

Miehikkälän rantayleiskaavan ajantasaistaminen, vastineet ehdotuksen palautteeseen

LAUSUNNOT

Suomen Erillisverkot Oy

Hankkeella ei ole vaikutusta Suomen Erillisverkot Oy:n Verkkoperaattoripalvelut liiketoimintaan.

Kymenlaakson Sähköverkko Oy

Meillä ei ole lausuttavaa kyseiseen kaavaehdotukseen.

Väylävirasto

Väylävirasto ei anna lausuntoa Miehkälän rantayleiskaava-asiassa. Kaava-alueella ei sijaitse Väyläviraston ylläpitämiä rautateitä tai vesiväyliä.

Maanteiden osalta lausunnon antaa toimivaltainen ELY-keskus.

Luonnonvarakeskus

Ei lausuttavaa.

Puolustusvoimat

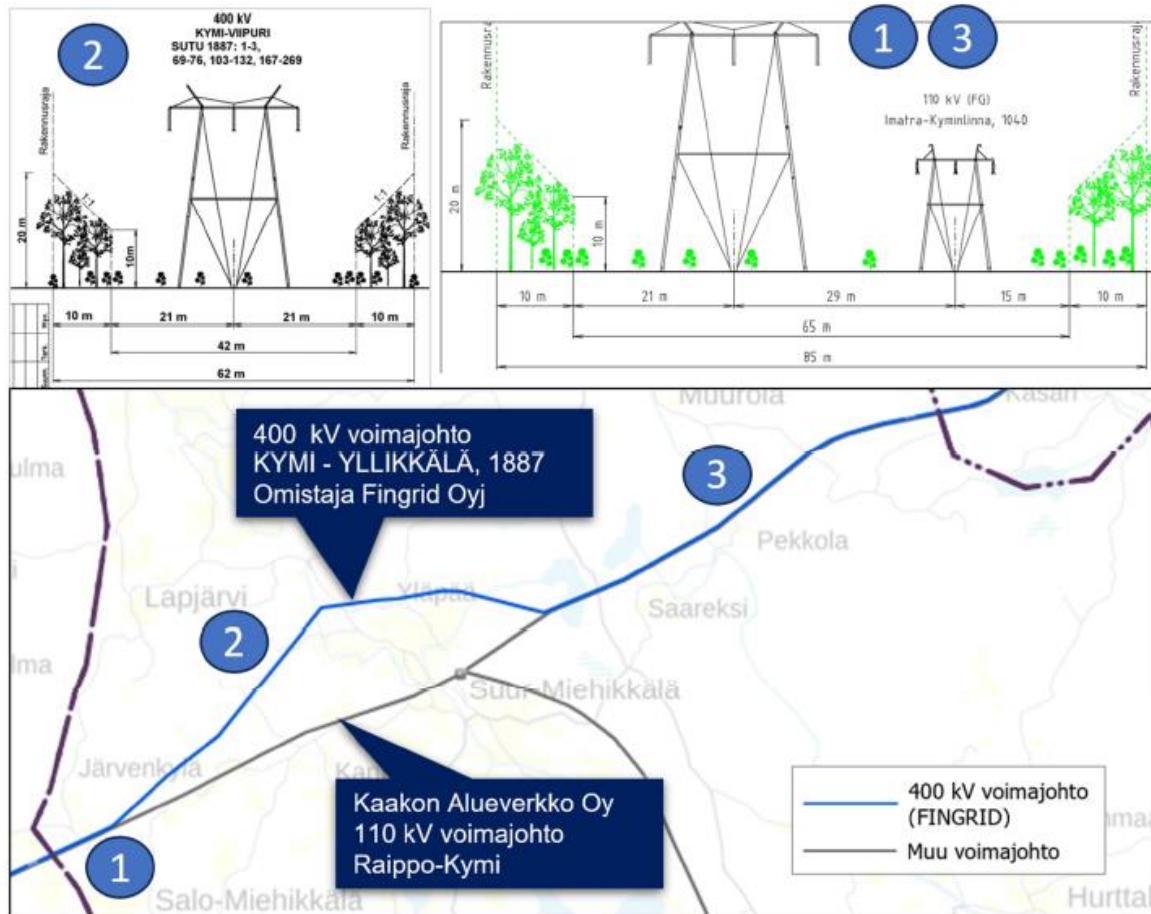
Lausunto annettu.

Vastine: Lausunto huomioitu.

Fingrid Oyj

Kiitämme lausuntopyynnöstä. Fingrid ei ole saanut lausuntopyyntöä Miehikkälän rantayleiskaavan aiemmista vaiheista.

Rantayleiskaavan alueelle sijoittuu Fingrid Oyj:n 400 kV (kilovoltin) voimajohto Kymi -Yllikkälä (suunnittelutunnus 1887). Se on osin samalla voimajohtoalueella Kaakon Alueverkko Oy:n 110 kV Raippo-Kymi-voimajohdon kanssa. Voimajohdot eroavat toisistaan noin kymmenen kilometrin matkalla.



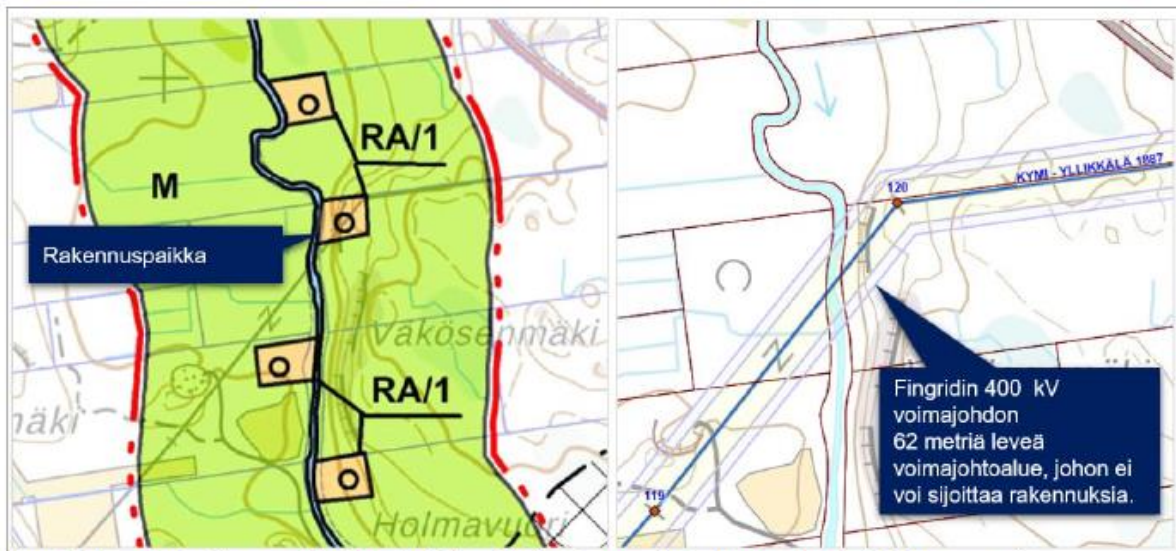
Kuva 1. Fingridin voimajohdon sijainti ja poikkileikkaukset.

Voimajohtojen sijainti on merkitty kuvan 1 karttaan, jossa numeroilla on merkitty poikkileikkausosuudet:

- Yhteisellä voimajohtoalueella (osuudet 1 ja 3) Fingridin 400 kV ja Kaakon Alueverkko Oy:n 110 kV voimajohtoja varten on lunastettu kiinteistön käyttöoikeuden supistus 85 metriä leveälle johtoalueelle (poikkileikkaus kuvassa 2). Johtoalue muodostuu 65 metriä leveästä johtoaukeasta ja johtoaukean molemmin puolin olevista 10 metriä leveistä reunavyöhykkeistä. Rakennusrajojen osoittama rakentamisrajoitusalue kattaa koko voimajohtoalueen.
- Osuudella 2 Fingridin 400 kV voimajohtoa on lunastettu kiinteistön käyttöoikeuden supistus 62 metriä leveälle voimajohtoalueelle. Johtoalue muodostuu 42 metriä leveästä johtoaukeasta ja johtoaukean molemmin puolin olevista 10 metriä leveistä reunavyöhykkeistä. Rakennusrajojen osoittama rakentamisrajoitusalue kattaa koko voimajohtoalueen.

Fingrid Oyj:n 400 kV voimajohtoa varten on valtioneuvoston päätöksellä lunastettu kiinteistöjen käyttöoikeus. Lunastetulle voimajohtoalueelle ei voida sijoittaa rakennuksia tai rakennelmia ilman erityistä lupaa. Em. rakenteet tai laitteet eivät pääsääntöisesti saa olla yli kaksi metriä korkeita. Rakennusrajoitusalue koskee maanpäällisiä ja maanalaisia rakennuksia.

Rantayleiskaavan ehdotuksessa on osoitettu rakennuspaikka (RA/1) Väkösenmäellä Fingridin 400 kV voimajohdon kohdalle. Vaikka rakennuspaikan sijainti olisi ohjeellinen, rakennuspaikka pitäisi ottaa pois voimajohtoalueelta ja sille pitäisi osoittaa toteutuskelpoinen sijainti. Pienikokoisella RA/1-alueella ei ole paljoa rakennuksen sijoitusmahdollisuuksia (katso kuva 2). Voimajohdon vieressä on myös toinen rakennuspaikka. Voimajohto ja voimajohtoalue on otettava huomioon rantayleiskaavassa sekä rakennusten tarkemmassa sijoittamisessa ja rakentamisessa voimajohdon läheisyyteen.



Kuva 2. Ote rantayleiskaavan ehdotuksesta ja Fingridin lunastama voimajohtoalue rinnakkain Väkösenmäellä.

Voimajohto pitää merkitä rantayleiskaavaan omalla merkinnällään myös osuudella, jossa 400 kV voimajohto erkane omalle reitilleen, kuten muuallakin kaavassa (kuva 1).

Muistutamme yleisesti seuraavista asioista, jotka on otettava huomioon kaavoituksessa ja rakentamisen luvissa:

- Kaavoituksen täytyy mahdollistaa valtakunnallisesti merkittävien voimansiirtoyhteyksien ylläpito ja kehittäminen. Alueita ei saa suunnitella sellaiseksi, että ne olisivat ristiriidassa Fingrid Oyj:lle lunastetun käyttöoikeuden supistuksen tai yleisten turvallisuusmääräysten kanssa.
- Voimajohtoalueella tai sen läheisyydessä tapahtuva toiminta ei saa olla ristiriidassa ympäristön sähköturvallisuuden kanssa eikä se saa aiheuttaa vaaraa voimajohdon käytölle ja kunnossa pysymiselle.
- Lunastetulle voimajohtoalueelle ei voida sijoittaa rakennuksia tai rakennelmia ilman erityistä lupaa. Em. rakenteet tai laitteet eivät pääsääntöisesti saa olla yli kaksi metriä korkeita. Rakennusrajoitusalue koskee maanpäällisiä ja maanalaisia rakennuksia.
- Johtoalueen maapohja ja puusto ovat maanomistajien omaisuutta. Johdon omistajalla on oikeus pitää voimajohtonsa kyseisellä alueella ja oikeus ylläpitää ja huoltaa sitä.
- Voimajohdon suhdetta maankäyttöön käsitellään Fingridin julkaisemassa oppaassa Ohje voimajohtojen huomioon ottamiseen yleis- ja asemakaavoituksessa sekä maakäytön suunnittelussa,

joka on ladattavissa Fingridin Internet-sivuilta <https://www.fingrid.fi/kantaverkko/maankaytto-ja-ymparisto/voimajohtoalueidenhyodyntaminen/ohjeita-kaavoittajalle/>

Voimajohtojen läheisyyteen ja voimajohtoalueelle sijoittuvasta rakentamisesta tulee pyytää Fingridistä erillinen risteämälausunto. Risteämä voi olla esimerkiksi tie, rakennelma tai rakennus, joka sijoittuu voimajohdon läheisyyteen. Risteämälausunnossa esitetään annettua kaavalausuntoa yksityiskohtaisemmin ne seikat ja turvallisuusnäkökohdat, jotka hankkeen suunnittelijan ja toteuttajan on voimajohdon kannalta otettava huomioon. Pyydämme toimittamaan lausuntopyynnön ensisijaisesti verkkosivun kautta www.fingrid.fi/risteamalausunnot.

Yleis- ja asemakaavat, joissa on Fingrid Oyj:n voimajohtoja tai muita toimintoja, pyydämme lähettämään lausunnon mieluiten sähköisenä osoitteeseen kirjaamo@fingrid.fi.

Fingridin voimajohdot ovat maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 22 § tarkoittamia voimajohtoja. Tämä lausunto koskee vain Fingrid Oyj:n voimajohtoja.

Pyydämme lähettämään meille tietoa kaavan etenemisestä.

Vastine: Merkitään puuttuva 400 kV voimajohto kaavakartalle ja siirretään rakennuspaikat tiloilla 489-408-7-81 ja 489-408-7-48 etelämmäksi, pois voimajohtoalueilta.

Kyminenlaakson museo

Rakennettu kulttuuriympäristö

Rantayleiskaavan luonnosvaiheessa museon lausunnossa esittämät asiat on kaavaehdotuksessa osin huomioitu. Lausunnossa 3.6.2022 (KyM154) museo katsoi, että vanhoja kulttuuriympäristöinventointeja tulee päivittää ja tehdä lisäksi uusia inventointeja tietyiltä alueilta. Kaavaehdotusta varten on inventoitu Lapjärven koulu ja osoitettu koululle kaavaehdotuksessa suojelumerkintä sr. Kaikkia museon lausunnossa inventoitavaksi esittämiä alueita ei ole inventoitu.

