

Pyhäselkä-Telmonselkä rantaosayleiskaavan hyväksyntä

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

Kunnanhallitus 03.10.2022 § 184

Esittelijä	Kunnanjohtaja
Päätösehdotus	<p>Kunnanhallitus päättää hyväksyä Pyhäselkä-Telmonselkä rantaosayleiskaavan muutoksen käynnistämisen.</p> <p>Pyhäselkä-Telmonselkä rantaosayleiskaavaan kohdistuvia kaavamuutoshakemuksia on tullut kuntaan kolme kappaletta, joten muutos on ajankohtainen.</p> <p>Eero Reijonen, Juha Kosonen ja Kirsi Koppinen poistuivat esteellisinä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi (syy: asianosainen).</p>
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 kaavamuutokset. Sen perusteella maankäyttö tutki koko Pyhäselkä-Telmonselkä osayleiskaavan aluetta kaavamuutoksen lisäkohteiden löytämiseksi ja ajantasaistamiseksi. Kohteiden maanomistajille, joiden alueilla nähtiin alustavasti kaavamuutostarvetta, oli yhteensä 21 kappaletta. Näille lähetettiin tiedustelukirjeet halukkuudesta osallistua kaavamuutokseen. Osallistujakiinteistöjä ilmoittautui tai muutoin otettiin mukaan yhteensä 13 kappaletta. Myöhemmin kaavamuutokseen ilmoittautui vielä kaksi maanomistajaa.

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

Kaavamuutoskohteiden vaikutukset ovat erittäin rajatut, koskettain 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

Ptk tark.

Päätösehdotus	Elinympäristölautakunta päättää 1. asettaa Pyhäselkä-Telmonselkä osayleiskaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtävillä 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

Pyhäselkä–Telmonselkä rantaosayleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos olivat nähtävillä 27.9. - 27.10.2023. Lisäksi kaavamuutosalueiden 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.
 - o Vastine: kaavamuutoksen sisältöä esitetyillä kohteilla selvennettiin ja tarkennettiin.
- Esitetyn käyttötarkoituksen merkinnän poikkeaminen suhteessa kohteen lupatilanteeseen.
 - o Vastine: Rakennuspaikkojen käyttötarkoituksia päivitettiin lupatilanteen mukaiseksi.
- Kaavamuutosten vaikutuksen tarkempi esittäminen rantamitoitukseen ja maanomistajien tasapuolisen kohtelun suhteen.
 - o Vastine: Rantamitoituksia ei muuteta voimassa olevasta kaavasta. Asiaa tarkennettiin kokonaisuutena ja kohdekohtaisesti.

- Saunan rakennuspaikan määräykseen, joka sallii olemassa olevia saunoja isomman saunan ym.
 - o Saunan koko vastaa kaavassa ja rakennusjärjestyksellä muillekin rantarakennuspaikoille sallittavan saunan kokoa.
- Kaavamääräysten tarkentaminen.
 - o Kaavamääräyksiä tarkennettiin sekä tarpeettomia kaavamääräyksiä poistettiin.
- Luontoselvityksen liittäminen omana liitteenään kaava-aineistoon.
 - o Luontoselvitys on kokonaisuudessaan esitetty kaavaselostuksessa.
- Arkeologisen selvityksen puute uusilla rakennettavaksi osoitetuilla alueilla. Selvitettävä ennen kaavan ehdotusvaihetta.
 - o Selvitystä ei laadita. Kaavaan lisättiin määräys, jolla em. selvitys edellytetään laadittavan maanomistajan taholta rakentamishankkeen tullessa ajankohtaiseksi.
- Mahdollisten merkittävien rakennushistoriallisten kohteiden selvittäminen kaavamuutosalueiden kiinteistöillä.
 - o 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 kehittämis ehdotuksia.
- 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. Maaomistajat voivat halutessaan laatia oman erillisen kaavamuutoksen.
- Pyydetään lisäämään kaavamuutokseen olemassa olevia rakennettua RA rantarakennuspaikkoja käyttötarkoituksen muuttamiseksi ja/tai rakennusoikeuden lisäämiseksi.
 - o 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.
 - o 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.
 - o 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 saarella olevia rakennuspaikkoja kiinteistölleen mantereella.
 - o 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. Maaomistaja voi halutessaan laatia oman erillisen kaavamuutoksen.
- Pyydetään osoittamaan kiinteistölle kokonaan uusi rantarakennuspaikka.
 - o Lisärakennuspaikan osoittaminen vaatisi mitoituksellisten periaatteiden kokonaisvaltaista tarkastelua koko kaava-alueella tai olemassa olevan rakennuspaikan siirtämisen ko. kohteeseen. Lisäksi uuden rakennuspaikan osoittaminen edellyttäisi myös tässäkin kohteessa luontoselvitysten laadintaa, minkä laatiminen talvisaikaan ja kaavan tavoiteaikatauluun nähden ei ole mahdollista. Maaomistaja 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 poikkeamia.

