

# Kaavaluonnoksesta annetut lausunnot ja mielipiteet sekä niiden vastineet

Tähän asiakirjaan on koottu *Rantaosayleiskaavan muutos, maanomistajien aloitteet 2020*-kaavan kaavaluonnoksesta saadut lausunnot ja mielipiteet, kaavanlaatijan vastineet sekä näistä aiheutuneet toimenpiteet.



## Sisällysluettelo

1	Kymenlaakson liitto, 11.4.2022 .....	1
1.1	Kaavanlaatijan vastine .....	2
1.2	Toimenpiteet .....	2
1.3	Kuvat .....	2
2	Kymenlaakson pelastuslaitos, 22.4.2022 .....	3
2.1	Kaavanlaatijan vastine .....	3
2.2	Toimenpiteet .....	3
3	Kymenlaakson museo, 28.4.2022 .....	4
3.1	Kaavanlaatijan vastine .....	5
3.2	Toimenpiteet .....	5
3.3	Kuvat .....	6
4	Kaakkois-Suomen ELY-keskus, 29.4.2022 .....	7
4.1	Kaavanlaatijan vastine .....	8
4.2	Toimenpiteet .....	8
4.3	Kuvat .....	8
5	Suomen luonnonsuojeluliiton Kymenlaakson piiri ky, 29.4.2022 .....	9
5.1	Kaavanlaatijan vastine .....	9
5.2	Toimenpiteet .....	9
5.3	Kuvat .....	10
6	Kouvolan kaupunki, Ympäristönsuojelu, 29.4.2022 .....	11
6.1	Kaavanlaatijan vastine .....	11
6.2	Toimenpiteet .....	11
6.3	Kuvat .....	12
7	Mielipide NN1 22.4.2022 .....	13
7.1	Kaavanlaatijan vastine .....	13
7.2	Toimenpiteet .....	13
7.3	Kuvat .....	14
8	Mielipide NN2, 29.4.2022 .....	15
8.1	Kaavanlaatijan vastine .....	15
8.2	Toimenpiteet .....	15
8.3	Kuvat .....	15
9	Mielipide NN3, 5.4.2022 .....	16
9.1	Kaavanlaatijan vastine .....	16
9.2	Toimenpiteet .....	17
9.3	Vakituisen ranta-asumisen edullisuusvyöhykkeet .....	17
9.4	Kuvat .....	18
10	Mielipide NN4, 22.4.2022 .....	19

10.1	Lisäys 28.4.2022.....	19
10.2	Kaavanlaatijan vastine.....	19
10.3	Toimenpiteet.....	19
10.4	Kuvat.....	19

## 1 Kymenlaakson liitto, 11.4.2022

Kymenlaakson maakuntakaava 2040 on tullut lainvoimaiseksi. Maakuntakaavatilanne on esitetty rantaosayleiskaavan luonnoksen kaavaselostuksessa yleispiirteisesti. Rantaosayleiskaavan laadinnassa tulee ottaa huomioon myös kaavamerkintöihin liittyvät suunnittelumääräykset sekä erityisesti yleiskaavojen laadinnan osalta merkittävät koko maakuntaa koskevat suunnittelumääräykset.

Koko maakuntaa koskevat suunnittelumääräykset, jotka ovat keskeisiä lausuttavana olevan rantaosayleiskaavan kannalta:

Maankäytön suunnittelussa ja rakentamisessa on tulvariski otettava erityisesti huomioon Kymijoen tulvaherkillä alueilla. Rannikon ja saariston maankäytön suunnittelussa, rakentamisessa ja merkittävien yhteiskunnan toimintojen sijoittelussa on erityistä huomiota kiinnitettävä tulvariskeihin, silloin kun maanpinnan korkeus on tason +3,5 metriä (N2000-järjestelmässä) alapuolella. Myös muiden vesistöjen ranta-alueiden maankäytön suunnittelussa ja rakentamisessa on aina tarpeen ottaa huomioon vesistöjen tulvaherkyys.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee keskeisenä periaatteena vesistöjen läheisyydessä olla yhtenäisen rakentamattoman rantaviivan säästäminen.

Maankäytön tarkemmassa suunnittelussa tulee luoda edellytyksiä vaelluskalakantojen luontaiselle lisääntymiselle jokialueilla. Alueiden käytön yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja yhteiskunnan toimintojen sijoittelussa on erityistä huomiota kiinnitettävä vesien ekologisen tilan parantamiseen.

Alueiden käyttöä suunniteltaessa on huolehdittava siitä, että toiminta ei yksistään tai tarkasteltuna yhdessä muiden hankkeiden ja suunnitelmien kanssa aiheuta Natura 2000 - verkostoon kuuluvalla tai valtioneuvoston verkostoon ehdottamalla alueella sellaisia haitallisia vaikutuksia tai häiriöitä, jotka merkittävästi heikentävät alueen niitä luonnonarvoja, joiden suojelemiseksi alue on sisällytetty tai on tarkoitus sisällyttää Natura 2000 -verkostoon.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon tunnetut muinaisjäännökset. Ajantasainen tieto on tarkistettava museoviranomaiselta.

Naatuksenniemen RM-alue sijoittuu maakuntakaavan MU-alueelle (Voikosken-Orilammen metsäalue). Maakuntakaavassa esitettyjen aluevarausten laajuutta ja sijaintia voidaan yksityiskohtaisemmassa kaavassa muuttaa tai aluevarauksesta voidaan myös luopua. Edellytyksenä on, että maakuntakaavan keskeiset tavoitteet eivät vaarannu. Yleiskaavan luonnoksessa osoitettu RM-alue edellyttää tarkempaa kaavoitusta, jossa rakennusoikeuden määrä ja sijoittuminen ratkaistaan. Osayleiskaavan luonnoksessa on annettu suunnittelumääräys: ”Matkailupalveluiden tarpeiden ohella, alueen jatkosuunnittelussa tulee ottaa huomioon yleiset virkistystarpeet sekä maisemalliset vaikutukset”. Maakuntakaavassa osoitettu Voikosken-Orilammen metsäalueen MU-alue on Repoveden kansallispuiston läheisyydessä sijaitseva retkeily- ja ulkoilualue. Alue täydentää Orilammen matkailupalvelujen alueen ulkoilualueita. Alueen rakentamiselta vapaat rannat soveltuvat vesistöretkeilyyn ja muut rakentamattomat osat ulkoiluun ja retkeilyyn. Kymenlaakson liitto katsoo, että Naatuksenniemeen esitetty RM-alue ei vaaranna maakuntakaavan tavoitteiden toteutumista, kun otetaan huomioon osayleiskaavan luonnoksessa esitetty suunnittelumääräys koskien yleisiä virkistystarpeita. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää maakuntakaavan tavoitteita koskien yhtenäisen rakentamattoman rantaviivan säästämistä ja alueen yleisiä virkistystavoitteita.

Lausunnolla olevan kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma tulee päivittää maakuntakaavan lainvoimaisuuden osalta. Kaavaselostusta tulee tarkentaa maakuntakaavamääräysten sekä kaavan suhde maakuntakaavaan -kappaleen osalta. Kymenlaakson liitolla ei ole muuta huomautettavaa rantaosayleiskaavan luonnoksesta.

