

LAUSUNNOT	OAS on ollut nähtävillä 7.1.2021- 8.2.2021. Yhteenveto sisältää 8.2.2021 mennessä jätetyistä lausunnoista (6) ja mielipiteistä (8). A-Insinöörit ja Vesilahden kunta on laatineet vastineet.	
Palautteen antaja pvm	Lausunto	Vastine
Lausunto 1 Pirkanmaan ELY keskus 2.2.2021	<p>Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Vesilahden kunnan rantaosayleiskaava, jossa kyseiselle ranta-alueelle on merkitty kaksi uutta loma-asunnon rakennuspaikkaa.</p> <p>Kauppilan ranta-asemakaavasta pidettiin 17.12.2020 aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu. Neuvottelussa todettiin mm., että ranta-asemakaavaa ei voi laatia vain vakituiseen asumiseen, joten lähtökohtana tulee olla, että alue tulee varata pääosin loma-asumiseen.</p> <p>Lisäksi oikeusvaikutteinen rantaosayleiskaava ohjaa alueen rakentamista loma-asumiseen. Rakennusoikeutta sekä rakennuspaikkojen sijoittelua määritettäessä tulee ottaa huomioon kaikkien ranta-alueella olevien maanomistajien tasapuolinen kohtelu, joten asian ratkaisemista tulisi harkita laajemman kokonaisuuden kattavalla rantaosayleiskaavan muutoksella. Poikkeamiseen yleiskaavan rakennuspaikkojen määrästä, käyttötarkoituksesta ja rakennuspaikkakohtaisen rakennusoikeuden enimmäiskerrosneliömetrimäärästä ranta-asemakaavan yhteydessä tulee esittää riittävät perusteet.</p> <p>ELY-keskus viittaa käytyyn viranomaisneuvotteluun, jossa sovittiin jatkotoimenpiteistä. ELY-keskus ei anna kirjallista lausuntoa ranta-asemakaavan valmisteluaineistosta. Ranta-asemakaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta tulee pyytää ELY-keskuksen lausunto.</p>	<p>Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelun jälkeen alustavaa kaavaluonnosta on muutettu siten, että ranta-alueelle on osoitettu kaksi loma-asunnon rakennuspaikkaa. Kaksi muuta rakennuspaikkaa sijoitetaan rantaosayleiskaava-alueen ulkopuolelle yli 200 metrin etäisyydelle rannasta.</p> <p>Ranta-asemakaavalla ei poiketa rantaosayleiskaavan rakennuspaikkojen määrästä, eikä myöskään niiden käyttötarkoituksesta, vaan kaksi muuta rakennuspaikkaa sijoitetaan ranta-alueen ulkopuolelle. Rakennusoikeuksia siirretään kauemmaksi rannasta kuin mitä rantaosayleiskaava mahdollistaisi, jolloin ranta-asemakaavalla on osoitettu enemmän rakennusoikeutta rakennuspaikkaa kohti kuin mitä rakennusjärjestys sallisi lähemmäksi rantaa rantaosayleiskaava-alueella. Ranta-asemakaavan tavoitteena on ratkaista alueen rakentamistavoitteet kokonaisuutena. Maanomistajalla olisi mahdollisuus hakea ranta-alueen ulkopuolisia rakennuspaikkoja myös suunnittelutarveratkaisulla.</p> <p>Kunta pyytää lausunnot ranta-asemakaavan luonnoksesta ja ehdotuksesta nähtävillöolojen yhteydessä.</p>

<p>Lausunto 2 Pirkanmaan liitto 2.2.2021</p>	<p>Pirkanmaan liitto ei anna virallista lausuntoa Kauppilan ranta-asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.</p> <p>Teknisluonteisena täydennyksenä pyydän tarkistamaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 kaavamerkintöjen osalta:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta (1995) ei ole mainittu • Maaseutualue -merkintää ei ole mainittu, ja alueen esitetään virheellisesti olevan ns. valkoista aluetta • Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 hyväksymistä koskevaa tekstiä voisi täsmentää. Maakuntakaava tuli voimaan kuulutuksella 8.6.2017. Korkein hallinto-oikeus käsitteli hyväksymispäätöstä sekä sitä koskenutta Hämeenlinnan hallinto-oikeuden ratkaisua koskeneet vaikutukset ja 24.4.2019 antamallaan päätöksellä piti Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 voimassa sellaisena, kuin siitä maakuntavaltuustossa päätettiin. 	<p>Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on täydennetty ennen kaavaluonnoksen nähtäville asettamista.</p>
<p>Lausunto 3 Pirkanmaan maakuntamuseo 5.2.2021</p>	<p>Suunnittelualue sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaassa Vesilahden kulttuurimaisemassa, jonka keskeisiä arvopiirteitä ovat avoimet rantapelot ja niitä reunustavat metsät. Rantamaan käyttötarkoituksen muuttuessa on tarpeen laatia suunnittelualueesta maisemallinen selvitys, jonka perusteella asemakaavan maisemallista vaikutusta on mahdollista arvioida. Selvityksessä tulee tarkastella suunnittelualueen maisemaa sekä näkyviä vesistöä alueelle. Suunnittelualueen metsämaasto on tällä hetkellä suurelta osin avohakattu, mikä on muuttanut paikallisen maiseman piirteitä. Maakuntamuseo esittääkin, että kaavamuutoksen tavoitteisin lisätään tarve turvata metsäisyyden osittainen palautuminen tulevaisuudessa tulevien rakennuspaikkojen ympärillä, jotta maisemalle tyypillinen puuston ja avoimen maisematilan vuoropuhelu säilyy.</p> <p>Suunnittelualueella ei ole todettu erityisiä rakennetun ympäristön arvoja. Alueella oleva rantasauna edustaa alueelle tyypillistä pienimuotoista rantarakentamista. Rantojenkäytön jatkumon ja maisemallisen merkityksen vuoksi, on toivottavaa, ettei rantasaunan rakennusala poikkea merkittävästi nykyisestä. Lisäksi rantapuuston säilyttäminen on huomioitava. Yleisesti tulevan rakentamisen sovittamisesta maisemaan maakuntamuseo toteaa, että rakennusmassat tulee pitää maltillisen korkuisina ja korkeita pilariperustuksia tulee välttää ja rakentamisessa tulee noudattaa hillittyä väritystä.</p>	<p>Kaavaselostukseen kirjataan maisemalliset lähtökohdat, maisema-analyysi ja arvioidaan kaavan toteuttamisen maisemalliset vaikutukset.</p> <p>Kaavan yleismääräyksillä edellytetään, että alueet, joita ei rakenneta tai käytetä ajoteinä tai pysäköintiin, on jätettävä luonnontilaiseksi tai istutettava ja pidettävä huolitellussa kunnossa. Lisäksi edellytetään, että rantapuusto on säilytettävä luonnonmukaisena ja vain harventaminen on sallittu. Avohakkuun jälkeen osalle rinteestä ja lakialueelle kokonaan on jo istutettu taimistoa.</p> <p>Rantasaunan rakennusala osoitetaan nykyiselle paikalleen ja suunnilleen nykyisen suuruisena. Yleismääräyksissä määrätään, että rantapuusto on säilytettävä luonnonmukaisena ja vain harventaminen on sallittu.</p> <p>Rakentamistapaa ohjataan yleismääräyksiin.</p>

