



Heinäveden kunta  
[kunta@heinavesi.fi](mailto:kunta@heinavesi.fi)

PlanDisain Oy  
[markus.hytonen@plandisain.fi](mailto:markus.hytonen@plandisain.fi)

Heinäveden kunnan lausuntopyyntö 5.9.2024

## Itäisten alueiden rantaosayleiskaavamuutos, kaavaehdotus 3.9.2024, Heinävesi

### ASIAN KUVAUS

Heinäveden itäisten alueiden rantaosayleiskaavamuutos on edennyt ehdotusvaiheeseen ja Heinäveden kunta pyytää Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen lausuntoa sen ehdotusasiakirjoista. Kaava-alue sijaitsee Heinäveden kunnan itäosassa rajoittuen idässä osin Liperin kuntarajaan ja kaakois-eteläosissa Savonlinnan kaupungin rajaan. Pohjoisessa alue rajautuu vuonna 2021 lainvoiman saaneeseen Heinäveden pohjoisten osien rantayleiskaavan muutokseen.

Kaavamuutoksen tavoitteena on päivittää suunnittelualueella voimassa olevia Heinäveden järvialueiden rantayleiskaavaa (2002), Heinäveden reitin rantayleiskaavaa (2002) sekä Valamon ja Papinniemen osayleiskaavaa (1997). Kaavan tarkoituksena on yhtenäistää kaavamerkinnot ja -määräykset Heinäveden pohjoisten osien rantayleiskaavan mukaisiksi. Laajojen ranta-alueiden (n. 200 metrin vyöhyke) ulkopuolisten metsä- ja kyläalueiden osalta voimassa olevat yleiskaavat kumotaan tarpeettomana.

Suunnittelutyötä ohjaa Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, Heinäveden osa-alue, joka on saanut lainvoiman 14.2.2024. Maakuntakaavassa alueen luoteisosiin Kermajärven ja alueen eteläosiin Koloveden kansallispuiston alueille on osoitettu laajoja suojelualueita. Suunnittelualueen pohjoispuolelle on osoitettu tuulivoimaloiden alue. Muilta osin maakuntakaavamerkinnot ovat pääosin olemassa olevia rata- ja tieyhteyksiä sekä vesistöreittejä.

Kaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen kaavaan on tehty muutoksia saadun palautteen ja täydennettyjen selvitysten perusteella muun muassa rakennetun kulttuuriympäristön, muinaisjäännösten, maiseman ja luonnonsuojelualueiden osalta. Lisäksi on laadittu erillinen luontoselvitysraportti. Yksittäisiä täsmennyksiä on tehty rakennuspaikkojen rajauksiin.

### LAUSUNTO

Kaavaselostus useine liitteineen on varsin laaja kokonaisuus, josta kaavamuutoksen ratkaisu ja perustelut avautuvat vasta käymällä yksityiskohtaisesti läpi koko aineiston. Kaavaselostukseen olisi hyvä kiteyttää

4.10.2024

kaavamuutoksen tavoitteiden lisäksi myös selkeästi niiden mukainen ratkaisu, jotta ilman liitteiden läpikäyntiä voisi saada käsityksen, mitä muutoksia kaavaratkaisussa on voimassa oleviin kaavoihin nähden tehty. Esimerkiksi kaavaehdotukseen lisättyjen rakennuspaikkojen määrä, mille tiloille ne kohdistuvat ja mikä on lisäyksen peruste. Nyt tämä asia avautuu vain liitettä 3 tutkimalla.

Kaavaselostuksen luvussa 5.14 Tilastot on esitetty "kaavaan jäävien rakennuspaikkojen määrät käyttötarkoituksittain". RA-rakennuspaikkoja (sisältääkö myös RA-1-rakennuspaikat?) on osoitettu kaavassa yhteensä 670 kappaletta ja A-rakennuspaikkoja yhteensä 149 (jostain syystä taulukon yhteensä -sarakkeessa on A-rakennuspaikkoja koskien luvun 149 sijaan luku 819). Kaikkien rakennuspaikkojen yhteensä-määrä 1246 ei myöskään vaikuta pitävän paikkaansa taulukon luvut yhteen laskemalla. Koska taulukossa puhutaan "kaavaan jäävistä" rakennuspaikoista, taulukkoa tulee kaikei lukea siten, että siinä ei ole huomioitu emätilaselvityksen tarkastamisen jälkeen kaavamuutokseen lisättyjä täysin uusia rakennuspaikkoja? Kun pääluvun 5 otsikko on kaavamuutoksen kuvaus ja perustelut, olisi syytä jostain taulukosta yksiselitteisesti käydä ilmi koko kaavamuutoksen mahdollistama rakentaminen.

