

Rautalammin kunta

Pohjois-Konneveden rantaosayleiskaavan muutos

Vastine luonnoksesta saatuun palautteeseen

LAUSUNNOT

Pohjois-Savon ELY-keskus

Rakentamista ohjaavassa yleiskaavassa on rakennusoikeuden määrittämisen perustuttava yksityiskohtaiseen tila- ja maanomistajakohtaiseen selvitykseen. Maanomistajien tasapuolisen kohtelun varmistamiseksi tulee rakennuspaikkoja osoitettaessa huomioida jo hyödynnetty rakennusoikeus eli tiloista jo ennen kaavoitusta lohkottujen rakennuspaikkojen määrä.

Em. selvittämiseksi tulee kaavatyössä suorittaa ns. emätilatarkastelu, joka tulee liittää osaksi kaava-aineistoa. Mikäli tila 686-409-11-53 Eerola on jo käyttänyt sille emätilaperiaatteen mukaisesti kuuluvan rakennusoikeuden, ei maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimuksen mukaisesti sille tule osoittaa lisärakennuspaikkoja.

Pohjois-Savon ELY-keskuksella ei ole muuta lausuttavaa kaavaluonnoksesta.

Vastine: Alueella voimassa olevan Pohjois-Konneveden rantaosayleiskaavan (hyv. 2003) mitoitusperiaatteiden mukaisesti ”Samalle maanomistajalle kuuluvia alueita käsitellään yhtenä yksikkönä, jota rakennusoikeuslaskelma koskee. Maanomistusyksikön sisällä rantarakennuspaikkojen sijoittamista ei ole sidottu kiinteistöyksiköihin. Samalle maanomistajalle kuuluvilla alueilla rakennusoikeutta voidaan siirtää saarista mantereelle ja alueelta toiselle”.

Nyt vireillä oleva kaavamuutos koskee kahta kiinteistöä, jotka ovat saman maanomistajan omistuksessa, joten kaavamuutosratkaisu on voimassa olevan rantaosayleiskaavan mitoitusperiaatteiden mukainen. Uusia rakennuspaikkoja ei synny, kaavamuutoksella ainoastaan siirretään voimassa olevassa rantaosayleiskaavassa osoitettu rakennuspaikka saman maanomistajan alueelta toiselle. Alueet sijoittuvat myös saman lahden rannalle vain noin 600 metrin päähän toisistaan, joten muutosta vesistökohtaiseen mitoitukseen ei tule.

MIELIPITEET

Mielipide 1 (Pekka Siikavirta, Markus ja Maija Kahelin, Juho Siikavirta)

Tämä kirjallinen mielipide koskee Rautalammin kunnassa vireillä olevaa yleiskaavamuutosta Pohjois-Konneveden rantaosayleiskaavan muutos, tila 686-407-5-16 ja 686-409-11-53. Rantarakennuspaikan siirto tilalta 5:16 tilalle 11:53 ja osoitetaan vakituisen asumisen mahdollis-tavalla ARA-merkinnällä.

Vaihdettavan rakennuspaikan RA-1 rakennusoikeus on 160 m² ja ARA-1 rakennuspaikaksi muutettaessa jopa 250 m². Asiassa on otettava huomioon maanomistajien tasapuolinen kohtelu ja kaavamuutoksella ei saa saada ylimääräistä taloudellista hyötyä, ilman että se on tasapuolinen muihin maanomistajiin nähden.

Mielestämme kaavamuutoksen kohde ns. rantapeltö on arvokasta maisemallista identiteettiä ja mahdollisesti jopa osaksi "suojattua tai suojelun arvoista" kansallismaisemaa. Myös rantaviivalla oleva "metsävyöhyke" koostuu 1 rivistä puista rantapenkalla. Kyseisellä paikalla kohteen maisemointi ei ole mahdollista.

Kyseisestä rantarakennusalueesta (ARA/1) ei ole tehty asianmukaista kuulemista kiinteistölle 686-409-11-52. Rantarakennuspaikan siirrosta aiheutuvat haitat kohdistuvat mainittuun kiinteistöön. Yleiskaavamuutoksen hakija otti yhteyttä noin kaksi vuotta sitten ilmoittaakseen rakentavansa tontin viereen lomakiinteistön. Puhelimessa sain käsityksen, että loma-asunto/rantakaava sijoittuisi metsäsaarekkeeseen, joka on 140 metrin päässä omistamani kiinteistön rajasta. Samalla annoin sähköpostiosoitteeni, jonne tarkempi rakennuspaikka karttapohjalle tulisi ja palaisimme asiaan. En saanut asiaan liittyvää yhteydenottoa mistä olen ihmeissäni.

