



Heinäveden kunta  
kunta@heinavesi.fi

## Lausunto itäisten alueiden rantaosayleiskaavamuutoksen luonnoksesta

### ASIAN KUVAUS

Heinäveden kunta pyytää Pohjois-Karjalan ELY-keskukselta lausuntoa itäisten alueiden rantaosayleiskaavamuutoksen luonnoksesta.

Rantaosayleiskaavamuutoksen tavoitteena on päivittää Heinäveden järvi-alueiden rantayleiskaavaa, Heinäveden reitin rantayleiskaavaa sekä vähäiseltä osin Valamon ja Papinniemen osayleiskaavaa. Vanhentuneita kaavoja on tarkoitus ajantasaistaa vastaamaan nykyisiä tarpeita. Lisäksi tavoitteena yhtenäistää kaavamerkintöjä ja -määräyksiä pohjoisten alueiden rantayleiskaavojen muutoksen (2020) kanssa.

Suunnittelutyötä ohjaavat Etelä-Savon voimassa olevat maakuntakaavat. Maakuntakaavoissa suunnittelualueen luoteis- ja eteläosiin on osoitettu laajoja luonnonsuojelualueita (SL). Lisäksi suunnittelualueen luoteisosiin sijoittuu maakuntakaavassa osoitettu kulttuuriympäristön ja/tai maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti merkittävä alue (maV). Muilta osin maakuntakaavassa osoitetut kaavamerkinnät koskevat pääosin rata- ja tieyhteyksiä sekä vesistöreittejä.

Suunnittelualueella on voimassa useampi ranta-asemakaava. Alueella ei ole voimassa asemakaavoja.

### LAUSUNTO

#### Alueidenkäyttö

Kaavaselostuksessa esitetään, että kaavamuutoksella ei muuteta merkittävästi voimassa olevia kaavoja. Voimassa olevissa kaavoissa olevia mitoituseriaatteita ei ole tarkoitus muuttaa. Kaavamuutoksella ei myöskään muodosteta suurta määrää uusia rakennuspaikkoja (20 kpl). Täysin uusista rakennuspaikoista on pidettävä erillään voimassa olevissa kaavoissa uusina osoitetut, tällä hetkellä rakentamattomat rakennuspaikat, joita on kaavaselostuksen mukaan noin 500 kpl.

29.11.2023

Kaavaselostuksessa (s. 34) kaavan oleellisimmiksi vaikutuksiksi nostetaan kaavamuutoksen mahdollistama vakituisten asuinrakennuspaikkojen lisääntyminen noin 100:lla, rakennuspaikkakohtaisen rakennusoikeuden nostaminen, kulttuuriympäristökohteiden tunnistaminen ja 20 uutta lomarakennuspaikkaa.

Kaavan mahdollistama vakituisten asuinrakennuspaikkojen lisääntyminen 100:lla perustuu siihen, että kaavassa osoitetaan kaksi vakituisen asuinrakentamisen vyöhykettä (at), joilla lomarakennuspaikat voidaan toteuttaa myös vakituisen asumiseen. Vyöhykkeet sijoittuvat Petruma-järven lounaispuolelle sekä Vihtarin kylän ympäristöön. Käyttötarkoitusten muutosten rajaaminen kaavassa edellä mainituille vyöhykkeille on yhdyskuntarakenteen kannalta perusteltu ratkaisu, vaikkakin muutoksia on mahdollista toteuttaa poikkeamispäätöksillä näiden vyöhykkeiden ulkopuolellakin. Käyttötarkoitusten muutosten vaikutuksia on myös arvioitu kaavaselostuksessa muun muassa kunnalle mahdollisesti aiheutuvien kustannusten sekä liikennevaikutusten osalta.

Rakennuspaikkakohtaisen rakennusoikeuden nostamista perustellaan kaavaselostuksessa (s. 19) pääasiassa tarpeella rakentaa lomarakennuspaikoille aiempaa enemmän sekä sillä, että nykyisissä rantayleiskaavoissa rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus on korkeampi kuin vanhemmissa kaavoissa. Rakennuspaikkakohtaisen rakennusoikeuden nostamista voidaan perustella myös sillä, että kaava-alueella rakennusoikeus nousee samalle tasolle kuin kaava-alueen ulkopuolella, jossa rakennusjärjestys on toiminut ohjeena.

