

PÄIJÄNTEEN RANTAYLEISKAAVAN MUUTOS II, Mustassalo

Yleiskaavan muutos Kuhmoisten kunnassa,
tilan ONNILA 291-404-8-348 osa-alueella.

Selostus 2.3.2021 (ehdotus)



Suunnittelualan likimääräinen sijainti

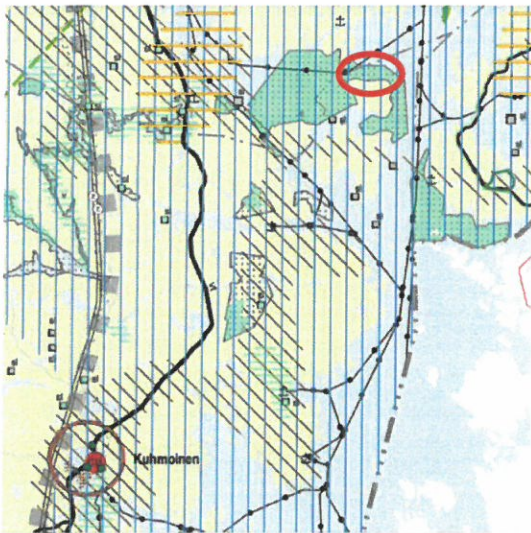
Yleiskaavan muutoksen selostus, joka koskee Päijänteen rantayleiskaavaa Kuhmoisten kunnassa.

1 PERUSTIEDOT

1.1 Suunnittelutilanne

1.11 Maakuntakaava

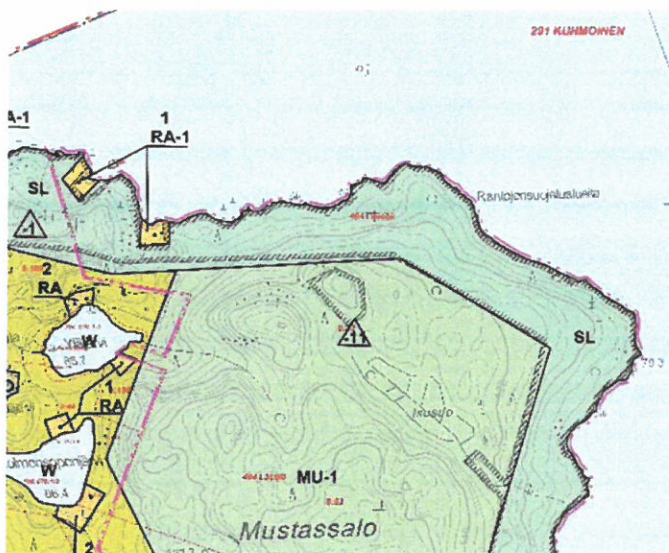
Vahvistetussa Maakuntakaavassa alueelle on osoitettu merkintä SL, luonnonsuojelualue. Merkinällä viitataan Edessalo-Haukkasalo luonnonsuojelualueeseen. Alue sisältää rantojensuojeluohjelman alueita, sekä Natura-aluetta (FI090078). Alue kuuluu matkailun- ja virkistyksen vetovoima-alueeseen.



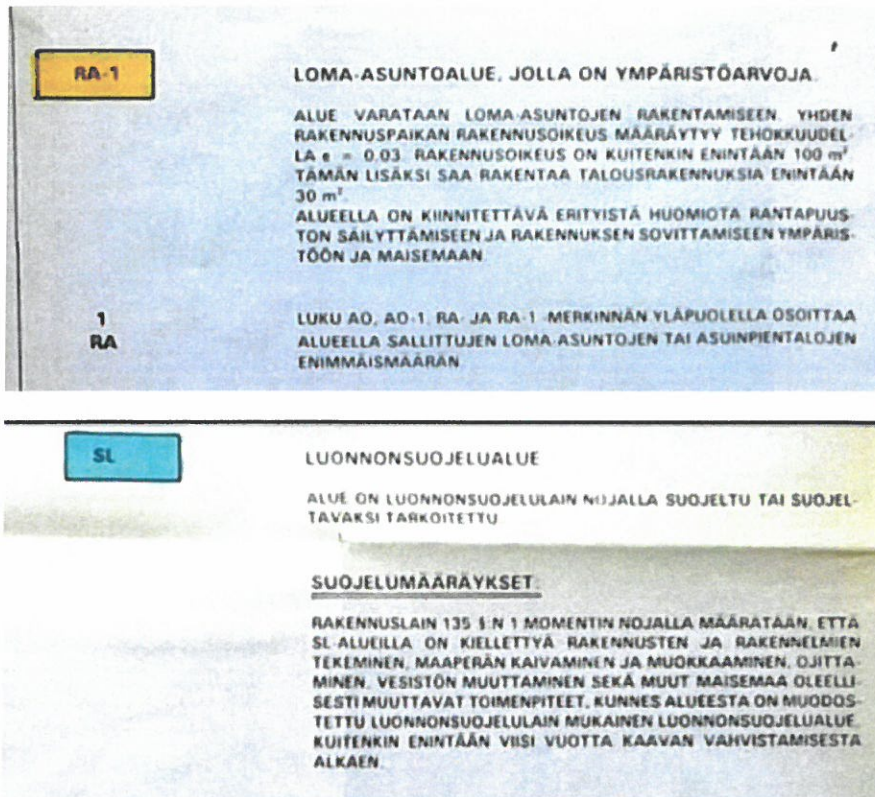
Ote maakuntakaavasta, likimääräinen sijainti punaisella ympyrällä

1.12 Yleiskaava

Alueelle on voimassa 19.9.2001 vahvistettu Päijänteen rantayleiskaavan muutos. Ote voimassa olevasta yleiskaavasta on ohessa. Korvattavia rakennuspaikkoja yleiskaavan laadinnan aikaan voimassa olevan kiinteistöjaon mukaiselle tilalle 8-53 on osoitettu kaavamerkintöjen mukaan 11 kpl.



Ote alueella voimassa olevasta yleiskaavasta
Muutosalue on osoitettu nykyisessä kaavassa seuraavilla merkinnöillä:



1.13 Asema- ja ranta-asetakaavat

Alueella ei ole voimassa asemakaavaa.

1.14 Pohjakartta

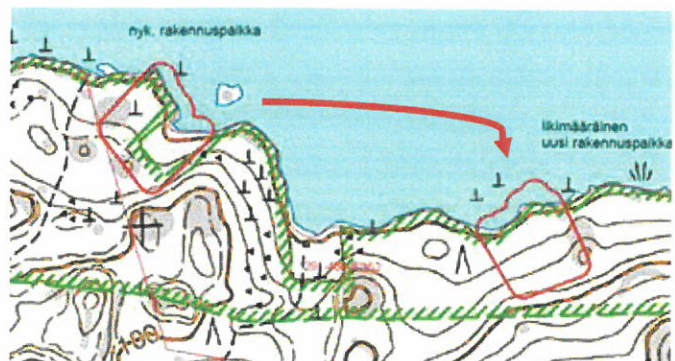
Pohjakarttana käytetään numeerista maastokarttarasteria mittakaavassa 1:15 000 + kiinteistöt vektorina.

1.2 Maanomistus

Kaavamuutosalueen maanomistaja on yksityinen maanomistaja.

1.3 Sijainti ja nykyinen maankäyttö

Kaavamuutosalue sijaitsee Päijänteen rannalla, Mustassalon saarella, Kuhmoisten kunnan pohjoisosassa lähellä Jämsän rajaa. Kuhmoisten keskustaajamasta on Mustassaloon matkaa noin 30 kilometriä. Nykyisen maanomistajan käyttämä venepaikka sijaitsee Jämsän puolella Tyrystä.



Muutosalue koostuu kahdesta osaluueesta, josta Tilan Onnila länsirajalla

sijaitsee rakentamattoman rakennuspaikan alue, ja siitä noin 400 metriä itään päin alue jolle rakennusoikeus tulisi sijoittaa siirtämällä. Kaavamuuotosalueiden välissä sijaitsee yksi kaavamukainen lohkokku lomarakennuspaikka, joka on saman maanomistajan omistuksessa. Alue, jolle rakennuspaikka on tarkoitus kaavamuutoksella siirtää, sijaitsee luonnonsuojelualueella (SL). Tästä syystä siirtoa varten on hankittu Keski-Suomen ELY-keskuksen lausunto siirtomahdollisuudesta. Lausunnon mukaan nykyisen kaavan mukaisella (siirrettävällä) rakennuspaikalla on vanhaa ja osin erirakenteista tuoreesta kuivahkoksi kankaaksi vaihtuvaa mäntyvaltaista metsää, jossa on yksittäisiä lahopuita, sekapuustoista lehtoa, tervaleppävaltaista luhtaista ja keskiosiltaan luonnonsuojelulain luontotyypin (tervaleppäkorpi) mukaista metsää, jossa kohtalaisesti lahopuuta.

Alue, jonne rakennuspaikka on ollut alun perin tarkoitus siirtää (nyk. SL-alue) on eteläosastaan järeää harvahkoa mäntyvaltaista sekametsää ja rannan lähistöllä tiheää koivuvaltaista kasvatusmetsää. Maapohja on tuoretta lehtomaista kangasta. Alueella on kaunis hiekkarantapoukama.

Alla olevissa kuvissa on esitetty siirrettävän rakennuspaikan (läntisen) olosuhteita.



KUVA 1 ja 2. Kuvia läntiseltä muutosalueelta

Siirtopaikan olosuhteet on kuvattu tarkemmin kohdassa 2.1

1.4. Maiseman nykytila

Molemmat alueet ovat maisemallisilta olosuhteiltaan tavanomaista puustoista rantamaisemaa, eikä esimerkiksi merkittäviä korkeuseroja alueella esiinny. Merkittävä maisemallinen yksityiskohta lähi-alueelta löytyy voimassa olevan kaavan edustalla. Siellä sijaitsee maisemallisena kiintopisteenä pieni puustoinen luoto. Luoto ei kuulu nyt kaavamuutoksella käsiteltävään alueeseen.

Siirron kohteena olevan rakennuspaikan länsipuolelta alkaen ranta muodostaa kuitenkin kauniin muotoisen ranta-alueen. Rantaviivalla on kapea hiekkainen rantaviiva, rantapoukama, mutta uuden rakennuspaikan osalta rantaviiva muuttuu jo kivisemmäksi.



