

LAUSUNNOT	Yhteenveto sisältää 3.12.2021 mennessä jätetyistä lausunnoista ja mielipiteistä. Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 4.11. – 3.12.2021. A-Insinöörit ja Vesilahden kunta on laatinut vastineet.	
Palautteen antaja pvm	Lausunto	Vastine
Pirkanmaan liitto 17.11.2021	1. Pirkanmaan liitto ei anna lausuntoa Kauppilan ranta-asemakaavan ehdotuksesta.	1. Merkitään tiedoksi.
Pirkanmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus 19.11.2021	1. ELY-keskus katsoo, ettei ranta-asemakaava esitettyssä muodossa täytä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia sisältövaatimuksia. Laadittavana oleva ranta-asemakaava on rantaosayleiskaavan vastainen toisen rakennuspaikan sijoittelun sekä rakennuspaikkakohtaisen rakennusoikeuden osalta. Lähtökohtaisesti yleiskaavan maankäyttötavoitteista poikkeavan hankkeen toteuttamisedellytykset tulee ratkaista yleiskaavaa muuttamalla siten, että tarkastellaan riittävän laajaa kokonaisuutta maanomistajien tasapuolisen kohtelun ja alueeseen liittyvien erityisten arvojen lähtökohdista. Erityisiä vaatimuksia alueen suunnittelulle asettaa sen kuuluminen valtakunnallisesti arvokkaaksi luokiteltuihin maisema-alueisiin (Vesilahden kulttuurimaisema).	1. Kunta ei ole käynnistämässä rantayleiskaavan päivitystä tai rakennusjärjestyksen päivitystä, joten yksittäisen maanomistajan tavoitteet maankäytön kehittämiseksi on tarkoituksenmukaista ratkaista ranta-asemakaavalla. Ranta-asemakaavaa laadittaessa ja muutettaessa voidaan yleiskaavassa esitettyjä maankäyttöratkaisuja jossain määrin tarkentaa ja täsmentää. Kaavaselostukseen lisätään perusteluja maanomistajien tasapuolisen kohtelun turvaamisesta samanlaisissa olosuhteissa. Ranta-asemakaavalla ei ole vaikutusta rakennusoikeuksien määrään, joten ranta-alueen mitoitus säilyy yleiskaavan mukaisena ja siten maanomistajien tasapuolinen kohtelu toteutuu kuten rantayleiskaavassa. Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue, Vesilahden kulttuurimaisema, on erittäin laaja kokonaisuus (noin 164 km ²), eikä se tarkoita, etteikö maisemassa voitaisi tehdä muutoksia. Pyhäjärvi on alueen isoimpia vesistöjä, jolla on maisemallista muutoksensietokykyä. Kaavoitettava alue on vain pieni osa kiinteistöstä (30 % kiinteistön pinta-alasta) ja rakennuspaikoiksi osoitetaan vain noin 3 ha, 13 % kiinteistön pinta-alasta. Ranta-asemakaavan yhteydessä on laadittu yleiskaavallinen tarkastelu, jossa on ollut mukana Pyhäjärven rannat Narvasta Kirkonkylälle. Tarkastelua voidaan vielä laajentaa / tarkentaa muille samanlaisten olosuhteiden ranta-alueille Pyhäjärvellä. Tarkastelun tarkoituksena on selvittää, aiheutuuko haitallisia maisemavaikutuksia, jos vastaavanlainen rakentaminen sallitaan myös muille maanomistajille vastaavissa olosuhteissa (vaatii ison kiinteistön rannalla). Aluerajauksen osalta rantaosayleiskaavaa yksityiskohtaisempaa kaavaa koskevien selvitysten valossa on mahdollista esimerkiksi tarkentaa aluerajauksen ulottuvuuksia. Vesilahdella on Laukon alueella voimassa ranta-asemakaava, jolla on sallittu RA-2-loma-asuntojen korttelialueille rakennuspaikkakohtaisesti rakennusoikeutta 300 k-m ² loma-asumista varten ja erillinen saunarakennus 40 k-m ² . Nämä rakennuspaikat sijoittuvat isomman selän äärelle, jolloin maisemavaikutuskin ulottuu kauemmaksi. Lisäksi Vesilahdella on perinteisesti rakennettu myös isoja tilakeskuksia