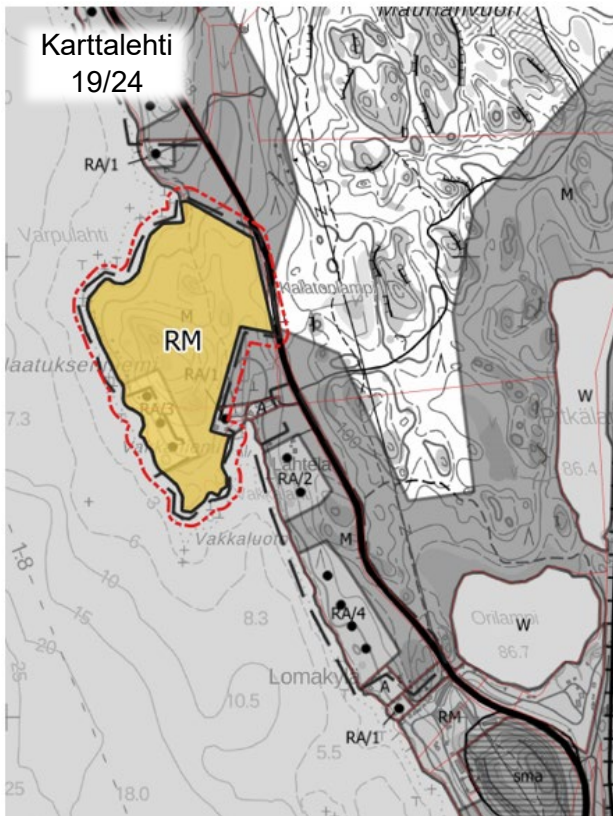
### 1.1 Kaavanlaatijan vastine

Rantayleiskaavan laatimisessa on huomioitu maakuntaliiton esille nostamat näkökohdat. Vapaan rantaviivan säästäminen on yksi rantayleiskaavoituksen peruslähtökohdista ja sitä toteutetaan mahdollisuuksien mukaan ryhmittelemällä muutoksessa käsiteltävät rakennuspaikat tarkoituksenmukaisiksi kokonaisuuksiksi. Matkailupalveluiden alueiden osalta suunnitellut tarkentuvat ranta-asemakaavoituksessa.

### 1.2 Toimenpiteet

Merkitään tiedoksi liitosta saatu palaute. Täydennetään kaavaselostusta maakuntakaavan ohjausvaikutuksen osalta.

### 1.3 Kuvat



## **2 Kymenlaakson pelastuslaitos, 22.4.2022**

Hei,

ilmoitan, että pelastuslaitoksella ei ole tarvetta lausua kaavaa enää tässä vaiheessa. Aiempi pelastuslaitoksen lausunto (3.5.2021, nro 1159) hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on meidän osaltamme riittävä.

### **2.1 Kaavanlaatijan vastine**

-

### **2.2 Toimenpiteet**

Merkitään tiedoksi.

### 3 Kymenlaakson museo, 28.4.2022

Kaavamuutoshankkeeseen kuuluu yhteensä 45 kohdetta, jotka sijaitsevat pohjoisella Kouvolan järvisuudella. Yhteensä 21:ssä kohteessa tutkitaan käyttötarkoituksen muuttamista loma-asumisesta vakituiseen asumiseen ja 24:ssä kohteessa tutkitaan mahdollisuuksia siirtää jo voimassa olevissa rantayleiskaavoissa osoitettuja rakennuspaikkoja toisaalle. Lisäksi kaavamuutoshankkeessa korjataan kaavassa olevia virheellisiä kaavamerkintöjä ja -määräyksiä sekä mahdollistetaan matkailupalveluiden tuottaminen yhteensä neljässä kaavamuutoskohteessa.

Kaavan aloitusvaiheen lausunnossa (KyM126, 3.5.2021) museo totesi, että kaavahankkeen vaikutuksia rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta on mahdollista arvioida vasta kun selvitykset ovat ajantasaiset ja kiinteistöihin kohdistuvat kaavamuutokset tiedetään.

Kaavaa varten on laadittu maisemavaikutusten arviointi, jonka avulla on tarkoitus tuoda esiin muuttuvan maankäytön vaikutukset maisemaan. Arvioinnissa keskityttiin rakennuspaikkojen siirtokohteisiin, koska rakennuspaikan siirrolla voi olla maisemallisia vaikutuksia. Lisäksi arvioinnissa tarkasteltiin niitä matkailupalveluiden kohteita, joissa mahdollistetaan uutta rakentamista. Maisemavaikutusten arviointi on toteutettu tarkastelemalla muutoskohteita ortokuvien ja karttojen avulla, tutkimalla aluetta paikan päällä ja valokuvaamalla. Tarkastelussa on huomioitu kohteiden näkyvyys vastarannalle ja vaikutukset vastarannalta avautuvaan maisemaan ja näkyymiin. Maisemavaikutusten arvioinnissa todetaan, *että erityisesti Naatuksenniemen ja Hillosensaaren rakentamiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota, sillä näkymälinjat ovat merkittävämmät kuin Repovedellä sijaitsevalla Hillosensalmen kaavamuutoskohteessa, johtuen Vuohijärven puolen pitkistä näkymälinjoista ja suuremmista järvenselistä. Lisäksi arvioinnissa todetaan, että matkailupalvelukohteiden rakentamisen maisemallisia vaikutuksia voidaan vähentää säästämällä alueen puustoa erityisesti rannassa, sekä kiinnittämällä huomiota rakennusten sijoitteluun, massoitteeluun ja väritykseen.*

Maisemavaikutusten arvioinnissa Kouvolan maisema-alueet on esitetty likimääräisesti kartalla kuvassa 1 sivulla 2. Kartan suuren mittakaavan ja siitä johtuvan vaikeaselkoisuuden vuoksi museo esittää, että Maisemavaikutusten arvioinnin kohdetietoihin lisätään maininta siitä sijoittuuko kohde vai ei maisemallisesti merkittävälle alueelle tai sellaisen läheisyyteen.

Kaavaselostuksessa kaavan vaikutusten arvioinnissa todetaan, että kaavamuutoksella ei ole vaikutusta kulttuuriperintökohteisiin, koska niitä ei kuulu kaava-alueeseen. Kaavan maisemavaikutukset katsotaan yleisesti ottaen vähäisiksi. Selostuksen mukaan maisemavaikutukset ovat merkittävimmät uusissa matkailupalveluiden kohteissa, mutta vaikutuksia voidaan vähentää rakennuspaikan toteutuksella ja miljöösunnittelulla.

Kaavaluonnoksessa Hillosensaaren matkailupalveluiden aluetta (RM-mat1) koskee kaavamääräys, jonka mukaan alueen rakennusoikeus on 400 k-m<sup>2</sup>. Alueelle voidaan rakentaa matkailupalveluiden rakennuksia, muita matkailua palvelevia rakennuksia, saunarakennuksia sekä talousrakennuksia. Yksittäisen rakennuksen kerrosala saa olla enintään 200 k-m<sup>2</sup>. Rakennuksia voi olla enintään kahdeksan. Saunarakennuksen kerrosala voi olla enintään 60 k-m<sup>2</sup>. Alueen ensimmäistä rakennuslupaa haettaessa tulee rakennusvalvontaviranomaiselle esittää koko aluetta koskeva aluesuunnitelma rakennusten määrästä, kerrosalasta ja sijoittumisesta, liikenne- ja pysäköintijärjestelyistä sekä vesihuollon järjestämisestä.

Museo pitää hyvänä veloitetta koko aluetta koskevan aluesuunnitelman laatimisesta. Museo esittää lisäksi, että kaavamääräyksessä otetaan kantaa myös alueen puuston säästämiseen sekä rakennusten sijoittelun, massoitteeluun ja värityksen sopeuttamiseen maisemaan Maisemavaikutusten arvioinnin suositusten mukaisesti.

Kaavaluonnoksessa Naatuksenniemen matkailupalveluiden aluetta (RM) koskee kaavamääräys, jonka mukaan alueelle saa rakentaa matkailupalveluiden rakennuksia, muita matkailua palvelevia rakennuksia, saunarakennuksia sekä talousrakennuksia. Alueelle voidaan sijoittaa enintään 12 000 k-

*m<sup>2</sup> rakennuksia. Alue tulee suunnitella tarkemmin ranta-asemakaavalla. Matkailupalveluiden tarpeiden ohella, alueen jatkosuunnittelussa tulee ottaa huomioon yleiset virkistystarpeet sekä maisemalliset vaikutukset.*

Museo toteaa, että määräys ranta-asemakaavan laatimisesta auttaa turvaamaan alueen maisemallisten arvojen säilymistä.

Kymenlaakson museo edellytti kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevassa lausunnossaan (KyM126/2021) arkeologisen inventoinnin suorittamista suunnittelualueilla. Inventointi suoritettiin syksyllä 2021 Mikroliitti Oy:n toimesta (*Timo Jussila ja Katja Hippeläinen: Kouvola, Pohjoisosan rantaosayleiskaavan muutosalueiden arkeologinen inventointi 2021*). Arkeologinen selvitys käsitti yhteensä 27 kaavamuutosalueella sijaitsevaa kiinteistöä, jotka ovat rakennuspaikkojen siirtokohteita tai mahdollisen käyttötarkoituksen muuttumisen vuoksi laajennettavia rakennuspaikkoja. Inventointitulosten perusteella Kouvolan pohjoisosan järviolueella on arkeologista potentiaalia, mutta inventoitujen kiinteistöjen rantakaistaleilta ei tavattu muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäänöksiä tai muita suojeltaviksi luokiteltavia arkeologisia kohteita.

