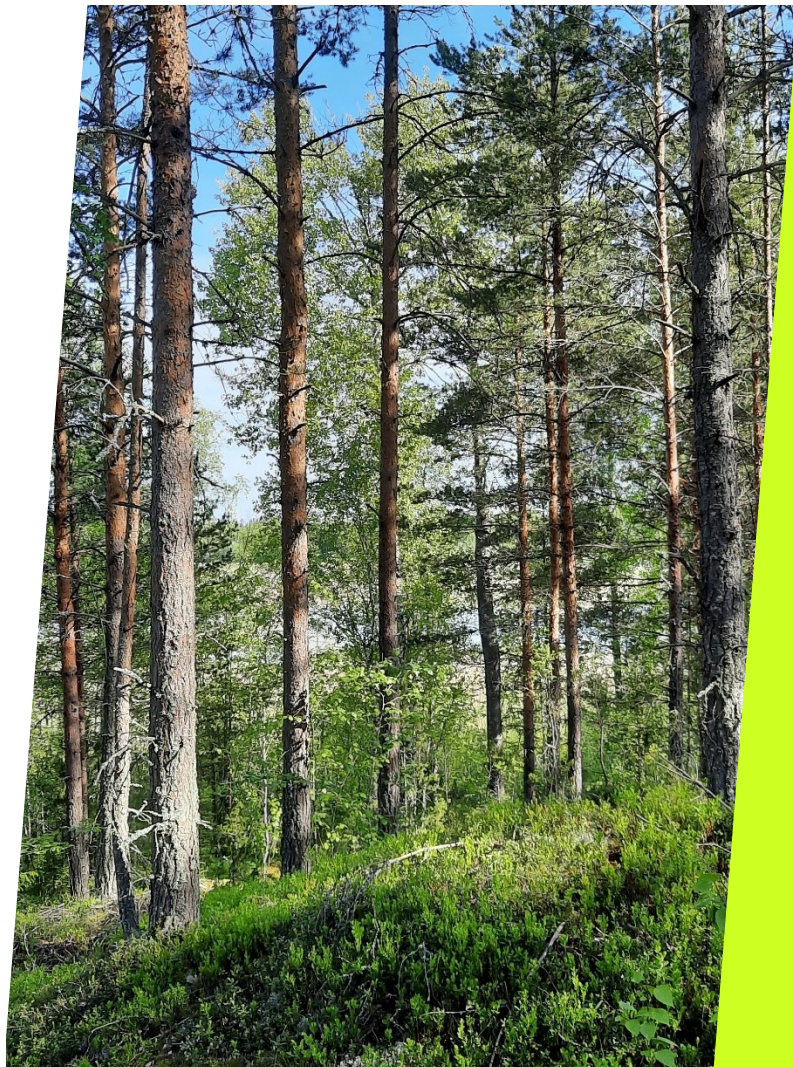


Kaavaehdotuksesta annettujen lausuntojen ja muistutusten tiivistelmät sekä niiden vastineet

Tähän asiakirjaan on koottu *Rantaosayleiskaavan muutos, maanomistajien aloitteet 2020*-kaavan kaavaehdotuksesta ja sen lisäkuulemisesta saadut lausunnot ja muistutukset tiivistettynä, kaavanlaatijan vastineet sekä näistä aiheutuneet toimenpiteet.



Sisällysluettelo

1	Lausunnot 12.6.-12.7.2024	1
1.1	Kymenlaakson liitto 24.6.2024	1
1.1.1	Kaavanlaatijan vastine	1
1.1.2	Toimenpiteet.....	1
1.2	Kymenlaakson museo 4.7.2024	2
1.2.1	Kaavanlaatijan vastine	2
1.2.2	Toimenpiteet.....	2
1.2.3	Kuvat	2
1.3	Kaakkois-Suomen ELY-keskus 10.7.2024	3
1.3.1	Kaavanlaatijan vastine	3
1.3.2	Toimenpiteet.....	3
1.3.3	Kuvat	4
2	Muistutukset 12.6.-12.7.2024	5
2.1	Muistutus NN1 5.7.2024	5
2.1.1	Kaavanlaatijan vastine	5
2.1.2	Toimenpiteet.....	5
2.1.3	Kuvat	5
2.2	Muistutus NN2 9.7.2024	7
2.2.1	Kaavanlaatijan vastine	7
2.2.2	Toimenpiteet.....	7
2.2.3	Kuvat	8
2.3	Muistutus NN3 10.7.2024	9
2.3.1	Kaavanlaatijan vastine	9
2.3.2	Toimenpiteet.....	10
2.3.3	Kuvat	10
2.4	NN4 12.7.2024	11
2.4.1	Kaavanlaatijan vastine	11
2.4.2	Toimenpiteet.....	11
2.4.3	Kuvat	12
2.5	NN5 12.7.2024	13
2.5.1	Kaavanlaatijan vastine	13
2.5.2	Toimenpiteet.....	14
2.5.3	Kuvat	14
3	Kohdennettu lisäkuuleminen 30.12.2024-24.1.2025	15
3.1	Lisäkuuleminen NN6 18.1.2025	15

3.1.1	Kaavanlaatijan vastine	15
3.1.2	Toimenpiteet.....	16
3.1.3	Kuvat	16
3.2	Lisäkuuleminen NN7 23.1.2025	17
3.2.1	Kaavanlaatijan vastine	17
3.2.2	Toimenpiteet.....	17
3.2.3	Kuvat	17
3.3	Lisäkuuleminen NN5 23.1.2025	18
3.3.1	Kaavanlaatijan vastine	18
3.3.2	Toimenpiteet.....	19
3.3.3	Kuvat	19
3.4	Lisäkuuleminen NN3 23.1.2025	20
3.4.1	Kaavanlaatijan vastine	20

1 Lausunnot 12.6.-12.7.2024

1.1 Kymenlaakson liitto 24.6.2024

Kymenlaakson liitto pyytää päivittämään kaavaselostuksen maakuntakaavatilanteen osalta, erityisesti suunnittelumääräysten ja maakuntakaavan ohjausvaikutuksen osalta.

1.1.1 Kaavanlaatijan vastine

Kaavaselostusehdotus, luku 2.2.: Suunnittelumääräysten sisältö vastaa rantojen maankäytönsuunnittelun yleisiä suunnitteluperiaatteita ja maankäyttö- ja rakennuslain vaatimuksia. Ei ole ollut tarpeen erikseen nimetä, miten koko maakuntaa koskevat suunnittelumääräykset on huomioitu kaavaratkaisussa, koska niiden sisällön ei ole katsottu merkittävästi poikkeavan muista kaavamuutokseen kohdistuvista suunnitteluvaatimuksista. Kaavamuutoksista ne, joilla on maakunnallista merkitystä, on muutoksen vaikutukset ja ehdotuksessa esitetyn kaavaratkaisun suhde maakuntakaavaan arvioitu riittävällä tarkkuudella. Kaavamuutos ei ole ristiriidassa maakuntakaavan tavoitteiden kanssa.

Rantaosayleiskaavoituksen kannalta keskeisimmät suunnittelumääräykset on kirjattu auki osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan (OAS 23.4.2024).

1.1.2 Toimenpiteet

Kaavaselostusta on täydennetty koko maakuntaa koskevien suunnittelumääräysten sekä kaavan suhde maakuntakaavaan -kappaleen osalta.

1.2 Kymenlaakson museo 4.7.2024

Kymenlaakson museo nosti esille kaksi Oravalassa (karttalehti 10) sijaitsevaa kohdetta; pohjoisempi **Oravala (Oravula) Vanhankylänpelto** (muinaisjäännösrekisterin tunnus 1000012838) ja eteläisempi **Oravala Vanhankylänpelto 3** (rekisteritunnus 1000047264).

Museo piti rakennuspaikojen siirtoa ja muinaisjäännöksen osoittamista Oravalassa (Oravula) positiivisena. Kaavaehdotuksen mahdollistamalla maankäytöllä ei ole vaikutusta kohteeseen Oravala Vanhankylänpelto 3.

Museolla ei ollut huomioitavaa kaavaehdotuksesta rakennetun kulttuuriympäristön tai maiseman osalta.

1.2.1 Kaavanlaatijan vastine

Merkitään tiedoksi, että rakennusoikeuden siirto toiseen paikkaan ja muinaisjäännöksen osoittaminen kaavassa vaikuttavat positiivisesti arkeologisen kulttuuriperinnön turvaamiseen alueella. Oravalan eteläisen muutosalueen läheisyydessä sijaitsevaa arkeologista löytöpaikkaa ei merkitä kaavaan, mutta sitä koskevat tiedot on päivitetty kaavaselostukseen.

1.2.2 Toimenpiteet

Kaavaselostukseen on päivitetty tietoja arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Oravalan ja Lintukymen siirtokohteessa kaavaratkaisua on muutettu luonnonympäristöä koskevien lausuntojen johdosta, ja yhteistyössä maanomistajan kanssa. Oravalasta siirretään vain yksi rakennusoikeus, ja muut asuinrakentamisen alueet jäävät kaavakartalla nykyiselle paikalleen Oravalassa. Oravalaan jää siten kahden rakennuspaikan muodostama pientalovaltainen asuntoalue (AP) osittain muinaismuistoalueelle (sm) ja niiden eteläpuolelle kolmen rakennuspaikan muodostama pientalovaltainen asuntoalue (AP). Lintukymellä siirretty rakennusoikeus sijoittuu ehdotuksen mukaiselle paikalle, tilan etelärajalle. Näin ollen muu luonnonympäristön suojelutavoitteiden näkökulmasta arvokas osa Lintukymen ranta-alueesta säilytetään rakentamiselta vapaana.

1.2.3 Kuvat



Kuva 1 Vasemmallalla ote 6.5.2024 kaavaehdotuksesta ja oikealla ote 26.11.2024 kaavaehdotuksesta Oravalasta, karttalehti 10.

