

UPM-KYMMENE OYJ
KARKKILA, "MITOITTAMATTOMIEN RANTOJEN" RANTA-ASEMAKAAVA

MUISTIO VIRANOMAISNEUVOTTELUSTA

Pvm: 25.6.2013 klo. 14:00, Uudenmaan ELY-keskus, Helsingin Pasilan toimipiste

Läsnä:

- Aimo Huhdanmäki/ ELY-keskus
- Sanna Andersson/ ELY-keskus, kaupungin yhteyshenkilö 1.7. ->
- Mona Sundman/ ELY-keskus
- Kristiina Rinkinen/ Uudenmaan liitto
- Pertti Kyyhkynen/ Karkkilan kaupunki
- Matti Napari/ Karkkilan kaupunki
- Sanna Hilska/ Karkkilan kaupunki
- Ilkka Nissinen/ UPM-Kymmene Oyj
- Ahti Laakso/ UPM-Kymmene Oyj
- Jarmo Mäkelä/ Karttaako Oy

Aimo Huhdanmäki 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 mitoituslaskelmia.

1. ALUSTAVA MITOITUS JA TAVOITE RAKENNUSPAIKKOJEN SIIRROISTA

Ahti Laakso kertoi nyt käsillä olevan hankkeen taustoista sekä UPM:n rantarakentamisliiketoiminnasta laajemminkin. UPM:n tavoitteena on siirtää Karkkilassakin kaupungin kaavoittamattomilta/ rantarakennusoikeuksien osalta mitoittamattomilta vesialueilta rakennusoikeuksia omistamiensa isompien vesistöjen rannoille. Juridisesti kyse olisi ensisijaisesti olemassa olevien ranta-asemakaa-vojen muutoksista ja laajennuksesta em. kaavoittamattomille vesialueille (lähinnä Nuijajoelle). Tärkeimpänä perusteena hankkeelle ja siirroille on rakentamattomiksi jäävät yhtenäiset virkistyskäyttöön jäävät vesialueet sekä paremmin rakentamiseen soveltuvien vetovoimaisten tonttien osoittaminen. Myös maakunnallisesti merkittävän ampumaradan melua pyritään väistämään ja ohjaamaan rakentamista jo valmiiden tieyhteyksien piiriin.

Mäkelä esitteli kyseisten alueiden suunnitteluhistoriaa kutsussa olleen tekstin mukaisesti:

- rantakaavojen yleissuunnitelma Kymi-yhtiöille löytyy jo vuodelta 1972 (A. Eerolainen)
- Karkkilan pohjoisosien rantayleiskaava on ohjeellinen, merkinnöiltään sekava ja suurelta osin vanhentunut (hyväksytty valtuustossa 19.9.1984), samoin koko kunnan yleiskaava (1980). Vesistöjä ei ole maanomistajakohtaisesti mitoitettu näissä kaavoissa riittävän nykyaikaisin menetelmin.

-> pääosa yhtiön rannoista mitoitettu ja kaavoitettu kahdessa ranta-asemakaavassa:

> Ali-Paastonjärven ja Kovelonjärven ympäristön laaja ranta-asemakaava (vahv. 22.8.1995, kaupungin kaavatunnus 10.)

> Kovelonjärven ranta-asemakaavan muutos (hyv. 26.8.2002 khall, kaupungin kaavatunnus 15.), muutettu lähinnä RM-alueita tuosta vanhemmasta ranta-asemakaavasta omaranta-alueiksi RA-paikoiksi.

- Ahmoon, Haaviston ja Vaskijärven kylien harjuosayleiskaavassa (kvalt 19.3.1990) yhtiön rantoja on osoitettu vain suojeluun, virkistykseen ym. Myös uimaranta ja hiihtomaja luovutettu/ myyty kaupungille tästä tilasta. Rasittavia rakennuspaikkoja tältä alueelta on vain yksi (pieni saari), rakennusoikeutta pitäisi olla jäljellä reilusti.

Kaavojen ulkopuolella ns. mitoittamattomia vesistöjä on Ahmoon lisäksi lähinnä vain Nuijajoella sekä kahdella pienellä lammella (Kalatoin, Mustalammin Marjomäenlahti). Kyseisiä vesistöjä koskeva mitoituslaskelma käytiin läpi sekä yleiskartta ko. rantojen sijainnista.

Kantatilaselvitys antaa em. kokonaisuutta rasittavia tiloja 2 kpl (224-407-4-29 Riistamaja, 411-5-87 Kuusisaari).

Mitoituslaskenta antaisi siis $12 - 2 = 10$ rakennuspaikkaa. Nuijajoki on jo nimensäkin puolesta kapea joki. Ja mm. Nuijajoelle naapuritilatkin ovat rakentaneet reilusti lomarakennuspaikkoja ilman kaavojakin. Mitoituslaskennan pohjana on hyödynnetty Lopen kunnan hyväksymiä koko kuntaa koskevia rantarakentamisperusteita. Karkkilalla ei ole omia hyväksytyjä mitoitusperiaatteita rannoille ja ko. tilat sekä vesistöt muodostavat yhden suuren kokonaisuuden yhdessä Lopen puolen käynnissä olevien yhtiön kaavahankkeiden kanssa.

Käytiin läpi myös alustavaa yleissuunnitelmaa, jossa alustavan mitoituslaskelman osoittama rakennusoikeus (10 kpl) on sijoitettu kartalle alustaviin paikkoihin. Ali-Paastonjärvelle on osoitettu 4 uutta rakennuspaikkaa, Kaitalammin 2 kpl, Mustalammin Marjomäenlahdelle 2 kpl ja Valkjärven takamaastoon 4 kpl (vastaa kahta omarantaista paikkaa)).

