

VASTINEET / LUONNOSVAIHE

PROJEKTIN NIMI Pyhännän kunta Iso-Lamujärven ranta-asemakaava, Patahiekkan ja Honkasaaren alueita koskeva ranta-asemakaavan muutos	Kaavan laatija Elina Marjakangas Arkkitehti YKS 519	Päiväys 7.4.2017
--	---	---------------------

Ranta-asemakaavaluonnos oli osallisten lausuntoja ja mielipiteitä varten yleisesti nähtävillä 17.1.2017- 17.2.2017 välisen ajan (MRL 62 § ja MRA 30 §). Kaavan muutosluonnoksesta saatiin kuulemisen aikana seuraavat lausunnot ja mielipiteet, joihin on laadittu vastineet.

LAUSUNNOT

1. Pohjois-Pohjanmaan Ely-keskus

Lausunto 15.2.2017 / ympäristölakimies Liisa Koski-Ahonen, suunnittelija Markku Siira

Ranta-asemakaavan muutoksesta on pidetty työneuvottelu 9.11.2016.

Ranta-asemakaavaluonnoksessa esitetty rakentaminen ei täytä MRL:n 73§ rantojen lomasutusta koskevan asema- ja yleiskaavan sisältövaatimusta rakentamattoman rantaviivan osalta. MRL:n 73§ 1 mom. kohdassa 3. erityisenä sisältövaatimuksena on katsottava, että ranta-alueille jää riittävästi rakentamatonta aluetta. Rakentamattoman rantaviivan periaatteena on, että suunnittelualan rantaviivasta riittävä osa osoitetaan vapaaksi rannaksi. Kaavaluonnoksessa osoitettu rakentaminen varaa suunnittelualan rantaviivan lähes kokonaan.

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan rantojen käyttöä ohjaavissa yleisissä suunnittelumääräyksissä todetaan, että yksityiskohtaisemmissa kaavoissa voidaan enintään puolet rantaviivasta osoittaa rakennusmaaksi.

Kaavaluonnoksen matkailua palvelevien rakennusten korttelialueiden (RM) kaikki lomarakennukset on osoitettu omarantaisiksi ja jokaiselle lomarakennukselle on mahdollista rakentaa oma sauna hyvin lähelle rantaviivaa. Omarantaisia rakennuspaikkoja rantavyöhykkeelle voidaan osoittaa vain rantojen suunnittelun mitoituseriaatteiden mukaisesti. Oikeuskäytännössä rantavyöhykkeen vähimmäisleveytenä on pidetty 50 metriä. Rantaviivan määrittämisessä ja mitoituskäytännössä ei voida käyttää suunnittelualan ulkopuolisia ranta-alueita.

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialueiden suunnittelun periaatteena on, että rakentaminen ei lähtökohtaisesti ole omarantaista ja rakentaminen pyritään sijoittamaan etäämmälle rannasta, koska korttelialueiden rakentamistehokkuus on suurempi kuin normaalissa lomasuorakentamisessa. Rantavyöhykkeelle voidaan osoittaa esim. lähivirkistysalue kaikkien alueen matkailijoiden/asiakkaiden käyttöön. RM-kortteleiden rannan käyttö tulee keskittää yhteiselle uimarannalle ja venevalkamaan. Suunnittelun lähtökohtana tulee olla, että vapaan rantaviivan määrä suunnittelualueella säilyy samana kuin voimassa olevissa ranta-asemakaavoissa.

Patahiekkan ranta-asemakaavaan jää voimaan ohjeellinen tievaraus M-1/s-alueen itäreunaan. Onko varaus tarpeen?

Jätevesien käsittelyn osalta tulee pyytää lausunto kunnan ympäristöviranomaiselta.

Kun kaavoittaja on laatinut vastineet luonnoksesta saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin, tulee kaavamuutoksesta järjestää MRL:n 77§ mukainen viranomaisneuvottelu.

Pohjois-Pohjanmaan museo on antanut lausunnon suunnittelun alueen kulttuuriympäristöstä 13.2.2017.