Kaavassa osoitettavat uudet rakennuspaikat – so. täysin uudet rakennuspaikat, joita ei osoiteta voimassa olevissa kaavoissa – on kuvattu kaavaselostuksen liitteessä 2. Voimassa olevissa kaavoissa osoitettuja, toteutumattomia rakennuspaikkoja on varsin paljon, joten 20 uuden lomarakennuspaikan lisääminen voimassa olevissa kaavoissa osoitettujen lisäksi ei ole suuri muutos tällä hetkellä vallitsevaan tilanteeseen.

### **Kaavakartat sekä kaavamerkinnot ja -määräykset**

Asuinrakennusten alueen (A) ja loma-asuntojen alueen (RA) merkintöihin liittyvissä määräyksissä ei anneta rakennuspaikalle enimmäisrakennusoikeutta. RA-alueiden määräyksessä todetaan, että rakentamisessa noudatetaan kunnan rakennusjärjestystä. Koska laadittava yleiskaava on yksityiskohtaisesti alueidenkäyttöä ohjaava ja kaavan perusteella voidaan myöntää suoria rakennuslupia, enimmäisrakennusoikeudesta olisi lähtökohtaisesti hyvä määrätä kaavassa eikä jättää asiaa rakennusjärjestyksen ohjattavaksi. Kunta voi kuitenkin itse harkita, mikä on tässä tapauksessa tarkoituksenmukaisin keino. Jos enimmäisrakennusoikeus määräytyy rakennusjärjestyksen perusteella, on asia syytä perustella kaavaselostuksessa.

29.11.2023

Kaavan yleisissä määräyksissä (ensimmäinen määräys) todetaan, että kaavassa osoitetut rakennuspaikat voidaan toteuttaa suoraan yleiskaavan perusteella. Selkeyden vuoksi määräyksen muotoilu on syytä muuttaa siten, että ilmaisun "toteuttaa" sijaan määräyksessä todetaan, että rakennusluvut voidaan myöntää suoraan yleiskaavan perusteella.

Kaavakartoilla on muutamassa kohteessa (mm. Hyövyntien Sorvalampi, Sikkolampi ja Lahnalampi) osoitettu MRL 72.2 §:ssä tarkoitettuna ranta-alueen ohjeellinen raja. Kaavakartoilla merkinnän yhteydessä käytetään kirjainyhdistelmää "apv", jota ei löydy kaavamerkinnöistä ja -määräyksistä. Kartoilla sekä kaavamerkinnöissä ja -määräyksissä esitetty on yhdenmukaistettava. Kaavakartalla ei voida sitovasti osoittaa ranta-alueen ulottuvuutta, vaan ulottuvuus on arvioitava tapauskohtaisesti MRL 72.2 §:ssä esitetyn perusteella. Tästä syystä on hyvä, että ranta-alueet osoitetaan ohjeellisena. Kaavaselostuksessa on kuitenkin syytä selvittää kaavamerkinnän tarkoitusta ja sitä, miksi ohjeellisten ranta-alueiden osoittaminen katsotaan tarpeelliseksi.

Kaavakartoilla on osoitettu kahden vesistön välille sijoituvia jokia (mm. Vääränjärven ja Joutsenlammen välille sijoittuva Yläjoki) merkinnällä kav, jolle ei löydy vastinetta kaavamerkinnöistä ja -määräyksistä. Merkintä kav sekä siihen liittyvä määräys on lisättävä myös kaavamerkintöihin ja -määräyksiin.

Kaavakartoilla on osoitettu vihreitä kolmiomerkintöjä, joille ei löydy vastinetta kaavamerkinnöistä ja -määräyksistä. Merkintä sekä siihen liittyvä määräys on lisättävä myös kaavamerkintöihin ja -määräyksiin. Lisäksi merkinnän tarkoitusta on syytä selvittää kaavaselostuksessa. Heinäveden reitin rantayleiskaavassa on osoitettu apajapaikkoja vastaavanlaisella vihreällä kolmiomerkinnällä. Jos kyseessä on sama merkintä, on syytä pohtia, mikä maankäytöllinen merkitys näillä merkinnöillä on ja onko niitä ylipäättään tarpeen osoittaa kaavakartoilla.

RA-1-merkintään liittyvässä määräyksessä todetaan, että "*Alueen rakennusoikeus harkitaan erikseen rakennusluvan yhteydessä, se voi olla kuitenkin enintään 100 k-m<sup>2</sup>*". Määräyksestä on syytä jättää pois osuus, jossa todetaan, että rakennusoikeus harkitaan erikseen rakennusluvan yhteydessä. Kun määräyksessä vain ilmaistaan enimmäisrakennusoikeus, on määräys mm. rakennusvalvonnan kannalta helpommin tulkittava.