Mikroliitti Oy:n suorittama arkeologinen selvitys on riittävä kaavan laatimista varten eikä lisäselvityksiä arkeologisen kulttuuriperinnön osalta tarvita.

Museolla ei ole muuta huomioitavaa rantaosayleiskaavan muutosluonnoksesta.

### **3.1 Kaavanlaatijan vastine**

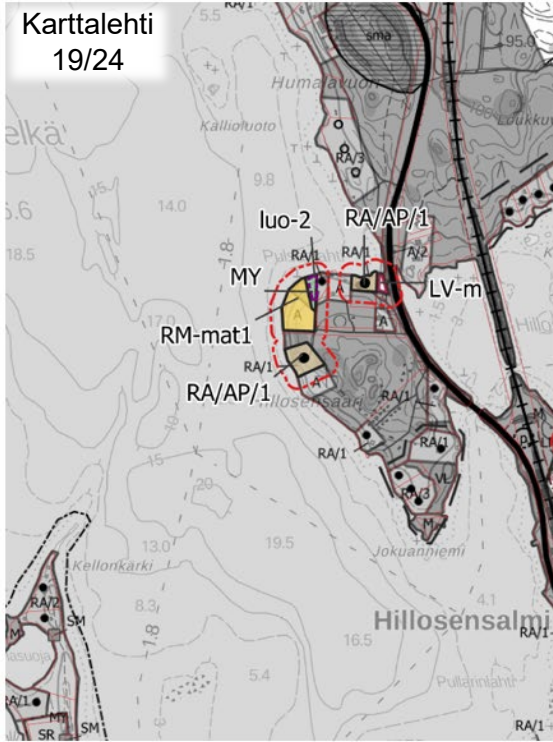
Maakuntamuseo esittää sitä, että kaavamääräyksessä otetaan kantaa myös alueen puuston säästämiseen sekä rakennusten sijoittelun, massoittelemisen ja värityksen sopeuttamiseen maisemaan maisemavaikutusten arvioinnin suosituksen mukaisesti. Kaavamääräyksen (RM-mat-1) täydentämisestä museon esittämällä tavalla kaavoittaja toteaa, että maisema-arvojen huomioimista edellytetään riittävällä tavalla jo luonnoksessa annetuilla kaavamääräyksillä. Alue on rantarakentamisen suhteen samassa asemassa muiden muuttuvan maankäytön alueiden kanssa, eikä sille ole tarpeen antaa erityisiä lisämääräyksiä maiseman ja rakentamisen suhteen.

### **3.2 Toimenpiteet**

Merkitään maakuntamuseon lausunto tiedoksi.



### 3.3 Kuvat



#### 4 Kaakkois-Suomen ELY-keskus, 29.4.2022

Kouvolan kaupunki on käynnistänyt rantaosayleiskaavan muutoksen Rantaosayleiskaavan muutos, maanomistajien aloitteet 2020, josta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS).

*Rantaosayleiskaavan tavoitteena on muuttaa ja tarkistaa kaavamerkintöjä kaavahankkeeseen hyväksytyjen kohteiden osalta. Vuonna 2020 aloitettuun kaavahankkeeseen on hyväksytty mukaan pääsääntöisesti kohteet, jotka sijaitsevat teknisen lautakunnan hyväksymillä edullisuusvyöhykkeillä tai kyltien välittömässä läheisyydessä. Näiden kohteiden osalta kaavoituksen tavoitteena on muuttaa käyttötarkoitus vakituiseen asumiseen. Lisäksi kaavaan tehdään yksittäisiä korjauksia.*

Kaakkois-Suomen ELY-keskus on lausunut ko. kaavahankkeesta sen OAS-vaiheessa 3.5.2021. Tällöin laadittu OAS katsottiin riittäväksi.

Samalla kaavanlaatijalle esitettiin, että haja-asutusalueilla käyttötarkoituksen muuttamiselle tulee olla selkeät perusteet ja niiden tulee perustua tehtyihin selvityksiin. Vakituiseen asumisen osoittaminen rantayleiskaavalla tulee perustua harkintaan.

Lisäksi Kaakkois-Suomen ELY-keskus toi esille luontoselvityksen tarpeellisuuden ja muistutti ELY-keskuksen omasta biologista, joka voisi tarkistaa tarpeellisilta osin luontoselvityksen tuloksen.

Kaavamuutoshankkeesta on pidetty aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu (MRL 66 §, MRA 18 §) 11.5.2021. Tämän lisäksi kaava-alueeseen kuuluvasta Lintukymin alueen Natura-alueesta ja lisärakentamisen mahdollisuuksista on pidetty neuvottelu joulukuun alussa 2021.

(Liittyen karttalehteen 11/24)

Lintukymi on osa lintu- ja luontodirektiivin mukaista Pyhäjärven Natura 2000- aluetta. Luonnonsuojelulain 65 §:n nojalla, jos hanke tai suunnitelma joko yksistään tai tarkasteltuna yhdessä muiden hankkeiden ja suunnitelmien kanssa todennäköisesti merkittävästi heikentää valtioneuvoston Natura 2000 -verkostoon ehdottaman tai verkostoon sisällytetyn alueen niitä luonnonarvoja, joiden suojelemiseksi alue on sisällytetty tai on tarkoitus sisällyttää Natura 2000 -verkostoon, hankkeen toteuttajan tai suunnitelman laatijan on asianmukaisella tavalla arvioitava nämä vaikutukset.

Kaavamuutosta varten ei luonnonsuojelulain edellyttämää Naturavaikutusten arviointia ole tehty. Suunnittelualueen rakennuspaikat on sijoitettu lähelle rantaa, mikä voi aiheuttaa erilaisia rantaa hyödyntäviä maankäyttötarpeita ja lisääntyntä häiriötä linnustolle. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan rannan käytölle ei alueen luontoarvoja heikentämättä ole alueella tehdyn luontoselvityksen ja ELY-keskuksen pitkäaikaisten linnustoseurantatietojen perusteella todennäköisiä edellytyksiä. Suunnittelualue on rakentamaton ja luonnontilainen, mikä korostaa sen luontoarvoja muuten melko rakennetulla Natura-alueella.

Suunnittelualueen rannan luonnontilan muuttaminen on esitetty myöhemmän lupaharkinnan varaiseksi ilman arviointia tosiasiallisista lupaedellytyksistä. Suunnittelussa ei ole otettu huomioon Natura-alueen lintudirektiivin mukaisia luonnonarvoja ja rakentamisen mahdollisia vaikutuksia niihin. Rakentamisen mahdolliset vaikutukset rannan käyttöön ja käytön vaikutukset tulee asianmukaisesti arvioida. Arvioinnissa tulee huomioida mahdollisen vesi- ja ranta-alueen muuttavan, sekä muun virkistyskäyttötarpeiden mukaisen toiminnan yhteisvaikutukset. Luontoselvityksessä todettujen luontotietojen lisäksi arviointi on tehtävä myös suhteessa alueen linnustoon ja niiden elinympäristöihin. Lintulajien pesintään vaikuttavaa häiriötä on oikeuskäytännön mukaan (KHO 2015:124) pidettävä tahallisenä häiritsemisenä, vaikka toiminnan varsinaisena tavoiteltuna tuloksena ei olisi häiritseminen. Arviointi on huomioitava kaavamuutosta valmisteltaessa.

Kaavamääräyksissä paikoin käytetty viittaus MRL:ään, maankäyttö- ja rakennuslakiin, on ongelmallinen. Parhaillaan maankäyttöä ja rakentamista ohjaava lainsäädäntö on muuttumassa ja alueidenkäyttöä ja rakentamista ohjannevat erilliset lait, ei kuitenkaan MRL. Lakiviittaukset on syytä

poistaa kaavamääräyksistä. Niiden oikeampi paikka on kaavaselostuksessa (mikäli niitä halutaan tuoda esille).