	<p>Kaavan suunnittelualueelta ei tunneta kiinteitä muinaisjäänöksiä tai muita arkeologisia kohteita. Kaava-alue rajautuu etelässä historialliseen Toijala (Viiala) – Tyrväätiehen eli nk. Narvanmatkantiehen, joka tällä kohtaa noudattaa nykyisen Vanhatien linjausta. Pitäjien keskuksia yhdistäneen tien historia palautuu jo keskiajalle. Historiallinen tielinja tulee mainita kaavaselostuksessa kaava-alueen lähtötietojen kohdalla. 1800- luvun pitäjänkartan mukaan kaava-alueen itäraja on kahden kylän välinen rajalinja, ja alue on kahden jakokunnan välistä rajaseutua. Ranta-asemakaava-alueella ei ole aikaisemmin tehty arkeologista inventointia, eikä sitä ole tarkastettu kunnan viimeisimmän perusinventoinnin (Pukkila, Laakso&Vuorinen 1995) yhteydessä.</p> <p>Edellä mainituista syistä johtuen Pirkanmaan maakuntamuseo toteaa, että alueella tulee tehdä MRL 9 §:n mukaisesti asemakaavatasoinen arkeologinen tarkkuusinventointi, jossa selvitetään niin alueen esihistorialliset kuin historiallisenkin ajan kiinteät muinaisjäänökset ja muut arkeologiset kohteet. Mikäli inventoinnissa löydetään kiinteitä muinaisjäänöksiä tai muita kulttuuriperintökohteita, tulee kaavan vaikutustenarviointi tehdä myös niiden osalta.</p> <p>Arkeologisen tutkimuksen tekijän tulee toimittaa raportti digitaalisena arviointia varten alueelliseen vastuumuseoon (pirkanmaan-maakuntamuseo@tampere.fi). Arvioinnissa varmistetaan, että selvitys vastaa sille asettuja tavoitteita ja laatuvaatimuksia. Raportti toimitetaan museon arvioinnin jälkeen Museovirastoon, jossa se tallennetaan sähköiseen asianhallintajärjestelmään ja julkaistaan julkisessa palvelussa (http://asiat.museovirasto.fi). Verkossa julkaistava tutkimusraportti ei saa sisältää yksityishenkilöiden henkilötietoja, esim. maanomistajan nimiä tai osoitteita. Nämä tiedot voi toimittaa tarvittaessa erikseen.</p> <p>Kaavaluonnos pyydetään toimittamaan lausunnonle Pirkanmaan maakuntamuseoon.</p>	<p>Historiallinen tielinja on kirjattu kaavan lähtötietoihin.</p> <p>Arkeologinen inventointi tehdään keväällä 2021 ennen kaavaehdotuksen nähtäville asettamista.</p> <p>Kunta pyytää lausunnot ranta-asemakaavan luonnoksesta ja ehdotuksesta nähtävilläolojen yhteydessä.</p>
<p>Lausunto 4 Vesilahden kunta Sivistyslautakunta 26.1.2021</p>	<p>Sivistyslautakunta päättää, että sillä ei ole tässä vaiheessa lausuttavaa asemakaava muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p>

<p>Lausunto 5 Vesilahden kunta Tekninen lautakunta 20.1.2021</p>	<p>Tekninen lautakunta päättää lausua seuraavaa:</p> <p>Kaavoituksessa on syytä huomioida vesi- ja viemärijohtojen sijainti. Lähimmät vesihuoltolinjat sijaitsevat Vesilahdentien, Vanhatien ja Nälkäniementie 33 kohdalla. Ranta-asemakaavan saattaminen kunnalliseen vesihuoltoon tulee olemaan hintava ratkaisu. Ennen kunnallistekniikansuunnittelua vesi- ja viemärijohtojen riittävyys tulee selvittää ja maaperän laatu selvittää.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p>
<p>Lausunto 6 Vesilahden kunta Rakennus- ja ympäristölautakunta 2.2.2021</p>	<p>Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää antaa seuraavanlaisen lausunnon</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kiinteistön reunalla sijaitsee lähiasukkaiden yhteisessä käytössä oleva sauna, jolle myönnetystä rakennusluvasta ei ole löydetty tietoja. Saunan kunnosta ja todellisesta käytöstä ei ole esitetty selvitystä eikä saunalla ole pysyvän rakennuksen PRT tunnusta. • Vielä rakentamattomille Rantaosayleiskaavan mukaisille rantatonteille (erottamatta) voidaan antaa lisärakennusoikeutta, mikäli tonttien kokoa suurennetaan ja rakennusten etäisyyttä rannasta kasvatetaan ja mikäli vakituiselta asuinrakennukselta Vesilahdella edellytetyt vaatimukset täyttyvät. Rantasaunan (toiveena 80 m²) etäisyys rannasta on oltava vähintään vastaavan kokoiselta lomarakennukselta vaadittava ja sen on sovelluttava ympäröivään maastoon. Rakennusoikeuteen voidaan ottaa kantaa vasta suunnitelmien ollessa luonnosvaiheessa. • Kolmea rakennuspaikkaa taustamaastoon kokonaan rantaosayleiskaava-alueen ulkopuolelle voidaan suunnitella kokonaisuutena, mikäli maaston muodot sen sallivat, tieyhteydet saadaan rakennettua ja vesi- ja viemärijärjestelmät vaatimusten mukaisiksi. 	<p>Ranta-asemakaavalla on tarkoitus mahdollistaa lähialueen asukkaiden yhteisessä käytössä olevan saunan säilyminen.</p> <p>Omarantaisten rantatonttien koko on suuri yli 2,5 hehtaaria kumpikin. Rantasaunojen etäisyys rannasta on yli 20 metriä. Niiden rakennusoikeus on pienempi kuin rakennusjärjestyksessä sallittujen päärakennusten (rakennusjärjestyksessä 105 m² saa sijoittaa 25 metrin etäisyydelle) mutta suurempi kuin rakennusjärjestyksessä sallittujen rantasaunojen (25 m², 15 m etäisyydelle rantaviivasta). Rantarakennuspaikkojen päärakennukset sijoittuisivat noin 200 m etäisyydelle rantaviivasta, joten niille on voitu osoittaa enemmän rakennusoikeutta kuin mitä rakennusjärjestys sallii rantaviivan läheisyyteen. Rakennusoikeuksia on siirretty kauemmaksi rannasta kuin mitä rantaosayleiskaavassa on osoitettu.</p> <p>Kaavaluonnoksessa tavoitellaan kahta uutta rakennuspaikkaa ranta-alueen ulkopuolelle, joista toinen osoitetaan matkailua palvelevien rakennusten korttelialueena, RM (etäisyys noin 300 m rantaviivasta), ja toinen vakituisen asumiseen erillispientalojen korttelialueena (AO) Vanhatien varteen.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • Ranta-asemakaavan vaikutuksia alueen luontoon tulee selvittää. Ilmoitetun mukaan kaava-alueella tai sen läheisyydessä on tehty lajihavaintoja palokärjestä, merikotkasta sekä kurjista. Luontoselvityksessä tulee myös muun ohella tarkastella, onko kaavan vaikutusalueella kosteikkoja, rantaluhtaa, ruoikkoa tms. sopivia lintujen pesimäpaikkoja sekä kaavan vaikutuksia niihin. • Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan ranta-asemakaava laaditaan pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueelle. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan ranta-asemakaavan laatimisen tavoitteena on osoittaa kaksi omarantaista vakituiseen asunnon rakennuspaikkaa ranta-alueelle, yksi rantasaunan paikka ranta-alueelle sekä kolme muuta rakennuspaikkaa ranta-alueen ulkopuolelle. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei ilmene ovatko muutkin suunnitellut rakennuspaikat tarkoitus osoittaa vakituiseen asumiseen vai loma-asutukselle. • Ranta-asemakaavan laadinnan yhteydessä tulee selvittää, kuinka vesihuolto järjestetään alueelle osoitettavien rakennuspaikkojen osalta. Ensi sijassa tulee selvittää mahdollisuus liittää rakennuspaikat vesijohto- ja jätevesiviemäriverkoston piiriin, koska se tarjoaa kiinteistöille pitkällä aikavälillä laadukkaimman ja toimintavarmimman tavan järjestää vesihuolto. Kiinteistökohtaisiin vesihuoltojärjestelmiin liittyy epävarmuutta mm. talusveden riittävyyden (esim. pitkä kuivuusjakso) ja laadun osalta. Myös kiinteistökohtaisia jätevesijärjestelmiä on aika-ajoin tarve uudistaa, riippuen valitusta järjestelmästä sekä sen käytöstä ja huollosta. Koska alue ei ole Vesilahden kunnan vesi- ja viemärlaitoksen toiminta-aluetta, eikä taajama-aluetta, liittymisen mahdollistavan vesihuoltoverkoston rakentaminen tulee lähtökohtaisesti hankkeeseen ryhtyvän kustannettavaksi, ellei vesihuoltolaitoksen kanssa muusta sovita. • Mikäli liittyminen vesijohto- ja jätevesiviemäriverkoston ei ole mahdollista, tulee arvioida, pystytäänkö alueella varmistamaan talusveden riittävyys ja laatu sekä asianmukainen jätevesien käsittely kiinteistökohtaisesti niin, ettei kunnalle myöhemmin tule vesihuoltolain 	<p>Alueesta on laadittu luontoselvitys syksyllä 2020. Alueelta havaittiin yksi luontotyyppi, joka suositeltiin jättämään rakentamisen ulkopuolelle. Tämä alue jää maa- ja metsätalousalueelle rantaan (rantaviivan itäosassa). Luontoselvityksen laatineen biologin mukaan alueelta tehdyt lajihavainnot eivät aiheuta muutoksia luontoselvitykseen. Kosteikkoalue jää maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi. Rakentamisen määrä suhteessa alueen pinta-alan on vähäinen 0,6 % suunnittelualueen pinta-alasta.</p> <p>Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillöön jälkeen kaavan tavoitteita on tarkistettu. Kaavalla tavoitellaan kahta rantaosayleiskaavan mukaista omarantaista loma-asunnon rakennuspaikkaa ranta-alueelle ja kahta muuta rakennuspaikkaa ranta-alueen ulkopuolelle (RM, AO kuten edellä on kuvattu).</p> <p>Tavoitteena on liittää rakennuspaikat kunnallisen vesi- ja jätevesiverkoston piiriin ja maanomistaja vastaa rakentamiskustannuksista.</p>
--	--	--

