



KIMMOKAAVA

KIMMO MUSTONEN DI YKS 124
KITKANTIE 34 F 40, 93600 KUUSAMO
0400 703 521
kimmo.mustonen@kimmokaava.fi
www.kimmokaava.fi

PYHÄJÄRVEN KAUPUNKI

Kuusamo, 23.2.2024

HÄMEENNIEMEN RANTA-ASEMAKAAVAN luonnos on ollut nähtävillä 13.12.2023-12.1.2024 välisen ajan. Mielipiteen ja lausuntojen vastineena totean seuraavaa:

- mielipiteessä esitetään, että kortteliin 1 menevä ohjeellinen kulkuyhteys olisi ollut paras sijoittaa suorana linjana Hämeenniementiestä. Kaavan laatijakiinteistön omistajan kanssa on kuitenkin sovittu, että tie siirretään hieman kauemmaksi rakennetuista kiinteistöistä
 - o tieyhteydet ovat kaavassa ohjeellisilla merkinnöillä, joten niitä voidaan joka tapauksessa toteutusvaiheessa siirtää. Kaavaehdotukseen merkitään linjaus mielipiteen liitteenä olevan kartan mukaisesti
- Pyhäjärven ympäristö- ja rakennuspalvelut 19.12.2023 toteaa, ettei ole tiedossa rauhoitettuja puita tai erityisesti suojeltuja kohteita. Rantavyöhykkeelle on jätettävä puustoa ja kasvillisuutta. Rakennusjärjestyksen maininta luonnonmukaisen rantatörmän poistamiskiellosta tulee huomioida kaavassa. Jätevesien osalta tuodaan esille Pyhäjärven rantayleiskaava-alueella noudatettu käytäntö
 - o rantatörmän poistamiskielto lisätään kaavamääräyksiin, vaikka se on jo rakennusjärjestyksessä mainittu
- Pohjois-Pohjanmaan museo rakennetun kulttuuriympäristön osalta 9.1.2024 lausuu, että alue kuuluu kokonaan Pyhäjärven kulttuurimaisemien maakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen. Esitetyillä kolmella uudella rakennuspaikalla ei ole oleellista vaikutusta maisema-alueen arvoihin. Huomautettavaa ei ole
- Pohjois-Pohjanmaan museo arkeologian osalta 11.1.2024 toteaa, ettei alueella sijaitse muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Museon arkeologin on tarkastanut alueen kesällä 2023. Tarkastuksessa havaittiin yksi arkeologisen kulttuuriperinnön kohde Hämeenniemi (kohdetunnus 1000047661), joka on historiallisen ajan kiviaita. Sillä ei ole suojelullista arvoa eikä sitä edellytetä huomioitavaksi. Tilanteen toteaminen riittää kaavaselostuksessa.
 - o kaavaselostusta täydennetään inventointitietojen osalta
- Pohjois-Pohjanmaan ELY -keskus 31.1.2024 esittää, että alin rakennuskorkeus olisi hyvä esittää N2000 -järjestelmässä, jotta vertailu korkeusmalliin onnistuu. Luontoselvityksestä todetaan, että alueen kasvillisuus ja luontotyytit on selvitetty asianmukaisesti. Ajankohta ei ole ollut sopiva pesimälinnustoselvitykselle ja liito-oravan papanoiden havainnoimiselle. Lepakkohavainnointi ei ole tehty