Kaavamuutoskohteet ovat levittäytyneet maantieteellisesti laajalle alueelle ja kaavaan lisätyt rakennuskohteet ovat vähäisiä sekä pääsääntöisesti yksittäisiä. Liittyminen valtion tieverkolle tapahtuu pääsääntöisesti nykyisin jo olemassa olevan yksityistieverkon välityksellä. Yksittäisillä kaavamuutoskohteilla ei ole havaittavia vaikutuksia valtion tieverkolle sujuvuuden eikä liikenneturvallisuuden osalta. Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueen näkökulmasta asiassa ei ole muuta lausuttavaa.

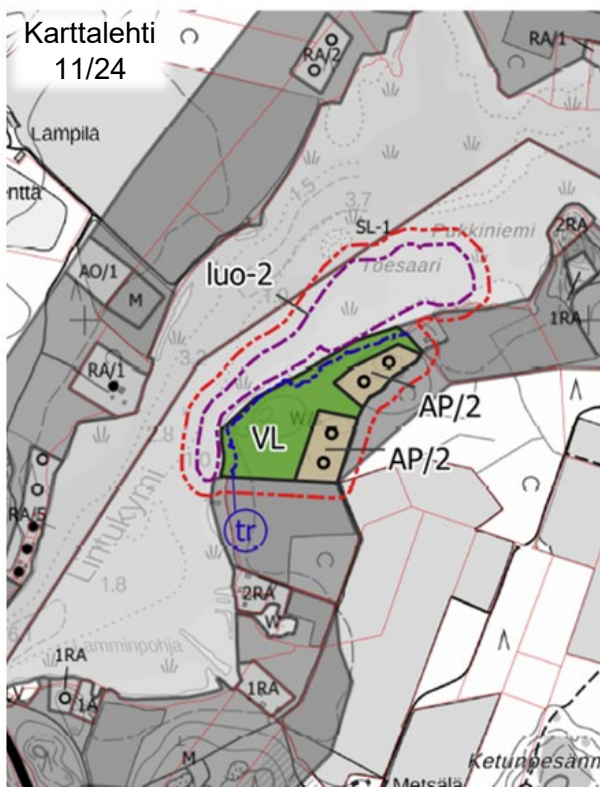
#### 4.1 Kaavanlaatijan vastine

ELY-keskuksen lausunnossa on kiinnitetty huomiota erityisesti Oravalaa ja Lintukymä koskevaan kaavaratkaisuun, jossa Lintukymen ranta-alueelle on osoitettu neljä [4] ns. kuivanmaan rakennuspaikkaa. Rakennuspaikkojen ja Lintukymen Natura-alueen väliin on luonnoksessa osoitettu useiden kymmenien metrien levyinen lähivirkistysalue (VL). Mäen päälle tieuran varteen sijoittuvat rakennuspaikat eivät rajaudu rantaviivaan. Rakennuspaikan ja rannan välisen alueen käsittely on määrätty luvanvaraiseksi.

#### 4.2 Toimenpiteet

Natura-arviointi on teetetty Lintukymen alueelle luonnoksen nähtävilläolon jälkeen vuosina 2022-2023, sen vuoksi että muutoksen vaikutuksia koskien saatiin myös tutkittua, arvioitua sekä riippumatonta asiantuntijatietaa. Vesialueella on todettu monia luonnonarvoja ja arvokkaita elinympäristöjä, jotka ovat osaltaan perusteena rannan käsittelemättä jättämiselle. Valmistuneessa Naturavaikutusten arvioinnissa on selvitetty maankäytön muutoksen vaikutuksia suhteessa alueen linnustoon ja niiden elinympäristöihin. Rakennuspaikkojen lukumäärällä ei katsottu olevan merkittävää vaikutusta vesialueella esiintyvien lajien elinympäristöihin. Vaikutusten arviointia on täydennetty kaavaehdotukseen.

#### 4.3 Kuvat



## 5 Suomen luonnonsuojeluliiton Kymenlaakson piiri ky, 29.4.2022

Suomen luonnonsuojeluliiton Kymenlaakson piiri ky kiittää mielipidepyynnöstä.

On myönteistä, että kaavoituksen yhteydessä perustetaan yksi uusi luonnonsuojelualue. On mahdollista, että tätä ei olisi tapahtunut ilman kaavoitusprosessia. Jaalan Verukkaanlammen suojelualue on jo perustettu, vrt. METSO-päätös, pvm. 14.3.2019, YSA243084. Aluerajaus on suojelupäätöksessä hieman laajempi kuin kaavaluonnoksessa.

On niin ikään myönteistä, että kaavoituksen tueksi on laadittu kattava luontoselvitys. On osoitus osaavasta kaavoitustyöstä, että luontoselvityksen havainnot maankäyttöä ohjaavista luontoarvoista on pitkälti viety kaavaan. Tästä tosin valitettavana poikkeuksena yksi kohde, josta tarkemmin seuraavassa.

Yksittäiset muutosalueet: Kaavaluonnoskartta 22, Nuolniemi, Siikanen

Nuolniemen Siikasella on tarkoitus siirtää rakennuspaikka pois saaresta mantereelle. Uusi rakennuspaikka sijoittuu erittäin uhanalaisen luontotyyppin alueelle (varttunut kuivahko kangas, EN). Niemenkärki Siikasen rannalla on pinta-alaltaan noin 0,5 ha.

Kaavaluonnoksessa esitetty muutos ei ole luontoarvojen säilymisen kannalta perusteltu. On myös epäselvää, miten saari säilyisi tämän järjestelyn myötä rakentamattomana, kun Pyyirtinsaaressa sijaitsee jo kaksi rakennusta. Mikäli tarkoitus on ”ennallistaa” saari rakentamisesta, asiaa ei käsitellä kaavaselostuksessa tarkemmin.

Joka tapauksessa kun vaakakupissa on erittäin uhanalaisen luontotyyppin esiintymisalueen katoaminen ja luonnonarvoiltaan vähäisemmän alueen mahdollinen ennallistaminen, asetelma on varsin epäsymmetrinen.

Toisin kuin kaava-aineistossa todetaan, uuden rakennuspaikan suojelulle METSO-ohjelmalla on olemassa edellytykset. Pinta-alaltaan pienet, alle 2 hehtaarin arvokkaat metsäelinympäristöt soveltuvat metsätalouden ympäristötukikohteeksi, mikä on eräs keino toteuttaa METSO-suojeluohjelmaa. Ympäristötuki on 10-vuotinen määräaikainen sopimusmenettely, josta korvataan maanomistajalle. Toinen vaihtoehto on suojella niemenkärki omaehtoisena rauhoituksena korvauksetta.

Kaavas suunnitelmassa ei myöskään tarkasteltu niemenkärjen rakentamisen kompensoimista. Varsinkin varttunutta metsää on vaikea kompensoida sellaisenaan, mutta monimuotoisuutta lisäävien rakennepiirteiden synnyttäminen varttuneeseen mäntymetsään toisaalla voisi kenties olla mahdollista. Perustelluinta olisi kuitenkin jättää kaavamuutos kohteessa kaavaluonnoskartta 22 Nuolniemi, Siikanen toteuttamatta.