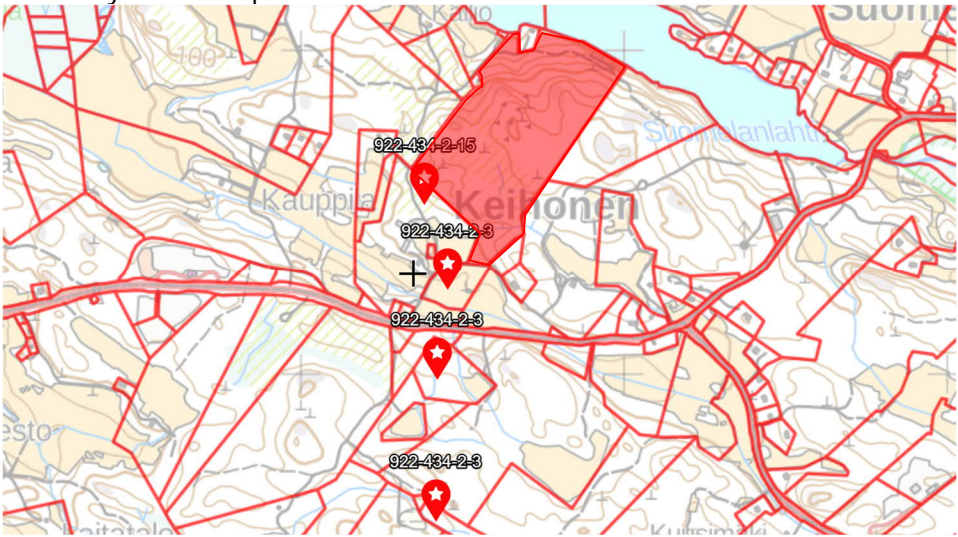
	<p>mukaista vesihuollon järjestämisvelvollisuutta. Jätevesien käsittelyssä tulee noudattaa ympäristönsuojelulainsäädännön ohella Vesilahden kunnan ympäristönsuojelumääräyksiä. Kiinteistökohtainen tai mahdollisesti kiinteistöjen yhteinen vesihuolto edellyttää rakennuspaikkojen koon ja sijoittelun suunnittelua, niin ympäristönsuojelumääräysten vähimmäissuojaetäisyydet on mahdollista saavuttaa ja myös talousvesikaivojen sekä mahdollisten lämpökaivojen keskinäinen minimisuojaetäisyys on mahdollista saavuttaa.</p> <ul style="list-style-type: none">• Rakennuspaikkojen sijoittelussa kannattaa ottaa huomioon myös maaperän kallioisuus ja sen mahdollisesti tuomat haasteet vesihuollon järjestämisen kannalta (vesihuoltoverkoston rakentaminen tai kiinteistökohtaiset järjestelmät) <p><u>Kokouskäsitely</u></p> <p>Ympäristönsuojelu lausui kokouksessa rakennustarkastajan päätösesitykseen lisäykseksi viisi viimeistä luettelo merkkiä, jotka päätettiin lisätä päätösehdotukseen.</p> <p>Samalla poistettiin alkuperäisestä ehdotuksesta kohta</p> <ul style="list-style-type: none">• Alueen vesi- ja viemärijärjestelmien tulee olla KVV ammattilaisen kokonaisuutena suunniteltavia. Ilmeisesti liittyminen kunnan verkostoihin on mahdollista vain kokonaan hakijan omalla kustannuksella.	
--	---	--

