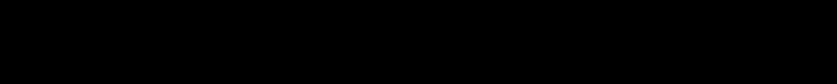


VL: Ranta-asemakaavan laatiminen kiinteistölle 922-401-2-44

VES Vesilahden Kunta <Vesilahdenkunta@vesilahti.fi>

ma 8.2.2021 9.07

Vastaanottaja: Tiedonhallinta.kirjaamo@tiera.edelkey.net <Tiedonhallinta.kirjaamo@tiera.edelkey.net>; Lahtinen Leena <leena.lahtinen@urjala.fi>


Lähetetty: sunnuntai, 7. helmikuuta 2021 14:15

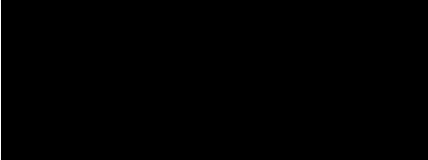
Vastaanottaja: VES Vesilahden Kunta <Vesilahdenkunta@vesilahti.fi>

Aihe: Ranta-asemakaavan laatiminen kiinteistölle 922-401-2-44

Hei,

Olen saamassa perintönä tilan Kallio 922-440-2-8, jossa on rantaosayleiskaavan mukaan yksi lomarakennuspaikka. Huomautukseni koskee läheiselle Kauppilan tilalle 922-401-2-44 käynnistettyä ranta-asemakaavan laatimista. Siinä alueelle kaavoitettaisiin kaksi vakituisen asunnon rakennuspaikkaa, vaikka nykyisessä yleiskaavassa rakennusoikeus rajoittuu loma-asuntoihin. Jos kyseiselle kiinteistölle myönnetään vakituisen asunnon rakentaminen, myöskään oman tulevan tilani kohdalta tätä mahdollisuutta ei tule poissulkea. Pyydän kohteliaimmin päätöstä tehtäessä ottamaan huomioon, että myös tilalle 922-440-2-8 saatetaan myöhemmin käynnistää prosessi vakituisen asunnon rakentamisen sallimiseksi.

Ystävällisin terveisin,


Lähetetty iPadista

VL: Mieli pide Kauppilan ranta-asemakaavasta

VES Vesilahden Kunta <Vesilahdenkunta@vesilahti.fi>

ma 8.2.2021 9.06

Vastaanottaja: Lahtinen Leena <leena.lahtinen@urjala.fi>; Tiedonhallinta.kirjaamo@tiera.edelkey.net
<Tiedonhallinta.kirjaamo@tiera.edelkey.net>

Vastaanottaja: VES Vesilahden Kunta <Vesilahdenkunta@vesilahti.fi>

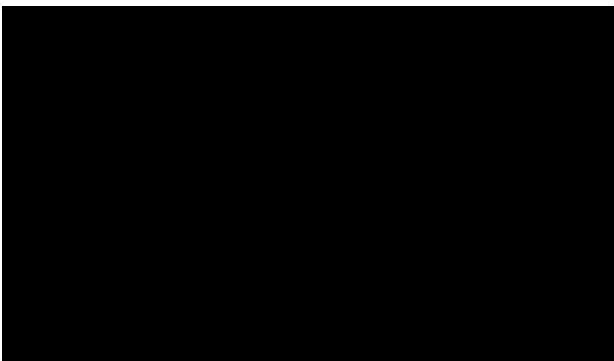
Aihe: Mieli pide Kauppilan ranta-asemakaavasta

Tervehdys

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei käy selville selville riittävästi kaavan tarkoitus, eli se onko tavoitteena yritystoiminta, jonka vaatimukset tieyhteydelle ovat eri luokkaa kuin loma-asutuksella - vai onko kyseessä loma-asutus.

Kaavaluonnoksessa ei ole merkitty tieyhteystarvetta. Ranta-alueelle vievä tie on vain yhden auton ajettava ja ohituspaikat puuttuvat, joten liikenneongelma on otettava huomioon varhaisessa vaiheessa kaavoitusta. Ymmärtääkseni myös tien kantokyky on nykyiselle liikenteelle mitoitettu. Moninkertaistuva liikennemäärä veisi myös rauhan loma-asunnoltamme Nälkäniementien varressa.

Heli ja Väinö Viskarin perikunnan valtuuttamana:

