

Vastineraportti

Päivämäärä
19.8.2015

HYRYNSALMEN KUNTA SAUNAMAAN JA UKKOHALLAN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS KORTTELEISSA 61 JA 82

Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 30.4.-29.5.2015 välisen ajan Hyrynsalmen kunnantalolla.

Kaavoittajan vastineet 23.4.2015 päiväystä kaavaluonnoksesta annettuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin:

1. Kainuun ELY-keskus
2. Kainuun liitto
3. Kainuun museo
4. Pelastuslaitos
5. Metsähallitus/Laatumaa
6. Loiste
7. Raimo Kuvaja

LAUSUNNOT JA MIELIPITEET:

1. KAINUUN ELY-KESKUS, 29.5.2015 ANNETUN LAUSUNNON PÄÄSI SÄLTÖ

Yksi asemakaavan sisältövaatimuksista (MRL 54 §:n 2 mom.) on mm. turvallinen elinympäristö. Asemakaavalle asetettujen tavoitteiden mukaan paikoitus on tarkoitus järjestää turvallisesti jalankulku huomioiden. Sekä asemakaavaluonnos että havainnepiirros eivät anna selkeää kuvaa, miten jalankulku autopaikkojen korttelialueella (LPA) on tarkoitus toteuttaa. Siten kaava-asiakirjat eivät anna luotettavaa kuvaa tavoitellusta turvallisesta elinympäristöstä. Asemakaavaehdotusta laadittaessa tähän asiaan on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Voimassa olevassa asemakaavassa kaavamuutoksen mukainen LPA-alue on pääosin nykyistä katu-alueetta. Kaavakartan mukaisesta pohjakartasta on tulkittavissa, että osa katualueesta ei ole otettu kunnan haltuun kiinteistötoimituksilla. Kaavaselostuksesta ei käy ilmi, onko katualue kunnan omistuksessa. Kaavaselostuksessa maanomistajina mainitaan kunta ja metsähallitus. Koska kunta tulee luovuttamaan LPA-tontteja paikoitusta varten joko vuokraamalla tai myymällä, maanomistusolosuhteet LPA-alueilla tulisi selvittää tarkemmin kaavaprosessin yhteydessä. Kainuun ELY-keskuksen näkemyksen mukaan kaavaluonnoksessa esitetty paikoitusratkaisu edellyttää rasitejärjestelyjä. Tätä seikkaa tulee selvittää tarkemmin kaavaprosessin yhteydessä.

Korttelia 82 (rp 2) on laajennettu etelään päin nykyiselle urheilu- ja virkistyspalvelujen alueelle (VU). Kainuun ELY-keskus huomauttaa, että lähtökohtaisesti asemakaavassa jo osoitettujen puistojen, Ukkohallan tapauksessa retkeily- ja ulkoilualueiden supistamiseen tulee suhtautua pidättyväisesti. Kainuun ELY-keskus kuitenkin toteaa, että Ukkohallan alueella on laajalti ulkoilualueita, jotka osaltaan kompensoivat supistuvaa urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta. Kainuun ELY-keskus pitää valitettavana, että Syväjärveä osittain reunustavaa yleisessä virkistyskäytössä olevaa virkistysaluetta supistetaan laadittavalla kaavaratkaisulla.

Kainuun ELY-keskuksen tiedon mukaan korttelin 61 rakennuspaikalle 3 on tarkoitus sijoittaa myymälätiloja pikaisellakin aikataululla. Rakennuspaikan rakennusoikeudeksi kaavassa on määrätty 500 k-m². Kaava-asiakirjoista ei ilmene, mikä osuus rakennuspaikan rakennusoikeudesta on tarkoitus käyttää myymälätiloille. Siten Kainuun ELY-keskus esittää, että kaavamääräystä tarkennettaisiin siten, että myymälätilojen osuus olisi määritelty kaavaratkaisussa. Viereisellä rakennuspaikalla (2) sijaitsee nykyinen kylpylärakennus. Kaava-asiakirjoista ei ilmene, onko tässä yhteydessä pohdittu kyseisen kylpylän mahdollisia laajentamismahdollisuuksia. Kainuun ELY-keskus ehdottaa, että kaavaratkaisun vaikutuksia arvioitaessa yksi arvioitava seikka on kyseisen toiminnan kehittymismahdollisuudet.

Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavaselostuksen kohdassa 5.4 Mitoitus on kuvattu muodostuvaa kerrosalaa, mutta esim. rakentamisen tehokkuus ei selviä. Koska rakennusoikeus on kaavaluonnoksessa osoitettu rakennuspaikkakohtaisina kerrosalaneliömetreinä, kaava-asiakirjoista on vaikea hahmottaa rakennuspaikkojen todellista tehokkuutta. Kainuun ELY-keskus muistuttaa, että asemakaavan seurantalomaketta voidaan käyttää koko kaavaprosessin aikana vuorovaikutuksen apuvälineenä hahmottamaan tulevan kaavan sisältöä. Lomakkeen avulla voidaan tarkastella kaavan keskeisiä ominaisuuksia.

