

Leskinen Timo

20.9.2018

Kuopion kaupunki
Strateginen maankäyttö
Suokatu 42, PL 1097
70111 Kuopio

Vastine Jänismajojen ranta-asemakaavaluonnoksesta saatuihin palautteisiin

Pohjois-Savon ELY-keskus

Kaavatyö on aiemmissa vaiheissaan keskeytynyt alueelle muodostuvaan mitoitukseen liittyvien erimielisyyksien johdosta. Työneuvottelussa 19.6.2017 päästiin asian suhteen kuitenkin ratkaisuun rakennuspaikkojen vähentyessä alkuperäisen suunnitelman mukaisesta kahdeksasta kuuteen. Kaupunki perusteli korkeahkoa mitoitusta lomakylän historialla ja rakennuspaikalla jo toteutuneella rakentamisella. Kaupungin mukaan vastaavia alueita ei käytännössä Kuopion alueella ole, eikä tavallista mitoitusta tehokkaampi, olevaan rakennuskantaan tukeutuva rakentaminen, näin ollen vaaranna maanomistajien tasa-puolista kohtelua. EL Y-keskus ja kaupunki ovat kuitenkin edellyttäneet riittävän vapaan rantaviivan turvaamiseksi, että suunnitteilla olevia tontteja kavennetaan mahdollisuuksien mukaan. Kaavaluonnoksessa näin on tehty ilmeisesti kahden tontin osalta. Asiaa voisi selvittää kaavaselostuksessa.

ELY-keskus muistuttaa, että valtioneuvosto on päättänyt valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätös tulee voimaan 1.4.2018. Tämän kaavan ollessa nyt luonnosvaiheessa, tulevat uudet valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tässä kaavatyössä sovellettaviksi.

Kaavaselostuksen mukaan alue on voimassa olevassa yleiskaavassa RM-aluetta. Esille ei ole kuitenkaan tuotu perusteluja sille, miksi nyt tekeillä oleva kaavaluonnos ei ole yleiskaavan mukainen.

Kaavaan olisi hyvä lisätä tietoja vaikutusten arvioinnista sekä yhdyskuntarakenteesta; miten alue suhteutuu esimerkiksi lähimpiin kouluihin ja terveyspalveluihin. Avoimeksi jää myös alueella olevan venelaiturin osalta sen lupatilanne. Lisäksi vesialuetta koskevan kaavamääräyksen (w-1) sekä selostuksessa asiaa käsittelevän tekstin olisi hyvä olla selkeämpiä ja yhtenäisempiä.

Luonnonympäristön osalta ELY-keskus toteaa, että luontoselvitys on kaavaselostuksen mukaan tehty 5.11.2017. Selvitystä ei luontoarvojen osalta ole tehty oikea-aikaisesti. Luontoselvitystä voi täydentää esim. liito-oravaselvityksen yhteydessä. Tämä on mahdollista, jos liito-oravaselvitys tehdään touko-kesäkuussa.

20.9.2018

ELY-keskus ei ole edellyttänyt erityisen kulttuuriympäristöselvityksen tekemistä, mutta pitää hyvänä, että olemassa olevaa rakennuskantaa hyödynnetään muodostettavien rakennuspaikkojen yhteydessä ja että olemassa olevat rakennukset on kuvattu kaavaselistukseen.

Alin rakentamiskorkeus on kaavassa hyvä, mutta määräystä voisi selvittää seuraavasti: *Rakennusten alin hyväksyttävä rakentamiskorkeus, jolle kastuessaan vaurioituvat rakenteet voidaan sijoittaa, on vähintään 83,65 m (N2000-järjestelmä).*

Vastine:

Päivitetään asiakirjat uusien VAT:n mukaiseksi.

Täydennetään kaavaratkaisun perusteita lausunnon mukaisesti. Täydennetään myös vaikutuksen arviota mm. yhdyskuntarakenteen, liikenne ja palvelurakenne osalta.

Lisätään alinta hyväksyttyä rakentamiskorkeutta koskeva määräys lausunnon mukaisesti.

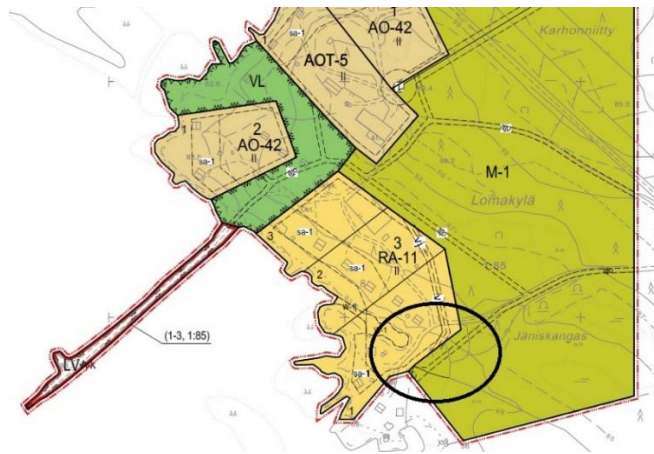
Suunnittelualueella on tehty liito-oravakartoitus sekä luontoselvitys 24.5.2018. Selvityksen tulokset raportoidaan kaava-asiakirjoihin.