1.3 Kaakkois-Suomen ELY-keskus 10.7.2024

ELY-keskus oli kiinnittänyt erityistä huomiota Natura 2000 -verkostoon kuuluvaan alueeseen, Lintukymeen (karttalehti 11). ELY-keskus esitti, että kaavaehdotukseen tehdyt muutokset eivät olleet riittäviä ja että Lintukymelle siirrettävien rakennuspaikkojen tulisi sijaita kauempana rannasta, käytännössä ranta-alueen ulkopuolella. Ely-keskus pitää ranta-alueelle kohdistuvien kaavamerkintöjen ja määräysten tavoitetta ja tarkoitusta Natura-alueen luonnonarvojen säilymisen kannalta hyvänä. ELY-keskus kuitenkin katsoo, että luonnonsuojelulakiin kirjatun varovaisuusperiaatteen mukaisesti uudet rakennuspaikat tulee sijoittaa kauemmas rannasta siten, että ne ovat selkeästi rantaintressivyöhykkeen ulkopuolella.

Liikennevastuualue on esittänyt lausuntonaan, että yksittäisillä kaavamuutoskohteilla ei ole havaittavia vaikutuksia valtion tieverkolle ei sujuvuuden eikä liikenneturvallisuuden osalta.

1.3.1 Kaavanlaatijan vastine

Tähän kaavamuutokseen sisältyy useita rakennusoikeuden siirtokohteita. Kaikki siirrot tehdään maanomistusyksikköjen sisällä, mutta joissakin tapauksissa tilan rajautuvat eri vesialueisiin. Kaikki siirrettävät rakennusoikeudet on merkitty voimassa olevaan kaavaan. Siirtoja tehdään kaavaselostuksessa kerrotun mukaan 1:1, eli ei ole käytetty esimerkiksi vesistöalueille määriteltyjä siirtokertoimia. Muutoksessa sovelletaan voimassa olevien kaavojen hyväksytyjä mitoitusperiaatteita. Rakennuspaikkojen lukumäärä säilyy siirtojen osalta kaavassa ennallaan. Pääosa siirtotarkastelukohteista on omarantaisia lomarakennuspaikkoja.

Lausunnossa esitetään, että uudet rakennuspaikat tulee sijoittaa Lintukymellä kauemmas rannasta siten, että ne ovat selkeästi rantaintressivyöhykkeen ulkopuolella (yli 200 metriä). Kaavoitettu ranta-alue ulottuu Lintukymellä noin 150-200 metrin etäisyydelle. Oravalassa tutkittavana on rakennusoikeuden siirto ranta-alueelta, jossa AO-korttelialueet sijaitsevat noin 100-150 metrin etäisyydellä rantaviivasta. Oravalassa tällaisia AO-rakennuspaikkoja on kaavassa kuusi. Rakennusoikeudet ovat muodostuneet rantaosayleiskaavan mitoitusperiaatteiden mukaisesti. Luonnoksessa oli esitetty Oravalasta siirrettäväksi eteläisimmät neljä toisen rivin rakennusoikeutta. Kuitenkin ehdotuksessa ratkaisua muutettiin siirtämällä muinaismuistoalueella sijaitsevat, pohjoisimmat kaksi asuinrakennuspaikkaa Oravalasta Lintukymelle. Lintukymen ranta-alueella nämä rakennusoikeudet oli sijoitettu alueen eteläosaan, jossa rantaetäisyys ja yhteys vesialueeseen on nykyistä sijaintia vastaava. Kaksi muuta rakennusoikeutta pyrittiin sijoittamaan Lintukymen ranta-alueelle siten, että välitön rantavyöhyke säilyy, mutta rakennuspaikoilta olisi näkymä vesialueelle.

Siirrettävien rakennusoikeuksien lukumäärä on valikoitunut kaavatyön aloitusvaiheen tavoiteasettelussa. Rakennusoikeuksista on käytetty koko kaavaprosessin ajan termiä taustamaan rakennusoikeus, koska kyseessä ei ole rantaosayleiskaavoituksen tavanomainen omarantainen rantarakennuspaikka. Kuitenkin voimassa olevassa kaavassa rakennuspaikat sijaitsevat nimenomaan ranta-alueella ja rantaintressivyöhykkeellä, alle 200 metrin etäisyydellä rannasta.

Lausunnossa esitetään, että kaavaehdotukseen tehdyt muutokset eivät ole riittäviä lieventämään kaavan toteuttamisesta aiheutuvia vaikutuksia Lintukymen ranta-alueella ja Natura-alueen välittömässä läheisyydessä. Kaavaluonnoksessa (10.1.2022) kaavamuutosalue oli rajattu metsäautotiehen, mutta ehdotuksessa muutosalue oli laajennettu koskemaan tilan koko ranta-alueella. Näin saatiin rakentamisalueille tarpeellista liikkumavaraa takamaaston suuntaan, jonka tarkoituksena oli myös selvittää rakentamisen suhdetta rantaan. Puskurivyöhykkeenä toimii virkistyskäyttöön tarkoitettu alue. Luonnokseen nähden erityisesti pohjoisempaa korttelialuetta rajattiin ehdotuksessa niin, että asuinpihapiirin rakennuksia olisi mahdollista sijoittaa tieuran itäpuolelle. Rakennusalueella ei kuitenkaan katsottu tarkoituksenmukaiseksi osoittaa kokonaan tien itäpuolelle 100-150 metrin etäisyydelle rannasta paikkaan, jossa maasto on alavaa ja voimakkaasti ojitettua.

1.3.2 Toimenpiteet

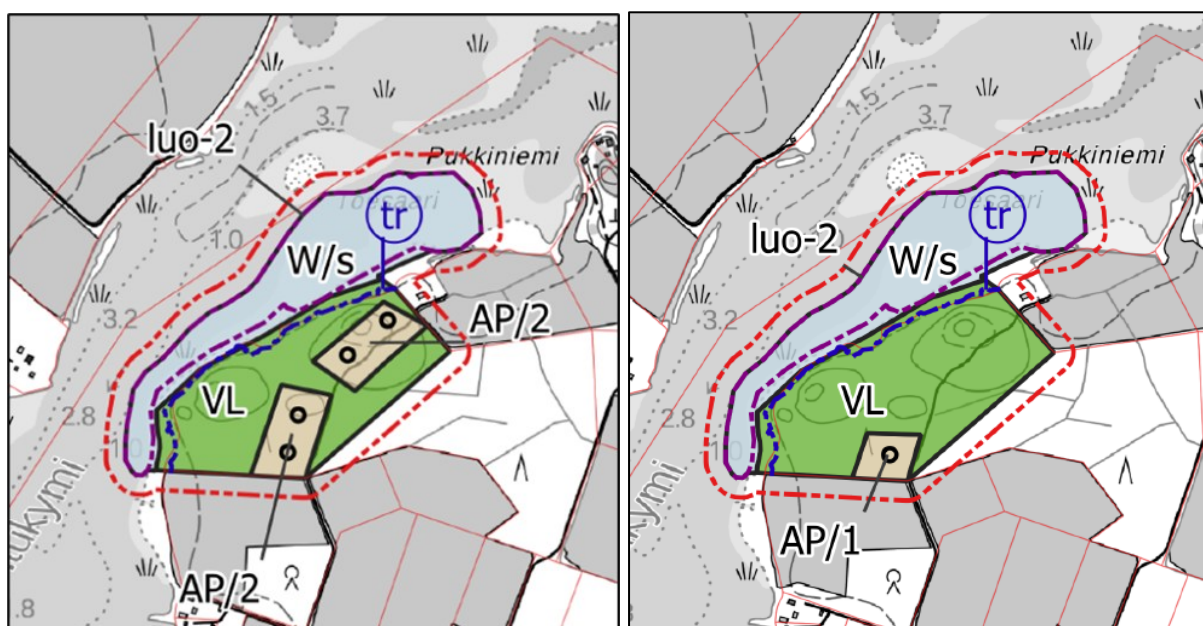
Oravalan ja Lintukymen siirtokohteissa kaavaratkaisua on muutettu luonnonympäristöä koskevien lausuntojen johdosta, ja yhteistyössä maanomistajan kanssa. Vaihtoehtoisia sijoittamispaikkoja etsittiin 1-3

rakennusoikeudelle Lintukymen suunnittelualueen itäosasta. Kaavaratkaisussa, johon päädyttiin, Oravalasta siirretään vain yksi rakennusoikeus, ja muut asuinrakentamisen alueet jäävät kaavakartalla nykyiselle paikalleen Oravalassa. Oravalaan jää siten kahden rakennuspaikan muodostama pientalovaltainen asuntoalue (AP) osittain muinaismuistoalueelle (sm) ja niiden eteläpuolelle kolmen rakennuspaikan muodostama pientalovaltainen asuntoalue (AP). Lintukymellä siirretty rakennusoikeus sijoittuu ehdotuksen mukaiselle paikalle, tilan etelärajalle. Näin ollen muu luonnonympäristön suojelutavoitteiden näkökulmasta arvokas osa Lintukymen ranta-alueesta säilytetään rakentamiselta vapaana, ehdotuksen mukaisesti lähivirkistysalue (VL).

1.3.3 Kuvat



Kuva 2 Vasemmallalla ote 6.5.2024 kaavaehdotuksesta ja oikealla ote 26.11.2024 kaavaehdotuksesta Oravalasta, karttalehti 10.



Kuva 3 Vasemmallalla ote 6.5.2024 kaavaehdotuksesta ja oikealla ote 26.11.2024 kaavaehdotuksesta Lintukymeltä, karttalehti 11.

2 Muistutukset 12.6.-12.7.2024

2.1 Muistutus NN1 5.7.2024

Muistutus koskee Hillosensalmen matkailupalveluiden aluetta RM-mat-2 (karttalehti 19). Suurin huolenaihe on melu sekä rakennusvaiheessa että palveluiden ollessa toiminnassa. Muistutuksessa toivotaan myös että rakennuksia ei rakenneta liian lähelle rajaa ja tarvittavasta suojauksesta aidoin tai etäisyyksin huolehditaan. Huoli heräsi myös alueella kulkevasta mökkitiestä.

2.1.1 Kaavanlaatijan vastine

Alueella on voimassa Valkealan kunnanvaltuuston vuonna 2007 hyväksymä rantayleiskaava, jossa alue on osoitettu ranta-asemakaavalla suunniteltavaksi matkailua palvelevien rakennusten alueeksi (RM). Ranta-asemakaavaa laadittaessa tulisi ratkaistavaksi yksityiskohtaisesti rakennusten koko, laatu, sijainti ja muut alueen sisäiset järjestelyt.

