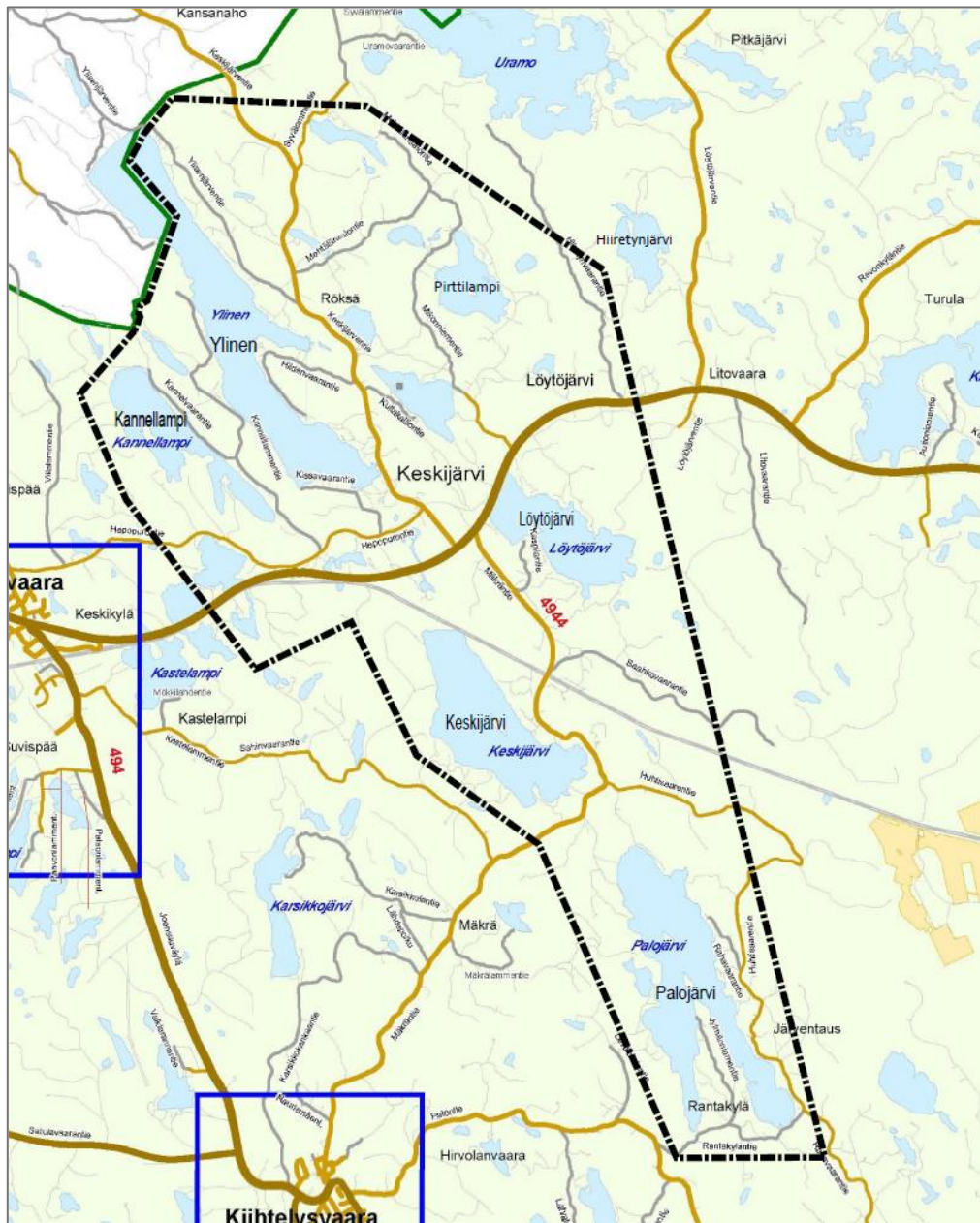


KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT, YHDYSKUNTASUUNNITTELU, KAAVOITUS

KIIHTELYSVAARAN RANTAOSAYLEISKAAVA

Luonnosvaiheen palaute ja vastineet



1 POHJOIS-SAVON ELY-KESKUS

Ei huomautettavaa.

2 POHJOIS-KARJALAN ELY-KESKUS

Yleistä

Kaavan nimi rantaosayleiskaavana on jokseenkin harhaanjohtava, koska kaava-alue käsittää siihen sisältyvien vesistöjen rantojen lisäksi myös varsin laajat vesistöjen väliset maaseutumaiset maa-alueet. ELY-keskus toteaa, että MRL edellyttää, että kaavaratkaisun perusteeksi tarvittavat selvitykset on tehtävä koko kaavoitettavalta alueelta.