KUVA 3 ja 4. Kuvia maisemallisesti tärkeistä elementeistä

2 TAVOITTEET

2.1 Maanomistajan sekä maasto-olosuhteiden asettamat tavoitteet

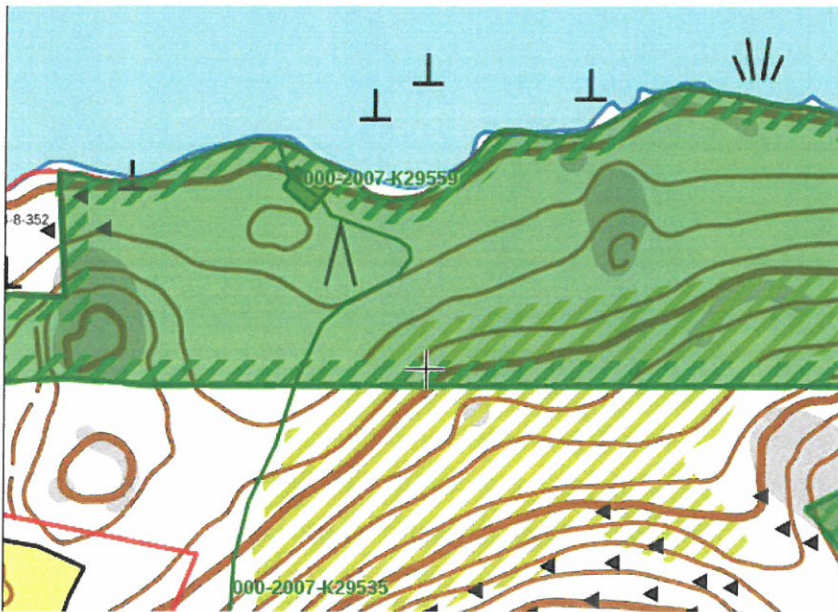
Kaavamuutoksen tavoitteena on siis siirtää yksi lomarakennuspaikka Onnilan tilan sisällä länsirajalta noin 500 metriä itään päin. Alue, jolta rakennuspaikka on tavoitteena siirtää, on rajattu (osin) SL-alueen ulkopuolelle ja alue, jonne siirto on tarkoitus tehdä, sijaitsee SL-alueella. Tästä syystä hankkeen pohjaksi on pyydetty ELY-keskuksen kannanotto.

Keski-Suomen ELY-keskuksen maastokatselmus alueella on tehty päivämäärällä 16.8.2012 ja muistiossaan 13.9.2012 ELY-keskus on katsonut, että hankkeelle ei ole estettä (LIITE 2). Kuhmoisien kunnanhallitus on käsitellyt asiaa 6.5.2012 § 150 (LIITE 3) ja on päätöksellään todennut, ettei hankkeelle ole estettä, mikäli maanomistaja käynnistää kaavamuutoksen omalla kustannuksellaan.

ELY-keskus on lausunnossaan todennut, että kaavan mukainen rakennuspaikka on luonnonsuojellisesti arvokkaampi ja pitää perusteltuna purkaa luonnonsuojelualue esitetyltä uudelta rakennuspaikalta. Siirto tulee tehdä yleiskaavamuutoksena, joka vahvistuessaan määräisi myös SL-alueen uudelleen rajaamisen rakennuspaikkojen muutosalueiden osalta.

Alueella, jolle rakennuspaikka on ollut alunperin tarkoitus siirtää, on olemassa tierasite sekä laanipaikka (00-2007-K29559), joissa oikeutettuna on naapuritila. Muutosalueen maanomistaja on todennut, että kaavamuutoksen edellytyksenä olevasta laanipaikan ja tierasitteen siirrosta ei ole päästy sopimukseen rasiteoikeuden omistajan kanssa, joten alkuperäisestä kaavamuutostavoitteesta poiketen siirretään rakennuspaikkaa aiotusta paikasta vielä noin sata metriä itään päin.

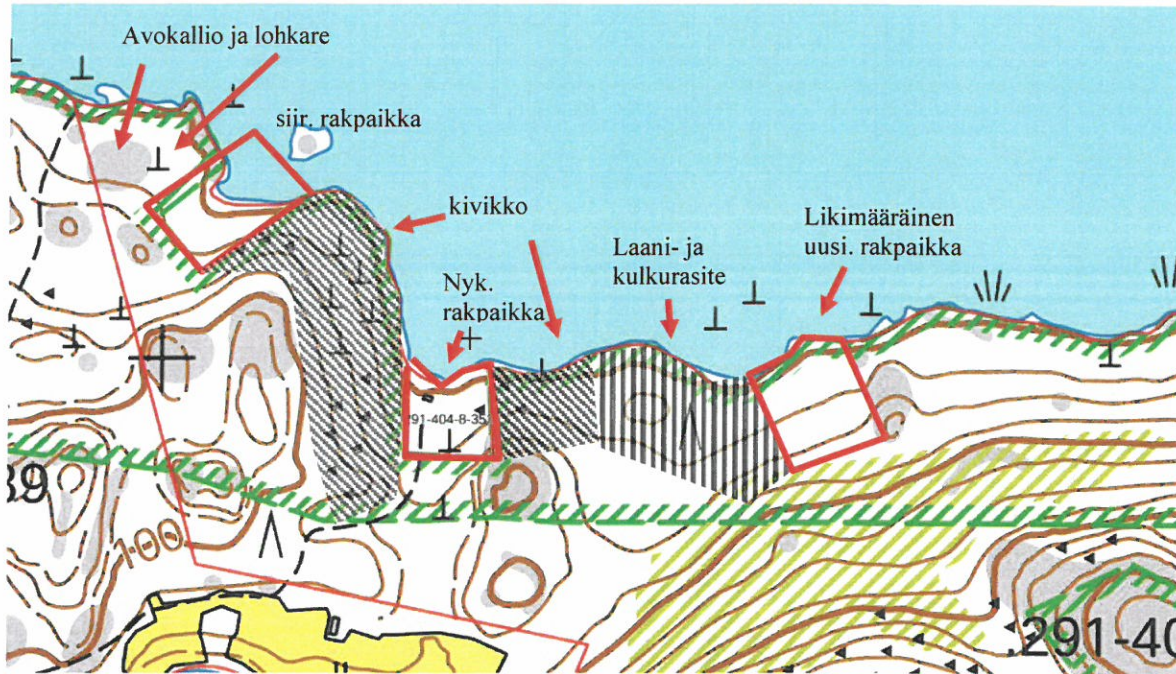
Muutoksien alueelta on laadittu rakennuspaikkojen ympäristövertailu syksyllä 2020.



KUVA 5. Rasiteoikeuskartta

Uuden rakennuspaikan sijainti on valittu alueelta, jolla on vähiten luontoarvoja ja se on rakennettavuudeltaan hyvä. Rakennettavuudeltaan ja luontoarvoiltaan soveltuva paikka olisi voinut olla myös ylhäällä kuvassa näkyvä laanipaikka, mutta rasiteoikeuden haltija ja alueen maanomistaja eivät päässeet sopimukseen rasiteoikeiden siirtämisestä.

Läntisen siirrettävän rakennuspaikan ja jo rakennetun rakennuspaikan välinen maasto on niin kivistä, ettei alueelle on mahdollista saavuttaa rakennusteknisesti järkevää rakennuspaikkaa. Lisäksi jo rakennetun rakennuspaikan itäpuolella jatkuu maaston kivisyys. Tämän jälkeen eteen tulee laanipaikkarasite, sekä laanille johtava tierasite, joten rakennuspaikan ensimmäinen mahdollinen sijainti on nyt esitettävä paikka. Alla esitetty rakennetta kartalla.



KUVA 6. Auerakenne ja perustelut siirrolle

Edellisestä karttakuvasta voi päätellä, ettei alueella ole muuta järkevää sijoituspaikkaa siirrettävälle rakennuspaikalle. Mahdollisia muita kohteita voisi olla alueen länsiosassa, mutta se taas turhaan rikkoisi aluerakennetta, koska sillä alueella ei ole lähtökohtaisesti muita toimintoja.

Rakennuspaikka on pyritty esittämään niin laanin kulkurasitteen rajalle, kuin se vain on mahdollista, jottei turhaan rikota alueen vapaata rantaviivaa.

2.2 Viranomaisten tavoitteet

Viranomaisneuvottelussa 14.11.2019 (muistio liitteenä) ELY-keskuksen edustajat toivat esiin seuraavaa:

- Keski-Suomen ELY-keskuksessa on periaatteellisella tasolla linjattu, että kaavamuutoksen saatua lainvoiman Keski-Suomen ELY-keskus voi muuttaa olemassa olevaa luonnonsuojelualuerajausta kaavaratkaisun mukaiseksi. Edellytyksenä on, että kaavamuutos johtaa luonnonsuojelullisesti parempaan lopputulokseen kuin voimassa oleva kaava.
- Kaavaa varten on laadittava luontoselvitys tarpeellisessa laajuudessaan kaavamuutoksen alueelta.
- Selvityksessä tulee ottaa huomioon myös hankkeen vaikutukset Natura 2000 –kohteen valintaperusteena oleville luontoarvoille.
- Kaavamuutos pitää pystyä edelleen perustelemaan luontoarvojen säilyttämisen näkökulmasta. Uuden rakennuspaikan valinnan tärkein peruste tulee olla luonnolle aiheutuvan haitan minimointi
- Kaava-asiakirjoihin on liitettävä selvitys mitoituksesta
- Alueelle tulee uuden rakennuspaikan osalta asettaa kaavamääräyksiin rakennuskielto (MRL 43.3§) kaavan voimaan tullessa, joka on voimassa siihen saakka, kunnes luonnonsuojelun alueen muuttamista koskeva päätös on saanut lainvoiman.

2.3 Tarkennetut tavoitteet ympäristövertailun perusteella

Alla olevat kursivoidut tekstit ovat lainausta rakennuspaikkojen ympäristövertailusta (Ekotoni Oy, Jari Hietaranta, 3.10.2020)

”Maanomistaja haluaa siirtää Mustassalon saarella sijaitsevan nykyisen rakennuspaikan rakennusoikeuden toiseen paikkaan saarella omistamalleen kiinteistölle. Ympäristöselvityksen tarkoituksena oli selvittää, olisiko rakennusoikeiden siirtäminen luonnonympäristön ja suojeluarvojen kannalta ongelmallinen; aiheutuuko siirrosta merkittäviä vaikutuksia Natura-alueen luonnonarvoille.

Luontoinventointi edellä mainitulla kahdella rakennuspaikalla toteutettiin elokuun lopussa 2020. Koska rakennuspaikat (olemassa oleva ja uusi ehdotus) ovat pinta-alallisesti suppeita, vanha- ja uusi rakennuspaikan oli mahdollista kulkea maastossa kattavasti. Molemmista alueista otettiin kenttäkäynnin aikana runsaasti valokuvia ja kerättiin talteen lajistotietoa.

Kasvillisuustyypiltään ja lajistoltaan vertailtavat alueet eroavat melkoisesti toisistaan. Nykyinen rakennuspaikka on harvinaista rannan tervaleppälehtoa. Lahopuuta on melko runsaasti. Kenttäkerroksen valtalaji on hiirenporras. Lisäksi esiintyy vaateliasta lehtokasvillisuutta. Etäämpänä rannasta lehtokasvillisuus muuntuu tavanomaisempaan suuntaan tuoreeksi kuusivaltaiseksi kankaaksi.