Museo huomauttaa, että lähes kaikki kaavan valmisteluaineistona käytetyt rakennetun kulttuuriympäristön selvitykset ovat yli kymmenen vuotta vanhoja. Aiemmin tehdyt selvitykset eivät kata kaikkia kaavaan sisältyviä alueita, joilla voidaan olettaa olevan rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja (kuten maakunnallisesti ja valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet). Lisäksi alue- ja rakennussuojelumerkintöjä on siirretty vanhoista kaavoista kaavaehdotukseen tarkistamatta suojeltujen kohteiden suojeluarvojen säilyneisyyttä. On mahdollista, että rantayleiskaavan ajantasaistamisen yhteydessä suojellaan kohteita tai alueita, joiden suojeluarvot ovat heikentyneet.

Museo on esittänyt valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden rakennuskannan inventointia. Kaavoittajan vastineen mukaan ”valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat kulttuurimaisema-alueet on inventoitu tehtyjen aluerajausten määrittelyjen yhteydessä päätöksentekoa varten, niitä ei ole tarpeen inventoida tässä olevassa kaavassa. Alueet on osoitettu kaavassa ja ne ovat ohjeena alueen maankäytössä”.

Museo huomauttaa, että valtakunnallisissa ja maakunnallisissa maisema-alueiden inventoinneissa ei ole huomioitu alueiden rakennuskantaa yleiskaavan laatimisen vaatimalla tarkkuudella, joten maisemaintventointien yhteydessä ei ole tunnistettu yksittäisiä kohteita, joilla voi olla rakennussuojelutarvetta. Maisema-alueet kokonaisuutena sisältävät kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti arvokkaita ympäristöjä, joten alueiden rakennuskannan tarkempi inventoiminen yleiskaavan laatimisen yhteydessä on perusteltua.

Museo pitää erittäin tärkeänä, että kaava-aineistosta käy selkeästi ilmi mitä suojellaan ja miksi. Tämä auttaa kaikkia kaavaa käyttäviä, erityisesti rakennusvalvonta- ja museoviranomaisia, mm. kaava-alueita koskevien hankkeiden suunnittelun arvioinnissa. Kaavaehdotukseen on osoitettu useampia erilaisia alueita merkinnällä ”/s: alue, jolla ympäristö säilytetään”, mutta säilytettävän ympäristön arvoja ei ole kaavamääräyksissä tai kaavaselostuksessa kuvattu. Kaava-aineistoa tulee täydentää tältä osin.

Museo edellyttää täydennyksiä seuraaviin kaavamerkintöjä koskeviin määräyksiin.

ak-1: Arvokas kulttuurimaisema-alue

-Määräykseen tulee lisätä: Museoviranomaiselle tulee varata mahdollisuus lausunnon antamiseen aluetta koskevissa luvanvaraisissa hankkeissa.

Kyläkuvallisesti arvokas tie

-Määräykseen tulee lisätä: Muutostoimenpiteitä suunniteltaessa museoviranomaiselle tulee varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.

/s-1: Alue, jolla sijaitsee toisen maailmansodan aikana rakennettuja Salpalinjan linnoituslaitteita- ja rakennelmia.

-Määräykseen tulee lisätä: Aluetta koskevista suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

sk: Kyläkuvallisesti merkittävä alue/kohde

-Määräykseen tulee lisätä: Kohdetta koskevista toimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

sr-1: Alueen osa, jolla sijaitsee rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia ja raunioita

-Määräys ”Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen suojelua koskevien lupahakemusten ratkaisemista” tulee muuttaa muotoon: Aluetta koskevista suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Vastine: Suojelumerkinnöillä merkityt kohteet on käyty läpi eikä niissä ole tapahtunut sellaisia muutoksia, jotka vaikuttaisivat kohteiden merkintään kaavassa. Rantayleiskaavamuutoksen toteuttaminen ei edellytä olemassa olevien rakennusten purkamista, joten kaava ei heikennä alueella olevien arvokkaiden rakennetun kulttuuriympäristön kohteiden säilymisedellytyksiä.

Täydennetään kaavaselostuksen tausta-aineistoa tehtyjen selvitysten tiedoilla. -/s merkinnät viittaavat vanhan kaavan luontokohteisiin, muutetaan niiden merkintä MY:ksi, jolloin ne erottuvat paremmin kulttuuriympäristökohteista.

Muutetaan kaavamerkintöjen määräykset esitetysti.

Arkeologinen kulttuuriperintö

Kaava-alueen arkeologista kulttuuriperintöä käsitellään kaavaselostuksen alaluvun 2.9.1.

Arkeologinen kulttuuriperintö taulukoissa 1 ja 2, joissa esitetään Miehikkälän rantayleiskaavan suunnittelualueella sijaitsevat muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamat kiinteät muinaisjäännökset sekä muut ns. (arkeologiset) kulttuuriperintökohteet. Taulukoissa on huomioitu Mikroliitti Oy:n vuonna 2023 tekemän Miehikkälän rantayleiskaava-alueen arkeologisen inventoinnin tulokset (raportti: Miehikkälä, Rantayleiskaava-alueen uusien rakennusalueiden muinaisjäännösinventointi 2023/Timo Sepänmaa ja Timo Jussila).

Taulukoissa 1 ja 2 esitetty tieto suunnittelualueen arkeologisista kohteista on jäänyt päivittämättä, mistä johtuen taulukot sisältävät virheellistä tietoa mm. arkeologisten kohteiden suojelustatuksista ja aluerajauksista, joka on siirtynyt myös kaavaan kaavamerkintöjen ja kohderajauksien välityksellä. Erityisesti tämä koskee historiallisia kyläpaikkoja. Selostuksen arkeologista kulttuuriperintöä koskevissa taulukoissa ja kaavakartoilla esiintyy kohteita, jotka eivät sijaitse kaavan alueella. Lisäksi niiltä puuttuu kohteita, jotka sijaitsevat alueella. Tunnettujen arkeologisten kohteiden virallisia nimityksiä on päivitetty muinaisjäännösrekisteriin erityisesti historiallisten kyläpaikkojen osalta, ja tiedot poikkeavat kaavaselostuksessa esitetystä kohdenimistä.

Kaavaselostuksen taulukoissa 1 ja 2 esitetyt suunnittelualueella sijaitseviin arkeologisiin kohteisiin liittyvät tiedot tulee päivittää vastaamaan muinaisjäännösrekisterin ajantasatietoja. Päivityksillä on vaikutusta myös kaavakarttoihin, joiden kaavamerkinnät ja arkeologisten kohteiden aluerajaukset tulee tarvittavilta osin ajantasaistaa.

Arkeologisten kohteiden tiedot löytyvät Museoviraston ylläpitämästä Kulttuuriympäristön palveluikkunasta osoitteesta: <https://www.kyppi.fi/palveluikkuna/portti/read/asp/default.aspx>

Muinaisjäännösrekisterissä olevien kohteiden paikkatiedot ovat ladattavissa maksuttomasti Museoviraston latauspalvelusta osoitteesta: <https://www.museovirasto.fi/fi/palvelut-ja-ohjeet/tietojarjestelmat/kulttuuriympariston-tietojarjestelmat/kulttuuriymparisto-paikkatietoaineistot>

Kymenlaakson museon lausunnossaan 3.6.2022 (KyM154) esittämät kommentit ja ohjeet rantayleiskaavan luonnoksen kaavamerkinnöistä ja -määräyksistä on huomioitu pääosin kaavaehdotuksessa.

Vastineessaan kaavaluonnoksen palautteeseen kaavoittaja esittää kuitenkin mielipiteenään toisen maailmansodan aikaisiin puolustusvarustuksiin liittyen, ettei se, toisin kuin museo, katso tarpeelliseksi osoittaa kaava-alueella sijaitsevia Salpalinjan merkittävimpiä kohteita kaavassa muista sotahistoriallisista kohteista poikkeavalla omalla merkinnällä ja määräyksellä.

Museo toistaa tässä yhteydessä jo luonnosvaiheen lausunnossaan toteamansa ja Museoviraston suosituksen mukaisesti, että Salpalinjan ns. kärkikohteiden suojeluun käytettäisiin seuraavaa, muista sotahistoriallisista kohteista poikkeavaa määräystä: ”Muu kulttuuriperintökohde (Salpalinjan merkittävimmät kohteet): Alueella olevat sotahistorialliset rakenteet on säilytettävä. Suuremmista kohdetta koskevista suunnitelmista tulee neuvotella museoviranomaisen kanssa.” Kymenlaakson museo suosittelee, että määräyksellä osoitetaan kaavaan kaikki suunnittelualueella sijaitsevat merkittävät Salpalinjan-kohteet.

Tiedot Salpalinjan merkittävimmistä kohteista löytyvät Kulttuuriympäristön palveluikkunasta ja Museoviraston verkkosivuilta osoitteesta: https://stmuseovirastoprod.blob.core.windows.net/museovirasto/Kulttuuriymparisto/Salpalinjan_merkittavimmat_kohteet_perusteluineen_joulukuu_2012.pdf

Salpalinjan merkittävien kohteiden lisäksi suunnittelualueella sijaitsee myös muita sotahistoriallisia kohteita sekä historiallisia (ei muinaismuistolain rauhoittamia) kylänpaikkoja, jotka ovat suojelustukseltaan muita kulttuuriperintökohteita. Ne voidaan osoittaa kaavassa Museoviraston suosituksen mukaisesti esim. /s -osa-aluemerkinnällä tai kohdemerkinnällä ja siihen liittyvällä suojelumerkinnällä ”s” sekä määräyksellä (esim.): ”Muu kulttuuriperintökohde (historiallinen kylänpaikka, sotahistoriallinen kohde). Alueella olevat asutus- ja sotahistorialliset rakenteet on pyrittävä säilyttämään. Suuremmista kohdetta koskevista suunnitelmista tulee neuvotella museoviranomaisen kanssa”.

Kaavan vaikutuksia kulttuuriympäristöön ja arkeologiseen kulttuuriperintöön käsitellään kaavaselostuksen luvussa. 6.4. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön. Kaavaa varten on tehty arkeologinen inventointi (Mikroliitti Oy 2023), jonka tutkimustuloksia on hyödynnetty uusien rakennuspaikkojen osoittamiseen kaavassa paikoille, joilla arkeologisen kulttuuriperinnön säilyminen ei vaarannu. Uutta rakentamista ei ole sijoitettu muinaisjäännöskohteille tai -alueille ja muiden kulttuuriperintökohteiden yhteydessä on rakennuspaikkojen sijoittamisen yhteydessä ollut tavoitteena löytää ratkaisuja, joissa arkeologisiin kohteisiin kajoaminen on mahdollisimman vähäistä.

Arkeologisen kulttuuriperinnön säilymistä edesauttaa suunnittelualueella sijaitsevien arkeologisten kohteiden osoittaminen kaavassa asianmukaisin merkinnöin ja määräyksin. Kaavaselostuksessa esitetyt tiedot arkeologisesta kulttuuriperinnöstä eivät ole kuitenkaan kaikilta osin ajantasaisia, minkä vuoksi ne tulee päivittää. Päivitetty tieto suunnittelualueella sijaitsevista arkeologisista kohteista vaikuttaa vahvistavasti arkeologisen kulttuuriperinnön säilymiseen kaava-alueella.

Vastine: Päivitetään ajantasainen tieto kaava-alueen arkeologisista kohteista ja alueista kaavakartalle ja kaavaselostukseen. Osoitetaan Salpalinjan merkittävät kohteet omalla merkinnällään s-3 ja muut muut kulttuuriperintökohteet s-2 merkinnällä. Annetaan merkinnöille lausunnossa esitetyt määräykset.

Kymenlaakson liitto

Kymenlaakson liitto viittaa maakuntakaavan osalta sekä kaavan OAS:sta että luonnoksesta antamiinsa lausuntoihin.

Maakuntakaava on lainvoimainen. Kaavaselostus tulee tältä osin korjata.

Vaikka kaavaehdotus olisi voimassa olevan rantayleiskaavan kanssa yhdenmukainen, tulee nyt käsillä olevan kaavan suhde maakuntakaavaan arvioida. Vaikutusten arvioinninyhteydessä tulee osoittaa, ettei yleiskaava ole ristiriidassa maakuntakaavan kanssa sekä kuvata miten yleiskaavaratkaisu edistää maakuntakaavan tavoitteiden toteutumista. Kaavaselostuksen kappaletta 6.2. Maakuntakaavan suunnittelutavoitteiden toteutuminen tulisi täydentää em. ja kaavaluonnoksesta annetun lausunnon mukaisesti.

Kymenlaakson liitolla ei ole muuta huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

Vastine: Kirjataan tieto maakuntakaavan lainvoimaisuudesta kaavaselostukseen.

