



KIMMOKAAVA

KIMMO MUSTONEN DI YKS 124
KITKANTIE 34 F 40, 93600 KUUSAMO
0400 703 521
kimmo.mustonen@kimmokaava.fi
www.kimmokaava.fi

PALTAMON KUNTA

Kuusamo, 15.5.2024

PUJONIEMEN RANTA-ASEMAKAAVAN osittaisen muutoksen ehdotus on ollut nähtävillä 27.3.-26.4.2024. Saadun palauteen vastineena totean seuraavaa:

- **useat henkilöt usealla saman sisältöisellä sähköpostilla toteavat, että kaavaehdotuksen sisältö on sama, joten he jättävät muistutuksen samoista asioista samoilla perustein kuin luonnosvaiheessa.** Silloin he ilmoittivat, etteivät ole kaavahankkeen alullepanijoita, vaikka edustavat suurinta osaa alueesta. Keväällä kaavoittajan tekemään kyselyyn ei mielipiteiden esittäjistä kukaan ole ilmaissut haluaan mukaan lähdöstä. Kielteistä kannanottoa ei ole toimitettu kuntaan. Muutos on lähtenyt liikkeelle väärin perustein enemmistöä kuulematta ja se pitäisi keskeyttää. Kortteliin 9 (RA-5) ei halua muutosta vaan nykyinen rakennusoikeus on sopivan kokoinen loma-asumiseen. Muutoksella alue muuttuisi loma-asumisesta kohti asumisaluetta. Valtakunnallinen maisema-alue tulisi huomioida. Kaava on verrattain uusi ja sen mukaisiin rakennusoikeuksiin on sitouduttu. Alueelle johtava tie on Pujoniemen tilalle johtava, lisärakennusoikeus lisäisi tien kulutusta eikä asiasta ole keskusteltu. Muutosalueen pohjoisosan kortteleiden 10 ja 16 ja niihin liittyvien alueiden muutos hyväksytään periaatteessa, koska tilanne on toteutuneen mukainen. TY -korttelissa 10 saisi olla korkeintaan 250 m2 esitetyn 500 m2 sijasta. Kaavaluonnoksen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman numerointi on epäselvää. Mikäli muutosta jatketaan, tulisi asiaa selventää, jotta tiedetään, mitä aluetta muutos koskee.
 - **kaavaehdotus ei ole ollut sama kuin kaavaluonnos. Mm. korttelin 10 rakennusoikeus on pienentynyt, kaavamääräyksiä on tarkennettu maisema-alueen paremman huomioimisen vuoksi, kaavaselostus on laitettu ajan tasalle jne.** Luonnosvaiheen vastineessa todettiin, että Pujoniemen alueen kaavan osalle on toimitettu kysely, jossa on kysytty halukkuutta lähteä mukaan muutokseen. Myös kaikki muut huomautukset on voitu jättää siinä yhteydessä. Jokaisella kiinteistönomistajalla on oikeus omalle kiinteistölleen esittää muutoksia ja kaavanmuutos voi käsittää vain osan alkuperäisestä kaavasta. Kaavanmuutoksessa huolehditaan myös kokonaisuuden säilymisestä tarkoituksenmukaisena ja muiden maanomistajien oikeuksia ei heikennetä. Näin on tehty jo ennenkin myös tämän kaavan yhteydessä, johon on jo tehty kaksi muutosta. Kaavaselostuksessa on tuotu esille tehty kysely ja sen

