

Kuten naapurien huomautuksissa on todettu ja heille on asiasta myös kaupungin toimesta kerrottu, ranta-asemakaavan laatiminen alueelle maanomistajien toimesta olisi paras ratkaisu. Toisaalta ainoastaan yhden rakennuspaikan toteuttaminen koko lammelle massiivisella kaavaprosessilla ei liene sekään kovin mielekästä, niin rakentamisen toteuttamisen selvittäminen jossakin mittakaavassa poikkeamismenettelynä tulee tässä tilanteessa ainoana vaihtoehtona kysymykseen, mikä myös on maanomistajan oikeuksiin kuuluva eräs lakiin perustuva menettelytapa, joskaan ei ensimmäinen. Jaoston aiempi puoltava lausunto perustui hyvään uskoon siitä, että naapurusto ei vastusta hanketta ja, että tulevassa kaupungin alueelle laatimassa yleiskaavassa rakentaminen voidaan taatusti toteuttaa kyseisen maanomistusyksikön sisällä esitetyllä tavalla polkematta muiden rannanomistajien oikeuksia. Joskaan hakemuksen mukainenkaan rakentaminen ei polje naapurien oikeuksia, koska heille tulee järjestää rakennusoikeutta samassa suhteessa. Seikalla, että hakija on jo etukäteen varmuuden vuoksi laskettanut mahdollisesti tulevaa kaavoitusta silmällä pitäen koko omistusyksikkönsä rantavyöhykemäärät, ei poikkeamislautsuntoon ole suoranaista vaikutusta, vaan ainoastaan tulevan rakentamisen, kaavoituksen ja maankäytön muun järjestämisen harkintaan, joihin seikkoihin poikkeamistapauksissakin tulee rakentamista ja tulevaisuutta pitkällä tähtäyksellä "peilata". Kaupungilla eikä tietämämme mukaan ympäristökeskuksella ole ollut tietoa huomautuksissa esitetyistä kaikista seikoista, joilla toisaalta itse rantarakentamisen kannalta ei kuitenkaan ole erityistä merkitystä.

5.2.2021

Nurmeksen kaupunki
Ylikylän ja Lautiaisen ranta-
osayleiskaava

3.9.2020

Dynasty for SQL tietopalvelu

- Kaavoitusjaosto edelleen puoltaa hakemusta, mutta ainoastaan vain noin 19 m²:n suuruisen saunarakennuksen osalta ehdolla, että se sijoitetaan vähintäänkin 20 metrin etäisyydelle rantaviivasta, ja jäte- ja vesihuolto järjestetään siten, ettei niistä aiheudu Lehmilammen vesistölle haitallisia vaikutuksia.

Perustelu: Lehmilampi on jo otettu rakentamisen piiriin. Lammen koko rantavyöhykkeen luonnollinen rantaviiva on noin 2 294 m, muunnettuna se olisi 1 746 m (koska osa eli 1 097 m tulisi muuntaa 0,5:llä eli ottaa huomioon vain 50 %). Käyttäen Pielisen – Kuokkastenjärven mitoituspäätöksiä (ainakin näin poikkeamistapauksessa) Lehmilammen mitoitukseksi voisi määrittää 3 – 4 loma-asuntoa / muunnettu rantaviivakilometri. Tällöin Säämäsen rantarakennusoikeudeksi Lehmilammen rantavyöhykkeelle tulisi 0,4 – 0,5 loma-asunnon rakennuspaikkaa (rakennusoikeudet on yleensä pyöristetty ylöspäin eli tässä tapauksessa se voisi olla esim. yksi rakennuspaikka, jolla sijaitisi sauna ja loma-asunto, koska puolikkaita rakennuspaikkoja ei tunneta). Muiden rakennusoikeusosuudet olisivat seuraavat: Pyykösen kantatila RN:o 22:21 lomarakennuspaikkoja 1,3 – 1,7 kpl; Kuittisten ym. kantatila RN:o 21:10 rakennuspaikkoja