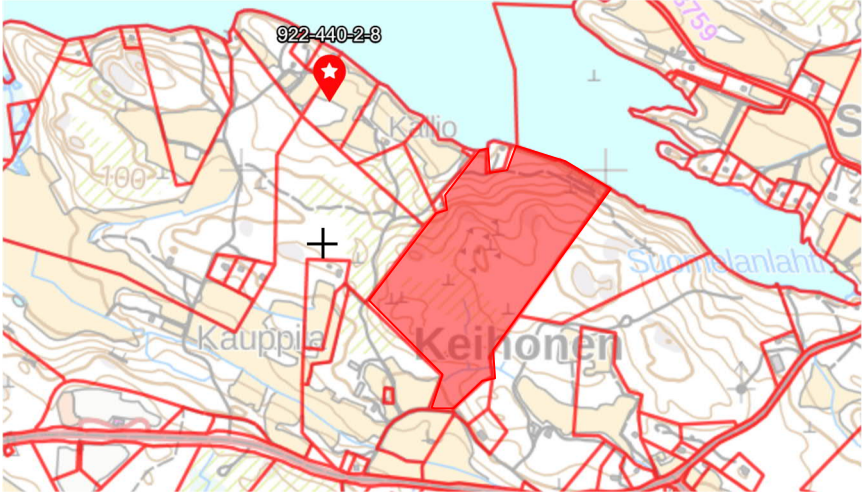
MIELIPITEET	OAS on ollut nähtävillä 7.1.2021- 8.2.2021. Yhteenveto sisältää 8.2.2021 mennessä jätetyistä lausunnoista ja mielipiteistä. A-Insinöörit ja Vesilahden kunta on laatineet vastineet.	
Palautteen numero pvm	Mielipide	Vastine
Mielipide 1 7.2.2021	<p><u>1. Rakennusoikeus</u></p> <p>A-Insinöörien laatimassa selvityksessä on kerrottu, että uusi asemakaava (koskien tilaa 922-401-2-44) on laadittu pääosin loma-asutusta varten. A-Insinöörien laatimassa asemakaavaluonnoksessa on esitetty kaavalle tulevat kiinteistöt ja niiden rakennusoikeudet.</p> <p>Asemakaavaluonnoksessa on merkattu asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL-1) yksi alue. Alueelle saa rakentaa ravintola- kahvila- näyttelytila-kokousrakennuksen tai vaikutuksiltaan vastaavaa palvelutilaa, talousrakennuksia ja yhden asunnon. Rakennusoikeuden kerrosneliömääräksi on ehdotettu 600 m².</p> <p>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.</p> <p>Kiinteistön 922-401-2-44 rakennusoikeudet ovat täysin ristiriidassa alueella nyt voimassa olevaan ranta-asemakaavaan. Vanhassa ranta-asemakaavassa on rakennusoikeutta annettu kiinteistöille n. 150 m² ja rantarakennusoikeutta on annettu n. 25 m². Uudessa A-Insinöörien kaavaluonnoksessa on esitetty kiinteistölle 922-401-2-44 rantarakennusoikeudeksi 60 m². Vesilahden kunnan rakennus- ja ympäristölautakunnan 2.2.2021 pidetyn kokouksen esityslistalla oli esitetty, että rantasaunan rakennusoikeus olisi 80 m².</p> <p>Rantaosayleiskaavassa on todettu, että "lisäksi suunnittelun keskeisenä tavoitteena on rakennusoikeuden turvaaminen ja mahdollisimman tasapuolinen jakaminen maanomistajien kesken".</p>	<p>Kaavan tavoitteita on muutettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon jälkeen. Asemakaavaluonnoksessa osoitetaan ranta-alueen ulkopuolelle matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta (RM). Rakennusoikeutta sille osoitetaan 400 k-m². Rakennusoikeus on kohtuullinen ja verrattavissa esimerkiksi vanhojen maatilojen rakennusoikeuksiin ja siten sovitettavissa muuhun maaseudun rakentamiseen. Ranta-asemakaavalla siirretään rantaosayleiskaavassa osoitettuja rakennusoikeuksia kauemmaksi rannasta (RA). Siltä osin ranta-asemakaava lieventää rakentamisen vaikutuksia rantaan. RM-alue ei tukeudu rantaan, sillä ei ole yhteyttä rantaan.</p> <p>Alueella on voimassa ainoastaan rantaosayleiskaava. Rantaosayleiskaavassa ei ole määrätty rakennuspaikkojen rakennusoikeuksia, vaan ne määrätään kunnan rakennusjärjestyksessä (yhteensä 150 k-m², josta 25 k-m² saunarakennuksen voi sijoittaa 15 m etäisyydelle rannasta ja enintään 105 k-m² loma-asunnon, 20 k-m² talousrakennuksen ja lisäksi 15 m² vajan tai katoksen).</p> <p>Rantasaunojen rakennusoikeuksia on pienennetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon jälkeen. Koska rantasaunojen rakennusoikeus on isompi kuin mitä rakennusjärjestyksessä määrätään,</p>

	<p>Rantaosayleiskaavassa esitetty tavoite ei täyty missään määrin uudessa asemakaavaluonnoksessa. Uuden asemakaavan viereisillä kiinteistönomistajilla on rakennusoikeutta n. 150 m² ja uudessa asemakaavaluonnoksessa kiinteistön 922-401-2-44 yhdelle tontille on merkitty rakennusoikeutta n. 360m².</p> <p>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.</p> <p><u>2. Kaavan vaikutus alueen kiinteistöjen arvoon</u></p> <p>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</p>	<p>on niiden rakennusala siirretty kauemmaksi rannasta. Kaavaluonnoksessa rantasaunojen rakennusoikeudet on 45 k-m² ja 60 k-m² ja ne on osoitettu yli 20 metrin etäisyydelle rantaviivasta eli kauemmaksi kuin mitä rakennusjärjestys sallii. Ranta-asemakaavaluonnoksessa on osoitettu kaksi omarantaista loma-asunnon rakennuspaikkaa rantaosayleiskaavan mukaisesti, mutta koska ranta-asemakaava laaditaan laajemmalle alueelle ja rakennusoikeutta siirretään kauemmaksi rannasta, on rakennusoikeutta osoitettu enemmän kuin rakennusjärjestys sallisi rantaosayleiskaavan mukaiselle suppeammalle rantarakennuspaikalle. Lisäksi rakentamistapaa ohjataan kaavan yleismääräyksillä tarkemmin kuin mitä rantaosayleiskaava ohjaa.</p> <p>Myös muilla maanomistajilla on mahdollisuus laatia omistamilleen alueille ranta-asemakaava. Maanomistajien tasapuolinen kohtelu edellyttää, että samanlaisissa olosuhteissa olevia maanomistajia on kohdeltava tasapuolisesti. Rakennusoikeuksien nostaminen on perusteltu rakennuspaikkojen suurella pinta-alalla ja rakennusalojen ja -oikeuksien sijoittamisella kauemmaksi rannasta. Vastaavassa tilanteessa olevia maanomistajia kohdellaan samalla tavalla, heillä on oikeus laatia ranta-asemakaava omistamilleen alueille. Olennaista on, että pienille rantarakennuspaikoille ei voida myöntää yhtä suuria rakennusoikeuksia, vaan suuremmat rakennusoikeudet on pystyttävä sijoittamaan kauemmaksi rannasta.</p> <p>Ranta-asemakaavalla ei ole vaikutusta naapurikiinteistöjen rakennusoikeuksiin. Rantaosayleiskaavassa osoitetut rakennuspaikat on</p>
--	--	---

