

UPM-KYMMENE OYJ
RISTIINA, "KUNNAN ETELÄOSAN LAMPIALUEEN" RANTA-ASEMAKAAVA

MUISTIO VIRANOMAISNEUVOTTELUSTA

Pvm: 10.9.2012 klo. 15:00, Etelä-Savon ELY-keskus, Mikkeli

Läsnä:

- Jouni Halme/ ELY-keskus
- Sirpa Peltonen/ ELY-keskus
- Timo Rissanen/ Ristiinan kunta
- Tuija Mustonen/ Mikkelin kaupunki
- Jari Ahonen/ Mikkelin kaupunki
- Ahti Laakso/ UPM-Kymmene Oyj
- Jari Dozzo/ UPM-Kymmene Oyj
- Reijo Turunen/ UPM-Kymmene Oyj
- Jarmo Mäkelä/ Karttaako Oy

Jouni Halme toivotti puheenjohtajan ominaisuudessa paikalla olijat tervetulleiksi, tehtiin esittelykierrros. Sovittiin, että Jarmo Mäkelä toimii sihteerinä ja tekee muistion neuvottelusta. Todettiin, että neuvottelusta on tiedotettu riittävästi, kaavoittaja on lähettänyt etukäteen osanottajille hankkeen alustavia tavoitteita ja mitoituskalkelmia. Maakuntaliitosta ja Liikennevirastosta ei tullut edustajaa paikalle.

1. ALUSTAVA MITOITUS JA TAVOITE RAKENNUSPAIKKOJEN SIIRROISTA

Reijo Turunen kertoi hankkeen taustoista, UPM:n tavoitteena on siirtää Ristiinan kunnan eteläosan ns. lampialueelta rakennusoikeuksia omistamiensa isompien vesistöjen rannoille, ensisijaisesti Saimaan Louhivedelle (Louhivesi-Alaisen ranta-asemakaava-alueella, vahv. 14.6.1996). Juridisesti kyse olisi ensisijaisesti olemassa olevien ranta-asemakaavojen muutoksista ja laajennuksesta em. lampialueelle. Kyseisellä lampialueella yhtiön maanomistus on useita satoja hehtaareja ja kaikkien nykyisten yleiskaavojenkin ulkopuolelle jää n. 20 eri pienveden ranta-aluetta. Tärkeimpänä perusteena hankkeelle ja siirroille on tuoreessa maakuntakaavassakin edelleen huomioitu **Mäntyharjun kanavan varaus**, joka käytännössä estää rakennusoikeuden osoittamisen suurimmalle osalle em. lammista/ pienistä järvistä (MRL 33§, ks. muistion lopussa otteet).

Mäkelä esitteli vuoden 2000 yleissuunnitelman mukaista kanavalinjausta ja maakuntakaavaa. Tältä osin Mäkelä tarkentaa kanavan nykyistä merkitystä ja ajatuksia liikenneviraston suunnasta.

Maanomistaja ja kaavoittaja ovat alustavasti kesän 2012 aikana tutkineet maastossa ja keskustelleet kunnan kanssa mahdollisuudesta siirtää osittain rakennusoikeutta lampialueelta yhtiön Saimaan rannoille Louhivedelle. Timo Rissanen toisti neuvottelussa kunnan kannan olevan lähtökohtaisesti myönteinen siirtoajatukselle. Vastaavia hankkeita ei tosin ainakaan tässä mittakaavassa ole aiemmin kunnan alueella tehty, mutta toki maanomistajalla on siihen oikeus jo MRL:kin perusteella. Lähialueen mökkiläisillä on sanansa sanottavana tässä prosessin aikana, se voidaan todeta jo nyt.