Kaavaehdotuksen seloituksessa on arvioitu yleiskaavan suhdetta maakuntakaavaan riittävällä tavalla. Alla ote kaavaselostuksesta:

”Kaavaratkaisussa on huomioitu voimassa olevan maakuntakaavan merkinnät ja määräykset koskien suunnittelualuetta. Kaavakartalle on osoitettu maakuntakaavan merkinnät koskien kulttuuriympäristöä ja maisemaa, luonnonsuojelua, pohjavesialueita, puolustusvoimien alueita sekä MU- ja V-alueet (yleiskaavatasolla tarkentaen). Kaavassa on otettu huomioon alueen ajantasainen tieto muinaisjäänöksistä ja määrätty yleismääräyksissä rakennusten korkeusasemasta. Voimassa olevaan yleiskaavaan ei ole tehty toteutuneeseen tilanteeseen nähden sellaisia muutoksia Natura-alueiden läheisyydessä, jotka aiheuttaisivat merkittävää heikentymistä alueiden luonnonarvoille. Yleiskaavalla ei ole osoitettu uusia rakentamattomia rakennuspaikkoja, joten kaavamuutoksella ei ole vaikutusta vapaan rantaviivan määrään alueella toteutuneeseen tilanteeseen ja voimassa olevaan yleiskaavaan verrattuna. Yleiskaavaratkaisulla ei ole voimassa olevaan rantayleiskaavaan ja toteutuneeseen tilanteeseen verrattuna vaikutusta vesien ekologiseen tilaan tai vaelluskalakantojen lisääntymiseen jokialueilla. Kaavan yleismääräyksissä on annettu määräykset koskien vesihuollon järjestämistä rakennuspaikoilla.

Yleiskaavan muutokset eivät ole ristiriidassa maakuntakaavan kanssa.”

Vapaan rantaviivan osalta täydennetään kaavaselostusta, kts. ELY:n lausunnon vastineen viimeinen kohta.

Haminan lupavaliokunta

Ympäristönsuojelumääräykset on otettu riittävästi huomioon kaavamääräyksissä. Rakennusjärjestyksen ja ympäristönsuojelumääräysten mainitseminen yleisissä määräyksissä on tarpeen jätevesiä koskevan sääntelyn selkeyttämiseksi lukijalle.

Itämeri-toimenpideohjelman tavoitteet on hulevesien ja rantametsien osalta huomioitu riittävästi. Rantapuuston säilyttämisestä on annettu vastineessa esitetyn lisäksi metsänhoitoa koskevissa yleismääräyksissä seuraava määräys "Metsänhoidossa noudatetaan metsälakia ja ranta-alueilla erityisesti rantametsiä koskevia voimassa olevia metsänhoitosuosituksia." Rantametsiä koskevien suositusten noudattamisesta määrääminen on tarpeen rantavyöhykkeen suojelemiseksi ja Itämeritoimenpideohjelman tavoitteiden toteuttamiseksi. Metsänhoidon suositukset ovat kuitenkin jokseenkin ympäripyöreitä ja suositusten noudattamisen valvominen voi osoittautua siitä syystä haastavaksi. Ympäristönsuojeluviranomainen esittää harkittavaksi, että kyseisen yleismääräyksen yhteyteen kirjattaisiin konkreettisemmin mitä kyseisellä määräyksellä tarkoitetaan. Ranta-alueilla 30 m levyinen suojavyöhyke voisi olla yksi esimerkki konkreettisesta metsänhoitosuosituksen mukaisesta määräyksestä, jonka valvominen on käytännön tasolla mahdollista.

Lupavaliokunta yhtyy ELY-keskuksen lausunnossaan esittämään toiveeseen, että myös kohtalaisen arvokkaat kallioalueet lisättäisiin kaavakarttaan. Kyseiset merkinnät olisivat hyödyllisiä maa-aineslain mukaista lupaharkintaa tehtäessä, sillä kohtalaisen arvokkaille kallioalueille ei tulisi myöntää maa-aineslain mukaisia ottolupia. Vaikka kaavassa osoitettu maankäyttö ei vaarantaisi alueen arvoja, on kaavakartta kuitenkin viranomaisille tärkeä työkalu lupaharkintaa tehtäessä. Kyseiset arvot tulee huomioida myös kotitarveottoa harjoitettaessa, joten on oleellista että tieto kyseisistä alueista on helposti saatavilla ja maanomistajat ovat tietoisia kyseisistä alueista.

On positiivista, että kaavassa on nostettu rakentamisen minimietäisyyttä rannasta. Määräyksellä saadaan vähennettyä tulvariskin lisäksi myös rantojen eroosiota, sekä suojeltua rantakasvillisuutta ja ylläpidettyä luonnon monimuotoisuutta. Samoja toimenpiteitä on nostettu esiin myös merien- ja vesienhoidon toimenpideohjelmissa valtakunnallisella tasolla.

Vastine: Rantayleiskaavalla ei ole perusteltua antaa puiden kaatamista koskevia määräyksiä alueelle, joka osoitetaan pääkäyttötarkoitukseltaan metsätalouskäyttöön. Näillä alueilla metsänhoitoa ohjaa metsälaki. Kaavan määräykset ovat riittävät.

Kohtalaisen arvokkaiden kallioalueiden merkitseminen karttaan ei ole välttämätöntä. Tieto alueista on saatavilla ja voidaan välittää myös muuta kautta.

Kaavaehdotusta ei ole tarpeen muuttaa lausunnon johdosta.

Metsähallitus

Rantayleiskaavoitetuille alueille sijoittuu useita Metsähallituksen Luontopalveluiden hallinnoimia kiinteistöjä, jotka on varattu luonnonsuojelutarkoitukseen, ja joiden oikea kaavamerkintä on SL. Kaavaehdotuksessa nämä näyttäisivät olevan pääosin oikein merkitty. Ainoastaan Savanjärven luoteispuolella oleva SL-merkinnällä osoitettu alue poikkeaa hieman Metsähallituksen aineistosta. Kaavaehdotuksessa oleva rajausta noudattaa Natura-alueen rajausta (FI0414005, Suurisuo, SAC, alla olevan karttaleikkeen vinoviivitus). Metsähallitus esittää, että kaavan SL-merkintä tehtäisiin Metsähallituksen hallinnassa olevan, luonnonsuojeluun varatun alueen rajauksen mukaisesti (karttaleikkeen ruskea alue).



Aluevarausta osoittavan SL-merkinnän kaavamääräystä voisi täydentää vielä siten, että siinä kiellettäisiin suorittamasta sellaisia toimenpiteitä, jotka saattavat vaarantaa alueen suojeluarvoja.

Muilta osin Metsähallituksella ei ole rantayleiskaavaehdotuksesta lausuttavaa.

Vastine: Täydennetään SL-merkinnän määräystä esitetysti ja muutetaan Savanjärven SL-rajauksia esitetysti.

Kaakkois-Suomen ELY-keskus

Liikenne ja infrastruktuuri -vastualueen lausunto

Tarkasteltavassa rantayleiskaavassa uusien rakennuspaikkojen lukumäärät pienehköjä ja niiden sijainnit ovat sen verran hajallaan eri puolilla kaava-aluetta, että maankäytön muutosten mahdollisesti aiheuttamat muutokset liikenteessä eivät vaikuta merkittävästi maantieverkolle asti sen enempää sujuvuuteen kuin liikenneturvallisuuuteenkaan.

L-vastualueella ei ole asiassa huomautettavaa.

Ympäristö ja luonnonvarat -vastualueen lausunto

Luontoarvot

Kaavan muutosalueiden luontoarvot on selvitetty asianmukaisesti ja oikea-aikaisesti. Osa selvityksissä löytyneistä huomionarvoisista luontokohteista on huomioitu perustellusti kaavaehdotuksessa luo-merkinnällä, kuten esimerkiksi Suur-Miehikkälän lehtolaikut. Myös Myllylammen eteläosan rantasuo on huomioitu asianmukaisesti luo-merkinnällä ja rakennusalueiden siirrolla. Sen sijaan Myllylammen Sihkarinkallion arvokasta metsäelinympäristöä ei ole kaavakartassa huomioitu luo-merkinnällä. Osa Sihkarinkallion RM-alueen rakennusalueesta sijoittuu arvokkaan luontokohteen päälle, mikä ei ole luonnonsuojelun edistämisenäkökulmasta perusteltua. ELY-keskus suosittelee huomioimaan kaikki arvokkaiksi tunnistetut luontokohteet kaavoituksessa.

Vastine: Osoitetaan Sihkarinkallion lahopuumetsä luo-merkinnällä kaavakartalle. Alue on kunnan omistuksessa ja kunta näkee alueen luontoarvot olennaisena osana alueen kokonaisuutta ja aikoo kehittää aluetta luontoarvot huomioiden.

Viidanvuoren alueen RM-aluevaraukset ovat muuttuneet kaavaluonnosvaiheesta. Nyt ehdotuksena olevassa versiossa molemmat kiinteistön RM-alueet sijoittuvat arvokkaaksi tunnistetun luontokohteen päälle. Toinen RM-alueista on lisäksi liki kirjoverkkoperhosen lisääntymisaluetta. Kaavaluonnoksen vaihtoehdossa molemmat RM-alueet sijaitsivat alueilla, joilla ei ole tiedossa erityisiä luonnonsuojelukohteita. RM-alueiden nykyinen sijoittelu ei ole luonnonsuojelun edistämisenäkökulmasta perusteltua. Viidanvuoren alueen huomionarvoiset luontokohteet tulee merkitä kaavakarttaan luo-merkinnöillä, jotta tiedot alueen luontoarvoista välittyvät alueen yksityiskohtaisempaan suunnitteluun.

Viidanvuoren alueen kirjoverkkoperhosen tunnistetut lisääntymis- ja levähdyspaikat tulee lisäksi merkitä omalla luo-merkinnällä, samalla tavalla kuin liito-oravan ja viitasammakon vastaavasti suojellut lisääntymis- ja levähdyspaikat on kaavakarttaan merkitty. Näin on myös perusteltua toimia niin ikään tiukasti suojeltujen kirjojokikorenon Suur-Miehikkälän alueella havaittujen lisääntymis- ja levähdyspaikkojen ja Myllylammella havaitun lummelampikorenon lisääntymis- ja levähdyspaikan suhteen.

Vastine: Tällä hetkellä tiedossa olevat kirjojokikorenon Suur-Miehikkälän alueen lisääntymis- ja levähdyspaikat ja Myllylammen lummelampikorenon lisääntymis- ja levähdyspaikat eivät sijoitu rakentamisalueiden kohdalle. Myös Viidanvuoren RM-alue on rajattu siten että kirjoverkkoperhosen lisääntymis- ja levähdyspaikat ovat RM-alueen ulkopuolella. Lisätään kohteet kaavakartalle luo-3 ja luo-4 merkinnöillä.

ELY-keskuksen kanssa 20.3.2024 käydyin työneuvottelun perusteella Viidanvuoren muita kohteita ei ole osoitettu kaavakartalle. Tältä osin ei tarvetta muuttaa kaavaehdotusta.

Syvä Valkjärven rannan LV-alue, Kotijärven yksi uusi rakennuspaikka ja Viidanvuoren toinen RM-alue sijoittuvat liito-oravalle sopivien elinympäristöjen päälle, joista osassa on tehty myös havaintoja kolohaavoista. Vaikka liito-oravalle sopivat elinympäristöt eivät ole luonnonsuojelulain 78 §:n 2 momentin mukaisia lisääntymis- tai levähdyspaikkoja, tulee ne kuitenkin maankäyttö- ja rakennuslain mukaista yleiskaavaa laadittaessa ottaa huomioon. Rakennuspaikkojen siirtäminen ei pääsääntöisesti ole mahdollista kyseisenlaisille alueille, ellei sille löydy vahvoja perusteita esim. maankäytöllisistä syistä ja siinäkin tapauksessa on tehtävä perusteellinen intressipunninta eri vaikutusten välillä. Tässä tapauksessa kaavan valmisteluaineistossa ei ole annettu perusteluja rakennuspaikan siirrolle. Myöskään rakennuspaikan siirron vaikutuksesta vastaanottavan vesistön rantamitoitukseen tai jäljelle jäävän vapaan rantaviivan osuudesta ei ole esitetty mitään selostusta. Mikäli siirto ja uudet kaava-alueet todetaan selvityksien ja vaikutusten arvioinnin perusteella mahdolliseksi tulee kaavamerkintöjä näillä alueilla täsmentää niin, että siitä selviää alueiden luontoarvot ja velvoite tehdä niille liito-oravaselvitys ennen alueiden rakentamista ja puuston kaatoa. Kaavamerkintänä voidaan käyttää selvitysvolvollisuuden sisältämää luo-merkintää tai tarkentaa kaavan päämerkintöjen määräyksiä.

Vastine: Syvä Valkjärven, Kotijärven ja Viidanvuoren liito-oravalle sopiville alueille on tehty oikea-aikainen liito-oravaselvitys toukokuussa 2024, eikä alueilta ole löytynyt merkkejä liito-oravista. Rakennuspaikkojen ja LV-alueen osoittamiselle alueille ei ole estettä. Jos alueet jäisivät maa- ja metsätalousvaltaisiksi alueiksi voimassa olevan kaavan mukaisesti, voitaisiin niillä tehdä hakkuita.

Tyllijärven Tiirinpohjan tulvametsä on huomioitu kaavaehdotuksessa luo-merkinnällä sekä läheisen RA-alueen rakennusalueen sijoittelulla. Kyseinen tulvametsä on luonnonsuojelulain (9/2023) 64 §:n mukainen luontotyyppi. Kaakkois-Suomen ELY-keskus on toimittanut kaavakonsultille rajauksen ELY-keskuksen maastoinventointiin perustuvasta luontotyyppirajauksesta 31.11.2024. Kaavakartalla esitetty luo-alue on huomattavasti ELY-keskuksen tekemää rajausta suppeampi ja ELY-keskus katsookin, että luontotyyppin rajausta kaavakartalla tulee tarkentaa. Samalla tulee tarkastella, onko kaavassa osoitettu uusi rakennuspaikka Vanhaniemen alueella tarkoituksenmukaisessa paikassa.