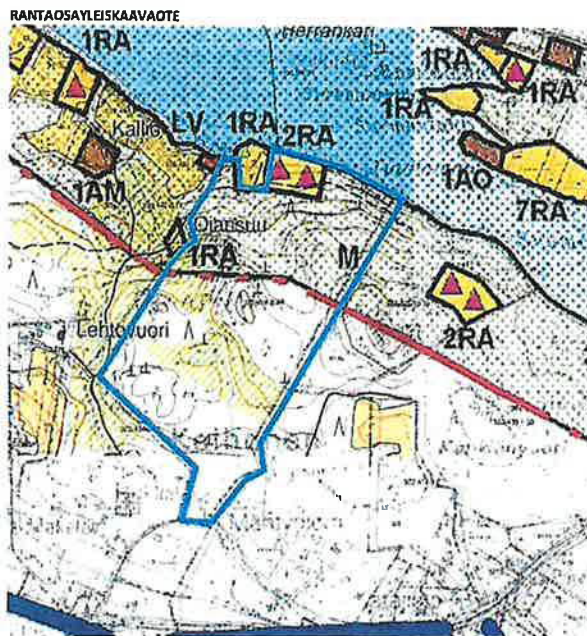


KAUPPILAN RANTA-ASEMAKAAVA VESILAHTI, KAUPPILA

Vastaanottaja Vesilahden kunta, Lindinkuja 1, 37470, Vesilahti (vesilahdenkunta@vesilahti.fi)
Asiakirja Kommentointi Kauppilan ranta-asemakaavaan
Päivämäärä 07.02.2020
Laatija [REDACTED]
Kuvaus Tässä asiakirjassa esitetään mielipiteet ja kommentit koskien Kauppilan ranta-asemakaavaa

ESITETYN ASEMAKAAVAN SISÄLTÖ

Pyhäjärven ranta-alueella Keihosten kylän tilalla Ylite, kiinteistötunnus 922-401-2-44, on käynnistetty ranta-asemakaavan laatiminen. Kaavoitus on käynnistetty maanomistajan aloitteesta. Kaavoitettavalla alueella on voimassa Vesilahden rantaosayleiskaava. Osallisilla on mahdollisuus jättää kirjallinen mielipide kaavasta, joita tässä alla esitetään.



1. Rakennusoikeus

A-insinöörien laatimassa selvityksessä on kerrottu, että uusi asemakaava (kokien tilaa 922-401-2-44) on laadittu pääosin loma-asutusta varten. A-insinöörien laatimassa asemakaavaluonnoksessa on esitetty kaavalle tulevat kiinteistöt ja niiden rakennusoikeudet.

Asemakaavaluonnoksessa on merkattu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL-1) yksi alue. Alueelle saa rakentaa ravintola- kahvila-näyttelytila-kokousrakennuksen tai vaikutuksiltaan vastaavaa palvelutilaa, laloustrakennuksia ja yhden asunnon. Rakennusoikeuden kerrosnellömääräksi on ehdotettu 600m².

Tässä muodossa kaava mahdollistaa kiinteistölle 922-401-2-44 todella erilaisen rakentamisen kuin mikä on ollut vanhan kaavan ajatuksena. Alue voidaan mahdollisesti myydä jollekin urakoitsijalle, joka voi toteuttaa siihen oman visionsa mukaisen alueen.

Kiinteistön 922-401-2-44 rakennusoikeudet ovat täysin ristiriidassa alueella nyt voimassa olevaan ranta-asemakaavaan. Vanhassa ranta-asemakaavassa on rakennusoikeutta annettu kiinteistöille n.150m² ja rantarakennusoikeutta on annettu n.25m². Uudessa A-insinöörien kaavaluonnoksessa on esitetty kiinteistölle 922-401-2-44 rantarakennusoikeudeksi 60m². Vesilahden kunnan rakennus- ja ympäristölautakunnan 2.2.2021 pidetyn kokouksen esityslistalla oli esitetty, että rantasaunan rakennusoikeus olisi 80m².

Rantaosayleiskaavassa on todettu, että " lisäksi suunnittelun keskeisenä tavoitteena on rakennusoikeuden turvaaminen ja mahdollisimman tasapuolinen jakaminen maanomistajien kesken".

Rantaosayleiskaavassa esitetty tavoite ei täyty missään määrin uudessa asemakaavaluonnoksessa. Uuden asemakaavan viereisillä kiinteistönomistajilla on rakennusoikeutta n.150m² ja uudessa asemakaavaluonnoksessa kiinteistön 922-401-2-44 yhdelle tontille on merkitty rakennusoikeutta n.360m².

Tämä käytännössä tarkoittaa sitä, että kaikille muillekin rantaosayleiskaavan alueella oleville on myönnettävä samat rakennusoikeudet. Tämä taas johtaa siihen, että MRL 73 § kohdassa 1-3 olevat määräykset eivät täyty. Esitetty asemakaava on tästä syystä osittain lain vastainen.

2. Kaavan vaikutus alueen kiinteistöjen arvoon

Alue on tunnettua rauhallista maaseutua, jossa luonto on tärkeässä osassa. Uudessa asemakaavassa esitetyt rakennusoikeudet koskien kiinteistöä 922-401-2-44 tulevat vaikuttamaan koko alueen rakennusoikeuksiin ja sitä kautta kiinteistöjen arvoon negatiivisesti. Kaavassa ei ole huomioitu, että kaavassa ehdotetut rakennusoikeudet tulevat mahdollisesti rajoittamaan muille kiinteistöille rakentamista ja niille saatavaa rakennusoikeutta. Etenkin asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL-1) merkattu alue, johon on rakennusoikeudeksi merkattu 600m², tulee vaikuttamaan negatiivisesti koko alueeseen.

3. Vaikutus luontoon ja maatalaan

Uusi asemakaava (kiinteistötunnus 922-401-2-44) on alueella, jonka ELY on merkinnyt Pirkanmaan valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden joukkoon eli alue on valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta. Kaavassa alue on myös osittain merkattu maa- ja metsätalousalueeksi. Vesilahden maisemakuvassa näkyy yleisestikin maanviljelyn vaikutus ja kyseisen asemakaavan rajalla on maatila, jonka toimintaan ja kehittämiseen esitetty uusi asemakaava tulee vaikuttamaan häiritsevästi.