Olen ostanut kiinteistön 686-409-11-52 vuonna 2021. Ostopäätökseeni vaikutti, että tontin läheisyydessä ei ole näköyhteyttä toisiin mökkinaapureihin. Tulevalla yleiskaavamuutoksella olisi huomattavat negatiiviset vaikutukset omistamani tontin ja kiinteistön arvoon. Rakennuspaikka on kohtuuttoman lähellä (noin 70 metrin päässä) ja keskellä peltoa. Tontilla 686-409-11-52 olevat rakennukset on sijoiteltu ajatuksella peltonäkymään päin, missä ei ole ollut muita rakennelmia näkyvissä. Muutos johtaisi siihen, että naapurirakennelmat tulevat olemaan ilman näkösuojaa. Lisäksi muutos vaikuttaisi yksityisyyteen ja omaan rauhaan. Ns. rantapellon niittymäinen lähes kansallismaiseman olemus katoaisi kokonaan mahdollisten näkemäesteiden syystä.

Yleiskaavamuutos aiheuttaisi kohtuutonta haittaa tieliikenteen osalta. Tulevalle yleiskaavamuutokselle olisi kulku pohjoisen puolen lomakiinteistöille menevän tien kautta, eli tonttien 686-409-11-52 ja 686-409-11-12. Tästä tulisi ylimääräinen rasite kyseisille kiinteistöille. On syytä huomioida, että lisääntyvä liikenne vaikuttaisi myös Eerolantien varressa oleviin kiinteistöihin 686-409-11-22 ja 686-409-11-49.

Rantakaavan yleiskaavamuutosalueella on tällä hetkellä kaavoitettuja rantatontteja kahdeksan (8) kappaletta rantakilometriä kohden ja näistä tonteista rakennettuja on kuusi (6). Tuleva yleiskaavamuutos olisi kyseisellä ranta-alueella yhdeksäs. Lahden vastapuolelta, mistä

rantarakennuspaikka ollaan siirtämässä, on tällä hetkellä rantakilometriä kohden kaksi vapaa-ajan asuntoa. Muutoksen myötä tasa-arvon ei voida katsoa toteutuvan kiinteistön 686-409-11-52 osalta. Mitoitus kriteerien selventäminen pidetään ehdottoman tärkeänä tässä tapauksessa.

Tällä kirjallisella mielipiteellä vastustetaan rantaosayleiskaavan muutosta.

Alkuperäisessä yleiskaavassa suunnittelualueella on voimassa Pohjois-Konnevedelle rantaosayleiskaava, joka oli hyväksytty vuonna 2003. Tähän alkuperäiseen suunnitelmaan ei ole ollut vastustusta. Yleisesti katsottuna rantakaavan 686-407-5-16 on katsottu olevan soveltuva lomarakennuspaikaksi.

Vastine:

Loma- tai vakituisen asumisen mahdollistava ARA-merkintä on käytössä myös alueella voimassa olevassa rantaosayleiskaavassa ja kaavamuutoksessa käytetty ARA-merkinnän kaavamääräys vastaa rakennusoikeuksien ja muiden määräysten osalta voimassa olevaa rantaosayleiskaavaa. Noin 600 metrin etäisyydelle kaavamuutoksella siirretystä rakennuspaikasta sijoittuu neljä olemassa olevaa vakituista asuinrakennuspaikkaa, joten alueella on vakituista asutusta myös ennestään. Lisäksi siirretty rakennuspaikka on mahdollista liittää olemassa olevaan vesi- ja viemäriverkoston.

Kunta on laittanut rantaosayleiskaavamuutoksen vireille maanomistajan aloitteesta ja maanomistaja vastaa kaavan laadinnasta syntyvistä kuluista. Kaikilla maanomistajilla on vastaava mahdollisuus tehdä aloite kaavamuutoksesta, jonka kunta käsittelee ja laittaa kaavan vireille, mikäli suunniteltu kaavaratkaisu katsotaan alustavasti mahdolliseksi, lopullisen kaavaratkaisun muodostuessa kuitenkin vasta kaavaprosessin kautta.

