

UPM-Kymmene Oyj
Lastuvirran, pienten vesistöjen ja Vuotjärven ranta-asemakaava,
vastine ehdotuksesta saatuun palautteeseen

LAUSUNNOT:

Pohjois-Savon ELY ympäristövastuualue esittää lausunnossaan:
(*Vastine kursivilla*)

- Luontokohteiden osoittaminen
 - o ELY-keskus katsoo edelleen, että kaava-alueella sijaitsevat arvotetut luontokohteet tulee merkitä kaavakartalle.
 - o Luontokohteiden ja kiinteistöjen rajaukset on syytä täsmentää.

Kaava-alue on rajattu kaavanpohjakartan kiinteistörajojen mukaisesti. Kiinteistörajoja ei voida muuttaa virallisesta pohjakartasta poikkeavalla tavalla.

Talvilahden luhdan pohjoisosasta pieni alue sijoittuu kaava-alueelle. Silta osin kuin alue sijoittuu kaava-alueelle, merkitään luo-alueeksi.

Sikoniemen luo-alue sijoittuu osin kaava-alueelle. Osoitetaan siltä osin kuin se on kaava-alueelle luo-alueeksi.

Lauttalammin korpijuotti, Lauttapuro ja Tahvanaisensuo osoitetaan luo-alueeksi.

Lauttalamminsuo sijoittuu kaava-alueen rajalle, mutta on sen ulkopuolelle.

- Muinaismuistoseelvitysten tilannetta ei ole selvitetty kaavaselostuksessa.

Kuopion kulttuurihistoriallinen museo on käynyt maastossa tarkistamassa muinaismuiston mahdollisen olemassa. Kaava-alueelta ei löydy muinaismuistoja.

Pohjakartat ovat edelleen puutteelliset. Pohjakartan hyväksymismerkinnät puuttuvat. Kaavan osa-alueiden kartoista puuttuvat mittakaav tiedot.

Kaavakartta hyväksytään maamittauslaitoksella ennen valtuustoon viemistä ja lisätään tarpeelliset merkinnät.

- Yleiskaavalliset tarkastelut, jotka on esitetty lisättäväksi kaavaselostukseen, ovat jääneet tekemättä.

25.9.2014

Kaavaselostuksen kohdassa 4.7 on tarkasteltu ranta-asemakaavan ja yleiskaavojen suhdetta yleiskaavan sisältövaatimuksiin sekä yleis- ja maakuntakaavaan. Kaavaselostukseen lisätään alla olevat mitoitukset ja rakennusoikeuden lisäyksen vaikutus Vuotjärven ja Syvärin rantarakentamiseen.

- Suunnittelualueen rajausta ei ole toimitettu ELY-keskukselle numeerisessa muodossa. Se tulee toimittaa uudessa korkojärjestelmässä.

Rajaus toimitetaan ELY:lle. Ei vaikutusta kaavan sisältöön.

- Rakennuspaikkojen siirrot on kaavaratkaisussa selvitettävä, että siirrettäville alueille ja niiden ympäristöön jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta sekä maisema-arvot, virkistystarpeet, vesistön ja luonnon ominaispiirteet otetaan muutoinkin huomioon.

Vuotjärvellä on rantaviivaa yhteensä noin 300 km. Kaavassa on osoitettu 5 uutta rakennuspaikkaa Vuotjärven rannalle. Rakennuspaikat on osoitettu olemassa olevien rakennuspaikkojen viereen tai välittömään läheisyyteen. Uutta rakennettua rantaviivaa tulee noin 350 m, mikä on vain 0,012 % koko Vuotjärven rantaviivasta. Uusille rakennuspaikoille ei sijoitu virkistystarpeita tai maisema- ja luonnonarvoja. Todettakoon että UPM-Kymmene Oyj:n omistuksessa on useita (Valkeasaari, Lierisaari, Pieni-Onni, Keski-Onni, Ramu-Onni, Häntäsaari, Marjosaari ja Petäjäsaari) täysin rakentamattomia saaria Vuotjärvellä, joita voidaan käyttää virkistäytymiseen ja ne on osoitettu VR-alueeksi rantayleiskaavassa. Em. Lisäksi yhtiön omistaa rakentamattomat Lummesaari, Iso-Kumupunen ja Pieni-Kumpunen, jotka ovat merkitty yleiskaavassa M-alueiksi.