Uuden mahdollisen rakennuspaikan kasvillisuustyyppi on lähinnä mustikkavaltaista tuoretta kangasta. Puusto on kuitenkin ylimmän latvuserroksen osalta tasaikäistä mäntyä. Kuusta on sekapuuna, ja sitä esiintyy jonkin verran aluspuuna. Maapuita tai pystypökkelöitä ei esiinny. Lehtipuustoa, etenään varttunutta tai iäkästä ei esiinny.

Kenttäkerroksen valtalaji on mustikka. Sen ohella esiintyy jonkin verran mm puolukkaa, variksenmarjaa, metsätähteä, vanamoja. Aivan rannassa on kapea noin 1 - 2m levyinen hieman rehevempää puustoa kasvava reunuspuusto edellä mainitulla vanhalla rantavallilla (ks. kuvat).



KUVA 7 ja 8. Yllä vasemmalla uuden rakennuspaikan luonnonympäristöä, yllä oikealla nykyisen rakennuspaikan ympäristöä.



KUVA 9 ja 10. Yllä vasemmalla ehdotetun uuden rakennuspaikan kasvillisuutta, yllä oikealla nykyisen rakennuspaikan kasvillisuutta.

Edellä olevan perusteella voidaan yksiselitteisesti todeta, että ehdotettu uusi rakennuspaikka on ympäristöarvoiltaan, luontotyyppi- ja lajiversiteetiltään huomattavasti nykyistä rakennuspaikkaa tavanomaisempi. Nykyisellä rakennuspaikalla on laajasti rantalehtoa, ja jossa on komea tervaleppäpuusto, lahoppuuta, ja uuteen ehdotettuun rakennuspaikkaan paikkaan verrattuna monipuolinen ja vaateliäs lehtolajisto.

Suositus on, että olemassa oleva rakennusoikeus siirretään nykyisestä rakennuspaikasta uuteen. Ratkaisulla kyetään suojelemaan huomattavan arvokas rantalehto. Ehdotetun uuden rakennuspaikan kasvillisuus on tavanmaista tuoretta kuusi - mäntyvaltaista sekapuustoa.

2.4 Kaavaluonnoksesta saapuneet lausunnot

Kuhmoisten kunnan maankäyttöjaos käsitteli kaava-asiaa 17.11.2020 ja esitti kunnanhallitukselle kaavan vireillelaittamista. Kunnanhallitus käsitteli asiaa 23.11.2020 ja päätti vireilletulosta.

Vireilletulosta, osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta tiedotettiin julkisella kuulutuksella 9.12.2020. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos olivat julkisesti nähtävillä 30 vrk:n ajan 9.12.2020–8.1.2021 Kuhmoisten kunnan Internet-sivuilla.

Lausunnot kaava-asiakirjoista pyydettiin Keski-Suomen liitolta, Keski-Suomen ELY-keskukselta ja Keski-Suomen museolta.

Lausuntoja kaava-asiakirjoista saapui 3 kpl, yhtään huomautusta ei jätetty.

Keski-Suomen ELY-keskus 21.12.2020. Pyydettyinä lausuntonaan Keski-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus toteaa, että kaavamuutoksen toteutuminen maanomistajan tarkoittamalla tavalla edellyttää aluetta koskevan luonnonsuojelupäätöksen muuttamista viiden vuoden kuluessa siitä, kun kaavamuutos on kuulutettu tulleen lainvoimaseksi. Siihen saakka muodostettavaa uutta RA-1 rakennuspaikka koskee viiden vuoden ajan MRL 43 § 3 mom. mukainen rakennuskielto. Rakennusoikeus luonnonsuojelualueeksi osoitettavalta olemassa olevalta RA-1 rakennuspaikalta poistuu kaavan tullessa lainvoimaiseksi, mutta se ei kaavan hyväksymisellä vahvistu luonnonsuojelualueeksi. Mikäli molempia rakennuspaikkoja koskevaa luonnonsuojelupäätöksen muutosta ei ole haettu ja päätöstä muutettu viiden vuoden määräajassa uudelle RA-1 rakennuspaikalle on mahdollista hakea kaavan mukaisesti rakennuslupaa. Myönnetty rakennusluvut eivät tule ELY-keskukselle tiedoksi, joten voimassa olevan luonnonsuojelupäätöksen selvittäminen ja noudattaminen lupaprosessissa jää kunnan vastuulle. Ennen rakennusluvan myöntämistä rakennuslupahakemuksesta on kuitenkin pyydettävä MRL 133 § 4 mom. mukaisesti lausunto ELY-keskukselta. Edellä esitetty on syytä kokonaisuudessaan lisätä kaavaselostukseen omana kappaleenaan. ”Kaavan oikeusvaikutukset”.

VASTINE: Lisätään kaavaselostukseen.

SL-alueen kaavamääräykseen tulee lisätä nykyisin voimassa olevan kaavan SL-alueita koskeva suojelumääräys muutettuna siten, että se alkaa: "Maankäyttö- ja rakennuslain 43 § 2 mom. nojalla määrätään, että SL-alueella on kiellettyä..."

VASTINE: *Lisätään kaavamääräyksiin.*

Kaavaselostukseen ei sisälly luontoarvojen kuvauksen ohella maiseman nykytilan kuvausta ja kaavamutoksen maisemavaikutusten arviointia. Näiltä osin kaavaselostusta tulisi täydentää, jotta myös maiseman arvot ja ominaispiirteet on tunnistettu sekä kuvattu, ja ne voidaan kaavan suunnittelumääräysten mukaisesti ottaa huomioon.

VASTINE: *Lisätään maiseman nykytilan kuvaus ja arvioidaan vaikutukset maisemaan.*

Rakennusten likimääräistä sijaintia osoittava merkintä tulisi osoittaa vastaavalle etäisyydelle rannasta kuin muillakin rakennuspaikoilla.

VASTINE: *Täsmennetään sijaintimerkintää.*

Keski-Suomen liitto 8.1.2021. Keski-Suomen liitto ilmoittaa, ettei anna asiasta erillistä lausuntoa.

VASTINE: *Merkitään ilmoitus tiedoksi.*

Pirkanmaan maakuntamuseo 11.1.2021. Keski-Suomen museo on välittänyt lausuntopyynnön Pirkanmaan maakuntamuseolle koskien kaavamuuotosasiakirjoja. Pirkanmaan maakuntamuseo on esittänyt lausuntonaan, ettei sillä ole huomautettavaa kaavamutokseen.

VASTINE: *Merkitään lausunto tiedoksi.*

2.5 Mitoitus

Yleiskaavan muutoksella rakennusoikeus ei lisääny, vaan ainoastaan vaihtaa paikkaa. Kaavaratkaisu on yleiskaavan mitoitusperusteiden mukainen.

Tilan Onnila alue on lohkottu yleiskaavan laatimisen jälkeen vuonna 2007 tilasta 8-53 (v. -26). Yleiskaavassa tilalle 8-53, josta osa jää nykyisen tilan 8-345 alueelle, on osoitettu kahden lomarakennuspaikan lisäksi 11 korvattavaa rakennuspaikkaa. Näin ollen tilan 8-53 rakennusoikeus on ollut yhteensä 13 rakennuspaikkaa, joista kaksi on osoitettu kaavaan. Nämä kaksi rakennuspaikkaa, sekä tilan 8-53 aikaisesta rantaviivasta valtaosa on jäänyt tilalle Onnila. Toinen rantayleiskaavassa osoitetuista rakennuspaikoista on rakennettu ja lohkottu omaksi tilakseen (v. 2008, 7-352 Kehälahti).

3 OSAYLEISKAAVA JA SEN PERUSTELUT

Yleiskaavaratkaisu on edellä mainittujen tavoitteiden mukainen.

Itäiselle kaavamuuotosalueelle on osoitettu yksi omarantainen lomarakennuspaikka ja läntiseltä kaavamuuotosalueelta on tätä vastoin poistettu yksi omarantainen lomarakennuspaikka. Läntiselle kaavamuuotosalueelle on osoitettu luonnonsuojelualueita merkinnällä SL, joka myös ympäröi kaavamuuotosalueita.

RA-1 LOMA-ASUNTOALUE JOLLA ON YMPÄRISTÖARVOJA (0,9 ha)

Alue varataan loma-asuntojen rakentamiseen. Yhden rakennuspaikan rakennusoikeus määräytyy tehokkuudella $e=0,03$. Rakennusoikeus on kuitenkin enintään 100 m². Tämän lisäksi saa rakentaa talousrakennuksia enintään 30 m².

Alueella on kiinnitettävä erityistä huomiota rantapuuston säilyttämiseen ja rakennuksen sovittamiseen ympäristöön ja maisemaan.

Alueelle ei saa myöntää rakennuslupaa ennen tämän yleiskaavaratkaisun mukaisen luonnonsuojelun alueen rajauspäätöksen voimaantuloa (MRL 43.3§). Rajoitus on voimassa viiden vuoden ajan kaavan voimaantulosta.

- *Rannalla sijaitsevan nykyisen tai uuden loma-asunnon tai saunarakennuksen likimääräinen sijainti*

SL LUONNONSUOJELUALUE

Alue on luonnonsuojelulain nojalla suojeltu tai suojeltavaksi tarkoitettu.

Maankäyttö- ja rakennuslain 43 § 2 mom. nojalla määrätään, että SL. Alueilla on kiellettyä rakennusten ja rakennelmien tekeminen, maaperän kaivaminen ja muokkaaminen, ojittaminen, vesistön muuttaminen sekä muut maisemaa oleellisesti muuttavat toimenpiteet, kunnes alueesta on muodostettu luonnonsuojelulain mukainen luonnonsuojelualue, kuitenkin enintään viisi vuotta kaavan vahvistamisesta alkaen.

Kaavamääräyksissä on lisäksi todettu, että yleiskaavan RA-alueilla saa myöntää rakennusluvan yleiskaavan mukaiseen rakentamiseen ilman asemakaavaa.

Yleisissä kaavamääräyksissä on todettu: Rakenteiden ja rakennusten tulee sopeutua malliltaan, materiaaleiltaan, mittasuhteiltaan ja väritykseltään luonnonmaisemaan, eikä niitä saa sijoittaa avoimille ranta- tai peltoalueille. Uudet rakennukset on pyrittävä sijoittamaan olemassa olevien rakennusryhmien yhteyteen. Varsinkin loma-asunnon sijoittamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota maaston sopivuuteen ja riittävän suojapuuston jäämiseen rantaviivan ja rakennusten väliin. Rakennetun alueen maisemakuva on muutoinkin säilytettävä luonnonmukaisena.

Omarantaisten loma-asuntojen (RA-1) alueilla kuivakäymälät on varustettava vettä läpäisemättömällä jätevesisäiliöllä ja varmistettava poiskuljetus tai kompostointi asianmukaisella tavalla. Sauna ja talousvesiä ei saa päästää suoraan vesistöön, vaan ne on imeytettävä maahan vähintään 10 metrin päähän rantaviivasta alueelle, joka on imeytykseen soveltuva ja johon tulvavesi ei nouse.

