

Lausuntopyyntö HHO 20.3.2023

Kuhmoisten kunnanvaltuusto 30.1.2023 § 5

Lausunto/ Helena Väisänen

3. Yleiskaavan ohjausvaikutus

Lausunto:

Alueella on voimassa Pyhänpään rantakaava vuodelta 1995 (Keski-Suomen lääninhallitus 8.5.1995). Kuhmoisten kunnanvaltuusto on päätöksellään hyväksynyt rantakaavaa koskevan ranta-asemakaavan muutoksen. Ranta-asemakaavan hyväksymispäätöksellä ei ole oikeudellista vaikutusta yleiskaavan muuttamiseen. Kunnanvaltuusto viittaa päätökseensä sisältyvällä ehdolla Pirkanmaan ELY-keskuksen ohjeistukseen, jonka mukaan, kun poistetaan/siirretään rakennuspaikkoja ranta-asemakaavalla rantaosayleiskaavasta poiketen, tulisi myös yleiskaava päivittää rakennusoikeuksien siirtojen osalta.

Kuhmoisten kunta pitää hyvänä käytäntöä, että laadittaessa rantayleiskaavan alueelle ranta-asemakaavoja, myös rantayleiskaava tulee päivittää yhteneväiseksi ranta-asemakaavan kanssa. Perusteluna käytännölle on ensisijaisesti se, että maanomistajilla olisi käytettävissään selkeä, yhteneväinen ja yksiselitteinen tieto voimassa olevasta kaavatilanteesta. Kunnalla on verkkosivuillaan karttapalvelu, jossa on nähtävillä karttayhdistelmä sekä asemakaavoista että yleiskaavoista. Päivittämällä yleiskaava vältytään tilanteelta, jossa alueella olisi voimassa erilainen ratkaisu yleiskaavassa kuin asemakaavassa. Maanomistajilla ei ole läheskään aina valmiuksia ja ymmärrystä alueiden käytön ohjausjärjestelmästä siten, että he ymmärtäisivät, että alueella voimassa oleva asemakaava syrjäyttää yleiskaavan. Päivittämällä yleiskaava voidaan varmistaa, että maanomistajille välittyy yksiselitteinen tieto kunkin alueen kaavatilanteesta.

Kuhmoisten kunnanhallitus on tehnyt päätöksen Päijänteen rantayleiskaavan muuttamisesta Pyhänpään alueella (Kuhmoisten kunnanhallitus 27.2.2023 § 48 Vireilletulo sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtäville asettaminen: Päijänteen rantaosayleiskaavan muutos Pyhänpään alueella).

4. Ranta-asemakaavoituksen selvitysvelvollisuus ja sisältövaatimukset

Lausunto:

Pyhänpään ranta-asemakaava valmisteltaessa on tunnistettu, mitä pohjatietoja ja selvityksiä on tarpeen hankkia ja kuinka laajalta alueelta, jotta kaava voi perustua sen merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun. Tämä on tuotu esille hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, jossa kerrotaan, että Pyhänpään ranta-asemakaavan muutosta laadittaessa keskeisiä asioita vaikutuksia arvioitaessa ovat vaikutukset luontoon, vaikutukset maisemaan ja vaikutukset virkistyskäyttöön. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on kaavaselostuksen liitteenä 1.

Kaavaselostuksessa kuvataan suunnittelun lähtökohtia (Kaavaselostus s.4, 3 Lähtökohdat). Luvussa kerrotaan tiedot suunnittelualueesta ja sitä ympäröivästä

alueesta sillä laajuudella, jolla kaavalla on arvioitu voivan olevan olennaisia vaikutuksia. Maisemaa, luontoa ja virkistyskäyttöä on arvioitu noin 1,5 km:n matkalta ranta-alueella. Erityisesti on huomioitu, että alue sijoittuu Pyhänpää-Syrjänvuoren valtakunnallisesti arvokkaalle kallioalueelle kertomalla sen ominaispiirteistä ja arvoista.