Rantarakentaminen

Kaavaluonnoksessa ranta-alueille on osoitettu uusia lomarakennuspaikkoja mutta ei pysyviä asuinrakennuspaikkoja. Kaavaluonnoksen mukaiset rantarakentamisen mitoituspaikat vaihtelevat vesistöittäin 3,1 – 9,9 rakennuspaikkaa / mitoitusrantaviiva. ELY-keskus pitää erityisesti pienimpien lampien (Mäkrälampi, Malolampi, Syvälampi (etel.)) mitoituspaikasta 7,1 – 9,9 rakennuspaikkaa / mitoitusrantaviiva hyvin korkeana. Korkea mitoitus johtaa paitsi loma-asumisen viihtyisyyden myös vesistöjen ekologisen tilan heikkenemiseen. ELY-keskus esittää, että uusien rakennuspaikkojen määrää vähennetään erityisesti pienempien lampien osalta. Rantarakennuspaikkojen 2/kaavamääräyksiin tulee lisäksi ravinnehuuhtoutuman estämiseksi lisätä 3 määräys riittävästä luonnontilaisesta rantavyöhykkeestä, jonka nurmettamista ei sallita.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaavaselostuksessa todetaan, että *osayleiskaavalla ei ole vaikutuksia olemassa olevaan rakennuskantaan tai kulttuuriperintöön*. Kaavaa varten ei ole tehty rakennettua kulttuuriympäristöä koskevaa tarkastelua tai selvitystä. Kaava-alueella, myös rannoilla, on rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan eri-ikäistä historiallista rakennuskantaa aina 1800-luvulta lähtien. Osa näistä kohteista on inventoitu jo aiemmin. Inventoinnit ovat kuitenkin vanhoja ja ne tulisi päivittää. Kaava-alueella sijaitsee kolme maakuntakaavassa osoitettua maakunnallisesti merkittävää rakennetun kulttuuriympäristön kohdetta: Hepopuron silta, Karjamaja ja Kuokkala. Maakuntakaavan suunnittelumääräyksen mukaan alueen suunnittelussa on otettava huomioon kulttuurihistoriallisen rakennetun ympäristön kokonaisuus, ominaispiirteet ja identiteetti. Lisäksi kaavamääräyksen mukaan on vaalittava kohteiden kuvauksissa olevien kulttuuriarvojen säilymistä. Maakuntakaavan ohjaavaa vaikutusta ei ole otettu kaavaluonnoksessa huomioon. ELY-keskus edellyttää, että näiden kohteiden suojelutarve tulee tutkia ja ratkaista kaavassa. Suunnittelualueella on useita Joensuun seudun yleiskaavassa 2020 osoitettuja merkittäviä rakennuskulttuurikohteita, näistä muutama myös ranta-alueella. ELY-keskus edellyttää, että Joensuun seudun yleiskaavassa osoitettujen seudullisesti arvokkaiden kohteiden suojelutarve tutkitaan ja ratkaistaan kaavan yhteydessä. ELY-keskus esittää, että kaavaa varten tulee tehdä kulttuuriympäristöä koskeva selvitys koko kaava-alueen osalta. Selvitys tulee ajallisesti ulottaa 1960- ja 1970-lukujen taitteeseen saakka. Selvityksessä voidaan käyttää apuna Pohjois-Karjalan kuntakaavoitusta varten laadittua ohjeistusta, joka löytyy tästä linkistä:

<http://www.elykeskus.fi/documents/10191/57966/Rakennetun+kulttuuriymp%C3%A4rist%C3%B6n+inventointiohjeita%20P-K/76bdb044-8540-443d-8e64-o44e215b85cf?version=1.0>

Luontoasiat

Kaava-alueelta tehty luontoselvitys ei anna riittäviä tietoja alueen luontoarvoista ja selvityksessä on merkittäviä puutteita. Kaava-alue on erittäin laaja ja luontoselvitys ei kata koko kaava-aluetta. Luontoarvoja ei ole selvitetty kaikkein vesistöjen osalta kattavasti, osan ranta-alueista ja pienimmistä vesistöistä jäätyä selvitystyön ulkopuolelle. Kattava luontoselvitys olisi ollut tarpeen tehdä etenkin, kun kaava-alueelta ei ole tiedossa aiempia luontoselvityksiä. Luontoselvitystä tulee täydentää selvityksen ulkopuolelle jääneiden alueiden osalta. Kaava-alueen linnust selvitys ei ole riittävä ja se on tehty muiden luontoarvojen tarkastelun yhteydessä. Linnust selvitys olisi tullut tehdä erikseen etenkin, kun kaava-alue on hyvin laaja ja sisältää lukuisia vesistöjä. Linnust selvityksestä puuttuu mm. yöaktiivisten lajien seuranta. Tehty selvitys on erityisesti ranta- ja vesilinnuston osalta puutteellinen. Linnust selvitystä tulee täydentää.