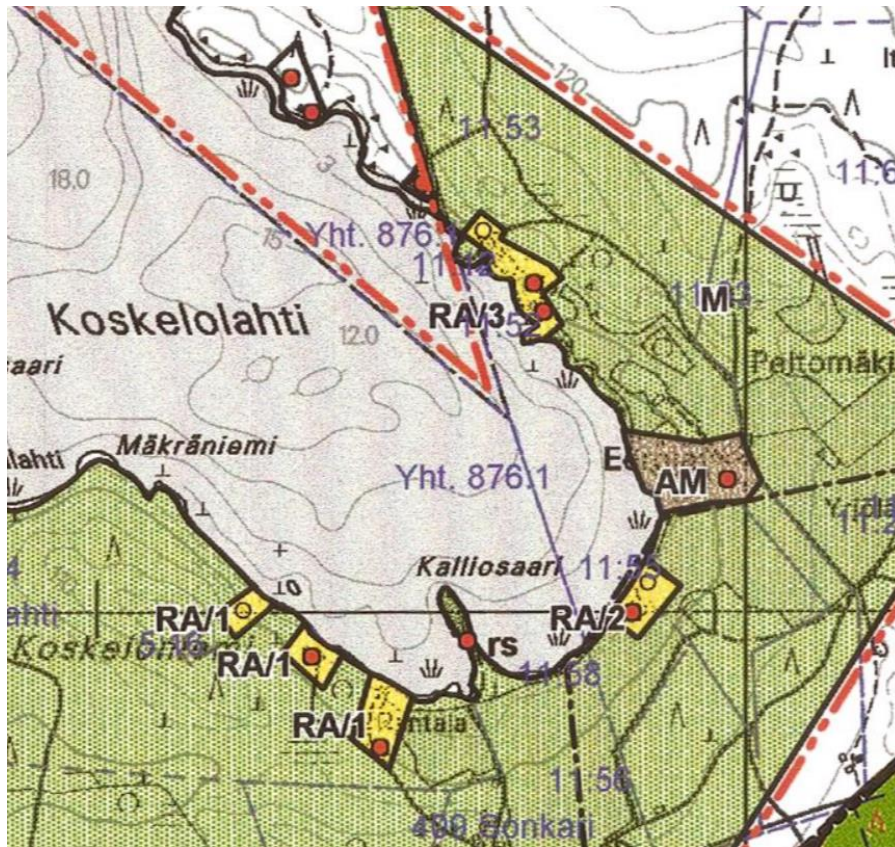
Alueella voimassa olevan Pohjois-Konneveden rantaosayleiskaavan (hyv. 2003) mitoitusperiaatteiden mukaisesti ”Samalle maanomistajalle kuuluvia alueita käsitellään yhtenä yksikönä, jota rakennusoikeuslaskelma koskee. Maanomistusyksikön sisällä rantarakennuspaikkojen sijoittamista ei ole sidottu kiinteistöyksiköihin. Samalle maanomistajalle kuuluvilla alueilla rakennusoikeutta voidaan siirtää saarista mantereelle ja alueelta toiselle”.

Nyt vireillä oleva kaavamuutos koskee kahta kiinteistöä, jotka ovat saman maanomistajan omistuksessa, joten kaavamuutosratkaisu on voimassa olevan rantaosayleiskaavan mitoitusperiaatteiden mukainen. Uusia rakennuspaikkoja ei synny, kaavamuutoksella ainoastaan siirretään voimassa olevassa rantaosayleiskaavassa osoitettu rakennuspaikka saman maanomistajan alueelta toiselle. Alueet sijoittuvat myös saman lahden rannalle vain noin 600 metrin päähän toisistaan, joten muutosta vesistökohtaiseen mitoitukseen ei tule.

Edellä mainitut huomioiden kaavamuutos ei vaaranna maanomistajien tasapuolista kohtelua.

Osallisten kuuleminen tapahtuu kaavaprosessin kautta, ja naapureilla on ollut kaavaluonnoksen nähtävillä olon yhteydessä mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavamuutokseen liittyen. Kaavaprosessin seuraavassa vaiheessa kaavaehdotusaineisto asetetaan myös virallisesti

nähtäville ja siitä on mahdollisuus jättää muistutus. Kuuleminen kaava-asiassa on siten järjestetty asianmukaisesti.



Rautalammin kuntaan ja voimassa olevaan kaava-alueeseen kuuluvien alueiden osalta rakennuspaikkoja on osoitettu tasaisesti eri puolille Koskelonlahtea kuten yllä olevasta kaavaotteesta käy ilmi. Yhden rakennuspaikan siirto lahden lounaisrannalta koillisrannalle ei muuta tilannetta merkittävästi. Koskeloniemen osalta yhtenäinen rakentumaton rantaviiva hieman lisääntyy ja vastaavasti Eerolan osalta hieman vähenee. Kaavamuutoksen jälkeenkin Koskelolahden koillisrannalle jää myös rakentamisesta vapaata rantaviivaa.

Peltoalue, jonne rakennuspaikka ollaan siirtämässä, on avoimen maisematilansa kautta lähiympäristöstään erottuva kohde, muttei kuitenkaan laajemmassa mittakaavassa maisema-arvoiltaan erityinen.

Kavennetaan rakennuspaikkaa, jotta se sijoittuu pääosin pellolla olevan metsäsaarekkeen kohdalle. Paikka on pellon keskellä ja siten näkymä lähimpään naapuriin on mahdollinen. Rakennusten sijoittelulla ja istutuksilla voidaan kuitenkin luoda näköesteitä yksityisyyden säilyttämiseksi. Myös lähinaapureilla on mahdollisuus lisätä omien piha-alueidensa yksityisyyttä kyseisillä tavoilla.

Kulkuyhteys siirretylle rakennuspaikalle on alustavasti suunniteltu toteutettavaksi suoraan lännestä, jolloin kulku rakennuspaikalle ei tapahtuisi alueen luoteispuolella olevien rakennuspaikkojen 686-409-11-52 ja 686-409-11-12 läheltä.