Rantametsien käsittelyssä noudatetaan kulloinkin voimassa olevaa lainsäädäntöä sekä ranta-alueita koskevia metsänkäsittelysuosituksia.

4 KAAVAN OIKEUSVAIKUTUKSET

Kaavamuutoksen toteutuminen maanomistajan tarkoittamalla tavalla edellyttää aluetta koskevan luonnonsuojelupäätöksen muuttamista viiden vuoden kuluessa siitä, kun kaavamuutos on kuulutettu tulleen lainvoimaseksi. Ennen luonnonsuojelupäätöksen lainvoimaisuutta muodostettavaa uutta RA-1 rakennuspaikka koskee rakennuskielto. Rakennuskieltopäätös voi olla voimassa MRL 43.3 n mukaisesti enintään viiden vuoden ajan.

Rakennusoikeus luonnonsuojelualueeksi osoitettavalta olemassa olevalta RA-1 rakennuspaikalta poistuu kaavan tullessa lainvoimaiseksi, mutta se ei kaavan hyväksymisellä vahvistu luonnonsuojelualueeksi.

Mikäli molempia rakennuspaikkoja koskevaa luonnonsuojelupäätöksen muutosta ei ole haettu ja päätöstä muutettu viiden vuoden määräajassa uudelle RA-1 rakennuspaikalle on mahdollista hakea kaavan mukaisesti rakennuslupaa. Myönnetty rakennusluvat eivät tule ELY-keskukselle tiedoksi, joka on luonnonsuojelualueen muuttamis- ja perustamispäätöksestä vastaava viranomaisen. Voimassa olevan luonnonsuojelupäätöksen selvittäminen ja noudattaminen lupaprosessissa jää siten kunnan vastuulle. Ennen rakennusluvan myöntämistä rakennuslupahakemuksesta on kuitenkin pyydettävä MRL 133 § 4 mom. mukaisesti lausunto ELY-keskukselta.

5 KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Laadittava yleiskaavan muutos ei muuta Päijänteen rantayleiskaavan muutoksen yleisiä periaatteita, sillä rakennuspaikat eivät alueella lisäänty. Kaavamuutos auttaa erityisesti luonnonsuojellisten arvojen säilymistä, kun siirretään rakennusoikeus alueelle, jolla on vähemmän luontoarvoja kuin lähtötilanteessa. Luonnonsuojelualueen rajauksen muutos on perusteltavissa tämän yleiskaavamuutoksen perustein.

Uutta rakennuspaikkaa ympäröivälle luonnonsuojelualueelle ei kohdistu rakennuspaikan liikennöintiin liittyvää rasitetta eikä tieyhteyttä tarvitse tehdä, koska alueelle kuljetaan veneellä. Näiltä osin tilanne pysyy ennallaan alkuperäisen kaavatilanteen kanssa.

Rakennuspaikan länsipuolella kulkeva tierasite jää nyt osoitettavan lomarakennuspaikan ulkopuolelle, joten kulku rannassa rakennuspaikan länsipuolella sijaitsevalle puun varastointipaikalle on siten varmistettu myös jatkossa.

Kaavamuutoksella ei aiheuteta haittaa tai häiriötä naapureille, koska lähialueella ainoa naapuri on tilan nykyinen omistaja. Vastarantavaikutusta ei etäisyyksien vuoksi ole.

Taloudellisia vaikutuksia kaavamuutoksella ei juuri ole, ellei lasketa rakennuspaikan uuden sijainnin parempaa rakennettavuutta. Maanomistajalle kaavamuutoksesta on koitunut kuluja. Rakennuspaikan rakennettavuuden tuoma arvonnousu ei todennäköisesti kata kaavamuutoksen kuluja, mutta muutoksen tavoitteet ovatkin pääosin luonnonsuojellisten arvojen säilyttäminen.

MAISEMA

Alueella maisema on tavanomaista rantamaisemaa. Kaavamuutosalueen länsipuolella, kaavamuutosalueen edustan vesistöllä sijaitsee kaunis pieni saari/puustoinen luoto. Tämä lähiympäristö säilyy kaavamuutoksen ansiosta maisemallisesti ennallaan. Aikaisemmin rakennuspaikka olisi sijainnut tämän saaren välittömässä läheisyydessä, joten saaren merkitys maisemallisena kiintopisteenä olisi ollut nykyistä kaavaratkaisua pienempi. Uusi rakennuspaikan sijainti ei ole maisemallisesti erityinen.

Saman rantaosuuden rakennuspaikkoja ei ole maasto-olosuhteiden takia voitu sijoittaa ryhmään. Tämä aiheuttaa maisemaan tiettyä rikkonaisuutta rakennuspaikkojen rakentuessa, kun yhtenäinen rakentamaton rantaviiva katkeaa kahdessa kohtaa. Toisaalta etäisyys rakennuspaikkojen välillä ei ole suuri ja myös aiempi kaavaratkaisu oli saman suuntainen. Siinäkin maasto-olosuhteiden vuoksi ei ollut pystytty sijoittamaan paikkoja ryhmään. Alueelle jää kaavamuutoksenkin jälkeen erittäin merkittävän pituinen rakentamattoman rantaviivan jakso.



KUVA 11. Kaava-alueen ympäristössä olevaa rantamaisemaa

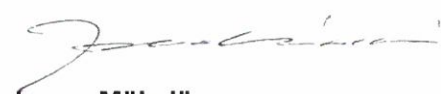
6 NATURA-ARVION TARVEHARKINTA

Muutoskohde on kaavassa selkeästi rajattu, on hyvin pienialainen ja sen luontoarvot tarkasti selvitetty. Kaavamuutoksen lähtökohta on ollut luontoarvojen säilyttämisen varmistaminen. Erityisesti luontoselvityksen perusteella on voitu todeta, että kaavamuutoksella ja sen mukaisella luonnonsuojelun alueen rajoituksella saavutetaan luontoarvojen kannalta selkeästi parempi lopputulos kuin lähtökohtatilanteessa. Koska alueelle tullaan liikennöimään veneellä, sijainti ei aiheuta kaava-alueen ulkopuolista, eli luonnonsuojelun alueeseen kohdistuvaa kuormitusta esim. tien tekemisen muodossa.

Näin ollen voi arvioida, ettei Natura-alueeseen kaavamuutoksella ole aiempaa tilannetta huonontavaa vaikutusta vaan kokonaistilannetta parantava vaikutus. Tämän voidaan todeta, ettei kaavamuutoksen johdosta varsinaiselle Natura-arviolle olisi tarvetta.

Kotka 2.3.2021

KARTTAAKO OY



Jarmo Mäkelä
DI



Hanna Nirkko
kaavoitusinsinööri

LIITTEET:

1. ELY-keskuksen muistio 13.9.2012
2. Ote Kuhmoisten kunnan hallituksen pöytäkirjasta 6.5.2013 (§ 150)
3. Muistio viranomaisneuvottelusta 14.11.2019
4. Rakennuspaikkojen ympäristövertailu 3.10.2020 (Jari Hietaranta, Ekotoni Ky)

Kaavaselostuksen yhteydessä ovat:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Kaavamuutuskartta merkintöineen (A3) 1:15 000



12.11.2012

KESELY/410/07.01/2012

Kuhmoisten kunta
Matti Lerssi
Toritie 34 A
17800 KUHMOINEN

Rakennuspaikkojen järjestely Mustassalossa

Keski-Suomen ELY-keskus on tehnyt maastokatselmuksen selvittääkseen, olisiko Kuhmoisten Mustassaloon perustetun luonnonsuojelualueen rajauksen muuttamiseen edellytyksiä maanomistajan Anne Fredrikssonin esittämällä tavalla. Rakennuspaikkojen järjestely edellyttäisi myös rantayleiskaavan muutosta. ELY-keskus lähettää Kuhmoisten kunnalle maastokäynnistä tehdyn muistion ja tiedustelee, onko kunnalla mahdollisuuksia lähteä muuttamaan rantayleiskaavaa muistiossa ilmenevällä tavalla. Muutos ei ole välttämättä kiireellinen, vaan se voitaisiin toteuttaa mahdollisesti muiden kaavan päivitystavoitteiden toteuttamisen yhteydessä.

Suunnittelubiologi

Tomi Hakkari

Liitteet:

- maastokäynnin 16.8.2012 muistio
- yleiskartta rakennuspaikkajärjestelyn alueesta
- kuviokohtainen kuvaus mahdollisesti luonnonsuojelualueeksi muutettavan rakennuspaikan luontoarvoista



Maastokäynti Kuhmoisten Mustassaloon alueille, joille esitetään rantayleiskaavan muutosta ja luonnonsuojelun alueen korjauspäätöstä

Johdanto

Kuhmoisten Mustassalo on sisällytetty pohjois- ja itärannaltaan valtakunnalliseen rantojensuojeluohjelmaan ja Natura 2000 –verkostoon. Suojelutavoitteiden saavuttamiseksi Mustassaloon on valmisteltu luonnonsuojelun alueen perustamispäätös YSA097390 (Mustassalon luonnonsuojelun alue 10.12.1999)

Päätöksen mukainen luonnonsuojelun alue sijoittuu osittain tilalle Onnila RN:o 8:348 Kuhmoisten kunnan Lästilän kylässä. Tila on lohkottu luonnonsuojelun alueen perustamispäätöksen jälkeen. Aluetta koskevassa rantayleiskaavassa tilalle on merkitty kaksi rakennettavaa loma-asunnon rakennuspaikkaa, jotka on myös rajattu luonnonsuojelun alueen ulkopuolelle.

Tilan nykyinen omistaja Anne Fredriksson on ottanut Keski-Suomen ELY-keskukseen yhteyttä selvittääkseen edellytyksiä rantayleiskaavan ja luonnonsuojelun alueen rajauksen muutoksiin. Perusteena yhteydenotolle on se, että rakennettavaksi osoitetuista rakennuspaikoista läntisempi on suurelta osin alavaa tulvavaikutteista tervalepikkaa. Tarkoituksena olisi selvittää, voiko rakennuspaikan siirtää rakennusteknisesti järkevämmälle ja luonnonsuojelullisesti vähäarvoisemmalle paikalle.

Alueen kuvaus

Alueelle tehtiin maastokäynti 16.8.2012, jotta voitaisiin selvittää esitetyn prosessin edellytyksiä luonnonsuojelullisesta näkökulmasta. Maastokäyntiin osallistuivat maanomistaja Anne Fredriksson sekä luonnonsuojelupäällikkö Päivi Halinen ja suunnittelubiologi Tomi Hakkarinen Keski-Suomen ELY-keskuksesta.