20.9.2018

Tila 426-1-110

Vuonna 2010 suoritetussa lohkomistoimituksessa Tienpiän tilalle on määritetty 6 metrin levyinen tieoikeus kantatilan kautta. Oheiseen karttaan merkityllä paikalla on Tienpiän tilan tie ja tontille sisäänkäynti. Tilamme viereen suunnitelmassa esitetylle tontille pitäisi hakea kaavoituksen yhteydessä tierasite tai viereisen tontin rajaa siirtää niin, että tie jäisi tontin ulkopuolelle.

Tietä ei voi siirtää vesiosuuskunnan vesijohdon päälle, joka kulkee suunnitellun tien kohdalla. Tontillemme ei voi tulla kuin nykyisen tien kohdalta, koska talousrakennus estää sen (rakennushanke 2017).



Vastine:

Rakennuspaikan käyttö hankaloituu, koska olemassa oleva tie kulkee rakennuspaikalla olevan "vesipoteron" vierestä. Olisi kestävämpää, jos mökiltä saunalle pitäisi kulkea samaa yhteyttä pitkin kuin naapuri käyttää.

Nykyisen tien on kaava-alueen maaomistaja rakentanut ja se on helppo siirtää siten, että se ei tule vesijohdon päälle. Tarvittaessa muistuttajan tontille ajon voi ohjata nykyisestä kohden. Ajoyhteys on osoitettu ohjeellisella merkinnällä, joten toteuttaessa sen paikka on tarkennettavissa. Tien siirron joutuu kustantamaan se, joka siirtoa tarvitsee ja esittää. Muistuttajalle siitä ei synny kustannuksia.

Muistujan rakennuspaikan käyttö ei tien siirrosta tällöin hankaloituu.

20.9.2018

Jaakkola-Lapinniemen osakaskunta

Teillä on valmistella ranta-asemakaavan muutos Puutossalmen Jänismajojen kohdalla.

Olen kyseisen kohdan vesialueen, Jaakkola-Lapinniemen osakaskunnan puheenjohtaja ja havaitsin selostuksessa virheellistä tietoa. Jänismajojen laivalaituri, pitkä aallonmurtaja kuuluu vesialueeseen 297-426-876-4 ja on täten osakaskuntamme omaisuutta ja hallinnassa. Eikä tontin 1:85 kuten selostuksessa on kerrottu ja jopa kansilehden kuvassa väärin.

Laiturille ei ole tierasitetta, joten kulku tälle tällä hetkellä on sallittua vain jalan tai järven puolelta jäätä pitkin tai veneellä.

Kaavaselostuksessa on otettu kantaa kohdassa 4.3.2 Muut alueet: LV-alue on tarkoitettu kaava-alueen rakennuspaikkojen sekä tilan 1:85 käyttöön.

Tällä hetkellähän käyttö on vain osakaskunnan jäsenillä, mihin toki myös 1:85 kuuluu. Eikä toisinpäin.

Osakaskunta haluaisi kaavoituksen ja tonttikauppojen yhteydessä tierasitteen, jolloin laiturit tulisi uusien tonttien ja myöskin vanhojen osakkaiden käyttöön. Mikä ei tähän asti ole ollut mahdollista.

Myöskin esimerkiksi venepaikkojen osoittaminen murtajan kylkeen olisi mahdollista, kun kulkuoikeus olisi rasiiteella osoitettu.

Vastine: Kaavaluonnoksessa laiturialuetta ei ole osoitettu kuuluvaksi tilalle. Kaavassa on laiturialue merkitty yhteiskäyttöalueeksi kaavassa muodostettaville rakennuspaikoille ja tilalle, jota kaava koskee. Laituri on osakaskunnan omistuksessa olevalla vesialueella.

Laiturin on rakentanut kaava-alueen edellinen omistaja. Laiturialueen hallinta on täysin selvä, koska tilan 1:85 omistaja on laiturin rakentanut. Eihän osakaskunnalle tule hallintaoikeutta muihinkaan yksityisten osakkaiden laitureihin, vaikka ne ovat osakaskunnan vesialueelle rakennettuja. Se, että laiturit on tässä tapauksessa iso ei muuta hallintaoikeutta. Osakaskunnan jäsenillä ei ainakaan ole tieoikeutta laiturialueelle.

Koska kiinteistörekisterikartan mukaan laiturialue ei kuulu tilan 1:85 alueeseen, supistetaan kaava-alueita siltä osin.

Ranta-asemakaavassa ei voida osoittaa rasiteoikeuksia. Rasiteoikeudet perustetaan rasiustoimituksissa tai esim. lohkomisten yhteydessä.

FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy

Timo Leskinen
aluepäällikkö, DI