1,4 – 1,9 (pyöristys ylöspäin, 2 kpl); Saastamoisten kantatila RN:ot 22:12 ja 22:26 ja 22:15 (sisältää Siipolan rakennuspaikan) rakennuspaikkoja yhteensä 2,1 – 2,9 (pyöristys ylöspäin, 3 kpl), josta jo yksi on rakennettu ja kantatilan päärakennuskin on rantaan tukeutuva (eli uusia 1-2 kpl). Vaikka lammen koko on noin 17 ha, niin mitoitustilavuus tulisi ottaa tässä poikkeamistapauksessa rantaviivaperiaate, koska nykyisillä jäteveden puhdistusmenetelmillä oikein käytettynä ei rasiteta vesistöä lainkaan, jotenka lammen sietokyky kyllä kestää vaikka mitoitukseksi saataisiin yhteensä 8 kpl rakennuspaikkoja. Rakentamisessa myös voidaan asettaa rajoituksia rakentaa saunat kauemmaksi rannasta kuin 15 metriä ja loma-asunnot kauemmaksi kuin 30 metriä rannasta. Saunan rakentamiseen puoltava suhtautuminen perustuu siihen, että sen rakennusoikeus ei ainakaan vähennä lammen rantavyöhykkeen muiden maanomistajien oikeuksia ja lähinaapurit ovat aluksi jo antaneet suostumuksensa saunan rakentamiseksi, mutta muuttaneet mielensä vasta myöhemmin lähinnä loma-asunnon vuoksi.

Loma-asunnon rakentamisen osalta kaavoitusjaosto ei tässä vaiheessa puolla hakemusta, vaan sen rakentamismahdollisuus ja sijoitus tulisi ratkaista alueelle laadittavalla yleiskaavalla taikka maanomistajien laatimalla ranta-asemakaavalla.

Perustelu: Koska asiassa on tullut uutta tietoa ja naapurusto vastustaa erityisesti loma-asunnon rakentamista, ja etenkin kun näyttää rantavyöhykkeen maanomistajien toiveissa olevan ristiriitaisuuksia toisaalta rantarakentamisen määrän suhteen ja toisaalta lammen rantavyöhykkeiden luonnontilaisena säilyttämisen suhteen.

Kaavoitusjaosto:

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

5.2.2021

Vastine
Nurmeksen kaupunki
Ylikylän ja Lautiaisen ranta-
osayleiskaava

Vastine: Kaavaprosessin yhteydessä on laskettu kaikkien kaava-alueen tilojen rakennusoikeudet samanlaisilla ja yhtenevillä periaatteilla.

Tilan 31-10 rakennusoikeus perustuu kaavan mitoitusperusteiden mukaiseen laskelmaan. Tilalla on rantaviivaa noin 760 m ja mitoitusrantaviivaa on noin 480 m. Alueen mitoituskerroin on 3, joten rakennusoikeudeksi muodostuu 1,44 rakennuspaikkaa. Yleisten pyöristyssääntöjen perusteella tilan rakennusoikeudeksi muodostuu 1 rakennuspaikka.

Rakennuspaikkaa voidaan laajentaa, mutta uutta rakennuspaikkaa ei voida osoittaa.