Luontoselvityksessä todetut arvokkaat kohteet on pääosin otettu kaavassa hyvin huomioon ja osoitettu asianmukaisilla kaavamerkinnoilla. Osa kohteista on kuitenkin jäänyt kaavassa rakentamiseen osoitetun alueen alle, esim. Ylisen eteläosassa Kannelvaaran alueella. Kaavan aluevarauksia on syytä tarkistaa luontoselvityksessä todettujen arvokkaiden luontokohteiden osalta. SL, luo ja MY-merkinnöistä puuttuvat kaavamääräykset, jotka ovat tarpeen kohteiden luontoarvojen säilymisen turvaamiseksi, esim. luo: "Alueella sijaitsee metsälain 10 §:n tai vesilain 2 luvun 11 §:n tarkoittama arvokas luontotyyppi, jonka luonnontilan vaarantaminen on kielletty"; SL: "Luonnonsuojelulain perustettu tai perustettavaksi tarkoitettu luonnonsuojelualue"; MY: "Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä luontoarvoja. Aluetta tulee hoitaa ja käyttää niin, ettei ympäristöarvojen säilymistä vaaranneta." Liito-oravan ja viitasammakon elinympäristöt olisi hyvä osoittaa omalla kaavamerkinnoilla, esim. luo-2 ja määräyksellä: *Alueella sijaitsee luonnonsuojelulain 49 §:n mukaisen eläinlajin (liito-orava tai viitasammakko) lisääntymis- ja levähdyspaikka. LSL:n 49 §:n mukaisen luontodirektiivin liitteessä IV (a) tarkoitetun eläinlajin lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty.*

Vastine: Osayleiskaavan suunnittelu kohdistuu vain ranta-alueelle (leveys enintään 200 metriä). Tämä on todettu osayleiskaavan viranomaisneuvottelussa. Suunnittelua ei ole ulotettu kyseisen alueen ulkopuolelle. Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys toteutetaan vain ranta-alueiden osalta. Inventointi on tehty omana työnä kesän 2021 aikana. Lisäselvityksenä on tehty arkeologinen inventointi niiltä rannan osilta, joissa maankäyttö muuttuu rakentamiseen. Työ on tehty konsultin toimesta ja se on valmistunut syksyllä 2020.

Mitoitus on maltillista, mutta joillakin pienillä vesistöillä mitoitus on jo nykyisillä rakennuspaikoilla korkea. Jollain pienemmillä vesistöillä mitoitusta ovat nostaneet uudet rakennuspaikat, jotka on osoitettu emätilatarkastelun perusteella. Uudet rakennuspaikat on osoitettu maanomistajien tasapuolisen kohtelun näkökulmasta.

Tiedossa olevat rakennetun kulttuuriympäristön kohteet merkitään kaavaan niiltä osin kuin ne sijaitsevat suunnittelualueella, kuten kaupungin alueelle vahvistetuissa muissa rantaosayleiskaavoissa. Poikkileikkausvuosi on 1969.

Kaavaratkaisun myötä linnustoon ei kohdistu merkittäviä vaikutuksia. Kyseessä on rantaosayleiskaava, jossa ei osoiteta uutta ympärivuotista asutusta. Kaavalla osoitetaan ainoastaan väljiä loma-asumisen alueita. Rantarakennuspaikkoja koskee mm. määräys rakennusten ja rannan välisestä suojapuustosta. Linnustoa ei ole tarpeen erikseen selvittää.

3 PKS SÄHKÖNSIIRTO OY

Alueella sijaitsevien rakennusten ja muiden sähköä käyttävien laitteiden sähköistystä varten on maankäytössä varattava riittävästi tilaa sähköjohtojen ja muuntamoiden rakentamiselle ja ylläpidolle.

Käytämme alueella verkonrakentamisessa ilmajohtoja ja pylväsmuuntamoita jotka tarvitsevat kaavaan seuraavat aluevaraukset:

- muuntamon suoja-alueen säde on 15 metriä
- johtoalueen leveys 10 metriä (5 metriä johdon molemmin puolin).

Vastine: Suunnittelun suurpiirteisyyden takia ilmajohtojen ja muuntamoiden suoja-alueiden osoittaminen kaavakartalla ei ole tarkoituksenmukaista. Asia hoidetaan kaavamääräyksillä.

4 MUSEOVIRASTO

Museovirasto edellyttää suunnittelualueelta tehtävän arkeologisen inventoinnin. Rakennusperinnön osalta suunnittelualueilla on aiemmin inventoituja kohteita, joiden nykytila tulee selvittää. Samalla on syytä tarkistaa ja täydentää aiempien inventointien kattavuus.

Vastine: Rantaosayleiskaavan tarkoituksena on ratkaista ranta-alueiden rakentamismahdollisuudet emätilatarkastelun ja luonto- ja maisemaselvitysten pohjalta. Suunnittelua ei uloteta ranta-alueiden ulkopuolelle. Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys toteutetaan vain ranta-alueiden osalta. Arkeologinen inventointi on tehty alueilta, joihin maankäytön muutokset kohdistuvat.

5 POHJOIS-KARJALAN ALUEELLINEN VASTUUMUSEO

Arkeologinen kulttuuriperintö

Kaava-alueen arkeologinen inventointitilanne on vanhentunut ja puutteellinen. Lausunnossaan rantaosayleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan (MV/75/05.02.00/2017) Museovirasto on todennut kaava-alueen arkeologisen kulttuuriperinnön inventoinnin perusteluksi ja Joensuun kaupunki on luvannut toteuttaa inventoinnin keskittyen kuitenkin kaavassa osoitetuille uusille rakennuspaikoille. Asiasta on myös keskusteltu Pohjois-Karjalan alueellisen

vastuumuseon ja Joensuun kaupungin kaavoituksen välisessä neuvottelussa 4.6.2020. Museo voi arvioida kaavan vaikutuksia arkeologiseen kulttuuriperintöön vasta, kun sille on toimitettu arkeologin koulutuksen saaneen konsultin laatima inventointikertomus.