Suojeltavaksi tarkoitettujen rakennuspaikojen kuvaus on seuraava:

- 1 Vanhaa ja osin erirakenteista tuoreesta kulvahkoksi kankaaksi vaihettuvaa mäntyvaltaista metsää, yksittäisiä lahopuita
- 2 Sekapuustoista lehtoa, mm. mustakokkonmarjaa

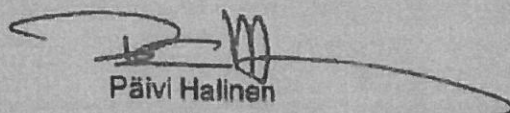
- 3 Tervaleppävaltaista osin luhtaista ja vähintään keskiosiltaan luonnonsuojelulain luontotyyppin (tervaleppäkorpi) kriteerit täyttävää metsää. Kuvion pohjoiskulmalla tarkastushetkelläkin rimpipintaa, joka vaikuttaa suhteellisen pysyvältä. Kuviolla kymmenittäin rinnankorkeusläpimitaltaan 15—30 cm paksuisia tervaleppiä, kohtalaisesti myös lahoppuuta (tervaleppä, hieskoivu).
- 4 Vanhaa mäntyvaltaista metsää matalalla kallioselänteellä

Maastokäynnillä tarkastettiin myös alue, johon maanomistaja haluaisi rakennuspaikan siirtää, joka edellyttäisi luonnonsuojelupäätöksen purkamista ja rantayleiskaavan muutosta ko. paikalla. Alue käsitti eteläosastaan järeää harvahkoa mäntyvaltaista sekametsää ja rannan lähistöllä olevilta osiltaan tiheää koivuvaltaista nuorta kasvatusmetsää. Maapohja alueella oli tuoretta ja lehtomaista kangasta.

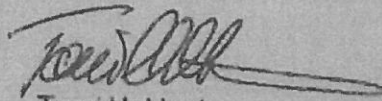
Johtopäätökset

Maastokäynnin perusteella voi pitää selvänä, että luonnonsuojelun alueen ulkopuolelle jätetty rantayleiskaavan mukainen rakennuspaikka on luonnonsuojelullisesti olennaisesti arvokkaampi kuin vaihtoehtoiseksi rakennuspaikaksi ehdotettu kohde. Tältä pohjalta Keski-Suomen ELY-keskus pitää perusteltuna purkaa luonnonsuojelun alue esitetyiltä uudelta rakennuspaikalta, mikäli samalla nykyinen merkittäviä luonnonsuojelullisia arvoja käsittävä rakennuspaikka muodostetaan luonnonsuojelun alueeksi. Uuden rakennuspaikan rajaaminen, joka samalla määrittelee purettavan suojelun aluepäätöksen rajauksen, tulee toteuttaa samoin periaattein kuin aiempien rakennuspaikkojen rajaaminen. Prosessin alkuvaiheessa on tarpeen selvittää Kuhmoisten kunnan edellytykset laatia alueelle rantayleiskaavan muutos, joka on välttämätön luonnonsuojelun alueen rajojen korjaamisen toteuttamisen kannalta.

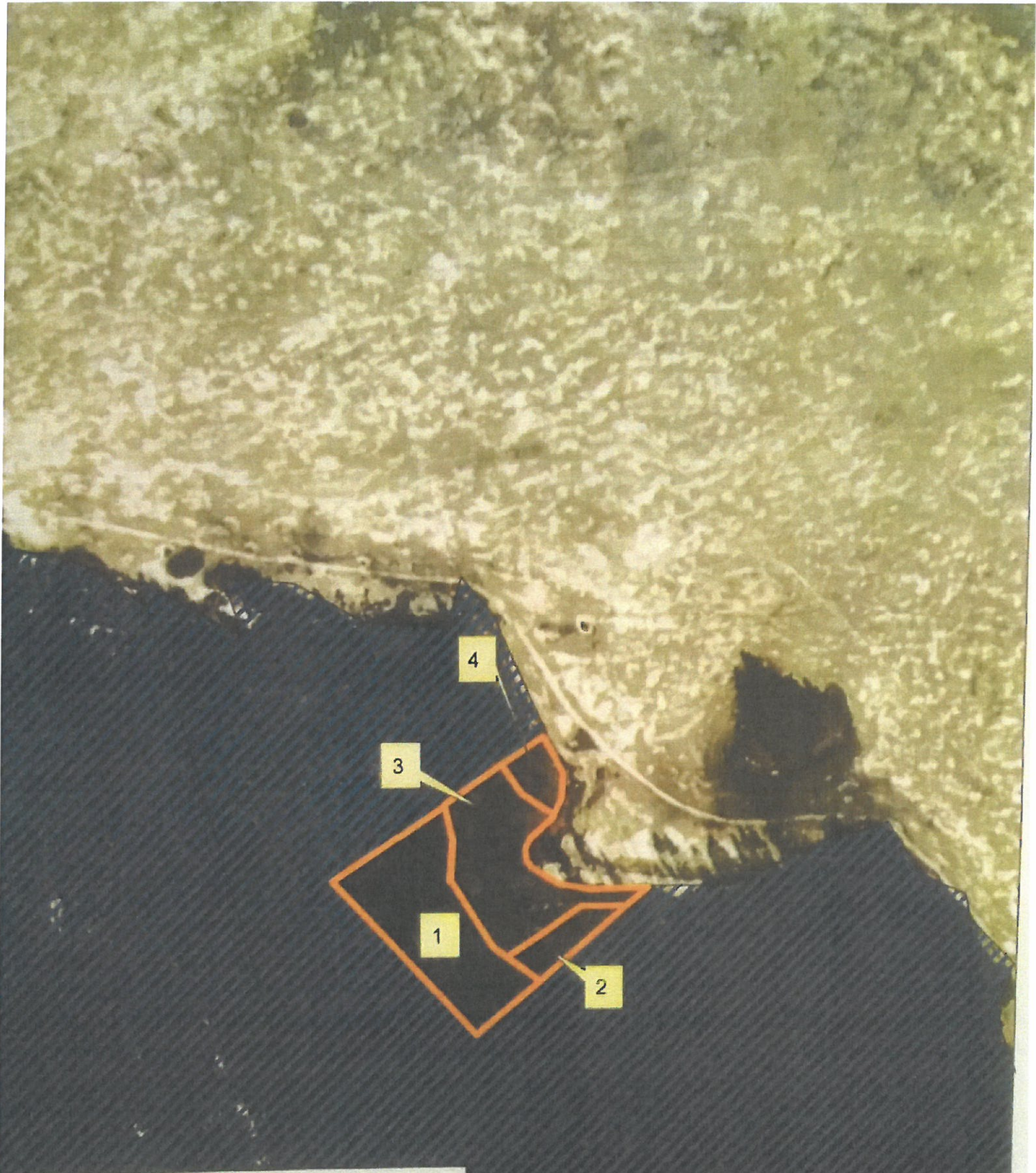
Luonnonsuojelun päällikkö


Päivi Halinen





Suunnittelubiologi

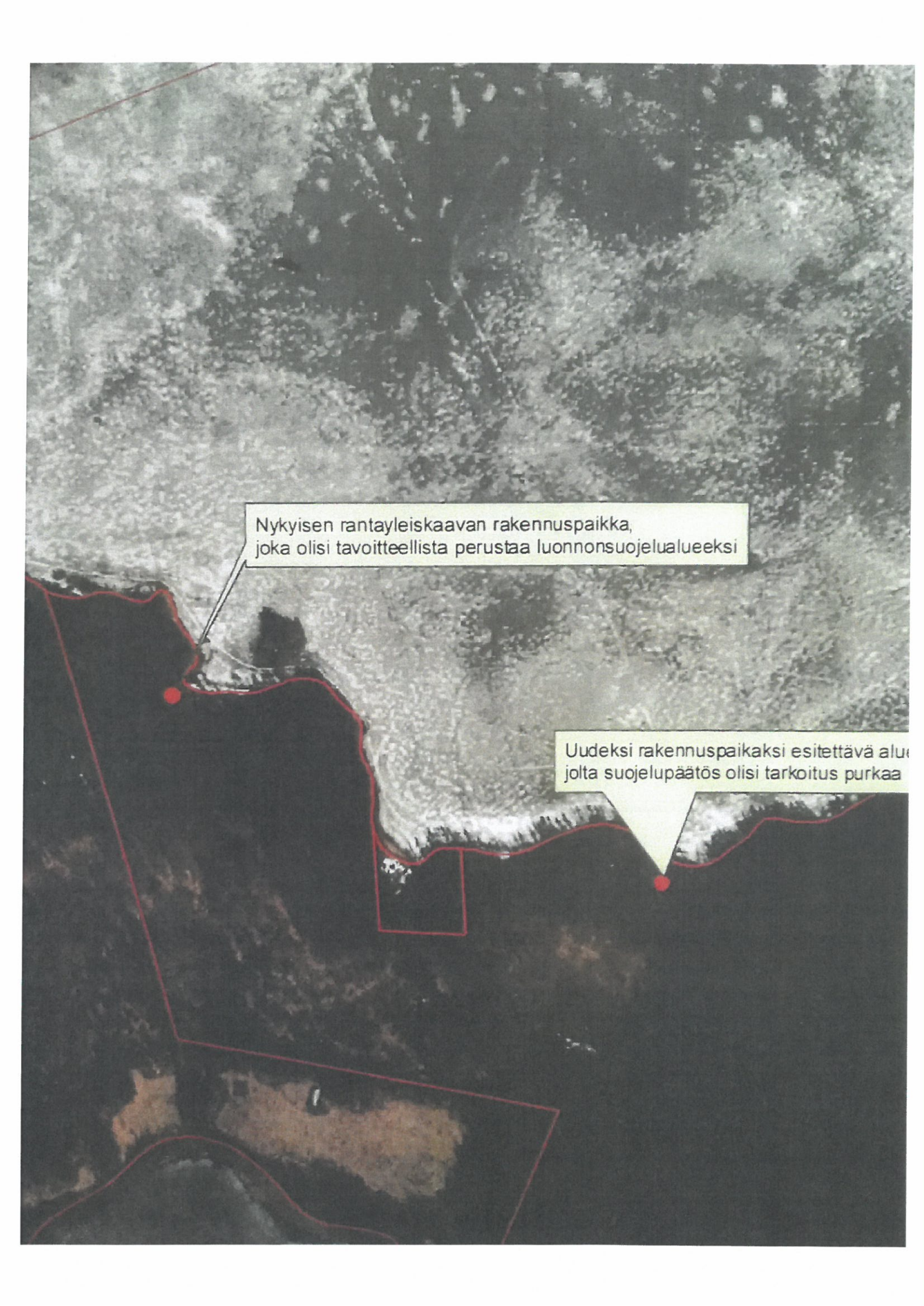

Tomi Hakkari

Liitteet: yleiskartta 1:5000 rakennuspaikoista; kuviokartta 1:2000 nykyisestä rakennuspaikasta, jota esitetään luonnonsuojelun alueeksi



elite

-  Rakennuspaikan kuviot
-  Erämaa-alueet
-  Kansallispuistot
-  Luonnonpuistot

An aerial photograph of a coastal area. A red line traces the coastline and outlines several areas. Two red dots are placed on the coastline. Two callout boxes with white backgrounds and black text are present. The first callout box points to a red dot on the left side of the coastline. The second callout box points to a red dot on the right side of the coastline. The background is a grayscale aerial view of the terrain, showing a mix of dark and light patches, likely representing different land uses or vegetation. The water area is dark, and the land area is lighter with some texture.