	<p>2. Uudisrakennuksen rakentamisen mahdollistaminen ylös rinteeseen tarkoittaisi alueen muusta rantarakentamisesta poikkeavaa maisemassa erottuvaa ja maisemaan näin ollen kielteisesti vaikuttavaa rakentamista, kun otetaan huomioon kaavalla mahdollistettava II-kerroksinen ja 190 k-m² kokoinen uudisrakennus. Myös sauna rannassa poikkeaa alueen tavanomaisesta rantarakentamisesta.</p> <p>3. Rakennusoikeutta sekä rakennuspaikkojen sijoittelua määritettäessä tulee ottaa huomioon kaikkien ranta-alueella olevien maanomistajien tasapuolinen kohtelu.</p>	<p>rannoille tai rantojen läheisyyteen, joten kaikki rakentaminen ei suinkaan ole pienimittakaavaista valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella.</p> <p>2. Ranta-asemakaavalla mahdollistetaan rakennuksen sijoittaminen kauemmaksi rannasta ja rakentaminen on mahdollista sopeuttaa maisemaan rakentamistapaa ohjaavia yleismääräyksiä noudattamalla. Kaavaratkaisusta ei voida vetää suoraa johtopäätöstä, että rakentaminen tarkoittaisi kielteisiä vaikutuksia maisemaan, sillä rakentaminen on sopeutettavissa maisemaan ja maaston muotoihin rakennussuunnittelun keinoin kiinnittämällä erityistä huomiota rakennuksen muotoon, materiaaleihin ja värikyseen sekä sovittamalla rakentaminen huolellisesti maastoon (kaavan yleismääräys).</p> <p>Muutetaan rakennusten suurin sallittu kerrosluku yksikerroksiseksi ja vähennetään rakennusoikeutta kaavaehdotuksessa esitetystä. Muutetaan myös rantasaunan kerrosluku ja vähennetään rakennusoikeutta. Näin lievennetään entisestään kaavan toteuttamisesta aiheutuvia vaikutuksia.</p> <p>3. Ks. kohta 1. vastineessa.</p> <p>Kaavaehdotukseen tehtävät muutokset ovat vähäisiä ja ranta-asemakaavan toteuttamista aiheutuvia vaikutuksia lieventäviä, joten kaavaehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.</p>
Sivistyslautakunta 18.11.2021	<p>1. Kauppilan ranta-asemakaavan ehdotuksella ei arvioida olevan vaikutuksia Vesilahden kunnan sivistyspalveluiden näkökulmasta, sillä kohteella ei ole huomattavia vaikutuksia palvelutarpeeseen.</p>	<p>1. Merkitään tiedoksi.</p>
Tekninen lautakunta 17.11.2021	<p>1. Teknisellä lautakunnalla ei ole lausuttavaa Kauppilan ranta-asemakaavaehdotukseen.</p>	<p>1. Merkitään tiedoksi.</p>
Pirkanmaan maakuntamuseo 4.1.2022	<p>1. Luonnosvaiheen nähtävillä olon jälkeen kaava-alueella on saadun palautteen perusteella supistettu huomattavasti koskemaan vain kahta rantaosayleiskaavassa osoitettua uutta rakennuspaikkaa. Lisäksi rakennusoikeuksia on pienennetty. Rakennuspaikoista pienempi on nyt kooltaan 5135 m², eikä se ulotu enää rinteeseen lakialueelle. Sillä on rakennusoikeutta yhteensä 150 k-m² aikaisemman 325k-m² sijasta. Suurempi rakennuspaikka on samankokoinen kuin kaavaluonnoksessa ja asuin- ja saunarakennusten rakennusalat ovat ennallaan. Asuinrakennuksen suurin sallittu koko on kuitenkin aikaisemman 300 k-m²:n sijasta 190 k-m². Maakuntamuseo toteaa, että</p>	<p>1. Merkitään tiedoksi.</p>