	<p>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 600 m², tulee vaikuttamaan negatiivisesti koko alueeseen.</p> <p><u>3. Vaikutus luontoon ja maatalaan</u></p> <p>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-alueita. 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.</p> <p>Tilan eläimet tulevat häiriintymään kasvavasta liikenteestä ja melusta. Maatilan tarkoituksena on tulevaisuudessa kasvaa ja kehittää toimintaa laajemmalle. Tämä tarkoittaa, että esim. tilaa ympäröivät tulevat olemaan laidunalueita, joissa laidunnetaan karjaa.</p> <p>Uudella asemakaavalla tulee olemaan suuri muutosvaikutus luontoon etenkin, jos kaavamukainen 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 kuormittamaan luontoa huomattavasti siellä liikkumalla ja mahdollisesti roskaamalla. Esitetyn uuden kaavaluonnoksen perusluonne on täysin ristiriidassa alueella nyt voimassa oleviin kaavoihin nähden.</p> <p>Uudella kaava-alueella tullaan mahdollisesti järjestämään juhlia, illanviettoja ja muita tapaamisia, joista on mahdollisesti meluhaittaa ja järjestyshäiriöitä koko alueelle.</p>	<p>edelleenkin toteutettavissa rantaosayleiskaavan mukaisesti.</p> <p>AL-1-korttelialue on muutettu kaavaluonnoksessa matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi RM, joka on tyypillinen ranta-asemakaavoissa käytetty merkintä silloin, kun tavoitteena on palvelujen alue.</p> <p>Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue huomioidaan kaavan lähtökohtana.</p> <p>Kaavan toteuttaminen ei vaikuta läheisen maatilan kehittämisedellytyksiin. Liikennemäärät eivät kasva merkittävästi kaavan vaikutuksesta. Matkailua palvelevien rakennusten korttelialueen (RM) rakennusoikeus on vain vähän enemmän kuin loma-asuntojen rakennuspaikkojen rakennusoikeudet. Vesilahdentie aiheuttaa alueelle enemmän melua, koska sillä ajonopeudetkin ovat suurempia kuin alemman luokan teillä.</p> <p>Ranta-asemakaavalla ei tule olemaan merkittäviä vaikutuksia luontoon. Rakennusoikeutta on vain vähän suhteessa kaava-alueen pinta-alaan (0,6 %). Ei ole todennäköistä, että 400 k-m² rakennusoikeus mahdollistaisi merkittäviä ihmismassoja alueelle yhtäaikaisesti.</p>
--	--	---

	<p><u>4. Kulkeminen asemakaava-alueelle</u></p> <p>Kulkeminen uudelle (kiinteistötunnus 922-401-2-44) asemakaava-alueelle tapahtuisi maatalan peltojen läpi Nälkäniementietä pitkin. Nykyinen tie ei tule kestämaan 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.</p> <p>Alueelle on myös tehtävä kunnallistekniikka, joka maksaa huomattavasti kunnalle. Kunnallistekniikan vetäminen alueelle aiheuttaa myös haittaa kiinteistöille, joilla tie on rasiitteena. Kunnallistekniikka jouduttaisiin tekemään maatalan peltojen alueelle, joka ei ole missään määrin suotavaa.</p> <p>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.</p> <p><u>5. Yhteenveto</u></p> <p>Uusi esitetty kaava (kiinteistötunnus 922-401-2-44) on epätasa-arvoinen rakennusoikeuksien suhteen, jos sitä verrataan alueen muihin kiinteistöihin. Taso-arvon nimissä muillekin kiinteistöille on myönnettävä samat rakennusoikeudet, jos kiinteistöt hakevat poikkeuslupia.</p> <p>Arviointisuunnitelman mukaista ranta-asemakaava ei ole mahdollista toteuttaa esitetyssä muodossa. Arviointisuunnitelman mukaista tehokkuutta on ennen asemakaavoitusta mahdollista viedä eteenpäin yleiskaavatasoisella ratkaisulla. Sen toteutuminen esitetyllä maankäyttötavalla lienee varsin epätodennäköistä, koska suunnitelmat ovat niin olennaisesti vastoin vallitsevia ohjaavia määräyksiä.</p> <p>Esitetty kaavamuutos tulee vaikuttamaan luontoon ja maatalouden harjoittamiseen negatiivisesti. Alueen häiriötekijät kasvavat huomattavasti, ja</p>	<p>Tieosuuskunta voi sopia maanomistajan kanssa tien parantamiskustannuksista ja kustannusjaosta. Liikennekuorma ei tule muuttumaan merkittävästi nykytilanteesta.</p> <p>Maanomistaja vastaa kunnallistekniikan rakentamisen kustannuksista. Maanomistajan tavoitteena on toteuttaa kunnallistekniikka omistamallaan alueilla.</p> <p>Vastineet on annettu yllä, mutta korostamme vielä muutamia seikkoja:</p> <p>Samassa tilanteessa olevia kiinteistöjä kohdellaan tasapuolisesti. Myös muilla kiinteistöjen omistajilla on mahdollisuus laatia ranta-asemakaava omistamilleen alueille omalla kustannuksellaan.</p> <p>Kaavaratkaisu ei aiheuta sellaisia olennaisia vaikutuksia, että asia olisi tutkittava ensin rantaosayleiskaavan muutoksella. Ranta-asemakaavalla siirretään rantarakennuspaikkojen rakennusoikeutta kauemmaksi rannasta. Lisäksi muuta rakentamista tavoitellaan rantaosayleiskaavan ulkopuoliselle alueelle.</p>
--	--	--

	<p>sillä on todella suuri vaikutus alueen luontoon ja sen kuormittamiseen. Alue tulee myös jatkossa hankaloittamaan maatalan toimintaa ja laajentumista.</p> <p>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.</p> <p>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 sopiva ottaen huomioon alueen nykyisen määrittymisen (alue on valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta ja maatalousaluetta). En kuitenkaan vastusta alueelle mahdollisesti tulevia muutoksia voimassa olevan rantaosayleiskaavan puitteissa.</p>  <p>Kuva: Kiinteistöt, joita mielipiteen liittyvät</p>	
Mielipide 2 7.2.2021	<p>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</p>	<p>Ranta-asemakaavalla ei ole vaikutusta kiinteistön 922-440-2-8 rakentamismahdollisuuksiin, eikä ranta-asemakaavan laadinta vaikeuta naapurikiinteistöjen rakentamismahdollisuuksia.</p>

	<p>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.</p>  <p>Kuva: Kiinteistö, joita mielipiteen liittyvät</p>	<p>Ranta-asemakaavan tavoitteita on muutettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon aikaisista tavoitteista ennen kaavaluonnoksen nähtävillä asettamista. Osallisilla on mahdollisuus jättää mielipide myös kaavaluonnoksesta.</p>
<p>Mielipide 3 7.2.2021</p>	<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. kosteikkoja 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</p>	<p>Kaavaprosessissa arvioidaan kaavan toteuttamisen maisemallisia vaikutuksia. Rakentaminen on pienimittakaavaista ja sopeutettavissa rakentamistapaa ohjaavia määräyksiä noudattamalla maisemaan. Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue on laaja, eikä kaavaluonnoksen mukaisella rakentamisella ole merkittäviä vaikutuksia sen arvojen säilymiseen, etenkin kun rakentamistapaa ohjataan kaavassa annettavin yleismääräyksiin.</p> <p>Kaavatyön aikana on laadittu luontoselvitys. Rakentamista ei sijoiteta kosteikkoalueelle (on M-alue), eikä luontoselvityksessä arvokkaaksi todetulle rannan osalle. Kaavan toteuttamisen</p>