Asemakaavoitusta varten alueelta on laadittu luontoselvitys. Luontoselvityksessä on kerrottu valtakunnallisesti arvokkaan kallioalueen ominaispiirteistä ja arvioitu kaavamuutosalueen ominaispiirteitä niihin. Luontoselvityksessä annettu suositus, että alueen maankäyttö tulee suunnitella ja toteuttaa kallioympäristön ominaispiirteet sekä luonto- ja maisema-arvot säilyttäen, on huomioitu asemakaavaa laadittaessa ja arvioitaessa sen vaikutuksia.

Kaavaselostuksessa on kerrottu asemakaavamuutoksen ratkaisusta, mitoituksista ja sen perusteluista. Erityisesti on perusteltu ratkaisua muuttamaan loma-asuntojen korttelialue omarantaiseksi (Kaavaselostus s. 17, 5.1. Kaavan rakenne ja sisältö). Yhtenä merkittävänä perusteluna on se, että vaikka voimassa olevassa ranta-asemakaavassa ranta-alueita ei ole osoitettu korttelialueeksi, korttelin 4 käyttöön osoitettu uimaranta-alue (VV), sille osoitettu rakennusoikeus ja venevalkama (LV) varaavat voimassa olevassa rantakaavassa rantaa yksityiseen käyttöön. Rantaan on rakennettu aitta, talousrakennus ja huussi, jotka käytännössä katkaisevat jo nykyisin yhtenäisen vapaan rantaviivan. Voimassa olevassa ranta-asemakaavassa kuivan maan tonttien ja rannan väliin ei siten ole jätetty yleisessä virkistyskäytössä olevaa maa- ja metsätalous- tai virkistysaluetta. Ratkaisua on perusteltu myös sillä, että kaavamuutoksessa korttelialueiden varaama rantaviivan pituus vastaa voimassa olevassa ranta-asemakaavassa korttelin 7 käyttöön varattujen uimaranta-alueen ja venevalkama-alueen varaamaa rantaviivan pituutta. Sijoituessaan voimassa olevan rantakaavan yksityiseen käyttöön varatulle alueelle toteutuneiden rakennusten yhteyteen loma-asuntojen korttelialue ei varaa uusia yleisessä virkistyskäytössä olevia alueita.

Kaavan vaikutuksia on arvioitu sillä laajuudella, millä sillä on arvioitu voivan olevan olennaisia vaikutuksia (Kaavaselostus s.19, 5.2. Kaavan vaikutukset). Ranta-asemakaavan muutosaluetta laajemmin on arvioitu vaikutuksia alueen loma-asutukseen, vaikutuksia valtakunnallisesti arvokkaan kallioalueen kallioperän ja luonnonympäristön vaalimisen kannalta merkittäviin ominaisuuksiin, vaikutuksia loma-asumisen yhdyskuntarakenteeseen alueella, vaikutuksia liikenteeseen, vaikutuksia maisemaan, vaikutuksia virkistyskäyttöön ja vaikutuksia maanomistajien tasapuoliseen kohteluun.

Pirkanmaan ELY-keskus on ohjeistanut, että yleiskaavasta poikkeaminen asemakaavalla edellyttää lähtökohtaisesti yleiskaavan muuttamista tai vähintään poikkeamisen edellytysten riittävän laajaa arviointia siitä, kuinka yleiskaavaa koskevat MRL 39 §:n mukaiset sisältövaatimukset tulevat huomioon otetuksi.

Koska ranta-asemakaavan muutos ei vastaa yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettu huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään. Yleiskaavallinen tarkastelu on sisällytetty kaavaselostukseen (Kaavaselostus s.22, 5.3. Yleiskaavallinen tarkastelu).

Yleiskaavallisessa tarkastelussa on tarkastelu ranta-asemakaavan muutoksessa esitettyä ratkaisua suhteessa yleiskaavaan seuraavasti:

”Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys
Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö

Voimassa olevassa rantaosayleiskaavassa ranta-asemakaavan muutosalue sijoittuu laajan MU-alueen eteläosaan.