perusteella muototutunut kaavanmuutoksen laajuus. Tieto on mennyt tätä kautta myös kuntaan. Pujoniemen kaava on alun perin hyväksytty kunnanvaltuustossa 16.12.1993, joten kyseessä on varsin vanha kaava eli n. 30 vuotta. Kaavassa on varsinaisen Pujoniemen lomarakennustontit olleet RA-1 tai RA-2 kaavamerkinnöillä. Suurin osa ja myös nyt muutettavat tontit ovat RA-2 -merkinnällä Siinä rakennusoikeutta on 90 m² loma-asunnoiksi tarkoitetuille rakennuksille ja saunalle ja talousrakennuksille 50 m² eli yhteensä 140 m². Kunnanvaltuuston 26.5.2011 hyväksymällä muutoksella nyt käsiteltävän alueen ympärillä on mm. Pujoniemen kärjen tuntumassa olevan korttelin 2 rakennuspaikkakohtaiseksi rakennusoikeudeksi tullut yhteensä 190 m², josta erillisen saunan rakennusoikeus on 30 m². Edelleen nyt tekeillä olevan muutoksen tekijä on laatinut Pujoniemen länsipuolelle 7.5.2013 valtuuston hyväksymän kaavanmuutoksen, jossa mantereella olevien rakennuspaikkojen valtaosan rakennusoikeus (RA-3 merkintä) on ollut yhteensä 250 k-m², josta päärakennuksen osuus saa olla 150 k-m². Muutoksissa rakennusoikeuden määrä on noudattanut laatimishetkellä voimassa olleen rakennusjärjestyksen säännöksiä. Kaavaa on täten muutettu jo aiemmin kortteli- ja tonttikohtaisesti ja rakennusoikeutta kasvatettu. Muutosten kartat ovat kaavaselostuksessa. Ranta-asemakaavan ulkopuolella olevan Oulujärven rantayleiskaavan rantaan rajoittuvan loma-asuntoalueen (RA) rakennusoikeus on 7 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 250 k-m², josta päärakennuksen osuus on enintään 150 k-m². Olisi perin outoa, ellei nyt voitaisi muutosta tehdä näihin käsiteltävien rakennuspaikkojen rakennusoikeuksiin, kun muutoksen kohteena olevat kiinteistöt ovat varsin suuria verrattuna aiemmin rakennusoikeuden lisäystä saaneisiin. Mainittakoon, että selostuksen kohdan 5.1.1. Mitoitus kaavaluonnosta koskevan taulukon korttelin 9 kohdalle merkitty 500 k-m² rakennusoikeus tarkoittaa koko korttelin eli kahden rakennuspaikan yhteenlaskettua rakennusoikeutta. Kaavassa rakennuspaikat on osoitettu lomarakentamiseen eikä pysyvään asumiseen jo sellaisena toteutunutta korttelia 16 lukuun ottamatta. Muutettavan kaavan kiinteistöillä on rasiteoikeus alueelle johtavaan tiehen osittain hieman eri paikassa kuin toteutunut tie. Tien käyttöä koskevat kysymykset ratkaistaan tiekunnan päätöksellä yksiköiden jaosta tai yksityistietoimituksessa. Korttelin 10 rakennusoikeus voidaan tarkentaa toteutuneen rakentamisen ja siihen sallittavan pienen lisäyksen mukaiseksi. Alkuperäisen kaavan kortteli- ja tonttinumerointi on ollut hieman ”oikeasta” käytännöstä poikkeava. Samaan kortteliin kuuluville rakennuspaikoille on annettu kaksi tai useampi eri korttelinumero, mm. korttelit 9-12 olisi pitänyt olla yhtä korttelia. Tilannetta selkeytetään kaavan jatkotyössä. Kaavakartat on jo nyt pyritty laatimaan mahdollisimman selkeiksi ja väriyksellä on esitetty muutettavan alueen sijainti. Kaavaselostuksessa on esitetty muutosalueen sijainti eri vaiheiden kaavoihin nähden. **Muistutuksissa ei ole esitetty asioita, jotka edellyttäisivät ehdotuksen muuttamista. Muutos on asianmukaisesti laadittu ja perusteltu.**

- Kainuun liitto 23.4.2024 toteaa, että luonnosvaiheen lausunto on huomioitu eikä ole huomautettavaa.
- Pohjois-Pohjanmaan ELY -keskus sähköpostilla 5.4.2024 ilmoittaa, ettei ole huomautettavaa
- Kainuun ELY -keskus 26.4.2024, että ehdotuksessa on pääosin huomioitu luonnosvaiheessa annettu lausunto. Kaavoittajan vastineessa, jonka kunnanhallitus on hyväksynyt, ei ole katsottu rakennusinventointia tarpeelliseksi. Muutosalue on valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella, jonka arvo perustuu usean eri tekijän yhteisvaikutukseen, mm. viljelysmaisema ja rakennuskanta. Muutosalueen rakennuskantaa olisi hyvä kuvata tarkemmin. ELY -keskus pitää ”vierasmaja” käsitettä epäselvänä ja esittää siitä luopumista. Sallittaessa vierasmajan rakentaminen tulisi määritellä käsitetäänkö se talousrakennuksena tai loma-asuntona. Jos halutaan sallia kaksi loma-asuntoa samalla rakennuspaikalla, se olisi hyvä kirjata

kaavamääräykseen eikä piilottaa talousrakennuksen nimikkeeseen alle. Lisäksi vierasmajalle ei ole varattu erillistä kerrosalaa

- o alueen rakennuskanta on osittain paikalle tuotua. Tietoja lisätään kaavaselostukseen. Kaavamääräyksistä (RA-6) poistetaan vierasmajan käsite ja muutenkin merkinnän sisältöä tarkennetaan.

Em. muutokset eivät edellytä kaavaehdotuksen asettamista uudelleen nähtäville.



Kimmo Mustonen