Mäkelä esitteli tiivistettynä mitoitustarkastelua em. tavoitteen taustaksi ns. lampialueelta. Ensin on tutkittu kaikki UPM:n omistuksessa olevat tilat koko Ristiinan kunnan alueella, jotta kokonaisuus kestää seuraavan tarkastelun ja mahdolliset siirrot. Jäljelle jää ns. lampialueelle kolme isoa tilaa, joiden mitoituksen taustat on purettu palsta kerrallaan hyvin yksityiskohtaisesti. Esitetyllä kartalla ja taulukoilla käytiin läpi yleispiirteisesti tilojen vielä mitoitettavia vesistöjä. Muilta osin kyseisten tilojen rannat on jo mitoitettu neljässä (!) eri osayleiskaavassa sekä Honkataipaleen ranta-asema-kaavassa (vahv. 6.2.1987).

Yhteenvetona Mäkelä esitti rantaviivataulukon, jonka viimeiseltä riviltä löytyy kokonaislukema 20 rakennuspaikkaa. Rasittavia tiloja on näillä alueilla alustavasti neljä, tätä täytyy hieman tarkentaa vielä. Eli yhteensä 16 jäljellä olevaa rakennuspaikkaa antaisi alustava tarkastelu. Käytetyt mitoitukset ovat vertailukelpoisia kunnan alueelle aiemmin laadittuihin yleiskaavoihin nähden. Jari Ahonen totesi, että mitoitukset ovat yleisesti ottaen jopa pienempiä kuin Mikkelin kaupungin käyttämät. Ristiinan Ruskiajärven ym. yleiskaavassa mitoituskokona 1-20 hehtaarin kokoisilla pienillä järvilla ja lammilla käytettiin lukua 3,5 kpl/ rakentamiseen soveltuva rantakilometri. Tällä luvulla em. mitoituksesta muodostuu kokonaislukema 22 rakennuspaikkaa. Yhteisesti todettiin mitoituksen lähtötaso perustelluksi ja hyväksyttäväksi, kyseessä on hyvin rikkonainen vesistöalue, jonka mitoituksen tai kaavaratkaisun onnistuminen ei niinkään ole riippuvainen "desimaalien pyörittelemisestä" vaan onnistuneesta rakennuspaikkojen sijoittelusta. Kapeat ja pienet vesistöt yhdessä käytetyn ns. seutukaavaliiton mitoitustavan kanssa pienentävät jo hyvin paljon mitoitettavaa rantaviivaa (yht. n. 6 kilometriä) suhteessa todellisen rantaviivan määrään (yht. n. 17 kilometriä).

Saimaalle kaikkia em. rakennuspaikkoja ei todennäköisesti alustavien maastotarkastelujen perusteella pystytä sijoittamaan, mutta lähistöllä oleva Honkataipaleen ranta-asemakaava on myös melko väljä ja siirrot sinne vielä todennäköisesti helpommin perusteltavissa (sama vesistöalue, osittain samat kantatilat). Kyseiseltä lampialueelta saattaa myös löytyä vielä syksyn aikana vetovoimaisia rantoja, joille kertyvän mitoituksen voisi osoittaa suoraan (toki kanavavarauksen ulkopuolelle). Esille nousevia mahdollisia laajennustarpeita harkitaan tapauskohtaisesti, yhtiön ensisijaisena tavoitteena on laatia kaavaa vain omistamilleen alueille MRL:n periaatteiden mukaisesti. Myös "rakennusoikeuden myyminen" tietyille yksityisille maanomistajille Saimaalla voi olla mahdollista ja tutkitaan prosessin yhteydessä.

Biologi Markku Nironen on päivittänyt Louhiveden alueen vanhan selvityksen käymällä läpi mahdollisia siirtokohteita. Alueelta ei löytynyt merkittäviä luontoarvoja, maisemallisia arvoja kyllä (raportointi myöhemmin). Norppatietojen osalta Sirpa Peltonen totesi, että norppa ei ole esteenä rakennuspaikkojen sijoittamiselle Louhivedelle (vain makuupesiä toistaiseksi koko vesistöalueella). Lampialueen osalta luontoselvitystä jatketaan syksyn aikana ja täydennykset ensi keväänä. Peltonen totesi, että vapaita rantoja toivotaan varsinkin jätettäväksi lammille jotka voi jättää kokonaan rakentamisen ulkopuolelle (käytännössä ei muita maanomistajia). Siirrot näiltä lammilta ovat myös helpommin perusteltavissa.