Valmistelija

kaavoituspäällikkö

Esittelijä

Tekninen johtaja

Päätösehdotus

Elinympäristölautakunta
- hyväksyy esitetyt vastineet luonnosvaiheen lausuntoihin ja mielipiteisiin ja

Ptk tark.

- 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

palautteen jättäneet, asianosaiset

Toimeenpano

maankäyttö

Tiedoksi

Rakennusvalvonta

Lisätietoja

kaavoituspäällikkö p. 0400 125 152

Kunnanhallitus 19.08.2024 § 145

Pyhäselkä–Telmonselkä rantaosayleiskaavan kaavaehdotus oli nähtävillä 21.2.–24.3.2024. Lisäksi kaavamuuotosalueiden naapureita tiedotettiin erikseen. Kaavaehdotuksesta jätettiin yhteensä viisi lausuntoa (Pohjois-Karjalan ELY-keskus, Pohjois-Karjalan maakuntaliitto, Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo sekä Pohjois-Karjalan Sähkö Oy ja Liperin itäinen vesiosuuskunta (PKS ja LIVO ei huomautettavaa). Lisäksi jätettiin kolme muistutusta.

Viranomaislausunnoissa kiinnitettiin huomioita seuraaviin alla esitettyihin seikkoihin ja annettiin seuraavan luontoisia vastineita (tiivistelmä):

- Rantasaunan rakennuspaikan saunan koko ja muut vähäiset talusrakennukset / rakentamisen määrä ja rajoittaminen
 - o Vastine: Ei ole mitään todellista tarvetta rajoittaa rakennusoikeutta jo rakennetulla paikalla rakennusjärjestyksen osoittamaa määrää pienemmäksi. Samoin saunaan liittyville pienille talusrakennuksille eli mainituille varasto, liiteri, kuivakäymälä, ei ole tarvetta kaavassa osoittaa kokorajoituksia, koska ne jo lähtö-kohtaisesti ovat pinta-alaltaan pieniä. Tarvittaessa niiden kokoa voidaan ohjata ja hallita rakennusjärjestykseen sisällytettävillä määräyksillä.
- Lohkomiskielto on tarpeeton, perusteina mm. Lohkomiskielto ei estä määrätyn alueen luovuttamista määräalana, määräalan saannon eli omistusoikeuden lainhuudattamista ja kiinnittämistä, minkä vuoksi määräalaa on mahdollista käyttää hyvinkin itsenäisenä omistuksen ja rakentamisen kohteena.
 - o Vastine: Lohkomiskielto on poistettu.
- Mahdollisten merkittävien rakennushistoriallisten kohteiden selvittäminen kaavamuuotosalueiden kiinteistöillä ja vaikutusten

arviointi kaavaselostuksessa. Asiaan liittyvän työneuvottelun järjestäminen.

- Vastine: Vastuumuseon erikseen osoittamat rakennuskohteet ja niiden mahdolliset rakennushistorialliset merkittävyydet on selvitetty (kaavaselostuksen liite) ja Vastuumuseo on hyväksynyt selvityksen riittävyyden. Erilliselle työneuvottelulle ei ole rakennushistorialliset kohteet huomioiden tarvetta.
- Luontoselvityksen puutteet ja täydennystarpeet erityisesti liito-oravan ja viitasammakon suhteen.
 - Luontoselvitystä on kokonaisuudessaan täydennetty edellytetyiltä osin. Kaavaratkaisun uusien tonttien alueilla ei ole em. lajeille soveliaita ympäristöjä. Yhtä tonttia siirrettiin viitasammakolle soveliaan ympäristön kohdalta pois.
- Arkeologisen selvityksen puute uusilla rakennettavaksi osoitetuilla alueilla. Kaavamääräys ” Ennen rakennusluvan myöntämistä rakentamattomalla tontilla tulee suorittaa arkeologinen selvitys” nähdään ongelmallisena. Kaavan yleismääräyksessä on tuotava selkeästi esiin, kuka inventoinnin tilaamisesta ja kustannuksista vastaa. Lisäksi määräyksestä on käytävä ilmi, että ennen selvitysten tilaamista ja toteuttamista on asiasta keskusteltava Pohjois-Karjalan alueellisen vastuumuseon kanssa.
 - Selvitystä ei laadita. Arkeologisen selvityksen laativat maanomistajat ennen rakennusluvan myöntämistä. Tavoitteena on, että sellaisen kilpailuttaa kunta talven aikana, selvitys laaditaan kesällä 2025 ja kunta veloittaa kustannukset maanomistajilta, jotka osallistuvat hankintaan. Selvitys tilataan Vastuumuseon hyväksymien konsulttien edustajalta, konsultti on yhteydessä vastuumuseoon ja valmis selvitys lähetetään tiedoksi vastuumuseolle.