Nykyisen rantayleiskaavan rakennuspaikka,
joka olisi tavoitteellista perustaa luonnonsuojelualueeksi

Uudeksi rakennuspaikaksi esitettävä alue,
jolta suojelupäätös olisi tarkoitus purkaa

Rakennuspaikkojen järjestely Mustassalossa / Keski-Suomen ELY- keskus / Anne Fredriksson

Hall § 150

Valmistelija: kehittämisasiamies, puh. 040 685 1932.

Keski-Suomen ELY-keskus on lähestynyt Kuhmoisten kunnan rakennustarkastajaa kirjeellä ja tiedustellut Kuhmoisten kunnan mahdollisuutta lähteä muuttamaan Mustassalon alueella olevaa rantayleiskaavaa. Muutos koskee Anne Fredrikssonin omistamaa Kuhmoisten kunnan Lästilän kylässä sijaitsevaa tilaa Onnila RN:o 8:348.

Rakennuspaikkojen järjestely Mustassalossa

Keski-Suomen ELY-keskus on tehnyt maastokatselmuksen selvittääkseen, olisiko Kuhmoisten Mustassaloon perustetun luonnonsuojelualueen rajauksen muuttamiseen ja rakennuspaikkojen järjestelyyn edellytyksiä maanomistaja Anne Fredrikssonin esittämällä tavalla. Rakennuspaikkojen järjestely edellyttää myös rantakaavan muutosta. Keski-Suomen ELY-keskus on lähettänyt Kuhmoisten kunnalle maastokäynnistä tehdyn muistion ja tiedustelee, onko kunnalla mahdollisuuksia lähteä muuttamaan rantakaavaa muistiossa ilmenevällä tavalla. Muutos ei ole välttämättä kiireellinen, vaan se voitaisiin tehdä mahdollisesti muiden kaavan päivytystavoitteiden toteuttamisen yhteydessä.

Kuhmoisten Mustassalo on sisällytetty pohjois- ja itärannaltaan valtakunnalliseen rantojen suojeluohjelmaan ja Natura 2000 -verkkoon. Suojelutavoitteiden saavuttamiseksi Mustassaloon on valmisteltu luonnonsuojelualueen perustamispäätös YSA097390 (Mustassalon luonnonsuojelualue 10.12.1999).

Päätöksen mukaan luonnonsuojelualue sijoittuu osittain tilalle Onnila RN:o 8:348 Kuhmoisten kunnan Lästilän kylässä. Tila on lohkottu luonnonsuojelualueen perustamispäätöksen jälkeen. Aluetta koskevassa rantayleiskaavassa tilalle on merkitty kaksi rakennettavaa loma-asunnon rakennuspaikkaa, jotka on rajattu luonnonsuojelualueen ulkopuolelle.

Tilan nykyinen omistaja Anne Fredriksson on ottanut Keski-Suomen ELY-keskukseen yhteyttä selvittääkseen edellytyksiä rantayleiskaavan ja luonnonsuojelualueen rajauksen muutoksiin. Perusteena yhteydenotolle on se, että rakennettavaksi osoitetusta rakennuspaikoista läntisempi on suurelta osin tulvavaikutteista tervalepikköä. Tarkoituksen on selvittää, voiko rakennuspaikan siirtää rakennusteknisesti järkevämmälle ja luonnonsuojelullisesti vähäarvoisemmalle paikalle.

edellytyksiä luonnonsuojelullisesta näkökulmasta. Maastokäyntiin osallistuivat maanomistaja Anne Fredriksson, luonnonsuojelupäällikkö Päivi Halinen ja suunnittelubiologi Tomi Hakkari Keski-Suomen ELY-keskuksesta.

Keski-Suomen ELY-keskuksen johtopäätökset

Maastokäynnin perusteella voi pitää selvänä, että luonnonsuojelualueen ulkopuolelle jätetty rantayleiskaavan mukainen rakennuspaikka on luonnonsuojelullisesti olennaisesti arvokkaampi kuin vaihtoehtoiseksi rakennuspaikaksi ehdotettu kohde. Tältä pohjalta Keski-Suomen ELY-keskus pitää perusteltuna purkaa luonnonsuojelualue esitetyltä uudelta rakennuspaikalta, mikäli samalla nykyinen merkittävä luonnonsuojelullisia arvoja käsittävä rakennuspaikka muodostetaan luonnonsuojelualueeksi. Uuden rakennuspaikan rajaaminen, joka samalla määrittelee purettavan suojelualuepäätöksen rajauksen, tulee toteuttaa samoin periaattein kuin aiempien rakennuspaikkojen rajaaminen. Prosessin alkuvaiheessa on tarpeen selvittää Kuhmoisten kunnan edellytykset laatia alueen rantayleiskaavan muutos, joka on välttämätön luonnonsuojelualueen rajojen korjaamisen toteuttamisen kannalta.

Maankäytön ohjaustyöryhmä on kokouksessaan 15.4.2013 käsitellyt Keski-Suomen ELY-keskuksen ja Anne Fredrikssonin tekemää esitystä Kuhmoisten Mustassalon alueen rakennuspaikkojen järjestelyistä, jossa rakennuspaikkojen järjestely vaatii rantayleiskaavan muutoksen. Maankäytön ohjaustyöryhmä esittää kunnanhallitukselle, että Kuhmoisten kunta ei lähde kustannuksellaan muuttamaan rantayleiskaavaa Kuhmoisten kunnan Lästilän kylässä sijaitsevan tilan Onnila RN:o 8:348 osalta, mutta muutoksenhakija voi kustannuksellaan käynnistää rantayleiskaavan vaatimat muutokset liitteessä esitetyllä tavalla.

Keski-Suomen ELY-keskuksen esitys on liitteenä 8.

Kunnanjohtajan ehdotus: Kunnanhallitus päättää, että kunta ei lähde kustannuksellaan muuttamaan rantayleiskaavaa Kuhmoisten kunnan Lästilän kylässä sijaitsevan tilan Onnila RN:o 8:348 osalta. Muutoksenhakija voi kustannuksellaan käynnistää rantayleiskaavan vaatimat muutokset liitteessä esitetyllä tavalla.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kuhmoisten kunta

Ote pöytäkirjasta

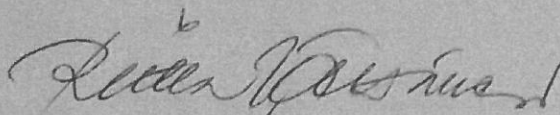
Kunnanhallitus

§ 150

06.05.2013

Otteen oikeaksi todistaa

Kuhmoisissa 14.5.2013



Riitta Väisänen
kanslisti

Liitteet

Liite 8 Esitys

Jakelu

Anne Fredriksson
Keski-Suomen ely

AIHE: KUHMOINEN, PÄIJÄNTEEN RANTAYLEISKAAVAN MUUTOS, MUSTASSALO, TILA ONNILA

PÄIVÄMÄÄRÄ: 14.11.2019 KLO 12 KESKI-SUOMEN ELY-KESKUS, JYVÄSKYLÄ

LÄSNÄ: KARI HUNTUS, K-S ELY/ALUEIDENKÄYTTÖ
EERO MANERUS, K-S ELY/ALUEIDENKÄYTTÖ, PJ.
AULIS JÄMSÄ, K-S ELY
SOHVI HÄLIKKÄ, K-S ELY
TARJA KANGASMAA, K-S ELY
ANNE FREDRIKSON, MAANOMISTAJA
MIKA KYRÖ, KUHMOISTEN KUNTA
HENNA KOSKINEN, KUHMOISTEN KUNTA
JARMO MÄKELÄ, KARTTAAKO OY
HANNA NIRKKO, KARTTAAKO OY, SIHT.

1. Järjestäytyminen

Valittiin puheenjohtajaksi Eero Manerus ja sihteeriksi Hanna NirKKo. Todettiin, että kyseessä on MRL:n mukainen aloitusneuvottelu.

2. Kaavahankkeen esittely

Käytiin läpi kaavahankkeen taustoja ja kaavaratkaisua. *Tarkoituksena siirtää Mustassalon saarella RA-paikkaa toiseen kohtaan nykyisen SL-alueen sisällä, koska kaavan mukainen rakennuspaikka on rakennusteknisesti huono mm. tulvaherkyydestä johtuen. Kyseinen paikka on myös luontoarvoiltaan merkittävä.*

3. Luonnonsuojelualuetta koskeva luonnonsuojelulain mukainen menettely ja sen vaikutus maankäyttö- ja rakennuslain mukaiseen kaavamuutosprosessiin

Keski-Suomen ELY-keskuksessa on periaatteellisella tasolla linjattu, että kaavamuutoksen saatua lainvoiman Keski-Suomen ELY-keskus voi muuttaa olemassa olevaa luonnonsuojelualuerajausta kaavaratkaisun mukaiseksi. Edellytyksenä on, että kaavamuutos johtaa luonnonsuojelullisesti parempaan lopputulokseen kuin voimassa oleva kaava. Valitusoikeus ELY-keskuksen päätöksestä on niillä, joiden oikeutta tai etua asia saattaa koskea, asianomaisella kunnalla sekä sellaisella rekisteröidyllä paikallisella tai alueellisella yhteisöllä, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun edistäminen. Toimivaltainen viranomainen asiassa on 31.12.2020 saakka Keski-Suomen ELY-keskus ja 1.1.2021 alkaen Pirkanmaan ELY-keskus.

4. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen läpikäynti ja viranomaisten kommentit

Laaditut asiakirjat käytiin läpi kohdassa 1. ELY-keskuksen edustajien toimesta alueelle on tehty maastokäynti 2012, jossa on arvioitu kaavamuutoksen laatimisen mahdollisuuksia luontoarvojen näkökulmasta. Rakennuspaikka, jota haluttiin siirtää todettiin luontoarvoiltaan huomattavasti maanomistajan esittämää uutta paikkaa arvokkaammaksi. Kaavan luonnosvaiheessa uusi rakennuspaikka on siirtynyt pois tuolloin tarkastellulta kohdalta.

Kaavaa varten on laadittava luontoselvitys tarpeellisessa laajuudessaan kaavamuutoksen alueelta. Selvityksessä tulee ottaa huomioon myös hankkeen vaikutukset Natura 2000 –kohteen valintaperusteena oleville luontoarvoille. Kaavamuutos pitää pystyä edelleen perustelevaan luontoarvojen säilyttämisen näkökulmasta. Uuden rakennuspaikan valinnan tärkein peruste tulee olla luonnolle aiheutuvan haitan minimointi.

