

LUONNOSVAIHEEN VASTINERAPORTTI

Punkaharjun Puruveden rantayleiskaavan muutos ja Lukelan ranta-asemakaava tilalle 740-596-5-4 Lukela.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sekä luonnosvaiheen kaavaselostus ja kaavakartta on pidetty nähtävillä 24.5.- 23.6.2021.

ELY-keskus:

Kaavaluonnoksessa esitetyt niin kaavan laadinnassa tarpeelliset selvitykset kuin sen vaikutusten arviointi ovat puutteellisia. Esim. liikenteellisiä vaikutuksia tai rautatienmelu- ja tärinävaikutuksia ei käsitellä kaavaselostuksessa lainkaan. Alueen aiemmin lueteltujen erityisarvojen vuoksi kaavan laadinnassa tulee noudattaa erityistä huolellisuutta ja itse kaavassa edellyttää alueen toteuttamisessa korkeaa laatua.

Vastine: Huomioidaan kaavaehdotuksessa.

ELY-keskus:

Kaavan perusteluissa olisi hyvä esittää mahdolliset kaavan toteuttamiseen liittyvät suunnitelmat, jollaiset esitetyn tarvittavan kerrosalan ja majoitushuonemäärän perusteella lienee olemassa. Kaavaa työstettäessä tulee kiinnittää erityistä huomiota rakentamisen riittävän yksityiskohtaiseen ohjaamiseen rakennusalin ja tarvittavin muin kaavamerkinnöin ja –määräyksin (MRL 50 §).

Vastine: Huomioidaan kaavaehdotuksessa.

ELY-keskus:

Kaavaluonnoksen pohjavesialueen (pv) kaavamääräys on monin osin vanhentunut ja ELY-keskus kehottaa muuttamaan sitä esim. seuraavasti: ”Kaava-alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa ympäristönsuojelulain 17 § (pohjaveden pilaamiskielto) sekä vesilain 2 luvun 15 § (ilmoitusvelvollisuus), 3 luvun 2 § (vesitaloushankkeen yleinen luvanvaraisuus) ja 3 § (aina luvanvaraiset vesitaloushankkeet). Alueella tehtävistä toimenpiteistä tulee tarpeen vaatiessa pyytää ELY-keskuksen lausunto”.

Vastine: Huomioidaan kaavaehdotuksessa.

ELY-keskus:

Suunnittelualue on osa Punkaharjun luonto- ja maisemakokonaisuutta, joten suunnittelussa tulee arvioida hankkeen vaikutuksia laaja-alaisesti alueen arvoihin. Kaava-asiakirjojen mukaan alueella ei ole tehty eikä ole tarkoitus tehdä uusia selvityksiä, vaan viitataan yksinomaan Puruveden rantayleiskaavan (hyväksytty 2003) laatimisen yhteydessä tehtyihin selvityksiin. Suunnittelualueella on ilmakuvan perusteella tarkasteltuna järeää puustoa ja niittymäisiä alueita, joten yleiskaavatasoa tarkemman luonto- ja maisemaselvityksen laatiminen on tarpeellista. Lisäksi kaavan mahdollistaman rakentamisen ja majoitus-kapasiteetin lisäyksen sekä ravintolatoiminnan vaikutukset lähialueen Natura-alueisiin ja saimaannorppaan tulee arvioida asianmukaisesti.

Vastine: Päivitetty luontoselvitys on laadittu 2022. Kaavamääräyksellä on alueella olevaa kasvillisuutta suojeltava ja säilytettävä. Punkaharjun luonnonsuojelualueella on järjestyssäännöt, joista informoidaan matkailijoita. Metsähallituksella ei ollut luonnosvaiheessa huomautettavaa kaavan sisällöstä. Ehdotusvaiheessa kuullaan heitä uudestaan. Matkailijoille tulee kertoa alueen merkitystä saimaannorppalle ja antaa heille ohjeet saimaannorpan huomioon ottamisesta pesimä- ja karvanvaihto-aikana. Kaava-alue ei ole Natura-aluetta. Natura-alueen raja on itäpuolella puulajipuiston takana noin 1,8 kilometrin päässä.