Halme toisti näkemyksensä, joka on tullut esille mm. yhtiön Enonkoskelle suuntautuvan hankkeen yhteydessä, eli rakennusoikeus tulisi ensisijaisesti osoittaa siellä missä se syntyykin. Siirrot ovat toki mahdollisia, mutta niissä tulee aina olla järkevät maankäyttöön liittyvät perustelut, joita em. kanavavarauksen suurimmassa määrin tässä tapauksessa onkin. Monesti siirroissa syyt ovat ennen kaikkea taloudellisia. Olisi tutkittava myös mahdollisuus, että pienten järvien rannalta siirrettäisiin sen rahallinen arvo esim. Saimaan rannoille, missä hinnat ovat aivan erilaisia ja varmaan myös tonttien markkinointi helpompaa. Yleensä siirrot pyritään tekemään rakennuspaikkojen suhteen

yksi yhteen, mikä ei välttämättä ole perusteltua. Joillakin lammilla siirroilla ei myöskään päästä siihen tilanteeseen, että järvi tai lampi jäisi rakentamattomaksi siellä jo olevien lomarakennusten ja/ tai maanomistuksen ja mahdollisen tulevan rakentamisen vuoksi.

Turunen toisti myöskin yhtiön yleisen tavoitteen ja näkemyksen, jonka mukaan rahaa ei kaavoiteta, tärkeintä on lopputuloksena syntyvät vetovoimaiset ja toteuttamiskelpoiset tontit.

Mäkelä esitteli neuvottelun kuluessa hyvin alustavia ajatuksia, joissa lampialueelta kanava-varauksen alta siirrettäisiin noin puolet rakennusoikeudesta Saimaalle (8-10 rakennuspaikkaa) ja loput sijoitettaisiin lähelle nykyisen Suomenniemen kunnan rajaa Honkataipaleen kaava-alueelle tai suoraan mitoitustarkastelun alla oleville osittain jo rakennetuille lammille. Vaihtoehto todettiin kehityskelpoiseksi ja (laajojen) lisäselvitysten arvoiseksi. Peltonen korosti eri vaihtoehtojen esille tuomista ja tutkimista mahdollisten siirtojen yhteydessä.

Ahonen kiitti tilaisuudesta olla mukana hankkeessa jo nyt Ristiinan kunnan aikana ja kertoi myös kaupungin olevan myönteellinen hankkeelle varsinkin kun yhtiö on aktiivisesti tuonut käytettävissä olevaa rakennusoikeuttaan myös markkinoille eikä pelkää varastoon. Kanavavaraus on selkeä ja MRL:n mukainen peruste siirroille. Saimaan vesistö on vetovoimaltaan pieniä järviä kiinnostavampi, loma-asukkaat tuovat kunnan elinkeinoelämälle merkittävän lisän ja edesauttavat palveluiden säilymistä myös taajamissa. Ahonen jakoi osittain em. Halmeen kriittiset näkökulmat rakennusoikeuksien siirroista, varsinkin jo olemassa olevia mökkiläisiä on kuunneltava "herkällä korvalla". Yhteenvetona em. siirroista todettiin yhteisesti, että tehtävässä on varmasti haasteita mutta ei välttämättä esteitä.