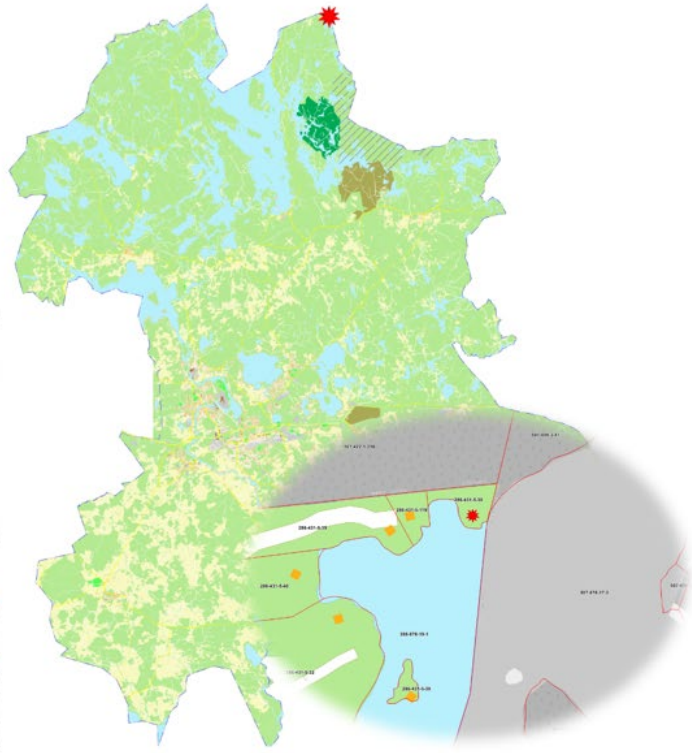
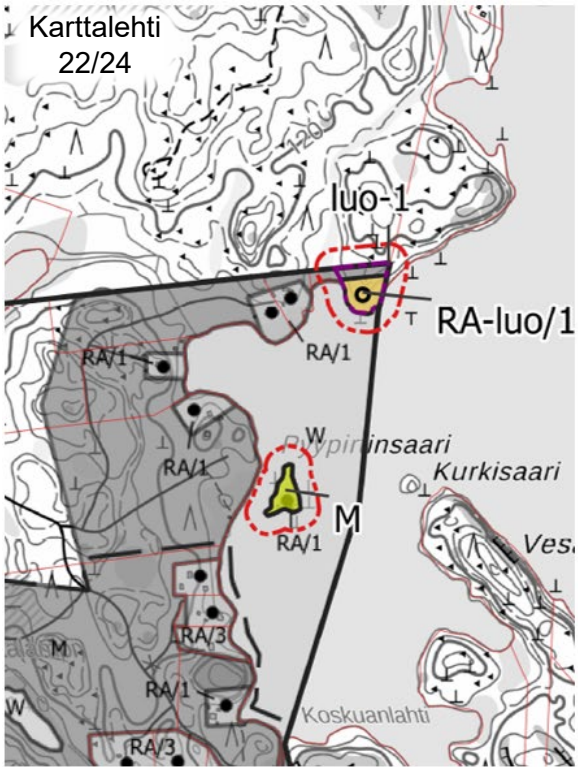
### 5.1 Kaavanlaatijan vastine

Nuolniemen alue ei ole sellainen luonnonympäristö, joka nauttisi olosuhteistaan johtuvaa luonnonsuojelulainsäädännön tai nykyisen kaavatilanteen suojaa. Metsälain ja nykyisen kaavatilanteen puitteissa toimittaessa niemen puustoa on mahdollista hyödyntää liki täysimääräisesti metsätaloudessa. Kokonaisuutena arvioituna kaavaluonnoksessa esitetty ratkaisu turvaa paremmin alueen sekä nykyiset että tulevat virkistys- ja luonnonympäristön arvot.

### 5.2 Toimenpiteet

Kaavamerkintöjä- ja määräyksiä on tarkistettu kaavaehdotukseen. Rakennusten purkaminen Pyyirtinsaaresta on kaavamääräyksillä kytketty uuden rakennuspaikan toteuttamiseen. Näin ollen rakennuspaikkojen lukumäärä säilyy ennallaan.

## 5.3 Kuvat



## 6 Kouvolan kaupunki, Ympäristönsuojelu, 29.4.2022

Lintukymille on merkitty lyhyen matkan päähän rannasta neljä uutta pientalon rakennuspaikkaa. Nämä rakennuspaikat tulee jättää pois kaavaehdotuksesta. On olemassa hyvä syy epäillä, että rakennuspaikkojen tulevat asukkaat pyrkivät perustamaan Lintukymien rantaan laiturin ja venepaikan, mikä heikentää alueen luontoarvoja ja työllistää luonnonsuojelu- ja vesilain valvontaviranomaisia. Lintukymillä on jäljellä vain vähän vapaata, metsäistä rantaa, mikä rannan edustalla olevien mittavien luontoarvojen lisäksi korostaa kyseessä olevan alueen merkitystä. On myös varsin kyseenalaista, miten uudet rakennuspaikat esitetyllä kohtaa suhteutuvat luonnonsuojelulain 68 §:ään, jonka mukaan Natura-alueen suojeluperusteet on otettava huomioon maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia kaavoja laadittaessa kaavan tehtävän ja tarkoituksen edellyttämällä tavalla. Vaihtoehtoisesti rakennuspaikkojen sijoittamiselle Natura-alueen välittömään läheisyyteen tulee tehdä Naturavaikutusten arviointi. Luonnonsuojelulain 64 a §:n mukaan Natura 2000 -verkostoon kuuluvan alueen suojelun perusteena olevia luonnonarvoja ei saa merkittävästi heikentää. Käytännössä säännöksessä käytetty ”merkittävää”-määritelmä on harhaanjohtava, sillä vähäinenkin heikentäminen on kielletty. Luonnonsuojelulain 65 §:n mukaan, jos hanke tai suunnitelma joko yksistään tai tarkasteltuna yhdessä muiden hankkeiden ja suunnitelmien kanssa todennäköisesti merkittävästi heikentää Natura 2000 -verkostoon sisältyvän alueen niitä luonnonarvoja, joiden suojelemiseksi alue on sisällytetty Natura 2000 -verkostoon, hankkeen toteuttajan tai suunnitelman laatijan on asianmukaisella tavalla arvioitava nämä vaikutukset.

Mikäli rakennuspaikkoja ei Naturavaikutusten arvioinnin jälkeen kaavaehdotuksesta poisteta, tulee punnita, onko tarkoituksenmukaista, että ne sijoittuvat perustettavalle luonnonsuojelualueelle (SL-1). Luonnonsuojelualueen kaavamääräystä tulee muuttaa, sillä määräysluonnoksessa on sallittu maisemaa muuttavan maanrakennustyön, maa-aineisten oton, ruoppauksen tai muun käsittelyn, puiden kaatamisen tai muun näihin verrattavan toimenpiteen suorittaminen pelkällä maisematyöluvalla. Kuitenkaan luonnonsuojelualueella ei voida toimia maisematyöluvan perusteella, vaan sallitut ja kielletyt toimenpiteet määritellään luonnonsuojelulain 24 §:n mukaisessa luonnonsuojelualueen perustamispäätöksessä. Sekä SL-1 että luo-2-merkintöjen kaavamääräyksiin Lintukymillä tulee lisätä kielto Natura-alueen heikentämisestä.

### 6.1 Kaavanlaatijan vastine

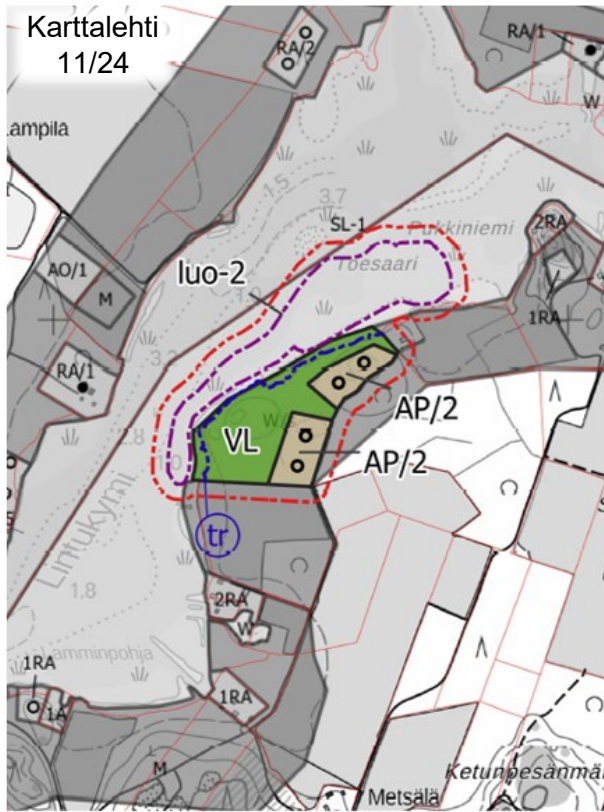
Kaavaratkaisun vaikutuksia on selvitetty luonnoksen nähtävilläolon jälkeen alueella teetetyllä Natura-vaikutusten arvioinnilla. Rakennuspaikat sijoittuvat voimassa olevan kaavan maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle (M), eivätkä suoraan rajoitu rantaan. Ks. Natura-arviointia ja kaavaratkaisua koskien tämän asiakirjan osio nro 4.