ELY-keskus:

Kaavan yhteydessä tulee tehdä alueen rakennuskannasta rakennusinvestointi tai muu riittävän kattava esitys kaava-alueella sijaitsevista rakennuksista. Ns. metsänhoitajan asunto on suojeltu asetuksella valtion omistamien rakennusten suojelusta.

Määräystekstiin tulee vielä lisätä vähintään seuraavat seikat:

- rakennusta ei saa purkaa*
- rakennuksessa tehtävistä muutostöistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto*
- korjaus- ja muut toimenpiteet tulee tehdä niin, ettei rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo alene.*

Määräystekstistä tulee keskustella Savonlinnan museon kanssa.

Vastine: Huomioidaan kaavaehdotuksessa.

ELY-keskus:

Uudisrakentamista koskevat määräykset tulee kirjoittaa velvoittavaan muotoon, mikäli ne on tarkoitettu noudatettaviksi (esim. "lisärakentamisen tulee olla ulkoasultaan, materiaaliltaan..."). Kaavaselistuksesta ei käy ilmi mihin perustuu ohjaus välttää kirkkaita sävyjä ja mitä tällaisilla sävyillä tarkoitetaan. Mikäli alueella toivotaan jatkettavan nykyistä keltasävytteistä vaaleaa linjaa, tulee se kirjata kaavamääräyksiin selvemmin.

Vastine: Huomioidaan kaavaehdotuksessa.

Itä-Savon Lähienergia Oy:

*Vuoden 2021 alussa kiinteistön omistaja vaihtui, jonka jälkeen uusi omistaja on tarjonnut vuokrasopimusta, jossa on kuuden kuukauden irtisanomisaika. Aluelämmityksen luonteen huomioiden irtisanomisaika on aivan liian lyhyt mm. verkon asiakkaiden, sekä lämmön-
tuottajan investointeihin nähden.*

Olemme esittäneet kiinteistön omistajalle pitempää vuokra-aikaa ja/tai ET-rakennuksen ostoa maapohjineen, mutta vuokranantaja ei ole esitystä hyväksynyt.

Täten esitämme kielteisen näkemyksen kaavoituksesta.

Vastine: Kaavaratkaisulla ei voida vaikuttaa vuokrasopimuksen irtisanomisaikaan eikä mahdolliseen ET-alueen ostamiseen tai vuokraamiseen. Alue on kaavassa määritelty yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevaksi alueeksi.

Pelastusviranomaisen lausunto:

Etelä-Savon pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa kaavaluonnokseen.

Väylävirasto:

Radan läheisyyteen rakennettaessa neitseelliselle alueelle tulee varmistua, että alueella muodostuvat hulevedet eivät vaikeuta radan kuivatusta tai aiheuta haittaa radan rakenteille.

Väylävirasto edellyttää, että kaavoitettaessa alueita radan läheisyydessä on tapauskohtaisesti otettava huomioon mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja tärinähaitat. Melun- ja tärinäntorjunnassa tulee kiinnittää erityistä huomiota haittojen ennaltaehkäisyyn toimintojen sijoitusratkaisuista päätettäessä.

Väylävirasto muistuttaa, että melun- ja tärinäntorjuntavastuun periaatteena on vastuun kuuluminen sille taholle, jonka suunnittelemissa toimenpiteistä melun- ja tärinäntorjuntatarve syntyy. Näin ollen Väylävirasto ei osallistu uuden maankäytön johdosta aiheutuviin mahdollisiin melun- ja tärinäntorjunnan kustannuksiin.

Vastine: Maaperä kaava-alueella on moreenimaata, jossa runkomelun vaikutus on vähäistä. Mahdolliselta lisärakennuspaikalta etäisyys rataan on 150-200 metriä. Radalla on henkilöjunaliikennettä kiskobussilla. Kaava-alueen rakennusten ja radan välissä on melua vaimentava 50-70 metriä leveä metsäalue. Kaavassa on kaavamääräys, että radasta mahdollisesti aiheutuvan melun- ja tärinäntorjuntavastuu kuuluu maanomistajalle.