RA-2-alueen kaavamääräyksen mukaan MU-alueella sijaitsevaa rantaa on varattu yleiskaavassa loma-asuntoalueen käyttöön ja rantasaunan rakentamista varten. Loma-asuntoalueen siirtäminen sisämaasta rantaan ei siten muuta MU-alueella rannan käytettävyyttä.

Ranta-asemakaavan muutoksessa uusi korttelialue sijoittuu jo aiemmin rakennettuun paikkaan ja yleiskaavassa loma-asuntoalueen käyttöön varatulle alueelle.

Rakennuspaikan osoittaminen esitettyyn kohtaan on perusteltua alueelle toteutunut rakennuskanta, alueen maastonmuodot ja luonnonympäristö huomioiden.

Maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen

Ranta-asemakaavan muutoksella on vähäistä merkitystä yleiskaavassa osoitetun maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueen, jolla on maisema- ja muita ympäristöarvoja (MU), arvojen säilymiselle. Ranta-asemakaavan muutos ei sijoitu yleiskaavan kannalta maiseman tai luontoarvojensa kannalta alueelle, joka olisi kokonaisuuden kannalta erityisen merkityksellinen.

Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

Yleiskaavassa on osoitettu yhtenäisiä rakentamiselta vapaita ranta-alueita koko Pyhänpään alueelle ja etelämpänä sijaitsevaan Ruoniemeen. Kahden kilometrin etäisyydellä ranta-asemakaavan muutosalueesta on runsaasti vapaata rantaviivaa, mahdollisuuksia rantautumiseen ja virkistäytymismahdollisuuksia metsäalueilla. Virkistykseen kannalta merkitystä on erityisesti rantaosayleiskaavassa osoitetulla laajahkolla Pyhänvuoren alueelle osoitetulla virkistysalueella (VL), joka on houkutteleva virkistyskohde Päijänteelle avautuvien maisemiensa, kallioluontonsa ja kalliomaalauksiensa vuoksi.”

Voimassa olevan Päijänteen rantayleiskaavan mitoitusperiaatteet on selvitetty kaavaselostuksessa (Kaavaselostus s.12, Yleiskaava). Päijänteen rantayleiskaavan Pyhänpää – Ruolahden osayleiskaavan mitoitusperiaatteet on määritetty osa-alueittain. Ranta-asemakaavamuutoksen alue sijoittuu osa-alueelle Pyhänpään järviluontovyöhyke.

Rantaosayleiskaavan osa-alue Pyhänpään järviluontovyöhykkeen mitoitusperiaatteet ovat olleet lähtökohtana ranta-asemakaavan mitoitustarkastelussa.

Pyhänpään järviluontovyöhykkeellä mannerrannan muunnetun rantaviivan pituus on yleiskaavan mukaan 2,8 km. Pyhänpään järviluontoalueella mitoitusperiaatteena mannerrannalla on 4,6 loma-asuntoyksikköä/ muunnettu rantaviivakilometri.

Pyhänpään ranta-asemakaavan muutos sijoittuu yleiskaavassa mannerranta-alueelle, jolle on osoitettu yksi yhteisrantaisten loma-asuntojen korttelialue (RA-2), jonka rakentamisen määräksi on osoitettu 3 loma-asuntoyksikköä. Päijänteen rantaosayleiskaavan Pyhänpään – Ruolahden osayleiskaava-alueen mitoitustaulukko on esitetty kaavaselostuksessa (Kaavaselostus s.13, Yleiskaava). Mitoitustaulukko alla.