Vastine:

Työneuvottelussa 9.11.2016 ELY-keskuksen kanta oli, että kaavamuutos tulee rajata vähintään kaavaluonnoksessa esitetyllä rajauksella, mutta mielellään siten, että koko Patahiekkan osa-alue on mukana. Rantavyöhykkeen rakennuspaikkoja koskevassa mitoituksessa tulee joka tapauksessa huomioida koko Patahiekkan alue.

Lisäksi työneuvottelussa keskusteltiin siitä, että lohkottavien omarantaisten loma-asuntojen rantarakennuspaikkojen (RA) lisääminen ei luultavimmin ole mahdollista mitoitusyistä. Rantavyöhykkeellä olevien RA- ja RM-tonttien tilalle voitaisiin esittää kahta matkailurakennusten korttelialuetta (RM). Vapaata rantaviivaa tulee jäädä vähintään puolet.

- *Kaavamuutosaluetta laajennetaan ELY-keskuksen lausunnon johdosta koko Patahiekkan osa-alueelle. Kyseiset alueet ovat kunnan omistuksessa, eikä laajentamiselle ole estettä. Kaavan muutostarve koskee vain luonnoksessa rajattua suunnittelualuetta, joten suunnittelun alueen laajentaminen ei vaikuta kaavaratkaisuun tai osallisten määrään.*
- *Kaavaluonnoksen mitoituksessa on otettu huomioon koko Patahiekkan osa-alue, myös suunnittelun alueen ulkopuolelle jääneet alueet. Rakentamiselta vapaaksi jäävää rantaa kyseisillä alueilla on noin 69 %.*
- *Rantavyöhykkeelle muodostuvien rakennuspaikkojen lukumäärä säilyy kaavaluonnoksessa ennallaan. Luonnoksessa alueelle muodostuu kaksi matkailua palvelevien rakennusten rakennuspaikkaa (RM). Rakennuspaikoille tavoitellaan ryhmärakentamistyyppistä ratkaisua, joka poikkeaa tavanomaisesta loma-asuntorakentamisesta. Matkailualueiden lomamökkit ja rantasaunat ovat hyvin pienimuotoisia, ja ne muodostavat rantaan tiiviitä, yhtenäisellä tavalla suunniteltavia ja kerralla toteutettavia rakennusryhmiä.*
- *Tonttitehokkuus suunnitelluilla RM-rakennuspaikoilla ei ole suurempi kuin normaalissa loma-asuntorakentamisessa.*
- *Suunniteltu matkailurakentaminen sopii rantamaisemaan todennäköisesti paremmin kuin normaali loma-asuntorakentaminen.*
- *Rakentamisen siirtäminen 50 metrin etäisyydelle rantaviivasta ei ole mahdollista. Rakentaminen on rakennettavuusolosuhteiden vuoksi pakko viedä hyvin lähelle rantaa, jolloin matkailutontit tulevat ulottua rantaviivaan saakka, ja tonteilla on selkeä rantaa varava vaikutus.*
- *Yleistä uimarantaa tai rantaan pääsyä matkailutonttien kohdalla ei tarvita, sillä vieressä Patahiekkan alueella on yli 500 m virkistyskäyttöön erinomaisesti soveltuvaa ranta-aluetta ja asemakaavan mukainen uimaranta ja venevalkama.*

- *Rannan käyttö matkailutonteilla liittyy tonttien sisäiseen tarpeeseen. Rakennusalan rajoja matkailutonteilla tarkistetaan siten, että matkailualueelle rakennusryhmien väliin on mahdollista toteuttaa yhteinen venevalkama ja rantautumispaikka.*
- *Ohjeellinen tievaraus M-1/s-alueen itäreunasta poistetaan tarpeettomana.*
- *Kunnan ympäristöviranomaiselta on pyydetty lausunto jätevesien käsittelyyn liittyen. Huomautettavaa kaavaan ei ollut. Vaihtoehtoja jätevesien käsittelyn järjestämiseksi on esimerkiksi: wc:t kompostoivina tai umpisäiliöillä toteutettuina, ja harmaille vesille maa-peräkäsittely tai yhteinen pienpuhdistamo.*
- *Kaavasta järjestetään MRL:n 77§ mukainen viranomaisneuvottelu, jossa keskustellaan mm. kaavan tavoitteista ja mitoituksista.*

2. Museovirasto

Lausunto 14.2.2017 / yli-intendentti Pirjo Uino, intendentti Kaarlo Katiskoski

Museovirasto arvioi kaavan vaikutuksia arkeologisen kulttuuriperinnön osalta, Pohjois-Pohjanmaan museo puolestaan vaikutuksia rakennettuun ympäristöön ja maisemaan.

Kaavamuutoksen tavoitteena on kehittää Patahiekkan alueen kaavaa edelleen matkailua ja virkistyskäyttöä varten siten, että rakentamisalueita siirretään rannassa parhaiten rakentamiseen soveltuville maa-alueille. Käytännössä tämä tarkoittaa nykyisten rakentamisalueiden siirtämistä hieman kauemmas itään virkistyskäytölle varattavista Patahiekkan pitkistä luonnontilaisista hiekkarannoista, jotka jäävät kaavan ulkopuolelle. Matkailualueesta tavoitellaan aiempaa laajempaa ja yhtenäisellä tavalla toteutettavaa pienten lomarakennusten kokonaisuutta, joka voi maanomistuksen puolesta ulottua nyt myös voimassa olevan Honkasaaren ranta-asemakaavan alueille.

Kaavan osallistumis- ja arviointiselostuksessa todetaan kaavamuutoksen vaikutuksia arvioitavan mm. luonnonympäristöön, maisemaan ja rakennettuun ympäristöön, virkistyskäyttöön sekä liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen. Kaava on tullut vireille vuodenvaihteessa 2016–2017 ja sen hyväksymisen tavoite on maaliskuussa 2017. Kaava on pienialainen, vain vajaat 9 ha, mutta aikataulu vielä tehtävien selvitysten kannalta hankala.

Kaavaselostuksen kappaleessa 3.1.3 Kulttuuriympäristö ja muinaismuistot todetaan, että muinaismuistot on selvitetty Iso-Lamujärven rantayleiskaavoituksen aikana vuonna 2004. Museovirastolla tai Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole tietoa tällaisesta arkeologisesta selvityksestä. Kyse lieneekin tahattomasta viittauksesta selostuksessa jäljempänä todettuun Lamujärven luontoselvitykseen. Viittaus tehtyyn muinaisjäännöselvitykseen pyydetään poistamaan kaavaselostuksesta.

Kaavamuutosalueelta tai aivan sen lähialueilta ei ole tiedossa muinaisjäännöksiä. Kaava-alueen pienuudesta ja mataluudesta huolimatta on alueen arkeologinen inventointi Iso-Lamujärven ranta-alueella tarpeen, jotta vaikutukset arkeologiseen kulttuuriperintöön voidaan arvioida maankäyttöä tehostettaessa. Ranta-asemakaavan muutoksessa kaava-alueelle muodostuu yksi yhtenäinen matkailurakennusten korttelialue (RM) sekä siihen välittömästi liittyvät virkistys- sekä maa- ja metsätalousalueet. RM-korttelissa on kaksi tonttia, joille sijoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 1600 k-m². Tonteille osoitetaan ohjeellinen ajoyhteys nykyisen mökkitien kautta. Voi-

massa olevaan kaavaan nähden sekä rakentamisalueet että ohjeellinen tien paikka siirtyvät paremmin rakentamiseen sopiville maa-alueille.

Arkeologisia selvityksiä tekevistä toimijoista on luettelo Museoviraston verkkosivuilla osoitteessa:

http://www.nba.fi/fi/kulttuuriymparisto/arkeologinen_kulttuuriperinto/arkeologisten_kenttatoiden_tilaaminen

Vastine:

Muinaisjäännösten inventointitietoja koskevat virheet korjataan selostukseen. Tiedot muinaisjäännösinventoinneista on poimittu voimassa olevan ranta-asemakaavan selostuksesta.

Kaavamuutoksella suunniteltavat rakentamisalueet poikkeavat vain vähäisesti voimassa olevan kaavan mukaisista alueista. Lisäksi maasto on alavaa.