/s-merkintään liittyvässä määräyksessä todetaan, että "*Maisema-arvojen turvaamiseksi rakennusjärjestyksen mukaista rakennusoikeutta tarvittaessa vähennetään enintään 50 %*". Määräys on syytä muotoilla siten, että määräyksessä ilmaistaan selkeästi enimmäisrakennusoikeus näille alueille. Näin määräyksestä saadaan mm. rakennusvalvonnan kannalta helpommin tulkittava.

Kaavakartat olisivat selkeämpiä ja niitä olisi helpompi lukea, jos kartoissa nimettäisiin vesistöt. Vaihtoehtoisesti kaavan pohjakarttaa voisi tuoda

29.11.2023

selkeämmin esiin, jotta siitä saisi helpommin luettua paikannimet ja vesistöjen nimet.

### **Rakennettu kulttuuriympäristö**

Kaava-alueen rakennettua kulttuuriympäristöä koskeva selvitys (10.8.2023) on kesken. Selvityksessä ja kaavaselostuksessa todetaan, että kaavaluonnoksen jälkeen sitä tullaan täydentämään ja ehdotukseen otetaan huomioon luonnosvaiheesta saatu palaute.

Selvitysluonnoksessa todetaan, että maastokäyntejä on suoritettu yleiskaavan suojelluille rakennuksille, jotta niiden nykyinen kunto voidaan todeta ja arvioida suojelumerkinnän tarpeellisuutta. Kaavaselostuksen mukaan suojelumerkintä poistuu tässä kaavassa seuraavilta kohteilta: Pyylinmäki, Vihtarin maamiesseurantalo, Lammun koulu, Vihtarin asema ja Vihtarin työväentalo. Olisi hyvä todeta, että edellä mainittujen kohteiden suojelun poistuminen johtuu kaavan kumoamisesta yli 200 metriä ranta-alueen ulkopuolelle.

Selvityksessä todetaan, että Etelä-Savon maakuntakaavassa suunnittelualueelta on osoitettu maakunnallisesti merkittäväksi kohteeksi Vihtarlahti kaavamerkinnällä ma. Kuitenkin suunnittelualueella on myös kaksi muutaakin Etelä-Savon voimassa olevan maakuntakaavan kulttuuriympäristön ja/tai maiseman vaalimisen kannalta maakunnallisesti merkittävää kohdetta vastaavalla kaavamerkinnällä: Louhikosken mylly ja Vihtarlahti. Kaavakartalla Louhikosken mylly ja Heinäjoen rautatiesilta on osoitettu sr-1-merkinnällä ja Vihtarin mäkiasutus merkinnällä ma/mm. Kaavaselostuksessa todetaan, että Heinäjoen mylly on purettu.

Selvityksessä on käytetty ESKU-rakennusperintösovellusta, ilmeisesti sen julkista versiota (selvityksessä on linkki ESKU:n julkiseen versioon). Julkisessa versiossa on viranomaisversiota suppeammat tiedot. Selvitystyössä on syytä käyttää Pohjois-Karjalassa käytössä olevaa KIOSKI-sovellusta, jonne on syötetty myös Heinäveden rakennusperintötiedot. ELY-keskus esittää, että kaavahankkeen aikana uudet inventointitiedot syötettäisiin KIOSKI:in. Tunnukset KIOSKI-sovellukseen saa Pohjois-Karjalan alueelliselta vastuumuseolta.

Selvityksessä mainitaan, että selvityskohteiden listaa täydennetään tarvittaessa, mikäli potentiaalisia suojelukohteita ilmenee kaavaprosessin aikana lisää. Kuitenkin viranomaisneuvottelussa 13.6.2023 keskusteltiin, että kaavassa tarkastellaan rakennus- ja huoneistorekisterin (RHR) avulla ennen vuotta 1950 valmistuneet päärakennukset (tyhjilleen jääneet rajataan pois) sekä kaikki ennen vuonna 1930 valmistuneet rakennukset (päärakennusten lisäksi talousrakennukset). Edellä mainitut kohteet on esitetty selvityksessä kartalla Kuva 6.