Osa-alueen nimi: PYHÄNPÄÄN JÄRVILUONTOVYÖHYKE

Mitoitusperiaatteet: 0 - 3 - 4 - 6/keskim. 3.8 lay/km

	Rantaviivan pituus		Rakentamisen määrä										
	mitattu	muunnettu	lay	RA	RA-1	RA-2	RM-1	AO	AO-1	AM	RM	lay/km	lay/muunnettu-km
Mannerranta	3.2	2.8	13	12		3						4.0	4.6
Suuret saaret													
Pienet saaret	2.0		5		5							2.5	
Järvet	2.1		2	2								1.0	
Yhteensä	7.3		20	14	5	3						2.7	

Päijänteen rantaosayleiskaavan selostuksessa kerrotaan, että yhteisrantaisten loma-asunnot mitoitetaan siten, että kun rakennuspaikan rannanpuoleisen rajan etäisyys rantaviivasta on vähintään 50 metriä, kerrotaan loma-asuntojen lukumäärä 0,5:llä. Kun rakennuspaikkojen etäisyys rannasta on vähintään 100 m kerrotaan loma-asuntojen lukumäärä 1/3:lla. RA-2-korttelin etäisyys rannasta on lyhimmillään 80 metriä. Yleiskaavan mukainen mitoitus RA-2-korttelille on siten $0,5 \times 3$ rakennuspaikkaa = 1,5 rakennuspaikkaa.

Päijänteen rantayleiskaavan Pyhänpään – Ruolahden rantaosayleiskaavan osa-alueella Pyhänpään järviluontovyöhyke ei ole muita yhteisrantaisten loma-asuntoalueita (RA-2). Rantayleiskaavassa määritetty yhteisrantaisten rakennuspaikkojen rakennusoikeuden laskenta-/kompensointikaava on tasapuolinen ja yksiselitteinen varmistamaan maanomistajien tasapuolisen kohtelun samalla mitoitusalueella ja luotettava käytettäväksi lähtökohtana ranta-asemakaavan muutoksen mitoitusta määritettäessä.

Emätilatarkastelu ja voimassa olevan rantakaavan mitoitus on kerrottu kaavaselostuksessa. (Kaavaselostus s. 14, Emätilatarkastelu ja rantakaavan mitoitus). Emätilasta vuonna 1975 muodostettu rakennuspaikka ja rantakaavan mukaiset rakennuspaikat käsittävät yhteensä 19 rantarakennuspaikkaa, joista 18 sijaitsee Pyhänpään rantakaavan alueella. Rantakaavan muunnetun rantaviivan pituus on noin 5,0 km. Rantaviivasta noin 3 km on Päijänteen rannalla ja 2 km Pyhäjärven rannalla.

Emätilan toteutunut rakennusoikeus on noin 3,4 rakennuspaikkaa/ muunnettu rantaviivakilometri.

Ranta-asemakaavan muutoksessa emätilan kokonaisrakennusoikeus säilyy ennallaan. Ranta-asemakaavan muutoksessa voimassa olevan rantakaavan korttelin 7 rakennusoikeus, joka käsittää kolme enintään kaksiasuntoista lomarakennusta ja erillisen saunan rakennusoikeuden, muutetaan kahdeksi omarantaiseksi rakennuspaikaksi. Kaavamuutoksessa huomioidaan se, että voimassa olevan rantakaavan rakennusoikeus ei ole omarantaista ja että yleiskaavassa kortteli on osoitettu yhteisrantaiseksi. Rakennusoikeuden määrän vähentämisellä kolmesta rakennuspaikasta kahteen rakennuspaikkaan kompensoidaan rakennuspaikkojen muuttamista omarantaisiksi.

Rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeuden määrä on laskettu käyttämällä yleiskaavassa yhteisrantaista korttelialueita koskevaa mitoituskerrointa: $0,5 \times 450$ kerrosalaneliometriä + saunan rakennusoikeus 50 kerrosalaneliometriä = 225 + saunan rakennusoikeus 50 kerros-alaneliometriä jaetaan kahdelle rakennuspaikalle = 113 kerrosalaneliometriä + saunan rakennusoikeus 25 kerrosalaneliometriä / rakennuspaikka.