3. Tarja Naumanen ja Sakari Huurinainen

Olemme tutustuneet ylläesitettyyn kaavaehdotukseen, jonka johdosta esitämme seuraavaa: Me maanomistajat Tarja Naumanen ja Sakari Huurinainen omistamme Nurmeksen Ylikylässä tilan : 541-419-20-59 / Vanha Kämpäys osoitteessa Kämpälyksentie 10. Tilan olemme hankkineet omistukseemme 19.07.2006. Esitämme, ettei tilaamme kaavassa varustettaisi Sr-kaavamerkinnällä. Perusteina esitämme seuraavaa: Hankituamme em. tilan omistukseemme vuonna 2006, aloimme laatia tilalle kunnostus-suunnitelmaa tuleville vuosille. Tässä yhteydessä saimme Nurmeksen museon edustajilta Suomen rakennuskulttuurin yleisluettelon tilan inventoiduista rakennuksista ja valokuvia em. rakennuksista. Luettelointiperusteina on mainittu Ylikylän rakennushistoria, ja luettelon laatijoina T.Kettunen ja T.Kakkinen, päiväyksenä 24.08.1992. Missään saamistamme papereissa ei mainita tietoa, että tilamme olisi rakennus- tai maisemallinen suojelukohde. Em. luettelosta selviää, että Vanha Kämpäys tilalla on ollut 24.08.1992 yhteensä 7 erillistä rakennusta. Verrattessamme saamaamme luetteloa kaupantekohetkellä 19.07.2006 olleeseen tilanteeseen, voidaan todeta, että luettelossa mainituista rakennuksista oli jäljellä vain 3 rakennusta, eli asuinrakennus, navetta ja otsaaitta. Vuosien 1992 - 2006 välillä olivat siis muut luettelossa mainitut 4 rakennusta kadonneet tilalta. Jos siis suojelu/säilytyspäättös tilan osalta olisi ollut jo silloin olemassa, olisi rantasaunan, aitta/puuliiterin, autotallin ja puimaliiterin purku ollut suojelumääräysten vastaisia toimenpiteitä. Koska rakennukset ovat kuitenkin purettuja, voidaan olettaa, ettei suojelumääräyksiä ole olleet olemassa kyseisenä ajanjaksona. Säilyneiden kolmen (3) rakennuksen kunnosta on meidän 19.07.2006 päivätyssä kauppakirjassa maininta " määrälalla sijaitsee vanhoja purkukuntoisia rakennuksia". Sekä maininta " alueella ei ole yksityiskohtaista kaavaa". Omistusaikanamme olemme rakentaneet Lautiaisen rannalle uuden saunamökin vuosina 2006 - 2008 , kunnostaneet tilalla olleen otsa-aiton 2009 - 2011 sekä peruskunnostaneet täydellisesti vanhan navettarakennuksen vuosina 2012 - 2018. Kunnostamatta on jätetty tilan vanha 90 m2 asuinrakennus, joka museoviraston ja myyjäosapuolen kertomusten mukaan on ollut asumattomana vuodesta 1981. Rakennuksessa ei ole sähköä, vesijohtoa, viemäriä eikä lämmitystä. Rakennus on kaatumaisillaan, lattiat ja perustukset romahtaneet. Rakennuksen käyttökuntoon saattamisen kustannusarvio alustavan arvion mukaan olisi noin 170.000 € - 220.000 €. Uudessa nähtävillä olevassa kaavaehdotuksessa kuitenkin rakennus / tila on merkitty Sr-merkillä suojeltavaksi. Kysyisinkin mitä tilalla on suojeltavaa nykytilassa, maisema, rantasauna, uusittu navetta vai kaatumaisillaan oleva vuodelta 1929 oleva asuinrakennus? Tilalla tarvittaisiin kipeästi autotalia ja varastorakennusta, jotka voisi luontevasti sijoittaa vanhan asuinrakennuksen paikalle, mikäli Sr-merkintä kaavaehdotuksesta poistetaan. Esitämme uuden kaavaehdotuksen muutosta siten, että tilamme vanha Kämpäys osalta kyseinen Sr - merkintä poistetaan.

Vastine: Päärakennus on vuoden 1996 aikaan ollut jo huonossa kunnossa. Rakennusta ei ole korjattu sen jälkeen, joten sen kunto ei ole ainakaan parantunut viimeiseen yli lähes 25 vuoteen. Alueen pihapiiri on myös muuttunut, koska vanhoja rakennuksia on purettu ja uusia on rakennettu tilalle. Rakennuskohteen merkintä muutetaan sr-1:stä sr-2:ksi.

4. Seppo Tolvanen

Omistan vaimoni kanssa kesämökin Lautiasella, Lahdenperä, 41. Ylikyläntie 86. Tien joka on rasiitteena oleva mökkitie (liittymälupa on). Tien alkupäähän on kaavoitettu omakotitalotontti. Muistutan, että jos tien paikka muuttuu (kaavassa tie siirretty ylemmäksi rinteeseen), niin tien muuttaja maksaa kulut ja tie on oltava myös talviliikennekelpoinen eli tien jyrkkyys. Huomautan vielä, että uuden tienpenkan läheisyydessä kasvaa him-mihiippo (paikallisesti arvokas minttu ehdotuksessa)

Vastine: Osoitettu rakennuspaikka on voimassa olevan ranta-asemakaavan mukainen rakennuspaikka. Yleis-kaava on tältä osin ainoastaan toteava. Muistutus kohdistuu kaavan toteuttamiseen liittyviin asioihin. Kaa-valla ei ole vaikutusta olemassa oleviin rasiteoikeuksiin ja muistutuksessa esitetty huomio yksityistien siirtä-misestä pitää paikkaansa. Muistutuksen johdosta kaavaehdotusta ei tarvitse muuttaa.