	<p>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 pesimisen 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 muuta rauhattomuutta ja tekevän virkistysalueen käytön jopa mahdottomaksi.</p> <p>4. Lisäksi kaavan merkitty rakennusoikeus kahvila/ravintolatoimintaan herättää kysymyksiä siitä, mitä kaikkea alueelle onkaan tarkoitus toteuttaa tulevaisuudessa. Kaavanhan voi myöhemmin hakea taas lisää muutoksia.</p>	<p>vaikutukset vastaavat lähialueella nykyisin jo olevien maankäyttömuotojen vaikutuksia.</p> <p>Kaavaan osoitetaan maa- ja metsätalousvaltaista aluetta jakokunnan rannan viereen ja kaavassa on tavoitteena mahdollistaa olemassa olevan, kyläläisten käytössä olevan, rantasaunan säilyminen. Kaava ei vähennä jakokunnan rannan käyttömahdollisuuksia, eikä pienennä sen pinta-alaa tai estä kulkua sinne.</p> <p>Kaavaluonnoksessa osoitetaan AL-korttelialueen sijaan matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta (RM), mikä on tavanomainen merkintä ranta-alueelle sijoittuville palveluille. Rakennusoikeutta tälle rakennuspaikalle osoitetaan 400 k-m², mikä on vain hieman enemmän kuin loma-asuntojen korttelialueille osoitetut rakennusoikeudet.</p>
Mielipide 4 8.2.2021	<p>Tehokkuusluvut ja kaavailut rakennusoikeudet ovat moninkertaiset ranta-osayleiskaava-alueen määräyksiin nähden. Lisäksi on suunniteltu käyttötarkoituksen muutosta siten, että se mahdollistaisi yhden vakituiseen asumiseen tarkoitetun rakennuksen. Tilalle on myös suunniteltu rakennus matkailua palvelevaa liiketoimintaa varten. Rakennusoikeudet ja käyttötarkoituksen muutokset tulisivat muuttamaan ranta-alueen käyttöastetta ja kuormitusta olennaisesti ja sitä muuttamaan ranta-alueen luonto- ja maisema arvoja. Lisäksi se loukkaa ranta-alueiden maanomistajien yhdenvertaisuutta eikä sitä sen vuoksi voi toteuttaa suunnittelussa muodossa.</p> <p>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.</p>	<p>Rantaosayleiskaavassa ei ole määräyksiä rakennuspaikkakohtaisista rakennusoikeuksista (kerrosalasta). Rantaosayleiskaava-alueiden rakennusoikeudet on määrätty kunnan rakennusjärjestyksessä.</p> <p>Ranta-asemakaavalla tarkennetaan rantaosayleiskaavan mukaista ratkaisua, jossa tilalle Ylite on osoitettu kaksi uutta loma-asunnon rakennuspaikkaa. Suuremmat rakennusoikeudet perustellaan niiden suuremmalla etäisyydellä rantaviivasta kuin mitä rakennusjärjestys vaatii sekä rakennuspaikkojen suurella pinta-alalla. Samoissa olosuhteissa olevia maanomistajia on kohdeltava tasapuolisesti, myös muilla maanomistajilla on</p>

	<p>Suunnittelun ranta-asemakaavan toteuttaminen vaikuttaisi myös negatiivisesti alueen maisema-arvoihin.</p> <p>Suuri osa tilan Ylite rantaosayleiskaavan mukaisesta rantavyöhykkeestä tulisi rakennettavaksi, mikäli Kauppilan ranta-asemakaava hyväksyttäisiin suunnittelussa muodossa. Ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta. Metsäkaistale rannalla, joka pitäisi ranta-alueella maisemallisesti säilyttää.</p> <p>Rantojen rakentaminen täyteen suunnittelulla tavalla vaikuttaisi myös alueen eläimistöön ja pesintämahdollisuuksiin mahdollisesti haitallisesti.</p>	<p>mahdollisuus laatia omistamilleen alueille ranta-asemakaava.</p> <p>Isot rakennusoikeudet on mahdollista sovittaa maisemaan, kun rakennuspaikka on väljä. Lisäksi rakentamistapaa ohjataan kaavassa annettavilla yleismääräyksillä. Ranta-alueelle jää rakentamatonta rantaa 41 %, mikäli kyläläisten käytössä olevaa rantasaunan rantaa ei lasketa ja 51 % jos kyläläisten käyttämä ranta-alue lasketaan vapaaksi rannaksi (on M-alueita ja vapaasti käytettävissä). Lisäksi rantapuusto edellytetään kaavamääräyksiin säilytettäväksi.</p> <p>Vaikutukset eläimistöön ja pesintään on muun asuinrakentamisen tasoa.</p>
<p>Mielipide 5 7.2.2021</p>	<p><u>Taustatiedot</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Maanomistaja-aloitteinen kaavoitus on mahdollista pääasiallisesti vain loma-asutukseen liittyen, jolloin tämä olisi tullut huomioida jo vireille tulon yhteydessä. 2. 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. Esitetty tehokkuus ja tehokkuuden muutos on todella suuri. Rakennustehokkuutta karkeasti esitetään vähintään kolminelinkertaistettavan nähden, ja koko tilan Ylite 2:44 ranta-alue tulisi rakennettavaksi, tai rakennettua aluetta palvelemaan käyttöön. <p>Loma-asutuksen järjestämistä on esityksessä vain noin 20%.</p>	<p>Rantarakennuspaikat osoitetaan kaavaluonnoksessa loma-asuntojen korttelialueeksi ja vakituisen asunnon paikoista on tältä osin luovuttu. Maanomistajalla on mahdollisuus myöhemmin hakea loma-asunnon käyttötarkoituksen muutosta vakituiseksi asunnoksi. Suuremmat rakennusoikeudet perustellaan niiden suuremmalla etäisyydellä rantaviivasta kuin mitä rakennusjärjestys sallii ja rakennuspaikkojen suurella pinta-alalla. Rakennusoikeuksien suhde rakennuspaikkojen pinta-alaan on varsin kohtuullinen: RA-rakennuspaikoilla noin 1 %, RM-alueella noin 3 % ja AO-rakennuspaikalla 7,5 % rakennuspaikan pinta-alasta). Rantaosayleiskaavassa rakennuspaikkojen koko on huomattavasti pienempi kuin nyt laadittavassa ranta-asemakaavassa ja rakennusoikeus sijoittuisi lähemmäksi rantaviivaa ja lähemmäksi rannalla olevaa nykyistä loma-asuntoa. Ranta-asemakaavoissa tyyppillisten RA- ja RM-merkintöjen osuus on laadittavassa ranta-asemakaavassa pääosassa suhteessa vakituisen asumiseen, koska</p>

	<p>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.</p> <p>Erityistä vaikutusta kaavalla on myös ns. jakokunnan rannan käyttöön, joka on yhteiskäytössä (rantaosayleiskaavassa merkintä venesatama), ja sen käyttö voisi kaavoituksen johdosta kokonaan estyä.</p> <p>Esitetyn kaavan mukainen muu infrarakenteen muutos tulisi olemaan alueella mittava, johon varataan tilaisuus lausua erikseen.</p>	<p>vakituiseksi asunnoksi on osoitettu vain Vanhatien varteen sijoittuva rakennuspaikka. Pinta-alajakaumassa maa- ja metsätalousalueen osuus on noin 67 % kaava-alueen pinta-alasta ja rakentamiseen tarkoitettujen korttelialueiden osuus on noin 33 % kokonaispinta-alasta. Korttelialueista vain osa on osoitettu rakennusalaksi ja lisäksi yleismääräykset ohjaavat istuttamaan muut alueet, joita ei käytetä rakentamiseen tai liikkumiseen.</p> <p>Ranta-asemakaava laaditaan maanomistajan aloitteesta, joten kaava-alueen rajaus on sen mukainen. Samoissa olosuhteissa olevia maanomistajia on kohdeltava tasapuolisesti, myös muilla maanomistajilla on kustannuksellaan mahdollisuus laatia omistamilleen alueille ranta-asemakaava. Isot rakennusoikeudet on mahdollista sovittaa maisemaan, kun rakennuspaikka on väljä. Lisäksi rakentamistapaa ohjataan kaavassa annettavilla yleismääräyksillä. Ylite-tilan rakentaminen ei tule vaikuttamaan naapureiden rakentamisen mahdollisuuksiin. Mikäli alueelle rakentuu korkeatasoista rakentamista, kuten maanomistajan tavoitteena on, voi se myös nostaa lähialueenkin kiinteistöjen arvoa.</p> <p>Jakokunnan rannan käyttöön ei tehdä tällä ranta-asemakaavalla muutoksia. Kulku alueelle säilyy entisellään, eikä yhteinen ranta-alue kuulu nyt ranta-asemakaavoitettavaan alueeseen. Siihen rajautuen osoitetaan maa- ja metsätalousvaltaista aluetta ja nykyiselle yhteiskäytössä olevalle rantasaunalle rakennusoikeus ja rakennusala.</p> <p>Maanomistaja vastaa kunnallistekniikan rakentamisesta alueelle.</p>
--	---	---