Vastine: ELY-keskus on toimittanut kuvan tulvametsän rajauksesta sen jälkeen, kun kaavaehdotus on jo asetettu nähtäville, joten sitä ei ole voitu huomioida kaavaehdotuskartalla. Muutetaan rajausta alla olevan kuvan mukaiseksi. Siirretään Vanhaniemen rakentumatonta rakennuspaikkaa niemen pohjoisrannalle.



Kaavaselostuksessa tulee täydentää kaavan Natura-vaikutusten arviointia kirjaamalla selostukseen Natura-alueittain, mikä muutoksia Natura-alueen vaikutusalueella on tehty ja miten ne vaikuttavan Natura-alueisiin ja niiden suojelun perusteina oleviin luontoarvoihin. Nyt kaavaselostuksen

vaikutustenarvioinnin yhteydessä esitetään Natura-alueiden osalta ainoastaan johtopäätös ilman varsinaista arviointia. Mikäli kaavamuutokset perustuvat jo toteutuneeseen ratkaisuun, tulee kaavaselistukseen liittää Natura-alueittain selvitys siitä, onko kyseessä olevan rakentamisen osalta vaikutuksia Natura-alueeseen arvioitu esimerkiksi hankkeille myönnettyjen rakennuslupien yhteydessä.

ELY-keskus edellyttää, että kaavaselistuksen liitteeksi lisätään lista kaava-alueen luo-merkinnöistä kohteittain niin, että kaavakarttaan merkittyjen luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeiden kohteiden osalta olisi helposti selvitettävissä merkintöjen perusteina olevat luontoarvot ja sen myötä merkintöjen vaikutukset alueiden käyttöön ja yksityiskohtaisempaan suunnitteluun. Tällä hetkellä kaavakartassa on muun muassa Savanjärven ja Valkjärven alueilla luo-merkintöjä, joiden osoittamista luontoarvoista ei ole tietoa kaavaselistuksen yhteydessä olevassa tuoreessa luontoselvityksessä. Mikäli merkinnät pohjautuvat vuoden 1995 selvitykseen, tulee tämä selvitys liittää myös osaksi kaavaselistuksen liiteaineistoa.

Vastine: Natura-vaikutukset on arvioitu voimassa olevan kaavan laadinnan yhteydessä. Natura-alueiden lähistöille ei ole osoitettu uusia rakennuspaikkoja voimassa olevaan kaavaan verrattuna. Täydennetään kaavaselistusta ja lisätään vanhan kaavan Natura-vaikutusten arviointiselvitys kaava-aineiston tausta-aineistoksi.

Täydennetään kaavaselistuksen tausta-aineistotietoja voimassa olevan kaavan luontoselvityksellä ja siihen liittyvällä liitekartalla sekä listauksella luo-kohteista voimassa oleviin kaavoihin ja tehtyihin selvityksiin perustuen.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaavaselistukseen on lisätty luettelo suojelluista rakennuksista ja alueista. Kuitenkaan luettelossa esiintyviä kohteita ei ole tarkemmin perusteltu tai esitetty kohdekohtaisia viittauksia inventointeihin, joista kohteet löytyvät.

ELY-keskus toistaa luonnosvaiheessa esitetyn huomion siitä, että kaavan selostukseen tai selostuksen liitteeksi tai muuksi liitteeksi tulee liittää perustelut rakennettuun kulttuuriympäristöön liittyviin suojelumerkintöihin. Perusteluna yleiskaavaa laadittaessa ei voida käyttää toteamusta, että ne siirtyvät suoraan vanhasta kaavasta. Pelkästään jo se, että yleiskaavan suojelumääräykset eivät saa olla kohuttomia maanomistajalle, aiheuttaa perusteluvaikeuden merkintöjen käyttöön päivitettävissä kaavassa

Lisäksi rakennetun ympäristön vaalimiseen liittyvän yleiskaavan sisältövaatimuksen täyttäminen edellyttää, että kaavan vaikutusten arviointi perustuu tarpeellisiin luotettaviin selvityksiin. Esimerkiksi rakennettuun kulttuuriympäristöön kohdistuvien vaikutusten arvioinnissa käytetyt selvitykset on yksilöitävä selkeästi kaava-aineistossa. Tähän ei riitä viittaaminen voimassa olevaan kaavaan vaan vähimmillään selvitykseen, johon päivitettävän kaavan ratkaisut perustuvat. Tämä selvitys on oltava kunnasta saatavilla.

Vastine: Täydennetään kaavaselistuksen tausta-aineistotietoja voimassa olevien kaavojen rakennetun kulttuuriympäristön selvityksillä. Kts. myös vastine museon lausuntoon.

Kaavassa annettavat määräykset

ELY-keskus pitää hyvänä, että kaavamääräyksiä on luonnosvaiheesta täsmennetty. Lisäksi määräyksissä on huomioitu hyvin rakentamisen ohjausta ranta-alueilla, esimerkiksi rakennusten lukumäärään ja etäisyyksiin liittyvillä määräyksillä.

ELY-keskus esittää seuraavia huomioita kaavassa annetuista määräyksistä:

RA-alue:

Loma-asuntojen alueelle on kaavamääräyksiin mahdollistettu 40 kerrosneliömetrin suuruisen vierasmajan rakentaminen. Vierasmajan rakentamisesta on annettu ainoastaan lisämääräys siitä, että sen tulee sijoittua muiden rakennusten kanssa samaan pihapiiriin eikä se saa muodostaa uutta lomarakennuspaikkaa. Kyseinen vierasmaja, sen varustelutasosta riippuen (*Kts. esim. KHO 2004:3, 29,5 neliömetrin suuruista saunarakennusta ei voitu pitää talousrakennuksena sekä KHO 30.8.2004 T 2093, jossa KHO katsoi, että saunaa, johon tuli laajennuksella vieraille majoitustilaa yms. muita tiloja ei voitu enää pitää talousrakennuksena*), muodostuu hyvin helposti vapaa-ajan asuinrakennukseksi ja siinä tapauksessa vierasmajan rakentaminen estyy, mikäli rakennuspaikalla sijaitsee ennestään vapaa-ajan asuinrakennus, koska määräyksen mukaan RA-paikalle saa sijoittaa vain yhden loma-asunnon. Näin suuren talousrakennuksen rakentamisesta tulee antaa kaavassa riittävän tarkat määräykset. Tämä on myös tärkeää sen vuoksi, että rakentamislain voimaantulon 1.1.2025 jälkeen alle 30 kerrosalaneliömetrin suuruisen rakennuksen saa rakentaa ilman rakentamislupaa. Uudessa rakentamislain nojalla annetussa ympäristöministeriön asetuksessa asuin-, majoitus- ja työtiloista (voimaan 1.1.2025) on tarkennettu asuinhuoneiston määritelmää suhteessa voimassa olevaan asetukseen (1008/2017) seuraavasti: *”asuinhuoneistolla eli asunnolla keittiöllä, keittokomerolla tai keittotilalla varustettua yhden asuinhuoneen tai useampia asuinhuoneita käsittävää, ympärivuotiseen asumiseen ja vapaa-ajan asumiseen tarkoitettua kokonaisuutta, jolla on oma välitön sisäänkäyntinsä”*. Tähän viitaten ELY-keskus suosittelee, että kaavan määräystä tarkennetaan, jotta kaava olisi myös rakennushankkeeseen ryhtyvälle mahdollisimman selkeä ja käyttökelpoinen työkalu.

Mikäli kunnan tahtotila on ollut sallia ns. sivuasunto (toinen loma-asunto), on siitä annettava riittävän tarkat määräykset ja kaavan vaikutusten arviointia sekä selvityksiä tulee tarkastaa tältä osin.

Vastine: Täydennetään RA-merkinnän määräystä seuraavasti: Vierasmaja on talousrakennus, jossa ei ole keittiötiloja eikä saunaa.

Sauna:

ELY-keskus muistuttaa, että maankäyttö- ja rakennuslaki on uudistumassa kokonaisuudessaan lähi vuosien aikana. Voimassa olevassa yleiskaavassa on osoitettu saunojen rakennuspaikkoja rantavyöhykkeelle. Ilmeisesti ainakin osa kyseisiä saunoja kuuluu maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 6 momentin soveltamisalaan. Maankäyttö- ja rakennuslain uudistamisen yhteydessä voi tulla muutoksia kyseiseen lainkohtaan tai se voi poistua kokonaan. Siksi kaavassa voisi olla tarpeen määrätä, että kyseiset osoitetut MRL 72 §:n 6 momentin mukaiset saunarakennukset voidaan rakentaa yleiskaavan nojalla esimerkiksi tuhoutumisen jälkeen.

Mikäli saunarakennusoikeus ei ole perustunut edellä mainittuun säännökseen tulee niiden rakentamisen oikeutus rantavyöhykkeellä osoittaa muuten, esimerkiksi rantamitoitukseen perustuen.

Vastine: Lisätään yleismääräyksiin viittaukset saunoihin. Kaikki kaavaan osoitetut erillisaunat ovat olemassa olevia saunoja, uusia rakentamattomia saunoja kaavassa ei ole osoitettu.

Huvi- ja viihdetarkoituksia palvelevien rakennusten alue (YV) sekä Pitkälän työpaikka-alue (TP) sekä AT-alueet:

Huvi- ja viihdetarkoituksia palvelevien rakennusten alueen osalta ELY-keskus esittää, että kaavamerkintä muutetaan vastaavaan asetuksen (311/2024) mukaista merkintätapaa, vaikkakin kaava saadaan laatia vielä vanhojen säädösten mukaisesti. Kyseinen YV-merkintä ei ole asetuksessa säädetty yleiskaavoissa käytettäväksi.

Pitkäkoscella sijaitseva TP-alue sijaitsee aivan keskellä vakituiseen asumiseen varattua aluetta. Vaikka tällä hetkellä toiminnasta ei aiheutuisikaan sen kaltaisia lähialueelle haitallisia ympäristövaikutuksia, mahdollistaisi kyseisenlainen avoin kaavamääräys sen kaltaisen toiminnan sijoittamisen alueelle. Kaavamääräyksen yhteydessä on annettava riittävät määräykset haittojen vähentämiseksi. Asiassa on huomioitava myös, ettei alueelle voi sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttavaa toimintaa.

Kaavan yleisissä määräyksissä on annettu erityinen määräys siitä, että kaavan TP- ja YV-alueilla rakennusluvut voidaan myöntää yleiskaavan nojalla. Rakentamista ohjaavassa yleiskaavassa tulee antaa riittävän yksiselitteiset määräykset rakentamisesta, jotta kaavan nojalla voidaan rakennusluvut myöntää. Yksi keskeisin asia on rakennusoikeuden määrittäminen kaavassa. Näiden merkintöjen osalta on selvitettävä tarkemmin voiko yleiskaavaa käyttää rakennuslupien myöntämisen perusteena.

Vastine: Kaavoissa voidaan käyttää myös asetuksesta poikkeavia merkintöjä, YV on voimassa olevan kaavan mukainen merkintä, ei ole tarvetta muuttaa sitä.

Lisätään merkintöjen YV- ja TP-alueiden määräyksiin rakennusoikeuden määrät.

Lisätään TP-alueen määräykseen, että alueelle ei voi sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttavaa toimintaa.

TP-alueen osalta ongelmaksi muodostuu myös se, ettei kaava-aineistosta selviä onko Pitkäkösken AT-alue tarkoitettu MRL:n 44 §:n mukaiseksi kyläalueeksi. Voimassa olevassa kaavassa (Miehikkälä rantayleiskaava 20.12.2001) AT-alueelle annetuissa määräyksissä ei ole esitetty, että yleiskaavan laatimisen yhteydessä olisi MRL 137 §:n mukaiset erityiset edellytykset selvitetty. Tästä voi olla voimassa olevan yleiskaavan selostuksessa esitetty jotain, mutta tätä seikkaa ei ole kaavamuutoksen aineistossa avattu.

Maankäyttö- ja rakennuslain 73 §:n 2 momentin mukaan laadittaessa kaavaa kyläalueelle, johon kuuluu olemassa olevaa kyläaluetta, ei kyläalueella sovelleta mitään MRL 72 §:n 1 momentin 3 kohdassa säädetään edellyttäen, että virkistykseen soveltuviin alueiden riittävyys otetaan huomioon. Suur-Miehikkälän AT-alueen laajennuksen yhteydessä ei ole kaavaselostuksessa esitetty mitään selvityksiä siitä, että kyseisen muutoksen tekeminen olisi linjassa edellä mainitun MRL:n säännöksen kanssa. Kyseisen seikka tulee avata kaavaselostuksessa.

Suur-Miehikkälän AT-alueen laajennusta voidaan suhteellisen merkittävän kokoisena ja se mahdollistaa huomattavan määrän lisärakentamista alueelle. Kyseisen alueen osalta ei ole kaava-aineistossa mitään selvitystä esimerkiksi vedensaannin ja jätevesien käsittelyn osalta. Kaavassa ei ole myöskään annettu tarkkoja määräyksiä mm. rakennuspaikkojen minimikokoon liittyen. Kyseisen kaltaisen rakentamisluvituksen mahdollistava yleiskaava ei voi jäädä epäselvään tilaan siltä osin, että esimerkiksi rakennusjärjestyksellä ohjattaisiin, että montako rakennuspaikkaa alueelle mahtuu. Rakennuspaikkojen maksimimäärä tulee olla selvillä kaavaa laadittaessa. Kaavamääräystä sekä vaikutusten arviointia on täydennettävä ainakin tältä osin.