Kaavaehdotuksen RM-mat2-alue ei eroa pääkäyttötarkoitukseltaan tai laajuudeltaan voimassa olevasta Valkealan pohjoisosan rantayleiskaavasta. Kaavamuutoksen myötä velvoite ranta-asemakaavoituksesta poistuu, koska yleiskaavamuutos laaditaan siten, että se toimii jatkossa rakentamista ohjaavana kaavana. Kuitenkin ennen rakennusluvan myöntämistä edellytetään laatimaan yksityiskohtainen suunnitelma aluekokonaisuuden toteuttamisesta.

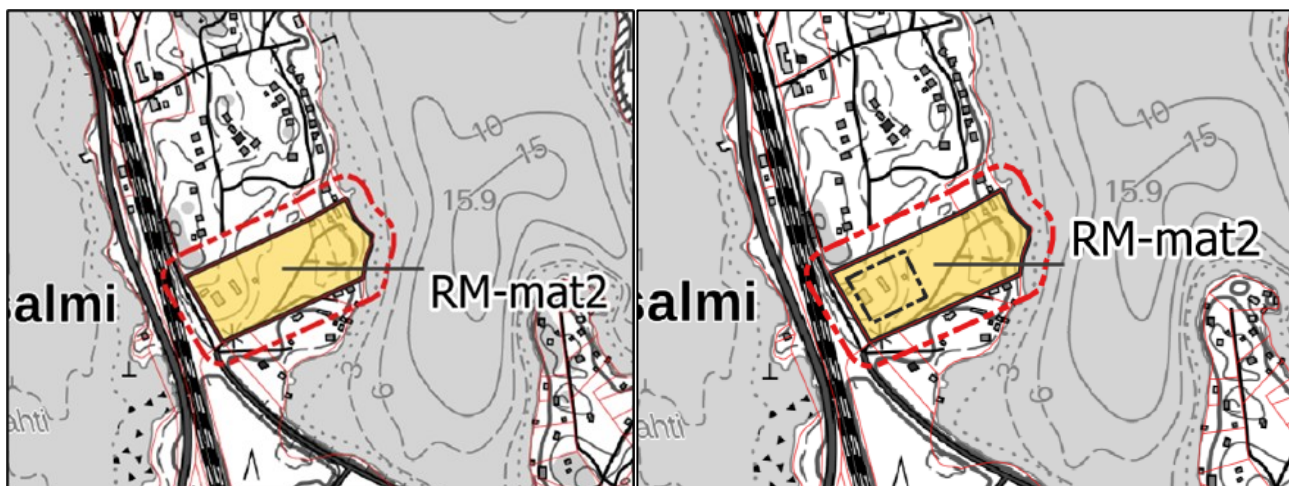
Kaavamääräykset ohjaavat alueella rakentamista, rakennusten käyttötarkoitusta ja määrää. Rakentamisessa noudatetaan kaupungin rakennusjärjestystä niiltä osin kuin kaavassa ei ole yksilöity. Kaavamääräykset eivät ota kantaa matkailupalveluiden toiminnan laatuun, vesiliikenteeseen tai vesialueelle suuntautuvaan toimintaan.

Virallinen tieoikeus muistuttajan kiinteistölle on perustettu Maanmittaustoimituksella naapurikiinteistöjen alueelle, ei kaavamuutosalueen kiinteistölle 286-431-1-45.

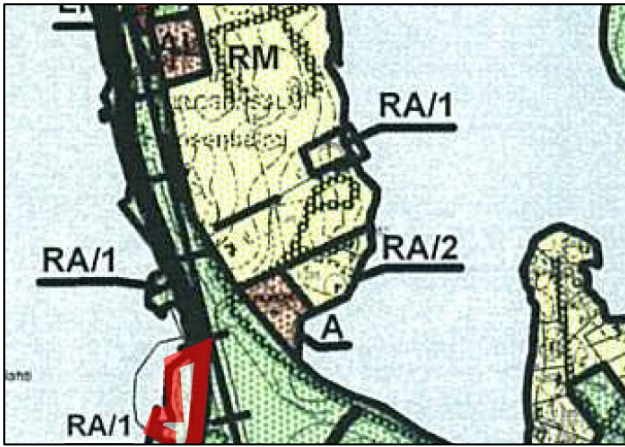
2.1.2 Toimenpiteet

Muistuttajan kysymyksiin kaavamerkintöjä, kaavamääräyksiä, kulkuyhteyksiä ja alueen pääkäyttötarkoituksen mukaista toimintaa koskien on vastattu sähköpostitse jo nähtävilläoloaikana. Muistutuksessa ei ole esitetty sellaisia perusteluja, joiden johdosta kaavaehdotusta olisi tarve muuttaa.

2.1.3 Kuvat



Kuva 4 Vasemmalla ote 6.5.2024 kaavaehdotuksesta ja oikealla ote 26.11.2024 kaavaehdotuksesta Hillosensalmelta, karttalehti 19.



Kuva 5 Ote voimassa olevasta Valkealan pohjoisosan rantaosayleiskaavasta Hillosalmelta, karttalehti 14.

2.2 Muistutus NN2 9.7.2024

Muistutuksessa todettiin 12 rakennuspaikan olevan liikaa Koskijärvellä (karttalehti 20). Huolta oli herättänyt rantarakentamisen vaikutukset vesistöön, linnustoon sekä järven asukkaisiin ja loma-asukkaisiin.

2.2.1 Kaavanlaatijan vastine

Kyseessä ei ole 12 täysin uutta rakennuspaikkaa, vaikka kyseiset alueet ovat nykyisin rakentamattomia. Muutoksessa on kyse voimassa olevan Valkealan pohjoisosan rantayleiskaavan (hyväksytty v. 2007) rakennuspaikkojen uudelleensijoittelusta Koskijärvellä. Voimassa olevassa kaavassa rakennuspaikat ovat sijainneet hajallaan Suutarinvuoren suunnalla kahden ja kolmen rakennuspaikan, ja Koskijärvenniemessä neljän rakennuspaikan muodostamina korttelialueina. Kolme rakennuspaikkaa Amalianlahdessa ovat sijainneet pääpiirteissään samalla kohtaa kuin nähtävillä olleessa ehdotuksessa, mutta sen rakennusalueen rajausta on hieman tarkistettu maastonmuodot huomioiden.

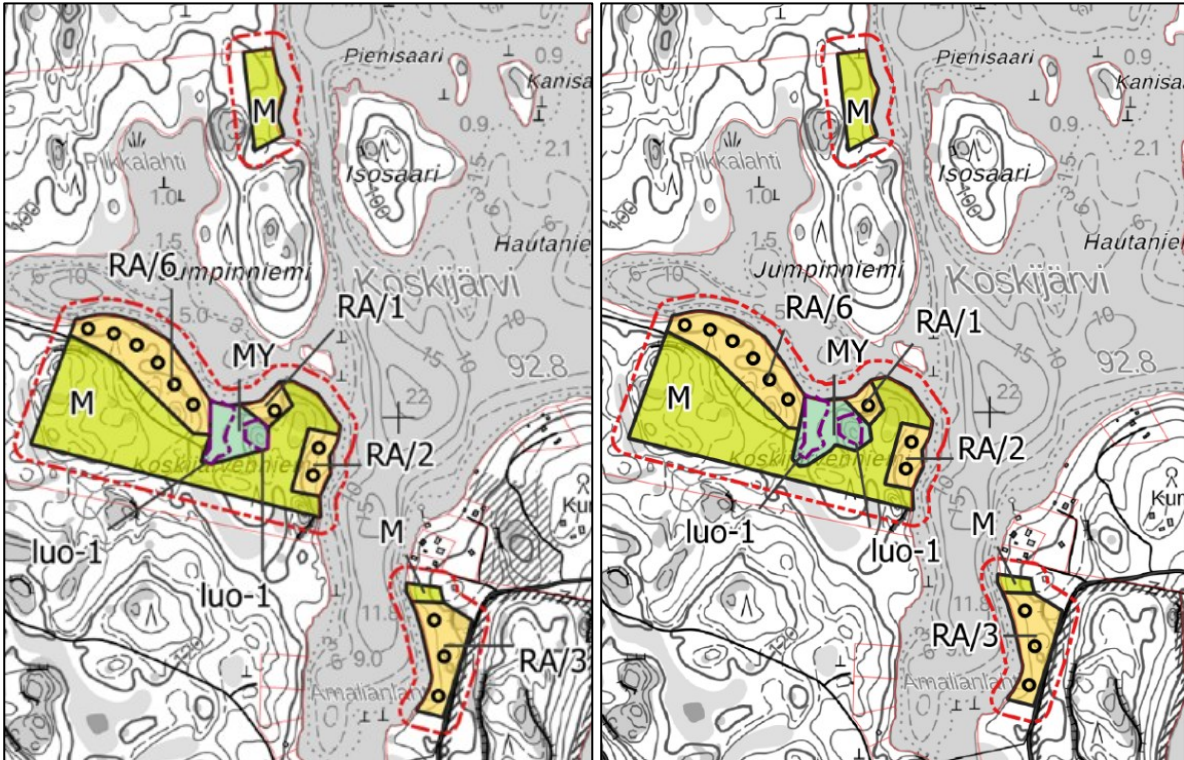
Alueet, joilta rakennusoikeus on ehdotuksessa siirretty ovat kaavaehdotuksessa maa- ja metsätalousalueita (M-merkintä), eli koko järven länsiranta olisi siten jatkossa noin kahden ja puolen kilometrin pituudelta yhtenäisesti rakentamiselta vapaa. Ehdotuksessa rakentaminen on keskitetty olemassa olevan tiestön varteen järven eteläosaan, jossa neljä rakennuspaikkaa sijaitsi kaavassa ennestään. Ehdotuksessa on osoitettu kaikkiaan yhdeksän lomarakennuspaikkaa Koskijärvenniemeen, paikalliset luonnonarvot säilyttäen, ja kapeikko Jumpinniemen kohdalla jää edelleen luonnontilaan. Huolta herättänyt etäisyys Koskijärvenniemen itärannalta lahden toiselle rannalle on kapeimmillaan 170 metriä. Vertailuna Koskijärven pohjoispäässä kahden voimassa olevan kaavan mukaisen rakennuspaikan etäisyys vastarannan mökkeihin on tätä pienempi, vain 100-120 metriä. Rakennuspaikkojen kaavamuutoksella tehtävä uudelleen sijoittelu on nykyistä kaavaa parempi luonnonympäristön kannalta, sekä alueiden toteuttamisen taloudellisesta näkökulmasta. Voimassa olevan kaavan mukaisten korttelialueiden toteuttamiseen olisi vaadittu ennestään rakentamattomalle Koskijärven länsirannalle voimakkaita maastonmuokkaustöitä, uutta tiestöä, ja pitkät vapaat rannanosat olisivat jakautuneet osiin, jolloin häiriöt luonnonympäristölle kohdentuisivat laajemmalle alueelle.

