

Pyhäselkä-Telmonselkä rantaosayleiskaavan ehdotus

Elinympäristölautakunta 19.09.2022 § 168

Pyhäselkä-Telmonselkä rantaosayleiskaavaan muuttaminen on tullut ajankohtaiseksi, kun samaan kaavaan kohdistuvia kaavamuutoshakemuksia on tullut kuntaan kolme kappaletta.

Ensimmäisessä hakemuksessa haetaan muutosta tilan RN:o [REDACTED] osalta, jossa on tarkoitus korjata kaavoitusvaiheessa ilmennyt virhe.

Toinen kaavamuutoshakemus koskee hakemuksessa esitettyjen perustelujen mukaisesti RA-2 rakennuspaikan siirtoa kiinteistön [REDACTED] sekä lupaa vakituiseen asumiseen.

Kolmas kaavamuutoshakemus koskee hakemuksessa esitettyjen perustelujen mukaisesti rakennuspaikan siirtoa tilalta RN:o [REDACTED] tilalle RN:o [REDACTED]. Samalla haetaan lupaa enintään 30 m² rantasaunalle.

Kahden jälkimmäisen hakemuksen aiheuttamat kaavoituskustannukset jaetaan näiden hakijoiden kesken. Ensimmäisen hakemuksen aiheuttamat kaavoituskustannukset maksaa kunta, koska kaavamuutoksella korjataan kunnan kaavoitusvaiheessa aiheuttama virhe.

Pyhäselkä-Telmonselkä rantaosayleiskaavan muutoksen käynnistäminen on tarkoituksenmukaista, koska samalle kaava-alueelle on kohdistunut useampi hakemus. Muutoksen myötä voidaan selvittää ja ratkaista hakemuksissa esille tulleet muutostarpeet ja saattaa kaava ajantasaiseksi.

Vaikutusten arviointi	Pyhäselkä-Telmonselkä rantaosayleiskaava saadaan ajantasalle ja samalla saadaan selvitettyä ja ratkaista hakijoiden esittämät muutostarpeet.
Valmistelija	Tekninen johtaja
Esittelijä	Tekninen johtaja
Päätösehdotus	Elinympäristölautakunta esittää kunnanhallitukselle, että se hyväksyy edellä selostetun kaavoitushankkeen käynnistämisen.
Päätös	Hyväksyttiin päätösehdotus
Ote	khall // hakijat

Toimeenpano	kaavoitus- ja maankäyttöpalvelut
Lisätietoja	tekninen johtaja p. 050 467 3533

Kunnanhallitus 03.10.2022 § 184

Esittelijä	Kunnanjohtaja
------------	---------------

Päätösehdotus	Kunnanhallitus päättää hyväksyä Pyhäselkä-Telmonselkä rantaosayleiskaavan muutoksen käynnistämisen. Pyhäselkä-Telmonselkä rantaosayleiskaavaan kohdistuvia kaavamuuoshakemuksia on tullut kuntaan kolme kappaletta, joten muutos on ajankohtainen.
---------------	---

Eero Reijonen, Juha Kosonen ja Kirsi Koppinen poistuivat esteellisinä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi (syy: asianosainen).

Päätös	Hyväksyttiin päätösehdotus.
--------	-----------------------------

Ote	hakijat
Toimeenpano	kaavoitus- ja maankäyttöpalvelut
Lisätietoja	tekninen johtaja p. 050 467 3533

Elinympäristölautakunta 12.09.2023 § 118

Kunta päätti aloittaa edeltävässä käsittelyssä Pyhäselkä-Telmonselkä osayleiskaavan kolmen kohteen kaavamuuokset. Sen perusteella maankäyttö tutki koko Pyhäselkä-Telmonselkä osayleiskaavan aluetta kaavamuuoksen lisäkohteiden löytämiseksi ja ajantasaistamiseksi. Kohteiden maanomistajille, joiden alueilla nähtiin alustavasti kaavamuuostarvetta, oli yhteensä 21 kappaletta. Näille lähetettiin tiedustelukirjeet halukkuudesta osallistua kaavamuuokseen. Osallistujakiinteistöjä ilmoittautui tai muutoin otettiin mukaan yhteensä 13 kappaletta. Myöhemmin kaavamuuokseen ilmoittautui vielä kaksi maanomistajaa.

Kaavamuuoskohteiden mukainen kaavan laadinnan kilpailutus suoritettiin maaliskuussa 2023. Tarjouspyyntö lähetettiin kuudelle eri konsulttiyritykselle. Edullisimman tarjouksen jätti Kaavaharju Oy, joka valittiin kaavamuuoksien laatijaksi.