Viiden rakennuspaikan osoittaminen nostaa Vuotjärven rantayleiskaavan rakennuspaikkojen lukumäärää 1,3 %:lla. Mitoitus nousee 5,25 rak.paik/todellinen rantaviiva 5,32 rak.paik/todellinen rantaviiva. UPM:n ranta-alueella tulee yksi uusi rakennuspaikka jokaiselle 5 km.

- Kaavaselostuksessa ei ole käsitelty mitoitustarkastelussa ollenkaan kaava-alueita, joille rakennuspaikkoja on siirretty.

Kaavan rakennusoikeus on laskettu voimassa olevien Vuotjärven ja Syvärin yleiskaavojen ulkopuolisille alueille. Vuotjärveltä tai Lastuvirran ranta-alueista ei ole tullut uutta rakennusoikeutta. Jos lasketaan, että Vuotjärven alueella on 900 rakennuspaikkaa 300 km rantaviivalla (3 rakennuspaikka / todellinen rantakilometri). Viisi uutta rakennuspaikkaa lisää rakennuspaikkojen määrää noin 0,5 %. Kokonaisuuden kannalta sillä ei ole merkitystä, jos jonnekin kohtaa tulee hiukan tiiviimpää rakentamista, koska toisaalla on pidempiä ranta-alueita vapaana. Kaavaselostuksen lisätään kaava-alueen mitoitus.

Vastaavasti Syvärillä on rantaviivaa noin 460 km. Jos käytetään keskimäärin 3 rakennuspaikkaa / todellinen rantakilometri mitoitustavalla, lisääntyy neljällä uudella rakennuspaikalla rakennusoikeuden määrä 0,2 % ja rakennettu rantaviiva noin 0,05 %.

Syvärin rantayleiskaavan alueella rakennuspaikkojen määrä nousee 0,48 %. Mitoitus muuttuu 2,73 rak.paik/todellinen rantaviiva 2,75, eli

0,02 rakennuspaikka todelliselle rantaviivakilometrille. Kaavan vaikutukset Vuotjärven ja Syvärin mitoitukseen ovat olemattomat.

- s-1-merkinnässä on todettu, että lausunto pyydetään alueelliselta ympäristökeskukselta, pitäisi olla elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta.

Muutetaan määräystä.

Kuopion kaupunki Kaupunkiympäristön suunnittelupalvelut esittää lausunnossaan:

(Vastine kursivilla)

- Niiltä osin, kun vesijohtoverkosto on rakennettu, tulee rakennetun vesijohdon paikka merkitä ranta-asemakaavaan johtorasitteena.

Tarkastetaan vesijohtoverkoston sijainti ja osoitetaan kaavassa, jos ne sijoittuvat kaava-alueelle.

- Ylimmäisen osalta tulee vesiosuuskunta Vellinkankaalta selvittää, onko mahdollista saada osuuskunnalta vesijohto ranta-asemakaavaan mukaisille rakennuspaikoille.

Ainoastaan Niittyjärven ja Ylimmäisen rakennuspaikat on mahdollisesti liitettävissä Vellinkankaan vesiosuuskunnan verkostoon. Verkosto tai toiminta-alue ei ulotu sellaisille kaava-alueen osille, joissa on rakennuspaikkoja.

- Lastuvirran AO-1 rakennuspaikkojen osalta tulee selvittää Vuotjärven vesiosuuskunnalta viemäriverkoston saantimahdollisuus.

Vuotjärven vesiosuuskunta on selvittänyt Lastuvirran eteläpuolisten alueiden viemärintimahdollisuutta, mutta asia ei ole edennyt. Tällä hetkellä ei ole edellytyksiä antaa viemäriverkoston pakottavaa liittymismääräystä Lastuvirran AO-rakennuspaikoille. Kaavamääräykseen voidaan ottaa suositus viemäriverkoston liittymisestä.