ELY-keskus:

Pohjois-Savon ELY-keskuksen Liikenne- ja infrastruktuuri –vastuualue huomauttaa, että maantien ulkopuolisia alueita koskevista maankäyttörajoituksista määrätään ”Lain liikennejärjestelmästä ja maanteistä 44-48 §:ssä”; maantien suoja-alue ulottuu 20 m etäisyydelle maantien ajoradan keskilinjasta mitattuna. Mahdollisuuksien mukaan rakennusalan rajan tulisi vastata tätä etäisyyttä maantien 15198 läheisyydessä, ellei

rakennuksia ole erityisistä syistä tarve sijoittaa lähemmäs maantietä. Kaava-aineistossa ei ole havainnekuvia mahdollisten uusien rakennusten sijoittumisesta.

Rantayleiskaavan selostuksen mukaan suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei ole matkailupalvelujen sijoittumiseen vaikuttavaa ympäristökuormitusta, kuten melupäästöjä. Teoreettisten melualue tarkastelujen perusteella, valtatie 14 melualue (55 dB) ulottuu n. 72 m päähän valtatie keskilinjasta mitattuna ja näin ollen myös osittain kaava-alueelle. Kaava-aineistossa on syytä tuoda tarkemmin esiin, mihin esitetty johtopäätös melutilanteesta perustuu ja onko kaavakartalle syytä osoittaa vähintään teoreettiseen melualue tarkasteluun (vt 14 nopeusrajoitus ja liikennemäärä) perustuva melualue raja- ja arvioida mahdollista meluhaittaa suunnitellulle toiminnalle.

Liikenteellisten vaikutusten arvioinnissa nähtäisiin mielellään myös arvioita uuden toiminnan liikennetuotoksesta verrattuna nykyiseen tilanteeseen (työntekijät, matkailijat). Oletettavaa on, että matkailutoimintojen myötä myös kävelyn ja pyöräilyn määrä alueen tieverkolla lisääntyy, joka voi tuoda lisätoiveita kevyen liikenteen järjestelyistä. Herää myös kysymys, olisiko Luston aluetta tarvetta tarkastella asemakaavalla laajemminkin kuin vain yksittäisen kiinteistön osalta?

Vastine: Mahdollisen lisärakentamisen rakennusalueen rajaan on maantien 15198 keskilinjasta vähintään 20 metriä. Valtatietä lähinnä olevat rakennukset ovat varasto- ja talousrakennuksia. Majoitusrakennukset ovat 90-100 metrin päässä valtatie keskilinjasta. Tutkimuslaitoksen entiseen päärakennukseen (RM-1) tulee 33 majoitushuonetta ja mahdolliseen lisärakennukseen tulee n. 20 majoitushuonetta. Nykyisellä alueella on yli 50 autopaikkaa, joka vastaa tutkimuslaitoksena ollessaan alueen asukkaiden, alueella työskentelevien ja vierailijoiden autopaikkatarvetta. Liikennetuotoksessa ei ole merkittävää muutosta. Matkailusesongin ulkopuolinen liikennetuotos on aiempaa vähäisempää.

Museovirasto:

Entinen metsätyönjohtajan asunto on voimassa yleiskaavan ja lakisuojelelu ohjaamana merkitty asemakaavaluonnoksessa suojeltavaksi rakennukseksi ja yleiskaavamuutoksessa rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi rakennukseksi tai rakennetuksi alueeksi. Kaavamääräykset täydentynevät suunnittelun edetessä. Kaava-aineistoa tulee lisäksi täydentää suunnittelualueen rakennuskannan kuvauksella/inventointitiedoilla (valmistusvuodet, suunnittelijat, merkittävimmät muutokset, arviointi, valokuvat) ja selvittää niiden mahdolliset kulttuurihistorialliset arvot. Metsätyönjohtajan asunnon yhteyteen liittyy aidattu puutarha rakennuksen lounaispuolella, jonka säilyttämiseen ohjaavaa tarvetta kaavassa on hyvä myös pohtia. Suunnittelualue on osa valtakunnallisesti merkittävää aluetta (RKY, VAMA), joka tulee tuoda esiin kaavakartalla tai yleismääräyksissä.

Asemakaavaluonnoksen yleismääräyksissä on hyvin ohjattu lisärakentamisen yhteneväisyyteen, rakennusaloja ei ole osoitettu. Lisärakentamisen tarkempaa sijoittumista alueella on hyvä tutkia, jotta muutos on hallittua ja rakentaminen sopii ympäristöön.