Kaavaselostuksen kohtaan 5. *Kiinteät muinaisjäännökset* on merkitty kaava-alueen entuudestaan tunnettuja arkeologisia kohteita. Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo pitää hyvin tärkeänä, että suunnittelualueen arkeologinen kulttuuriperintö tuodaan kaavaseloitteessa esiin selkeästi yhdenmukaisesti ja oikeisiin tietoihin perustuen.

Kaava-alueella sijaitsee kaksi Muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamaa kiinteää muinaisjäännöstä, tunnuksella 1000002733 Museoviraston ylläpitämään muinaisjäännösrekisteriin kirjattu Marjolahden kivikautinen asuinpaikka sekä tunnuksella 1000038686 kirjattu Kaidankankaan historiallisen ajan tervahauta. Mahdollisia muinaisjäännöksiä sijaitsee kaava-alueella niin ikään kaksi, Keskijärven Variksensaaren (251500002) sekä Löytöjärven Kalmosaaren (251500007) mahdolliset historiallisen ajan hautasaaret. Lisäksi suunnittelualueelta tunnetaan kaksi muinaisesineen löytöpaikkaa, jotka ovat Välijoen ajoittamaton rautanuolenkärjen löytöpaikka (1000028585) sekä Pajamäen kivikautinen löytöpaikka (251040001). Selostuksessa mainittu Kuusjärven Manninsaaren mahdollinen hautasaari puolestaan ei sijaitse kaava-alueella ja sen mainitseminen tässä yhteydessä on tarpeetonta.

Kaavaseloitteessa olevaa arkeologisen kulttuuriperinnön listausta tulee täydentää ja korjata yllä esitettyjen tietojen sekä konsultin laatiman inventointikertomuksen perusteella. Kohteiden ominaisuustietoihin tulee lisätä muinaisjäännöstunnus, ja kaavan luettavuuden kannalta kukin kohde tulee varustaa yksilöllisellä indeksinumerolla. Suunnittelualueella olevat kiinteät muinaisjäännökset mahdollisine aluerajauksineen on merkittävä kaavakartalle sm-merkinällä ja kaavamääräyksellä: "Muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä Pohjois-Karjalan alueellisen vastuumuseon lausunto." Lisätietoa alueen arkeologisesta kulttuuriperinnöstä löytyy osoitteesta: <https://www.kyppi.fi/palveluikkuna/mjreki/>

Marjolahden kivikautinen asuinpaikka sekä Kaidankankaan tervahauta sijaitsevat paikoilla, joille on kaavakartassa osoitettu loma-asuntoalue (RA). Tätä on pidettävä perustellusti erittäin ongelmallisena ratkaisuna, sillä muuttuvalla maankäytöllä on tuhoisat vaikutukset entuudestaan rakentamattomilla alueilla oleville muinaisjäännöksille. Näiltä osin kaavaa tuleekin muuttaa siten, ettei muinaisjäännösten alueelle osoiteta uutta rakentamista vaan esimerkiksi metsätalouden alueita (M). Mikäli rantaosayleiskaava halutaan viedä eteenpäin nykymuodossaan, on asiasta ennen kaavan hyväksymistä käytävä muinaismuistolain 13 § mukainen neuvottelu Museoviraston kanssa. Ilman muinaismuistolain mukaista neuvottelua kaavaa ei tule hyväksyä.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella on kolme maakunnallisesti merkittävää rakennetun kulttuuriympäristön kohdetta: entinen Vartialan karjamaja, Kuokkala ja Hepopuron silta. Maakuntakaavan

suunnittelumääräyksen mukaan ko. kohteiden suunnittelussa on otettava huomioon rakennetun ympäristön ominaispiirteet, kokonaisuus ja identiteetti sekä turvattava kulttuuriarvojen säilyminen. Lisäksi alueella on Joensuun seudun yleiskaavassa 2020 osoitettuja seudullisesti merkittäviä rakennetun kulttuuriympäristön kohteita. Museo muistuttaa, että MRL 39 §:n mukaan yleiskaavaa laadittaessa on huomioitava sekä maakuntakaavan ohjaava vaikutus että rakennetun ympäristön vaaliminen.

Kaavaselostuksessa todetaan kaavasunnittelun keskittyvän suunnittelualueen rannoilla, jotta selvitykset tehdään vain näiltä alueilta. Rakennetun kulttuuriympäristön osalta kaavaselostuksessa todetaan, että kaavamutoksella ei ole vaikutuksia olemassa olevaan kulttuuri-perintöön tai rakennuskantaan eikä rakennettua kulttuuriympäristöä koskevaa selvitystä ole näin ollen tarpeellista tehdä. Museo ei voi arvioida kaavan vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön, mikäli alueen rakennusperintöä ei tarkastella kaavassa.