Tilan eläimet tulevat häiriintymään kasvavasta liikenteestä ja melusta. Maatilan tarkoituksena on tulevaisuudessa kasvaa ja kehittää toimintaa laajemmalle. Tämä tarkoittaa, että esim. tilaa ympäröivät pellot tulevat olemaan laidunalueita, joissa laidunnetaan karjaa.

Uudella asemakaavalla tulee olemaan suuri muutosvaikutus luontoon etenkin, jos kaavan mukainen AL-1 korttelialue tulee toteutumaan. Alueella voidaan harjoittaa melkein mitä tahansa elinkeinoa tai toimintoja ja niillä on suuri vaikutus luontoon ja tilan toimintaan. Ihmisten määrä tulee lisääntymään alueella huomattavasti. Luonnonrauhaan tulee huomattavia muutoksia verrattuna nykytilaan. Ihmiset tulevat kuomittamaan luontoa huomattavasti siellä liikkumalla ja mahdollisesti roskaamalla. Esitetyn uuden kaavaluonnoksen perusluonne on täysin ristiriidassa alueella nyt voimassa oleviin kaavoihin nähden.

Uudella kaava-alueella tullaan mahdollisesti järjestämään juhlia, illanviettoja ja muita tapaamisia, joista on mahdollisesti meluhaittaa ja järjestyshäiriöitä koko alueelle.

4. Kulkeminen asemakaava-alueelle

Kulkeminen uudelle (kiinteistötunnus 922-401-2-44) asemakaava-alueelle tapahtuisi maatilan peltojen läpi Nälkäniementietä pitkin. Nykyinen tie ei tule kestäväksi siihen kohdistuvaa liikennekuormaa. Tietä on vahvistettava ja siihen joudutaan käyttämään huomattavasti rahaa. Tällä hetkellä tie kuuluu tieosuuskunnalle, joka joutuu mahdollisesti maksamaan sellaisista kunnostuksista, jotka heille ei kuulu.

Alueelle on myös tehtävä kunnallistekniikka, joka maksaa huomattavasti kunnalle. Kunnallistekniikan vetäminen alueelle aiheuttaa myös haittaa kiinteistöille, joilla tie on rasitteena. Kunnallistekniikka jouduttaisiin tekemään maatilan peltojen alueelle, joka ei ole missään määrin suotavaa.

Uuden kaavan omistajan (kiinteistötunnus 922-401-2-44) maat ulottuvat Vanhatielle asti, jossa kulkee lähellä kunnallistekniikka. Tästä syystä uuden asemakaavan omistajan olisi järkevää ja luontevaa tehdä uusi tie ja kunnallistekniikka kiinteistöille omia maita pitkin.

5. Yhteenveto

Uusi esitetty kaava (kiinteistötunnus 922-401-2-44) on epätasa-arvoinen rakennusoikeuksien suhteen, jos sitä verrataan alueen muihin kiinteistöihin. Tasa-arvon nimissä muillekin kiinteistöille on myönnettävä samat rakennusoikeudet, jos kiinteistöt hakevat poikkeuslupia.

Arviointisuunnitelman mukaista ranta-asemakaava ei ole mahdollista toteuttaa esitettyssä muodossa. Arviointisuunnitelman mukaista tehokkuutta on ennen asemakaavoitusta mahdollista viedä eteenpäin yleiskaavatasoisella ratkaisulla. Sen toteutuminen esitettyllä maankäyttötavalla lienee varsin epätodennäköistä, koska suunnitelmat ovat niin olennaisesti vastoin vallitsevia ohjaavia määräyksiä.

Esitetty kaavamuutos tulee vaikuttamaan luontoon ja maatalouden harjoittamiseen negatiivisesti. Alueen häiriötekijät kasvavat huomattavasti, ja sillä on todella suuri vaikutus alueen luontoon ja sen kuormittamiseen. Alue tulee myös jatkossa hankaloittamaan maatilan toimintaa ja laajentumista.

Esitetylle asemakaava-alueelle kulkemisen takia on tie vahvistettava ja kunnallistekniikka toimitettava uudelle asemakaava-alueelle. Tämä tulee kustantamaan huomattavasti ja mahdollisesti asiaan liittymättömät tahot joutuvat ottamaan osaa kustannuksiin.

Vastustan siis tässä muodossa esitettyä asemakaavaluonnosta, johtuen alueelle ja maatilalle aiheutuvasta haitasta. Asemakaavaluonnoksessa esitetyt rakennusneliöt koskien kiinteistöä 922-401-2-44, eivät ole missään muodossa sopivia ottaen huomioon alueen nykyisen määrityksen (alue on valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokasta maisema-alueita ja maatalousaluetta). En kuitenkaan vastusta alueelle mahdollisesti tulevia muutoksia voimassa olevan rantaosayleiskaavan puitteissa.