Muistutuksissa (3 samanlaista muistutusta, jotka kohdistuvat vain yhteen siirrettävään rakennuspaikkaan) kiinnitettiin huomioita seuraaviin seikkoihin (tiivistelmä):

- Vastustamme uuden rakennuspaikan sijoittamista kiinteistölle ■■■■■ Hautakankaan alueelle ja vaadimme sen poistamista kaavasta. Siirrolle ei ole esitetty maankäytöllisiä perusteita. Rakennuspaikan osoittaminen on vastoin maanomistajien tasapuolista kohtelua ja vastoin emätilan rantamitoitusta ja kaavan yleistä rantamitoitusta. Rakentamisesta vapaan rantaviivan määrä vähenee. Kaavassa esitetty rakennuspaikka ei ole jo rakennuksia tai rakenteita sisältävällä kohdalla. Uuden rakennuspaikan sijoittaminen on täysin vastoin alueidenkäytön ja kaavan ennustettavuutta. On myös selvää, että hankkimamme rakennuspaikan ympäristön rakentamisaikojen lukumäärän kasvaminen olisi vaikuttanut rakennuspaikan houkuttelevuuteen ja rakennuspaikan arvon määrään alentavasti, jos se olisi ollut tiedossa. Maanomistajan terve siirtää rakennuspaikka paremmalta vanhalta sijainnilta kyseenalaistetaan. Kunta on aiemmin vastaavissa tapauksissa kieltäytynyt laatimasta kaavamuutosta.

- Vastine: Muistutuksessa viitattu RA-rakennuspaikan siirto muutosalueelta 5 muutosalueelle 6 on perusteltua ko. maanomistajan omistamien alueiden välisenä siirtona maanomistajan toiveesta. Molemmat alueet ovat samaa vesistöaluetta, eikä rakennuspaikan siirrolle ole mitään todellista estettä. Rakennusoikeudet lasketaan kantatilakohtaisesti, mutta rakennusoikeuksia voidaan siirtää kantatilalta toiselle, jos maanomistus sen mahdollistaa ja jollei siihen ole jotain esim. ympäristöllistä estettä tai merkityksellistä haittaa ympäröivään maankäyttöön. Sama määrä rantaviivaa mikä käytetään uudessa sijainnissa, vapautuu vanhasta. Muistuttajien tonteille / rakennuspaikolle on nyt osoitettavasta tontista metsämaata kahteen paikkaan noin 100-120 metriä ja kolmanteen 200 metriä välissä olevan rakennuspaikan ylitse. Maasto välissä on metsämaata, jolloin merkittävää häiriötä tai muuta haitallista vaikutusta ei voida katsoa syntyvän. Siirrettävä rakennuspaikka on myös nyt siirretty erilleen viereisestä rakennuspaikasta. Rakennuspaikan siirto ei muuta millään tavoin alkuperäisen kaavan mitoitusperusteita tai muitakaan tavoitteita – rantarakennuspaikkojen kokonaismäärä säilyy samana. Tällä kaavamuutoksella ei lisätä rakennuspaikkojen määrää, vaan siirretään nyt kyseessä olevien alueiden osalta voimassa olevan kaavan mukainen toteuttamaton rakennuspaikka maanomistajan esittämään toiseen paikkaan. Kaavan mitoitusperuste esim. 5 rak.paikkaa/km, ei tarkoita sitä, että rakennuspaikat tulisi sijoittaa tasaisesti siten, että jokaisella km:n mittaiselle ranta-alueelle tulisi sijoittaa 5 rak.paikkaa. Päinvastoin on jopa suotavaa, että rakennuspaikkoja ryhmitellään, jolloin vapaata yhtenäistä rantaa voidaan silloin säilyttää enemmän. rakennuspaikka osoitetaan muistutuksessa mainitulle kohdalle, jossa jo on tehty hiekkaranta, huvimaja sekä niihin liittyvät rakenteita. Näin kyseinen siirrettävä tontti ei tule sijoittumaan ns. entuudestaan rakentamiselta vapaalle metsäiselle alueelle.