Kuten Museovirasto jo kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan antamassaan lausunnossaan toi esille, kaava-alueen rakennusperintö tulee selvittää kaavatyötä varten. Museo tukee Museoviraston esitystä, ja huomauttaa, että MRL:n mukaan kaavaratkaisun perusteeksi tarvittavat selvitykset on tehtävä koko kaavoitettavalta alueelta. Näin osayleiskaavalla luodaan edellytykset kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden kohteiden säilymiselle.

Vastine: Kaava-alueen muuttuvan maankäytön alueilta on laadittu arkeologinen inventointi kesällä 2020. Inventoinnissa tehdyt löydökset on otettu kaavaratkaisuissa huomioon. Uusien rakennuspaikkojen sijainteja on tarvittaessa siirretty, mikäli niiden alueelta on inventoinnissa löytynyt arvokas muinaisjäännös. Muinaisjäännöksillä ja uusilla rakennuspaikoilla ei ole päällekkäisyyksiä. Kaavaselostusta on täydennetty inventoinnin tuloksilla. Erillisiä kohdenumeromerkintöjä ei sm-kohteille kaavassa esitetä, vaan tarkemmat tiedot kohteista löytyy liitteenä olevasta arkeologisesta inventoinnista.

Kaava-alueen rakennetun kulttuuriympäristön selvitys on toteutettu kesän 2021 aikana. Selvitys on toteutettu suunnittelualueen rantojen osalta. Inventoinnin tulokset huomioidaan kaavaratkaisuissa.

6 POHJOIS-KARJALAN MAAKUNTALIITTO

Pohjois-Karjalan maakuntaliitto toteaa rantaosayleiskaavasta seuraavaa: maakuntaliiton mielestä on hyvä, että Joensuu laatii rantaosayleiskaavoja ranta-alueille. Rantaosayleiskaavalla turvataan muun muassa kaikkien maanomistajien etu paremmin kuin yksittäisillä ranta-asemaavoilla. Maakuntakaavan huomioimisen osalta on syytä vielä tarkentaa tehtyjä ratkaisuja. Esimerkiksi maakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristökohteita (ma/km) ei ole huomioitu kaava kartalla tai käsitelty kaavaselostuksessa lainkaan. Joensuu - Ilova - rautatie on esitetty yhdysratana, mutta maakuntaliiton mielestä rata tulisi esittää pääratana. Rataa ollaan parantamassa ja sen merkitys voi kasvaa tulevaisuudessa tarvaliikenteen osalta. Rata on esitetty pääratana myös maakuntakaava 2040:ssä, joka on menossa maakuntavaltuuston hyväksymiskäsittelyyn 7.9.2020.

Vastine: Joensuu -Ilomantsi -rautatien kaavamerkintään ei ole tarve tehdä muutoksia, koska tällä osayleiskaavalla ei ratkaista raide- tai ajoneuvoliikenteeseen liittyviä asioita. Maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt eivät ylety kaava-alueelle, joka kohdistuu siis ainoastaan ranta-alueille.

7 LIIKUNTAPALVELUT

Kiihtelysvaaran rantaosayleiskaavan alueella sijaitsevat liikuntapalvelujen ylläpitämä uimaranta Yletyisen järven rannalla sekä Hiidenvaaran luontopolku. Hiidenvaaraa ympäröivä ranta on suunnitelmassa kuvattu tehokkaan mitoituksen rantarakentamisen vyöhykkeeksi (ra-1). Luontoliikunnan (ulkoilu, sienestys, marjastus) näkökulmasta Hiidenvaaran olosuhteiden säilyttäminen on erittäin tärkeää.

Suunnitelmassa on nostettu esiin muinaismuistokohteet, jotka sijaitsevat Ylisen ja Kivilammen rannoilla. Nämä tulee huomioida kaavaprosessin edetessä.

Liikunta- ja kulttuuripalvelut tulevat tarkentamaan lausuntoaan kaavaprosessin edetessä ja suunnitelmien tarkentuessa.

Vastine: Suunnittelussa otetaan huomioon uimaranta, venevalamat, muinaismuistokohteet ja Hiidenvaaran luontopolku. Luontoliikunnan olosuhteisiin rantaosayleiskaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia. Suunnittelussa ratkaistaan rantarakentamismahdollisuudet emätilatar-kastelun, luontoselvityksen ja mahdollisten muiden selvitysten pohjalta.

8 RAKENNUSVALVONTA

Epäselvyyttä noudatetaanko rakennusjärjestyksen määräyksiä RA-alueilla?

KRAKLLK 2.6.2020 pöytäkirja; "Kaavaluonnoksen määräysten mukaan kullekin lomarakennuspaikalle voitaisiin rakentaa enintään kaksiasuntoinen ja kaksikerroksinen lomarakennus, erillinen sauna ja muita talousrakennuksia, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 400 kerrosneliömetriä. Rakennusten etäisyydet keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta noudattelevat rakennusjärjestyksen määräyksiä."

Rantaosayleiskaavanluonnoksen selostuksessa; "AO ERILLISPIENTALOJEN ASUNTOALUE

Kullekin ranta-alueella sijaitsevalle rakennuspaikalle voidaan rakentaa enintään yksi kaksiasuntoinen ja kaksikerroksinen asuinrakennus ja tarpeelliset talousrakennukset.