Vesilahdessa 7.2.2021



Kiinteistötunnus 922-434-2-15 ja 922-434-2-3





MIELIPIDE/MUISTUTUS

7.2.2021

Vesilahden kunta

Lindinkuja 1

37470 Vesilahti

vesilahdenkunta@vesilahti.fi

MIELIPIDE/MUISTUTUS KAUPPILAN RANTA-ASEMAKAAVAAN

Kaavaluonnos	Mielipide/Muistutus koskee Vesilahden kunnan Keihosen kylän tilaa Ylite, kiinteistötunnus 922-401-2-44, johon omistaja on käynnistänyt ranta-asemakaavan laatimisen.
Vaatus	Esitämme kaavan hylkäämistä.
Perustelut	<p>1) Tilan Ylite omistaja on käynnistänyt kaavahankkeen, joka toteutuessaan tuhoaa valakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen (MRL 73§, Pirkanmaan maakuntakaava).</p> <p>2) Kaavahanke uhkaa myös luonnon monimuotoisuutta. Alueella on mm. kosteikkoa ja suomaista maaperää, jossa kesäisin esim. kurjilla on tapana pesiä. Alueella liikkuu muitakin EU:n lintudirektiiviin (2009/147/EC) kuuluvia suojeltavia lajeja, kuten palokärki ja merikotka/maakotka. Nyt jo luonnon tilaa on heikennetty avohakkuilla, jolloin linnuilla on huomattavasti heikommat elinolosuhteet. Kaavan toteutumisen myötä alueen rakentaminen ja sen mukanaan tuoma asutus ja liikenne tuhoavat lopullisesti alueen luonnonrauhan ja siten eläinten häiriöttömät pesimis- ja elinmahdollisuudet.</p> <p>3) Alueen vieressä rannassa on Keihosen kylän asukkaiden virkistysalue (jakokunnan ranta). Mielestämme kaavahanke toteutuessaan uhkaa virkistysalueen käyttöä ja rauhaa. Ranta on ollut ja toivottavasti tulee jatkossakin olemaan lähialueen asukkaille rauhallinen ja puhdas uimaranta sekä ajanviettopaikka. Siellä on 1970-luvulta asti perinteisesti pidetty Keihosen alueen asukkaiden kokoontumisia ja yhteisiä aktiviteetteja. Loma-asutusalueen ja siihen liittyvän rantasaunan ja mahdollisen muun rantarakentamisen (venelaituri ym.) näemme uhkaavan virkistysalueen rauhaa ja käyttöä tuomalla alueelle lisää liikennettä ja</p>

muuta rauhattomuutta ja tekevän virkistysalueen käytön jopa mahdottomaksi.

4) Lisäksi kaavaan merkitty rakennusoikeus kahvila/ravintolatoimintaan herättää kysymyksiä siitä, mitä kaikkea alueelle onkaan tarkoitus toteuttaa tulevaisuudessa. Kaavaanhan voi myöhemmin hakea taas lisää muutoksia.

Vesilahdessa 7.2.2021



Vesilahden kunta

vesilahdenkunta@vesilahti.fi

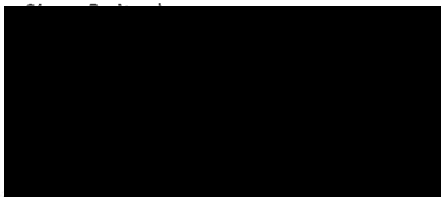
kirjaamo@vesilahti.fi

Asiaa hoitava: aluearkkitehti Leena Lahtinen

leena.lahtinen@urjala.fi

ASIA: Mielipide / Kauppilan ranta-asemakaava, osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kuulutus 2.1.2021

Asemakaavaan osallinen:



tilan Terhenniemi 922-425-10-40 omistajana

Mielipide Suunnittelualue (tila Ylite 922-401-2-44) sijaitsee alueella, jossa on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040 ja sekä Vesilahden rantaosayleiskaava. Maakuntakaavassa suunnittelualue on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta. Lisäksi alue on valtakunnallisesti arvokkaaksi esitetty ja/tai maakunnallisesti arvokas maisema-alue.

Rantaosayleiskaavan tavoitteena on ollut lomarakentamisen ohjaaminen siihen sopiville alueille, virkistyskäytön turvaaminen ja eläimistön, kasvuston ja maisemallisesti arvokkaiden alueiden suojeleminen. Lisäksi suunnittelun keskeisenä tavoitteena on rakennusoikeuden turvaaminen ja mahdollisimman tasapuolinen jakaminen maanomistajien kesken. Laadittaessa yleiskaavaa tai asemakaavaa ranta-alueelle, on katsottava, että luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet otetaan huomioon sekä että ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta.

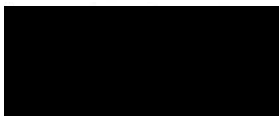
Voimassa olevassa rantaosayleiskaavassa lomarakennusoikeudella tarkoitetaan korkeintaan 105 m² suuruisia lomarakennusta ja siihen liittyviä sauna- ja talusrakennuksia. Rantaosayleiskaavassa suunnittelualueelle on merkitty 2 lomarakennuksen rakennuspaikkaa.