Kiinteistönmuodostumislain (554/1995) 2 §:n mukaan tontilla tarkoitetaan sitovan tonttijaon mukaisesti muodostettua kiinteistöä, joka on merkitty tonttina kiinteistörekisteriin. Koska laadittavassa kaavassa ei ole kyse edellä mainitusta sitovasta tonttijaosta, kaavamääräyksissä termi "tontti" on syytä muuttaa rakennuspaikaksi.

Asemakaavamääräysten mukaan rakentamisessa tulee noudattaa asemakaavan selostuksen liitteenä olevaa rakentamistapaohjetta Kyseinen rakentamistapaohje puuttunee kaavaluonnosvaiheesta.

Kaavanlaatijan vastine:

- Täydennetään havainnepiirrosta siten, että siinä esitetään myös ajatellut jalankulun väylät LPA alueella. Täydennetään sen pohjalta myös vaikutusten arviointia alueen turvallisuudesta.
- Selvitetään kaavaselostukseen LPA-alueen maanomistussuhteet. Laaditaan erillinen kuva kaavaselostukseen havainnollistamaan omistussuhteita. Lisätään kaavaselostukseen tietoa rasitejärjestelyistä LPA-alueen osalta.
- Kaavaratkaisulla virkistysalue valitettavasti pienenee. Kaavoituksen kautta kuitenkin on luotu paremmat mahdollisuudet paikoitukseen, jolloin virkistysalueille pääsy on luontevaa. Paikoitusalueelta on kulkuyhteydet *Syväjärven* rantaan ja rinnealueelle sekä kuntopoluille.
- Tarkennetaan kaavamääräyksiä siten, että määritellään myymälätilojen osuus korttelin 61 rakennuspaikan 3 osalle. Selvitetään kaavaselostukseen lisäksi rakentuneen toiminnan laajenemistavoitteet ja mahdollisuudet. Täydennetään vaikutusten arviointia myös tästä näkökulmasta.
- Täytetään seurantalomake ehdotusvaiheen kaavakartan pohjalta. Täydennetään kohtaan 5.4 Mitoitus rakentamisen tehokkuutta. Todetaan, että hyvä käytäntö olisi, jos seurantalomake olisi mukana liitteenä jo luonnosvaiheessa.
- Muutetaan "tontti" termi rakennuspaikaksi.
- Poistetaan kaavakartalta viittaus rakennustapaohjeisiin.

2. KAINUUN LIITTO, 25.5.2015 ANNETUN LAUSUNNON PÄÄSÄLTÖ

Kainuun liitto toteaa lausuntonaan, että asemakaavan muutos ja laajennus vastaa Kainuun maakuntakaavassa asetettuja tavoitteita. Kainuun maakuntakaavan 2020 merkinnät ja määräykset on otettu huomioon kaavaluonnoksessa. Kainuun liitolla ei ole huomautettavaa asemakaavaluonnoksesta.

Kaavanlaatijan vastine:

- Merkitään tiedoksi. Lausunto ei aiheuta muutoksia kaava-aineistoon.

3. KAINUUN MUSEO, 28.5.2015 ANNETUN LAUSUNNON PÄÄSÄLTÖ

Suunnittelualueelta tai sen läheisyydestä ei tunneta muinaismuistolain suojaamia kiinteitä muinaisjäännöksiä eikä rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti merkittäviä kohteita.

Kainuun museolla ei ole huomautettavaa Saunamaan ja Ukkohallan asemakaavan korttelien 61 ja 82 muutos- ja laajennusluonnokseen.

Kaavanlaatijan vastine mielipiteisiin:

- Merkitään tiedoksi. Lausunto ei aiheuta muutoksia kaava-aineistoon.

4. PELASTUSLAITOS, 29.5.2015 ANNETUN LAUSUNNON PÄÄSÄLTÖ

Pyydettyinä lausuntona pelastusviranomaisen toteaa seuraavaa: Pelastusviranomaisella ei huomautettavaa kaavamuutoksesta.

Kaavanlaatijan vastine:

- Merkitään tiedoksi. Lausunto ei aiheuta muutoksia kaava-aineistoon.

5. METSÄHALLITUS/LAULUMAA, 27.5.2015 ANNETUN LAUSUNNON PÄÄSÄLTÖ

Metsähallitus pitää hyvänä Hyrynsalmen kunnan aktiivisuutta kaavojen tarkistamiseen Ukkohallan alueella vastaamaan alueen kehittämisen tarpeita.

Virkistysalueiden kaavoittamiseen rakentamista varten tulee Metsähallituksen mielestä kuitenkin olla erityisen hyvät perustelut ja todellinen tarve. Maanarvon nostaminen virkistysalueen kustannuksella on Metsähallituksen mielestä kyseenalaista.