Vesistöön kohdistuva rasitus rantarakentamisen johdosta ei olennaisesti muutu, koska vesien suojelusta ja rantapuuston säilyttämisestä on olemassa määräykset ja rantarakennuspaikkojen kokonaismäärä järvellä pysyy ennallaan. Voimassa olevaan kaavaan nähden rakentamisen määrä lomarakennuspaikalla saa olla enintään 200 k-m², joka on 50 k-m² enemmän kuin voimassa olevassa kaavassa. Vaikutus luontoon ja linnustoon voi olla pohjoisella alueella positiivinen, kun muutoksen myötä jää pitkä yhtenäinen rannanosa rakentamisen suorien vaikutusten ulkopuolelle.

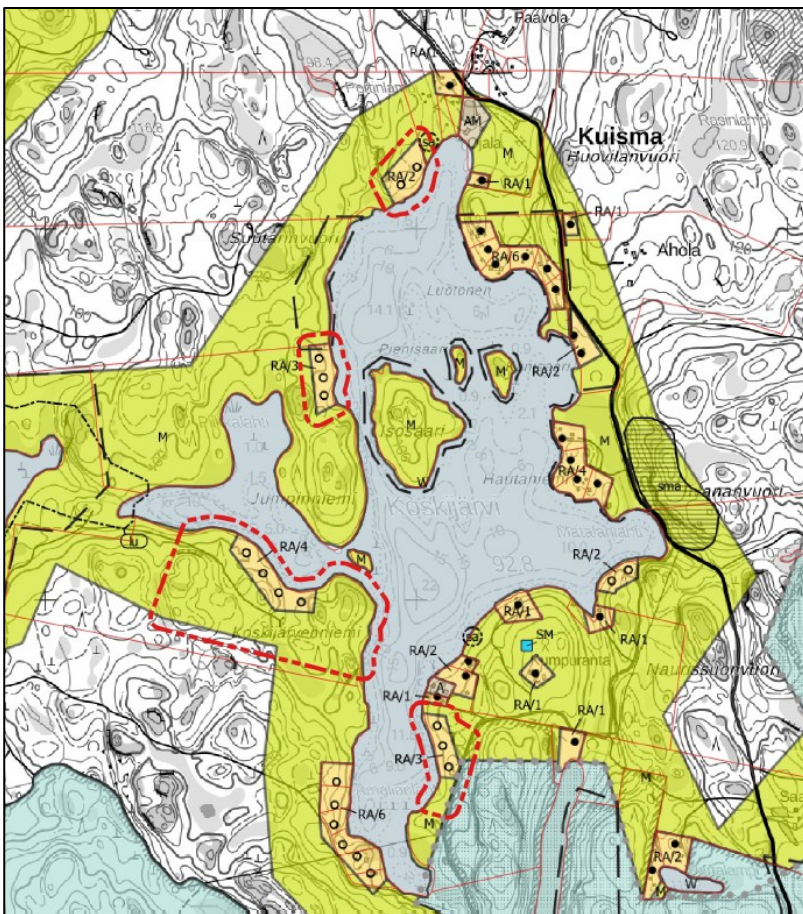
2.2.2 Toimenpiteet

Ei muutosta.

2.2.3 Kuvat



Kuva 6 Vasemmalla ote 6.5.2024 kaavaehdotuksesta ja oikealla ote 5.2.2025 teknisesti tarkastetusta 26.11.2024 päivätystä kaavaehdotuksesta Koskijärvellä, karttalehti 20.



Kuva 7 Ote voimassa olevasta kaavasta.

2.3 Muistutus NN3 10.7.2024

Muistutus koski rakennuspaikan siirtoa saaresta mantereelle Siikasella (karttalehti 22). Muistutuksessa tuotiin esille kaavamääräykset, rakennusoikeuden määrä sekä luonto ja -maisemavaikutukset, erityisesti kaavaratkaisun poikkeavuus luontoselvityksen suositukseen herätti muistuttajassa huolta.

2.3.1 Kaavanlaatijan vastine

Voimassa olevan Valkealan pohjoisosan rantayleiskaavan mukainen rakennuspaikka sijaitsee Pyyppirtinsaarella. Rakennuspaikan pinta-ala on 2400 m², jolloin kaavamääräyksen mukainen enimmäisrakennusoikeus on 125 k-m². Rakennusten vaadittu etäisyys rannasta on 20 tai 30 metriä. Saaren koko ja muoto on uudisrakentamisen näkökulmasta haastava, koska rakennukselta edellytettävät vaatimukset, rakentamisen etäisyysvaatimukset ja erityisesti vaatimus suojapuuston säilyttämisestä rakennuspaikalla on vaikea täyttää.

RA-4 alueen kaavamääräyksessä rakennusoikeuden enimmäismäärä on enintään 7 % pinta-alasta tai 150 k-m². Rakennusoikeus voi siten olla enintään 150 k-m², kaikki rakentaminen yhteenlaskettuna. Muistutuksessa on esitetty huomio siitä, että enintään 25 k-m² saunarakennuksen vähimmäisetäisyys on nykyisin 20 metriä ja lomarakennuksen 30 metriä riippumatta rakennuksen koosta. Kaavamuutos lyhentää saunan rakentamisen vähimmäisetäisyyttä suhteessa voimassa olevaan kaavaan, kuitenkin yli 15 k-m² saunarakennusta ei sallita. Loma-asuinrakennus on sijoitettava vähintään 25 metrin etäisyydelle rantaviivasta, ja niemen kapeudesta johtuen etäisyys eteläkärjestä on oltava vähintään 30 metriä. Lomarakennuksen sijainti täsmentyy rakentamisluvan yhteydessä.

Koko niemi, johon muutos kohdistuu, on osoitettu sekä luonnos- että ehdotuskartalla luo-1-alueena. Muistutuksen kartoilla esitetyt hakkuualueet sijaitsevat Mäntyharjun puolella, ja siten myös suunnittelualueen ulkopuolella. Kaavamääräyksiä on muotoiltu uudelleen lakiuudistusten vuoksi, koska ei ole tarkoituksenmukaista viitata uudessa kaavassa kumoutuneeseen lakiin. Kaavamääräysten sanamuotoja on päivitetty sekä aluevarausten, että informatiivisten merkintöjen osalta. Luonnon arvokkaat alueet näytetään likimääräisellä tarkkuudella kaavakartalla, mutta niiden huomioimisessa metsänkäsittelyn tai muun suojelun yhteydessä noudatetaan aina voimassa olevaa lakia ja suosituksia.

Alueiden suojelu on maanomistajan päätettävissä. Kaavan jäädessä ennalleen alue jäisi rakentamatta maa- ja metsätalousalueeksi (M). Muutoksen tavoitteena kuitenkin on siirtää rakennusoikeutta maanomistajan alueelta toiselle. Mikäli rakennusoikeus Siikasella hyväksytään kaavamuutosehdotuksessa esitettyyn paikkaan, suojelu ei ole enää vaihtoehto. Kaupunki on maanomistajan aloitteesta kaavoituksella edistänyt suojelualueiden perustamista tämän kaavamuutoksen kohteissa Jaalan luoteisosassa Verukkaanlammella ja Repoveden Korpisaarella Hillosensalmen itäpuolella. Tämän kohteen osalta tavoitteena on rakennusoikeuden siirto Pyyppirtinsaaresta ko. niemeen, siitäkin huolimatta, että alueen toteuttaminen voi aiheuttaa muutoksia ympäristössä ja rakentamisen aiheuttamalta heikentävältä vaikutukselta alueen luontoarvoihin ei voi kokonaan välttyä. Vaikutusten arviointia on tehty koko kaavatyön ajan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kerrotun mukaisesti. Kaavaselostuksen luvussa 6 on käsitelty rantaosayleiskaavamuutoksen keskeisten vaikutusten arviointi kaavatyön oikeusvaikutuksiin ja mittakaavaan soveltuvalla tarkkuudella.

Rakennusoikeuden kokonaismäärä on vastaava kuin muilla Valkealan pohjoisosan kaavan rakennuspaikoilla, vaikka määräys on muista tässä muutoksessa käsiteltävistä lomarakennusalueista poikkeava. Valkealan pohjoisosissa on useita rakennuspaikkoja toteutettu vastaavasti maisemallisesti arvokkaassa niemessä, jossa enimmäisrakennusoikeus on 150 k-m². Vesistömaisemassa erottuvat kallioniemet ovat alueen vesistöillä varsin tyypillisiä. Määräysten tarkoituksena on ohjata rakentamista siten, että rantapuustoa säilytetään ja rakentaminen sopeutetaan maisemaan. Kuitenkin kaavassa osoitetulla rakentamiseen tarkoitettulla alueella tulee olla mahdollista myös rakentaa pääkäyttötarkoituksen mukaisesti tavanomaiseen loma-asumiseen liittyviä rakennuksia. Rakennusten sijoittelu ja koko tarkentuu kaavan perusteella myönnettävän rakentamisluvan yhteydessä. Kaavaan kohteena oleva niemi on osoitettu lomarakentamiseen tarkoitettuna

alueena, joka tarkoittaa sitä, että se ei ole kaavaehdotuksessa tarkoitettu täysin suojeltavaksi, vaikka alueen arvot tulee ottaa rakentamisessa huomioon.