	<p>rakennuspaikkojen vähentäminen ja rakennusoikeuden supistaminen on valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen arvojen säilymisen kannalta myönteistä.</p> <p>2. Kaavaselostukseen sisältyvässä maisemakuvauksessa todetaan, että maisematilaa rajaavien metsien säilyttäminen on tärkeää. Luonnosvaiheessa antamassaan lausunnossa maakuntamuseo totesi, että rakennuspaikkojen korkeasta asemasta ja avohakkuun luomasta avoimesta maisemasta johtuen rakennukset tulisivat näkymään selkeästi valtakunnallisesti arvokkaassa historiallisessa vesistö- ja viljelymaisemassa. Myös kaavan sallima rakennusten kaksikerroksisuus lisäisi niiden näkyvyyttä.</p> <p>3. Maakuntamuseo esitti edellisessä lausunnossaan tonttien avohakkuuta edeltäneen metsäisen yleisilmeen palauttamista kaavamääräysten avulla. Näin suunnittelualue sopeutuisi paremmin Vesilahden kulttuurimaisemaan, jolle ovat luonteenomaisia suuret järvenselät, ranta- ja laaksoalueiden savikkoihin syntyneet viljelymaisemat sekä niitä reunustavat laajat metsäiset mäki- ja kallioalueet. Asemakaavan yleismääräyksiin ei ole ehdotusvaiheessa tehty muutoksia. Maakuntamuseon lausuntoon annetun vastineen mukaan Rantapuustosta on annettu yleismääräys ja lisäksi on edellytetty yleismääräyksellä rakentamisen ulkopuolelle jäävien rakennuspaikan osien jättämistä luonnontilaiseksi tai istutettavaksi ja pidettäväksi huolitellussa kunnossa. Maakuntamuseo huomauttaa, että koska suuri osa tonttimaasta sijaitsee hakkuuaukealla, olemassa olevan kasvillisuuden säilyttämisestä ei juurikaan ole kysymys. Rakentamisen ulkopuolelle jäävien rakennuspaikan osien istutusten laadusta ei myöskään anneta ohjeita. Tämän seurauksena istutukset eivät välttämättä palauta rakennuspaikan metsäistä ilmettä. Tästä syystä maakuntamuseo esittää kaavan yleismääräysten tarkistamista rakentamisen ulkopuolelle jäävien osien osalta metsäisyyttä palauttavaan suuntaan.</p> <p>4. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta maakuntamuseo toteaa, että kaava-alueelle tehty arkeologinen tarkkuusinventointi (Vesilahti Kauppilan ranta-asemakaavan tarkkuusinventointi 2021/Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy) on riittävä. Kaava-alueelta ei löydetty kiinteitä muinaisjäännöksiä eikä muita</p>	<p>2. Kerroslukua on pienennetty niin, että rakentaminen on yksikerroksista.</p> <p>3. Täydennetään kaavassa annettua yleismääräystä ennen kaavan hyväksymistä: <i>Rakentamatta jäävät rakennuspaikan osat, joita ei käytetä ajo- tai kävelyteinä eikä pysäköintiin, on jätettävä luonnontilaiseksi tai istutettava ja pidettävä huolitellussa kunnossa. Muualla kuin rakennusten muodostaman pihapiirin välittömässä läheisyydessä on alueen metsäinen luonne maisemakuvassa palautettava. Istutuksissa tulee huomioida alueen luonnonympäristön ominaispiirteet ja suosia kasvilajeina alueella luonnonvaraisestikin kasvavia lajeja.</i></p> <p>4. Merkitään tiedoksi.</p>
--	---	---

	<p>arkeologisia kohteita. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta maakuntamuseolla ei ole kaavaan huomauttamista.</p> <p>5. Tarkistettu kaavaehdotus pyydetään lähettämään Pirkanmaan maakuntamuseoon nähtäväksi.</p>	<p>5. Toimitetaan tarkistettu kaavaehdotus Pirkanmaan maakuntamuseolle tiedoksi.</p> <p>Kaavaehdotukseen tehtävä muutos on vähäinen, joten kaavaehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.</p>
MUISTUTUKSET		
Palautteen antaja ja pvm	Muistutus	Vastine