Kuopion kaupunki Kaupunkiympäristön palvelualue, Ympäristö- ja rakennusvalvontapalvelut esittää lausunnossaan: *(Vastine kursivilla)*

- Lukuun ottamatta Lastuvirran Vuotjärven aluetta kohteet sijaitsevat syrjäisillä alueilla ja huonojen kulkuyhteyksien päässä. Jätehuollon kiinteistökohtainen järjestäminen näille alueille ei ole mahdollista vaan kiinteistöt on liitettävä aluekeräysverkostoon.

Kaavaselostukseen lisätään maininta liittymisestä aluekeräysverkostoon.

- Jätevesien osalta lampien rannoilla ainoa järkevä vaihtoehto on kiinteistökohtainen jätevesien käsittely. Kiinteistöllä tulisi suosia ensisijaisena käymäläratkaisuna kuivakäymälää. Muodostuvat jätevedet on käsiteltävä jätevesiasetuksen tiukimman kriteerin mukaan.

Kaavaselostukseen liitetään suositus kuivakäymäläratkaisusta.

25.9.2014

- Lampien ja järvien rantaan on kaavaan lisättävä merkintä rantakasvillisuuden säilyttämisestä. Ranta-alue on säilytettävä luonnontilaisena.

Kaavamääräykseen lisätään lausunnon mukainen määräys.

Kuopion kaupungin strateginen maankäytön suunnittelu on antanut lausunnon 22.1.2014. Lausunnossa esitetään, että Lastuvirran kortteli 11 tulee poistaa ja että kaava ei muodosta tarkoituksen mukaista kokonaisuutta.

Vastine:

Lastuvirta on korttelin alueelta kapeahko, mutta vastarannan maanomistajat eivät ole asiasta huomauttaneet. Ilmeisesti he eivät koe rakennuspaikkoja häiritsevänä.

Kestävän kehitykset ja luonnonarvojen säästämisen kannalta on järkevää ja täysin rantakaavoituksen periaatteiden mukaista, että rakentaminen ohjataan olemassa olevien rakennuspaikkojen läheisyyteen ja olevan infran läheisyyteen. Syntyisi täysin kestävä tilanne, jos kaavoitettaessa ei voisi osoittaa uutta rakentamista olemassa olevan läheisyyteen. Todettakoon, että kukaan ei omista maisemaa, eikä uusista rakennuspaikoista aiheudu vastarannan maanomistajille kohtuutonta haittaa.

Korttelia ei tule poistaa.

Viitaten edellä olevaa on täysin rantakaavoituksen periaatteiden mukaista, että pieniltä rakentamattomilta lammilta siirretään rakentamista jo rakentamisen piirissä oleville alueille. Esim. Ympäristöministeriön rantakaavoituksesta laatimassa ohjekirjassa tästä on maininta. Kaava muodostaa tarkoituksellisen kokonaisuuden, kun huomioidaan se että Lastuvirran ja Vuotjärven alueella on rantarakentaminen tiedossa. Rakennusoikeuden osoittaminen alueelle, mistä rakennusoikeus syntyy, on täysin em. periaatteiden vastainen. Periaatteen noudattaminen johtaisi erittäin hajanaiseen ja kestävä kehityksen vastaiseen erittäin kalliisti toteutettavaan sekä luonnon ja maisema-arvon turmelemaan maankäyttöön. ELY-keskus ei ole myöskään esittänyt, että kaava ei muodostaisi tarkoituksenmukaista kokonaisuutta.