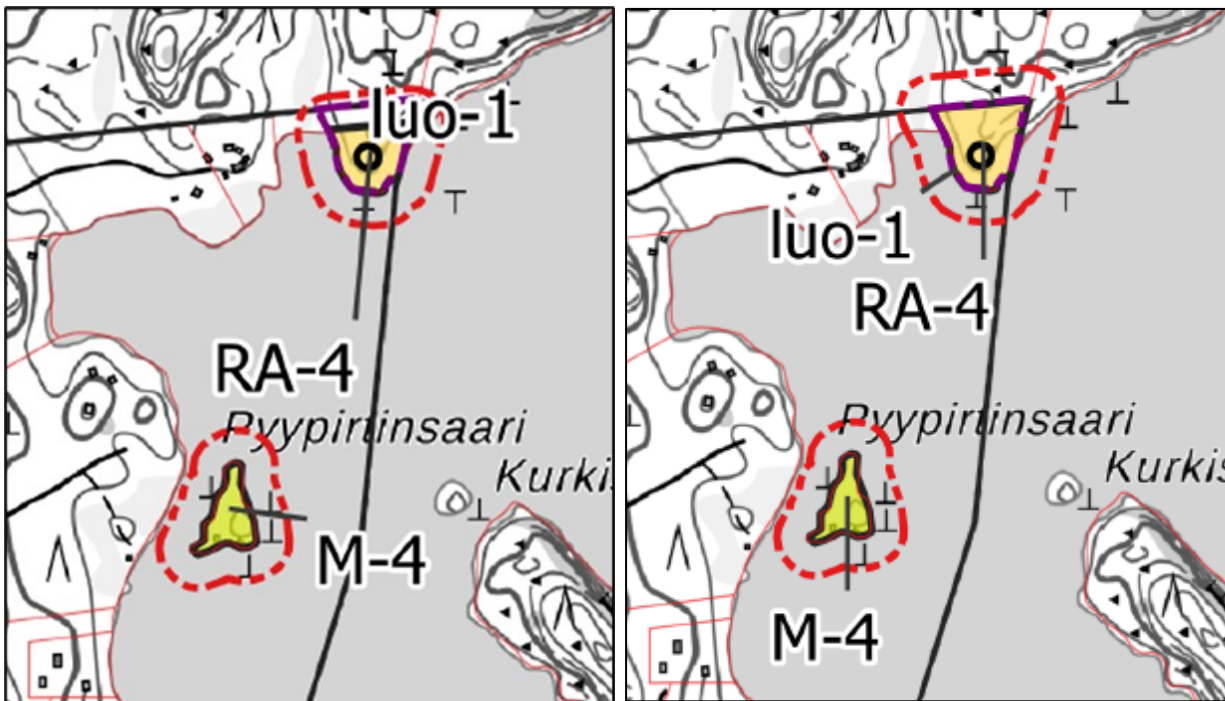
Maisemavaikutusten arvioinnissa on huomioitu kohteiden näkyvyys vastarannalle ja vaikutukset vastarannalta avautuvaan maisemaan ja näkymiin. Tarkastelussa on arvioitu vaikutukset jokaisesta kohteesta erikseen. Rakennusten ja rannan välissä tulee säilyttää suojapuusto niin nykyisillä, kuin uusilla rakennuspaikoilla, jolloin rakentamisen vaikutus maisemaan on pienempi.

Kouvolan kaupungin rakennemallia ei ole tarkoitettu ohjaamaan alueidenkäyttöä rakennuspaikkakohtaisella tarkkuudella, mutta sen tavoitteita on voitu huomioida kokonaisuuksien käsittelyssä.

2.3.2 Toimenpiteet

Ehdotukseen on tarkennettu RA-4-aluetta koskevaan kaavamääräykseen saunarakennuksen vähimmäisetäisyydeksi 15 metriä ja aluerajausta on muutettu. Kaavaselistukseen on tarkistettu luo-1-merkinnällä osoitetun kohteen tiedot.

2.3.3 Kuvat



Kuva 8 Vasemmalla ote 6.5.2024 kaavaehdotuksesta ja oikealla ote 26.11.2024 kaavaehdotuksesta Siikaselta, karttalehti 22.

2.4 NN4 12.7.2024

Muistutus koskee rakennuspaikan siirtoa Linnajärven rannasta Karijärven rannalle (karttalehti 3). Mustutuksen jättäjien mielestä kaavaehdotus ei vastaa maanomistajien alkuperäistä pyyntöä ja lähtötilannetta.

2.4.1 Kaavanlaatijan vastine

Kaavaehdotuksen mukainen ratkaisu mahdollistaa rakentamisen, kulkuyhteyden järjestämisen ja kiinteistön erottamisen maanomistajan esittämällä tavalla. Siirretty rakennuspaikka on osoitettu kaavakartalla olemassa olevan rakennuspaikan viereen. Menettelytapa on rantojen kaavoituksen suunnitteluperiaatteiden mukainen.

Maanomistajalle aloitusvaiheessa lähetetty 19.5.2021 päivätty tiedote- ja sitoumuskirje on sisältänyt liitekartan, johon on rajattu muutoksessa tarkasteltavaksi alueeksi koko kiinteistö 286-468-3-35.

Allekirjoituksella kaavamuutoksen hakija on myös vahvistanut olevansa tietoinen siitä, että maanomistajan esittämät tavoitteet eivät sido kaupunkia kaavoittajana. Maanomistajan toiveet, mukaan lukien karttapiirros 10.5.2021 rakennuspaikan sijaintia koskien, on tutkittu kaavan laatijan toimesta maastokäynnillä kaavatyön valmisteluvaiheessa.

10.1.2022 päivätyssä kaavaluonnoksessa rakennuspaikan sijainti on sama, kuin 6.5.2024 päivätyssä kaavaehdotuksessa. Rakennuspaikkaa on laajennettu tien suuntaan luonnosvaiheessa saadun palautteen perusteella. Ehdotuksessa RA lomarakennusalue on osoitettu kartalle 60 metriä leveänä ja 70 metriä syvänä, ulottuen rantaviivasta Matkuksentiehen. Vastine 5.4.2022 kaupungin kirjaamoon saapuneeseen mielipiteeseen kaavaluonnoksesta löytyy ehdotusaineiston liitteestä 12, asia 9. Karijärven pohjoisranta ei ole vakituiselle ranta-asumiselle edullista vyöhykettä, ja sen vuoksi alueen pääkäyttötarkoitus on loma-asuminen. Selvitys vakituiselle ranta-asutukselle edullisimmista alueista Kouvolassa on yksi kaavatyön tausta-aineistoista, ja selostuksen liite nro 10.

Kaavassa ratkaistaan rakennusoikeuden likimääräinen sijainti ja sen alueen laajuus, jossa rakentaminen on sallittu määräysten mukaisesti. Kaava on laadittu mittakaavaan 1:10 000. Muutoksessa kaavaehdotukseen osoitettu RA/1 loma-asuntojen alue on pinta-alaltaan noin 4000 m². Kaavaan merkityn rakennuspaikan koko ei määritä lohkomista tai kulkuyhteyksien järjestämistä, vaan kaava toimii rakennusluvan perusteena ja ohjaa rantarakentamista alueella.

2.4.2 Toimenpiteet

Loma-asuntoalueen (RA) muotoa on tarkistettu palautteen perusteella. Linnajärven etelärannan niemeen on lisätty informatiivinen kaavamerkintä ma-1 maisemallisesti arvokas alue, koska niemenkärki on osa voimassa olevassa kaavassa huomioitua etelän suuntaan jatkuvaa Karhulammen kallioselännettä.

2.5 NN5 12.7.2024

Muistutus koskee Hillosensaaren matkailupalveluiden aluetta (RM-mat1), maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY), uhanalaisen/harvinaisen lajin esiintymisalue (luo-2) sekä venevalkaman aluetta (LV) (karttalehti 19). Muistuttajan kannanoton mukaan valmisteilla oleva kaava ei ole voimassa olevan kaavan alkuperäisten tavoitteiden mukainen, eikä kaavamuutoksen alueellisia vaikutuksia (mm. maisema, rakennusoikeuden määrä, liito-orava sekä matkailun kehittäminen) ole huomioitu tarpeeksi.

2.5.1 Kaavanlaatijan vastine

Kaavamuutos on käynnistynyt maanomistajilta koostetuista aloitteista, joista on valikoitu tavoitteisiin soveltuvat kohteet kaavoituksella tutkittavaksi. Näin ollen kohteet sijaitsevat hajanaisesti eri vesistöillä muodostamatta yhtä kokonaisuutta. Kuitenkin yhtenevät teemat eri muutosten välillä sekä alueella voimassa olevien kaavojen lähtökohdat on otettu huomioon muutoksen edellytyksiä ja vaikutuksia arvioitaessa. Kaavaa varten laaditut selvitykset on kohdennettu jokaisen muutoksen alueelle. Lähtötiedoissa on huomioitu myös alueilla aiemmin tehdyt selvitykset.

Kaavaselostuksessa on tuotu esille kaupungin pitkäaikainen tavoite matkailun kehittämiseksi sen painopistealueilla, johon myös Hillosensalmen alue lukeutuu. Matkailupalveluiden alueita ei voimassa olevassa rantayleiskaavassa juurikaan ole. Repoveden alueen matkailun kehittäminen edellyttää seudulle omantunneksen loma-asutuksen ohella myös yritysmaailmasta matkailutarjontaa, ja on positiivista, mikäli alueelle saadaan monenlaista ja eri kokoista toimijaa tuottamaan palveluja. Tämän tavoitteen saavuttamiseksi on perusteltu tuottaa kaavoituksella vaihtoehtoja myös pienemmille toimijoille. Kaavamuutoksen tavoitteiden asettelussa ja suunnittelussa sekä vaikutusten arvioinnissa on otettu kaavan tarkoitus ja oikeusvaikutukset huomioon ottaen riittävällä tarkkuudella huomioon lain asettamat vaatimukset. Kaavaratkaisu perustuu riittäviin ja ajantasaisiin selvityksiin.