Kaavamerkintä voimassa olevassa kaavassa vesialueella on W/s Vesialue, jolla on erityisiä luonnonarvoja. Luonnoksessa merkintä on ollut W, Vesialue. Kaavaluonnoksen SL-1 kohteet sijaitsevat Verukkaanolammella ja Repoveden Korpisaassa. Lintukymien alueella kaavamuutosluonnoksessa ei ole merkintää SL-1 perustettava luonnonsuojelualue. Vesialueen pohjoisrannan edusta kuuluu Jaalan itäosan rantayleiskaavaan, ja siltä osin voimassa olevassa kaavassa osa Lintukymien vesialueesta on tarkoitettu perustettavaksi luonnonsuojelualueeksi.

### 6.2 Toimenpiteet

Kaavaehdotukseen muutetaan vesialueen kaavamerkintä ja -määräys seuraavasti: W/s Vesialue, jolla on erityisiä luonnonarvoja. Merkintä vastaa voimassa olevaa kaavaa. Alueen rakentamisen ja muun maankäytön yhteydessä on kiinnitettävä huomiota siihen, ettei Natura 2000-alueen luonnonarvoja vaaranneta.

## 6.3 Kuvat



## 7 Mieliptide NN1 22.4.2022

Hei,

Oheisena A ja K.S:n mieliptide Pyypirtin rakennuspaikan siirtämiseen läheiseen niemeen ja samalla vapauttaminen rakennuksista. Karttalehti 22/24, Luontoselvitys alueesta (liite 2); kohde Siikanen (7) sivu 17.

1.) Kohde on mainittu luontoarvoiltaan arvokkaaksi. Alue on tosiaan mäntypuuvoittoinen ja aluskasvillisuus pääasiassa mustikan sekä puolukan varpuja kuten yleensäkin mäntymetsissä on. Lisäksi alueella on runsaasti kaatuneita kuivia mäntyrunkoja. Keloontuneet mäntyrungot on meidän henkilökohtaisesti kaataneita polttopuiden tekoa varten. Kaataminen on tapahtunut v. 2018-2020 koska ajatus oli kuljettaa niitä pois niemestä jäiden aikaan mutta valitettavasti luonto teki tepposet ja jää on ollut niin heikko ettei kuljetus sitä kautta ole onnistunut. Lisäksi kyseiseen niemeen ei vielä ole ajoyhteyttä. Lisäksi toinen syy kaatamiseen oli ettei marjastajat tai muut metsässä liikkuvat saa päälleen tyvestä lahoja puita. Toki on alueella myös jokunen vanha pulikka maatuneena sekä kiviä vasten meidän nostamia keloja. Toivoisimme, jos vain mahdollista, että rakennuspaikka käsiteltäisiin RA/1 muotoisena ehdotuksen RA-LUO/1 sijasta. Puita kaadetaan ja luontoa käsitellään niin vähän kuin vain on mahdollista ja jos on tarpeen maisemoida niin silloin käytetään ainoastaan kuntaa siihen.

Voisiko erillisen rantasaunan koko olla 10 k-m<sup>2</sup> sijaan olla esim. 15 k-m<sup>2</sup> jotta siihen saisi mahtumaan erillisen löylyhuoneen, pesuhuoneen ja pienen pukuhuoneen.

2.) Mikä on alueelle rakennettavien rakennusten max. kerrosluku? (1, 1 ½ vai 2)

### 7.1 Kaavanlaatijan vastine

Kaavamuutoksen tavoitteena on pienialaisen Pyypirtinsaaren palauttaminen luonnontilaan siirtämällä rakennusoikeus tieyhteyden päähän pohjoispuolella sijaitsevaan niemeen, joka on samassa omistuksessa, kuin saari. Tilan rakennusoikeuden määrä pysyy ennallaan; yksi rantarakennusoikeus.

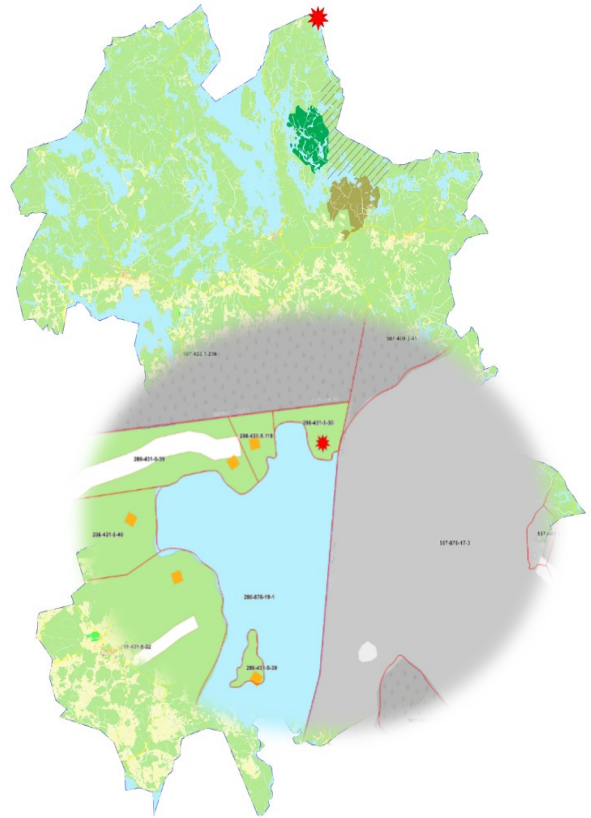
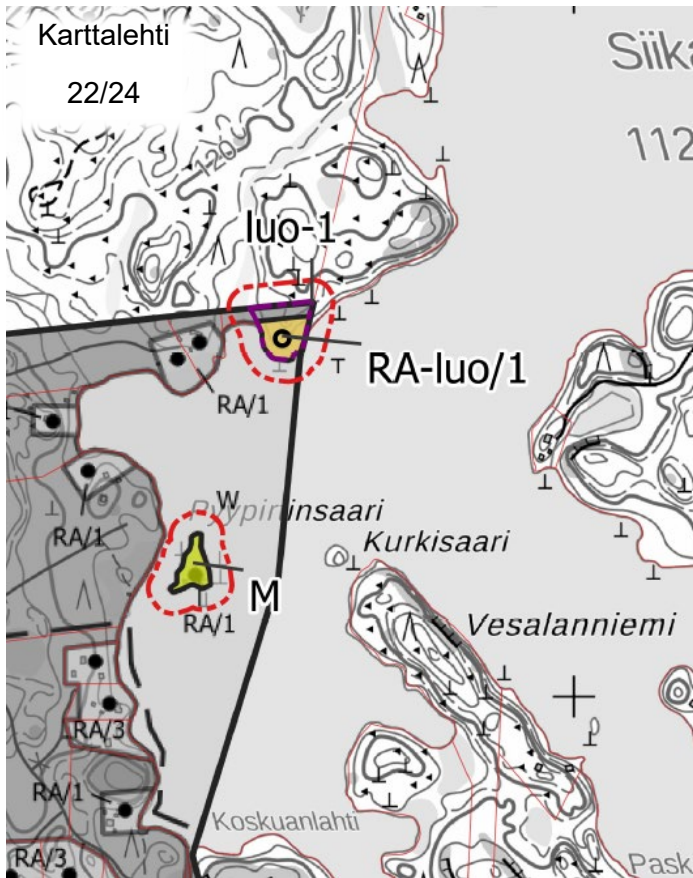
Niemen pinta-ala on noin 0,5 ha. Alue on kulutukselle herkkää ja arvokkaan luontotyypin turvaamiseksi aluetta ei voida osoittaa kaavaan tavanomaisena RA lomarakennuspaikkana. Niemeen osoitettavan rakennuspaikan osalta kaavassa määrätään luontoarvojen säilyttämisestä.

### 7.2 Toimenpiteet

Kaavamerkintöjä- ja määräyksiä tarkennetaan kaavaehdotukseen.



## 7.3 Kuvat



## 8 Mieliptide NN2, 29.4.2022

Hei,

Kiitoksia käsittelystä ja informaatiosta liittyen Rantaosayleiskaavan muutoksen hakuun kiinteistötunnuksele 286-473-1-92.

Minulla olisi muutama huomio/kysymys liittyen Rantaosayleiskaavan muutokseen: Mikäli jossain vaiheessa myöhemmin haluaisi rakentaa rakennuksen mäen päälle, voisiko se olla mahdollista? Tämä voisi tulla kysymykseen myöhemmin jos haluaisi viettää myös talviaikana aikaa Jaalassa esimerkiksi osittaista etätöytä tekemällä. Mäeltä on jyrkkä mäki alas missä nykyinen rakennus sijaitsee ja sinne kulku talviaikaan on hankalaa.

Toinen huomio tai kysymys, onko mahdollista ulottaa RA-alue pohjoispäässä kiilan rajaan asti? Kartassa se näyttäisi nyt päättyvän jonkin verran ennen rajaa.

Mikäli lisätietoja minun puolelta tarvitaan, mielelläni niitä annan.

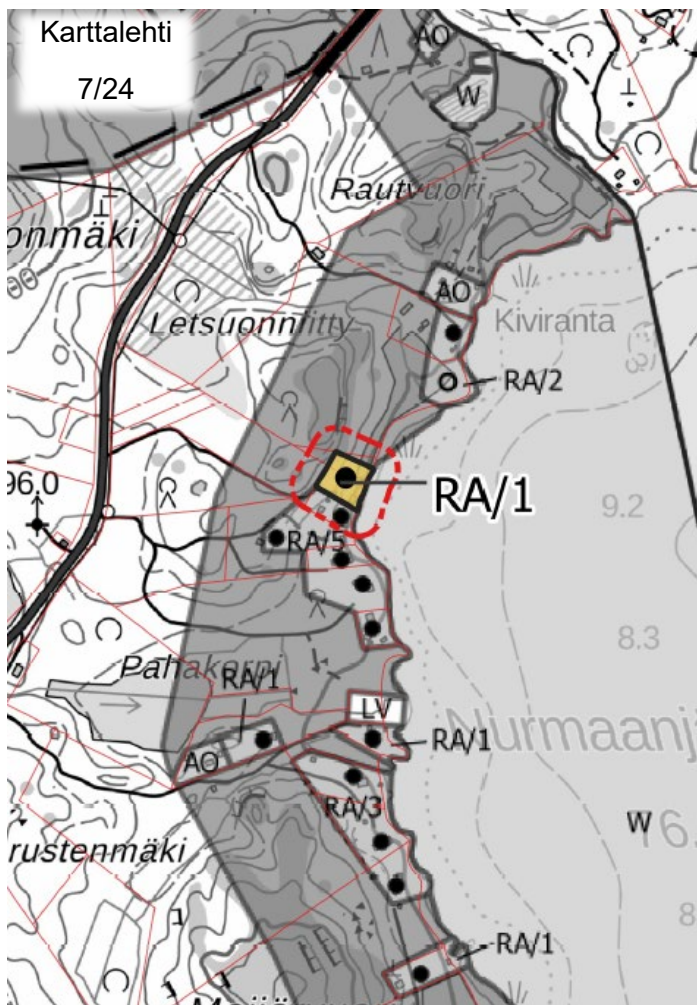
### 8.1 Kaavanlaatijan vastine

Rakennuspaikalla voi kaavamääräyksen mukaan olla vain yksi yli 30 k-m<sup>2</sup> suuruinen lomarakennus. Rakennukset tulee sijoittaa yhteen pihapiiriin.

### 8.2 Toimenpiteet

Kaavamuutoksen sisältöön liittyvistä kysymyksistä on keskusteltu mielipiteen jättäjän kanssa. Kaavaehdotukseen tarkistettu rakennuspaikan rajausta soveltuvin osin.

### 8.3 Kuvat



## 9 Mieliptide NN3, 5.4.2022

Asia: Muutospyyntö Rantayleiskaavan muutos, maanomistajien aloitteet 2020, kaavaluonnokseen

Viite: Puhelinkeskustelu kaavoitusinsinööri Essi Kesämaa/R.R 1.4.2022 ja sähköposti 4.4.2022

Kohde: Karttalehti 3/24 Linnajärven rannasta Karijärven rantaan rakennusoikeuden siirto kiinteistö 286-468-3-35

Muutospyyntöt (2 kpl)

Pyydämme rakennusoikeuden sijoittamisen siirtoa nykyisestä luonnospiirroksesta 10.1.2022 poiketen alkaen suoraan Matkuksentieltä ja sen saman tilan rajalta samoin, kuin se on ollut Linnajärvenkin rannassa.

Myöhemmin Metsäpirtti- tilasta jaettava rantatontti alkaisi suoraan Matkuksentieltä olisi yli 3000 m<sup>2</sup>. Tätä kokoa vastaavaa rakennusoikeutta pidämme toivottavana, jos ne nyt määrätään.

Toinen pyyntö koskee rakennusoikeuden määrittämistä nyt siten, että se olisikin RA/AP rakennusoikeus, joita on tästä länteen 1 km säteellä Matkuksentien vieressä Karijärven rannassa jo neljä tonttia. Tämä RA/AP rakennusoikeus saattaa nopeuttaa tontin käyttöönottoa. Perustelut:

1. Siirto kilometrin päästä Linnajärven rannasta tuo rakennusoikeuden lähemmäksi muita rakennettuja Karijärven rantatontteja ja jättää kauniin isämme pyynnöstä suojeluun merkityn arvokkaan luontokohteen Linnajärven rannalle.

2. Sijoittuminen palstan itälaitaan, merkitsee useampia käytännön etuja siten, että tontti voidaan jakaa myöhemmin tilasta siten, että sillä olisi suoraan oma helppo ja suora yhteys Matkuksentielle, eikä tarvitse perustaa erillistä tiehoitokuntaa kolmelle tontille ja tieoikeuksia viereisen tontin halki.

Mahdollisen vakinaisen asunnon ja sen rakennusoikeuden kannalta yhteys Matkuksentielle olisi myös perusteltua.

3. Tien teko olisi helpompaa, koska korkeusolosuhteet ovat samalla tasolla nykyisen tilan laidasta Matkuksentieltä lähdeettäessä muutosehdotetulla paikalla ja tien teon tarve lyhenee eikä se kulje toisten tonttien eikä metsätilan lävitse eikä vaadi erillisten tieoikeuksien määrittelyä tilaa myöhemmin jaettaessa.

4. Sähköpylväs Matkuksentien vieressä sijaitsee tilan laidalla kohdassa, josta olisi suora yhteys pyytämällemme sijainnille ja tontille, joka alkaisi tilan rajalta ja tien rakentaminen olisi helpompaa sekä vähemmän ympäristöä muuttavaa. Sen alkua olisi suoraan vanhan hylätyn ja täysin metsittyneen tien ja olisi tiepohjan alun kohdalla, josta nykyinen tie kääntyy hieman eri suuntaan.

(Isoisämme on rakennuttanut noin 40 vuotta sitten omalla kustannuksellaan nykyisen tien kauemmaksi rannasta.)

5. Jakaessamme metsätilasta yhteisomistuksemme myöhemmin muodostettavan tontin, voi tämä tontti tulla myytäväksi ulkopuoliselle ja siksi tonttien erillisyydellä on meille merkitystä.