Luonto-, muinaisjäännös- ym. ympäristöselvitykset kohdennetaan vain arvokkaita kohteita ja löydöksiä ajatellen potentiaalisille / todennäköisille alueille sekä uusille rakentamisalueille. Mikäli inventointi on kaavamuutoksen kannalta välttämätön, päättää maanomistaja, onko kaavoitusta kannattavaa jatkaa.

3. Pohjois-Pohjanmaan museo

Lausunto 13.2.2017 / kulttuuriperintötyön johtaja Pasi Kovalainen, rakennustutkija Juhani Turpeinen

Suunnittelualueella ei sijaitse kulttuurihistoriallisesti merkittäviä kohteita. Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole huomautettavaa Pyhännän Patahiekkan ja Honkasaaren alueita koskevasta ranta-asemakaavan muutosluonnoksesta.

Vastine:

Lausunto ei aiheuta toimenpiteitä kaavaan.

4. Ympäristöpalvelut Helmi

Vastaus lausuntopyyntöön 16.2.2017 / ympäristösihteeri Henna Ollakka

Ympäristöpalvelut Helmellä ei ole huomautettavaa Iso-Lamujärven ranta-asemakaavan muutosluonnoksesta. Asemakaavamääräykset ovat jäteveden käsittelyn osalta riittävät.

MIELIPITEET

Mielipide 10.2.2017 /Leo Seppälä

Vaadin että, ehdotuksesta poistetaan ainakin rakennuspaikat jo toteutetun rakennuspaikan ja omistamani tilan 14:5 väliltä. Mikäli näin ei tapahdu, vaadin edelleen, että kunta kaavoittaa koko järven ympäristön uudelleen, jotta kaikkia maaomistajia voidaan kohdella tasapuolisesti. Ymmärtääkseni jo perustuslaki edellyttää, että kaikkien maaomistajien, säätyyn katsomatta, tulee saada tasapuolinen kohtelu. Arvioisin että tällä mitoituksella omistamani tilan 14:5 tulisi saada vähintään 2 rakennuspaikkaa lisää. Kaikille ranta-asukkaille tulee myöskin taata oikeus rakentaa vesivessa.

Vastine:

Ranta-asemakaavan laatimisen lähtökohtana on maanomistajien tasapuolinen kohtelu, ja rantavyöhykkeen rakentaminen perustuu rantamitoitukseen. Kaavasta järjestetään MRL:n 77 § mukainen viranomaisneuvottelu ELY-keskuksessa, jossa keskustellaan mm. kaavan tavoitteista ja mitoituksista. Suunnitteluperiaatteet ja kaavan mitoitus kuvataan tarkemmin kaavaselostuksessa.

Leo Seppälän omistamalle tilalle 14:5 on rantayleiskaavassa osoitettu 2 rakennuspaikkaa, joista toinen on rakennettu. Lähes kaikki rantaviiva on osoitettu rakentamiseen, ja vapaata rantaa on hyvin vähän, alle puolet rantaviivasta. Patahiekkan ja Honkasaaren rantakaava-alueilla on aiemmassa rantakaavoituksessa käytetty jopa pienempää mitoitusta kuin ympäröivässä Iso-Lamujärven ranta-yleiskaavassa johtuen siitä, että alueilla on paljon luonto- ja virkistysarvoja, ja yleiskaava-alueella rakentamiselta vapaata rantaa on jäänyt vähemmän kuin puolet rantaviivasta. Ranta-asemakaavojen mitoitus voi poiketa rantayleiskaavan mitoituksista, mutta nyt valmis-teilla olevassa ranta-asemakaavan muutoksessa mitoitus ja vapaan rannan määrä säilyvät kokonaisuutena lähes ennallaan.

Ranta-asemakaava on maanomistajan laatima ja kunnan hyväksymiä kaava. Maanomistaja vastaa itse kaavan laatimiskustannuksista. Patahiekkan – Honkasaaren alueella maanomistaja vastaa myös alueelleen tarvittavan kunnallistekniikan, kuten vesi- ja sähköjohdon sekä kulkuyhteyksien ja asianmukaisen jätevesien käsittelyn toteuttamiskustannuksista.