Hillosensaaren kohteessa esitetään uutta matkailutoimintoja tukevaa rakentamista alueelle, joka on kaavoitettu tavanomaiseksi omantunneksiksi asuinrakennuspaikaksi. Voimassa olevan kaavan enimmäisrakennusoikeus A-alueella on 200 k-m². Rakennuksia alueella voi olla enintään viisi. Kaavamuutoksen maisemavaikutuksia on arvioitu suhteessa voimassa olevaan kaavaan, ei nykytilanteeseen paikan päällä. Alue on tällä hetkellä rakentamaton, mutta se sijaitsee alueella, johon on tarkoitus rakentaa ja alueen molemmin puolin on kaavoitettu rantarakentamista. Maisemasynteesiin vihreällä katkoviivoituksella merkityt tärkeät rakentamattomat rannat kuvaavat alueen nykytilannetta eikä rajauksessa ole huomioitu voimassa olevaa rantayleiskaavatilannetta. Tämä eroavaisuus kaavoituksen ja sen toteutuksen välillä on tuotu esille maisemaselvityksessä sekä Hillosensaaren, että Naatuksenniemen osalta.

Ehdotuksessa rakennusalue on esitetty kartalla voimassa olevan kaavan A-aluevarausta laajempaan, rakennusoikeutta on yhteensä 400 k-m² ja enintään kahdeksan rakennusta. Tähän perusteena on edellytysten luominen rakentamisen sopeuttamiselle maisemaan, koska kaavamääräykset antavat mahdollisuuden eri toteuttamisvaihtoehdoille ja siten myös mm. puuston säästämiseksi alueella. Nykytilaan verrattuna maisemavaikutuksia syntyy jonkin verran rakennettun alueen laajetessa näkymien päätteenä olevaan saaren pohjoisosaan. Vaikutuksia voidaan lieventää etenkin rakentamisen sijoituksella rannan ja lakialueen väliin rinteeseen sekä värityksellä että rakennusten massoittelulla. Nämä tulevat arvioitavaksi ensimmäisessä rakennuslupakäsittelyssä, jolloin hakijan tulee esittää koko alueen suunnitelma. Kaavaa varten laaditun maisematarkastelun mukaan lisärakentaminen muuttaisi alueen maisemaa vieläkin rakennetummaksi, mutta toisaalta maisemallinen muutos ja vaikutus ei kyseisessä paikassa ole niin suuri, kuin kokonaan rakentamattomassa ympäristössä. Yleiskaavan yleispiirteisyyden takia kaavassa voidaan antaa määräyksiä, jotka ohjaavat rakentamista ja rakentamisen lupakäsittelyä. Vesialueelle kaavan rakentamismääräykset eivät ulotu. Matkailupalveluiden alue rajoittuu vesialueeseen, joten on todennäköistä, että alueelta suuntautuu liikkumisen tarvetta Vuohijärvelle.

Liito-oravan esiintymisalueen suhteen Liite 2 luontoselvityksen mukaan Hillosensaaren kohde sopii luontoarvojensa puolesta muuten rakentamiseen, mutta liito-oravan Dir. II ja IV, VU elinalue tulee jättää hakkuiden ja rakentamisen ulkopuolelle. Kaavamuutosalue ei rakentamiseen osoitetuilta osin sovellu erityisesti lajin elinympäristöksi mutta on mahdollista, että aluetta käytetään kulkureittinä. Liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikan, elinympäristön ja kulkuyhteyksien säilymisen suhteen kaavan mahdollistama rakentaminen ei aiheuta vähäistä suurempaa haittaa. Kaavan aluemerkintä MY ja informatiivinen merkintä luo-1 ohjaavat luontoarvojen huomioon ottamiseen alueen toteuttamisen yhteydessä.

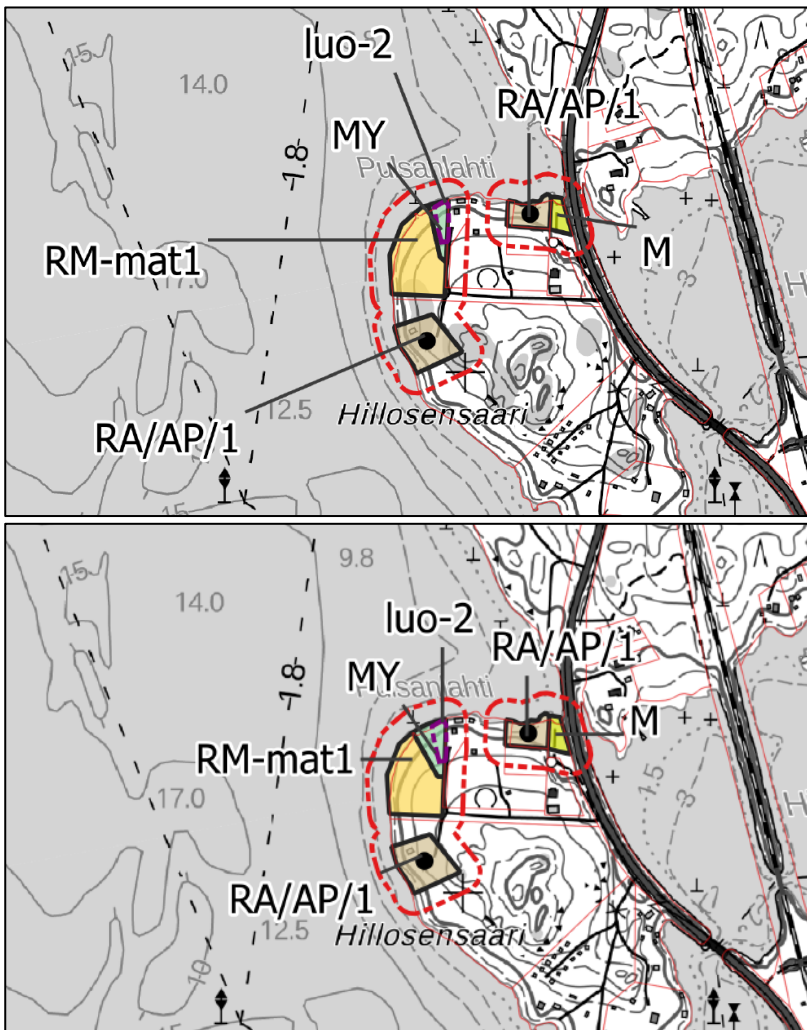
Venevalkama-alueella Voikoskentien varrella veneenpito on ollut mahdollista maanomistajan luvalla. Tälle alueelle ei ole perustettu virallisia kulku- tai käyttöoikeuksia, eikä aluetta ylläpidetä. Rantayleiskaavan varaus ei ole toteutunut. Mahdolliset vesialueelle sijoitettavat laiturirakenteet ovat lähtökohtaisesti luvanvaraisia.

Muistutuksen lainaus kaavaselostuksen sivulta 11 koskien luonnoksessa esitettyä tavanomaista pienempää rakennusoikeutta ei koske Hillosensaarta, vaan Siikasen kohdetta karttalehdellä 22/24. Hillosensaarella loma-asuntoalueen rakennuspaikan enimmäisrakennusoikeus on 200 k-m² ja pysyvään asumiseen tarkoitettun asuinrakennuspaikan 350 k-m².

2.5.2 Toimenpiteet

Matkailupalvelujen aluetta on supistettu pohjoisosasta ja vastaavasti MY-alueita on laajennettu rannan suunnassa. Alueen kaavamääräyksiä on tarkennettu rakennusten kerrosluvun ja rantaetäisyyden suhteen.

2.5.3 Kuvat



Kuva 11 Ylempänä ote 6.5.2024 kaavaehdotuksesta ja alempana ote 26.11.2024 kaavaehdotuksesta Hillosensaareltä, karttalehti 19.

3 Kohdennettu lisäkuuleminen 30.12.2024-24.1.2025

3.1 Lisäkuuleminen NN6 18.1.2025

Muistutus koskee Hillosensaaren matkailupalveluiden aluetta (RM-mat1), sekä maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY) (karttalehti 19). Muistutuksen mukaan kaava-aineistossa ei ole esitetty riittävästi perusteluita muutoksille kaava-alueella. Muistuttaja sanoo että valmisteilla oleva kaava ei ole voimassa olevan kaavan alkuperäisten tavoitteiden ja periaatteiden mukainen.

3.1.1 Kaavanlaatijan vastine

Muistuttaja jätti kirjallisen palautteen kaavoittajalle 19.9.2024 nähtävilläoloajan ulkopuolella, josta kommentit otettiin huomioon ennen ehdotuksen lisäkuulemista.

Kaavamuuos Hillosensaassa kohdistuu yhteen noin hehtaarin kokoiseen kiinteistöön, jolle kuuluu voimassa olevassa oikeusvaikutteisessa rantaosayleiskaavassa yksi rantarakennusoikeus. Tavoitteena on muuttaa alueen käyttötarkoitus asumisesta matkailupalveluiden alueeksi. Kaavamääräyksillä ohjataan rakennusten laatua, kokoa ja sijoittumista. Aluetta ei voi jakaa osiin, eli se tulee toteuttaa yhtenä kokonaisuutena. Sen vuoksi on tarkoituksenmukaista edellyttää toteuttamissuunnitelmaa ennen rakentamiseen ryhtymistä, jotta voidaan varmistua siitä, että tavoitelluille toiminnoille on varattu tarvittava tila.

Kaavamuuos Hillosensaassa kohdistuu alueelle, jossa tällä hetkellä on yleiskaavan asuinrakennuspaikka (A Erillispientalojen alue) ja rakentamiselta vapaa rannan osa (M maa- ja metsätalousvaltainen alue). Rantaosayleiskaavassa rakentamiseen on osoitettu kartalla alue RM-mat1-merkinnällä keltaisella aluevarauksella, joka on noin 1000 m² suurempi kuin voimassa olevan kaavan rakentamiseen tarkoitettu A-aluevaraus. Kaavamuuoksessa sovelletaan alkuperäisen kaavan suunnittelu- ja mitoitusperiaatteita. Tällä viitataan rantarakennusoikeuden muodostumiseen, joka on osoitettu kaavakartalla kiinteistökohtaisesti. Matkailupalveluille osoitetaan käyttötarkoitukseen soveltuvalla tavalla tavanomaista asuinrakennuspaikkaa suurempi enimmäisrakennusoikeus, jonka tulee sisältää majoitustilojen lisäksi tarvittavat huolto-, talous- ja palvelurakennukset. Kaavaehdotuksen rakennusoikeus on 400 k-m² / 8 rakennusta. Esimerkiksi tämän kohteen eteläpuolella sijaitsevilla asuinrakennuspaikoilla kaavaehdotuksen mahdollistama enimmäisrakennusoikeus on 350 k-m² / rakennuspaikka, johon nähden matkailupalveluille varattu alue on suhteellisen väljästi toteutettavissa.

