



Suomussalmen kunta  
PL 40  
89601 SUOMUSSALMI

kunta@suomussalmi.fi

Lausuntopyyntö 11.5.2022

## **Lausunto kaavan valmisteluaineistosta, Salmenniemen ranta-asemakaavan muutos, Suomussalmi**

Maankäyttö- ja rakennuslain 18.2 §:n mukaan ELY-keskuksen on valvottava, että kaavoituksessa, rakentamisessa ja muussa alueiden käytössä otetaan huomioon vaikutuksiltaan valtakunnalliset ja merkittävät maakunnalliset asiat. Vireillä oleva Salmenniemen ranta-asemakaava ei Kainuun ELY-keskuksen tulkinnan mukaan sisällä edellä mainittuja valtakunnallisia tai maakunnallisia asioita eikä näiltä osin ole valvonnan näkökulmasta huomautettavaa kaavaluonnokseen.

ELY-keskus edistää kunnan alueiden käytön suunnittelun ja rakennustoimen järjestämistä MRL 18.1 §:n mukaisesti ja tästä näkökulmasta Kainuun ELY-keskus esittää huomioon otettavaksi kaavaehdotusta valmisteltaessa seuraavaa:

### **Kaavallinen tilanne**

Alueella ei ole yleiskaavaa

Kaavoitettavalla alueella on voimassa Salmenniemen ranta-asemakaava (kv. 30.1.2007) ja Salmenniemen ranta-asemakaavan laajennus (kv. 10.12.2013).

### **Sovellettavat oikeusohjeet**

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n 1 momentin mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Pykälän 2 momentin mukaan kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia

Laadittaessa yksityiskohtaista kaavaa alueelle, jolla ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa, on yleiskaavan sisältövaatimukset myös otettava huomioon (MRL 54, 73 §). Yleiskaavan sisältövaatimuksia ovat muun muassa

yhdyskuntarakenteen toimivuus, asumisen tarpeet, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukainen järjestäminen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla sekä ympäristöhaittojen vähentäminen (MRL 39 §).

#### Kaava-aluetta ja kaavaa koskevat selvitykset sekä kaavan vaikutukset

Kaavan tavoitteena on mahdollistaa alueen käyttö sekä vapaa-ajan että vakituiseen asumiseen.

Alueella on voimassa Salmenniemen ranta-asemakaava ja Salmenniemen ranta-asemakaavan laajennus. Ranta-asemakaava on tarkoitettu pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseen ranta-alueilla.

Kaavaselostuksessa todetaan, että kaava-alueella ja sen sisälle jääville alueille on rakennettu varsin runsaasti pysyviä asuntoja ja loma-asuntoja. Lisäksi kaavaselostuksessa mainitaan kaavoitettavan alueen osalta vakituiseen ja loma-asumiseen tarkoitettut tontit, mutta kaavoitettavien tonttien välissä olevat kaavan ulkopuolelle jäävät kiinteistöt on jätetty huomioimatta. Kuten myöhemmin kaavaselostuksessa on todettu, saattaa lähialueen maanomistajille olla välillisiä vaikutuksia, joita ei kuitenkaan ole selvitetty tarkemmin, vaikka käyttötarkoituksen muutoksella (RA >AO) voi olla vaikutusta alueen muiden maanomistajien rakentamismahdollisuuksiin.

Kainuun ELY-keskus kiinnittää myös huomiota kaavaselostuksessa esitettyihin lukuihin rakennuspaikkojen osalta, jotka antavat ristiriitaisen kuvan kaavoitettavasta alueesta. Kaavakartalla suunnittelualueelle on osoitettu 15 vakituiseen asumiseen tarkoitettua rakennuspaikkaa ja 11 rakennuspaikkaa loma- sekä matkailua palvelemaan rakentamiseen.

Kaavaselostuksen mukaan alueella ei ole vesi- ja viemärijohtoa, eikä yhteistä vesi- ja viemärihuoltoa ole kaavan väljyyden vuoksi tarpeen järjestää, vaan jätevesien käsittely esitetään hoidettavaksi tontti- tai korttelikohtaisesti.

#### Johtopäätös

Kyseessä oleva kaavamuutos koskee pääasiassa käyttötarkoituksen muutosta olemassa olevaan tilanteeseen. Kaavoitetuista tonteista useampia on esitetty kaavamuutoksessa vakituiseen asumiseen. Maankäyttö- ja rakennuslain soveltamisen kannalta käyttötarkoituksella muutokset ovat tulkinnanvaraisia ja pääkäyttötarkoitusta käsittelevää oikeuskäytäntöä on niukasti.