Vastine: Suojeltavien rakennusten kaavamääräyksiä on täydennetty seuraavasti:

- rakennusta ei saa purkaa
- rakennuksessa tehtävistä muutostöistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto

- korjaus- ja muut toimenpiteet tulee tehdä niin, ettei rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo alene.

Alueen rakennuskannan kuvaus/inventointitiedot on tehty.

Alueella on kulttuurihistoriallisesti arvokas metsätyönjohtajan asunto, joka on kaavassa merkitty sr -merkinnällä (suojeltava rakennus). Alue on valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta. Em. seikat on huomioitu kaavan sisällössä. Sama sr -merkintä on lisätty myös samassa pihapiirissä oleviin navetta-, talous- ja saunarakennukseen.

Suunnittelualue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009 Punkaharju) ja valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta (VAMA Punkaharjun maisemat), jotka huomioidaan kaavan sisällössä.

Metsähallitus:

Metsähallitus on tutustunut kaava-aineistoihin. Metsähallituksella ei ole lausuttavaa kaavahankkeista.

Luonnonvarakeskus:

Luonnonvarakeskuksella ei ole lausuttavaa asiasta.

Rakennus- ja ympäristölautakunta:

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää todeta lausuntonaan luonnoksista Punkaharjun Puruveden rantayleiskaavan muutoksesta tilalle 740-596-5-4 sekä Lukelan ranta-asemakaavan muutoksesta tilalle 740-596-5-4 rakennusvalvonnan osalta, että ranta-asemakaavalla tulee määritellä yksityiskohtaisesti tietyn alueen käyttötarkoitus sekä ohjata rakentamista. Ranta-asemakaavassa tulee esittää sallittu rakennusoikeus yksittäisten rakennusten tai rakennuspaikkojen osalta sekä rakennusten muoto ja sijoittuminen sekä pysäköintialueiden sijainti ja mitoitus.

Vastine: Olemassa olevat rakennukset on rajattu omiksi osa-alueiksi ja mahdollinen lisärakentaminen yhdelle alueelle, kaavoituspäällikön esityksen mukaisesti. Korttelin kokonaisrakennusoikeus on 4300 kem². Pysäköintialueet on lisätty kaavakarttaan. Rakennusten ulkoasu, materiaali ja värit on määritelty kaavan yleisissä määräyksissä.

MRL 74 § mukaan "Maanomistaja voi huolehtia ranta-asemakaavaa koskevan ehdotuksen laatimisesta omistamalleen ranta-alueelle". Voiko "kuivanmaan" suunnittelualueelle muodostua ranta-asemakaava vai pitäisikö laatia asemakaava.

Vastine: Viranomaispäätöksellä on päädytty ranta-asemakaavaan. Suunnittelualue sijaitsee rantavyöhykkeellä.

Ympäristönsuojelun osalta lautakunta päättää todeta, että alueen kaavamerkinnän (luonnoksessa (RM) tulisi sallia matkailutoiminnan ohella myös julkisyhteisön toiminnan, kuten suojelu- tai tutkimustoiminnan tai vastaavan toiminnan, sijoittumisen alueelle. Näin kaavamuutos paremmin täyttäisi sille asetetun tarkoituksen tukea Punkaharjun suojelualueen sekä myös Puruveden ja Pihlajaveden Natura -kohteiden toimintaa.

Luonnokseen tulee korjata, että Punkaharjun harjualue on omalla erityislailla suojeltu alue (muu luonnonsuojelualue), ei Natura-alue.

Vastine: RM-1 -alueella olevan päärakennuksen asemakaavamerkintää on täydennetty seuraavasti: Alueelle saa rakentaa matkailua palvelevien ravintola-, majoitus- ja kokoustilojen lisäksi julkisyhteisön toiminnan, kuten suojelu- tai tutkimustoiminnan tai vastaavan toiminnan tiloja.

Määräaikaan mennessä hankkeesta ei tullut muita lausuntoja tai mielipiteitä.

26.9.2023



Keijo Tolppa
ARKKITEHTITOIMISTO KEIJO TOLPPA