Tampereella 4.4.2022

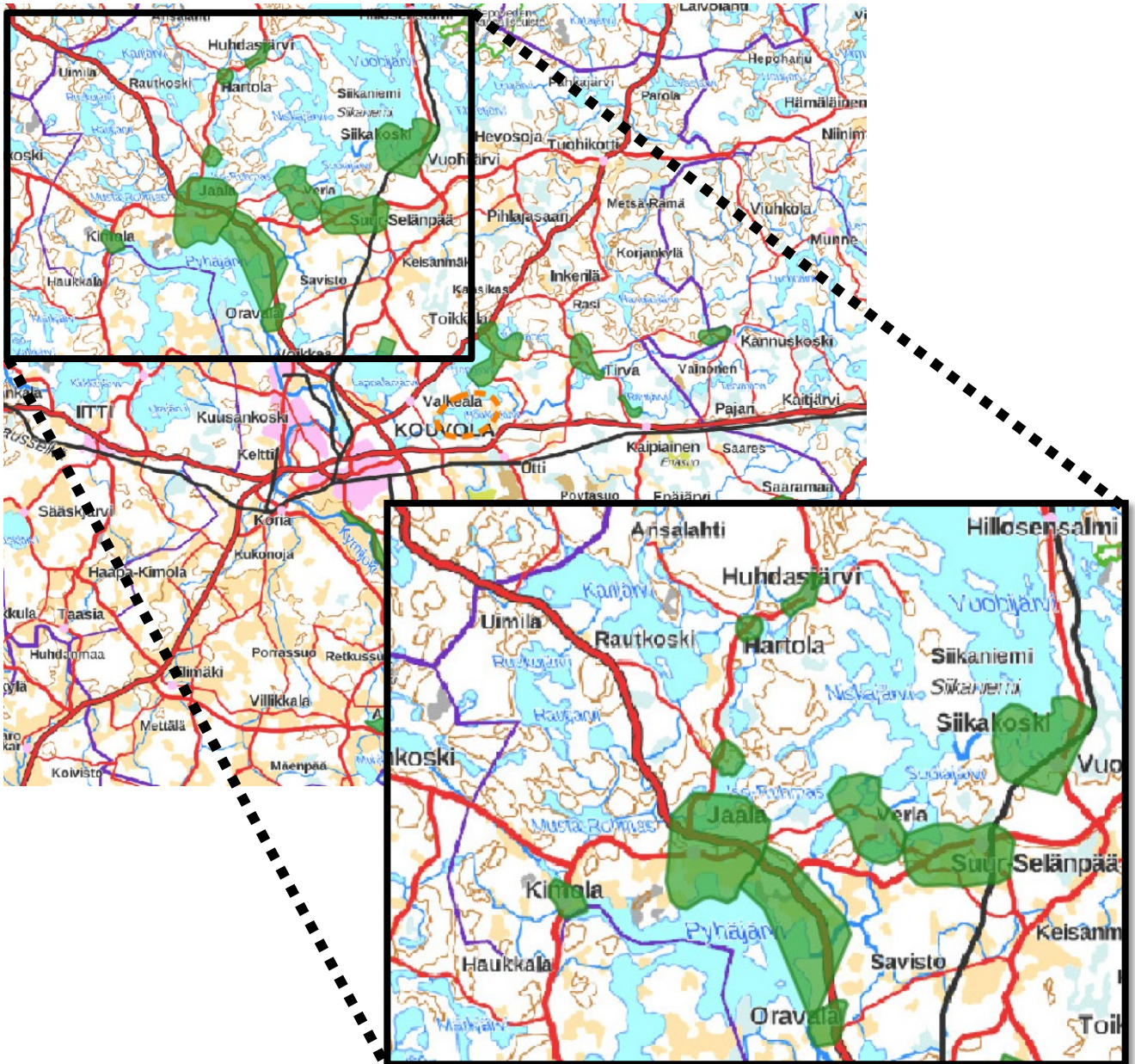
### 9.1 Kaavanlaatijan vastine

Kaavakartalle keltaisella merkitty alue ei tarkoita rakennuspaikan kokoa, vaan osoittaa alueen, jolle kaikki pihapiirin rakennukset tulee sijoittaa. Rakennuspaikan osoittaminen vakituiseen asumiseen (A) on mahdollinen vain, mikäli kohde sijoittuu teknisen lautakunnan hyväksymän edullisuusvyöhykerajauksen sisäpuolelle tai kohde on muutoin kyseisen päätöksen yhteydessä hyväksytyjen periaatteiden mukainen. Mieliptideen kohdekiinteistö 286-468-3-35 sijoittuu edellä mainitun periaaterajauksen ja kriteereiden ulkopuolelle. Sen vuoksi rakennuspaikan kaavassa osoitettava käyttötarkoitus on loma-asuminen.

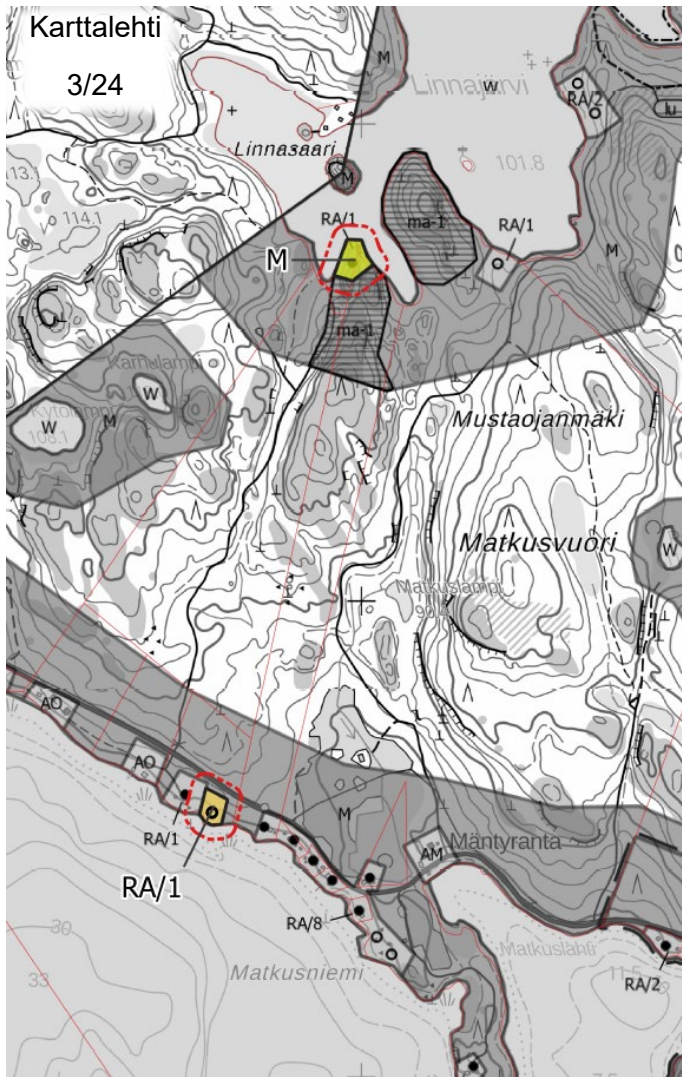
## 9.2 Toimenpiteet

Kaavaehdotukseen on tarkistettu rakennuspaikan sijainti ja laajuus Karijärven rannalla.

## 9.3 Vakituksen ranta-asumisen edullisuusvyöhykkeet



## 9.4 Kuvat



## 10 Mieliipide NN4, 22.4.2022

Asia koskee omistamaani kiinteistöä 286-470-13-34 Kettuniemi.

Uudeksi yleiskaavamerkinnäksi on ehdotettu RA/AP/1 joka sinänsä olisi oikein.

Kiinteistö kuuluu myös Rantakaavaan R68, josta käsitykseni mukaan pitää erota päästäkseni yleiskaavan piiriin. Yleiskaavamääräyksen mukaan kiinteistön (koko 14960 m<sup>2</sup>) rakennusoikeus olisi RA-käytössä 200 m<sup>2</sup> ja AP käytössä 350 m<sup>2</sup>.

Nykyisessä rantakaavassa minun rakennusoikeus (RA-paikka) on 250 m<sup>2</sup> joka on jo lähes kokonaan käytetty, eli on jo rakennettu yli yleiskaavamääräyksen 200 m<sup>2</sup>. Haluaisin kuitenkin säilyttää nykyisen 250 m<sup>2</sup> RA-käytön rakennusoikeuden jotta ei tulisi ristiriitaa tai rakennusoikeuden ylitystä jos kiinteistöä käytetään yleiskaavan RA-käyttönä. AP-käytössä (rakennusoikeus 350 m<sup>2</sup>) tätä ongelmaa ei ole.

Eli voidaanko yleiskaavassa määrätä erikseen kiinteistölleni 250 m<sup>2</sup> rakennusoikeus RA-käytössä vai olisiko joku muu ratkaisu mahdollinen?

### 10.1 Lisäys 28.4.2022

Viitaten puhelinkeskusteluun Marko Luukkosen kanssa vielä täydennykseksi aikaisemmin lähettämäni mielipiteeseen: Koska kyseessä on vanha maatilakeskus ja nykyinen rakennusoikeus 250 m<sup>2</sup> on jo täyteen rakennettu, voisiko RA-käytön rakennusoikeus kuitenkin olla 300 m<sup>2</sup>. AP-käytössä se olisi yleisen säännön mukaan 350 m<sup>2</sup>

### 10.2 Kaavanlaatijan vastine

Ranta-asemakaavan kumoaminen on käynnissä yleiskaavamuutoksen rinnalla.

### 10.3 Toimenpiteet

Tarkennetaan kaavamääräystä kaavaehdotukseen siten, että enimmäisrakennusoikeus lomarakennuspaikalla on 250 k-m<sup>2</sup>.

### 10.4 Kuvat

