

KAAVANLAATIJAN VASTINEET 7.2.2022

Kurkilahden asemakaava

TIIVISTELMÄT EHDOTUSVAIHEEN KUULEMISESSA SAADUISTA LAUSUNNOISTA JA MUISTUTUKSISTA SEKÄ KAAVANLAATIJAN VASTINEET NIIHIN

Kaavaehdotus on pidetty nähtävillä 18.11. – 19.12.2021.

LAUSUNNOT:**1. Väylävirasto 30.11.2021**

Väylävirasto on tutustunut asemakaavaehdotukseen ja antaa lausuntonsa rautateiden näkökulmasta. Väylävirasto antoi lausunnon kaavaluonnoksesta 20.11.2020, joka on huomioitu kaavatyössä.

Väylävirastolla ei ole muuta huomautettavaa kaavahankkeesta. Maanteiden osalta lausunnon antaa toimivaltainen ELY-keskus.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

2. Etelä-Savon pelastuslaitos 6.12.2021

Ei huomautettavaa.

3. Pohjois-Savon ELY-keskus: Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue 17.12.2021

Pohjois-Savon ELY-keskuksen Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue näkee myönteisenä, että Asematie on osoitettu kaavaehdotuksessa katuna. Kaavaselostukseen on syytä vielä lisätä informaationa, että Asematie on siirtynyt kunnan kunnossapidon piiriin jo 1.10.2019 alkaen, maantien 4162 parantamisen yhteydessä tehdyllä sopimuksella. Kaavan hyväksymisen jälkeen kunnan tulee tehdä vielä kadunpito päätös (MRL 86 a §) ja huolehtia, että Asematien kiinteistötoimitukset ja -tiedot hoidetaan asianmukaisesti rekistereihin. Asematien osoittaminen katualueena perustuu maankäyttö- ja rakennuslain 83.4 §:n mukaiseen tavoitetilaan maantieverkon laajuudesta.

Vastine: Merkitään tiedoksi ja täsmennetään selostusosaa tältä osin lausunnon mukaisesti.

Kaavan laatijan vastineissa (6.10.2021) mainitaan ”*Liikennetarkistukset täsmennetään aseman alueella juuri valmistuneen suunnitelman mukaisiksi*”. Kaava-aineistossa ei kuitenkaan ole tähän viittaavaa suunnitelmaa. Muutoinkin aseman alueen kehittäminen rautatieliikenteen solmupisteen ja matkailun näkökulmasta jää melko ohueksi kaava-aineistossa. Pohjois-Savon ELY-keskuksen Liikenne ja infrastruktuuri - vastuualue kehottaa aseman alueen tarkemmassa suunnittelussa

huomioimaan myös aseman saatto- ja liityntäliikenteen toimivuuden sekä liityntäpysäköinnin tarpeen, myös pyöräliikenteen osalta. Asemanseudun liikenteellisten tarpeiden kehittäminen on syytä huomioida P/s - kaavamääräyksessä, jossa mainittaisiin erikseen myös pyöräkatosten ja liityntäpysäköinnin tarpeet.

Vastine: Merkitään tiedoksi ja täsmennetään kaavamerkintää tältä osin lausunnon mukaisesti.