5. Nurmeskylän maa-alueen osakaskunta

Katselin näitä kaava-asiakirjoja. Sieltä puuttuu osallisten luettelosta Nurmeskylän maa-alueen osakaskunta, joka omistaa Kaukelonsaaret. Alue on merkitty virkistysalueeksi, joka on ok.

Vastine: OAS:ssä ei ole lueteltu yksittäisiä maanomistaja. Osakaskunta on yksi maanomistaja. Muistutuk-sessa ei ole esitetty itse kaavaehdotukseen liittyvää muutosesitystä.

Kaavatilaisuus 3.9.2020

Tila 541-419-21-10

- Halusivat, että RA rakennuspaikkaa laajennetaan ylös ja rantaviivaa pitkin, asia ok, tekevät vielä muistutuksen erikseen

Vastine: Asia käsitelty muistutuksessa 2.

541-419-20-53

- Tilan omistaja kävi paikalla ja ihmetteli Mataranniemen päädyssä olevaa uutta RA-paikkaa, pohtii vielä sitä, että tekeekö asiassa muistutuksen.

Vastine: Asiasta ei ole tullut muistutusta.

Kalle Kortelainen:

- Hänen osalta rakennuspaikat ok
- Huomautti, että tilalla 541-411-6-6 ei pitäisi olla rakennusoikeutta, mutta tilalla 541-411-6-7 pitäisi olla (ilmoitettu rakennuspaikkojen hinta)

Vastine: Siirretään A-rakennuspaikka tilalta 6-6 tilalle 6-7.

541-411-4-5, Tuula Männistö (soitti)

5.2.2021

- Tilalla ei osoitettu kaavassa rakennusoikeutta, sillä ranta huono. Mitoitus kuitenkin osoittaa, että rakennusoikeutta voitaisiin antaa. Laitetaan paikalle A -rakennuspaikka. Tilalla saunarakennus ja muita vanhoja rakennuksia.

Vastine: Osoitetaan rakennuspaikka olemassa olevien rakennusten kohdalle.

Suulliset mielipiteet:

- 31.8. Timon luona käynyt henkilö, joka haluaa sr-merkinnän pois vanhalta päärakennukselta (541-419-20-59)
- → soita ja pyydä tekemään kirjallisena, soitettu viikolla 38
- 2.9. Kiinteistön 541-411-42-21 koskien kävi omistaja toteamassa, että AO -rakennuspaikka ok. Ilmoitin hinnan n. 500 €
- 4.9. Jussi Säämänen/ Rakennuspaikat ja hinnat ok, ilmoitettu Mataranniemen kaavan kumoamisesta
- 5.9. Lahja Gröhn ja sisko/ Tilanne ok, ilmoitettu rakennusoikeus
- 24.9. Syksyllä mitatun tilan (RA) omistajat kävivät ja katsoivat kaavaa. Tila 541-411-6-7 tilalla A, vaikka nyt M. Ilmoitin, että maksaa n. 500 €
- 28.9. Härkönen soitti ja kysyi tilan 541-419-5-80 kaavoituksesta. Tilalle osoitettu RA-merkintä, tila jo rakennettu. Kysyi saako rantaan rakentaa rantasaunan? Kerroin luo-merkinnästä (liito-orava) ja rannan linnusto rajauksesta. Mutta myös, että tilalla 250 km² rakennusoikeutta.
- 28.9. Jukka Gröhn soitti ja kysyi, voisiko tilalle saada lisää rakennuspaikkoja, tulee käymään ti 29.9.

FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy

Timo Leskinen
DI