Vastine: Rajataan Suur-Miehikkälän AT-alueita siten, että rantaan jää maa- ja metsätalousvaltaista aluetta n. 100 m levyiselle rantavyöhykkeelle, huomioiden kuitenkin voimassa olevan kaavan mukaiset rakennuspaikat ja kiinteistöjaotus. Täydennetään AT-alueen määräystä rakennuspaikkojen vähimmäiskokoon, rakennusoikeuden ja vesihuoltoon liittymisen osalta ja että AT-alueelle voidaan myöntää luvat AKL 44 §:n ja 72 §:n perusteella.

Palvelujen ja hallinnon alue, jonka ympäristö säilytetään (P/s-2):

Valkjärven rannalla sijaitsevaan palvelujen ja hallinnon alueen kaavamääräyksiä voidaan pitää vaikeatulkintaisina. Määräystä on tarkennettava tai kaavaselostuksessa tulee avata mitä tarkoitetaan vähäistä merkittävämmällä lisärakentamisella. Kaavan yleismääräyksiin mukaan P-alueella voidaan rakennusluvut (1.1.2025 alkaen rakentamisluvat) myöntää suoraan yleiskaavan nojalla. Kyseisen seikan vuoksi tulee kaavamääräys olla riittävän selkeä ja tarvittaessa kaavaselostuksen perusteluista pitää pystyä yksilöimään se rakentaminen, jota voidaan yleiskaavan nojalla luvittaa ilman tarkempaa suunnittelua (asemakaavoitus). Viittaaminen vanhaan yleiskaavaan ei ole riittävä perustelu.

Vastine: Tarkennetaan P/s-2-alueen määräystä seuraavasti: Palvelujen alue, jonka ympäristö säilytetään. Pääkäyttötarkoituksen mukaisten toimintojen lisäksi alueelle saa sijoittaa matkailupalvelujen toimintoja ja asumista. Alueen olemassa olevien rakennusten kerros-luku voi olla suurempi kuin kaavassa on muutoin määrätty. Lisärakentaminen alueelle edellyttää tarkempaa maankäyttösuunnitelmaa tai ranta-asemakaavaa sekä vesihuoltosuunnitelmaa. Alueella ei saa suorittaa maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ilman maisematyölupaa (toimenpiderajoitus).

Maa- ja metsätalousvaltainen alue (M) sekä maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on ulkoilun ohjaamisen tarvetta tai ympäristöarvoja (MU):

M- ja MU-alueella on MRL 43.2 §:n nojalla määrätty ehdoton rakentamisrajoitus asuin- ja lomarakennusten rakentamisen osalta. Määräyksessä on todettu: ”asuin- ja lomarakennuksien rakentamista ei sallita rantaviivasta lukien noin 200 m leveällä maakaistalla.” Kun yleiskaavassa annetaan ehdottomia rakentamisrajoituksia, tulee niiden olla tarkkarajaisia ja niiden antamisessa ei tule käyttää joustavia ilmaisuja.

M-alueelle on annettu myös seuraava saunoja koskeva määräys: ”Lisäksi maatilan talouskeskuksen käyttöön saa rakentaa yhden enintään 30 k-m² saunarakennuksen. Saunan etäisyys keskivedenkorkeuden määrittämästä rantaviivasta tulee olla vähintään 15 m. Saunarakennusta ei saa sijoittaa luonoltaan tai maisemaltaan aralle alueelle.” Saunan rakentamiseen oikeuttavaa määräystä ei ole perusteluissa avattu tarkemmin. ELY-keskus toteaa, ettei kyseisenlaista määräystä saunojen rakentamiseksi voida yleiskaavassa antaa alueelle, josta rakennusoikeus rantavyöhykkeeltä on siirretty maanomistajakohtaisesti rakentamiseen varatuille alueille, joiden oikeutus perustuu maanomistajia tasapuolisesti kohtelevaan rantamitoitukseen. Mikäli tällä määräyksellä on viitattu maankäyttö- ja rakennuslain 72.6 §:n säännöksiin, tulee se ilmaista selkeästi kaavassa.

Kaavassa on annettu seuraava lisämääräys: Olemassa olevan maatilakeskuksen yhteyteen rantaan voidaan rakentaa maatalouden sivuelinkeinoa palvelevaa matkailutoimintaa varten saunarakennuksia ja enintään yksi 45 k-m² vierasmaja.

Yleiskaavan maa- ja metsätalouteen varatulle ranta-alueelle ei voida osoittaa, ilman rantamitoitukseen tai muuhun selvitykseen perustuvaa oikeutta, uusia rakentamiskohteita vierasmajoille tai saunarakennuksille ilman, että vaarannetaan maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Mikäli maatilakeskus sijaitsee jo MRL 72 §:n mukaisella alueella, tulee siinä tapauksessa osoittaa sen rakennuspaikka rantaan asti ja antaa saunoja ja vierasmajoja koskevat määräykset rakennuspaikan määräyksiin yhteydessä. Mikäli maatilakeskus ei sijaitse edellä mainitulla alueella, niin silloin sille ei ole asiakirjoista havaittavissa mitoitukseen perustuvaa rantaoikeutta rakennusten rakentamiseen.

Vastine: Muutetaan M- ja MU-alueen määräystä siten, että niissä viitataan tarkasti 200 metriin eli otetaan noin sana pois määräyksestä. Poistetaan sauna- ja vierasmajamääräykset M-merkinnän määräyksestä.

Alue, jolla on erityisiä luonnon ja maiseman arvoja (/s):

Kaavaratkaisussa on esitetty, että voimassa olevasta kaavasta siirretään maa- ja metsätalouteen varatuille aluilla sijaitseva /s merkityt alueet. Kaavaehdotuksen aineistossa ei kuitenkaan esitetä mitään perusteluja kohdekohtaisille merkinnöille. Kaava-aineistossa tulisi esittää ainakin viittaukset siihen aineistoon, johon kyseiset merkinnät perustuvat sekä arviointi siitä ovatko merkinnät vielä joka kohdassa tarpeen. Kyseisestä määräyksestä ei selkeästi tule ilmi onko sillä mitään rajoituksia alueen maankäyttöön tai maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Mikäli kyseessä on alueet, joihin sisältyy erityisen arvokkaita osia, niin siinä tapauksessa esimerkiksi MY-aluevarausmerkintä voisi olla niihin sopivampi. Kuitenkin kaava-aineistosta tulee selvitä mitkä ovat ne arvot, joiden takia merkinnät on osoitettu.

Vastine: Muutetaan M/s-merkinnät MY:ksi ja lisätään voimassa olevan kaavan luontoselvitys ja liitekartta kaava-aineiston tausta-aineistoksi.

Vesihuoltoon liittyvät määräykset:

Vesihuoltoon liittyviin määräyksiin ELY-keskus esittää seuraavat muutokset:

Jätevettä tuottava kiinteistö on liitettävä yleiseen viemäriin, jos se sijaitsee sellaisella viemärilaitoksen toiminta-alueella, jossa liittyminen on mahdollista. Esimerkiksi muotoon: Jätevettä tuottava kiinteistö on liitettävä viemäriin, jos se sijaitsee viemärilaitoksen toiminta-alueella.

Jätevesiin liittyvistä määräyksistä on valtioneuvoston asetuksella virheellinen nimi, oikea muoto on valtioneuvoston asetus talousjätevesien käsittelystä viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla.

Kuten edellä on esitetty, ovat Suur-Miehikkälän AT-alueen kohdalla esitetyt vesihuoltoa koskevat määräykset liian yleispiirteisiä ko. alueen rakentamisen ohjaamiseksi. Kaavassa tulee antaa tarkemmat vesihuoltoa koskevat määräykset ko. alutta koskien.

Vastine: Korjataan yleismääräykset esitetysti.

Johtopäätökset:

Maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:ssä säädetään yleiskaavan sisältövaatimuksista ja 73 §:ssä ranta-alueiden loma-asutusta koskevan yleiskaavan erityisistä sisältövaatimuksista.

Kaavaratkaisu ei täytä MRL 39 §:n 2 momentin 4 kohtaa mm. Suur-Miehikkälän AT-alueen osalta. Kaavassa on mahdollistettu suurehko lisärakentaminen, mutta kaavan määräykset eivät ohjaa riittävästi rakentamista mm. vesihuoltoon liittyen ko. alueella. Kaavaratkaisusta ei myöskään selviä mahdollisten rakennuspaikkojen suurin sallittu määrä ko. alueella.

Maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:n 2 momentin 8 kohdan mukaan yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon myös luonnonarvojen vaaliminen. Luonnonarvojen vaalimisen sisältövaatimus ei täyty, koska kaavaratkaisujen perustelut sekä vaikutuksien arvioinnit ovat puutteelliset edellä kohdassa *luontoarvot* esitetyn mukaisesti.

Kaavaratkaisuun sisältyy senkaltaisia rakennuspaikkojen siirtoja, että niille tulee löytyä selkeät perustelut kaava-aineistosta, jotta voidaan varmistua MRL 73 §:n erityisten sisältövaatimusten täytymisestä, erityisesti riittävän yhtenäisen ranta-alueen osalta. Siirtojen osalta ei ole osoitettu asiakirjoissa mitään sen kaltaista selvitystä, että maanomistajien tasapuolisesta kohtelusta voitaisiin varmistua.

Asiassa on myös syytä huomioida, ettei rakennuspaikan siirtäminen ole maanomistajan tai oikeuden haltijan subjektiivinen oikeus vaan perustuu kaavatoimivallan omaavan tahon asianmukaiseen harkintaan, jossa on otettava mm. huomioon myös muiden maanomistajien tai oikeuden haltijoiden tasapuolinen kohtelu.

Edellä lausuttu huomioiden kaavaratkaisu ei täytä maankäyttö- ja rakennuslaissa yleiskaavoille asetettuja vaatimuksia ja sitä tulee täydentää. Puutteet ovat ELY-keskuksen näkemyksen mukaan sen verran suuria, että niiden korjaaminen tulee aiheuttamaan tarpeen kaavaehdotuksen uudelleen nähtäville asettamiseen. ELY-keskus esittää kunnalle työneuvottelun järjestämistä kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen.

Vastine:

Rakennuspaikkojen siirrot:

Voimassa olevan rantayleiskaavan mitoituksiperiaatteiden mukaisesti, jos maanomistajalla on omistuksessaan useita tiloja, niitä käsitellään rakennusoikeuden määrittelyssä ja sijoittelussa yhtenä omistuksikkönä.

Kaavalla ratkaistaan lähes kaikkien Miehikkälän kunnan ranta-alueiden rantarakentamisen määrä ja sijoittuminen, joten kaavaprosessissa kaikilla ranta-alueiden maanomistajilla on ollut mahdollisuus esittää rakennuspaikkojen siirtotoiveita eli maanomistajia kohdellaan tasapuolisesti.

Kaavamuutoksella on siirretty maanomistajakohtaisesti yhteensä 13 rakentamatonta rakennuspaikkaa. Näistä siirroista 7 tapahtuu saman järven rannalta toiselle eli järvikohtainen mitoitus ei muutu. 6 tapauksessa rakennuspaikka siirtyy järveltä/lammelta/joelta toiselle. Alla tarkemmat tiedot näistä siirroista vesistökohtaisesti:

Syvä Valkjärvi: 2 uutta rakennuspaikkaa

rantaviivan pituus (Miehikkälän puolella) 2,46 km

kaavaehdotuksessa osoitetut rakennuspaikat 20 rp

kokonaismoitus: 8,13 rp/rv km, ennen kaavamuutosta: 7,32 rp/rv km

Rakennuspaikat on siirretty luonnonarvoiltaan arvokkaammilta pieneltä n. 3 ha kokoiselta Mustalammelta ja Tyllinjärveltä, joka on Natura-alue. Alueen rantaviivasta rakentamisesta vapaaksi jää 1,05 km, johon sisältyy myös pidempi yhtenäinen yli 500 metrin pituinen vapaa rantaviivaosuus. Alueelle on myös osoitettu uusi venevalkama, joka lisää virkistyskäyttömahdollisuuksia järvellä.

Virojoki: 1 uusi rakennuspaikka

Rakennuspaikka sijoittuu Suur-Miehikkälän kyläalueen ja sen infrastruktuurin yhteyteen täydentäen olevaa kylärakennetta.

Kotijärvi: 1 uusi rakennuspaikka

rantaviivan pituus 9,13 km

kaavaehdotuksessa osoitetut rakennuspaikat 51 rp

kokonaismoitus: 5,59 rp/rv km, ennen kaavamuutosta: 5,47 rp/rv km

Rakennuspaikka siirtyy pienemmältä järveltä (Vesänen) suuremmalle järvelle. Kotijärven koko ja rantaviivan pituus huomioiden yhden rakennuspaikan siirtämisellä on vähäinen vaikutus järven kokonaismoitukseen ja järvelle jää siirron jälkeen riittävästi vapaata rantaviivaa.