Metsähallituksen omistuksessa olevan korttelin 61 tontin 1 kerroslukua on kaavaluonnoksessa muutettu 3/4k III:sta II:een toisin kuin viereisillä tonteilla samassa korttelissa. Kaavoittajan tulisi tarkistaa onko kaavamuutosluonnoksessa esitetty kerrosluku riittävä rakennusoikeuden toteuttamiseen huomioiden tontin pinta-ala ja maasto-olosuhteet.

Metsähallitus on vuokrannut tontin pitkäaikaisella vuokrasopimuksella. Metsähallitus ja vuokralainen ovat sopimusta tehdessään luottaneet siihen, että rakennusoikeus ja kaavamääräykset tontilla ovat pysyviä. Kaavamuutosluonnoksen mukainen kaavan muuttaminen saattaa aiheuttaa paineita vuokrasopimuksen muuttamiseen ja korvausvaatimuksiin. Mikäli nähtävillä oleva kaavamuutos tulisi aiheuttamaan tontin vuokrasopimukseen muutoksia ja mahdollisesti vuokran alenemista, tulisi ne kunnan korvattavaksi.

Metsähallitus maanomistajana esittää, että korttelin 61 tontin osalle kaavaa ei muuteta ja tontti rajataan kokonaan kaavamuutoksen ulkopuolelle.

Vaihtoehtoisesti Metsähallitus esittää, ettei korttelin 61 tontin rakennusoikeuteen ja kerroslukuun tehdä muutoksia kaavamuutoksessa.

Metsähallitus voi myös myydä tontin kunnalle, jonka jälkeen kunta voi tehdä haluamansa kaavamuutoksen kyseisen tontin osalle.

Kaavanlaatijan vastine:

- Korttelin 61 tontti 1 on kokonaisuuden kannalta hyvä pitää mukana kaavamuutoksessa. Ko. rakennusoikeus palautetaan voimassa olevan tilanteen mukaiseksi.

6. LOI STE, 7.5.2015 ANNETUN LAUSUNNON PÄÄSÄLTÖ

Mikäli kaavamuutokset aiheuttavat muutostöitä jakeluverkostoomme, maksaa työn tilaaja aiheuttamansa kustannukset yleisen aiheuttamisperiaatteen mukaisesti.

Jos puistomuuntamo joudutaan siirtämään niin työn tilaaja maksaa aiheuttamansa kustannukset joissa on huomioitu sähköverkon ikävähennykset.

Jos mahdollista, niin puistomuuntamolle voisi kaavoittaa oman paikan korttelin 61 LPA alueelle korkeintaan 20 metrin päähän sen nykyisestä sijainnista. Kaavoitettava alue pitäisi olla 15x15 metriä.

Yhtiöllämme ei ole muuta huomautettavaa Hyrynsalmen kunnan Ukkohallan asemakaavan muutoksesta.

Kaavanlaatijan vastine:

- Selvitetään mahdollisuutta kaavoittaa puistomuuntamolle paikka ehdotuksen mukaisesti.

7. RAIMO KUVAJA, 26.5.2015 ANNETUN MIELIPIITEEN PÄÄSÄLTÖ

Ukkohallan asemakaavaa ollaan muuttamassa alueella, joka rajoittuu tilaan Tuomiranta 105-402-54-8. Nykyisessä kaavassa alueella on kolme RA-rakennuspaikkaa, lomarakennusten korttelialue, joissa rakennusoikeutta on yhteensä 600 k-m² (asuinrakennukset) ja 120 k-m² (talousrakennukset). Alue sijaitsee laskettelurinteiden välittömässä läheisyydessä aivan matkailualueen keskuksessa, joten rakennuspaikan tehokkaampi rakentaminen olisi perusteltua. Maanomistajat ehdottavat alueelle kaavamuutosta, joka mahdollistaa rakennuspaikkojen toteuttamisen matkailupalvelujen alueena ja samalla tehokkuudella kuin korttelin 82 laajennusalueella (e=0,48, mikä tarkoittaa noin 1200-1300 k-m² kokonaisrakennusoikeutta).

Kaavanlaatijan vastine:

- Asemakaavan muutos ehdotetuille uusille alueille on syytä tehdä omassa kaavaprosessissa, jossa tutkitaan tarkemmin rakennustehokkuus alueen ominaispiirteiden ja kunnan periaatteiden mukaisesti.

YHTEENVETO:

Annettujen lausuntojen pohjalta kaavaan tehdään tekniset korjaukset ja lisäykset vastineiden mukaisesti.

Vastineraportti

Päivämäärä
27.10.2015

HYRYNSALMEN KUNTA SAUNAMAAN JA UKKOHALLAN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS KORTTELEISSA 61 JA 82

Kaavaehdotus oli nähtävillä 16.9.-16.10.2015 välisen ajan Hyrynsalmen kunnantalolla. Ehdotusaineistosta pyydettiin lausunnot Kainuun ELY-keskukselta, Kainuun liitolta, Kainuun pelastuslaitokselta, Loiste Sähköverkko Oy:ltä ja Metsähallitukselta.