Käyttötarkoituksen muutokseen liittyen muistuttaja on kritisoinut usean matkailupalveluiden alueen kaavoitusta Hillosensalmen alueelle. Matkailupalveluille on alueella olemassa kysyntää Repoveden kansallispuiston läheisyyden vuoksi. Matkailupalveluiden toteuttamiselle on selvitetty eri vaihtoehtoja, ja tarkastelun perusteella matkailupalvelut on suositeltavinta sijoittaa hyvien liikenneyhteyksien varteen jo rakentuneille alueille, kansallispuiston ulkopuolelle. Kouvolan kaupungin tavoitteena on tällä kaavamuuoksella mahdollistaa alueen palvelutarjonnan kehittäminen eri kokoisille toimijoille.

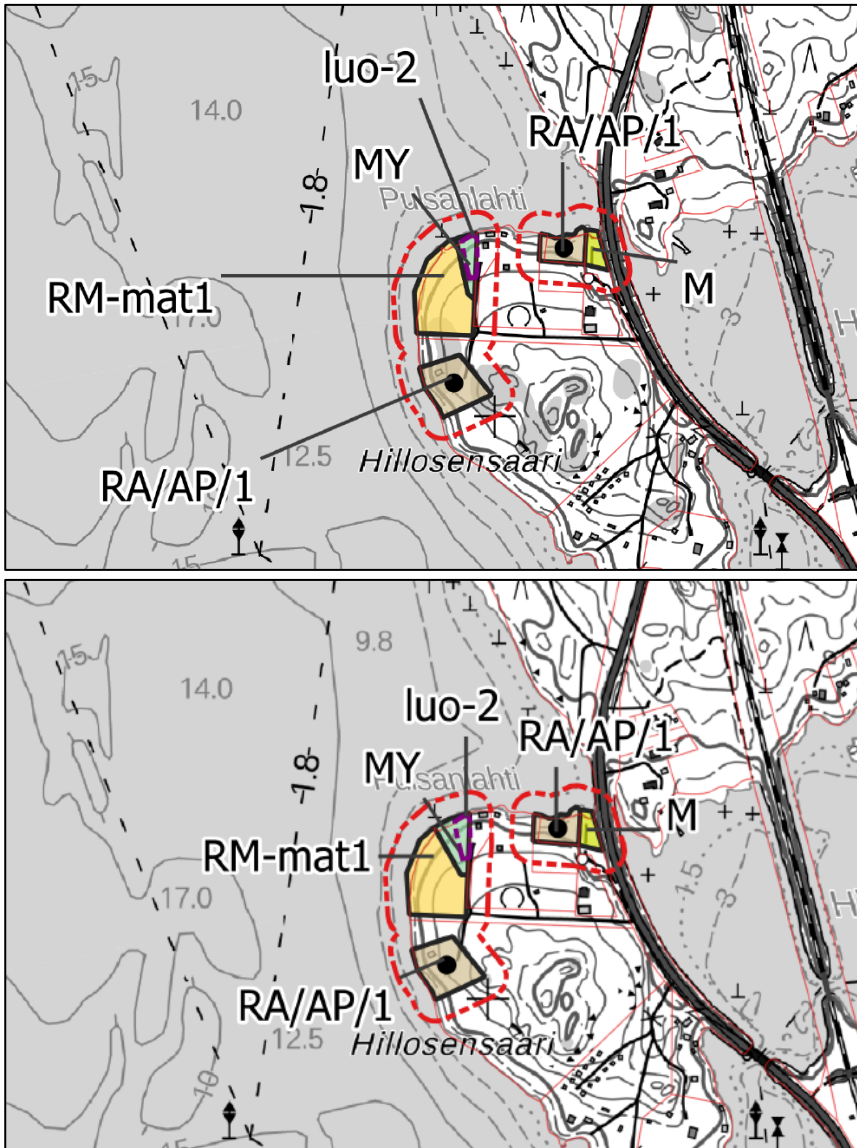
Rantaosayleiskaavamuuoksessa on tehty selvitykset muuttuvan maankäytön alueilla, ja kaavamuuoksen vaikutukset on arvioitu muutoksen edellyttämällä tarkkuudella. Hillosensaassa on todettu kaavan selvityksissä luonto- ja maisema-arvoja. Kaavakartalla nämä on osoitettu merkinnöin maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY) ja uhanalaisen/harvinaisen lajin esiintymisalue tai -kohde (luo-2). Alueeseen ei tällä kaavamuuoksella kohdistu heikennystä, ja rakentaminen ohjataan tärkeimmän elinympäristön ulkopuolelle. Aiempaan verrattuna kaavamääräykset korostavat alueen erityisten ympäristöarvojen ja lajiston huomioon ottamista. Metsien käsittelyssä tulee huomioida alueen luonto- ja maisema-arvot ja alueen käyttöä suunniteltaessa ja toteutettaessa tulee muun ohella selvittää maankäytön muutoksen vaikutukset kyseisen lajin esiintymään. Kaavan mahdollistama rakentamisen määrä mahdollistaa puuston säilyttämisen rakennusten välissä sekä rannan ja rakennusten välissä, jolloin esimerkiksi alueella esiintyvälle liito-oravalle on mahdollista säilyttää kulkuyhteydet. Hillosensaassa on laajoja rakentuneita ja rakentumattomia alueita, jotka soveltuvat lajin elinympäristöksi. Saaren koko on reilu 16 hehtaaria, mikä viittaa siihen, että myös yhteydet saaresta muille alueille on oleellista säilyttää lajin elinalueen

turvaamiseksi. Kaavamääräys (luo-2) on merkitykseltään informatiivinen ja ohjaa huomioimaan alueen luontoarvot ajantasaisen lainsäädännön edellyttämällä tavalla alueelle kohdistuvassa toiminnassa ja rakentamisessa. Tarvittaessa lupaviranomainen edellyttää asian tarkempaa selvittämistä ennen hankkeeseen ryhtymistä. Kaavamuutoksessa kiinteistölle osoitetun alueen toteuttaminen kaavan mukaisella tavalla ei ole esteenä lajin lisääntymis- ja ruokailualueiden ja kulkuyhteyksien säilyttämiselle.

3.1.2 Toimenpiteet

Kaavaselostusta on täydennetty aluevarausten kuvauksen sekä liikenteen ja luonnonympäristön vaikutusten osalta.

3.1.3 Kuvat



Kuva 12 Ylempänä ote 6.5.2024 kaavaehdotuksesta ja alempana ote 26.11.2024 kaavaehdotuksesta Hillosensaarelta, karttalehti 19.

3.2 Lisäkuuleminen NN7 23.1.2025

Muistutus koskee Hillosensalmen matkailupalveluiden aluetta RM-mat-2 (karttalehti 19). Muistuttaja on huomauttanut rakennusoikeutta olevan liikaa, ja että kaavaehdotuksen ratkaisu heikentäisi Repoveden luontoarvoja. Huolta aiheuttaa myös mahdollinen meluhaitta matkailupalveluiden alueella.

3.2.1 Kaavanlaatijan vastine

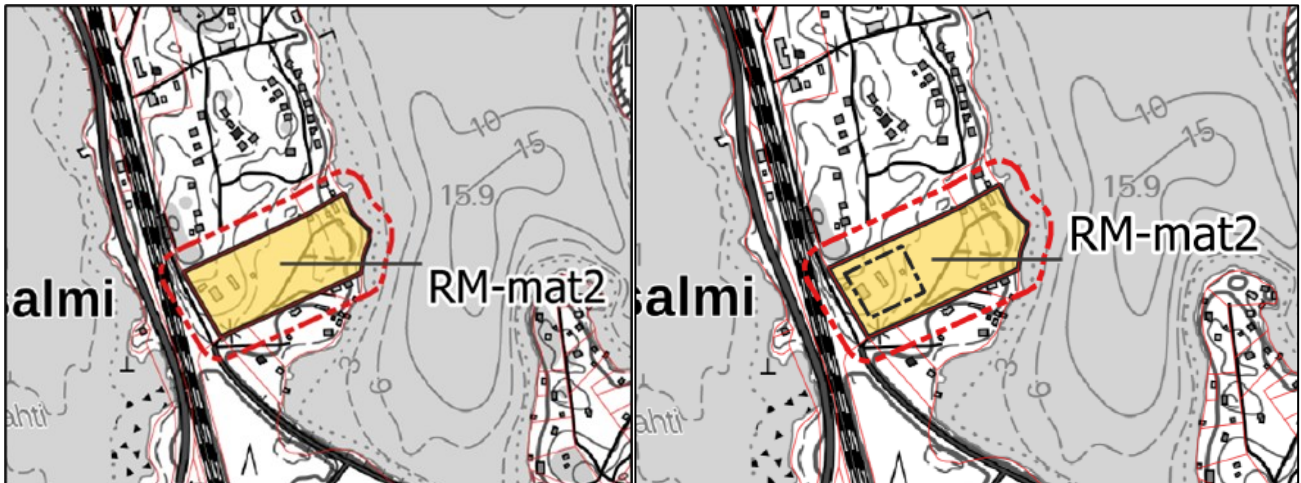
Muistuttaja jätti kirjallisen palautteen kaavoittajalle 7.8.2024 nähtävilläoloajan ulkopuolella, josta kommentit otettiin huomioon ennen ehdotuksen lisäkuulemista.

Alueella on voimassa Valkealan kunnanvaltuuston vuonna 2007 hyväksymä rantayleiskaava, jossa alue on osoitettu ranta-asemakaavalla suunniteltavaksi matkailua palvelevien rakennusten alueeksi (RM). Ranta-asemakaavaa laadittaessa tulisi ratkaistavaksi yksityiskohtaisesti rakennusten koko, laatu, sijainti ja muut alueen sisäiset järjestelyt. Kaavaehdotuksen RM-mat2-alue ei eroa pääkäyttötarkoitukseltaan tai laajuudeltaan voimassa olevasta Valkealan pohjoisosan rantayleiskaavasta. Kaavamuutoksen myötä velvoite ranta-asemakaavoituksesta poistuu, koska yleiskaavamuutos laaditaan siten, että se toimii jatkossa rakentamista ohjaavana kaavana. Kuitenkin ennen rakentamisluvan myöntämistä edellytetään laatimaan yksityiskohtainen suunnitelma aluekokonaisuuden toteuttamisesta. Kaavamääräykset ohjaavat alueella rakentamista, rakennusten käyttötarkoitusta ja määrää. Rakentamisessa noudatetaan kaupungin rakennusjärjestystä niiltä osin kuin kaavassa ei ole yksilöity. Rakennusten sijainti ja koko määrittyvät rakentamisen lupaprosessin yhteydessä. Matkailupalveluiden alueen edustan vesialueelle kaavan rakentamismääräykset eivät ulotu. Matkailupalveluiden alue rajoittuu vesialueeseen, joten on todennäköistä, että alueelta suuntautuu liikkumisen tarvetta myös Repoveden suuntaan.

