

Keski-Karjalan Luonto ry
Allintie 2
82500 Kitee

Pohjois-Karjalan luonnonsuojelupiiri ry
Kauppakatu 44
80100 Joensuu

Korkein hallinto-oikeus
Unioninkatu 16
PL 180
00131 Helsinki

Asia: Selitys Kiteen kaupunginhallituksen valitukseen Kuopion hallinto-oikeuden päätöksestä 11/0388/3 ja Kesälahden kunnanhallituksen valitukseen Kuopion hallinto-oikeuden päätöksestä 11/0389/3.

Viite: Selityspyyntö 28.12.2011 diaarin:o 3675/1/11 ja selityspyyntö 28.12.2011 diaarin:o 3703/1/11.

Keski-Karjalan Luonto ry ja Pohjois-Karjalan luonnonsuojelupiiri ry vaativat, että Kiteen kaupunginhallituksen valitus ja Kesälahden kunnanhallituksen valitus hylätään. Perusteluiksi esitämme, mitä olemme aiemmin asiassa lausuneet, ja lisäksi toteamme seuraavaa.

Rakentamisen määrä ja sen arvioinnin virheet

Valituksissa jää huomiotta seikka, että hallinto-oikeuden mielestä kaavoittajan ilmoittama rakentamistehokkuus jo sinällään on varsin korkea ottaen huomioon kaava-alueen luonnonolosuhteet ja erityisesti kaava-alueella olevat kolme Natura 2000 -verkostoon kuuluvaa aluetta. Kun vielä otetaan mukaan yleiskaavan ulkopuolelle jätetyt ranta-asemakaavat ja saunarakennukset, rakentamistehokkuus muodostuu liian korkeaksi ja kaava ei tämän vuoksi täytä maankäyttö- ja rakennuslain vaatimuksia. Hallinto-oikeus otti siis ratkaisussaan huomioon yleiskaavan ulkopuolelle jätetyt ranta-asemakaavat ja saunarakennukset.

Pyhäjärven todellinen rakennustehokkuus on kuitenkin huomattavasti tätä suurempi. Kesälahdella kaavarajauksen ulkopuolelle on jätetty kokonaan täyteen rakennettu Taipaleenselän ranta. Taipaleen rannoilla on lähes sata rakennuspaikkaa. Kaavan vaikutusten arvioimiseksi on otettava huomioon myös tiheään rakennettu Parikkalan kunnan puolella oleva Pyhäjärven osa. Kaiken kaikkiaan ranta-asemakaavat, rantasaunat, Taipaleen ranta ja Parikkalan puoleinen Pyhäjärven Natura-alue sisältävät ainakin 600 olemassa olevaa rakennuspaikkaa.

Pyhäjärven luonnonarvojen ja erityisesti Natura-arvojen turvaamiseksi on otettava huomioon todellinen rakennuspaikkojen määrä, johon on sisällytettävä myös Kesälahden Taipaleen rannan ja Parikkalan Uukuniemen puolella olevat rakennuspaikat.

Natura-arviointi

Valituksissa väitetään Natura-arvioinnista seuraavaa (alleviivaukset selityksen antajien):

”Natura-arvioinnissa on otettu huomioon koko tarkastelualueen olemassa olevat rakennuspaikat ja Natura-arvioinnin perusteella Pyhäjärven rantaosayleiskaava ei aiheuta luonnonsuojelulain 66 §:n tarkoittamaa merkittävää heikentymistä niille luonnonarvoille, joiden johdosta Pyhäjärven Natura-alueet kuuluvat Suomen Natura 2000suojelualueverkostoon.”

”Natura-arvioinnissa (liite 3) on otettu huomioon koko tarkastelualueen olemassa olevat rakennuspaikat, myös ranta-asemakaavat sekä alueelle jo sijoitetut saunat.”

”Pyhäjärven rantaosayleiskaava ei Natura-arvioinnin ja siitä saadun Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen lausunnon perusteella aiheuta luonnonsuojelulain 66 §:n 1 momentissa tarkoitettua merkittävää heikentymistä niille luonnonarvoille, joiden johdosta edellä mainitut Natura-alueet on sisällytetty Suomen Natura 2000-suojelualueverkostoon. Koska Natura-arvioinnissa on otettu tarkasteluun mukaan myös alueella sijaitsevat ranta-asemakaavat sekä olemassa olevat saunarakennukset, voidaan katsoa, että tarkastelu on tehty koko Pyhäjärven ja kaavan muut vesistöalueet huomioon ottaen. Täten hallinto-oikeuden esittämä näkemys rakennustehokkuuden muodostumisesta kaava-alueen luonnonolosuhteet ja erityiset luontoarvot huomioon ottaen liian korkeaksi ei ole perusteltu.”