UPM-Kymmene Oyj on Vuotjärven Kuopion puolen selvästi suurin maanomistaja (rantaviivaa noin 23 km). Tornator Oyj:llä on rantaa vain Pieni-Karkeisessa. Tilan rakennusoikeus on kaksi rakennuspaikka. Tornator Oyj:n tila on ollut myynnissä. Metsähallituksella ei ole maa-alueita Vuotjärven rannalla, eli UPM-Kymmene Oyj:n ohella kahdella suurimmalla maanomistajalla ei ole siirto mahdollisuuksia. Myöskään Vuotjärven ranta-alueella olevat tilat eivät ulotu siten, että niillä olisi rantaa muilla vesistöillä. Tilanne on sama Syvärilläkin. Tornatorilla ja Metsähallituksella ei ole Syvärin rannalla tiloja.

Hipansalmen rannalla kaikki kesäni viettäneenä erittäin hyvän paikallistuntemuksen omaavana voin todeta, että Hipansalmen ja Mustalahden alueella ei ainakaan ole siirtomahdollisuuksia. Siirtomahdollisuudet Vuotjärvelle ovat täysin teoreettiset.

Nilsin kaupunki on kaavoittanut lähes kaikki suuret vesistöt. Syvärille voisi teoreettisesti siirtää rakennusoikeutta Ala-Nurmenjärvestä ja Nurmesjärvestä. Ala-Nurmenjärven rannalla on 45 rakennuspaikka ja sillä rantaviivaa noin 10 km. Mitoitus järvellä on noin 4,5 rakennuspaikka/todellinen rantaviivakilometri, joten järveltä ei paljokaan ole mahdollista siirtää rakennusoikeutta, kun se on jo käytetty lähes kokonaan.

Viiden rakennuspaikan osoittaminen nostaa Vuotjärven rakennuspaikkojen lukumäärää 1,6 %:lla. Mitoitus nousee 5,25 rak.paik/todellinen rantaviiva 5,32 rak.paik/todellinen rantaviiva. UPM:n ranta-alueella tulee yksi uusi rakennuspaikka jokaiselle 5 km. Siirrot eivät vaaranna maanomistajien tasapuolista kohtelua. Eteenkään kun UPM-Kymmene Oyj:n Vuotjärven ranta-alueille on sijoitettu yleiskaavassa 76 rakennuspaikka. Viiden uuden rakennuspaikan osoittamisen johdosta yhtiön rantojen mitoitus tulee (81 kpl / 23 km) 3,52 rakennuspaikkaa, mikä on 1,82 rakennuspaikkaa/rantakilometri alempi kuin keskimäärin yleiskaava-alueella muiden maanomistajien mitoitus ja 1,1 rakennuspaikkaa/km pienempi kuin Vuotjärven ranta-alueella maanomistajilla keskimäärin.

Syvärin alueella rakennuspaikkojen määrä nousee 0,48 %. Mitoitus muuttuu 2,73 rak.paik/todellinen rantaviiva 2,75, eli 0,02 rakennuspaikka todelliselle rantaviivakilometrille. Vastaavat mitoituksen nousu mitoitusrantaviivan suhteen on 4,8:sta 4,9:ään. Kaavan vaikutukset Vuotjärven ja Syvärin mitoitukseen ovat olemattomat.

Yhtiöllä (emätiloilla) on Syvärin ranta-alueella rantaa noin 10 km ja mitoitusrantaa 6,9 km. Syvärin yleiskaavassa yhtiölle on osoitettu 31 rakennuspaikkaa. Neljän rakennuspaikan lisäys nostaa yhtiön ranta-alueiden mitoitusta 0,4 rakennuspaikkaa/todellinen rantaviiva olen 3,44. Mitoitusrantaviivaa kohden tulee 5,07 rakennuspaikkaa. Mitoitusluku nousee 0,52. Käytännössä siirrot nostavat yhtiön ranta-alueiden rakennuspaikka määrän samalle tasolle kuin muilla maanomistajilla.

Alueet minne rakennuspaikkoja on sijoitettu, ovat jo rakentamisen piirissä ja vapaat rantajaksot eivät ole niin pitkiä, että niihin olisi kohdistunut virkistyskäyttöä.

Syvärin ja Vuotjärven rantamitoitus tai muiden maanomistajien tasapuolinen kohtelu ei siirroilla vaaranneta ja alueella ei ole sellaisia muita maanomistajia, joilla vastaavia siirtoja voisi tehdä.