4. Etelä-Savon ELY-keskus 21.12.2021

Kaavaehdotuksen maankäyttö noudattaa pääsääntöisesti alueen oikeusvaikutteisen Kuntakeskuksen ja Pyhäveden osayleiskaavan sisältöä. Kaavaehdotuksessa on kuitenkin sijainniltaan ja mittakaavaltaan yleiskaavasta poikkeava RM-aluevaraus Kenkätehtaan alueella, jonne se on siirretty Kurkiniemen alueelta. Tämän osalta Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) esitti jo luonnosvaiheen lausunnossa, että tältä osin ratkaisua on syytä perustella luonnoksessa esitettyä tarkemmin. Varsinaisesti kaavaehdotuksen selostuksessa on asiaa melko kevyesti perusteltu, joskin ratkaisua voi katsoa tukevan kaavaselostuksessa mainittu vuonna 2016 olleen hankkeen `Vapaa-ajan kehittäminen Mäntyharjun keskustassa` yhteydessä esille tuotuja ajatuksia Kenkätehtaan alueen kehittämistä juuri matkailun tarpeisiin. Yleiskaava on ELY-keskuksen näkemyksen mukaan ollut riittävällä tavalla ohjeena asemakaavaehdotuksen maankäytölle.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Kaavaluonnoslausunnossa esitetyt yksityiskohtaisemmat lisäys- ja täsmennystarpeet on otettu monin paikoin huomioon; mm. luonto- ja maisemaselvitys on tehty ja se on myös ohjannut maankäyttöä Kenkätehtaanniemessä ja rakennussuojelukohteisiin osoitetut kaavamääräykset ovat luonnosvaihetta parempia, joskin ELY-keskus muistuttaa, että sr-määräyksen purkamiskielto "ilman pakottavaa syytä" tulee nykyisen oikeuskäytännön mukaisesti sovellettavaksi vain äärimmäisissä poikkeustapauksissa ollen siten käytännössä varsin turha.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Kulttuuriympäristöarvojen osalta ELY-keskuksen mielestä on kovin harmillista, ettei Mäntyharjun kunta arvosta modernia rakennusperintöä ja sen myötä kerroksellista sekä arkkitehtuuriltaan tasokasta ydinkeskustaansa. Myöskin voimassa olevan asemakaavan mukainen Kurkilampea kiertävä rantaraitti, joka mm. kytkisi matkailualueen keskustaan ja muodostaisi virkistysreitit lammen ympäri, olisi voinut olla perusteltua jättää kaavaehdotukseen.

Vastine: Merkitään tiedoksi. Perustelut löytyvät kaava-asiakirjoista, varsinkin selostusosan liite 6 / Kaavanlaatijan vastineet luonnosvaiheen kuulemisesta.

5. Rakennuslautakunta 1.2.2022

Kaavan "pikkutarkkuutta" tulee vielä keventää, jotta se palvelee alueen kehitystä sekä toimii oikeasti rakentamisen luvittamisen työkaluna ilman poikkeamistarpeita. Esimerkiksi rakennusalojen tarkat rajaukset tulee laajentaa tai määräys muuttaa ohjeelliseksi, jotta kaava palvelee myös tulevaisuuden kehitystarpeita.

Vastine: Rakentamisalueiden rajoissa on jo pyritty välttämään turhaa pikkutarkkuutta. Muutenkin ratkaisulla on haettu joustavuutta, jotta poikkeamisiin ei helposti jouduta. Asemakaavan tarkkuusvaatimukset on kuitenkin säilytettävä, onhan kyseessä hyvin keskeinen alue taajamassa.

Rakennusoikeuksien riittävyys, erityisesti aluevarausten kohdalla (mm. rantatori, venesatama ja uimaranta) tulee vielä tarkastella, koska maaseutukunnissa on rakentamiselle tilaa. Palvelurakennusten ja Rantatorin kaavamääräyksiin on kirjattu sallittu kerrosala ja samaan yhteyteen kirjoitettu katokset (tässä yhteydessä pysäköintipaikoilla varmastikin tarkoitetaan "tallia"), joita ei lasketa kerrosalaan. Tämä ei selkeytä kaavan käyttöä/ tulkintaa rakentamisen luvituksen työkaluna.

Vastine: Kaavaprosessi on käyty pian läpi ja viranomaisten kuulemiset hoidettu kyseisillä kerrosaloilla. Maisemallisesti herkillä alueilla rakentamisen määrät tulee säilyttää hyvin maltillisina. Rakennusoikeuden lisääminen ei tässä yhteydessä onnistu ilman kaavaehdotuksen uudelleen nähtäville laittoa. Kaavaratkaisu on laajasti hyväksytty, joten tähän ei ole syytä ryhtyä enää tässä vaiheessa.

Kaavakokonaisuuden selkeyttämiseksi tulee kortteli 350 olla kokonaan mukana Kurkilahden asemakaavassa.

Vastine: Korttelin eteläosassa ei ole ilmennyt kaavan korjaamisen tarvetta, joten se on jätetty kaavamuutoksen ulkopuolelle. Kaavateknisesti alueet nivoutuvat yhteen ilman ongelmia mm. ajantasakaavayhdistelmässä.