Ranta-alueen ulkopuolella noudatetaan rakennusjärjestyksen määräyksiä." (Siis eikö ranta-alueella, koska RA kohdassa ei ole mitään mainintaa rakennusjärjestyksestä?) Selostuksessa on kerrottu mm. AO ja RA-alueiden "Yleisistä määräyksistä" kohdat 1-9.

.... sitten kohdassa 10. "Muiden alueiden rakentamisessa on noudatettava rakennusjärjestyksen määräyksiä"? (Siis eikö sittenkään AO:lla ja RA:lla?)

Jos lomarakennuspaikoilla (myös vanhoilla olemassa olevilla) tulee noudattaa niin Kiihtelysvaaran osayleiskaavan Kaavakartan, että rakennusjärjestyksen määräystä;

”Rakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta on oltava vähintään 40 metriä, mistä voidaan maasto-olosuhteista johtuvista syistä vähäisesti poiketa.”

- millaisella lupamenettelyllä voi olemassa olevalle rakennuspaikalle saada rakennusluvan esim. lomarakennuksen laajentamiseen tai täysin uuden lomarakennuksen rakentamiseen, kun näiden vanhojen lomarakennusten kiinteistöjen ”syvyys” on rannasta kiinteistön takarajalle vähemmän kuin 40 metriä? Esim. liitteessä olevalla kartalla näkyvät Hiidenvaarantiellä olevat lomarakennuskiinteistöt ovat ”syvyydeltään” vähemmän kuin 40 metriä rannasta.

Lisäksi lomarakennukset on rakennettu luvallisesti aikoinaan noin 15 metrin päähän rannasta.

Tuo 40 metrin etäisyys vaatisi esimerkin kiinteistöiltä syvyyttä vähintään 40 metriä +

lomarakennuksen syvyys esim. 7 metriä + etäisyys tontin takarajasta 5 metriä +/-

rakennusjärjestyksen mukainen etäisyys yksityistien keskilinjasta 12 metriä.

... eli noin $40+7+5+3 = 55$ metriä.

Vastine: Rakentamisessa noudatetaan rakennusjärjestyksen määräyksiä, ellei kaavassa ole toisin määrätty. Kaavaan lisätty yleinen määräys: ”Muuten rakentamisessa noudatetaan rakennusjärjestyksen määräyksiä”.

Olemassa olevilla kiinteistöillä, joilla rakennuksen sijoittaminen ei onnistu kaavan mukaisen etäisyysvaatimuksen päähän, rakennushankkeet ratkotaan tarpeen mukaan poikkeamisluvilla. Poikkeamislupia puoltaa mm. se, että kyseessä on olemassa oleva rakennuspaikka, kiinteistön koko on pieni tai maasto-olosuhteista johtuvat tosiasiat (esim. tien läheisyys).

9 MAANOMISTAJIEN MIELIPITEET

Mielipide 1

Toivoisimme tilalle xxx toisen rakennuspaikan xxx-lammen rantaan. Rakennuspaikan sijainti voisi olla rannalla tilan xxx rajalla.

Kantatilalla xxx ei ole yhtään rantarakennuspaikkaa ja toivoisimme saavamme rakennuspaikan xxx-lammen rannalle lammella olevaan niemeen. Toivoisimme toisen rakennuspaikan niemen vastapäätä rannalle (ent. xxx-ranta) tilalle xxx, jolle myöskään ei ole merkitty yhtään rakennuspaikkaa, vaikka tilalla on ollut aikaisemmin vakituinen asuinpaikka kauempana rannasta.

- Tilan xxx mitoitus on nyt 4,9. Jos tilalle osoitetaan toinen rakennuspaikka, on mitoitus sen jälkeen 9,8. Kun otetaan huomioon mitoitus, xxx-lammen suhteellisen pienen koko ja kyseisen rannan osan rakennuspaikat, esitystä ei voi pitää hyväksyttävänä.

xxx-lammen pinta-ala on noin 4,7 hehtaaria, joten sen rannalle voidaan merkitä yksi uusi rakennuspaikka. Tilan xxx ranta-alue on tarkoitusta varten sopivampi maasto-olosuhteiden ja ilmansuunnan näkökulmasta.

Mielipide 2

Toiveena on, että kiinteistö xxx Palojärven rannalla merkitään lomarakennuspaikaksi.

- Kiinteistö xxx on emätilaa xxx. Emätilan mitoitus nykyisillä rakennuspaikoilla on jo nyt 4,7 rakennuspaikkaa mitoitusrantaviivakilometrillä. Jos esitetty rakennuspaikka merkitään

osayleiskaavaan, nousee tilan xxx mitoitus 14,3 rakennuspaikkaan mitoitusrantaviivakilometrillä. Samalla periaatteella tulisi kohdella myös toista rakentamatonta tilaa xxx. Jos emätilan alueelle merkitään nuo kaksi uutta rakennuspaikkaa, emätilan kokonaismitoitus nousisi 7,4. Näin korkea emätilan mitoitus ei ole hyväksyttävissä maanomistajien tasapuolisen kohtelun näkökulmasta.