Valkjärvi: 1 uusi rakennuspaikka

rantaviivan pituus 4,26 km

*kaavaehdotuksessa osoitetut rakennuspaikat 14 rp
kokonaismitoitus: 3,29 rp/rv km*

Valkjärven rannoille on osoitettu alueita virkistyskäyttöön eikä kokonaismitoitus nouse liian korkeaksi yhden rakennuspaikan siirron myötä.

Myllylampi: 1 uusi rakennuspaikka

*rantaviivan pituus 2,33 km
kaavaehdotuksessa osoitetut rakennuspaikat 10 rp
kokonaismitoitus: 4,29 rp/rv km*

Myllylammen rannoille on osoitettu alueita virkistyskäyttöön eikä kokonaismitoitus nouse liian korkeaksi yhden rakennuspaikan siirron myötä.

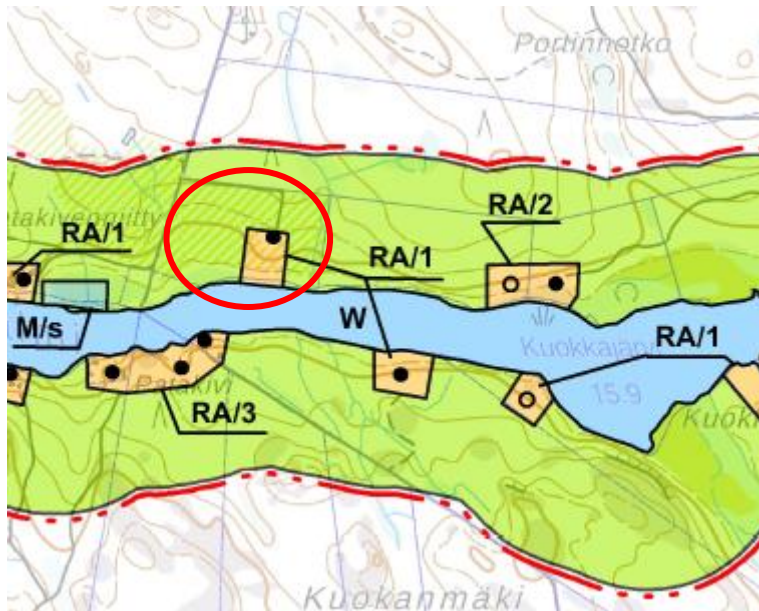
Täydennetään kaavaselostusta yllä esitetyillä perusteluilla.

Työneuvottelu on pidetty 20.1.2025. Neuvottelun perusteella on päätetty, että kaava asetetaan uudelleen ehdotuksena nähtäville.

MUISTUTUKSET

1 Muistutus (Sirikka Mässeli)

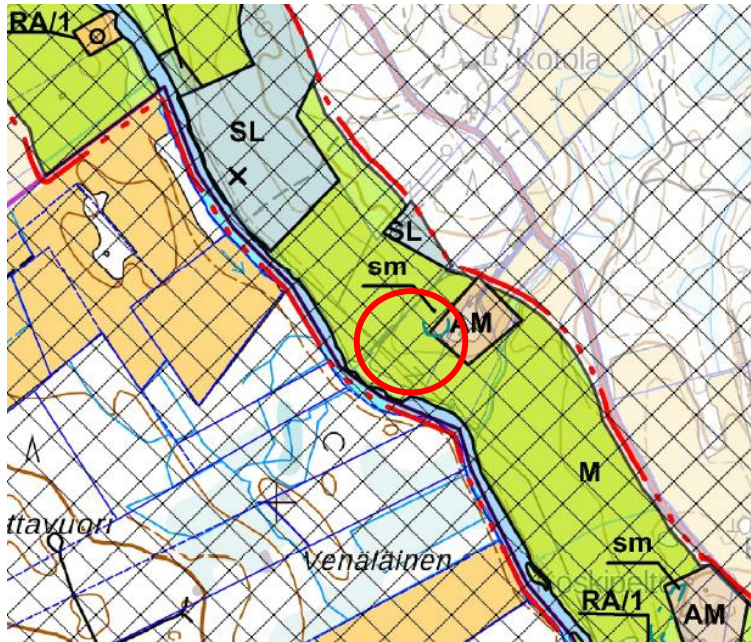
Lisärakentamisaikaa tilalle 489-412-2-50



Vastine: Tila 2:50 kuuluu samaan emätilaan tilan 2:51 kanssa. Emätilalla on rantaviivaa noin 0,63 kilometriä ja sille on osoitettu 2 rakennuspaikkaa. Emätila on käyttänyt rantarakennusoikeutensa eikä uusia rakennuspaikkoja voida osoittaa vaarantamatta maanomistajien yhdenvertaista kohtelua.

2 Muistutus (Kyösti Kotola)

Lomarakennuspaikka tilalle 489-401-1-42.

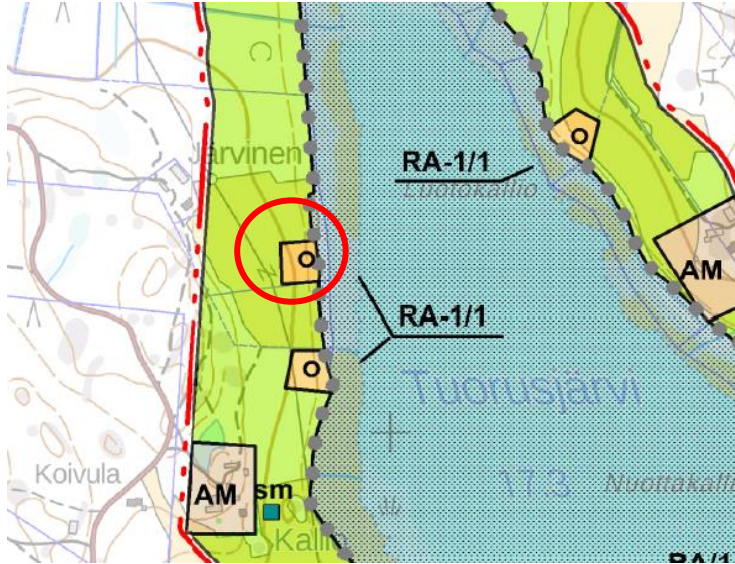


Vastine: Tila 1:42 kuuluu samaan emätilaan tilojen 1:44 ja 1:48 kanssa. Emätilalla on rantaviivaa noin 370 metriä ja sille on osoitettu 2 rakennuspaikkaa. Emätila on käyttänyt rantarakennusoikeutensa eikä uusia rakennuspaikkoja voida osoittaa vaarantamatta maanomistajien tasapuolista kohtelua.

3 Muistutus (Maria Mäkelä Pertti Mäkelän puolesta)

Tila 489-409 Järvinen 2:111

Tilalla oleva rakennuspaikka halutaan poistaa, koska se ei sovellu rakentamiseen (mutainen tura/suo).



Vastine: Rakennuspaikka voidaan poistaa kaavakartalta. Lisätään tieto poistetusta rakennuspaikasta kaavaselostukseen.

4 Muistutus (Tiina Kimmo, Miia Notkola, Mika Kimmo)

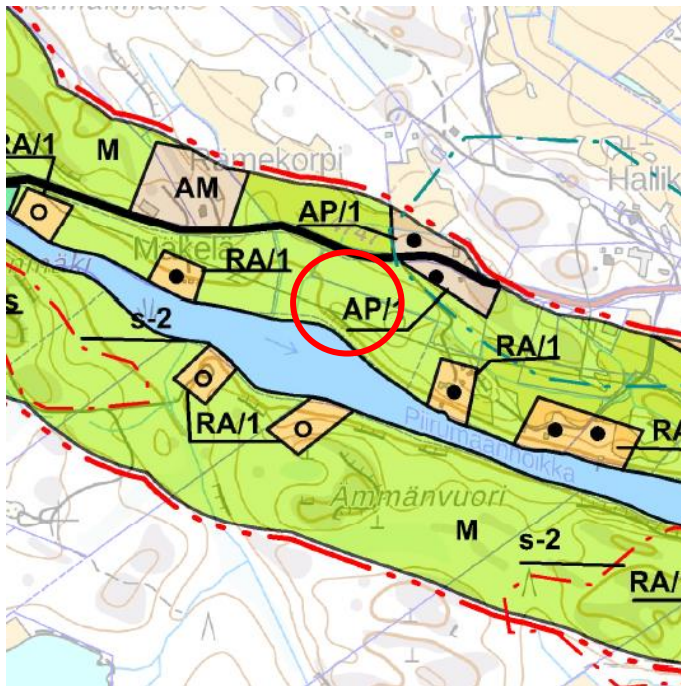
Kiinteistötunnus 489-402-3-105

Anomme muutosta rantayleiskaavaan koskien otsikossa mainittua tonttia.

Tontti on perinnönjaossa kantatilasta irrotettu määräala, jossa Vaalimaanjoen rantaviivaa noin 200 metriä.

Kyseinen tontti on pesänjaon yhteydessä jäänyt vaille rakennusoikeutta. Perheenä haluaisimme hyödyntää kyseistä tonttia vapaa-ajanviettoon, mutta ilman rakennusoikeutta se on hankalaa.

Ystävällisesti pyydämme kaavamutoksia tehdessänne, että otatte toiveemme huomioon ja kaavoittatte kyseiselle tontille rakennusoikeutta.



Vastine: Tila 3:105 kuuluu samaan emätilaan 3:10 (X) mm. viereisten tilojen 3:106, 3:107, 3:80, 3:83 ja 3:82 kanssa. Emätilalla on jokirantaviivaa 1,77 km ja kaavassa osoitettuja rakennuspaikkoja 4. Voimassa olevan kaavan mitoitusperusteiden mukaisesti jokien mitoituslukuna käytetään 2 rakennuspaikkaa/rantaviivakilometri eli emätilan laskennallinen rakennusoikeus on 4. Emätilalle on osoitettu 4 rantarakennuspaikkaa, joten emätila on käyttänyt rantarakennusoikeutensa eikä uusia rakennuspaikkoja voida osoittaa vaarantamatta maanomistajien tasapuolista kohtelua.

5 Muistutus (Sami Metso)

haluan tuoda tiedoksenne Miehikkälän rantayleiskaavan liittyvän muutospyyntöni rakennuspaikkojen lukumäärästä Lappi 489-407-0001-0100 tilaa koskien.

Kiinteistön pinta-ala on 303 144 m², Syväjärven etelärantaan sekä Lapjärven matalajärveen rajoittuvaa rantaviivaa tilalla on merkittävä määrä (olisiko noin 600 m?), kts. kuva 2. Tähän asiaan pohjaten näen myönnettyjen rakennuspaikkojen (1 kpl) olevan epäsuhdassa järvien rannoilla olevien muiden myönnettyjen rakennuspaikkojen suhteen.

Muut perustelut:

Suunnitelmani on ollut jo pitkään, että jos tyttäreni innostuu viettämään vapaa-aikaansa Lapjärvellä täysi-ikäisenä yksin tai mahdollisesti perheensä kanssa, voin luovuttaa rakentamani mökin (Villa Anni) tyttärelle Annille ja hänen perheelleen. Itselleni voisin rakentaa uuden mökin Annille luovutetun mökin viereen (ns. rakennuspaikka 2). Tämä paikka toimii tällä hetkellä pysäköintialueena, mutta suunnitelma on ollut jo pitkään ottaa rakennuspaikka myöhemmin käyttöön. Taasen rakennuspaikat 3 ja 4 haluaisin varata tässä rantayleiskaavamutoksessa jo mahdollisille lapsenlapsilleni.

Koko Syväjärven eteläranta on siistiytynyt huomattavasti tekemieni rahallisesti merkittävien panostusten vuoksi. Ranta oli kaislojen peitossa ja vettä oli rannassa noin polvitaiveeseen vielä vuosituhanen alussa. Koko eteläranta tuli metsän osalta myös raivattua ja vesijättömaat lunastettua kalastusosuuskunnalta, joka mahdollisti taasen rannan siistimisen ja ruoppauksen noin 60 m leveydeltä. Tätä siistimistyötä ennen rakentamisen aloitusta tein lähes kymmenen vuotta.

Nykyiseen mökkipaikkaani etelärannassa jouduin hakemaan poikkeuslupan, koska ranta oli merkitty maa- ja metsätalousalueeksi, vaikka kys. paikassa olisi kuulunut olla rantarakentamispaikka kuten kylän muiden rantaan rajoittuneiden tilojen osalta oli. Tilaan olisi kuulunut ts. rantarakennuspaikka, mutta jostakin syystä se oli jäänyt kokonaan asiakirjoista pois. Lapjärventien ja Syväjärven välinen peltoalue oli taasen asiakirjoihin merkitty RM-alueeksi, jolloin pellollemme olisimme voineet rakentaa matkailua palvelevaa rakentamista merkittävässä määrin muistaakseni tehokkuusluvulla 0,1.

Toki ymmärsin poikkeuslupaa hakiessani, että kunnalla oli tapahtunut virhe olettaen kunnan omistavan peltomme, siksi kaava oli määritetty näin. Vuosituhanen alussa pellolla oli merkittävä arvo kun itänaapurit haali kaikki matkailuun mahdollistuvat paikat itselleen. Paikan myynti heille ei toki käynyt pienessä mielessänikään, mutta haluan tuoda teille kuitenkin tiedoksi, että kaava muutettiin vasta kun otin yhteyttä teihin poikkeuslupaa hakiessani. Te virheen huomattuanne jäädytitte rakennusoikeuden meiltä RM-pellon osalta sillä perusteella, että rakennusoikeus siirrettäisiin poikkeuslupan myötä (kylläkin vain 150 m²) rakennuspaikaksi haaveilemalleni metsäalueelle (etelärantaan), eli paikkaan missä mökkini nyt sijaitsee.