3.2.2 Toimenpiteet

Kaavaselistusta on täydennetty aluevarausten kuvauksen sekä liikenteen ja luonnonympäristön vaikutusten osalta.

3.2.3 Kuvat



Kuva 13 Vasemmalla ote 6.5.2024 kaavaehdotuksesta ja oikealla ote 26.11.2024 kaavaehdotuksesta Hillosensalmelta, karttalehti 19.

3.3 Lisäkuuleminen NN5 23.1.2025

Muistutus koskee Hillosensaaren matkailupalveluiden aluetta (RM-mat1), maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY) sekä venevalkaman aluetta (LV) (karttalehti 19). Muistuttaja sanoo että vaikutuksia ei ole arvioitu riittävästi ja viittaa mm. kahteen KHO:n päätökseen. Lisäksi liito-oravan elinympäristön säilyttäminen olisi erittäin tärkeää.

Muistuttaja on viitannut aiempaan muistutukseen kaavaehdotuksesta (ks. kohta 2.5, NN5 12.7.2024).

3.3.1 Kaavanlaatijan vastine

Kaavamuuos Hillosensaassa kohdistuu alueelle, jossa tällä hetkellä on yleiskaavan asuinrakennuspaikka (A Erillispientalojen alue) ja rakentamiselta vapaa rannan osa (M maa- ja metsätalousvaltainen alue). Rantaosayleiskaavassa rakentamiseen on osoitettu kartalla alue RM-mat1-merkinnällä keltaisella aluevarauksella, joka on noin 1000 m² suurempi kuin voimassa olevan kaavan rakentamiseen tarkoitettu A-aluevaraus. Kaavamuutoksessa sovelletaan alkuperäisen kaavan suunnittelu- ja mitoitusperiaatteita. Tällä viitataan rantarakennusoikeuden muodostumiseen, joka on osoitettu kaavakartalla kiinteistökohtaisesti. Matkailupalveluille osoitetaan käyttötarkoitukseen soveltuvalla tavalla tavanomaista asuinrakennuspaikkaa suurempi enimmäisrakennusoikeus, jonka tulee sisältää majoitustilojen lisäksi tarvittavat huolto-, talous- ja palvelurakennukset. Kaavaehdotuksen rakennusoikeus on 400 k-m² / 8 rakennusta. Esimerkiksi tämän kohteen eteläpuolella sijaitsevilla asuinrakennuspaikoilla kaavan mahdollistama enimmäisrakennusoikeus on 350 k-m² / rakennuspaikka, johon nähden matkailupalveluille varattu alue on suhteellisen väljästi ja tarkoituksenmukaisesti toteutettavissa. Matkailupalveluiden alueen edustan vesialueelle kaavamääräykset eivät ulotu. Mahdolliset vesialueelle sijoitettavat laiturirakenteet ovat lähtökohtaisesti luvanvaraisia.

Muistuttaja on viitannut selvitysten riittävyteen kaavamuutosta laadittaessa. Esimerkit korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisusta kohdistuvat ranta-asemakaavalla suunniteltuihin matkailupalveluiden alueisiin, jotka ovat laajuudeltaan ja rakennusoikeudeltaan merkittäviä aluekokonaisuuksia, joiden toteuttaminen edellyttää yksityiskohtaista suunnitelmaa. Esimerkkitapauksissa alueella ei ollut voimassa kunnan laatimaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa olisi määritetty mm. rantarakentamistiheys ja rakentamiselta vapaat rannanosat. Kaavamuuos Hillosensaassa kohdistuu yhteen noin hehtaarin kokoiseen kiinteistöön, jolle kuuluu voimassa olevassa oikeusvaikutteisessa rantaosayleiskaavassa yksi rantarakennusoikeus. Tavoitteena on muuttaa alueen käyttötarkoitus asumisesta matkailupalveluiden alueeksi. Kaavamääräyksillä ohjataan rakennusten laatua, kokoa ja sijoittumista. Aluetta ei voi jakaa osiin, eli se tulee toteuttaa yhtenä kokonaisuutena. Sen vuoksi on tarkoituksenmukaista edellyttää toteuttamissuunnitelmaa ennen rakentamiseen ryhtymistä, jotta voidaan varmistua siitä, että tavoitelluille toiminnoille on varattu tarvittava tila.

Rantaosayleiskaavamuutoksessa on tehty selvitykset muuttuvan maankäytön alueilla, ja kaavamuutoksen vaikutukset on arvioitu muutoksen edellyttämällä tarkkuudella. Hillosensaassa on todettu kaavan selvityksissä luonto- ja maisema-arvoja. Kaavakartalla nämä on osoitettu merkinnöin maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY) ja uhanalaisen/harvinaisen lajin esiintymisalue tai -kohde (luo-2). Alueeseen ei tällä kaavamuutoksella kohdistu heikennystä, ja rakentaminen ohjataan tärkeimmän elinympäristön ulkopuolelle. Aiempaan verrattuna kaavamääräykset korostavat alueen erityisten ympäristöarvojen ja lajiston huomioon ottamista. Metsien käsittelyssä tulee huomioida alueen luonto- ja maisema-arvot ja alueen käyttöä suunniteltaessa ja toteutettaessa tulee muun ohella selvittää maankäytön muutoksen vaikutukset kyseisen lajin esiintymään. Kaavan mahdollistama rakentamisen määrä mahdollistaa puuston säilyttämisen rakennusten välissä sekä rannan ja rakennusten välissä, jolloin esimerkiksi alueella esiintyvälle liito-oravalle on mahdollista säilyttää kulkuyhteydet. Hillosensaassa on laajoja rakentuneita ja rakentumattomia alueita, jotka soveltuvat lajin elinympäristöksi. Saaren koko on reilu 16 hehtaaria, mikä viittaa siihen, että myös yhteydet saaresta muille alueille on oleellista säilyttää lajin turvaamiseksi. Kaavamääräys (luo-2) on merkitykseltään informatiivinen ja ohjaa huomioimaan alueen luontoarvot ajantasaisen lainsäädännön edellyttämällä tavalla alueelle kohdistuvassa toiminnassa ja rakentamisessa. Tarvittaessa lupaviranomainen edellyttää asian tarkempaa selvittämistä ennen hankkeeseen

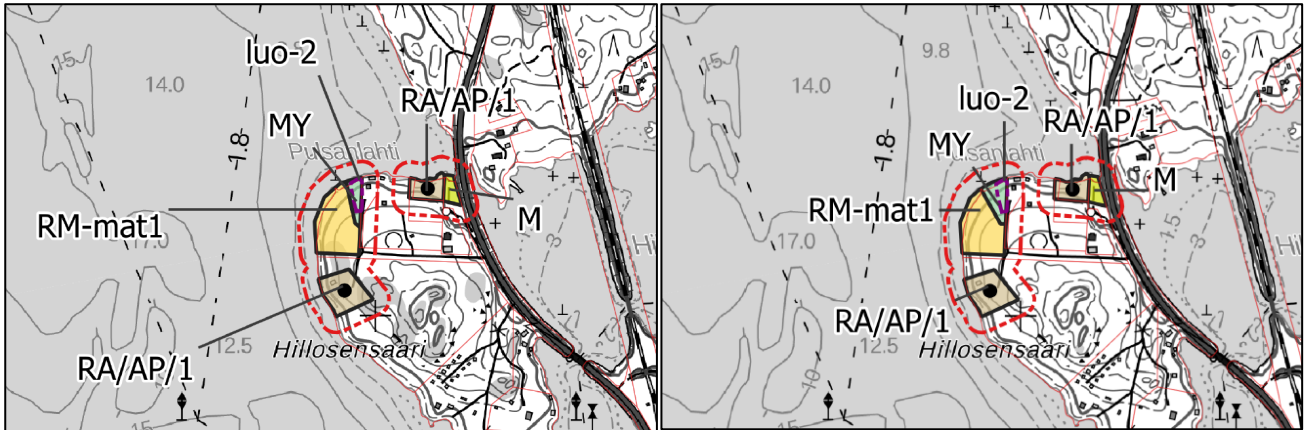
ryhtymistä. Ko. kiinteistölle osoitetun aluevarauksen toteuttaminen kaavan mukaisella tavalla ei ole esteenä lajin lisääntymis- ja ruokailualueiden ja kulkuyhteyksien säilyttämiselle.

Venevalkama-alueella Voikoskentien varrella veneenpito on ollut mahdollista maanomistajan luvalla. Voimassa olevan kaavan osoittamaan venevalkamaan ei kohdistu rekisteröityjä käyttöoikeuksia, ja se ei ole ylläpidettävä kohde. Tästä syystä alueen maankäytön osoittava kaavamerkintä päivitetään vastaamaan todellista tilannetta.

3.3.2 Toimenpiteet

Kaavaselistusta on täydennetty aluevarausten kuvauksen sekä liikenteen ja luonnonympäristön vaikutusten osalta.

3.3.3 Kuvat



Kuva 14 Vasemmalla ote 6.5.2024 kaavaehdotuksesta ja oikealla ote 26.11.2024 kaavaehdotuksesta Hillosensaareltä, karttalehti 19.

3.4 Lisäkuuleminen NN3 23.1.2025

Muistutus koski rakennuspaikan siirtoa saaresta mantereelle Siikasella (karttalehti 22). Muistutus oli lähes sama kuin aiempi muistutus kaavaehdotuksesta (ks. kohta 2.3, NN3 10.7.2024).

3.4.1 Kaavanlaatijan vastine

Merkitään tiedoksi.