MT 2.12.2021	<p>1. 27.10.2021 esitetyn supistetun kaava-alueen rakennusoikeuksiin ei ole huomautettavaa.</p> <p>2. Muistutuksena todetaan, että ajoyhteys tiloille Salkkikallio 2:31 ja Alhonvuori 10:39 on oheisen karttaliitteen tieoikeuden mukainen kiinteistöjä sitova rasitetie. Se tulee huomioida myös kaavakartassa olemassa olevan yhteyden mukaisena oikeellisena ajoyhteytenä, jotta kaavalle tai kaavakartalle ei tule sellaisia oikeusvaikutuksia, joita sille ei ole tarkoitettu. Voimassa olevaa ajoyhteyttä ei voi katkaista karttamerkinnoin virheelliseen kohtaan, eli ajoyhteys tulee merkitä oikein karttaan (tiekunnan hoitoalue on eri asia kuin tieoikeus).</p> <p>Korjaus sinänsä on ehdoton, ja myös kaavoittajan intressissä, muutoin kaavakarttaa rasittaisi muotovirhe.</p> <p>Muutoin ei ole estettä sille, että kaavoittaja esittää kartassa ohjeellisia ajoyhteyksiä, niiden lopullinen linjaus ym. ratkaistaan tietoimituksessa. Myöskään kartassa esitetuille ohjeellisten yhteyksien linjauksille ei sinänsä ole todennäköisesti esteitä.</p>	<p>1. Merkitään tiedoksi.</p> <p>2. Muutetaan ohjeellisen ajoyhteydenpaikka olemassa olevaa linjausta noudattavaksi. Kaava ei itsessään muuta rasitetiejärjestelyjä, vaikka ohjeellinen ajoyhteys osoitettaisiin uuteen paikkaan. Maanomistajan tavoitteena on muuttaa rasitejärjestelyjä myöhemmin, jotta tien aiheuttamaa haittaa kaavoitettavalle kiinteistölle voidaan vähentää. Ranta-asemakaavassa on varsin yleistä osoittaa kulkuyhteyksiä ohjeellisena, koska niiden sijainti tarkentuu vasta yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Ohjeellinen ajoyhteys-merkintätapana tuo joustavuutta tierasitteen siirtämiseen, sillä rasitetoimitus ei saa vaikeuta asemakaavan toteuttamista.</p> <p>Rasitteet perustetaan, muutetaan, siirretään ja lakkautetaan maanmittaustoimituksessa (rasitetoimitus tai yksityistietoimitus). Rasite perustetaan kiinteistölle ja merkitään kiinteistörekisteriin, jolloin rasite näkyy sekä kiinteistörekisteri- että rekisterikarttaotteessa. Rasite liittyy aina kiinteistöön ja on omistajavaihdoksista riippumaton. Rasitteella turvataan käyttöoikeuden jatkuvuus. Rasite on pysyvä, joten sen käydessä esimerkiksi tarpeettomaksi voidaan rasite myös lakkauttaa <u>vain</u> uudessa yksityistie- tai rasitetoimituksessa. Rasiteoikeuden perustamisesta, siirtämisestä, muuttamisesta ja lakkauttamisesta säädetään kiinteistönmuodostamislaisa. Pääsääntöisesti edellä mainitut toimenpiteet edellyttävät sopimuksen.</p> <p>Tieoikeutta voidaan muuttaa ja sen perusteella rakennettu tie saadaan siirtää 4 §:ssä säädettyjen edellytysten täytyessä olosuhteiden muuttumisen johdosta, jos:</p>

		<p>1) tien siirtämisellä voidaan poistaa tiestä tai sen käyttämisestä aiheutuva haitta tai vähentää sitä;</p> <p>2) tieosakas saisi huomattavaa hyötyä kulkuyhteyden lyhentymisestä; tai</p> <p>3) tien siirtäminen on liikenneturvallisuuden vuoksi välttämätöntä.</p> <p>Kiinteistön omistajan hakemuksesta tehtävä tien siirto hänen kiinteistölleen aiheutuvan tarkoitetun haitan poistamiseksi tai vähentämiseksi toteutetaan siirtämällä tie toiseen paikkaan hänen omistamallaan alueella. Erityisestä syystä tie voidaan siirtää muuallekin.</p> <p>Kaavaehdotukseen tehtävä muutos on vähäinen, joten kaavaehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.</p>
--	--	--