Ikää minulla on nyt 52 vuotta ja tarkoitus olisi jopa ennen eläkepäiviä muuttaa kirjat Lapjärvelle. Puolisoni on myös tässä suunnitelmassa vahvasti mukana. Kahden asukkaan lisäys kuntaan tuomaan verotuloja ja kulutuksen myötä myös rahaa ei varmaankaan kuntaa haittaisi. Lähtökohtaisesti toivon, että rakennuspaikkojen mukana tulevat kannustimet vahvistaisi tätä ajatustamme, eikä toisinpäin, vain yksi paikka, lannistaisi sitä. Myös seuraavaa sukupolvea yritän valistaa maalla viihtymään, työikäisenä vapaa-ajan vieton muodossa ja kuka tietää, että jos heilläkin joku päivä veri vetää pysyvämmin Miehikkälään.

Nykyään useimmilla ihmisillä kun on jo mahdollista valita vapaa-ajan vieton paikkansa, etäisyys, olosuhteet ja mukavuudet tulevat tällöin määrääviksi tekijöiksi. Näitä tekijöitä en haluaisi millään rajoittaa tulevaisuutta ajatellen, siksi pyydän muutosta nyt esityksenne. Tilaa olen vaalinut pieteetillä noin 25 vuoden ajan käyttämällä lähes kaiken vapaa-aikani vanhojen rakennusten kunnostamiseen sekä

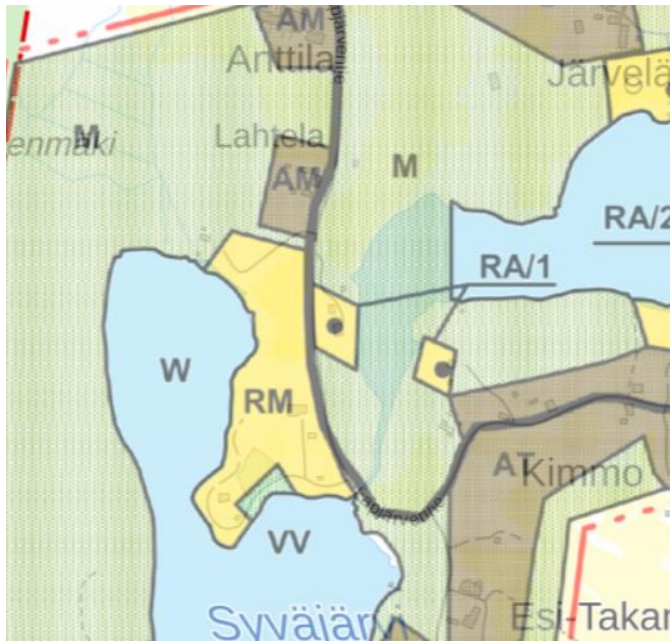
uusien rakentamiseen. Monilta olen saanut tästä panostuksesta kiitosta kylässä ja se lämmittää mieltä. Haluan säilyttää palan historiaa rakennusten muodossa myös tuleville sukupolville. Lähtökohta on, että ne vielä 100 vuoden päästä seisoo tukevasti paikoillaan. Vanhin osa tilan päärakennuksesta on rakennettu 1840.

Olen kiitollinen jos huomioitte edellä mainitut tekijät. Pyyntö ei minusta ole kohtuuton.



Vastine: Vanhassa kaavassa osoitettu RM-alue oli tarkoitettu kunnan omistamalle maalle. Vanhassa kaavassa ei myöskään ollut huomioituna tilalla olevaa rakennuspaikkaa, joka nyt on osoitettu olemassa olevan tilanteen mukaisesti.

Tila 1:100 kuuluu samaan emätilaan tilan 1:99 kanssa. Emätilan laskennallinen rakennusoikeus on 1 ja emätilalle on osoitettu yksi rantarakennuspaikka tilalle 1:100. Emätila on käyttänyt rantarakennusoikeutensa eikä uusia rakennuspaikkoja voida osoittaa vaarantamatta maanomistajien tasapuolista kohtelua.



6 Muistutus (Niina Heinonen)

Asia 1

Omistamallani kiinteistöllä 489-409-9-60 Miehikkälän Kaitain kylässä on ollut vanha asuintila, josta maksetaan edelleen kiinteistövero. Nyt esitetyissä kaavoissa, siinä ei ole kiinteistöä merkattuna lainkaan. Esitämme, että siihen tulee AM maatilojen talouskeskusten alue.

Lisäksi omistuksessani ovat seuraavat viereiset tilat, 489-409-9-23 ja 489-409-15-1.

Asia 2

Omistuksessani on useampia kiinteistöjä, joissa on rantaviivaa ulottuen Urpalanjokeen, Lastenlampeen ja Pitkänjärveen. Urpalajoki 530 m, Lastenlampi 420 m ja Pitkäjärvi 200 m.

Lisäksi Lappeenrannan puolella Lastenlammella 420m ja Urpalanjoki 800 m.

Minulla on omistuksessa vain yksi rakennus oikeuden omaava lomakiinteistö tontti, joka sijaitsee Lappeenrannan puolella Urpalanjoen ja Lastenlammen kulmassa.

Koen että, omistamieni kiinteistöjen rantaviiva oikeus, käsittäisi ainakin yhden RA loma asuntojen rakentamisalueen Miehikkälän kunnan alueella.

Kiinteistöjen rekisteri numerot.

Haapakorpi 489-409-2-206

Korpela 489-409-2-106

Juurikko 489-409-2-207

489-409-9-60

489-409-9-23

Lisäksi Lappeenrannan puolella

Lastenlampi 405-579-3-79

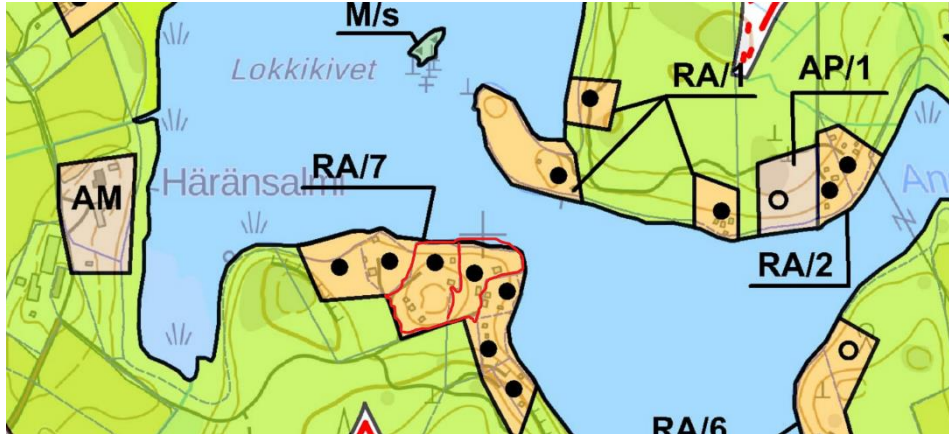
Niemistölä 405-579-4-71

Vastine: 1. Tilan 9:60 pohjoisosaan on osoitettu maatilatalouskeskuksen AM-merkintä voimassa olevan kaavan mukaisesti.

2. Tilat 2-206, 2-207, ja 2-106 Lastenlampi kuuluvat emätilaan 2:59 (X), ja tila 9:60 kuuluu emätilaan 9:12. Näiden tilojen osalta emätilat ovat käyttäneet rakennusoikeutensa. Tila 489-409-9-23 Kaivopelto on emätila (muod. 17.05.1930), jolle ei ole voimassa olevassa rantayleiskaavassa osoitettu rantarakennuspaikkaa. Emätilalle kuuluu yksi rakennusoikeus, joten tilalle 9-23 voidaan osoittaa uusi lomarakennuspaikka

7 Muistutus (Juho Rongas)

Omistamme kaksi rantatonttia Kotjärven rannalta, tonttien kiinteistötunnukset ovat 489-408-9-214 ja 489-408-9-215. Tonteilla on tällä hetkellä kaavaehdotuksessa merkintä RA. Tontit korostettu punaisella viivalla alla olevassa kartassa. Ensisijaisesti pyydämme että molempien tonttien kaavamerkinnäksi muutetaan AP. Ellei tämä ole jostain syystä mahdollista niin toissijaisesti pyydämme että vain tontin 489-408-9-214 kaavamerkinnäksi muutetaan AP.



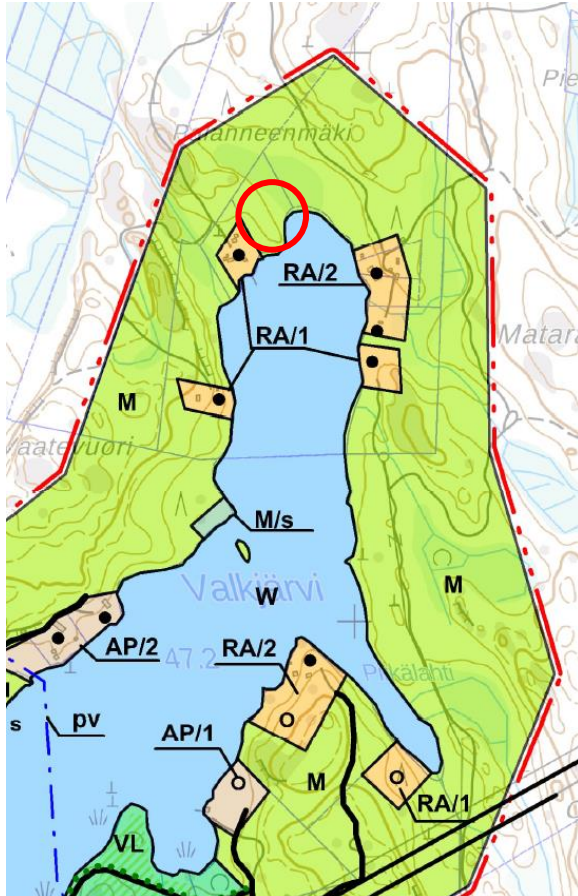
Vastine: Tilan 9-214 koko on noin 7200 m² ja tilalle on toteutumassa rakennus, joka täyttää asuinrakennuksen vaatimukset. Alueen lähistöllä on vakituista asutusta. Rakennuspaikka voidaan osoittaa AP-merkinällä.

Tilan 9-215 koko noin 4800 m², eli se ei täytä asuinrakennuspaikan vähimmäiskokoa 5 000 m². Rakennuspaikkaa ei voida osoittaa AP-merkinnällä.

8 Muistutus (Liisa Joenpolvi)

489-410-2-115

Minulla on rantatontti Valkjärven rannalla, Muurola, Ketunkolo RN:o 2:115. Vieläkö voisin siihen anoa rakennusoikeutta tässä päivityksessä ja miten minun pitäisi toimia? Olen siitä aiemmin ollut useita kertoja yhteydessä mutta tämä harjoitus minulta valitettavasti on mennyt aivan ohi.



Vastine: Tila 2-115 kuuluu emätilaan 2:8, jonka laskennallinen rakennusoikeus on 5. Emätilalle on osoitettu 5 rakennuspaikkaa, eli emätila on käyttänyt rantarakennusoikeutensa eikä uusia rakennuspaikkoja voida osoittaa vaarantamatta maanomistajien yhdenvertaista kohtelua.

9 Muistutus (Satu Peltola)

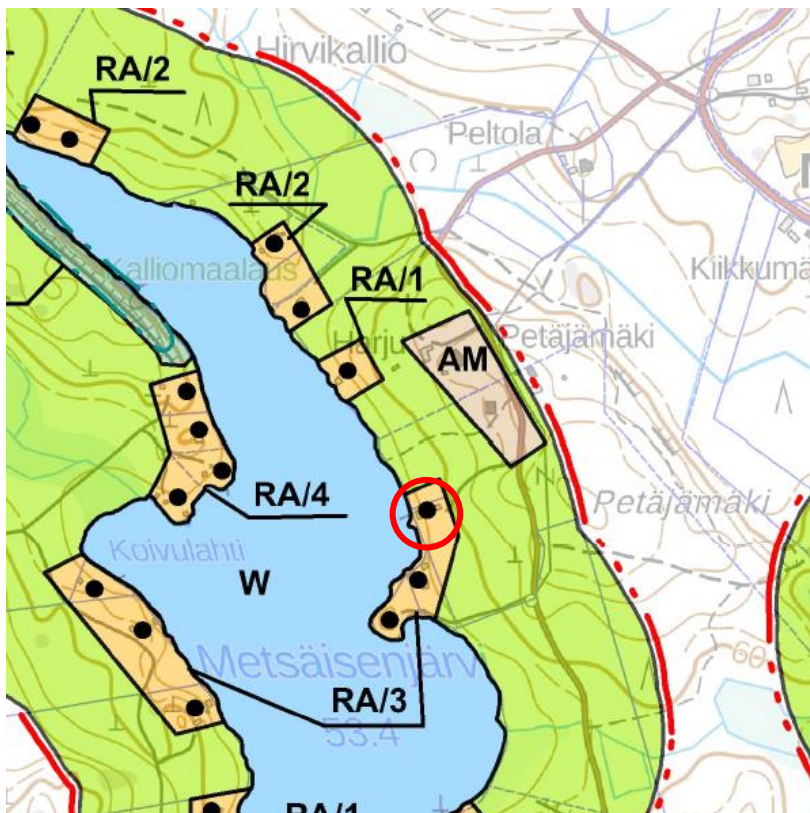
Sain kirjeenne ja sen perusteella ei täysin selvinnyt, miten asiaan voi vaikuttaa niin laitan pyynnön tähän. Meillä on kaksi kohtaa liittyen osoitteeseen Metsä-Muurosen tie 520, Ahomäki.