	<p>4. 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.</p> <p>Kun esitetyssä kaavoituksessa tulee vastaan yleiskaavan tarve, on kunnan tehtävä huolehtia sen laatisesta.</p> <p>Eryisesti 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.</p> <p><u>Kanta Kauppilan ranta-asemakaavan laatimiseen</u></p> <p>1. Emme vastusta tällä alueella olevia kohtuullisia rantaosayleiskaavan puitteissa tapahtuvia tarkistuksia.</p> <p>Käyttötarkoituksen muutos tulee koskemaan myös tiloja Salkkikallio 2:31 ja Alhovuori 10:39 sekä Ojansuu 1:7, ja tiloille saa rakentaa vakituisen asuinrakennuksen.</p> <p>Mikäli käyttötarkoituksen muutos ei ole muita tiloja koskien mahdollinen, ei se ole yhdenvertaisuuden puutteen johdosta mahdollinen myöskään tilan 2:44 alueella.</p> <p>2. 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.</p> <p>3. Arviointisuunnitelman mukaan rakentaminen tapahtuisi ranta-alueen ulkopuolelle, mutta viitattu ulkopuolinen alue on tässä tapauksessa</p>	<p>Maiseman ominaispiirteet ja arvot kirjataan kaavaselostukseen lähtötietoihin ja kaavan vaikutuksia maisemaan arvioidaan kaavaselostuksessa. Ranta-asemakaava tarkentaa rantaosayleiskaavaa ja ranta-asemakaavassa osoitetaan tilalle Ylite kaksi loma-asunnon rakennuspaikkaa rantaosayleiskaavan mukaisesti kuitenkin niin, että rakennusoikeutta on siirretty kauemmaksi rannasta ja naapurista. Rantaosayleiskaavan muuttamiseen ei ole tarvetta.</p> <p>Kaavassa osoitetaan rakentamattomat rannat maa- ja metsätalousvaltaisiksi alueiksi. Rakentamisen sopeuttamista maisemaan ohjataan kaavan yleismääräyksillä. Luontoselvityksessä todetut luontoarvot jätetään rakentamisen ulkopuolelle.</p> <p>Käyttötarkoituksenmuutokset arvioidaan tapauskohtaisesti kunnan periaatteiden mukaisesti ja samassa tilanteessa olevia kiinteistöjä kohdellaan tasapuolisesti.</p> <p>ks. perustelut edellä</p> <p>Voimassa oleva rantaosayleiskaava kattaa ranta-alueen ja sen ulkopuolella olevat alueet ovat ranta-</p>
--	--	--

	<p>toisaalta rantaosayleiskaavan sekä mm. Ympäristöministeriön ohjeistuksen (Rantojen käytön suunnittelu) rantavyöhykemäärittelyn ja maakuntakaavan määrittelyn vastaista.</p> <p>Rantavyöhykkeen rakentamiselle ja maaseutuasumille asettuja säännöksiä ei ole karttapiirroksessa 22.12.2020 esitetyllä tavalla.</p> <p>4. Kaavamääräyksiä ei ole vähäisillä perusteilla sivuutettavissa, ja ympäröivillä maanomistajilla on lain mukainen suoja. Suoja koskee sekä maa-alueisiin liittyviä taloudellisia arvoja, että maisema-arvoja.</p> <p>Ranta-aluetta ei ole mahdollista ottaa käyttöön siten, että rantaosayleiskaavan mukainen käyttöaste moninkertaistuisi, ja estäisi kylän jakokunnan yhteiskäytön.</p> <p>Liikerakentaminen (matkailua palveleva alue tmv) ei ole lähtökohtaisesti lainkaan mahdollista ilman yleiskaavatasoa.</p> <p>Edelleen konkreettisesti mm. tila 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).</p> <p><u>Yhteenvetona</u> näistä on se, että esitetyn arviointisuunnitelman mukainen ranta-asemakaava ei ole mahdollinen toteuttaa. Tilan Ylite alueen mukainen käyttö rakentamiseen tällä hetkellä mahdollista rantaosayleiskaavan mukaisesti, ja muutoin maaseutuasumisen tehokkuuden puitteissa.</p>	<p>alueen ulkopuolisia alueita. Rantaosayleiskaavan vaikutus ei voi ulottua sen kaava-alueen ulkopuolelle.</p> <p>Kaavakartalla esitetään kaavamerkinnot ja -määräykset ei muita maankäyttö- ja rakennuslain tai -asetuksen tai rakentamismääräyskokoelman mukaisia asetuksia.</p> <p>Ranta-asemakaavalla ei sivuuteta rantaosayleiskaavan tai maakuntakaavan määräyksiä. Maanomistajalla ei ole suoja omistamansa alueen ulkopuolisia alueita tai maisemaa koskien. Ympäröivien alueiden maanomistajat kuten myös muut kuntalaiset ovat kaavassa osallisia, ja heillä on mahdollisuus esittää kaavaluonnoksesta mielipide ja jättää kaavaehdotuksesta muistutus. Maisema-arvot eivät ole uhattuna etenkin, kun rakennusoikeudet on siirretty kauemmaksi rannasta kuin mitä rakennusjärjestys sallisi.</p> <p>Pienuhko matkailua palvelevien rakennusten korttelialue kohtuullisella rakennusoikeudella (luonnosvaiheessa 400 m²) ei lähtökohtaisesti aiheuta sellaisia merkittäviä ympäristövaikutuksia, että se edellyttäisi yleiskaavan laadintaa. RM-alue sijoittuu rantaosayleiskaava-alueen ulkopuoliselle alueelle. Maankäyttö on suhteutettu kaava-alueen pinta-alaan (kokonaispinta-ala noin 23 ha eli 230 000 m²). Osoitetut rakennusoikeudet ovat maaseutuasumisen tehokkuutta vastaavia.</p> <p>Salkkikallio on liitettävissä ranta-asemakaavaan kustannuksellaan tai maanomistaja voi laatia ranta-asemakaavan kustannuksellaan. Rakennuspaikka on kuitenkin pieni (noin 4400 m²), eikä sille ole osoitettavissa samoja rakennusoikeuksia, koska niitä</p>
--	--	--