Kaavamuuoskohteiden vaikutukset ovat erittäin rajatut, koskettaen vain maanomistajaa ja lähimpiä naapureita. Sen perusteella voidaan

yhdistää kaavan vireilletulovaihe (osallistumis- ja arviointisuunnitelma, eli OAS) ja kaavaluonnosvaihe.

Nyt valmistunut kaavaluonnos perustuu kaavassa olevien virheiden korjaukseen:

- Uusia saunan rakennuspaikkoja osoitetaan kahdelle kiinteistölle voimassa olevan kaavan laadinnan aikaan jo luvitettujen ja olemassa olevien rantasaunojen kohdille.
- Yleiskaavan RA rakennuspaikkoja siirretään tilan sisällä kohtiin, mihin lomarakennuspaikat on todellisuudessa rakennettu tai niiden todellinen laajuus on.
- Muutetaan virheellinen RA merkintä kaavan laadinnan aikaan jo olemassa olevaksi ympärivuotisen rakennuspaikan merkinnäksi AO.
- Kaava-alueella on siirretty eri tilojen välisiä rakennuspaikkoja poikkeamisilla ja nyt siirrot vahvistetaan muuttamalla kaavaa siirtoja vastaavalla tavalla eri tilojen välillä. Lähtö alueelta poistetaan rakennusoikeus ja se osoitetaan sinne minne rakennusoikeus on siirretty.

Lisäksi muutetaan ja kehitetään:

- Kehitetään mm. matkailurakentamisen mahdollisuuksia osoittamalla uusia RM aluevarauksia tai siirtämällä niitä paremmin toteutettaviin sijainteihin.
- Siirretään lomarakennuspaikka RA ja muutetaan se AO alueeksi, ettei jatkossa tarvita poikkeamista kaavassa.
- Siirretään RA rakennuspaikkojen sijainteja saman maanomistajan eri tilojen välillä.

Edellä mainitut kaavamuutokset on esitetty tarkemmin A4 kaavakartoilla (liite) sekä kaavaselostuksessa (liite). Myös laaja-alainen kaavakartta on liitteenä, mistä ilmenevät kohteiden sijainnit.

Kaavaluonnos on valmisteltu yhteistyössä maanomistajien kanssa. Kaavan laadinnan kuluista vastaavat maanomistajat kohteissa, jotka hyödyttävät merkittävästi maanomistajaa. Kunta vastaa kuluista, jotka kohdistuvat kaavassa oleviin selkeisiin laadinnan aikaisiin virheisiin tai virheelliseen luvitukseen kaavan laadinnan jälkeen (mm. poikkeamisilla siirrettyihin rakennuspaikkoihin tai muuhun rakentamisen luvittamiseen muualle kuin kaavan mukaiselle korttelialueelle).

Pyhäselkä-Telmonselkä osayleiskaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos on tarkoitus asettaa nähtäville 20.9.–20.10.2023. Kaavahankkeesta pyydetään tarpeelliset lausunnot, tarvittaessa pidetään viranomaisneuvottelu sekä tiedotetaan erikseen kaavamuutosalueen naapureita. Kaava-asiakirjat päivämäärällä 5.9.2023 ovat liitteenä.

Vaikutusten arviointi

Kaavamuutoksilla edistetään matkailutoimintaa usean olemassa olevan matkailuyrityksen näkökulmasta sekä edistetään näiden tulevaa

kehittämistä. Kaavalla parannetaan yksityisten loma- asumisen edellytyksiä sekä korjataan kaavassa olevia virheitä ja puutteita parantaen rakennuspaikkojen käyttöä ja luvittamista jatkossa ilman poikkeamia.

Valmistelija	Jukka Haltilahti
Esittelijä	Kunnanjohtaja
Päätösehdotus	Elinympäristölautakunta päättää 1. asettaa Pyhäselkä-Telmonselkä osayleiskaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtäville ja 2. kuuluttaa asemakaavan nähtävilläpidosta paikkakunnalla ilmestyvässä lehdessä, kunnan ilmoitustaululla ja kunnan internet-sivuilla ja 3. pyytää kaavasta lausunnot.
Päätös	Hyväksyttiin päätösehdotus. Kunnanhallituksen puheenjohtaja Kirsi Koppinen poistui esteellisenä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi klo 19.07-19.09 (syy: asianosainen)
Ote	maanomistajat, asianosaiset
Toimeenpano	maankäyttö
Tiedoksi	Rakennusvalvonta
Lisätietoja	kaavoituspäällikkö p. 0400 125 152

Elinympäristölautakunta 13.02.2024 § 28
539/10.02.02/2022

Pyhäselkä–Telmonselkä rantaosayleiskaavan osallistumis- ja arviontisuunnitelma ja kaavaluonnos olivat nähtävillä 27.9. - 27.10.2023. Lisäksi kaavamuuotosalueiden naapureita tiedotettiin erillisellä kirjeellä. Kaavaluonnoksesta jätettiin yhteensä neljä lausuntoa (Pohjois-Karjalan ELY-keskus, Pohjois-Karjalan maakuntaliitto, Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo ja Pohjois-Karjalan Sähkö Oy (PKS ei huomautettavaa). Lisäksi jätettiin kahdeksan mielipidettä.

Viranomaislausunnoissa kiinnitettiin huomioita seuraaviin seikkoihin sekä päivitettiin kaavaa ja annettiin seuraavan luontoisia vastineita (tiivistelmä):

- Kaavamuutosten sisällön ja niiden perusteluiden tarkentaminen / tarkempi selventäminen usean kohteen kohdalla.

- Vastine: kaavamuutoksen sisältöä esitetyillä kohteilla selvennettiin ja tarkennettiin.
- Esitetyn käyttötarkoituksen merkinnän poikkeaminen suhteessa kohteen lupatilanteeseen.
 - Vastine: Rakennuspaikkojen käyttötarkoituksia päivitettiin lupatilanteen mukaiseksi.
- Kaavamuutosten vaikutuksen tarkempi esittäminen rantamitoitukseen ja maanomistajien tasapuolisen kohtelun suhteen.
 - Vastine: Rantamitoituksia ei muuteta voimassa olevasta kaavasta. Asiaa tarkennettiin kokonaisuutena ja kohdekohtaisesti.
- Saunan rakennuspaikan määräykseen, joka sallii olemassa olevia saunoja isomman saunan ym.
 - Saunan koko vastaa kaavassa ja rakennusjärjestyksellä muillekin rantarakennuspaikoille sallittavan saunan kokoa.
- Kaavamääräysten tarkentaminen.
 - Kaavamääräyksiä tarkennettiin sekä tarpeettomia kaavamääräyksiä poistettiin.
- Luontoselvityksen liittäminen omana liitteenään kaava-aineistoon.
 - Luontoselvitys on kokonaisuudessaan esitetty kaavaselostuksessa.
- Arkeologisen selvityksen puute uusilla rakennettavaksi osoitetuilla alueilla. Selvitettävä ennen kaavan ehdotusvaihetta.
 - Selvitystä ei laadita. Kaavaan lisättiin määräys, jolla em. selvitys edellytetään laadittavan maanomistajan taholta rakentamishankkeen tullessa ajankohtaiseksi.
- Mahdollisten merkittävien rakennushistoriallisten kohteiden selvittäminen kaavamuutosalueiden kiinteistöillä.
 - Mainitut rakennuskohteet ja niiden mahdolliset rakennushistorialliset merkittävyydet selvitetään ja lisätään tarvittaessa maininnat kaavamääräyksiin ennen rantaosayleiskaavan hyväksymiskäsittelyä.

Mielipiteissä kiinnitettiin huomioita seuraaviin seikkoihin sekä päivitettiin kaavaa ja annettiin seuraavan luontoisia vastineita (tiivistelmä):

- Kohteen 10 ns. saunan rakennuspaikan olemassa olevan rakentamisen laatuun ja määrään esitettiin kunnan näkemyksestä poikkeavia tietoja. Lisäksi esitettiin viereisien kiinteistöjen kehittämisehdotuksia.
- Kohteen 10 saunan rakennuspaikka jätettiin pois kaavamuutoksesta rakentamis- ja luvitustilanteen epäselvyyden perusteella. Viereisten kiinteistöjen alueen kaavallinen kehittäminen edellyttää ympäristöselvitystä, mikä talvisaikaan ja kaavan tavoiteaikatauluun nähden ei ole mahdollista. Maanomistajat voivat halutessaan laatia oman erillisen kaavamuutoksen.

- Pyydetään lisäämään kaavamuutokseen olemassa olevia rakennettua RA rantarakennuspaikkoja käyttötarkoituksen muuttamiseksi ja/tai rakennusoikeuden lisäämiseksi.
 - Näin tehtiin.
- Usea lähialueen maanomistaja vastusti RA-tontin siirtoa alueen 5 länsireunalta alueen 6 länsiosaan mm. perusteettomana, tasapuolisuuden vastaisena, vapaan rantaviivan tai rantamitoituksen muuttumisen perusteella.
 - Jokaisella maanomistajalla on mahdollisuus esittää kaavoitusvaiheessa, rantamitoituksen niin salliessa, rakennuspaikkoja haluamiinsa sijainteihin, mikäli ympäristöllistä tai muuta estettä ei ole. Sama koskee myös kaavalla rakennuspaikkojen sijaintien muuttamista. Muuta erityisperustetta ei tarvita.
 - Kaavassa esitetyn RA rakennuspaikan siirto saman kaavan sisällä ja saman maanomistajan eri tilojen välillä, ei muuta kaavan rantarakentamisen mitoitusta eikä siten muodosta tasapuolisuuden tai mitoituksen näkökulmasta muuttuvaa tilannetta. Lähtöpaikassa vapautuu saman verran rantaviivaa kuin kohdealueella varataan rakentamiselle. Tällöin kokonaisuutena kaavan vapaan rantaviivan määrä ei muutu.
- Naapuri pyytää siirtämään kaavamuutoksella osoitettua rakennuspaikka kauemmaksi rajastaan sekä siirtämään omistamassaan saassa olevia rakennuspaikkoja kiinteistölleen mantereella.
 - Ko. rakennuspaikka siirrettiin kauemmas naapurin rajasta. Mielipiteen esittäjän kiinteistölle ei voida tässä kaavahankkeessa siirtää rakennuspaikkoja, sillä se edellyttäisi mm. ympäristöselvitystä, minkä laatiminen talvisaikaan ja kaavan tavoiteaikatauluun nähden ei ole mahdollista. Maanomistaja voi halutessaan laatia oman erillisen kaavamuutoksen.
- Pyydetään osoittamaan kiinteistölle kokonaan uusi rantarakennuspaikka.
 - Lisärakennuspaikan osoittaminen vaatisi mitoituksellisten periaatteiden kokonaisvaltaista tarkastelua koko kaava-alueella tai olemassa olevan rakennuspaikan siirtämisen kohteeseen. Lisäksi uuden rakennuspaikan osoittaminen edellyttäisi myös tässäkin kohteessa luontoselvitysten laadintaa, minkä laatiminen talvisaikaan ja kaavan tavoiteaikatauluun nähden ei ole mahdollista. Maanomistaja voi halutessaan laatia oman erillisen kaavamuutoksen.

Saapuneita luonnosvaiheen lausuntoja ja mielipiteitä ja vastineita niihin on käsitelty tarkemmin kaavaselostuksen kohdissa 6.3.3 ja 6.3.4.

Pyhäselkä–Telmonselkä rantaosayleiskaavan ehdotus on tarkoitus asettaa nähtäville 21.2.–24.3.2023 väliseksi ajaksi. Kaavasta pyydetään viranomaislausunnot ja osalliset voivat jättää kaavasta muistutuksen.

Päätöksen liitteinä ovat kaavan muutosehdotuksen kartta ja kaavaselostus liitteineen (päiväys 7.2.2024).

Vaikutusten arviointi	Kaavamuutoksilla edistetään matkailutoimintaa usean olemassa olevan matkailuyrityksen näkökulmasta sekä edistetään näiden tulevaa kehittämistä. Kaavalla parannetaan yksityisten loma-asumisen edellytyksiä sekä korjataan kaavassa olevia virheitä ja puutteita parantaen rakennuspaikkojen käyttöä ja luvittamista jatkossa ilman poikkeamisia.
Valmistelija	kaavoituspäällikkö
Esittelijä	Tekninen johtaja
Päätösehdotus	Elinympäristölautakunta - hyväksyy esitetyt vastineet luonnosvaiheen lausuntoihin ja mielipiteisiin ja - päättää asettaa Pyhäselkä–Telmonselkä rantaosayleiskaavan muutosehdotuksen nähtäville 30 vrk:n ajaksi MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti ja - pyytää siitä tarvittavat viranomaislausunnot.
Päätös	Hyväksyttiin päätösehdotus. Kirsi Koppinen poistui esteellisenä (syy:intressijäävi) klo 18:22-18:24 asian käsittelyn ajaksi.
Ote Toimeenpano Tiedoksi Lisätietoja	palautteen jättäneet, asianosaiset maankäyttö Rakennusvalvonta kaavoituspäällikkö p. 0400 125 152