Mielipide 3

Haluaisimme rakentaa alle 30 m² saunarakennuksen kiinteistön xxx rantaan Yliselle. Rakentaisimme saunan rantametsikön siimekseen hiekkaharjun päälle säilyttäen Ylisen kauniit maisemat. Olisiko siis mahdollista saada tämänkaltainen muutos kaavaehdotukseen?

- Kiinteistö xxx on emätilaa xxx. Emätilan rannalle on muodostunut yksi rakennuspaikka, joka mitoituksena tarkoittaa 5,9 rakennuspaikkaa emätilan mitoitusrantaviivakilometrillä [kaavan emätilamitoituksen liitteessä on virhe (kaksi rakennuspaikkaa ja mitoitus 11,9)]. Jos tilalle xxx osoitetaan lomarakennuspaikka, tarkoittaa se kyseisen tilan osalta mitoituksena 20 rakennuspaikkaa mitoitusrantaviivakilometrillä. Tasapuolisuuden nimissä myös tilalle xxx pitäisi osoittaa lomarakennuspaikka. Tämä johtaisi siihen, että emätilan rannat tulisi rakennetuiksi 100 % ja emätilan mitoitus olisi 17,6 rakennuspaikkaa. Maanomistajien tasapuolisen kohtelun näkökulmasta tilalle xxx ei osayleiskaavaan voida merkitä esitettyä rakennuspaikkaa.

Mielipide 4

Lähetän nyt tässä putkeen teille 2 eri sähköpostia, koska olen lomalla ja skannatut karttaehdotukseni ovat eri sähköposteina. Ollaan mietitty isäni ja xxx-tilan toisen omistajan veljeni kanssa kaavaluonnostanne ja esitämme, että tuo xxx-tilalla oleva esitetty rakennuspaikka perheen vakituisen kodin ja sukulaisemme mökin välistä paljaalta pellolta siirrettäisiin joko toisen tilallemme xxx ehdotetun rakennuspaikan viereen (sen pohjoispuolelle) tai sitten se siirrettäisiin tädilleni hänen rajanaapurinamme olevalle tilalle ja meille veljen talon pohjoispuolelle savusaunamme taakse ehdotettu rakennuspaikka siirrettäisiin tädin rajaa vasten siten, että siihen tulisi meille ja xxx:lle rakennuspaikat vierekkäin rajan molemmin puolin. Tällöinkin rannalla jäisi reilusti rakentamatonta rantaa. Muuten kaavaesitykseen olisi mielestämme varsin hyvä, mutta näillä muutoksilla veljen vakituisen asuinpaikan rauha tulisi turvattua ja perillisimme saisivat halutessaan rakentaa mökin sukutilalle luontoarvoja vaarantamatta.

Jos saamme 2 tonttia siihen meidän xxx-tilalle savusaunan pohjoispuolelle tai toisen savusaunan taakse ja toisen xxx:n rajalle ja xxx saa myös oman rakennuspaikan niin isäni on valmis luopumaan omasta rakennuspaikastaan xxx lammella Ylisen takana xxx tilalla. Olemme isämme 2 ainutta perillistä eikä meillä ole mitään intressiä rakentaa ikinä mitään xxx:lle vaan pikemminkin meillä olisi suunnitelmissa tehdä joskus ranta-alueesta Ely-keskuksen kanssa Ysa-suojelusopimus. Tänään juttelin xxx kanssa ja hänkin olisi käsittääkseni valmis luopumaan esitetystä xxx rakennuspaikastaan tilallaan, jos rakennuspaikka siirretään xxx-lammelle lähelle hänen mökkiään. Tällöin koko xxx jäisi ikuisiksi ajoiksi rakentamattomaksi erämaalammeksi.

- Tilalle xxx merkitty uusi lomarakennuspaikka siirretään tilan xxx etelärajaan kiinni ja xxx rannalla tilan xxx alueella oleva uusi lomarakennuspaikka siirretään tilalle xxx sen etelä-osaan.

Mielipide 5

1.xxx-lammen pohjoisrannassa oleva rakennuspaikka xxx on vanha asuinpaikka. Nyt paikka toimii kesäasuntona, mutta toivoisimme, että se saisi merkinnät vakinaisesta asuinpaikasta, kuten muutkin vanhat asuinpaikat.

2.Rantakaavan selostusluonnoksessa on kartta, jossa näkyvät myös tiet ja teiden nimet. Tuon samaisen xxx-lammen pohjoisrannan tontin xxx läpi näyttää kartassa kulkevan edelleen xxx-tie. Jo vuosia on tie ollut poikki seuraavan tilan rajalta, johon tilan omistaja on asettanut ajokiellon ja portin. xxx-tie siis päättyy kartassa näkyvään numeroon 320. Tieyhteyttä tontilta xxx xxx-tielle ei ole. (jalkaisin siitä voi kulkea osin umpeenkasvanutta vanhaa tienpohjaapitkin) Tuo tonttimme xxx sai jo aikapäivää sitten osoitteen xxx. Yhteys tontille on ainoastaan Keskijärventieltä xxx-tien kautta, ei suinkaan Ilomantsintieltä xxx-tien kautta. Korjaatko tämän seikan mahdollisista tulevista kartoista. Vertaa tietä samalla kartalla näkyvään xxx-tiehen, joka päättyy xxx kaakkoislaitaan ja jatkuu kartassa ihan erikokoisena tienä. Siinä on puolestaan teiden saumakohdassa ollut jo vuosikymmenet kivenjätkäleet, jotka ovat katkaisseet tien käytön muilta paitsi kävelijöiltä. xxx kyseisen rannan tonteille käy tie xxx-tien kautta Ilomantsintieltä.