Kauppilan ranta-asemakaavasuunnitelma

Suunnittelualueen eli tilan Ylite tehokkuusluvut ja kaavailut rakennusoikeudet ovat moninkertaiset ranta-osayleiskaava-alueen määräyksiin nähden. Lisäksi on suunniteltu käyttötarkoituksen muutosta siten, että se mahdollistaisi yhden vakituisen asumiseen tarkoitetun rakennuksen. Tilalle on myös suunniteltu rakennus matkailua palvelevaa liiketoimintaa varten. Käsitykseni mukaan alueelle kaavailtu rakennusoikeus on yhteensä yli 1460 m². Tällaiset rakennusoikeudet ja käyttötarkoituksen muutokset tulisivat muuttamaan ranta-alueen käyttöastetta ja kuormitusta olennaisesti ja sitä kautta muuttamaan haitallisesti alueen luonto- ja maisema-arvoja. Lisäksi se loukkaa ranta-alueiden maanomistajien yhdenvertaisuutta eikä sitä sen vuoksi voi toteuttaa suunnitellussa muodossa. Mikäli tehokkuuslukuja tai käyttötarkoitusta katsotaan voitavan nostaa, se pitää tehdä maanomistajien yhdenvertaisuutta loukkaamatta ja siten, että tehokkuusluvut vahvistetaan koko Alhonselän ja erityisesti Alhonlahden pohjukassa, suunnittelualueen lähistöllä sijaitsevien tilojen ja ranta-alueiden osalta harkiten ja kokonaisuus huomioiden, koska vaikutukset ulottuvat koko tälle alueelle.

Suunnittelun ranta-asemakaavan toteuttaminen vaikuttaisi myös negatiivisesti alueen maisema-arvoihin. Tila Ylite sijaitsee metsätalousvaltaisella alueella, jossa on määrätty, että 200 metrin syvyyiselle rantavyöhykkeelle ei saa pääsääntöisesti rakentaa, lukuun ottamatta rantasaunaa ja muutamia muita poikkeuksia. Nyt ilmeisesti suuri osa tilan Ylite rantaosayleiskaavan mukaisesta rantavyöhykkeestä tulisi rakennettavaksi, mikäli Kauppilan ranta-asemakaava hyväksyttäisiin suunnitellussa muodossa. Kaavaa laadittaessa on otettava huomioon myös se, että ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta. Tila Ylite sijaitsee kohdassa, jossa maisemallisesti järvelle päin on sijainnut ja alkaa yhtenäinen metsäkaistale rannalla, joka pitäisi ranta-alueella maisemallisesti säilyttää, vaikka rakentaminen kauempana rannasta sallittaisiinkin. Rantojen rakentaminen täyteen suunnitellulla tavalla vaikuttaisi myös alueen eläimistöön ja pesintämahdollisuuksiin mahdollisesti haitallisesti.

Espoossa, 8.2.2021



Vesilahden kunta

kirjaamo@vesilahti.fi

vesilahdenkunta@vesilahti.fi

Asiaa hoitava

aluearkkitehti Leena Lahtinen

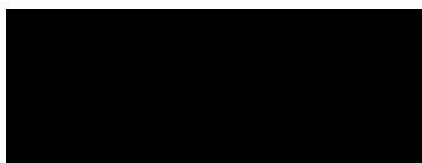
leena.lahtinen@urjala.fi

Hakija / tiedoksi:

Ville Kauppila

ASIA: Muistutus Vesilahden kunnanhallituksen kokouksen 7.12.2020 päätöksestä § 266 ranta-ase-
makaavan laatimisesta kiinteistölle 922-401-2-44

Muistutuksen antaja:



haettuun rantakaavaan suoraan tai välillisesti liittyvien tilojen
922-425-10-39, 922-401-2-31, 922-434-2-16 ja 922-434-2-1
omistajana

Muistutus:

Päätökseen liittyvän osallistumis- ja arviointisuunnitelman 17.11.2020 mukaan voimassa olevan rantaosayleiskaavan rakennuspaikkoja koskevien muutosten ohella ja niiden lisäksi tavoitteeksi on esitetty mm. osoittaa rantaosayleiskaavasta poikkeava rantasaunan paikka kylän käytössä olevan alueen viereen, sekä kolme muuta rakennuspaikkaa ranta-alueen ulkopuolelle.

Maanomistaja aloitteinen ranta-asetmakaava on mahdollista laatia pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi.

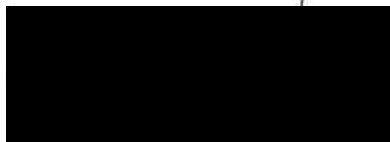
Esitetty suunnitelma ja sen mukainen tehokkuus ylittää vaikutukseltaan maanomistaja-aloitteisen, ja maanomistajan alueeseen rajoittuvan kaavoitusvaikutuksen. Esitetyn suunnitelman tehokkuudesta johtuen sen mukaisella maankäytöllä on muutakin vaikutusta ympäröiviin tiloihin kuin mitä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on esitetty, ja sen raja-alue on ongelmallinen, jopa niin, että suunnitelman olennaisin vaikutus kohdistuu muuhun alueelliseen maankäyttöön kuin vain loma-asutukseen. Tämä huomio siis esitetään sen ohella kuin mitä kaavoituksessa on yhteensovitettavaa muutoinkin rantaosayleiskaavan osalta.

Tämän johdosta tässä vaiheessa muistutuksena esitän, että tämä vaikutus olisi tullut huomioida jo kuulutusvaiheen hyväksymisen yhteydessä, ja maanomistajan sekä kaavoittajan on huomioitava tämä vireille tulon liittyvä puutteellisuus myöhemmässä harkinnassaan.

Pidätän normaalin oikeuden tarkempiin muistutuksiin, kun asiassa laaditaan tarkempia selvityksiä ja suunnitelmia.

Tämän muistutuksen tarkoituksena ei ole estää maanomistajaa hyödyntämästä tilaansa tarkoituksenmukaisella tavalla, vaan säilyttää puhevalta siltä osin, että vireille tulon liittyvä ilmeinen harkintavirhe ei voi johtaa ympäröivien tilojen osalta perusteetomiin oikeudenmenetyksiin. Kysymyksessä oleva virhe kaavoituksen vireille tulossa on siis myöhemmin itsenäinen valitusperuste, mikäli se jää rasittamaan käsittelyä.

Tampereella 21.12.2020



Vesilahden kunta

vesilahdenkunta@vesilahti.fi

Asiaa hoitava: aluearkkitehti Leena Lahtinen

leena.lahtinen@urjala.fi

Hakija / tiedoksi: Ville Kauppila

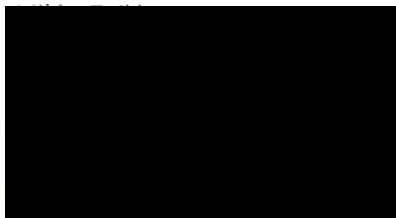


ASIA: Muistutus / mielipide:

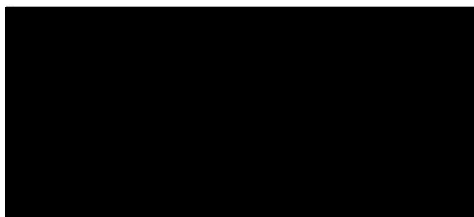
Kauppilan ranta-asemakaava, osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kuulutus 2.1.2021

Muistutuksen antajat:

1.



2.



haettuun rantakaavaan suoraan tai välillisesti liittyvien tilojen:

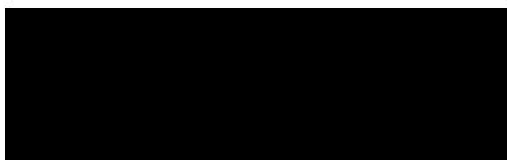
Alhovuori 922-425-10-39,

Salkkikallio 922-401-2-31,

Nälkäniemi 922-434-2-16 ja

Lehtovuori 922-434-2-1 omistajina

3.



tilan Ojansuu 922-401-1-7 omistajina

Muistutus:

Taustatiedot

1.

Asiassa on jo jätetty 21.12.2020 reklamaatio kunnanhallituksen 7.12.2020 päätöksestä ja kaavaesityksestä tuolloin olleiden tietojen perusteella siten, että käynnistetty kaava kohdistuu pääosin muuhun alueelliseen maankäyttöön kuin loma-asutukseen. Maanomistaja-aloitteinen kaavoitus on mahdollista pääasiallisesti vain loma-asutukseen liittyen, jolloin tämä olisi tullut huomioida jo vireille tulon yhteydessä.

Tämä puutteellisuus muodostaa itsenäisen valitusperusteen myöhemmässä vaiheessa. Tältä osin jo vireille tulon yhteydessä tapahtunut harkinta on ollut toimivallan ylittävää eli lainvastaista.

2.

Reklamaation jälkeen olemme saaneet kaava-alueen omistajalta käyttöömmme karttapiirroksen ym 18.12.2020, jota on huomioiden jälkeen korjattu

22.12.2020. Korjaus koskee mm. sitä, että kahdesta vakituisen asunnon paikasta toinen on jätetty vakituisen asunnon paikaksi.

Tämä muistutus perustuu siis 22.12.2020 kartan, ja tehokkuuslaskelman mukaisiin tietoihin.

3.

Tietojen 22.12.2020 mukaisilla perusteilla esitetään nykyisen lomarakennusoikeuden (ilmeisesti 105 m² lomarakennus + 25 m² sauna + 20 m² talousrakennus + 15 m² vaja x 2 / tältä osin saattaa olla joitakin tarkistuksia tapahtunut) ohella tai sijaan pientaloaluetta ja liikerakentamista (matkailua palvelevaa 400 m²) ym yhteensä ilmeisesti 1.465 m² rakennusoikeuden mukaisesti.

Esitetty tehokkuus ja tehokkuuden muutos on todella suuri. Rakennustehokkuutta karkeasti esitetään vähintään kolminnelinkertaistettavan rantaosayleiskaavaan nähden, ja koko tilan Ylite 2:44 ranta-alue tulisi rakennettavaksi, tai rakennettua aluetta palvelemaan käyttöön.

Kuten edellä viitattu, ja aikaisemmassa reklamaatiossa todettu, maanomistaja aloitteinen ranta-asemakaava on mahdollista laatia pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi. Loma-asutuksen järjestämistä on esityksessä vain noin 20 %.

Vastaavaa tehokkuutta ei ole tiettävästi Vesilahden ranta-alueilla aikaisemmin vahvistettu (mm. Laukko).

Kaavarajaus on laadittu siten, että mm. kaava-alueen sisällä oleva tila Salkkikallio 2:31 on rajattu kaava-alueen ulkopuolelle (ns Stalinin sormi), sekä edelleen ulkopuolelle on jätetty mm. tilat Alhovuori 10:39, Ojansuu 1:7, ja Kallio tilat, joihin Ylite – tilan rakentamisen tehokkuus tulisi välittömästi vaikuttamaan sekä taloudellisen arvon, että maiseman osalta.

Erityistä vaikutusta kaavalla on myös ns jakokunnan rannan käyttöön, joka on yhteiskäytössä (rantaosayleiskaavassa merkintä venesatama), ja sen käyttö voisi kaavoituksen johdosta kokonaan estyä.

Esitetyn kaavan mukainen muu infrarakenteen muutos tulisi olemaan alueella mittava, johon varataan tilaisuus lausua erikseen.

4.

Kaavamuutoksessa huomioitavaksi tulevat soveltuvat kaavamääräykset ja lainsäädäntö.

Maakuntakaavan mukaisesti kaavoitettava alue on "Valtakunnallisesti arvokkaaksi esitetty ja /tai maakunnallisesti arvokas maisema-alue", ja alue on muulta kuin rantavyöhykkeen osalta maaseutuasumisen kohdealuetta, jolle tulee laatia osayleiskaavatasoinen suunnitelma, jossa otetaan huomioon maisemarakenteen ominaispiirteet ja alueen kulttuuriperintö.

Rantavyöhykkeen osalta, jolle rakentamisen on esitetty tapahtuvan, on voimassaoleva rantaosayleiskaava. Tämän kaavan on tarkoitus ohjata lomarakentamista maanomistajien kesken tasapuolisesti ja suojella riittävästi maisemaa sekä muita ympäristöarvoja.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti kaavoituksen vaikutukset tulee huomioida koko sillä alueella, johon kaava olennaisesti vaikuttaa. Viranomaisten tulee huolehtia, että kaavoitus on ohjaavien kaavojen kuten maakuntakaavan mukaista. Kun esitetyssä kaavoituksessa tulee vastaan yleiskaavan tarve, on kunnan tehtävä huolehtia sen laatisesta.

Erityisesti ranta-alueisiin liittyen, silloin kun kysymyksessä on pääasiassa loma-asutuksen järjestämistä, maankäytön tulee sopeutua maisemaan, luonnon arvot on otettava huomioon, ja ranta-alueille tulee jäädä riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta.

Kanta Kauppilan ranta-asemakaavan laatimiseen

1.

Tilalla Ylite 2:44 on kaksi rantaosayleiskaavan mukaista rakennuspaikkaa tilojen Salkkikallio 2:31 ja Alhovuori 10:39 välisellä alueella.

Emme vastusta tällä alueella olevia kohtuullisia rantaosayleiskaavan puitteissa tapahtuvia tarkistuksia.

Emme myöskään vastusta kaavaesityksessä olevaa käyttötarkoituksen (toinen loma-asunto vakituiseksi / erillispientalojen korttelialue) muutosta itsessään, mikäli kaavahakemuksen rajaaminen tarkistetaan lailliseksi siten, että käyttötarkoituksen muutos tulee koskemaan myös tiloja Salkkikallio 2:31 ja Alhovuori 10:39 sekä Ojansuu 1:7, ja tiloille saa rakentaa vakituisen asuinrakennuksen.

Mikäli käyttötarkoituksen muutos ei ole muita tiloja koskien mahdollinen, ei se ole yhdenvertaisuuden puutteen johdosta mahdollinen myöskään tilan 2:44 alueella. Joten, jos käyttötarkoituksen muutos on mahdollinen, tulee kaava-alueetta laajentaa, ja käyttötarkoituksen muutos tulee myöntää samassa yhteydessä, ja yhteneväisin tehokkuuksin ympäröiville tiloille.

2.

Muutoin kaavaesityksen ongelma on se, että esitetty tehokkuus ja alueen rajaaminen on niin selkeästi sekä lainvastaista, että nykyisten kaavamääräysten vastaista niin rantaosayleiskaavan kuin maakuntakaavan, että myöskin näihin liittyvän yleiskaavan tarveharkinnan osalta. Kaavaesitystä on mahdoton toteuttaa esitetyillä tehokkuuksilla ja rajauksilla huolimatta siitä, esitetäänkö asiassa erityisiä mielipiteitä tai ei.

Tämä olisi tullut ottaa jo vireille tulovaiheessa huomioon voimassaolevin kaavamääräysten mukaisesti, jolloin virheen selkeyden osalta hakijalla tai kunnalla on korvausvastuu tarpeettomien kulujen aiheuttamisesta.

3.

Arviointisuunnitelman mukaan rakentaminen tapahtuisi ranta-alueen ulkopuolelle, mutta viitattu ulkopuolinen alue on tässä tapauksessa toisaalta rantaosayleiskaavan sekä mm. Ympäristöministeriön ohjeistuksen (Rantojen maankäytön suunnittelu, Helsinki 2005) rantavyöhykemäärittelyn, ja maakuntakaavan määrittelyn vastaista.

Rantavyöhykkeen rakentamiselle ja maaseutuasumiselle asettuja säännöksiä ei ole kierrettävissä karttapiirroksessa 22.12.2020 esitetyllä tavalla.

4.

Edellä olevan mukaisesti kaavamääräyksiä ei ole vähäisillä perusteilla sivuutettavissa, ja ympäröivillä maanomistajilla on lain mukainen suoja. Suoja koskee sekä maa-alueisiin liittyviä taloudellisia arvoja, että maisema-arvoja.

Ranta-aluetta ei ole mahdollista ottaa käyttöön siten, että rantaosayleiskaavan mukainen käyttöaste moninkertaistuisi, ja estäisi kylän jakokunnan yhteiskäytön.

Liikerakentaminen (matkailua palveleva alue tms) ei ole lähtökohtaisesti lainkaan mahdollista ilman yleiskaavatasoa.

Edelleen konkreettisesti mm. tilaa Salkkikallio 2:31 ei ole millään mahdollisella laillisella perusteella rajattavissa kaava-alueen ulkopuolelle. Tilan mukaan ottaminen johtaa sinänsä aika monimutkaisiin tieoikeuksien selvittämiseen, ja mahdollisesti myös lunastustoimituksiin. Näiden vaikeus ei ole kuitenkaan rajaamisperuste, (kartan mukaisesta tieoikeudesta ei ole sovittu).

Maanomistajan ongelma lienee se, että kaavoituksen rajaaminen muulla tavoin - esimerkiksi nykyisen rantaosayleiskaavan rakennuspaikkojen alueelle - johtaisi siihen, että tehokkuuden putoamisen mukaisesti kaavamuutos ei olisi mielekäs.

Tämän johdosta hakija ei ehkä ole osannut ottaa huomioon hakemusvaiheessa kaikkia niitä muutoksia mihin kaavahakemus johtaa. Se on ymmärrettävää, hakija ei ole varmaankaan tarkoittanut heikentää ympäröivien tilojen asemaa siinä määrin mitä nyt tapahtuisi. Maanomistajan sijaan nämä vaikutukset olisi voinut olettaa otettavan huomioon jo vireille tulovaiheessa muutoin.

Yhteenvetona näistä on se, että esitetyn arviointisuunnitelman mukainen ranta-asemakaava ei ole mahdollinen toteuttaa. Arviointisuunnitelman mukaista tehokkuutta on ennen asemakaavoitusta mahdollista viedä eteenpäin yleiskaavatasoisella ratkaisulla, mutta sen toteutuminen esitetyllä

maankäyttötavalla lienee varsin epätodennäköistä, koska suunnitelmat ovat niin olennaisesti vastoin vallitsevia ohjaavia määräyksiä. Mikäli arviointisuunnitelman mukaista tehokkuutta ei enää haettaisi, on tilan Ylite alueen mukainen käyttö rakentamiseen tällä hetkellä mahdollista rantaosayleiskaavan mukaisesti, ja muutoin maaseutuasumisen tehokkuuden puitteissa.

Samalla saatamme luontselvittäjän tietoon, että maanomistajan hakattua tilansa alueella olevan puuston, on siellä alueellisesti ensimmäistä kertaa havaittu kehrääjä, jolle ilmeisesti nykyinen biotooppi sopii.

Laati

Tampereella 7.2.2021



Vesilahden kunta

vesilahdenkunta@vesilahti.fi

Muistutuksen tekijä

tilat 922-438-1-42 ja 922-438-1-44

Muistutus Kauppilan ranta-asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan

Ranta-asemakaava

Vaikuttaa oudolta, että ranta-asemakaavoituksella ollaan toteuttamassa näin suurimittaista asuinrakentamista. Ranta-asemakaavan suunnittelualue ulottuu merkittävästi rantaosayleiskaavan ulkopuolelle. Suunnitellut rakennusmäärät ylittävät monikertaisesti rantaosayleiskaavassa esitetyt rakennusalat.

Arvokas maisema-alue

Esitetyn laajuinen rakentaminen muuttaisi oleellisesti aluetta, joka maakuntakaavassa on määritelty maakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi.

Rakennusoikeuden turvaaminen

Jos rakentaminen toteutetaan esitetystä laajuudesta yhden maanomistajan toimesta, muiden maanomistajien tasapuolinen kohtelu rakennusoikeuksien saamisessa vaarantuu. Tästä voi seurata, että naapuritilojen arvo laskee.

Jakokunnan rannan käyttö

Jakokunnan ranta on ollut laajamittaisesti kylälaisten virkistyskäytössä.

Suunnitelmassa mainittu rantasauna tulee mitä ilmeisimmin palvelemaan alueelle suunnitellun matkailukorttelin toimintoja. Rantasaunan kohdalla ranta on hyvin ahdas ja käytännössä ratasauna tulisi käyttämään jakokunnan rantaa ja täten jakokunnan rannan muu käyttö estyisi.

Nälkäniemen yksityistie (Vanhatie, Nälkäniementie)

Kaavoituksessa tulee huomioida alueelle johtavan tien rakenne. Tie ei tule kestävästi suunnitellun rakentamisen aiheuttamaa raskautusta. Tien perusparantamisesta aiheutuvat kustannukset eivät voi jäädä tiehoitokunnalle.

Vesilahti 7.2.2021