	<p>Samalla saatamme luontoselvittäjän tietoon, että maanomistajan hakattua tilansa alueella olevan puuston, on siellä alueellisesti ensimmäistä kertaa havaittu kehrääjä, jolle ilmeisesti nykyinen biotooppi sopii.</p>	<p>ei pystytä sijoittamaan riittävän etäälle rantaviivasta. jos tilalle toteutetaan rakennusjärjestyksen sallima rakennusoikeus 150 m², on se 3 % rakennuspaikan pinta-alasta, mikä on noin 3-kertainen tehokkuus suhteessa nyt laadittavassa ranta-asemakaavassa osoitettavien loma-asuntojen korttelialueiden tehokkuuksiin (noin 1 %). Vaikka rakennuspaikkoja pienennettäisiin, olisivat rakentamistehokkuudet silti kohtuullisia.</p> <p>Ranta-asemakaavalla ei ole vaikutusta naapurin liikenneyhteyksiin. Kulkuyhteys rakennuspaikalle on osoitettu ajorasitteena.</p> <p>Luontoselvityksen laatineen biologin mukaan alueelta tehdyt lajihavainnot eivät aiheuta muutoksia luontoselvitykseen.</p>
<p>Mielipide 6 21.12.2020 (Muistutus on tullut kuntaan ennen OAS:n nähtävillä oloa)</p>	<p>Tavoitteeksi on esitetty mm. osoittaa rantaosayleiskaavasta poikkeava rantasaunan paikka kylän käytössä olevan alueen viereen, sekä kolme muuta rakennuspaikkaa ranta-alueen ulkopuolelle.</p> <p>Maanomistaja aloitteinen ranta-asemakaava on mahdollista laatia pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi.</p> <p>Esitetty suunnitelma ja sen mukainen tehokkuus ylittää vaikutukseltaan maanomistaja-aloitteisen, ja maanomistaja alueeseen rajoittuvan kaavoitusvaikutuksen. Suunnitelman olennaisin vaikutus kohdistuu muuhun alueelliseen maankäyttöön kuin vain loma-asutukseen.</p> <p>Tämä vaikutus olisi tullut huomioida jo kuulutusvaiheen hyväksymisen yhteydessä.</p>	<p>Rantasaunan rakennusala ja rakennusoikeus jakokunnan rannan naapurissa on osoitettu olemassa olevaa rantasaunaa varten.</p> <p>Rantarakennuspaikat osoitetaan kaavaluonnoksessa loma-asuntojen korttelialueeksi (RA-1) ja lisäksi kaavassa osoitetaan matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta (RM-1) ja yksi vakituisen asunnon rakennuspaikka erillispientalojen korttelialueeksi (AO-1).</p> <p>Kaavan toteuttamisen vaikutukset vastaavat alueella jo olemassa olevien maankäyttömuotojen vaikutuksia (loma-asumista ja vakituista asumista). Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue ja sille osoitettu rakennusoikeus mahdollistaa pienimuotoisen toiminnan, eikä sillä arvioida olevan merkittäviä ympäristövaikutuksia. Vaikutukset arvioidaan</p>

	<p>Tämän muistutuksen tarkoituksena ei ole estää maanomistajaa hyödyntämässä tilaansa tarkoituksenmukaisella tavalla, vaan säilyttää puhevalta siltä osin, että vireille tuloon liittyä ilmeinen harkintavirhe ei voi johtaa ympäröivien tilojen osalta perusteettomiin oikeudenmenetyksiin.</p>	<p>kaavaselostukseen kaavoituksen normaalin käytännön mukaisesti.</p> <p>Osallisilla on mahdollisuus antaa kaavaluonnoksesta mielipide ja kaavaehdotuksesta muistutus kaavaprosessin aikana.</p>
<p>Mielipide 7 7.2.2021</p>	<p><u>Ranta-asemakaava</u> Vaikuttaa oudolta, että ranta-asemakaavoituksella ollaan toteuttamassa näin suurimittaista asuinrakentamista. Ranta-asemakaavan suunnittelualue ulottuu merkittävästi rantaosayleiskaavan ulkopuolelle. Suunnitellut rakennusmäärät ylittävät monikertaisesti rantaosayleiskaavassa esitetyt rakennusalat.</p> <p><u>Arvokas maisema-alue</u> Esitetyn laajuinen rakentaminen muuttaisi oleellisesti aluetta, joka maankuntakaavassa on määriteltä maakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi.</p> <p><u>Rakennusoikeuden turvaaminen</u> Jos rakentaminen toteutetaan esitetystä laajuudessa yhden maanomistajan toimesta, muiden maanomistajien tasapuolinen kohtelu rakennusoikeuksien saamisessa vaarantuu. Tästä voi seurata, että naapuritilojen arvo laskee.</p> <p><u>Jakokunnan rannan käyttö</u> Jakokunnan ranta on ollut laajamittaisesti kyläläisten virkistyskäytössä.</p> <p>Suunnitelmassa mainittu rantasauna tulee mitä ilmeisimmin palvelemaan alueelle suunnitellun matkailukorttelin toimintoja. Rantasaunan kohdalla ranta</p>	<p>Rakennusoikeudet ovat varsin kohtuullisia suhteessa kaava-alueen ja korttelialueiden pinta-aloihin ja rakennusalojen sijaintiin kauempana rannasta. Ranta-asemakaava voidaan laatia rantaosayleiskaava-alueetta laajemmalle alueelle. Ranta-asemakaavalla on tarkoitus ratkaista maanomistajan tavoitteet kokonaisuutena. Rakentamisen määrä on pieni suhteessa kaava-alueen pinta-alaan. Myös rakennuspaikkakohtaiset rakennusoikeudet vastaavat maaseutuasumisen tehokkuuden tasoa (alle 10 % rakennuspaikan pinta-alasta). Tavoiteltu rakentaminen ei aiheuta kohtuuttomia vaikutuksia ympäröivälle maankäytölle.</p> <p>Maisema-arvot huomioidaan kaavan lähtökohtana ja kaavamääräyksillä ohjataan rakentamista sopeutuvaksi.</p> <p>Samoissa olosuhteissa maanomistajia on kohdeltava tasapuolisesti. Suuremmat rakennusoikeudet perustellaan niiden rakennusjärjestystä suuremmalla etäisyydellä rantaviivasta ja rakennuspaikkojen suurella pinta-alalla. Ranta-asemakaavalla ei vaikeuteta naapurien rakennusoikeuksien toteuttamista millään tavalla.</p> <p>Kaavalla ei aiheuteta muutoksia jakokunnan rannan käyttöön.</p>

	<p>on hyvin ahdas ja käytännössä ratasauna tulisi käyttämään jakokunnan rantaa ja täten jakokunnan rannan muu käyttö estyisi.</p> <p><u>Nälkäniemen yksityistie (Vanhatie, Nälkäniementie)</u> Kaavoituksessa tulee huomioida alueelle johtavan tien rakenne. Tie ei tule kestämaan suunnitellun rakentamisen aiheuttamaa rasitusta. Tien perusparantamisesta aiheutuvat kustannukset eivät voi jäädä tiehoitokunnalle.</p>	<p>Tieosuuskunta voi sopia maanomistajan kanssa tien parantamiskustannuksista ja kustannusjaosta.</p>
<p>Mielipide 8 7.2.2021</p>	<p>Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei käy selville riittävästi kaavan tarkoitus, eli se onko tavoitteena yritystoiminta, jonka vaatimukset tieyhteydelle ovat eri luokka kuin loma-asutuksella – vai onko kyseessä loma-asutus.</p> <p>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.</p>	<p>Kaavan tavoitteita on muutettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon jälkeen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty. Ranta-asemakaavaluonnoksessa alueelle osoitetaan loma-asumista, vakituista asumista ja matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta.</p> <p>Liikenteellisesti kaava tukeutuu olemassa olevaan Nälkämäentiehen ja Vanhatiehen. Nälkämäentien liikennemäärät eivät oleellisesti kasva suhteessa nykytilanteeseen. Tarvittaessa tieosuuskunta voi sopia maanomistajan kanssa tien parantamiskustannuksista ja kustannusjaosta.</p>