3.xxx näyttää saavan kaavassa neljä uutta rakennuspaikkaa. Lammen veden tila ei kaikilta osin ole kunnossa, joten pelkään, että toteutuessaan neljä uutta kesäasuntoa rasittaisi matalan lammen rehviöitymistä entisestään. Lampi on enimmäkseen jopa alle metrin syvyinen (riippuen vedenkorkeudesta) syvimmilläänkin vain 1,7 metriä pikkuruiselta alalta eteläpäässä. Alkukesästä lammen vesi on avoin, mutta keskikesällä sen pintakin kasvaa lähes umpeen vesikasvustosta. Kasvustossa on lumpeita, ulpukoita erityisen paljon ilmeisesti siimapalpakkoa. Siis lampi on täynnä monimetrisiä siimoja, jotka kasvavat pohjasta ja kiemurtelevat pinnassakin usean metrin kasvustoina. Luonto ja maisemaselvitys ei tätä ole huomannut, mutta ehkä he kiinnittivät huomiota vain rantoihin. Tässä pätkä Joensuun vesistöjen seurantaohjelmasta vuodelta 2013:

xxx Suurin syvyys on 1,7 m ja keskisyyvyys 0,98 m. Rehevä humuslampi, vedenlaatu oli 2011-2013 muilta osin hyvä, mutta klorofylli-a:n pitoisuus (57 µg/l) 2013 elokuussa oli vain välttävää tasoa. Joensuun ympäristön tila 2015 -raportissa lammen luonnehditaan kuuluvat reheviin vesistöihin, joissa levätuotanto on selvästi noussut korkeiden fosforipitoisuuksien myötä, mikä huonontaa happitilannetta alusvedessä ja toisinaan myös pintavedessä. -Pinnan yläpuolisia vesikasveja voi rehevissä vesissä olla runsaasti, todetaan tuossa raportissa sivulla 5. Lammen tila ei valitettavasti itsestään parane vuosi vuodelta, näyttää päinvastoin huononevan. Suosittelen vakavasti harkitsemaan uudestaan xxx kaavoitusta lisärakentamiselle.

- Kiinteistön xxx rakennuspaikka on jo pitkään ollut loma-asumisen käytössä. Alueen muutkin rakennuspaikat ovat pääosin lomarakennuspaikkoja. Kaavamerkintä pysyy RA:na.

- xxx veden laatu ei heikkene merkittävästi lisää uusien lomarakennuspaikkojen rakentamisella. xxx veden laatua ovat heikentäneet sitä ympäröivien soiden ojitukset ja kuivatusvesien pääsy lampeen, ei niinkään loma-asutus. Uudet rakennuspaikat osoitetaan maanomistajien tasapuolisen kohtelun takaamiseksi.
- Osayleiskaavassa ei merkitä tieyhteyksiä eikä kaavalla ole vaikutuksia rakennuspaikkojen osoitteisiin. Osoitteen muuttaminen hoitunee parhaiten muuta kautta, esim. ilmoittamalla maistraattiin.

Mielipide 6

Ehdotamme xxx-järven eteläpäässä omistamallemme kiinteistölle (xxx) kaavaluonnoksessa merkittyä lomarakentamiseen tarkoitettua aluetta (RA-3) laajennettavaksi oheiseen karttaan viivoitetulle alueelle. Tämä mahdollistaisi kaavaluonnoksessa esitettyyn nähden järkevämmän rakennuspaikkojen sijoittelun. Kaavaluonnoksessa ko. lomarakentamiseen esitetyn alueen itäosa on niin jyrkkä ja louhikkoista, että alueella jo olevan lomarakennuksen itäpuolelle ei mielestämme voi sijoittaa kuin yhden rakennuspaikan.

Laajentamalla lomarakentamiseen esitettyä aluetta liitekartassa viivoitetulla alueella mahdollisuus toisen uuden rakennuspaikan sijoittuminen jo olemassa olevan rakennuspaikan lounaispuolelle niin, ettei rakennuspaikkoja tarvitse sijoittaa kohtuuttoman ahtaasti toisiinsa nähden. Laajennus ei nähdäksemme käytännössä mitenkään haittaisi tai rajoittaisi alueen muuta käyttöä. Muutoin meille ei ole huomauttamista kaavaehdotukseen.

- RA-3 -alueen rajausta muutetaan siten, että itäosan rakennuspaikka siirretään olemassa olevan rakennuspaikan länsipuolelle mielipiteen mukaisesti, koska se ei ole sovelias rakennuskäyttöön. Samalla itäpuolen RA-alueen kaavamerkinnäksi muutetaan maa- ja metsätalous (M). RA-alueena sitä ei säilytetä.