Ranta-asemakaavan tarkoitus on pääasiassa loma-asumisen järjestäminen. Tavanomaista omarantaista loma-asutusta käsittävien kaavojen laatiminen on useimmiten yksinkertaisempaa, kuin taajamien asemakaavojen laatiminen eikä yhdyskuntarakenteellisilla vaatimuksilla

20.5.2022

yleensä ole samanlaista merkitystä asemakaavalta vaadittuun sisältöön verrattuna. Kaavakartalla on osoitettu 15 vakituiseen asumiseen tarkoitettua rakennuspaikkaa ja 11 rakennuspaikkaa loma- sekä matkailua palvelemaan rakentamiseen ja näin ollen pääasiallinen käyttötarkoitus ei ole loma-asumisen järjestämistä, ja Kainuun ELY-keskuksen tulkinnan mukaan kaava on tältä osin MRL 73 §:n vastainen.

Kainuun ELY-keskus toteaa, että kaavoituksen yhteydessä olisi hyvä arvioida maaomistajien yhdenvertaisuutta ja kaavamuutoksen vaikutusta muuhun maankäyttöön koko sillä alueella, jolle kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Kainuun ELY-keskus kiinnitti huomiota myös vesihuoltoon koskeviin seikkoihin, sillä vakituksessa asumisessa talousveden tarve on huomattavasti erilainen kuin loma-asumisessa.

Osa kaavoitetuista tonteista on jo rakennettu osa ei, joten rakentaminen ajoittuu pitkälle ajalle. Kaava-asiakirjoissa ei ollut täsmällisesti selvitetty vesihuolto- ja viemärintijärjestelyä, kun otetaan huomioon kaavalla osoitetun rakentamisen laatu ja määrä. Kaavamääräyksenä on, että käyttöveden hankinta ja jätevesien käsittely on pyrittävä tekemään yhteishankkeina kortteleittain tai alueittain. Vaikka kaavamääräys ohjaa yhteisiin hankintoihin, on käytäntö osoittanut, että usein kukin kiinteistö tekee omat ratkaisunsa.

Kainuun ELY-keskus toteaa, että kaavoituksessa on kyse tiivistä rakentamisesta ja rakentamisella on vaikutusta talousveden ja jätevesien käsittelyyn. Näin ollen kaavassa olisi hyvä tehdä vesihuollon kannalta syvempi yleistarkastelu. Tarkastelulla olisi mahdollista ennakoita ja arvioida vesihuoltoon liittyviä seikkoja esim. korttelikohtaisesti tai huomioida maankäytöllisesti jopa nyt kaavoitettavan alueen ulkopuolella. Kainuun ELY-keskus pyytää tarkentamaan ohjausta vesihuollon osalta.

Kainuun ELY-keskus myös muistuttaa, että rakennuslupavaiheessa edellytetään asetuksen 157/2017 (valtionneuvoston asetus talousjätevesien käsittelystä viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla) mukaista jätevesisuunnitelmaa.

Kainuun ELY-keskus katsoo, että kaavassa ei ole riittävästi selvitetty kaavan vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen, vesi- ja viemärihuollon järjestämiseen eikä rakentamisen vaikutusta ympäröivään alueeseen.

Vaikka esillä oleva kaavamuutos ei ole maakunnallisesti tai valtakunnallisesti merkittävä, Kainuun ELY-keskus esittää työneuvottelun järjestämistä koskien ranta-asemakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimuksia sekä vesi- ja viemärihuollon järjestämistä.

20.5.2022

KAIELY/404/2022

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt alueidenkäytön asiantuntija Anu Nurkkala ja ratkaissut yksikön päällikkö Timo Regina.

Lausunnon valmisteluun on osallistunut vesitalousasiantuntija Timo Piirainen Etelä-Savon ELY-keskuksesta.

Tiedoksi

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, Liikenne- ja infrastruktuuri -vastuualue  
KimmoKaava

Tämä asiakirja KAIELY/404/2022 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument KAIELY/404/2022 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Nurkkala Anu 20.05.2022 15:24

Ratkaisija Regina Timo 20.05.2022 15:26