”Toisin kuin hallinto-oikeus virheellisesti katsoo, Pyhäjärven rantayleiskaavan rakennuspaikkojen kokonaismäärä ja niiden aiheuttamat vaikutukset voidaan todeta yleiskaavan perusteella luotettavasti.”

Kuten edellä totesimme, kaavan tehokkuustarkastelusta puuttuu vähintään 600 rakennuspaikkaa. Natura tarkastelustakin puuttuvat tiheään rakennettu Taipaleen selän ranta ja Parikkalan puoleinen osa Pyhäjärven Natura-alueesta. Mielestämme tämä osoittaa hyvin sen tosiasian, että valitus ja kyseinen kaava perustuu virheellisiin ja vajavaisiin tietoihin ja oletuksiin. Se ei ota huomioon Natura-arvioinnissa rakennuspaikkojen kokonaismäärän aiheuttamia haitallisissa vaikutuksissa Pyhäjärven herkälle luonnolle. Kaavoittajan ja Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen näkemys Natura-arvioinnin luotettavuudesta ei perustu oikeisiin tietoihin. Kaavoittaja ja kaavoitusta ohjaava viranomaisen tarkastelevat vain käsiteltävää kaava-aluetta, eivätkä ota huomioon koko Pyhäjärven Natura-aluetta.

Vapaa ranta

Kaavoittaja ei ole myöskään ottanut huomioon vapaan ranta-alueen laskelmissaan, että rakentamattomiksi määritellyistä ranta-alueista huomattavaa osaa ei ole ensisijaisesti tarkoitettu jokamiehenoikeuden käyttöön. Monet näistä ranta-alueista ovat äärimmäisen uhanalaisen lajin tarpeisiin varattuja, eikä niille ole syytä ohjata yleistä liikkumista. Esitetty kaavaratkaisu tulisi automaattisesti ohjaamaan jokamiehenoikeuden käyttöä näille arvokkaille ja herkille ranta-alueille. Esimerkiksi Taipaleenselän rannat on monen kilometrin matkalta rakennettu niin täyteen, että jokamiehellä ei ole käytännössä mahdollista rantautua näille rannoille. Käsiteltävän kaavan ratkaisulla luotaisiin Pyhäjärven pohjoisosiin kymmenien kilometrien mittainen sulkeutunut ranta, jossa rakennettujen jaksojen väliin jää vain lyhyitä luonnoltaan arvokkaita pätkiä (esimerkiksi kalasääksen pesäpaikkoja). Kaavojen raskaalla mitoituksella toteutettava rakentaminen tulisi siten

ohjaamaan voimakkaasti jokamiehen oikeuksilla liikkumista nimenomaan Natura-arvoja sisältäville kohteille ja muille luonoltaan arvokkaille ja herkille alueille.

Maanomistajien tasapuolinen kohtelu

Valituksessa vedotaan vahvasti maanomistajien tasapuoliseen kohteluun. Valituksessakin ilmenee hyvin, että ennen kaavoitusta Pyhäjärvellä on rakennettu hyvin tiheään. Maanomistajien tasapuolinen kohtelu ei voi tarkoittaa sitä, että aikaisemmin tehdyt huonot ja kestäättömät maankäyttöratkaisut (esimerkiksi Taipaleen selän rannat) siirrettäisiin nykypäivään kaavan esittämällä tavalla (esimerkiksi Keloniemen rannat). Maanomistajien tasapuolinen kohtelu ei voi johtaa kaavaratkaisuun, jossa kaavan sisältövaatimukset eivät täyty.

Valituksen mukaan nyt valituksenalaisen kaavan mitoituserusteilla koko Pyhäjärven rakennusoikeudeksi tulisi 4,8 rakennuspaikkaa muunnetulle rantaviivakilometrille. Kaavan tätä huomattavasti suurempi tehokkuus johtuu aiemmin tiheästi rakennetuista rannanosista. Mielestämme Pyhäjärveä kaavoitettaessa rakennustehokkuus ei saa koko Pyhäjärven Natura-alueella kohota em. tehokkuutta suuremmaksi.

Kiteellä 16.1.2011

Keski-Karjalan Luonto ry
Pohjois-Karjalan luonnonsuojelupiiri ry