Maanomistaja ja kaavoittaja ovat alustavasti kevään-kesän 2013 aikana tutkineet maastossa ja keskustelleet kaupungin kanssa mahdollisuudesta siirtää osittain rakennusoikeutta kaavoittamattomilta alueilta yhtiön muille rannoille. Kaupunki ei ole nähnyt estettä hankkeen käynnistämiseksi, kunhan edetään MRL:n ja kaupungin sisäisten periaatteiden mukaisesti. Pertti Kyyhkynen totesi, että vanhentuneidenkin yleiskaavojen sisältö pitää ottaa huomioon jos ko. alueilta löytyy yleiskaavoista erityisiä merkintöjä. Kaupungin länsiosassa on parhaillaan vireillä toinenkin ranta-asemakaavahanke, vaikka Karkkilan suhteellisen vähäiset rannat ovat jo hyvin pitkälle rakentuneet vuosikymmenten saatossa. Lähialueen mökkiläisillä on todennäköisesti sanansa sanottavana tässä prosessin aikana, se voidaan todeta jo nyt.

Mona Sundman totesi, että ELY-keskus on rantojen suunnittelun ohjauksessaan pitänyt "ohjenuorana" varsinkin ministeriön opasta: "Rantojen maankäytön suunnittelu, Ympäristöopas 120. Oppaassa todetaan mm. seuraavaa: "Muunnetun rantaviivan laskennassa on käytetty erilaisia menetelmiä. Etelä-Savon seutukaavaliitossa kehitetty ns. Etelä-Savon malli on yksi eniten käytetyimmistä muuntomenetelmistä. Sen pääperiaatteena on, että kapean vesistön rannalle voidaan sijoittaa vähemmän rakentamista kuin leveän vesistön rannalle, koska lähekkäin sijoittuvat loma-asunnot häiritsevät toisiaan. Kunta voi perustellusti omalla alueellaan käyttää muutakin alueen olosuhteisiin soveltuvaa muuntamistapaa." Samanaikaisesti kaupungilla vireillä olevasta toisesta ranta-asemakaavasta ei löytynyt suoraan käytettyä mitoitusmallia. Sundman toimittaa aiheeseen liittyvän ELY-keskuksen lausunnon kaavoittajalle.

Huhdanmäki totesi alustavan tarkastelun perusteella mitoituksen olevan kohtuullisesti kohdallaan, ottaen huomioon lähialueiden muu maankäyttö suhteessa nyt esitettyihin uusiin rakennuspaikkojen määrään (10 kpl). Sen sijaan Huhdanmäki korosti, että uutta rakennusoikeutta "vastaan ottavien" vesistöjen mitoitusta tulee tarkastella kokonaisuutena. Esimerkiksi Valkjärvi vaikuttaa jo kovin kuormitetulta entuudestaan. Myös Sundman piti Valkjärvelle rannan taustalle osoitettuja rakennuspaikkoja ongelmallisina niin mitoituksensa (2:1) kuin sijoittelunsa osalta. Huhdanmäki piti toivottavana, että osa Nuijajoelta kertyvästä rakennusoikeudesta osoitettaisiin myös Nuijajoelle, vaikka ampumamelu estää sen paikoitellen. Kaavoittaja lupasi tutkia asiaa vielä varsinkin erillisen tilan osalta Porraskosken lähistöllä.

Yleisesti todettiin mitoituksen lähtötaso perustelluksi ja hyväksyttäväksikin, kyseessä on hyvin rikkonainen vesistöalue, jonka mitoituksen tai kaavaratkaisun onnistuminen ei niinkään ole riippuvainen "mitoituksen pyörittelmisestä", vaan onnistuneesta rakennuspaikkojen sijoittelusta lähialueen asukkaat huomioon ottaen. Kapeat ja pienet vesistöt yhdessä käytetyn ns. huonon rakennettavuuden kertoimen kanssa pienentävät jo hyvin paljon mitoittavaa rantaviivaa. Huhdanmäki korosti, että nyt kaikki Nuijajoen osuudet joista mitoitusta lasketaan, on myös otettava mukaan kaavakartoille, vaikka se tekee esityksestä teknisesti hyvin rikkonaisen.

2. SELVITYSTARPEET

Kristiina Rinkisen mukaan maakuntaliitolla ei ole tiedossa esteitä hankkeelle, kunhan nykyisten voimassa olevien maakuntakaavojen varaukset ja tulevan vaihekaavan varaukset sekä tavoitteet otetaan huomioon suunnittelussa. Merkittävimmät suojelualueet näyttäisivät jäävän tämän hankkeen ulkopuolelle (alueita viistää tosin arvokkaita harju- ja pohjavesialueita). Ampumaradan mahdolliset ympäristöluvut tarkistetaan prosessin aikana (melu yms.).

Luontoselvitys tehdään kattavasti, kuten normaaliin kaavaprosessiin kuuluu.

Pohjakarttoina voidaan todennäköisesti hyödyntää vanhoja pohjakarttoja uudella maastokartta-aineistolla täydennettynä.

3. JATKOTOIMENPITEET

Todettiin, että lähtökohdat hankkeelle ovat perustellut ja tuotu riittävästi esille tässä vaiheessa. Mäkelä työstää seuraavassa vaiheessa normaalisti osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä alustavaa kaavaluonnosta, jonka jälkeen pidetään vielä työneuvottelu syksyn aikana. OAS asetetaan nähtäville aikanaan suoraan ranta-asetemakaavaluonnoksen kanssa, pyydetään viranomaislausunnot. Prosessista käytännön seikkojen osalta sovitaan vielä tarkemmin kaupungin edustajien kanssa.

Huhdanmäki totesi neuvottelun päättyneeksi klo 15. Hyvää Kesää !!!

Muistion vakuudeksi



Jarmo Mäkelä