Lausunnossa ei ole esitetty lakiin perustuvaa estettä rakennuspaikkojen siirtoille.

Maanomistajalla pitää voida luottaa viranomaisten johdonmukaisen käsittelyyn koko kaavaprosessin aikana, vaikka kuntaliitoksia on tapahtunut. On maanomistajan kannalta täysin kestäväntöntä, että prosessin loppuvaiheessa kaupungin kanta muuttuu täysin kielteiseksi kaavalle, johon on panostettu maanomistajan taholta usean vuoden ajan. On hyväksyttävää, että uusissa hankkeissa toteutetaan vanhasta käytännöstä poikkeavia periaatteet, mutta kuntaliitosvaiheessa jo pitkällä olleet hankkeet tulee viedä loppuun alussa sovitulla periaatteilla eteenkin, kun uudet vaatimukset perustuvat tarkoituksenmukaisuuteen, eivät edes yleisesti käytettyihin kaavoitusperiaatteisiin.

25.9.2014

MUISTUTUKSET:**1. Muistutus**

Muistutuksessa esitetään, että Siikaniemeen ei tule osoittaa rakennuspaikkoja, koska mm.

- laiminlyödään MRL:n 54 § 2 ja 3 ja 73 §:n vaatimuksia elinympäristön laadun ja luonnonarvojen huomioon ottamisesta,
- Talvilahden alue on jo runsaasti loma-asutusta ja pysyvää asutusta,
- ja alueella olevalle luhdalle ja sen eläimistölle koituu haittaa.

Vastine:

Kuten muistutuksessa on esitetty, kaavalla on pyritty keskittämään rakentamista jo rakentamisen piirissä oleville alueille, jolloin on voitu jättää pitkiä yhtenäisiä alueita rakentamisen ulkopuolelle.

Rakentamisen siirrot väistämättä tiivistävät alueita, jonne rakentamista siirretään, mutta keskittäminen on normaalin kaavoituskäytännön mukaista.

Siikaniemen alueelle, jonne rakennuspaikat on osoitettu, on tällä hetkellä noin 270 m leveä rakentamaton alue, mitä ei voida pitää virkistyskäytön kannalta riittävän pitkänä yhtenäisenä ranta-alueena. Kahden rakennuspaikan sijoittaminen alueelle ei oleellisesti muuta alueen nykyistä maankäyttöä. Talvilahden alueella Sikoniemestä Muurainniemeen (Tilalta 29:3 tilalle 12:131) ja Muurainsaareen on noin 2,5 km matkalla 14 rakennuspaikka. Kahden uuden rakennuspaikan osoittaminen nostaa rakennuspaikkojen määrää 14,5 %, mitä ei voida pitää kohtuuttomana. Rakennuspaikka määrä kilometrille nousee 5,6 => 6,4.

Viiden rakennuspaikan osoittaminen nostaa Vuotjärven yleiskaavan rakennuspaikkojen lukumäärää 1,6 %:lla. Yleiskaavan mitoitus nousee 5,25 rak.paik/ todellinen rantaviiva 5,32 rak.paik/todellinen rantaviiva. UPM:n ranta-alueella tulee yksi uusi rakennuspaikka jokaiselle 5 km. Siirrot eivät vaaranna maanomistajien tasapuolista kohtelua. Eteenkään kun UPM-Kymmene Oyj:n Vuotjärven ranta-alueille on sijoitettu yleiskaavassa 76 rakennuspaikka. Viiden uuden rakennuspaikan osoittamisen johdosta yhtiön rantojen mitoitus tulee (81 kpl / 23km) 3,52 rakennuspaikkaa, mikä on 1,82 rakennuspaikkaa/rantakilometri alempi kuin keskimäärin yleiskaava-alueella muiden maanomistajien mitoitus ja 1,1 rakennuspaikkaa/km pienempi kuin Vuotjärven ranta-alueella maanomistajilla keskimäärin.