Viranomaisneuvottelussa 13.6. keskusteltiin menetelmästä, jossa luonnosvaiheessa mahdollisille kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti arvokkaille

29.11.2023

kohteille osoitettaisiin väliaikainen kaavamerkintä. Luonnosvaiheen jälkeen RHR:n aineiston pohjalta toteutetaan kohteiden omistajille kyselyt, joissa kartoitetaan kohteiden tietoja ja omistajien halukuutta mahdolliseen suojelu- tai vaalimismerkinnän osoittamiseen.

Viranomaisneuvottelussa 13.6. keskusteltu käytäntö liittyy siihen, että tietoa uusista selvityskohteista saataisiin mahdollisimman helposti. Tämä ei kuitenkaan poista rakennetun kulttuuriympäristön aitoa selvitysvelvollisuutta. Käytännössä tämä tarkoittaa, että RHR:n lähtötietoaineiston kohteet tulisi käydä inventoimassa maastossa sekä tarkastella mahdollisia muita kaava-alueella olevia kulttuurihistoriallisesti tai arkkitehtonisesti arvokkaita kohteita. Kuitenkin mahdolliset kohteiden omistajilta saadut valokuvat ja historiatiedot edesauttavat arvojen tunnistamista: kaikkia kohteita ei välttämättä tarvitse käydä inventoimassa maastossa, mikäli niiden arvot todetaan omistajien lähettämien tietojen perusteella vähäisiksi.

Selvitysten ja tietojen saamisen jälkeen kohteiden arvottaminen olisi syytä toteuttaa kollektiivisesti. Mukana arvottamistyöryhmässä olisi syytä olla ainakin Pohjois-Karjalan alueellisen vastuumuseon, ELY-keskuksen, kunnan ja selvityksen tekijä.

Viranomaisneuvottelussa keskusteltiin, että suojelua ja vaalimista osoitettaisiin kahdella kaavamerkinnällä: sr- ja kh-merkinnöillä. Molemmat merkinnät olisi hyvä kohdentaa tarkoittamaan sekä pihapiiriä että yksittäisiä rakennuskohteita. Mikäli kohde koskee pihapiiriä, olisi hyvä, jos sen rajat merkittäisiin karttaan. Esimerkiksi Joensuun Niva-Ohvana-osayleiskavassa on toteutettu tätä käytäntöä.

Kaavakartalla ja kaavamääräyksissä on erilaiset suojelumerkinnät: kartalla sr-1 ja määräyksissä sr. Asia on korjattava yhdenmukaiseksi. sr-kaavamääräyksiin esitetään, että rakennusta tai rakennusryhmää ei saa purkaa eikä niiden ulkoasua muuttaa siten, että niiden kulttuurihistoriallisesti arvokas tai miljöönnä kannalta merkittävä luonne turmeltuu. Uudisrakentaminen tulee sopeuttaa miljöönneseen. Lisäksi määräykseen on syytä laittaa maininta, että museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen rakentamista koskevan lupa-asian ratkaisemista.

kh-merkinnän määräyksiin esitetään, että rakennusta tai rakennusryhmää ei tulisi ilman pakottavaa syytä purkaa eikä niiden ulkoasua muuttaa siten, että niiden kulttuuri- tai rakennushistoriallisesti arvokas luonne turmeltuu. Myös tähän sekä ma/mm-kaavamääräyksiin olisi syytä liittää maininta, että museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen rakentamista koskevan lupa-asian ratkaisemista.

Rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä olisi hyvä käyttää kumottavan alueen rajauksen lisäksi kaava-alueiden rajauksia, tai poistaa kumottavan alueen rajaus kokonaan. Tämä helpottaisi hahmottamaan, mitkä tarkasteltavat kohteet sijaitsevat kaava-alueella.

29.11.2023

Kaavaselostuksessa sitovan suojelun osalla viitataan Tiuranniemen sairaalan ja siitä julkaistuu mielipidekirjoitukseen. Massiivisen entisen sairaalan vertaaminen Heinäveden kaava-alueen pieniin rakennuskohteisiin ei ole relevanttia, eikä kohteesta julkaistulla, virheellistä tietoakin sisältävällä mielipidekirjoituksella ole tekemistä Heinäveden kaavan kanssa. Nämä tulee poistaa kaavaselostuksesta.