2. JATKOTOIMENPITEET

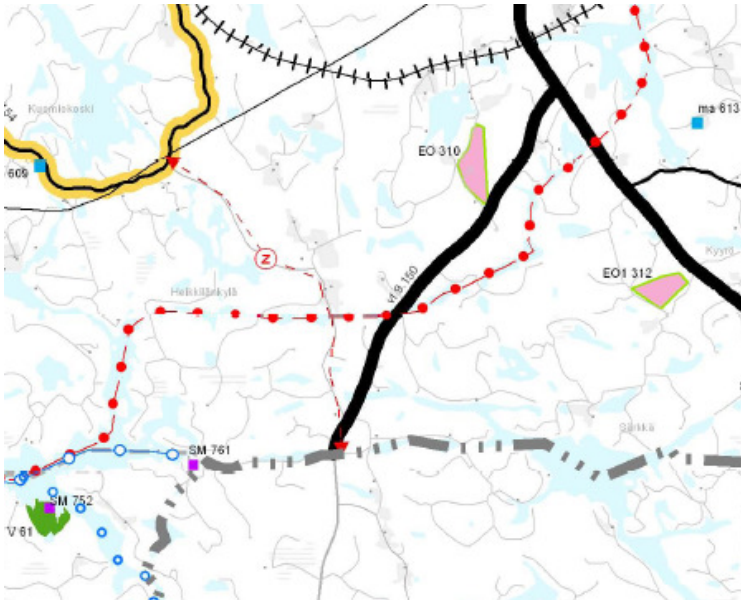
Mäkelä työstää seuraavassa vaiheessa normaalisti osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä mahdollisesti suoraan ranta-asetemakaavaluonnoksen, joka asetetaan nähtäville ja siitä pyydetään viranomaislausunnot. Prosessista sovitaan vielä tarkemmin kaupungin edustajien kanssa. Tuleva kuntaliitos tuo omat haasteensa tällekin hankkeelle, Rissanen toivoi kuntaliitoksen aiheuttamien kiireiden ja suoranaisten esteidenkin vuoksi hankkeen virallista aloittamista vasta ensi vuoden puolella kaupungin alaisuudessa. Aikataulu hyväksyttiin selkeyden vuoksi yksimielisesti, kaavoittaja työstää materiaalia syksyn aikana ja toimittaa aineistoja kaupungille (alustavasti vuoden lopulla/ työneuvottelu).

Kaupungin ja yhtiön edustajat keskustelevat syksyn aikana mahdollisuudesta ottaa nyk. Ristiinan kunnan omistuksessa olevan pienehkö n. 13 hehtaarin kokoinen tila Hanhijärveltä mukaan kaavahankkeeseen (suunnittelukustannusten jakaminen ym.). Alustavasti tilan alueelle voisi osoittaa kaksi, enintään kolme rakennuspaikkaa.

Todettiin, että lähtökohdat hankkeelle ovat perustellut ja tuotu riittävästi esille tässä vaiheessa. Halme totesi neuvottelun päättyneeksi.

Muistion vakuudeksi

Jarmo Mäkelä



Ote maakuntakaavasta

Iv LAIVAVÄYLÄ, OHJEELLINEN (punainen pistepallokatkoviiva)

Merkinnällä osoitetaan kauppamerenkulun tai muun hyötyliikenteen käyttöön tarkoitettuja ohjeellisia uusia väyliä. Merkintään liittyy MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.

Rakentamismääräys

Merenkululaitokselle on varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen, mikäli rakennetaan 50 metriä lähemmäksi suunniteltua väylää.

Suunnittelumääräys

Väylää suunniteltaessa on huolehdittava siitä, että rakentaminen tai muu käyttö ei yksistään tai tarkasteltuna yhdessä muiden hankkeiden ja suunnitelmien kanssa aiheuta alueella tai sen läheisyydessä sijaitsevalle Natura 2000 -verkostoon kuuluvalla alueella sellaisia häiriöitä, jotka merkittävästi heikentävät alueen niitä luonnonarvoja, joiden suojelemiseksi alue on sisällytetty Natura 2000 -verkostoon.

Vesiliikenteen syväys- ja alikulkukorkeusvaatimusten turvaamiseksi tulee niitä risteävien johtojen ja siltojen suunnittelussa ottaa huomioon merenkululaitoksen suositukset.