



Miehikkälän kunta
Keskustie 4 A
49700 MIEHIKKÄLÄ

Lausuntopyyntönnä 25.10.2024

Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen lausunto Miehikkälän kunnan rantayleiskaavan ajantasaistuksen kaavaehdotuksesta

Lausuntopyyntö

Miehikkälän kunta pyytää Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (jäljempänä ELY-keskus) lausuntoa osayleiskaavan kaavaehdotuksesta. ELY-keskus on antanut lausunnon osayleiskaavamuutoksen luonnosaineistosta 30.5.2022 ja kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 25.11.2021.

Kunta on antanut asianmukaiset vastineet lausuntoihin. Luonnoksen nähtävillä olon jälkeen kaavaan on tehty muutoksia, joita on kuvattu kaavaselostuksessa.

ELY-keskus on pyytänyt lisää aikaa lausunnon antamiseen 2.12.2024 saakka.

Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen 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 liikenneturvallisuuteenkaan.

L-vastuualueella ei ole asiassa huomautettavaa.

Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen 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

2.12.2024

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.

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 luonnonarvoja. 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.

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 selvityselvöllisyyden sisältämää luo-merkintää tai tarkentaa kaavan päämerkintöjen määräyksiä.

2.12.2024

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 Vanhanniemen alueella tarkoituksenmukaisessa paikassa.

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 kaavaselostukseen liittää Natura-alueittain selvitys siitä, onko kyseessä olevan rakentamisen osalta vaikutuksia Natura-alueeseen arvioitu esimerkiksi hankkeille myönnettyjen rakennuslupien yhteydessä.

ELY-keskus edellyttää, että kaavaselostuksen 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 kaavaselostuksen yhteydessä olevassa tuoreessa luontoselvityksessä. Mikäli merkinnät pohjautuvat vuoden 1995 selvitykseen, tulee tämä selvitys liittää myös osaksi kaavaselostuksen liiteaineistoa.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaavaselostukseen 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 kohtuuttomia maanomistajalle, aiheuttaa perusteluvellon merkintöjen käyttöön päivitettävässä kaavassa.

2.12.2024

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.

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 riippuen¹, 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 suosittaa, että kaavan määräystä tarkennetaan, jotta kaava olisi myös rakennushankkeeseen ryhtyvälle mahdollisimman selkeä ja käyttökelpoinen työkalu.

¹ 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.

2.12.2024

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.

Sauna:

ELY-keskus muistuttaa, että maankäyttö- ja rakennuslaki on uudistumassa kokonaisuudessaan lähivuosien 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 saunanrakennusoikeus ei ole perustunut edellä mainittuun säännökseen tulee niiden rakentamisen oikeutus rantavyöhykkeellä osoittaa muuten, esimerkiksi rantamitoitukseen perustuen.

Huvi- ja viihdetarkoituksia palvelevien rakennusten alue (YV) sekä Pitkäkosken 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 säädöksiä mukaisesti. Kyseinen YV-merkintää ei ole asetuksessa säädetty yleiskaavoissa käytettäväksi.

Pitkäkoskella 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.

TP-alueen osalta ongelmaksi muodostuu myös se, ettei kaava-aineistosta selviä onko Pitkäkosken AT-alue tarkoitettu MRL:n 44 §:n mukaiseksi kyläalueeksi. Voimassa olevassa kaavassa (Miehikkälä rantayleiskaava

2.12.2024

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 mitä MRL 72 §:n 1 momentin 3 kohdassa säädetään edellyttäen, että virkistykseen soveltuvien 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 kaltainen 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.

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.

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*

2.12.2024

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 luonnoltaan 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 rakentamiskojoja 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 määräyksien yhteydessä. Mikäli maatilakeskus ei sijaitse edellä mainitulla alueella, niin silloin sille ei ole asiakirjoista havaittavissa mitoitukseen perustuvaa rantaoikeutta rakennusten rakentamiseen.

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

Kaavaratkaisussa on esitetty, että voimassa olevasta kaavasta siirretään maa- ja metsätalouteen varatuille alueille 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.

2.12.2024

Vesihuoltoon liittyvät määräykset

Vesihuoltoon liittyviin määräyksiin ELY-keskus esittää seuraavat muutokset:

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

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 täyttymisestä, 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.

2.12.2024

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.

Lausunnon valmisteluun ovat osallistuneet luonnonsuojelun asiantuntija Pyry Mäkelä, luonnonsuojelupäällikkö Tuula Tanska liikennejärjestelmäasiantuntija Pasi Halttunen sekä johtava vesitalousasiantuntija Kalle Maaranen.

Tämä asiakirja on hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt alueidenkäytön asiantuntija Mikko Manninen ja ratkaissut alueidenkäyttöpäällikkö Pertti Perttola.

Jakelu

Miehikkälän kunta

Tiedoksi

Miehikkälän kunnan ympäristönsuojeluviranomainen
Kymenlaakson museo
Kymenlaakson liitto

Tämä asiakirja KASELY/1824/2021 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument KASELY/1824/2021 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Manninen Mikko 02.12.2024 17:13

Ratkaisija Perttola Pertti 02.12.2024 17:14