Lisäksi huomiota kannattaa kiinnittää tapaan, jolla viitataan voimassa olevien kaavojen rakennuspaikkoihin ja nyt laadittavana olevan kaavan mukaisiin uusiin rakennuspaikkoihin. Esimerkiksi kaavaselostuksen luvussa 6.1 todetaan "Edellä kuvatusti kaava mahdollistaa n. 100:n asuinrakennuspaikan lisääntymisen. Näistä n. 30 on rakennettuja lomarakennuspaikkoja ja noin 70 rakentamattomia uusia lomarakennuspaikkoja". "Uudella" viitattaneen kuitenkin nyt laadittavan kaavamuutoksen sijaan voimassa olevissa kaavoissa osoitettuihin rakentamattomiin rakennuspaikkoihin, sillä muualla aineistossa puhutaan kaavan mahdollistavan vain 20 uutta lomarakennuspaikkaa.

#### Kaavamuutokset / rakennuspaikat

Rantayleiskaavan muutosprosessin yhteydessä on karttatarkastelun perusteella todettu, että joidenkin Heinäveden järvialueiden rantayleiskaavaan sisältyvien tilojen osalta rantarakennusoikeuksia on voimassa olevassa kaavassa jäänyt merkitsemättä. Rakennusoikeuslaskelmaliitteen (nro 3) mukaan rantarakennusoikeuslaskelmat on laadittu uudelleen sellaisten tilojen osalta, joilta vaikutti karttatarkastelun perusteella puuttuvan rakennusoikeuksia. Laskelmien mukaan kaavasta puuttuu 20 rantarakennuspaikkaa.

Heinäveden kunnasta (puhelinkeskustelu Jyrki Tiippana / Tarja Pirinen 25.9.2024) saadun tiedon mukaan suurin osa näistä puuttuneista rantarakennuspaikoista sijoittuu valtion (hallinnoiva viranomainen metsähallitus) omistamille tiloille. Myös joillakin yksityisessä omistuksessa olevilla tiloilla on ollut rakennuspaikkojen määrittämisessä virheitä ja puutteita. Nämä tiedot tulisi kirjata kaavaselostukseen.

4.10.2024

Mitoituksen perusteena mainitaan käytetyn kantatilatarkastelua vuoden 1969 leikkausajankohdalla. Onko menettelyssä toteutunut maanomistajien tasapuolinen kohtelu, jos kaikkien kaava-alueen vuoden 1969 kantatilojen mitoituslaskelmia ei ole tarkastettu? Pelkästään nykyistä kiinteistöjako katsomallahan ei suoraan voi nähdä mitkä kiinteistöt ovat samasta kantatilasta muodostettuja.

Kaavaselostuksessa (s. 19) todetaan, että koska kyseessä on kaavamuu- tos eikä uusi kaava, mitoitusperiaatteita ei muuteta. Rakennusoikeuslas- kelmia koskevaan liitteeseen kirjatus perusteella syntyy kuitenkin käsitys, että mitoitusta ei ole tarkastettavilta kohteilta laskettu voimassa olevan kaavan periaatteiden mukaisesti. Tähän viittaavat esimerkiksi liitteessä 3 mainitun rantaviivan muuntokertoimia havainnollistavan kuvan puute, ja se, että myöhemmin tarkastuslaskelmaa esiteltäessä on todettu, että voi- massa olevan kaavan asiakirjoista ei ilmene vähentääkö kapea lahti ranta- viivaa, joten rantaviiva on laskettu täysimääräisenä.

Kaavaselostuksen luvussa 5 Kaavamutoksen kuvaus ja perustelut (s. 19) todetaan, että "Kaavaan ei muuteta toteutuneita uusia rakennuspaikkoja toteutuneiksi, koska tällä ei katsota olevan merkitystä". Kuitenkin kaavakar- talle on eritelty voimassa olevissa kaavoissa osoitetut niiden laatimishet- killä olemassa olleet ja niissä osoitetut uudet rakennuspaikat. Eikö selvyyn- den vuoksi nyt kaavamutoksen laatimishetkellä jo rakennetut rakennus- paikat tulisi osoittaa kaavamutokseen olemassa olevina, jos rakennus- paikkoja ylipäänsä halutaan erotella olemassa oleviksi ja uusiksi? Myös kaavan tavoitteissa (selostuksen sivu 5) on mainittu olemassa olevan ra- kentamistilanteen päivittäminen kaavaan.

Kaavaehdotuskarttoja tutkimalla käy ilmi, että kaavassa on joitakin raken- nettuja rakennuspaikkoja (esimerkiksi poikkeamisluvalla muodostettu ra- kennuspaikka kiinteistöllä 90-431-10-56, karttalehti 4 sekä kiinteistöjen 90- 408-23-9 ja 90-408-14-23 rakennuspaikat karttalehdellä 1 ja kiinteistön 90- 419-6-3 rakennuspaikka karttalehdellä 6), joita ei ole osoitettu kaavaan lainkaan. Olemassa olevien rakennuspaikkojen poisjättämistä kaavasta ei ole perusteltu kaavaselostuksessa. Ensisijaisesti ne tulisi osoittaa kaa- vaan, ellei tarkoituksena ole, että rakennuspaikat olisivat ajan myötä pois- tumassa eikä niille ole tarkoitus myöntää enää rakentamisen lupia.

Jos poikkeamisluvilla voimassa olevan kaavan vastaisesti myönnettyjä ra- kennuspaikkoja osoitetaan kaavaan, tulee myös tarkistaa, millä perusteilla poikkeamislupa on myönnetty. Jos poikkeamisluvassa on ollut kyse raken- nuspaikan "siirrosta" (mitä ei toisaalta poikkeamisluvilla tulisi tehdä), tulee alkuperäinen rakennuspaikka poistaa kaavasta kokonaan ja merkitä raken- nuspaikka toteutuneeseen sijaintiin. Mikäli taas poikkeamisluvalla on myönnetty kokonaan uusi rakennuspaikka ohi voimassa olevan kaavan mitoituksen, on kaavaselostuksessa esitettävä perustelu mitoituksen ylittä- miselle.

Monilla rakennuspaikoilla pohjakartan perusteella näyttää siltä, että osa talousrakennuksista on rajattu rakennuspaikkaa osoittavan aluevarauksen ulkopuolelle M-alueelle. Lisäksi usealla ei-omarantaiseksi osoitetulla

4.10.2024

rakennuspaikalla näyttäisi myös aivan rannan tuntumaan M-alueelle sijoituvan rakennus (muun muassa 90-419-1-29). Näitä ei kuitenkaan ole osoitettu erillistä saunaa osoittavalla kolmiomerkinnällä. Koska M-alueilla ei ole rakennusoikeutta, vaativat kaikki rakennusluvan (rakentamisluvan) varaiset toimet jatkossa tällaisissa tapauksissa poikkeamisluvan.

### Rakentamisen ohjaaminen

Kaavamuutoksessa on lähdetty periaatteesta, jossa rakentamisen tarkempi ohjaaminen tulee kulloinkin voimassa olevasta rakennusjärjestyksestä. 1.1.2025 voimaan tuleva rakentamislain (751/2023) korjaussarja näyttäisi olevan päätymässä tilanteeseen (hallituksen esitys eduskunnalle 19.9.2024, HE 101/2024), jossa rakennusjärjestyksen soveltamisalaa kaavenetaan merkittävästi. Jos eduskunta hyväksyy hallituksen esityksen tältä osin, ei rakennusjärjestyksellä voi enää jatkossa ohjata sellaista rakentamista, joka ei vaadi rakentamislain mukaista lupaa (HE 101/2024, 17 §, s. 88). Ei-luvanvaraista rakentamista ohjaavat tarpeelliset määräykset olisi siten sisällytettävä kaavaan.

Kaavaselostuksen luvussa 4.5 Rakennusjärjestys referoidaan tällä hetkellä voimassa olevaa Heinäveden kunnan rakennusjärjestystä laajasti. Kaikissa kunnissa on parhaillaan käynnissä rakennusjärjestysten uudistamistyö, joka liittyy 1.1.2025 voimaan tulevaan rakentamislakiin. Rakentamislaki muuttaa merkittävästi muun muassa rakentamisen luvanvaraisuutta. Vaikka ei ole tiedossa, ennättääkö Heinäveden kunta saada uuden rakennusjärjestyksensä valmiiksi ennen tämän kaavan hyväksymistä, on lähi-kuukausina vanhenevan rakennusjärjestyksen referointi kaavaselostuksessa tarpeetonta ja jopa harhaanjohtavaa.

Koska rakentamislain korjaussarjan tullessa hyväksytyksi rakennusjärjestyksellä ei voi ensi vuodesta alkaen enää ohjata ei-luvanvaraisten rakennusten sijoittamista tai ulkonäköä, suositellaan kaavaan lisättäväksi vähintään etäisyysvaatimukset rantaviivaan ja naapurikiinteistön rajoihin kaikkien rakennustyyppien osalta. Kaavalla voi määrätä myös rakennuspaikalle sijoitettavien rakennusten enimmäismäärästä. Rakennusjärjestyksellä tämä ei todennäköisesti ole 1.1.2025 alkaen enää mahdollista. Erityisesti rantarakentamista koskevissa kaavoissa on jatkossa pohdittava rakentamisen ohjaus riittävälle tarkkuudelle, jotta hallitsematonta ei-luvanvaraisten rakennusten sijoittelua, määrää ja ulkonäköä voidaan ohjata. Rakennusjärjestyksen ohjausmahdollisuuksien väheneminen kannattaa huomioida riittävän yksityiskohtaisina rakentamismääräyksinä kaavoissa.

Jos kaavan rakentamisen ohjaaminen jätetään rakennusjärjestyksen varaan, on vaikutusten arvioinnissa syytä huomioida rakentamislain ja sen korjaussarjan muutokset mahdollisuuteen ohjata rakentamista. Esimerkiksi alle 30-neliöisten rakennusten rakentamisen ohjausmahdollisuuksien puute johtaa väistämättä kielteisiin maisemallisiin vaikutuksiin.

Kaavaehdotuksessa ei ole määritelty rakennusoikeutta asuinrakennusten alueelle (A) eikä loma-asuntojen alueelle (RA). Asuinrakennusten osalta todetaan, että "alueelle saa sijoittaa enintään kaksikerroksisia asuntoja tai

4.10.2024

loma-asuntoja sekä tarpeelliset sauna- ja talousrakennukset. Alueella sallitaan lisäksi olemassa olevaan maatalouteen liittyvä rakentaminen." Lisäksi todetaan muun muassa, että mikäli rakennuspaikan pinta-ala ei täytä kunnan rakennusjärjestyksen määräyksiä, rakennuspaikalle toteutettava kokonaiskerrosala määritellään rakennusluvan yhteydessä. ELY-keskus suosittelee tällaisen ratkaisun sijaan mieluummin rakennusoikeuden määrittelymistä kaavassa, esimerkiksi kerrosalan kokonaismääränä yhtenäisesti kaikilla rakennuspaikoilla, prosenttiperusteisesti rakennuspaikan pinta-alaan suhteutettuna tai näiden yhdistelmänä, jos rakennuspaikkojen koot vaihtelevat paljon. Rakennusoikeuden määrittely rakennusluvan yhteydessä voi johtaa eri aikoina erilaiseen lopputulokseen eikä välttämättä kohtele maanomistajia tasapuolisesti.

Myös kaavan yleisiin määräyksiin on jätetty kohta, jonka mukaan "mikäli olemassa olevan rakennuspaikan rantaviivan pituus tai rakennuspaikan pinta-ala ei täytä kunnan rakennusjärjestyksen ehtoja, tulee rakennuspaikan kokonaiskerrosala kyseisellä rakennuspaikalla harkita tapauskohtaisesti rakennusluvan yhteydessä." Yleinen määräys koskee kaikkien käyttötarkoitusten mukaisia rakennuspaikkoja ja on osin ristiriidassa RA-1-kaavamääräyksen kanssa, jonka mukaan "mikäli tilan pinta-ala ei täytä MRL 116 §:n pinta-alavaatimuksia eikä aluetta voida laajentaa lain vaatimuksen täyttäväksi rakennuslupa voidaan myöntää vain poikkeuslupamenettelyllä". Määräysten tulee olla yksiselitteisiä ja sisältää mahdollisimman vähän tulkinnan- ja harkinnanvaraa.

Kaavassa ei ole määrätty myöskään asuntojen lukumäärästä A-alueiden rakennuspaikoilla. Asia esitetään ratkaistavaksi ensisijaisesti kaavalla. Mikäli tästä ei haluta antaa kaavassa määräystä, tulee asia muistaa huomioida rakennusjärjestyksen uusimisessa.

Kaavaselostuksen sivulla 27 on kerrottu at-vyöhykkeen mahdollistamasta vakituisesta asuinkäytöstä sekä esitelty at-alueelle sijoittuvien rakennuspaikkojen määrä. Selostuksen mukaan "at-alueille sijoittuu n. 65 rakennettua ja n. 80 rakentamatonta lomarakennuspaikkaa. Näiden lisäksi at-alueisiin sisältyy n. 15 rakentamatonta ranta-asemakaavan mukaista rakennuspaikkaa, eli yhteensä noin 160 lomarakennuspaikkaa. Yli 5000 m<sup>2</sup>:n kokoisia tiloja näistä on n. 100 kpl. Näin ollen kaavamuutoksen myötä alueelle on mahdollista tulla n. 100 asuinrakennuspaikkaa." ELY-keskus muistuttaa, että yleiskaava ei ole voimassa ranta-asemakaava-alueilla ja käyttötarkoituksen muutokset eivät ole kaavamuutoksen voimaantulon jälkeenkään mahdollisia ranta-asemakaava-alueelle sijoittuvilla lomarakennuspaikoilla ilman poikkeamislupaa.

LV-2-kaavamerkinnän lisämerkinnän /R kerrotaan tarkoittavan, että tilalla on laskennallinen rantarakennuspaikka. Yleisten määräysten kohdassa, jossa kerrotaan M- ja SL-alueilta rantavyöhykkeen rakennusoikeuden siirretyn maanomistajakohtaisesti A-, RA-, RA-1- ja RM-alueille, ei kuitenkaan mainita, että LV-2/R-alueiden rakennusoikeuksia olisi siirretty. Kaavamääräys tulisi muotoilla siten, että on yksiselitteistä, onko alueella rakentamismahdollisuus vai onko se siirretty toisaalle.

4.10.2024

### Merkinnöistä ja määräyksistä

at-kaavamääräyksessä (vakituisen asuinrakentamisen vyöhyke) ja kaavaselostuksessa olisi syytä mainita, että käyttötarkoituksen muutos edellyttää rakennuslupaa (rakentamislupaa). Määräyksessä voisi myös suoraan mainita, että mahdollisuus käyttötarkoituksen muutokseen ei koske alle 5000 m<sup>2</sup>:n rakennuspaikkoja (kaavaselostuksen sivulla 27 mainittu).

RA-1-kaavamääräyksessä todetaan, että RA-1-*alueelle* saa rakentaa yhden loma-asunnon sekä tarpeelliset sauna- ja talousrakennukset ja että *alueen* rakennusoikeus on enintään 100 k-m<sup>2</sup>. Koska kaavassa on lukuisia RA-1-alueita, joille sijoittuu useampi kuin yksi rakennuspaikka, ehdotetaan määräyksessä puhuttavan rakennuspaikasta. ("Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa...")

Kaavamerkinnöissä ja -määräyksissä viitataan useissa kohdissa rakennusjärjestyksen noudattamiseen. Tämä on mainittu heti dokumentin alussa, useita kaavamerkintöjä koskevissa määräyksissä sekä lopussa yleisissä määräyksissä. Riittää, kun asia todetaan kerran ja yksiselitteisesti ("kulloinkin voimassa oleva") yleisissä määräyksissä. Rakennusjärjestys on voimassa kaavaan kirjoitetusta riippumatta. Rakennusjärjestyksen määräystä sovelletaan, jos kaavassa ei ole määrätty samasta asiasta toisin.

Kaavakartalle on osoitettu tuulivoimaloiden reservialueen raja-alue voimassa olevan maakuntakaavan mukaisesti. Alue sijoittuu kuitenkin lähes kokonaan alueelle, jolta kaava kumotaan. Varsinaiselle suunnittelualueelle tuulivoimaloiden reservialue sijoittuu muutaman metrin levyisiltä ja muutaman kymmenen metrin pituisilta kaistaleilta Petrumajärven itäpuolen M-alueella. Koska alue on osoitettu maakuntakaavassa reservialueeksi ja voimalan toteuttaminen edellyttää erillisen kaavaprosessin, ei tässä kaavassa tulisi osoittaa tuulivoimaan liittyviä aluevarauksia ollenkaan. Mikäli reservialueet halutaan osoittaa, täytyy laatia selvitykset tuulivoimakaavaa varten ja ottaa huomioon MRL:n tuulivoimarakentamista ohjaavaa kaavaa koskevat vaatimukset. Koska reservialueen kaistaleet sijoittuvat kaavaehdotuksen M-alueelle, ei alueelle pitäisi olla tulossa sellaista rakentamista, joka estäisi mahdollisen tuulivoimalan myöhemmän suunnittelun, kaavoituksen ja rakentamisen.

Yleisten määräysten viimeinen kohta Suositukset ("Rakennuspaikan koko ja maaperän laatu vaikuttavat jätevesien käsittelytavan valintaan. Useamman rakennuspaikan ryhmissä suositellaan jätevesien yhteiskäsittelyä.") kannattanee siirtää vesihuoltoa koskevien määräysten kanssa samaan kohtaan.

Yleisissä määräyksissä kohdassa maiseman- ja metsänhoito mainitaan kaavamerkinnät lsm, VR, MU ja MU-1, joita ei kuitenkaan ole merkinnät ja määräykset -dokumentissa lueteltu eikä niitä näyttäisi löytyvän myöskään kaavakartoilta.

4.10.2024

Merkinnöissä ja määräyksissä on myös esitetty kaavamerkintä P, palvelujen ja hallinnon alue. Tällaista merkintää ei näyttäisi löytyvän kaavakartoilta eikä siitä ole myöskään kerrottu kaavaselostuksen puolella.

Kaavakartta on syytä käydä läpi vielä muutoinkin. Useilla karttalehdillä on esimerkiksi valkeita punareunaisia (LV-) aluevarauksia, joille ei ole osoitettu kirjainmerkintää, joka kertoisi ovatko ne LV-, LV-1- vai LV-2-alueita.

### Luonto

Luontoselvityksen maastotyö on tehty touko-kesäkuussa vuosien 2023 ja 2024 aikana. Luontoselvityksessä on käyty läpi kaikki uusien rakennuspaikkojen kasvillisuuskuviot. Selvityksessä on huomioitu luonnonsuojelulain suojellut luontotyypit, valtakunnallisesti ja alueellisesti uhanalaiset luontotyypit ja kasvilajit, direktiivilajit, rauhoitetut, erityissuojellut ja Suomen kansainväliset vastuulajit ja muut harvinaiset lajit ja paikannettu mahdollisten suojelullisesti arvokkaiden kasvilajien esiintymiä. Liito-oravaselvityksessä on käyty läpi kaikki liito-oravalle soveltuvat alueet. Viitasammakko- ja sudenkorentoselvitystä varten on tarkasteltu lajeille sopivat elinympäristöt ja koska niitä ei löydetty varsinaisia lajistoselvityksiä ei näiden lajien osalta ole tehty. Linnustoselvityksessä ei löydetty erityisiä linnustollisia arvoja yksittäisiä uhanalaisia lajeja lukuun ottamatta. Luontoselvityksessä löydettiin kahdeksan arvokasta kohdetta, joille ei ole arvokohteen alueelle osoitettu rakentamista:

- Pilkkoinniemi – korpi
- Saarijärvi (1) - vanha metsä, korpi, saniaislehto ja lehmuslehto
- Mustalahti - noro ja lehti
- Kaislaniemi - noro, korpi ja räme -
- Sammalsuo - korpi, puro
- Syvälampi - noro
- Saarijärvi (2) - korpi
- Leppälampi - noro

Kaavan luontoselvitystä voidaan pitää riittävänä ja siinä esitetyt arvokkaat luontokohteet on huomioitu kaavaratkaisussa riittävällä tavalla.

### Ilmastovaikutukset

Vakituisen asumisen lisääntymismahdollisuus kaavaehdotuksessa suunnitellulla tavalla hajauttaa yhdyskuntarakennetta ja aiheuttaa ilmastovaikutuksia esimerkiksi lisääntyvistä liikennemääristä syntyvien päästöjen myötä, sillä alueella ei ole tarjolla palveluita. Asutuksen määrä on melko vähäistä ja se on hajaantunut laajalle, eikä suunnittelualueelle ole rakennettu vesijohtoverkostoa eikä viemärointiä. Kaavamuutoksen myötä alueelle on mahdollista toteuttaa n. 100 asuinrakennuspaikkaa. Kaavasuunnittelussa on syytä huomioida kaavan ilmastovaikutukset ja pyrkiä ilmastokestävää alueidenkäyttöä tukevaan kaavaratkaisuun.

4.10.2024

Kaavan mahdollistaman rakentamisen ilmastovaikutukset syntyvät mm. rakennusmateriaaleista sekä infra- ja asuinrakentamisesta seuraavien maankäytönmuutosten vaikutuksista alueen hiilivarastoihin ja -nieluihin. Myös asuinrakennusten vakituisen käytön (esim. lämmitys) ilmastovaikutukset ovat suuremmat kuin lomarakennusten satunnaisemmasta käytöstä syntyvät vaikutukset. Kaavassa olisikin syytä kiinnittää huomiota haitallisten ilmastovaikutusten lieventämiskeinoihin ja ilmastomuutokseen sopeutumiseen esimerkiksi yleisissä kaavamääräyksissä.

Kaavatyössä asetettavilla kaavamääräyksillä tulisi pyrkiä mahdollisuuksien mukaan edistämään kestävästä liikkumista, uusiutuvan energian käyttöä ja energiatehokasta rakentamista, hiilinielujen säilyttämistä sekä ilmastomuutokseen sopeutumista suunnittelualueella.

#### Rakennettu kulttuuriympäristö ja maisemat

Kaavakartalla sitovasti suojellut rakennukset on osoitettu SR-merkinnällä, kun taas kaavamääräyksissä on merkintä sr-1. Kaavakartalla kulttuuriympäristön kannalta huomionarvoisista kohteista käytetään kaavamääräystä kh, kun taas kaavamääräyksissä merkintä on ku. Lisäksi kaavakartalla on käytetty vihreää ympyräsymbolia, kun kaavamääräyksissä symboli on sininen. Nämä asiat tulee korjata. Kaavamääräyksissä sr-1-merkintä tarkoittaa "*rakennuslainsäädännön nojalla suojeltavaa rakennusta*". Esitetään, että tämä korjattaisiin muotoon "*Suojeltu rakennus*".

sr-1 kaavamääräyksessä todetaan, että uudisrakentaminen tulee sopeuttaa miljööseen. Määräys olisi luonteva muuttaa muotoon "*rakennusten laajennukset ja pihapiireissä tapahtuva uudisrakentaminen tulee sopeuttaa miljööseen ja olemassa olevaan rakennuskantaan*".

Rakennettua kulttuuriympäristöä koskevassa selvityksessä (liite 1) Heinäjoen rautatiesillasta (tunnistenumero 172) todetaan, että SR-merkintä on tarpeen säilyttää. Selvityksen karttaliitteessä 3 kohde on myös esitetty merkinnällä SR. Silta kuitenkin puuttuu kaavakartalta. Se on lisättävä kaavakarttaan ja osoitettava SR-määräyksellä.

kh / ku -kaavamerkinnän määräykseen esitetään lisättäväksi, että korjaus- ja muutostöissä rakennuksen historialliset ominaispiirteet on pyrittävä säilyttämään. Tämän tullessa kaavamääräykseen, sanamuoto "*rakennusten arvoja pyritään vaalimaan*" voidaan poistaa. Muutos helpottaa kaavamääräyksen tulkitsemista.

Selvityksessä todetaan, että yhtenä lähteenä on käytetty Etelä-Savon rakennusperintötietokanta ESKU:a. ESKU:sta on olemassa viranomaisversio, ja kaikille avoin julkinen versio. Jälkimmäisessä on huomattavasti suppeammat tiedot kuin edellisessä. Viranomaistiedot on siirretty Pohjois-Karjalan vastaavaan järjestelmään eli KIOSKI:in. Epäselväksi jää, onko selvityksessä käytetty suppeita, kaikille avoimia tietoja vai viranomaisille tarkoitettuja laajempia tietoja. Asia olisi syytä avata. Selvityksen lähteissä on mainittu yhtenä lähteenä "*Heinäveden kunnan rakennus- ja huoneistorekisteri (2023)*". Epäselväksi jää, onko Heinäveden kunnalla oma rakennus-



4.10.2024

ja huoneistorekisterinsä, vai viitataan tässä Digi- ja väestötietoviraston ylläpitämään rekisteriin, joita myös kunnat käyttävät. Mikäli viitataan jälkimmäiseen, on asia korjattava selvitykseen.

Selvityksessä ei esitetä varsinaista kaava-aluetta, vaan pelkästään alkupe-  
räiseksi ajateltu kaava-alue. Selvityksessä menevätkin helposti sekaisin  
kaava-alue ja kumottava kaava-alue. Epäselväksi myös jää, miksi selvityk-  
seen on tuotu esimerkiksi rakennus- ja huoneistorekisteristä kaava-alueen  
ulkopuolisia rakennuskohteita.

Julkisen selvityksen lisäksi viranomaisille on toimitettu kohde-esittelyt Ex-  
cel-taulukolla, jossa on myös valokuvat osasta kohteista. Joidenkin kohtei-  
den osalta todetaan, että pihapiireissä on käyty, mutta valokuva puuttuu.  
Joidenkin kohteiden kohdalla arvio kohteesta on tehty ilman, että pihapii-  
rissä on vierailtu. Monessa tapauksessa perustelut, miksi kohdetta ei ole  
otettu kaavaan tai sitä ei ole tutkittu syvemmin, ovat epäluotettavia. On esi-  
merkiksi todettu, että "*ei ole suojeltavaa*", "*peruskartassa ei ole rakennuk-  
sia*", tai "*rakennus on erittäin huonossa kunnossa ja sitä käytetään loma-  
asumiseen*". Selvityksessä ei ole avattu, miksi esimerkiksi jokin rakennus  
on huonossa kunnossa tai miksi siinä ei ole suojeluarvoja. Joissakin ta-  
pauksissa perusteluja poisjättämiselle ei ole esitetty lainkaan. Selvitys ei  
näiltä osin anna viranomaisille mahdollisuutta tarkastella syvemmin mo-  
nien kohteiden arvoja ja ottaa kantaa mahdollisiin vaalimis- ja suojelutoi-  
miin. ELY-keskus toivoo, että puutteellisesta tarkastelluista, kaavaan osoit-  
tamatta jätetyistä kohteista järjestetään työ- tai viranomaisneuvottelu.

Rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä käsitellään myös maisemia,  
joten selvityksen nimi olisi syytä muuttaa. Selvityksessä termi "*Kuva 1*"  
mainitaan kahden ensimmäisen kartan kohdalla.

Kaavaselostuksen vaikutusten arvioinnissa olisi syytä avata arvottamisen  
kriteerit, ennen kaikkea SR / sr-1- sekä kh- / ku-kohteiden osalta. Kaava-  
selostuksessa olisi syytä kertoa, mitkä kohteet saivat suojelua ja vaalimista  
osoittavat kaavamerkinnot ja kuinka paljon huomionarvoisia kohteita sekä  
miten valinnat edellä mainittuihin kaavamerkintöihin on perusteltu.

Kulttuurimaiseman (ma/mm) kaavamääräykseen esitetään lisättäväksi  
ma/mv-kaavamerkinnot määräyksen tavoin, että museoviranomaiselle tu-  
lee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen rakentamista koskevan  
lupa-asian ratkaisemista.

Yleisten määräysten toiseen kappaleeseen esitetään lisättäväksi termi  
"*olemassa olevaan rakennuskantaan*". Eli kappale esitetään alkavaksi, että  
"*rakennusten tulee sopeutua malliltaan, materiaaliltaan, mittasuhteiltaan ja  
väriyksen puolesta olemassa olevaan rakennuskantaan...*"

Yleisissä määräyksissä maiseman ja metsänhoidon kohdassa käytetään  
termiä "*maiseman peruspiirteet*". Esitetään, että termi peruspiirteet korva-  
taan termillä ominaispiirteet.

4.10.2024

### Vaikutusten arviointi

Aiemmin lausunnossa esitettyjen ilmastovaikutusten arvioimisen lisäksi kaavan vaikutusten arviointia on tarpeen täsmentää ainakin maisemallisiin vaikutuksiin liittyen. Selostuksen luvussa 6.4 maisemallisista vaikutuksista todetaan, että "lomarakennuspaikkojen rakennusoikeuden nostaminen 150 k-m<sup>2</sup>:stä rakennusjärjestyksen mukaiseen 250 k-m<sup>2</sup>:iin aiheuttaa haitallisia vaikutuksia. Maisemallisten vaikutusten lieventämiseksi on tunnistettu herkille alueille sijoittuvat rakennuspaikat ja rajattu näiden rakennusoikeus pienemmäksi. Kaavamääräyksillä on lisäksi rajattu haitallisia maisemallisia vaikutuksia pienemmäksi ja rakentamisen toteutuessa määräysten mukaisesti ei aiheudu merkittäviä maisemallisia vaikutuksia."

Mainitun rakentamislain korjaussarjan (HE 101/2024) myötä on poistumassa mahdollisuus ohjata rakennusjärjestyksillä ei-luvanvaraista rakentamista. Mikäli kaavassa ei ohjata rakentamisen sijoittelua, voivat maisemalliset vaikutukset olla erittäinkin merkittäviä. Lain tullessa voimaan esitetyn kaltaisena alle 30-neliöisiä rakennuksia on mahdollista rakentaa kiinni rantaviivaan. Nämä vaikutukset ja riskit on tunnistettava kaavassa ja ymmärrettävä mahdollisuus tällaisenkin rakentamisen ohjaamiseen kaavassa annettavilla määräyksillä.

Mikäli kaava nojaa rakentamisen ohjaamisessa rakennusjärjestykseen, joka laaditaan muuttuvan lainsäädännön mukaiseksi ja jonka sisällöstä ei ole kaavan laatimishetkellä tietoa, on kaavan vaikutusten arviointi vaikeaa. Esimerkiksi sillä, montako asuntoa tai loma-asuntoa kullekin asuinrakennuspaikalle (kaavamuutoksessa A) saa tulevan rakennusjärjestyksen mukaan jatkossa rakentaa, on hyvinkin paljon erilaisia vaikutuksia.

### Muita huomioita

Kaavamerkinnot ja -määräykset -dokumentissa viitataan määräysten koskevan 10.8.2023 päivättyjä kaavakarttoja. Ehdotuksen päiväys on 3.9.2024. Päiväykset tulee tarkistaa hyväksyntävaiheessa toisiaan vastaviksi.

Kaavan liiteaineistona (nro 8) ovat kaavoittajan vastineet kaavaluonnoksesta saatuihin lausuntoihin. Liitteestä eivät käy ilmi lausunnonantajien lausunnot vaan ainoastaan niihin laaditut vastineet teemoittain. Kaavaselostuksessa todetaan, että luonnoksesta on jätetty myös viisi mielipidettä. Näihin annetut vastineet löytyvät ainoastaan kaavoittajan omilta internetsivuilta. Niin viranomaisten kuin yksityisten tahojen näkökannat vastineineen olisi hyvä liittää hyväksyntään menevään kaava-aineistoon.

OAS mainitaan päivitetyn 3.9.2024, mutta voimassa olevaksi maakunta-kaavaksi siinä mainitaan edelleen Etelä-Savon maakuntakaava. OAS:ssa puhutaan myös Itä-Suomen hallinto-oikeuden sijaan Kuopion hallinto-oikeudesta.

Kaavaselostuksessa (s. 34) puhutaan KEMERA-tuista. Kemera-tukia koskevan lain voimassaolo päättyi 31.12.2023 eikä uusia hakemuksia oteta

4.10.2024

enää vastaan. Termin voi korvata metka-tuella. Metka tarkoittaa metsätalouden kannustejärjestelmää.

Lisäksi esitetään, että jos kaavan hyväksyminen ajoittuu vuoden 2025 puolelle, muutetaan rakennuslupa-termi kaava-asiakirjoissa rakentamislain mukaiseksi rakentamisluvaksi ja poistetaan toimenpidelupa viittaava kohta. Lisäksi viittaukset maankäyttö- ja rakennuslakiin vaihdettaisiin alueidenkäyttölaiksi.

Kaava-aineisto vaikuttaa vielä melko keskeneräiseltä. Kaikki asiakirjat olisi syytä käydä perusteellisesti läpi ennen hyväksymiskäsittelyä. Erityistä huomiota esitetään vielä käytettäväksi rakentamislain ja sen korjaussarjan vaikutukseen suhteessa rakennusjärjestyksen ja kaavan ohjausmahdollisuuksiin.

Tämä asiakirja on hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt alueidenkäyttöasiantuntija Maija Parikka ja ratkaissut alueidenkäytön johtava asiantuntija Juha-Pekka Vartiainen. Lausunnon valmisteluun ovat lisäksi osallistuneet maankäyttöasiantuntijat Tarja Pirinen ja Pekka Piiparinen, luonnonsuojeluasiantuntija Mika Pirinen ja ilmasto- ja kiertotalousasiantuntija Kukka-Maaria Hamunen.

Jakelu

Heinäveden kunta  
PlanDisain Oy

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