MUISTUTUS 16.12.2021 / Kannanotto koskien ns. vahtituvan tilaa Ratavartija 507-413-7-701. Maanomistaja ei edelleenkään hyväksy kevyen liikenteen polun, ns. rantaraitin menemistä tilan läpi; perusteluina mm. vapaa-ajan asunnon yksityisyyden menettäminen, kulttuurimaiseman ympäristön säilyttäminen, omaisuuden suojeleminen rannassa, kotirauhan häirintä ja todennäköinen ilkeävalta. Lisäksi mainitaan jo tilan itäreunaa kulkeva tierasite, rantaviivan menettäminen jne. Muistuttaja ei myöskään pidä yhdenvertaisena kohtelua, jolla lahden länsirannalta poistettiin vastaava rantaraitti. Muistuttajan mukaan asemakaavaehdotus aiheuttaa tilalle kohtuutonta ja merkittävää haittaa. Ks. tarkemmin alkuperäinen muistutus.

Vastine: On erityisesti huomioitava kaavatyön lähtökohta, eli kyseisen tilan alue on tällä hetkellä asemakaavassa sekä yleiskaavassa pelkästään rautatiealuetta ja puistoa, joka sisältää myös kiistanalaisen rantaraitin. Nykyiset omistajat ovat olleet tietoisia tästä alueen ostamisen aikana. Kaupparakirjassa todetaan, että ostaja on tutustunut kiinteistörekisteriotteeseen, jossa selkeästi sanotaan kaavan mukaisen käyttötarkoituksen olevan rautatiealuetta ja puistoa. Kaavaratkaisussa säilyy rantaan varattu kevyen liikenteen yhteys puistossa, jonka alueen vapaaehtoinen kauppa tai lunastaminen kunnalle pitkällä tähtäimellä on mahdollista. Tämä mahdollistaisi ns. rantaraitin rakentamisen edes itärannan osalta yhtenäisenä. Länsirannan tilanteesta kyseinen osa-alue poikkeaa olennaisesti asemakaavoituksesta ohjaavan yleiskaavan osalta. Yleiskaavassa rantaraitti ei ole yhtenäinen länsirannan osalta.

Kyseisen alueen rakennukset on osoitettu asiaan kuuluvilla suojelumerkinnöillä ja aluevarauksena toimii luontevasti asema-alueen laajempi palvelukokonaisuus (P/s). Alue soveltuu huonosti loma-

*asumiseen monestakin syystä, yksi keskeisimmistä on rautatien läheisyys (melu ja värinä). Tämä on selkeästi todettu myös tilan kauppakirjassa. Kiinteistön lohkomisessa (toimitusnumero 2013-438971) on asianmukaisesti käyty läpi alueen kaavatilanne ja todettu mm. seuraavaa: ”Toimitus-
insinööri totesi, että määräaloja ei voida lohkoa rakennuspaikoiksi, ja kysyi, että suoritetaanko lohkominen kaavan osoittamaan käyttötarkoitukseen, jolloin asianosaiset ilmoittivat, että suoritetaan.”*

*Ympäristön laatua turvataan myös yleisillä määräyksillä: ”Valtakunnallisesti merkittävällä asema-
alueella (RKY) on erityistä huomiota kiinnitettävä siihen, että rakennettaessa uutta, korjattaessa tai
laajennettaessa rakennus sopii historiallisesti ja kyläkuvallisesti ympäristöönsä, kunnioittaa
rakennetun ympäristönsä syntyaikaan liittyviä tyylipiirteitä sekä eheyttää ympäristöä. Tämä koskee
sekä tonttien asuinrakennuksia, talousrakennuksia, aitoja ja muita rakennelmia että katujen,
puistojen ja muiden yleisten alueiden ja yhdyskuntateknisten verkkojen rakentamista.*

*Suunnittelualue on taajamakuvallisesti tärkeä alue, jossa uudisrakentaminen tulee toteuttaa taa-
jamakuvallisesti korkeatasoisesti ja alueen historiaan, ympäristöarvoihin ja järvimaisemaan so-
veltuen. Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen P/s-alueita
koskevien lupahakemusten ratkaisemista.”*

*Tältä osin ei ole syytä muuttaa kaavaratkaisua. Nykyinen yleiskaava ja lähtökohdat laajemminkin
huomioon ottaen kaavaratkaisua ei voida pitää kyseisen tilan osalta kohtuuttomana.*

Kaavaprosessissa voidaan seuraavaksi edetä asemakaavan hyväksyntään. Muistuttajaa informoidaan hyväksymisprosessista.

Kotkassa 7.2.2022



DI Jarmo Mäkelä / KARTTAAGO OY