Sovittiin, että alueelle tulee uuden rakennuspaikan osalta asettaa kaavamääräyksiin rakennuskielto kaavan voimaan tullessa, *joka on voimassa siihen saakka, kunnes luonnonsuojelualueen muuttamista koskeva päätös on saanut lainvoiman.*

5. Jatkotoimenpiteet

- Kaavan vireilletulo, OAS ja kaavaluonnos syksy 2019 (maanomistajan maksusitoumus)
- Keväällä 2020 luontoselvitys alueilta riittävin rajauksin
- Kaavaehdotus luontoselvityksen jälkeen, siihen yleiskaavamääräyksenä rakennuskielto (*MRL 43 § 3 mom.*), kunnes ls-päätös voimaan sekä liitetään emätilaselvitys + selostukseen NATURA-arvion tarveharkinta.
- *Perustelut sille, miksi juuri esitetty uusi paikka on valittu, eikä esim. rakennuspaikkojen sijoittuminen yhteen korttelialueeseen onnistu, vaan ne on osoitettava erillisinä.*
- Maanomistajan hakemus ls-alueen muuttamiseksi kaavaehdotusvaiheessa
- Maanomistaja tiedostaa hankkeen riskit

Laati: Hanna Nirikko (*K-S ELYn korjaukset 20.11.2019 kursivilla*)

MUSTASSALON SAARI

KUHMOISTEN KUNTA

Rakennuspaikkojen ympäristövertailu



MUSTASSALON SAARI

KUHMOINEN

Rakennuspaikkojen ympäristövertailu

1. Tausta

Maanomistaja (kiinteistönnumero) haluaa siirtää Mustassalon saarella sijaitsevan nykyisen rakennuspaikan rakennusoikeuden toiseen paikkaan saarella omistamalleen kiinteistölle (ks. kuva 1: rakennuspaikkojen sijainnit). Ympäristöselvityksen tarkoituksena oli selvittää, olisiko rakennusoikeiden siirtäminen luonnonympäristön ja suojeluarvojen kannalta ongelmallinen; aiheutuuko siirrosta merkittäviä vaikutuksia Natura-alueen luonnonarvoille.

2. Maankäyttö- ja kaavoitustilanne

2.1 Rantojen suojeluohjelma

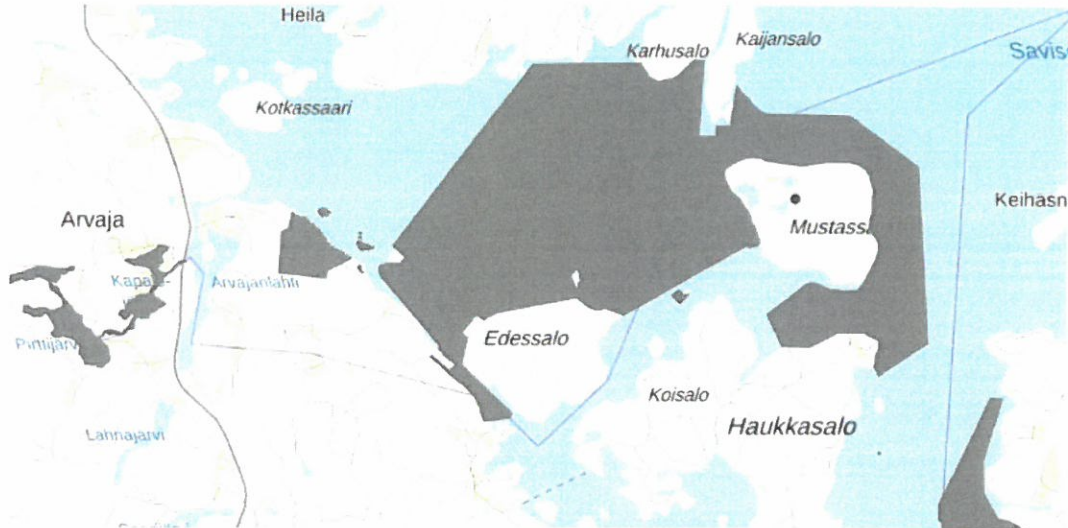
Nykyinen rakennuspaikka ja uusi ehdotettu rakennuspaikka sijaitsevat molemmat Päijänteen keskiosan rantojen suojeluohjelmaan kuuluvalla ranta-alueella. Nykyinen rakennuspaikka on rajattu Natura-alueen ulkopuolelle, mutta ehdotettu uusi rakennuspaikka sijaitsee rantojen suojeluohjelman ja Natura-alueen rajausten sisällä. Rantojen suojeluohjelman aluerajaus on Mustassalossa yhtenäinen Natura 2000-alueen kanssa.

2.2 Natura 2000- alue

Mustassalon saari sisältyy ranta-alueiden osalta Edessalon - Haukkasalon Natura-alueeseen FI0900078. Natura-alueen kokonaispinta-ala on 2653,9 ha. Aluetyyppi on SPA/SAC.

Mainittu Natura-alue (ks. kuva 1 alla) on mukana vanhojen metsien suojeluohjelman täydennyksessä, missä se on esitetty asetuksella rauhoitettavaksi. Alueeseen kuuluu Jämsän kaupungin kaakkoisosassa Päijänteen mannerrantaa ja sen edustalla oleva Kolvonsaari ja muutamia pienempiä saaria (Apeessaari, Pirttisaari, Pajusaari) sekä Edessalon saaren pohjoispuoli. Alue kuuluu liuskevyöhykkeeseen, jonka tärkeimpiä kivilajeja ovat granodioriitti ja graniitti. Kolvonsaaren ja mantereen välinen Edessalmi on jääkauden aikana syntynyt ruhjelaakso. Saaren puolella on jyrkkiä kallio- ja kivirakkaseinämiä ja aluetta luonnehtivat muutenkin isot korkeuserot. Suurin osa alueesta on metsiä, VT- ja MT-kankaita, myös lehtoja ja lehtomaisia kankaita on paljon. Soita on vähän ja ne ovat pienialaisia, notkelmiin syntyneitä korpi- tai korpirämejuotteja. Mustassalon osalta nykyinen

rakennuspaikkaa voidaan luonnehtia rannan tervaleppälehdoksi (borealiset lehdot; 9050). Alue ei ilmeisesti ole kovin säännöllisesti tulviva, mutta kosteana lehtona sitä voi pitää.



Kuva 1. GIS-karttaote Päivänteen FI0900078 Natura-alueesta. (lähde: SYKE).

Natura-alueen alueen suojelussa ja hoidossa painotetaan seuraavia tavoitteita:

- alueella vallitseva luontotyyppien ja lajien sekä niiden elinympäristöjen tila säilytetään turvaamalla luonnon omien prosessien mukainen kehitys
- luontotyyppin tai lajin elinympäristön laatua tai lajin populaation elinvoimaisuutta parannetaan ennallistamis- ja hoitotoimenpitein
- alueella vallitseva luontotyyppien ja lajien sekä niiden elinympäristöjen tila säilytetään alueen käyttöä ohjaamalla

2.3 Keski-Suomen seutukaava ja Kuhmoisten rantaosayleiskaava

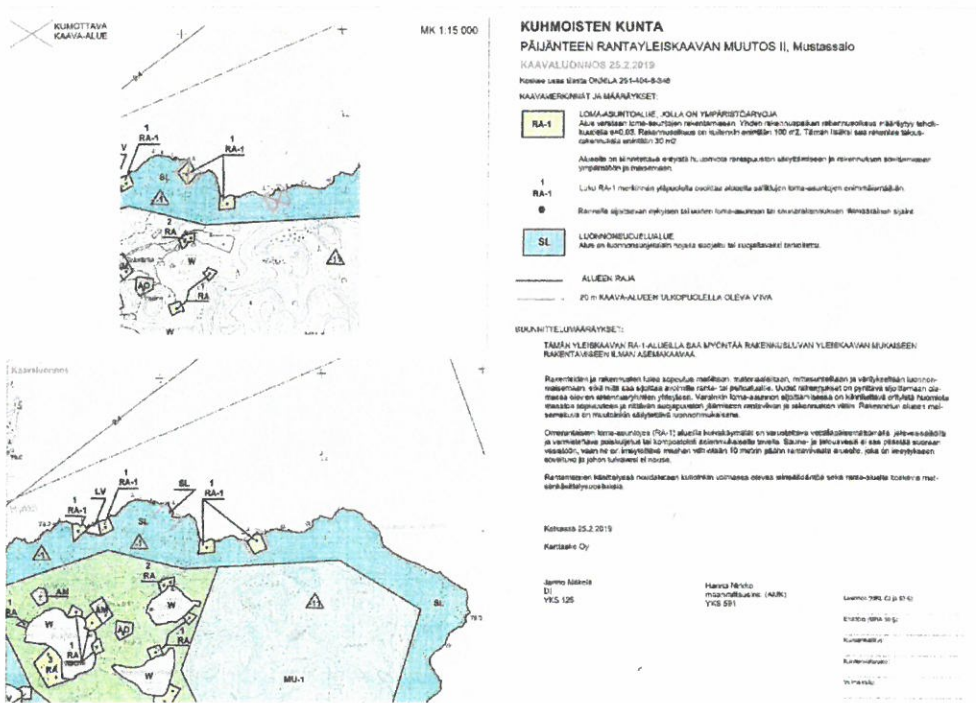
Kuhmoisten rantaosayleiskaavassa tarkastelun kohteena olevalla lähialueella on osoitettu 4 kpl loma-asuntoja oheisen kuvan (ks mukaisesti. Ranta-alueella on erityistä huomiota rantapuuston säilymiseen ja rakennusten sovittamiseen maisemaan ja ympäristöön. Rantaosayleiskaavan muutoksessa olemassa oleva rakennuspaikka siirretään kuvan mukaisesti nykyiseltä paikallaan itään (ks. kuva alla).

Keski-Suomen 5. vaihekaavassa Mustassalonsalmen alue on merkitty MV 760 (Mustassalonsalmen koillisosa) mikä tarkoittaa virkistys- ja matkailun vetovoima-alueita (ks. kuva 2 alla).



Kuva 2. Ote Keski-Suomen 5. vaihekaavasta (lähde: Keski-Suomen liitto).
Vihreä väri osoittaa luonnonsuojelunalueen ja pilkut Natura-alueita.

Alla olevassa karttaotteesta (kuva 3) on esitetty nykyinen, kumottavaksi esitetty, rantaosayleiskaava ja alemmassa kuvassa on esitetty uusi kaavaratkaisu. Ratkaisussa ainoastaan siirretään rakennusoikeus uuteen paikkaan. Rakennuspaikkojen lukumäärä ei muutoksen myötä lisäännä.



Kuva 3. Ote kumottavasta Kuhmoisten rantaosayleiskaavasta (ylempi kuva) ja kaavaluonnos ehdotus (alempi kuva). Esitettyssä ratkaisussa ei rakennuspaikkojen lukumäärä muutu. SL muuttuu RA-1 alueeksi.

3. Luontoinventointi

Luontoinventointi edellä mainitulla kohdella rakennuspaikalla toteutettiin elokuun lopussa 2020.