Saapuneita ehdotusvaiheen lausuntoja ja muistutuksia ja vastineita niihin on käsitelty tarkemmin kaavaselostuksen kohdissa 6.3.5 ja 6.3.6.

Lisäksi päivitettiin kaavakarttaa kaavaselostuksessa kohdassa 6.3.7. Suunnitteluvaiheet esitetyllä tavalla, pääasiassa kaava-alueen maanomistajien pyynnöstä. Muutoksiin kysyttiin ja saatiin myös naapureiden suostumus rakennuspaikoilla, jotka rajautuvat toisiinsa. Kaavaehdotuksen jälkeen:

- RA rakennuspaikolla (4 kpl), jotka eivät tiedustelun perusteella tarvitse rakennusoikeuden nostoa, osoitettiin uusi merkintä RA-2, jolla rakennusoikeus pidetään voimassa olevan kaavan mukaisena 120 k-m².

- RA rakennuspaikkoja (3 kpl) muutettiin AO rakennuspaikoiksi maanomistajien toivomuksesta.
- Yhden RA rakennuspaikan sijaintia muutettiin maanomistajan suostumuksella noin puolen tontin verran perusteena osallisten muistutukset palaute ja mahdollinen viitasammakolle soveltuva elinpiiri.

Muutokset eivät edellytä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 32§:n mukaista kaavaehdotuksen uudelleen nähtävilleasettamista (*”Uudelleen nähtäville asettaminen ei kuitenkaan ole tarpeen, jos muutokset koskevat vain yksityistä etua ja niitä osallisia, joita muutokset koskevat, kuullaan erikseen.”*)

Päätöksen liitteinä ovat Pyhäselkä-Telmonselkä osayleiskaavan muutos (2024) kaavakartta ja kaavaselostus liitteineen (päiväys 8.8.2024).

Vaikutusten arviointi	Kaavamuutoksilla edistetään matkailutoimintaa usean olemassa olevan matkailuyrityksen näkökulmasta sekä edistetään näiden tulevaa kehittämistä. Kaavalla parannetaan yksityisten loma- ja ympärivuotisen asumisen edellytyksiä sekä korjataan kaavassa olevia virheitä ja puutteita parantaen rakennuspaikkojen käyttöä ja luvittamista jatkossa ilman poikkeamisia.
Valmistelija	Kaavoituspäällikkö
Esittelijä	Kunnanjohtaja
Päätösehdotus	Kunnanhallitus hyväksyy Pyhäselkä–Telmonselkä rantaosayleiskaavan muutoksen ehdotuksen vastineet ja asiakirjojen täydennykset 8.8.2024 päivitetyn kaavakartan mukaisina ja esittää valtuustolle Pyhäselkä–Telmonselkä rantaosayleiskaavan muutoksen (2024) hyväksymistä. Eero Reijonen, Juha Kosonen ja Kirsi Koppinen poistuivat esteellisinä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi (syy: asianosainen). Mauri Tolvanen toimi puheenjohtajana tämän pykälän aikana.
Päätös	Hyväksyttiin päätösehdotus.
Ote Toimeenpano Tiedoksi Lisätietoja	valtuusto / maanomistajat, muistutuksen jättäneet ja muut asianosaiset maankäyttö rakennusvalvonta kaavoituspäällikkö p. 0400 125 152

Valtuusto 26.08.2024 § 39
539/10.02.02/2022

Päätös

Valtuusto hyväksyi Pyhäselkä-Telmonselkä rantaosayleiskaavan muutoksen (2024) kunnanhallituksen esityksen mukaisesti.

Merkittiin, että Eero Reijonen, Juha Kosonen, Kirsi Koppinen, Jouni Hyttinen ja Emmi Reijonen poistuivat esteellisinä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Valtuuston puheenjohtajana toimi tämän asiakohdan ajan valtuuston toinen varapuheenjohtaja Sanna Rissanen.

Ote

Toimeenpano

Tiedoksi

Lisätietoja

maanomistajat, muistutuksen jättäneet ja muut asianosaiset

maankäyttö

rakennusvalvonta

kaavoituspäällikkö p. 0400 125 152