Uudet rakennuspaikat on osoitettu tavanomaiseen talousmetsään. Alueella ole luonnon puolesta arvokas luhta jää rakentamisen ulkopuolelle. Sen käyttöön ottaminen virkistyskäyttöön vetisenä ja pehmeänä alueella on erittäin epätodennäköistä. Ranta-asemakaavalla ei turmella tai hävitetä luonnonarvoja.

Rakennuspaikat on osoitettu siten, että on huomioitu luonnonsuojelulliset ja maisemalliset seikat osoittamalla rakennuspaikat alueille, missä ei ole luontoarvoja tai maisema-arvoja. Rakennuspaikat on myös osoitettu rakennettavuudeltaan hyvälle alueelle lähelle olevaa tiestöä.

Rakennuspaikan siirroilla on pystytty jättämään esim. Kolmisopen lampi rakentamattomaksi. Kaava mitoitus on kokonaisuudessaan hyvin kohtuullinen (2,6 rakennuspaikkaa todellista rantaviivaa kohden ja 4,09 mitoitusrantaviivaa kohden).

Kaavassa osoitettu rakennusoikeus on hyvin kohtuullinen, kun huomioidaan, että Kuopion kaupungin rakennusjärjestyksessä rantavyöhykkeen rakennuspaikan maksimi rakennusoikeus on 300 k-m² ja rakennusoikeus lasketaan 100 m² + 4 % rakennuspaikan pinta-alasta. Maksimi oikeus toteutuu 5000 m² rakennuspaikka. Vuotjärven rannalle osoitetut rakennuspaikat ovat keskimäärin 5480 m², joten tehokkuusluvaksi tulee vain e = 0,046, mikä on hyvin alhainen.

Uudet rakennuspaikat on osoitettu noin 70 m päähän rantaluhdasta pienen niemekkeen taakse ja luhdan toisella puolella on oleva rakennuspaikka välittömästi luhdan vieressä. Koska oleva rakennuspaikka ei ole häirinnyt luhdan linnustoa, on hyvin todennäköistä, että myöskään uudet rakennuspaikat eivät sitä tee. Alueelle jää edelleen riittävästi vapaata rantaviivaa linnuille. Jos luhdalla asustaa viitasammakko, rakentamisesta keskimäärin 100 m päähän ei ole mitään haittaa. Uudet rakennuspaikat eivät heikennä tai vaaranna luhdan olemassa oloa.

Siikaniemen luhtaa ei voida osoittaa luo/MY-alueeksi, kun se ei ole UPM-Kymmene Oyj:n omistuksessa. Luhta on osakaskunnan omistuksessa.

Rakennuspaikat on siirretty lähelle Lastukosken jo rakennettuja alueita, jolloin on voitu luontoarvot ja olemassa oleva yhdyskuntarakenne on voitu kokonaisuudessaan paremmin huomioida. Vuotjärven yleiskaavassa on tutkittu Vuotjärven rantatilojen rakennusoikeus. Tällä ranta-asemakaavalla ei mitenkään heikennetä muiden tilojen rakennusmahdollisuuksia.

MRL edellyttää, että maanomistajille ja asukkaille ei aiheuteta kohtuutonta haittaa. Mikäli uusien rakennuspaikkojen osoittaminen olemassa olevien rakennuspaikkojen läheisyyteen, todettaisiin kohtuuttomaksi, ei tiiviimpää asutusta voitaisi ollenkaan muodostaa. Suomen perustuslaki takaa kaikkien maanomistajien yhdenvertaisen hohtelun. Tähän ei saa vaikuttaa oikeushenkilön varallisuus tai mikään muukaan seikka.

Muistutuksessa ei ole esitetty mitään sellaista seikkaa, minkä johdosta rakennuspaikat tulisi poistaa. Rakennuspaikkoja voidaan siirtää hiukan länteen, jolloin vanhojen ja uusien rakennuspaikkojen väliin jää suojavyöhyke.

FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy



Timo Leskinen
aluepäällikkö, DI