Kaavoittajan vastineet 19.8.2015 päivätystä kaavaehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin:

1. Kainuun ELY-keskus
2. Kainuun liitto
3. Metsähallitus/Laatumaa
4. Loiste Sähköverkko Oy
5. Juhani Heinonen
6. Eero Heikkinen

LAUSUNNOT JA MIELIPITEET:

1. KAINUUN ELY-KESKUS, 16.10.2015 ANNETUN LAUSUNNON PÄÄSI SÄLTÖ

Julkisesti nähtävillä olevassa kaavaehdotuksessa on huomioitu suurelta osin Kainuun ELY-keskuksen kaavaluonnoksesta antaman lausunnon sisältö. Kaavaehdotuksesta Kainuun ELY-keskus huomauttaa seuraavaa:

Yleiskaavallinen tarkastelu

MRL 54 §:ssä on säädetty asemakaava sisältövaatimuksista. Sisältövaatimusten (4 mom.) mukaan jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään. Koska asemakaavamuutoksen pohjana on oikeusvaikutukseton, vuonna 1997 kunnanvaltuuston hyväksymä yleiskaava, kaavaa laadittaessa on huomioitava MRL 39 §:n 2 momentin mukaiset yleiskaavan sisältövaatimuksiin nähden, joten kaava-asiakirjoja on täydennettävä tämän osalta.

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset

Asemakaavamääräysten mukaan korttelin 61 rakennuspaikan 3 kerrosalasta on käytettävä 400 kem2 myymälätiloille. Määräys näin muotoiltuna on ehdoton. Halutaanko kaavaratakisussa pakottaa rakentamaan myymälätiloja 400 kem2 vai rajoittaa myymälätilojen enimmäiskerrosalaa?

Korttelin 82 rakennuspaikalla 2 ei ole rajattu rakennusaluetta. Tulee huomioida, että kaavaehdotuksen mukaisin kaavamerkinnoin, rakentamista voidaan sijoittaa jopa kiinni rantaviivaan. Jo yksistään maankäytöllisistä syistä, Kainuun ELY-keskus ehdottaa, että kyseiselle rakennuspaikalle olisi määrätty rakennusala. Lisäksi tulee huomioida, että uudisrakentamisen yhteydessä on huolehdittava rakennuspaikan ja tulevien autopaikkojen järjestämisestä. Kaavaehdotuksessa on määritetty korttelin 61 autopaikoitustarpeesta, mutta ei korttelin 82. Asemakaava on keskeisin instrumentti, jolla autopaikoista ja niiden sijainnista määrätään ja pääsääntö on, että autopaikat sijoitetaan asianomaiselle rakennettavalle tontille/rakennuspaikalle. Koska korttelin 82 rakennuspaikalle 2 voidaan sijoittaa kerrosalaa hyvinkin tehokkaasti ($e=0.48$), Kainuun ELY-keskus näkee tarpeellisenä jo kaavoitusvaiheessa tutkittavan näin tehokkaasti rakennetun rakennuspaikan autopaikoituksen sijoittumismahdollisuudet ja mahdollisesti varata kaavassa autopaikoitukselle alue.

Kaavanlaatijan vastine:

- Lisätään selostukseen yleiskaavallista tarkastelua.
- Muutetaan korttelin 61 rakennuspaikan 3 kerrosalasta käytettävä määräys muotoon; saa käyttää enintään 400 kem² myymälätiloille.
- Lisätään rakennusala korttelin 82 rakennuspaikalle 2 Syväjärven koillisosassa olevan voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.
- Tutkitaan autopaikan sijoittumista korttelin 82 rakennuspaikalla 2 ja mahdollisesti osoitetaan kaavakartalla. Täydennetään yleismääräystä korttelin 82 rakennuspaikan 2 autopaikkojen sijoittumisesta.

2. KAINUUN LIITTO, 25.9.2015 ANNETUN LAUSUNNON PÄÄSÄLTÖ

Asemakaavan kaavaehdotuksen kaavaselostuksen kohtaa 3.2 Maakuntakaava ja Osallistumis- ja arviointisuunnitelman kohtaa Maakuntakaava esitetään tarkistettavaksi/täydennettäväksi seuraavasti: Kainuun 1. vaihemaakuntakaava on tullut lainvoimaiseksi Korkeimman hallinto-oikeuden 16.2.2015 tekemällä päätöksellä. Kainuun kaupan vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 1.12.2014 ja on parhaillaan vahvistettavana ympäristöministeriössä. Kainuun tuulivoimamaakuntakaavan kaavaehdotus on nähtävillä 2.9.-2.10.2015. Tuulivoimakaavan kaavaluonnoksesta esitetty ote kaavaselostuksessa ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetään korvattavaksi kaavaehdotusta koskevalla otteella.

Kainuun liitolla ei ole huomautettavaa asemakaavaehdotukseen.