Lepakkotieteellisen yhdistyksen ohjeiden mukaisesti. Muutenkin selvityksen epävarmuustekijät on yksilöitävä raportissa ja kaavaselostuksessa, jottei muodostu vääränlaista käsitystä selvityksen kattavuudesta. Kaikille luontodirektiivin liitteen IV(a) lajeille tulee tehdä vähintään esiintymispotentiaalin asiantuntija-arvio. Rantatonttien osalta on tehtävä viitasammakon mahdollisista lisääntymis- ja levähdyspaikoista asiantuntija-arvio. ELY -keskus pitää hyvänä vesijättömaan muodostaman niemekkeen ja rantametsän muodostamista luo -alueeksi. Lakiviittaukset on päivitettävä. Kaavassa mainitaan sen koskevan vain kiinteistöä 626-403-78-29. Kaavaan kuuluu myös Pyhäjärven yhteisaluetta. ELY -keskus toteaa ns. emätilan olevan 626-403-78-6. Sen muunnettu rantaviivan pituus on n. 1000 m ja sille on rantavyöhykkeelle osoitettu kuusi rakennuspaikkaa. Lausunnon mukaan yleiskaavassa säilytettäviä luontoarvoja käsittävä eteläosa ja ranta-asemakaavassa luo -alueeksi merkitty osa kiinteistöstä tulee laskea kertoimella 0. Tällöin mitoituksessa käytettävä muunnettu rantaviiva olisi n. 500 m ja yleiskaavan laskennallinen mitoitus olisi 12 rp/mrv-km. Tämä olisi jo yli yleiskaavan mitoituksen 10 rp/mrv-km. Kiinteistön 626-403-78-6 halkominen 2002 on tehty ns. kokonaisarvohalkomisena eli jako on tehty kaikki omaisuusosat huomioiden. Muodostetuille viidelle kiinteistölle on kaikille tullut yksi rantatontti ja 626-403-78-29 on saanut kaksi tonttia. ELY -keskus toteaa, ettei ole perusteita lisärakentamiselle, koska jo nyt on ylitetty rantayleiskaavan mitoitus ja alueen maanomistajien yhdenvertainen kohtelu vaarantuu

- o kaavamääräysten rakennuskorkeus muutetaan N2000 -järjestelmään.

Luontoselvitysraporttia täydennetään ja siinä ja kaavaselostuksessa tuodaan esille menetelmiin ja ajankohtiin liittyvät epävarmuustekijät. Kaavaan lisätään tiedot sen koskemisesta myös Pyhäjärven yhteisaluetta 626-876-1-1. Oheisella kartalla on emäkiinteistön 626-403-78-6 rantaviiva esitetty ilmakuvasa selvästi erottuvan puustovyöhykkeen mukaisesti. Tätä on käytetty suoritetuissa vesijätön lunastuksissa ja todennäköisesti käytetään jatkossakin. Rantaviivan muuntamaton pituus on n. 1100 m. ELY -keskuksen esittämä rantayleiskaavan luontoarvoalue tai ranta-asemakaavan luo -alue eivät missään tapauksessa tai yleisen käytännön mukaan tarkoita sitä, että ne pitäisi laskea 0 -kertoimella. Alueet eivät ole luonnonsuojelulain, metsälain tai vesilain tarkoittamia lakisääteisiä kohteita, vaan ympäristöstä hieman poikkeavia kohteita, jotka on suositeltu jätettäväksi rakentamisen ulkopuolelle. Oheisella kartalla on esitetty rantaviivan muuntaminen, jossa leveän rantaluhdan kohdalla rantaviiva on laskettu kertoimella 0,5. Kapeat lahdenpohjukat on laskettu kertoimella 0. Näin saatu muunnettu rantaviivan on n. 775 m. Rantayleiskaavan mitoitusluvun 10 rp/mrv-km mukaan tämä mahdollistaisi 8 rakennuspaikkaa. Emäkiinteistöllä nyt laadittavan ranta-asemakaavan ulkopuolella on 4 lomarakennuspaikkaa (78-26, 78-27, 78-33 ja 78-32, kiinteistöjen 78-32 ja 78-28 ollessa samaa kokonaisuutta). Kiinteistöllä 626-403-78-25 on pysyvän asunnon paikka rantayleiskaavassa. Nykyiset rakennukset ovat yli 100 m päässä rannasta, joten paikkaa ei voida pitää varsinaisena rantarakennuspaikkana. Kiinteistölle on varattu erillisen rantasaunan paikka, joten se vie yhden paikan. Täten mitoitus olisi sallinut ranta-asemakaavaluonnoksessa esitetyt kolme paikkaa. Niistä yksi on rantayleiskaavan mukainen, mutta paikka siirtyy. Kuitenkin kaavaehdotuksesta vähennetään yksi rakennuspaikka, jolloin toteutuvaksi mitoituksesi tulee 7 rp muunnetun rantaviivan ollessa 775 m eli 9 rp / mrv-km. Kiinteistö 626-403-78-25 on laskettu rakennuspaikkana.




Kimmo Mustonen