1. Asia. Kun haimme edellisen kerran rakennuslupaa, olisimme jo silloin halunneet muuttaa vapaa-ajan asunnon vakituiseksi. Kysyimme asiaa silloiselta rakennusvalvojalta, joka ilmoitti heti, ettei ole mahdollista, joten emme hakeneet. Olemme kuitenkin erittäin kiinnostuneita edelleen asiasta. Jos mahdollista muuttaa vakituiseksi asunnoksi nyt niin aivan mahtavaa.

2. Asia. Jos mahdollista, olisin myös kiinnostunut mahdollisuudesta nostaa rakennusoikeutta. Haa-veena olisi saada 50 neliötä lisää, jotta voisi saada kevyen autokatoksen ja/tai sauna/grillikatoksen. Tontilla on kuitenkin siihen hyvin tilaa niin tämä palvelisi käyttöä erityisen hyvin varsinkin, jos saisi myös tuon vakituisen käytön.

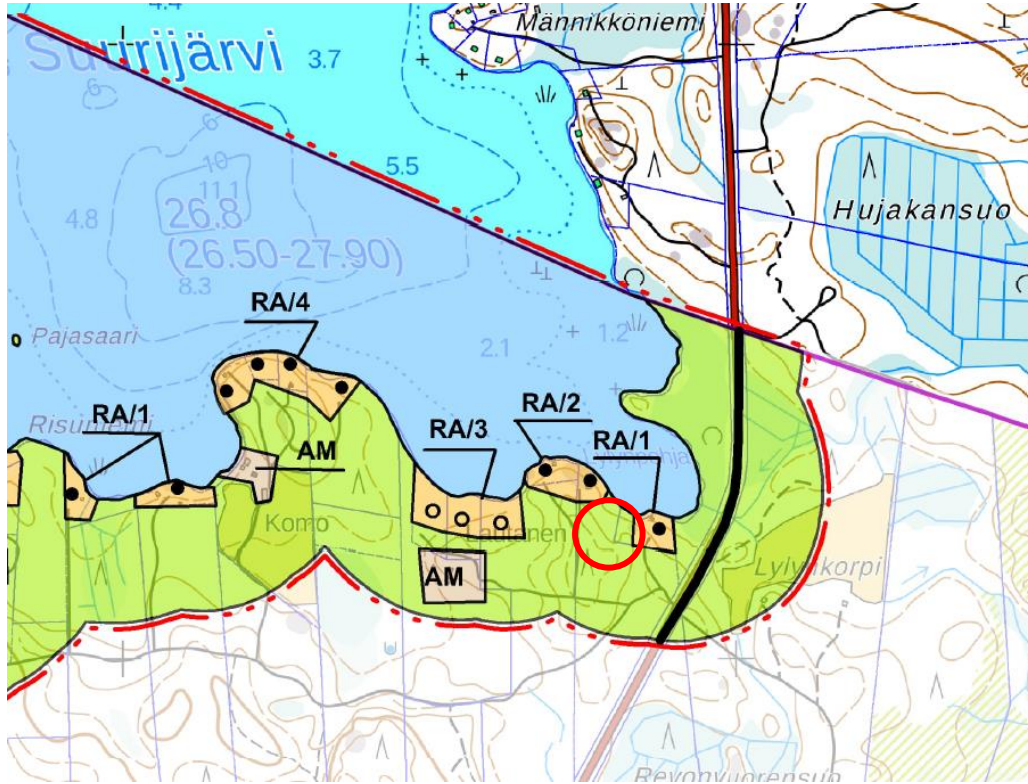
Tämä on hieno uudistus ja toivottavasti vie kokonaisuutta eteenpäin.

Vastine: Tilan 489-410-4-50 koko on noin 2200 m², eli se ei täytä asuinrakennuspaikan vähimmäisko-koa 5 000 m² eikä sitä voida osoittaa vakituiseen asumiseen. Kaavakartalle osoitettu RA-alue ulottuu myös tilan eteläpuoliselle alueelle, josta lisämaata ostamalla on mahdollista kasvattaa rakennuspaikan rakennusoikeutta. RA-määräyksen mukaisesti rakennusoikeus on 7 % rakennuspaikan pinta- alasta, kuitenkin vähintään 150 k-m² ja enintään 200 k-m².



10 Muistutus (Jouko Tompuri Veijo ja Marja-Leena Tompurin puolesta)

Pyydämme, että omistamamme kiinteistön 489-409-1-322 kohdalla rantayleiskaavaan tehtäisiin tarkistelu ja muutos, että kyseiselle tontille rantakaavan kohdalle saisi rakentaa vapaa-ajan asunnon. Vaikka viereisten kiinteistöjen rakennukset ovat jopa n. 10 metrin päästä rannasta, niin tälle kiinteistölle riittäisi 50 metrin matka.

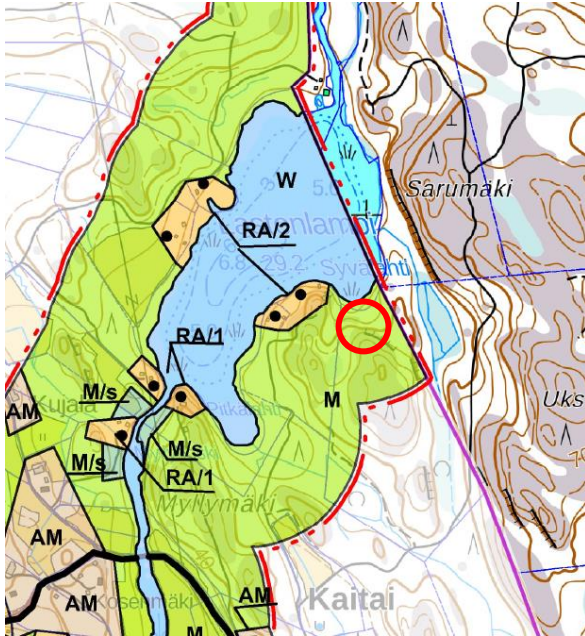


Vastine: Tila 489-409-1-322 kuuluu viereisten tilojen 1:318 ja 1:152 kanssa samaan emätilaan 1:222. Emätilan laskennallinen rakennusoikeus on 1 ja emätilan alueelle on osoitettu 2 olemassa rakennuspaikkaa. Emätila on käyttänyt rantarakennusoikeutensa eikä uusia rakennuspaikkoja voida osoittaa vaarantamatta maanomistajien yhdenvertaista kohtelua.

11 Muistutus (Ari Hauhia)

Rantarakennusoikeus Lastenlammelle. Palsta Syvälahti 9:76.

Rantaviivaa n.110 - 120m. Kesämökki / saunamökki n. 30m rannasta. Ylämaan rajan läheisyyteen ta-
santeelle.



Vastine: Tila 9:76 kuuluu samaan emätilaan 9:40 tilojen 9:77 ja 9:51 kanssa. Emätilalla on rantaviivaa 0,478 kilometriä, muunnettua rantaviivaa 0,260 kilometriä ja laskennallinen rakennusoikeus on 1. Emätilalla on yksi käytetty rakennusoikeus tilalla 9:77. Emätila on käyttänyt rantarakennusoikeutensa eikä uusia rakennuspaikkoja voida osoittaa vaarantamatta maanomistajien yhdenvertaista kohtelua.

12 Muistutus (Pauli Pajunen)

Muistutus Miehikkälän rantayleiskaava ehdotuksesta

Muistutus koskee Kutinpohja 1:247 tilaa. Siinä oli Miehikkälän kunnan rakennustarkastajalta kysyttäessä: ⁴⁸⁹⁻⁴⁰⁹⁻¹⁻²⁴⁷
Tilalla on 2 (kaksi) lomarakennuspaikkaa. Tämä kunnan rakennustarkastajalta Veikko Muurmannilta saatu tieto vaikutti siihen, että myyjäosapuoli hinnoitteli nämä lomarakennuspaikat tilasta saatavaan hintaan.

Kaupat tehtiin ja heti sen jälkeen Rakennustarkastaja Veikko Muurman soitti ja sanoi: myykää toinen tontti hänelle.

Emme suostuneet myymään.

Siitä alkoi vaikeudet : Anoinme rakennuslupaa, sitä ei myönnetty. Syyinä oli, että alkaa Rantayleiskaavan laadinta.

Kaavoitus alkoi: Lievonen oli informoitu rak.tark. Muurmanin toimesta ja tulos oli, että ehdotuksessa ei ollut yhtään lomarakennuspaikkaa

Otin yhteyttä silloiseen lääninhallitukseen ja sieltä tuli virkamies katsomaan ja esitti, että hakekaa poikkeuslupaa.

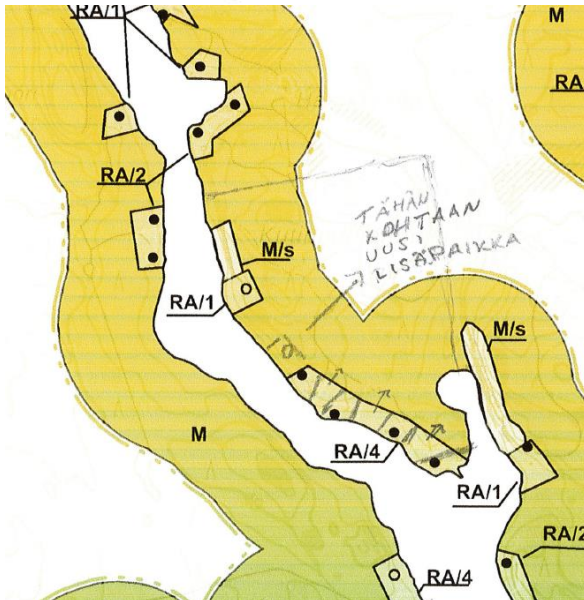
Näin tehtiin ja sillä saatiin kaavaan yksi lomarakennuspaikka. Hänen mielestään toinen lomarakennuspaikka tulee myös kaavaan, ei tullut.

Nyt olisi korkea aika hoitaa tämä vääryys kuntoon.

Kutinpohjan niemestä Kaitaisiin päin on kaavassa 4 lomarakennuspaikkaa, joiden jokaisen välissä on tilan 1:247 maa-aluetta.

Kaavakartassa kaikki on yhtenäisenä alueena joten kartta on harhaanjohtava.

Ehdotan, että nyt se puuttuva lomarakennuspaikka saadaan tässä vaiheessa Miehikkälän rantayleiskavaan.

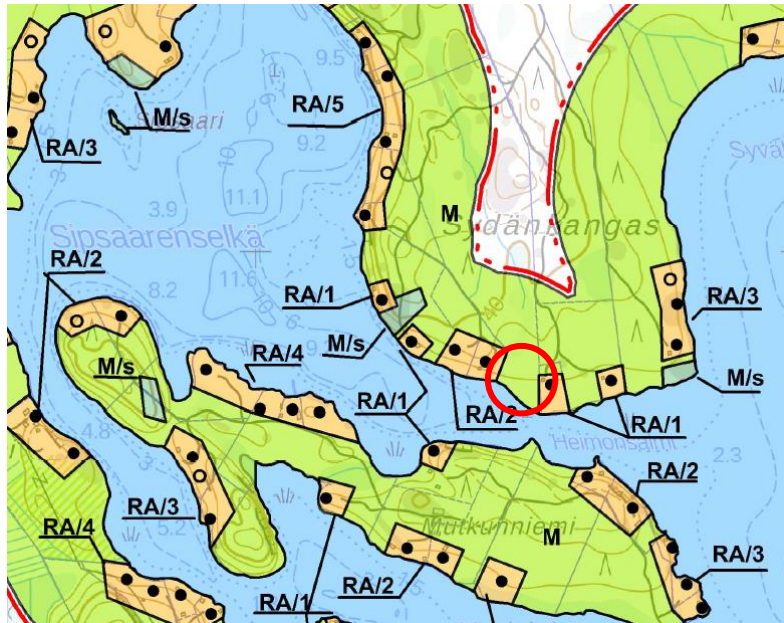


Vastine: Tila 489-409-1-247 kuuluu emätilaan 1:18, jonka laskennallinen rakennusoikeus on 5 ja emätilalle on osoitettu 5 rakennuspaikkaa. Emätila on käyttänyt rantarakennusoikeutensa eikä uusia rakennuspaikkoja voida osoittaa vaarantamatta maanomistajien yhdenvertaista kohtelua. Muutetaan RA-4 alueen rajausta oleva kiinteistöjaotus huomioiden.

13 Muistutus (Kirsti Jacksen)

489-409-6-72

Haen rantarakennuspaikkaa.



Vastine: Tila 6:72 kuuluu emätilaan 6:7 (X). Emätilalle on osoitettu 7 rantarakennuspaikkaa. Emätila on käyttänyt rantarakennusoikeutensa eikä uusia rakennuspaikkoja voida osoittaa vaarantamatta maanomistajien yhdenvertaista kohtelua.