Koska rakennuspaikat (olemassa oleva ja uusi ehdotus) ovat pinta-alallisesti suppeita, vanha- ja uusi rakennuspaikan oli mahdollista kulkea maastossa kattavasti. Molemmista alueista otettiin kenttäkäynnin aikana runsaasti valokuvia ja kerättiin talteen lajistotietoa.



Kuva 4. alueen ilmakuva. Kuvassa näkyy selvästi harvennus ja aukkohakkuualueet. Niiden pohjoisraja noudattaa tarkkaan rantojensuojeluohjelman ja Natura 2000-alueen rajauksia.

3.1 Uusi rakennuspaikka

Uusi rakennuspaikka sijaitsee vanhasta rakennuspaikasta itään. Alue sijaitsee pitkän hiekkarannan itäpäässä (ks. ilmakuva yllä). Vedenpinnan yläpuolella näkyvä hiekkaranta on noin 50 - 60m pitkä ja noin 0,5-1,5 m leveä. Sillä ei kasva erityistä kasvillisuutta. Vesialueella ja osin veden yläpuolella hiekkaa peitti paksu orgaanisen aineksen kerros. Hiekkavyöhykkeen yläpuolella on vanha rantatörmä tai -valli, jolla ja sen välittömässä läheisyydessä, on jonkin verran lehtipuuta (harmaa- ja tervaleppää, koivua ja pajua ja myös jokunen kataja) kasvava vyöhyke. Rantatörmä on syntynyt jään- ja aaltotoiminnan yhteisvaikutuksesta. Rantavallin yläpuolella maaperä on kivinen...lohkareinen. Topografia nousee loivasti kohti saaren keskiosia.

Rakennuspaikan itärajalalla em. rantavallin yläpuolella on rinteeseen suuntaainen, pitkänomainen louhikkoinen alue. Se lienee syntynyt jääkauden loppuvaiheessa jäätikön sulaessa.

Tämän vallin yläpuolella on tavanomainen MT-tyyppin kuusi - mänty sekapuusto. Puusto on ollut talousmetsäkäytössä; maapuita tai pystypökkelöitä ei esiinny. Myös lehtipuustoa tai -pensaikkoa on niukalti, mutta jonkin verran nuorta koivua ja kuusta esiintyy. Mänty muodostaa ylimmän ja ainoan latvuserroksen (ks. kuvat 5abcd).

Kenttäkerroksen lajiston valtalaji rantatörmän yläpuolella on mustikka. Jonkin verran esiintyy puolukkaa. Kenttäkerroksen muuta lajistoa ovat variksenmarja, metsälauha, metsätähti, käenkaali, oravanamarja, vanamo ja riidenlieko.



Kuvat 5abcd. *Yllä vasemmalla* tyypillistä mäntyvaltaista kangasta. *Yllä oikealla* rannan hiekkarantaa. *Alla vasemmalla* kasvillisuutta hieman etäämpänä rannasta, jonne rakennuspaikka sijoittuisi. *Alla oikealla* rantavyöhykettä, jossa kapea vyöhyke nuorta lehtipuustoa.

3.2 Nykyinen rakennuspaikka

Nykyinen rakennuspaikka sijaitsee pienen saaren takana leveän u:n muotoisella rannalla. Ranta on hiekkaa ja sitä peittää musta orgaaninen aines (ks. kuva 5a). Vedenpinnan yläpuolella oleva hiekkaranta on noin 0.7...1.0 m leveä. Hiekkarannan takana on matala rantavalli, jonka yläpuolella on noin 30 - 40 pitkä ja noin 50 m leveä tasainen alue. Se on syntynyt vedenpinnan laskun, umpeenkasvun ja liettymisen seurauksena.



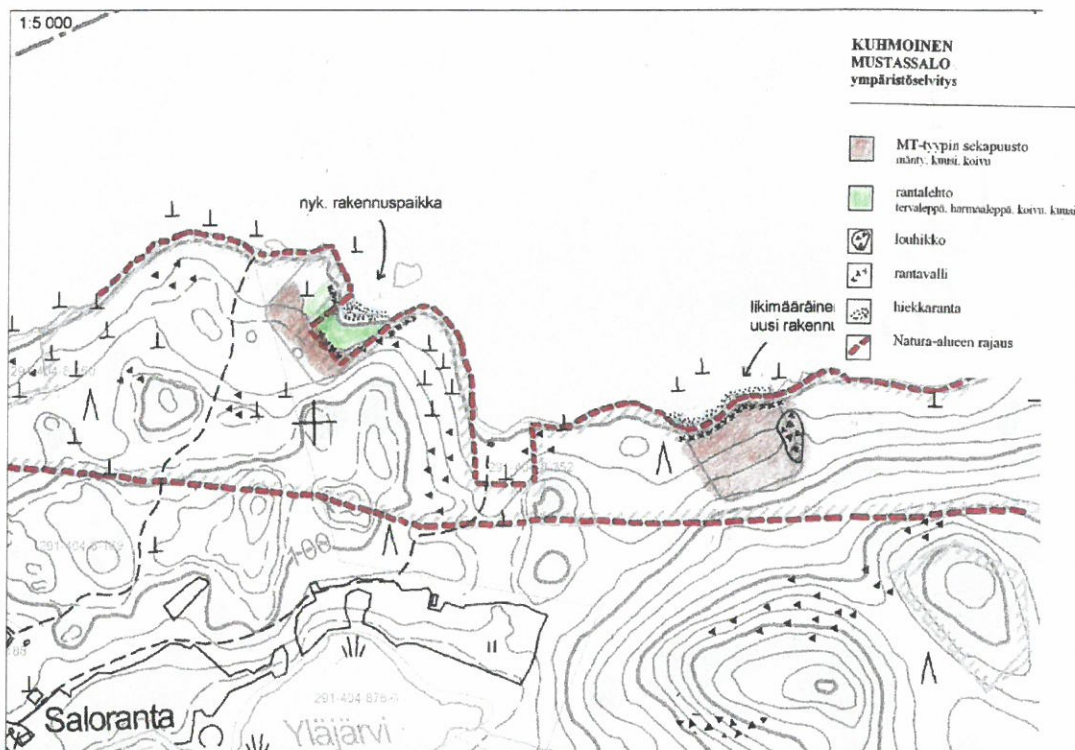
Kuvat 5ab *Yllä vasemmalla* nykyisen rakennuspaikan loivan u-muotoista lahtea. Ranta on hiekkainen. Hiekkaa peittää rannassa orgaanisen aineksen kerros. Kuvassa oikealla rannan tervaleppäkorpea. Kenttäkerroksen valtalaji rannan alavalla osalla on hiirenporras. Lajistossa esiintyy lisäksi vaateliasta lehtolajistoa: näsiä, sudenmarja, viinimarja(sp.).



Kuvat 6ab. Kuvissa alavaa vanhaa umpeenkasvanutta rannan tervaleppälehtoa.

Kasvillisuus on kostea rantalehtoa (luontotyyppi 9050; borealiset lehdot, kosteat lehdot, saniaislehto ST); tervaleppää on runsaasti ja muodostaa rannan lähellä valtapuuston; maapuita ja pystykeloja on melko runsaasti. Kenttä- ja pensaskerroksessa on vaateliasta lajistoa: metsäalvejuuri, hiirenporras, metsälauha, lehtotähtimö, kotkansiipi, nuokkuhelmikkä, mesiangervo, tesma, lehtokorte, korpi-imarre, metsäorvokki, nokkonen, syyläjuuri, luhtamatara, viinimarja (*sp.*), näsiä, sudenmarja, karhunputki, vadelma, lillukka (ks. kuvat 5b-6ab).

Myöhäisen maastokäyntiajankohdan takia alueen linnustoa ei voitu havainnoida kovinkaan tarkkaan. Käpytikan syönnösjälkiä havaittiin runsaasti. Lisäksi mm lehtokerttu ja mustarastas havaittiin alueella ja myös näköhavaintoja tehtiin. Lisäksi muuta tavanomaista lajistoa; tiaiset olivat hyvin edustettuna ja myös muita rastaita.



Kuva 7. Luontoselvityskartta. Nykyinen rakennuspaikka on suurelta osin ST-typin rantalehtoa, jolla on tyypillinen tervaleppäpuusto. Ehdotettu rakennuspaikka on kokonaan MT -tyypin kangasta.

4. Rakennuspaikkojen ympäristövertailu

Kasvillisuustyypiltään ja lajistoltaan vertailtavat alueet eroavat melkoisesti toisistaan. Nykyinen rakennuspaikka on harvinaista rannan tervaleppälehtoa. Lahopuuta on melko runsaasti. Kenttäkerroksen valtalaji on hiirenporras. Lisäksi esiintyy vaateliasta lehtokasvillisuutta. Etäämpänä rannasta lehtokasvillisuus muuntuu tavanomaisempaan suuntaan tuoreeksi kuusivaltaiseksi kankaaksi.

Uuden mahdollisen rakennuspaikan kasvillisuustyyppi on lähinnä mustikkavaltaista tuoretta kangasta. Puusto on kuitenkin ylimmän latvuserroksen osalta tasaikäistä mäntyä. Kuusta on sekapuuna, ja sitä esiintyy jonkin verran aluspuuna. Maapuita tai pystypötkkelöitä ei esiinny. Lehtipuustoa, etenkin varttunutta tai iäkstä ei esiinny.

Kenttäkerroksen valtalaji on mustikka. Sen ohella esiintyy jonkin verran mm puolukkaa, variksenmarjaa, metsätähteä, vanamoja. Aivan rannassa on kapea noin 1 - 2m levyinen hieman rehevämpää puustoa kasvava reunuspuusto edellä mainitulla vanhalla rantavallilla (ks. kuvat 8-9)



Kuvat 8ab *Yllä vasemmalla* uuden rakennuspaikan luonnonympäristöä, *yllä oikealla* nykyisen rakennuspaikan ympäristöä.



Kuvat 9ab. *Yllä vasemmalla* ehdotetun uuden rakennuspaikan kasvillisuutta, *yllä oikealla* nykyisen rakennuspaikan kasvillisuutta.

5. Yhteenveto ja suositus

Edellä olevan perusteella voidaan yksiselitteisesti todeta, että ehdotettu uusi rakennuspaikka on ympäristöarvoiltaan, luontotyyppi- ja lajiversiteetiltään huomattavasti nykyistä rakennuspaikkaa tavanomaisempi. Nykyisellä rakennuspaikalla on laajasti rantalehtoa, ja jossa on komea

tervaleppäpuusto, lahopuuta, ja uuteen ehdotettuun rakennuspaikkaan paikkaan verrattuna monipuolinen ja vaateliias lehtolajisto.

Suositus on, että olemassa oleva rakennusoikeus siirretään nykyisestä rakennuspaikasta uuteen. Ratkaisulla kyetään suojelemaan huomattavan arvokas rantalehto. Ehdotetun uuden rakennuspaikan kasvillisuus on tavanmaista tuoretta kuusi - mäntyvaltaista sekapuustoa.

3. lokakuuta 2020

Jari Hietaranta

Ekotoni Ky