Kaavanlaatijan vastine:

- Tarkistetaan maakuntakaavan ja vaihekaavojen tilanteet ja korjataan kaavaselostukseen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan nykytilanteen mukaisiksi.

3. METSÄHALLITUS/LAATUMAA, 25.9.2015 ANNETUN LAUSUNNON PÄÄSÄLTÖ

Metsähallituksella ei ole lausuttavaa kaavamuutoksesta ja laajennuksesta.

Kaavanlaatijan vastine mielipiteisiin:

- Merkitään tiedoksi. Lausunto ei aiheuta muutoksia kaava-aineistoon.

4. LOISTE SÄHKÖVERKKO OY, 29.5.2015 ANNETUN LAUSUNNON PÄÄSÄLTÖ

Liitteenä olevasta verkostokartasta selviää nykyinen sähköverkko kyseisellä alueella.

Mikäli kaavamuutokset aiheuttavat muutostöitä jakeluverkostoomme, maksaa työn tilaaja aiheuttamansa kustannukset yleisen aiheuttamisperiaatteen mukaisesti. Jos puistomuuntamoita joudutaan siirtämään, niin työn tilaaja maksaa aiheuttamansa kustannukset joissa on huomioitu sähköverkon ikävähennykset.

Kaavassa osoitettu alue puistomuuntamolle korttelin 61 rakennuspaikalle 4, joka sijaitsee LPA alueella, on hyvä ja tarpeellinen.

Yhtiöllämme ei ole muuta huomautettavaa Hyrynsalmen kunnan Saunamaan ja Ukkohallan asemakaavan muutoksesta.

Kaavanlaatijan vastine:

- Merkitään tiedoksi. Lausunto ei aiheuta muutoksia kaava-aineistoon.

5. JUHANI HEINONEN, 16.10.2015 SAAPUNEEN MUISTUTUKSEN PÄÄSÄLTÖ

Saunamaan ja Ukkohallan asemakaavan muutosta ja laajennusta ei tule toteuttaa esitetyllä tavalla, vaan on laadittava alkuperäisen suunnitelman mukaan alueen kokonaiskaava eikä ryhtyä posti-merkki maiseen kaavoitukseen.

Viranomaislausuntoja ei ole otettu huomioon riittävällä vakavuudella ja niitä ei ole edes yritetty tulkita millään tavalla ympäristölautakunnassa.

Kortteli 61 on todettu, että rakennusoikeus on käytetty ja myös ylitetty. Nyt ollaan osoittamassa rakennusoikeutta rajusti lisää ja ylityksen määrää ei ole julki tuotu vaikka sitä on tiedusteltu. Miten voidaan lähteä osoittamaan lisää rakennusoikeutta, jos tämäkin asia on hämärän peitossa ja vaikuttaa kaavaratkaisuun.

Korttelin 82 osalta esitän, että kaava ehdotuksessa muutos RM poistetaan ja kortteli säilytetään VR alueena ja rakentamiselle osoitetaan tarvittaessa toisia maa-alueita.

Kaavanlaatijan vastine:

- On totta, että pienissä asemakaavamuutoksissa voi kokonaiskuva olla hukassa. Ajankohtaiset rakennushankkeet ovat kuitenkin edellyttäneet kaavamuutoksia, joten muutokset ovat olleet tarpeen ja asemakaavan laatiminen pienemmälle alueelle tarkoituksenmukainen. Tässä asemakaavassa on kuitenkin pystytty huomioimaan koko Ukkohallan aluetta yhtenäisesti alueelle laadittujen aikaisempien suunnitelmien pohjalta. Kaavaselostuksen liiteaineistona on myös laajemman alueen tarkastelua voimassa olevien asemakaavojen perusteella.
- Viranomaisten lausunnot on huomioitu luonnosvaiheen jälkeen. Ehdotusvaiheessa saadut viranomaisten lausunnot osoittavat näin olevan. Ehdotusvaiheessa huomioidaan edelleen viranomaisilta tulleet lausunnot ja kaava-aineistoa täydennetään ja tarkistetaan lausuntojen perusteella.
- Korttelin 61 osalta todetaan, että rakennusoikeus on ylitetty suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan. Koska rakennusoikeus on ylitetty, on syytä tarkistaa asemakaavan ajantasaisuus ja tehdä muutos, jossa huomioidaan alueen kehittyminen ja uudet tavoitteet. Asemakaavan muutosta laaditaan esiin tulleiden tavoitteiden perusteella.
- Korttelin 82 RM merkintää ei ole syytä poistaa kaavakartalta.

6. EERO HEIKKINEN, 5.10.2015 SAAPUNEEN MUISTUTUKSEN PÄÄSÄLTÖ

Minä en ole oikein selvillä, mitä tuo punainen viiva tarkoittaa, 3 m leveä. En hyväksy tontilleni mitään teitä, vetäkää Kyhälän puolelle nuo viivat. Siihen olen antanut kunnalle vuokralle yhden päätökän. Se oli puhe. Korhosen kanssa 2 m leveä on ainakin 4 m. Puut on lähteny kävelemään, oja kaivettu minun tontin läpi järveen, vesi tulee rummusta Kuvaajan puolelle. Se oja olisi pitänyt kaivaa rajaa myöten, ostakaa se tontti minulta. Hintaa on 35 000 euroa. Pääsette rakentelemaan.

Kaavanlaatijan vastine:

- Tämä kaava ei ulotu muistuttajan omistamalle rantarakennuspaikalle.

YHTEENVETO:

Annottujen lausuntojen pohjalta kaavaan tehdään tekniset korjaukset ja lisäykset vastineiden mukaisesti.

Vastineraportti

Päivämäärä
23.2.2016

HYRYNSALMEN KUNTA SAUNAMAAN JA UKKOHALLAN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS KORTTELEISSA 61 JA 82

Kaavaehdotus II oli nähtävillä 5.1.- 4.2.2016 välisen ajan Hyrynsalmen kunnantalolla. Ehdotusaineistosta pyydettiin lausunnot Hyrynsalmen ympäristölautakunnalta, Kainuun ELY-keskukselta, Kainuun liitolta, Kainuun pelastuslaitokselta, Loiste Sähköverkko Oy:ltä ja Metsähallitukselta.

Kaavoittajan vastineet 14.12.2015 päivätystä kaavaehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin:

1. Kainuun ELY-keskus
2. Ympäristölautakunta
3. Metsähallitus/Laatumaa
4. Juhani Heinonen

LAUSUNNOT JA MIELIPITEET:

1. KAINUUN ELY-KESKUS, 4.2.2016 ANNETUN LAUSUNNON PÄÄSÄLTÖ

Toisessa julkisesti nähtävillä olevassa kaavaehdotuksessa on huomioitu suurelta osin Kainuun ELY-keskuksen ensimmäisestä kaavaehdotuksesta antaman lausunnon pääsisältö. Toisesta kaavaehdotuksesta Kainuun ELY-keskus huomauttaa seuraavaa:

Yleiskaavallinen tarkastelu

Kaavaratkaisun myötä olemassa olevia viheralueita supistetaan. Koska alueelle ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, Kainuun ELY-keskus edellyttää, että erityisesti virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys selvitetään asemakaavamuutoksen yhteydessä. Kainuun ELY-keskus ei näe riittävänä yleiskaavallisena tarkasteluna kaavaselostuksessa mainittua seikkaa: "Asemakaavassa on huomioitu soveltuvien osin yleiskaavan sisältövaatimukset". Kainuun ELY-keskuksen tulkinnan mukaan yleiskaavallinen tarkastelu tarkoittaa vähintään sanallista selvitystä alueen yleiskaavallisesta tilanteesta, tässä tapauksessa virkistykseen soveltuvista alueista ja reitti yhteyksistä, jota erilaiset kuvalliset dokumentit voivat tukea. Kainuun ELY-keskus näkee tämän tarpeellisena, jotta tällaisessa tapauksessa asemakaavoituksessa voidaan turvata laaja-alaisempien yleensä yleiskaavassa ratkaistavien kysymysten asianmukainen käsittely.

Ulkoilureitit ja kevyen liikenteen väylät

Kaavaselostuksen mukaan kaava-alueelle sijoittuvaa ulkoilureittiä käytettäisiin myös kevyen liikenteen yhteytenä. Kaavaselostuksessa kaavan vaikutuksia arvioitaessa on todettu, että ratkaisu lisää

reitin käyttöastetta. Tässä yhteydessä ei ole kuitenkaan arvioitu minkälainen vaikutus ratkaisulla on etenkin talvisaikaan, jolloin sekä hiihtäjät että muut ulkoilijat käyttävät samaa reittiä. Kainuun ELY-keskus näkee tässä yhteydessä tarpeellisena, että reittien yhteiskäyttöä arvioidaan myös sosiaalisesta näkökulmasta.

Autopaikoitus

Asemakaavamääräyksissä on määritelty korttelin 61 autopaikoitustarve ja järjestäminen, mutta korttelin 82 autopaikoitustarvetta ei ole määritelty, ainoastaan paikoituksen järjestäminen. Koska korttelin 82 rakennuspaikan 2 rakentamistehokkuus (e) on yli 0.5, Kainuun ELY-keskus näkee aiheellisena autopaikoitustarpeen määräämisen ko. alueelle ja tutkittavan onko tarvittava määrä pysäköimispaikkoja sijoitettavissa kyseiselle rakennuspaikalle.

Kaavanlaatijan vastine:

- Täydennetään yleiskaavallista tarkastelua virkistykseen ja viheralueiden osalta.
- Täydennetään kevyen liikenteen kulkureittien tarkastelua.
- Täydennetään asemakaavamääräyksiin määräykset korttelin 82 rakennuspaikan 2 autopaikamäärästä. Täydennetään tarkastelua autopaikkojen sijoitusmahdollisuudesta korttelin 82 rakennuspaikalla 2.

2. YMPÄRISTÖLAUTAKUNTA, 21.1.2016 ANNETUN LAUSUNNON PÄÄSIÄLTÖ

Kaavahanke Saunamaan ja Ukkohallan asemakaavan muutos ja laajennus kortteleissa 61 ja 82 on käynnistynyt vuoden 2013 loppupuolella. Hyrynsalmen kunnan kunnanhallitus päätti kokouksessaan 16.12.2015 asettaa Saunamaan ja Ukkohallan asemakaavan muutos ja laajennus kortteleissa 61 ja 82 kaavaehdotuksen nähtäville 5.1.2016.

Alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten laaditaan asemakaava, jonka tarkoituksena on osoittaa tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten ja ohjata rakentamista ja muuta maankäyttöä paikallisten olosuhteiden, kaupunki- ja maisemakuvan, hyvän rakentamistavan, olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen ja kaavan muun ohjaustavoitteen edellyttämällä tavalla. (MRL 50 §). Rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa, eikä alueelle saa sijoittaa toimintoja, jotka aiheuttavat haittaa kaavassa osoitetulle muiden alueiden käytölle (MRL 58 §).

Kaavaehdotuksen koillisosassa on rakennuspaikka korttelissa 82. Suunniteltu kortteli muodostuu kahdesta rakennuspaikasta, joista toinen on kaavoitettu aikaisemmin. Kaavamääräyksissä on mainittu, että korttelialueelle 82 tulee järjestää kulkuyhteys LPA korttelialueen kautta. Kaavaehdotukseen on mahdollisesti tarpeen lisätä kulkuyhteys korttelialueelle 82, joko ohjeellisenä tai sitovana siten, että kulku molemmille rakennuspaikoille tapahtuu saman liittymän kautta.

Kaavaehdotuksessa korttelissa 61 tontilla 3 sijaitsee puistomuuntamo. Kaavaehdotuksessa on katkoviivoin osoitettu paikka puistomuuntamolle sen mahdollinen siirtäminen huomioiden. Puistomuuntajan sijainnista ei ole ollut haittaa nykyiselle rakentamiselle. Kaavaan on tarpeen varata puistomuuntajalle paikka sen nykyisen sijainnin mukaan ja tarvittaessa pienentää tontin 3 rakennusoikeutta.

Juhani Heinonen teki muutosesityksen kaavaehdotuksesta annettavaan lausuntoon:

Kaavassa edetään alkuperäisen suunnitelman mukaan ja saatetaan loppuun Saunamaan ja Ukkohallan asemakaavan muutos, kuten alkuperäinen suunnitelma oli. Ei ryhdytä laatimaan postimerkkikaavoja, eikä viheralueita tule kaavoittaa rakennusalaksi. Kylpylän laajennus on poistamalla kaupalle osoitettu rakennusoikeus osoittamalla se kylpylälle. On myös tuotava esille nyt voimassa oleva rakennusoikeus kortteli 61 ja 82 ja samoin esitettävä rakennusoikeuden lisäys selvästi, koska tällä tiedolla on jatkossa merkitystä ns. Hallansauna kauppa tarkasteltaessa. On myös tarkasteltava laittoman rakentamisen ja rajapyykkien siirtyminen alueella ja mahdollinen vaikutus kaavan toteutumiseen, ottaen huomioon rikosoikeudelliset seikat.

Juhani Heinosen tekemää muutosesitystä ei kannatettu. Juhani Heinonen jätti asiasta eriyvän mielipiteen.

Kaavanlaatijan vastine:

- Korttelin 82 rakennuspaikalle 1 on osoitettu ohjeellinen ajoyhteys. Tuo ajoyhteys jää voimaan. Tässä asemakaavan muutoksessa ja laajennuksessa on osoitettu ohjeellinen ajoyhteys korttelin 82 rakennuspaikalle 2. Täydennetään kuitenkin kaavaselostukseen vaikutusten arviointia, jossa tuodaan esille mahdollisuus yhteisen ajoyhteyden järjestämiseen korttelin 82 molemmille rakennuspaikoilla. Yhteinen ajoyhteys olisi turvallisempi ja taloudellisempi ratkaisu kuin kaksi

erillistä, mutta päätetyn kaavarajauksen mukaan sitä ei kaavallisesti voida osoittaa muuttamatta kaavarajausta.

- Kaava mahdollistaa puistomuuntamon sijainnin siirron, mikäli tuleva rakentaminen sitä vaatii. Puistomuuntamoa ei ole tarpeen siirtää ennen kuin se tulee ajankohtaiseksi.

3. METSÄHALLITUS/LAATUMAA, 20.1.2016 ANNETUN LAUSUNNON PÄÄSÄLTÖ

Metsähallituksella ei ole lausuttavaa kaavamuutoksesta ja laajennuksesta.

Kaavanlaatijan vastine mielipiteisiin:

- Merkitään tiedoksi.

4. JUHANI HEINONEN, 4.2.2016 SAAPUNEEN MUISTUTUKSEN PÄÄSÄLTÖ

Saunamaan ja Ukkohallan asemakaavan muutosta ja laajennusta ei tule toteuttaa esitetyllä tavalla, vaan on laadittava alkuperäisen suunnitelman mukaan alueen kokonaiskaava eikä ryhtyä postimerkki maiseen kaavoitukseen. Kaavassa tulee tarkastella laajemmin keskeinen Ukkohallan ydinalue. Mikäli tätä tarkastelua ei nyt suoriteta ja edetään hetkellisten tarpeiden mukaisesti, kostautuu se myöhemmin suurin kustannuksin.

Liikenne ratkaisut ovat jääneet vaille tarkempaa tarkastelua ja niiden aiheuttamat vaaratekijät. Kevyen liikenteen väylät esimerkiksi näyttävät puuttuvan kokonaan. On päivän selvää, että jalankulkijat ja moottoriajoneuvot käyttäessään samaa ajoväylää vaaratilanteita ja jopa onnettomuuksilta ei voida välttyä. Näkemykseni mukaan läheltä piti tilanteita on jo ollut varsinkin sesonki aikoina. Tilannetta pahentaa entisestään lisäpaikoitus mitä tällä kaavamuutoksella ollaan toteuttamassa.

Viheralueita ei tule pienentää, kortteli 82 RM –tontti poistettava ja muutettava VR –alueeksi. Mikäli tähän sallittaisiin rakentaminen, pilaisi se lopullisesti järvimaiseman ja vaikeuttaisi maastohiihtoladun käyttöä, jopa kenties estäisi sen.

Korttelin 61 tontti 1 osoitettava selvästi vain ainoastaan kylpylän laajentamiseen ei kaupalliikkeelle. Korttelin 61 tontti 2 rakennusoikeutta tulee lisätä nykyisestä vain sen verran mitä nykyinen rakennuskanta edellyttää.

Kaavanlaatijan vastine:

- Kaavan taustalla on laajempaa tarkastelua Ukkohallan alueen kehittämisestä. Tarkastelussa on huomioitu paikoitusalueiden puute Ukkohallan alueella ja niitä on tässä asemakaavassa osoitettu Ukkohallan kokonaisuus huomioiden. Mahdollisuudet viheralueiden joustavaan käyttöön on myös tarkasteltu ja niiden väliset yhteydet säilyvät.
- Liikenne on huomioitu kaavassa ja LPA kaavamääräyksessä on määrätty huomioimaan mm. pelastusajoneuvojen kulku korttelialueille. Kevyen liikenteen kulkuväylät on tarkasteltu asemakaavaa laadittaessa. Kaavaselostuksen liitteeksi on laadittu havainne piirustus (Liite 3), johon on osoitettu esimerkkinä LPA alueen sisäiset ajoradan ylityspaikat ja kulkureitit. Kaavakartan LPA korttelialueen kaavamääräyksen on kirjattu, että alueelle tulee laatia tarkempi suunnitelman paikoituksen ja rakennuspaikoille kulun järjestämisestä. Täydennetään LPA kaavamääräykseen kevyen liikenteen järjestämisen huomioiminen tarkemmassa suunnittelussa.
- Maastohiihdon reitti on huomioitu kaavaratkaisussa. Maastoon muodostunut reitti noudattelee pääosin asemakaavan muutoksen ja laajennuksen mukaista reittiä. Reitin tuominen lähelle LPA korttelialuetta myös kaavallisesti palvelee hiihtoharrastajaa hyvin, koska paikoitusalueelta on lyhyt yhteys ladulle. Korttelin 82 rakennuspaikka 2 ei vaikeuta ulkoilureitin käyttöä. Vapaata maisematilaa LPA korttelialueen ja rannan välille jää 200 metrin pituiselta matkalta, joten uuden rakentamisen ei katsota pilaavan järvimaisemaa lopullisesti.
- Kaavamerkintä korttelissa 61 on sama kaikilla rakennuspaikoilla (1-3). Korttelin 61 rakennuspaikan 3 kaavamerkintä on yhtenäinen korttelin muiden rakennuspaikkojen kanssa, eikä kaavamerkinnällä ole pois suljettu kylpylän laajenemismahdollisuutta. Kaavamääräyksissä on rajoitettu rakennuspaikan 3 rakentamista siten, ettei myymälätilojen kerrosala saa ylittää 400 kem². Kaavamerkintä mahdollistaa muun rakentamisen, kuten muillakin korttelin 61 rakennuspaikoilla. Kaava-alueella on kaikkien kiinteistöjen osalta tutkittu toteutunut rakennusoikeus ja huomioitu kaavaan osoitetussa rakennusoikeudessa.
- Kaavanlaatija on tulkinnut muistutuksen viimeisen kohdan tontin 1 osuuden tarkoittavan korttelin 61 rakennuspaikkaa 3.