### **Maisemat**

ma/mv-kaavamerkintä tarkoittaa Heinäveden reitin valtakunnallisesti merkittävää maisema-aluetta. Sen kaavamääräyksissä on otettu asianmukaisesti huomioon uusien rakennuspaikkojen sijoittelu. Tarpeen mukaan kaavamääräyksessä voi olla tarkempiakin kaavamääräyksiä, esimerkiksi uudisrakennusten rakennusmateriaaleista, koosta, muodoista ja väriytyksestä. Kaavamääräykseen olisi hyvä lisätä, että museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen rakentamista koskevan lupasian ratkaisemista. ma/mv-kaavamääräyksestä on otettava pois RKY-maininta, koska sekä ma/mv että koko kaava-alueella ei ole valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä (RKY).

Kaavaselostuksessa todetaan, että muiden alueiden maisemallisten vaikutusten lieventämiseksi on tunnistettu herkille alueille sijoittuvat rakennuspaikat ja rajattu näiden rakennusoikeus pienemmäksi. Kaavaselostuksessa olisi hyvä osoittaa kartan ja valokuvienkin avulla rakennuspaikat, jotka ovat herkimät maisemavaurioille sekä esittää selkeämmin toimenpiteet vaurioiden ehkäisemiseksi. Lisäksi kaavaselostuksessa olisi hyvä tuoda esiin myös kaikkein herkimät paikat mahdollisille maisemavaurioille.

### **Luontoarvot ja luonnonsuojelu**

Kaavaselostuksen mukaan kaavaa varten on laadittu luontoselvitykset niiden alueiden osalta, joille osoitetaan uusia rakennuspaikkoja. Luontoselvityksiä ei ole erillisinä liitteinä kaava-asiakirjoissa, vaan muutospaikkien luontoarvoja on kuvattu lyhyesti liitteessä nro 2, kaavamuutoskohteet. Liitteessä tai kaavaselostuksessa ei ole esitetty tarkempia tietoja luontoselvitysten sisällöstä, menetelmistä ja esim. siitä, onko selvityksiin kuulunut säädösten perusteella erityisesti huomioitavien tai suojeltujen lajien ja luontotyyppien kartoitus, joten esitettyihin tuloksiin sisältyy epävarmuutta, eikä selvitysten riittävyyttä ole siten mahdollista arvioida esitetyn aineiston perusteella. Luontoselvitykset tulisi lisätä kaava-aineistoon erillisinä liitteinä ja tarvittaessa niitä on täydennettävä lisäselvityksillä.

Kaavaselostuksessa on todettu, ettei kaavamuutoksella ole merkittäviä vaikutuksia luontoon ja luonnonsuojeluun. Suurin osa uusista rakennuspaikoista sijoittuu alueille, joilla ei kaavamuutoskohteet-liitteen mukaan ole erityisiä luontoarvoja. Rakennuspaikkojen siirtojen myötä osa pienistä vesistöistä jäisi kokonaan tai lähes täysin rakentamattomiksi, millä olisi suotuisa vaikutus alueiden luonnontilaan ja luontoarvojen säilymiseen. Toisaalta kaavamuutoskohteet-liitteessä on mainittu muutospaikkien 1 ja 2

29.11.2023

sekä osin kohteen 6 osalta, ettei luontovaikutuksia ole mahdollista arvioida kaavaluonnosvaiheessa riittävästi, sillä alueelle ei ole laadittu riittäviä ympäristöselvityksiä. Esimerkiksi muutoskohteella nro 6 esiintyy uhanalaisia luontotyyppisiä ja runkomaisia lehmuksia, joten tarve täydentää luontoselvitystä ja vaikutustenarviointia on ilmeinen.

Kaava-alue ulottuu osittain Kermajärven sekä Kolovesi-Vaaluvirta-Pyttyselkä -Natura-alueille. Kaavan vaikutukset Natura-alueiden suojelun perusteena oleviin luontoarvoihin tulee tarkastella luonnonsuojelulain (9/2023) 35 §:n mukaisesti.

Lausunnon on esitellyt alueidenkäyttöasiantuntija Viljam Jokinen ja ratkaisut alueidenkäytön johtava asiantuntija Juha-Pekka Vartiainen. Lausunnon valmisteluun ovat lisäksi osallistuneet luonnonsuojelun johtava asiantuntija Saara Heräjärvi ja maankäyttöasiantuntija Pekka Piiparinen. Asiakirja on hyväksytty sähköisesti ja merkintä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

Jakelu

Heinäveden kunta, kaavoitus

Tiedoksi

Pohjois-Savon ELY-keskus, liikenne- ja infrastruktuuri -vastuualue  
Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo