

ASIKKALA

VELHON RANTA-ASEMAKAAVAEHDOTUS

VASTINE EHDOTUKSESTA JÄTETTYIHIN LAUSUNTOIHIN JA MUISTUTUKSIIN

Ranta-asemakaavaehdotus oli MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä 9.10-11.12.2023 välisen ajan ja siitä pyydettiin lausunnot. Lausuntojen ja muistutusten johdosta esitän kaavan laatijana vastineenani seuraavaa. Kannanottojen sisällön kaavan laatija on pelkistänyt.

1 LAUSUNNOT

1.1 Hämeen ELY-keskus

Lausunto

- ELY-keskus on aiemmassa lausunnossaan todennut, että rantarakentamiselle maankäyttö- ja rakennuslaissa esitetyt sisältövaatimukset ja mitoitukseen perustuva maanomistajien tasapuolinen kohtelu toteutuvat. ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa hankkeesta.

1.2 Päijät-Hämeen liitto

Ei lausuntoa

Luonnosvaiheen lausunto: Päijät-Hämeen liitolla ei ole lausuttavaa ranta-asemakaavasta.

1.3 Tekninen lautakunta

Lausunto

- Kiinteistöllä syntyneet hulevedet pitää imeyttää kiinteistön alueelle. Muilta osin teknisellä lautakunnalla ei ole huomautettavaa.

Vastine

- Hulevedet ovat puhtaita sade- tai sulamisvesiä, joiden imeyttämismääräykseen ei tällä kaava-alueella ole erityistä tarvetta. Kysymys on koko kuntaa koskevasta periaatteesta, josta on luontevaa säätää rakennusjärjestyksellä tai yleiskaavalla. Vesien johtaminen Päijänteen tapaiseen suureen vesistöön ei aiheuta vesien viivytystarvetta.

Yhteenveto

- Ei muutostarvetta kaavaan.

1.4 Ympäristölautakunta

Lausunto

- Kiinteistölle Hyökynmaa 16-413-4-120 on myönnetty kaksi rakennuslupaa (09-289 ja 09-290) loma-asuntojen rakentamiseen. Rakennusluvut on myönnetty ranta-alueiden osayleiskaavan M-alueelle. M-alueelle rakentaminen on kielletty 100 metrin syvyisellä rantavyöhykkeellä. Rakennusluvut on myönnetty haja-asutusluonteisen rakentamisen periaatteella. Osayleiskaava sallii haja-asutusluonteisen rakentamisen rantavyöhykkeen ulkopuolella.
- Tila Mustikkamäki 16-413-4-138 on erotettu tilasta 4:120 maanmittaustoimituksella 2.6.2023. Yksi rakennuspaikka jää kiinteistölle 4:138 (rakennuslupa 09-290-R). Toinen paikka sijaitsee kiinteistöllä 16-413-4-130 Velhoranta. Tila 4:130 on erotettu kiinteistöstä 4:120 26.2.2015 kiinteistötoimituksella.
- Rantaosayleiskaavan mukainen rakennuspaikka on suurelta osaltaan jäämässä kiinteistön 4:138 puolelle ja sitä ollaan siirtämässä ranta-asemakaavalla 30-40 metriä itään, jolloin se siirtyisi kokonaan tilan 4:120 puolelle. Tilan 4:138 osalta ranta-alue olisi jatkossa M-aluetta ja näin ollen ranta-alueella säilyisi rakentamatonta rantaa.
- Yleiset määräykset -osassa tulee huomioida rakennusjärjestyksen 7 §:n yleinen vaatimus rakennusten etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla on oltava sellainen, että rantamaiseman luonnomukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Rakennusten ja rantaviivan välisellä vyöhykkeellä on säädettävä tai sinne on istutettava suojaavaa puustoa, ellei maisemasta muuta johdu.

Vastine

- Lausunnossa ei ole esitetty huomautettavaa kaavaratkaisun osalta.
- RA-aluetta koskeva rakennusten etäisyysvaatimus rannasta on yleiskaavan mukainen.

- Ranta-asemakaavan yleiset määräykset ja M-alueen kaavamääräys toteuttavat lausunnon tarkoittaman rantamaisen luonnonmukaisuuden vaalimisen.

Yhteenveto

- Ei muutostarvetta kaavaan.

1.5 Lahden museot / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo

Lausunto

- Viitaten 25.8.2021 luonnosvaiheesta antamaansa lausuntoon, museolla ei ole huomauttamista hankkeeseen arkeologisen kulttuuriperinnön tai rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta.

2. MUISTUTUKSET

2.1 Muistutus 1

Muistutus

- Kaavaselostuksen kohdassa 2.25 on kirjattuna, että määräalan ostaja on antanut valtuutuksen siihen, että yleiskaavan mukainen rakennuspaikka voidaan siirtää kantatilaksi jäävälle alueelle.
- Meille ei myynti- eikä kaupantekotilaisuudessa kerrottu lainkaan, että ostamallamme määräalalla on rakennuspaikka. Valtakirjaa pyydettyä meille on harhauttavasti kerrottu, että ostamallamme määräalalla on rakennuspaikasta vain aivan pieni osa, jolle ei voi mitään rakentaa. Katsomme, että emme ole antaneet lupaa siirtää rakennuspaikkaa, joka tosiasiallisesta sijaitsee noin 95 prosenttisesti meidän kiinteistöllämme.
- Koska meille ei missään vaiheessa ole valtakirjasta annettu kopiota, emme voi hyväksyä valtuutusta.
- Kaavaselostuksen kohdassa 3.1 mainitaan, että kaavoitus on käynnistetty maanomistajien aloitteesta. Kaavan suunnittelu on käynnistetty yksinomaan kiinteistön 16-413-4-120 omistajan toimesta emmekä me ole olleet millään tavalla siinä toimeksiannossa mukana. Näin ollen emme hyväksy kaavaselostuksessa olevaa mainintaa ” kaavoitus on käynnistetty maanomistajien toimesta”.
- ELY-keskus ei tiedä, että kiinteistöllämme 416-413-4-138 on lomarakennus [taustamaastossa] ja on tästä tietämättömänä olettanut, että kiinteistömme ranta-alueella sijaitseva laituri siirretään Hyökynmaa-tilalle. Tästä syystä katsomme, että ELY-keskukselta on pyydettävä uusi lausunto.

Vastine

- Määräalan [nykyisin tila Mustikkamäki 16-413-4-138] ostaja on 31.8.2020 allekirjoitetulla valtakirjalla ja suostumuksella antanut valtuutuksen siihen, että yleiskaavan mukainen rakennuspaikka voidaan siirtää kantatilaksi [Hyökynmaa16-413-4-120] jäävälle alueelle. Kyseinen sopimus sisältää myös suostumuksen ranta-asemakaavan laatimiseen. Kunnalla on hallussaan sopimusta koskeva kopio.
- Kaavoitusta on hakenut kiinteistön 16-413-4-120 omistaja. Lisäksi tilan 16-413-4-138 omistaja on em. valtakirjalla antanut suostumuksen ranta-asemakaavan laatimiseen. Kaavoitus on siten käynnistetty maanomistajien toimesta siten kuin kaavaselostuksessa on esitetty.
- Kaava-alueen ja sen ympäristön rakentamistilanne ja siten mm. kiinteistön 416-413-4-138 taustamaaston lomarakennus ilmenee mm. kaavaselostuksen kansikuvasta sekä kodista 1.1 ja 2.11. Kaava-alueen ja sen ympäristön rakentamistilanne on kaavaselostuksessa kuvattu asianmukaisesti. Uuden lausunnon pyytämiseen ei siten ole perustetta. Muistutuksen tarkoittama laituri ilmenee kaavakartasta sekä kaavaselostuksen kohdan 211 ilmakuva. Laituri ei sijaitse kaava-alueella eikä kaavalla näin ollen oteta kantaa laiturin sijaintiin.

Yhteenveto

- Muistutus eikä anna aihetta kaavan muuttamiseen.
- Kaavaselostuksen kartta-aineisto päivitetään tilan Mustikkamäki 416-413-4-138 lohkomistoimituksen (rekisteröity 2.6.2023) kiinteistörajoilla.

2.2 Muistutus 2

Tiiviin muistutuksen pituus on 14 sivua. Sen sisältöä on seuraavassa tiivistetty ja pelkistetty merkittävästi. Kysymyksessä on maanomistajan kaava. Sen vuoksi kaikkiin sellaisiin lukuisiin muistutuksen kohtiin, jotka koskevat kaava-asiakirjojen esitystekniikkaa, ulkoasua tai vastaavia makuasioita, ei ole tarpeen kuvata ja antaa vastinetta. Jos sisällöltään sama muistutus on toistettu useassa eri kohdassa, vastinetta ei ole toistettu. Muistutuksen sisältö käsitellään seuraavassa muistutuksen otsikoinnin mukaisesti.

2.21 Ydinmuistutus

Kiinteistö Hyökynmaa 16-413-4-120 omistaja on jo käyttänyt Päijänteen ranta-alueiden osayleiskaavan osoittaman yhden uuden omarantaisen loma-asunnon rakennuspaikan mukaisen rakennusoikeuden rakentamalla yleiskaavan voimassaoloaikana kaksi omarantaista loma-asuntoa, jolloin ranta-asetelmassa esitetty tarkoitus/tavoite ei ole mahdollista - yleiskaavan osoittamasta rakennusoikeudesta ei enää ole jäljellä siirrettäväksi.

Kiinteistöstä 16-413-4-120 Hyökynmaa muodostetut rakennuspaikat:

- Lohkomistoimituksessa (rekisteröity 26.2.2015) on muodostettu omarantainen loma-asuntokiinteistö Velhoranta 16-413-4-130. Muodostetulla kiinteistöllä sijaitsi lohkomisen aikana 87 m²:n suuruinen loma-asunto (rakennuslupa 2009) yleiskaavan M-alueella 100 metrin syvyisellä rantavyöhykkeellä. Kyseisellä alueella yleiskaava ei salli rakentamista. Myönnettyä rakennuslupaa ei ole edeltänyt poikkeamismenettely.
- Lohkomistoimituksessa (rekisteröity 2.6.2023) on muodostettu kiinteistö Mustikkamäki 416-413-4-138 (määräalan kauppa v. 2020). Muodostetulla kiinteistöllä sijaitsee 87 m²:n suuruinen loma-asunto (rakennuslupa 2009) yleiskaavan M-alueella. Rakennuslupavaiheessa rakentamisen on osoitettu sijoittuvan 100 metrin syvyisen rantavyöhykkeen ulkopuolelle, mutta rakennusluvassa voimassaoloaikana rakennetun vesialueen myötä rakentaminen sijoittui pääosin rantavyöhykkeelle.

Kiinteistön Hyökynmaa alueelle on yleiskaavassa osoitettu vain yksi uusi omarantaisen loma-asunnon rakennuspaikka. Ranta-asetelmä tosiasiallisesti johtaisi rantavyöhykkeellä uuteen rakennuspaikkaan ja lisäksi siten oikeusvaikutteisen yleiskaavan emätilaperusteista mitoittamista rakennuspaikkojen suhteen.

Maankäyttö- ja rakennuslaki asettaa ranta-alueiden loma-asetukselle erityisenä sisältövaatimuksena ranta-alueille jäävän riittäväksi yhtenäistä rakentamatonta aluetta [MRL 73 §]. Tilan Hyökynmaa M-alueella toteutettu rakentaminen on jo vähentänyt yleiskaavassa osoitettua rakentamatonta aluetta. Tosiasiallisesti rakentamattoman rannan osuutta pyritään ranta-asetelmassa edelleen vähentämään – ellei jopa poistamaan –, mikä ei taasen ole yleiskaavan ohjausvaikutuksen mukaista.

Asikkalan kunnan tulee taata maanomistajien yhdenvertainen ja tasapuolinen kohtelu sekä taata oikeusvaikutteisen yleiskaavan toteutuminen.

Vastine

- ELY-keskus on lausunnossaan todennut (kohta 1.1), että rantarakentamiselle maankäyttö- ja rakennuslaissa esitetyt sisältövaatimukset ja mitoittamiseen perustuva maanomistajien tasapuolinen kohtelu toteutuvat. ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa hankkeesta.
- Ympäristölautakunnan lausunnossa (kohta 1.4) on tarkasteltu kiinteistön Hyökynmaa alueella käytettyä rakennusoikeutta. Lausunnosta ilmenee, että kiinteistön Hyökynmaa 16-413-4-120 alueelle on myönnetty kaksi loma-asunnon rakennuslupaa osayleiskaavan M-alueelle. Lausunnosta on luettavissa, että rakennusluvut on myönnetty haja-asutusluonteisen rakentamisen periaatteella rantavyöhykkeen ulkopuolelle, jossa osayleiskaava sallii haja-asutusluonteisen rakentamisen. Rakennuslupien perusteena ei siten ole ollut yleiskaavassa osoitettu uusi rantarakennuspaikka, jonka sijaintia käsillä olevalla ranta-asetelmalla muutetaan. Lausunnossa ei ole esitetty estettä yleiskaavassa osoitetun rakennuspaikan siirrolle ranta-asetelmalla tavalla.
- Yleiskaavassa osoitetun rakennuspaikan vähäinen siirtäminen ei muuta yleiskaavan mitoittamista ja tarkoitusta.

- Maanomistajan tulee voida luottaa yleiskaavassa osoitetun uuden rakennuspaikan oikeellisuuteen.
- Rakennuspaikan siirrolla ei ole vaikutusta yhtenäisen rakentamattoman alueen määrään (MRL 73 §).

2.22 Kunnanhallituksen päätökset, kuulutus, nähtävilläolo ja lausuntopyyntö

Muistutus

- Pitkän muistutuksen sisältö ei toisteta eikä pyritä tiivistämään.

Vastine

- KH:n kokouksen 2.10.2023 § 233 esittelytekstin vähäisillä inhimillisillä epätäsmällisyyksillä ei ole merkitystä päätöksen tosiasiallisen sisällön, osallisten oikeusturvan tai päätöksenteon laillisuuden kannalta.
- Kaavaehdotuksen nähtävänäoloaika (9.10-11.12.2023) on jatkettu sen johdosta, että kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta päätettiin uudestaan toisessa KH:n kokouksessa. Kaavan ja kaavaselostuksen tosiasiallinen sisältö on pidennetyn kuulemisen ajan säilynyt ennallaan. Kaavaehdotus on kuulutettu nähtäville lain tarkoittamalla tavalla.
- Kaavaehdotusta koskevassa lausuntopyynnössä viitataan 23.5.2022 päivättyyn kaavaan, vaikka kaavaehdotuksen oikea päiväys on 23.5.2023. Lyöntivirheellä ei voi olla tosiasiallista merkitystä.
- Kaavaehdotuksena nähtävän ollut aineisto on sisältynyt kaavan laatijan yhteenvedon luonnosvaiheen palautteeseen. Lainsäädäntö ei edellytä luonnosvaiheen palautteen asettamista nähtäville.
- Kuulutuksen teksti "...ja siitä myydylle määräalalle 416-413-4-138" on epätäsmällinen, koska kyseistä määräalasta on 2.6.2023 tapahtuneen kiinteistön rekisteröimisen seurauksena muodostunut kiinteistö 416-413-4-138. Määräalan tuleva kiinteistötunnus 416-413-4-138 on kaavaprosessin aikana ollut ennakoitavasti käytössä, koska pitkään kestäneen maanmittaustoimituksen seurauksena se oli jo varhain tiedossa. Virhe ei vääristä kuulutuksen tosiasiallista sisältöä eikä voi loukata kenenkään oikeusturvaa.
- Luonto- ja maisemaselvityksen oikea päiväys on. 28.2.2021. Selvityksen tosiasiallinen sisältö on säilynyt samana koko kaavaprosessin ajan.

2.23 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Muistutus

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tulee päivittää mahdolliseen hyväksymisvaiheeseen, sillä olosuhteissa (esimerkiksi määräalasta muodostettu kiinteistö on sittemmin rekisteröity) on tapahtunut muutoksia.
- OAS:ssa on lukuisia kirjoitusvirheitä ja epätäsmällisyyksiä.
- Kaava-alueen olosuhteiden kuvausta tulee täydentää.

Vastine

- OAS:n laatimisesta säädetään MRL 63 §:ssä: Kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista.
- Lain tarkoittama aloitusvaiheen OAS on päivätty 31.5.2021 ja se on päivitetty 23.5.2023. OAS toteuttaa MRL 63 §:n tarkoituksen.
- Kaavan etenemisvaiheet on kuvattu tarkemmin kaavaselostuksen kohdassa 3.22.
- OAS:ssa ei ole tarpeen kuvata yksityiskohtaisesti alueen olosuhteita. Alueen olosuhteet kuuluu kuvata ja on kuvattu kaavaselostuksessa.
- Luontoselvityksen otsikonimen ei tarvitse olla sama kuin kaavan nimi.
- OAS:n kirjoitus- yms. virheet korjataan ennen hyväksymiskäsittelyä ja OAS päivitetään tarpeellisilta osin.

2.24 Kaavakartta sekä kaavamerkinnot ja -määräykset

Muistutus

- Rakennuspaikan ja M-alueen kaavamääräysten sanamuodot poikkeavat yleiskaavan sanamuodosta.
- Voisiko rakennuspaikka nro 1:n pinta-alan ilmaista kaavakartassa.
- M-alueen kaavamääräykseen on ehdottomasti sisällytettävä yleiskaavan M-kaavamerkintäalueen kaavamääräykset, sekä tuotava selkeästi esille yleiskaavan määritelmä rantavyöhykkeen

metrimääräulottuvuudesta rantaviivasta sisämaahan päin; ”100 metrin syvyisellä rantavyöhykkeellä on rakentaminen kielletty”.

- Onko M- merkinnässä määräyksineen järjeä, kun se on ristiriidassa vallitsevaan tilanteeseen?
- Ranta-asemakaavan kaavamääräykset ”Rakennuspaikan rakentamattoman osan puustoa tulee hoitaa siten, että puuston ominaispiirteet säilyvät ja maiseman luonne ei muutu.” ja ”Rantaan rajoittuvaa puustoa tulee hoitaa siten, ettei rannan maisemakuva muutu.” eivät sellaisenaan ole riittäviä vastaamaan yleiskaavan kaavamääräystä ”Rantavyöhykkeellä on säilytettävä ja ylläpidettävä riittävä puusto ja muu kasvillisuus, jolla varmistetaan rakennusten sopeutuminen ympäristöön ja rantavyöhykkeen luonnonmukainen toiminta.”. Näin ollen kaavamääräyksiä sekä M-kaavamerkintäalueen että yleisten määräyksien osalta on täydennettävä yleiskaavan määräyksellä.
- Tilasta tulee ilmaista kiinteistötunnuksen 16-413-4-138 lisäksi kiinteistön nimi Mustikkamäki.

Vastine

- Lain mukaan yleiskaava on yleispiirteinen suunnitelma, joka on ohjeena asemakaavan laatimiselelle (MRL 35 § ja 42 §). Asemakaavan tulee toteuttaa yleiskaavan tarkoitus, mikä ei edellytä yleiskaavan sanmuotojen käyttöä.
- RA-alueen ja M-alueen kaavamääräykset toteuttavat yleiskaavan tarkoituksen niin kuin kaavaselostuksesta tarkemmin ilmenee.
- Rakennuspaikan pinta-alaa ei kuulu esittää kaavakartassa. Pinta-ala (4510 m²) ilmenee kaavaselostuksesta.
- Ranta-asemakaavan yleiset puustoa ja rakentamista koskevat määräykset sekä M-alueen kaavamääräys toteuttavat yleiskaavan tarkoittaman rantamaiseman luonnonmukaisuuden vaalimisen.
- Kiinteistö Mustikkamäki 16-413-4-138 on rekisteröity *vasta* kaavaprosessin loppuvaiheessa 2.6.2023. Kiinteistön nimi Mustikkamäki lisätään kaava-asiakirjoihin.

2.25 Kaavaselostus

Muistutus

- Kaavan vireille tuloa koskevissa päiväyksissä on täsmentämisen tarvetta.
- Selostuksessa on lukuisia kirjoitusvirheitä.
- Luontoselvityksessä ei ole riittävästi kuvattu kaava-alueen edustan vesialueella aikojen saatossa tapahtuneita ruoppauksia ja rannan täyttöä. Luontoselvityksen otsikkonimi Velhonranta on epälooginen.
- Rakennetun ympäristön osalta selvitys on varsin puutteellinen, sillä aineistossa ei kerrota suunnittelualueen lähiympäristön toteutuneesta rakentamisesta.
- Kaikista kaava-alueeseen kohdistuvista yleiskaavamääräyksistä ei ole mainintaa kaavaselostuksessa.
- Pohjakartta on kovin suppea eikä kata ympäristöalueita. Koska pohjakarttaa ei ole hyväksytty vielä ehdotusvaiheessakaan, on kuulemiset pohjautuneet hyväksymättömään pohjakarttaan, ja tällöin kuulemisissa on mahdollisesti käytetty sellaista karttaa, mikä ei tule olemaan mahdollisessa hyväksymisvaiheessa.
- Kuka taho on tehnyt sopimuksen kaavan laatijan kanssa.
- Luonnosvaiheesta jätetyssä mielipiteessä on esitetty myös kaava-aineistoon korjauksia/täydennyksiä/vastaavia, joista ei ole mainittu mitään kaavaselostuksessa.
- Ranta-asemakaavoituksella tosiasiallisesti poistettaisiin kokonaisuudessaan rakentamaton ranta. Näin ollen yleiskaavan asettamat tavoitteet eivät toteudu. Kaavaselostuksesta on jätetty kokonaan mainitsematta, että ranta-asemakaava-alueen M-alue on omarantaisen kiinteistön Mustikkamäki 16-413-4-138 virkistyskäyttöinen ranta laitureineen ja venepaikkoineen. Virheellistä on väittää, että rakentamattoman rannan osuus säilytetään.
- Emätilatarkastelu-periaatteesta todetaan kaavaselostuksessa, että sen mukaan tilasta sovitun poikkeusajankohdan (emätila) jälkeen muodostetut rakennuspaikat luetaan tilan käyttämäksi rakennusoikeudeksi, joka vähennetään mitoitusperiaatteiden mukaisesta rakennusoikeudesta. Ranta-asemakaavan mukainen rakennuspaikka on vastoin oikeusvaikutteista rantaosayleiskaavaa sekä perustuslain 6 §:n määräystä. Täten kaavaselostuksessa toteama siitä, ettei ranta-asemakaavassa emätilatarkastelulla ole erityistä merkitystä, on varsin väärä.
- Kaavaselostuksessa todetaan, ettei ranta-asemakaavalla ole nähtävissä sosiaalisia vaikutuksia. Kuitenkin kaavalla lisätään alueen sosiaalisuutta (ts. alueelle (mm. Velhoniementielle) sijoittuneen enemmän

vapaa-ajanasukkaita), jota jotkut kiinteistönomistajat voivat kokea häiriöksi.

- Kaavaselostuksessa jätetään kertomatta, että ranta-asemakaava vaarantaa ilmeisen merkittävällä tavalla maanomistajien tasapuolisen kohtelun; perusteluina viitataan esille tuotuun omarantaisten loma-asuntokiinteistöjen lukumäärän kasvattamiseen suhteessa oikeusvaikutteiseen yleiskaavaan. Maanomistajien tasapuolinen kohtelu on käsiteltävä asianmukaisesti kaavaselostuksessa.
- Liikenteellisenä vaikutuksena ranta-asemakaava lisää jälleen yhden uuden talouden käyttävän tietä, jolla ei ole tiekuntaa eivätkä käyttäjät ole muutoinkaan järjestäytyneet. Tie kulkee allekirjoittaneen kiinteistön Metsälähti 16-413-4-135 maapohjalla. Liikenteellisenä vaikutuksena voidaan – ja pitääkin – huomioda myös omarantaisten rakennuspaikan vesiliikenne; tarpeellisuutta korostaa etenkin se, että ranta-asemakaavassa väitetty rakennuspaikan siirto siirtää oletettua rakennuspaikkaa entistä enemmän Laitorannan pohjukkaan.

Vastine

- Kaavan vireille tuloa koskevat päätökset täsmennetään kaavaselostukseen.
- Kaavaselostuksen kirjoitusvirheet ja epätäsmälliset ilmaisut korjataan.
- Luontoselvityksen laajuus perustuu kaavalla suunniteltuihin muutoksiin (MRL 9 §). Luontoselvityksen otsikonimen ei tarvitse olla sama kuin kaavan nimi.
- Ympäristön rakentamistilanne ilmenee mm. kaavaselostuksen kohdista 1.1 ja 2.11. Alueen olosuhteet ja kaavalla suunniteltu rakennuspaikan vähäinen siirtäminen eivät edellytä ympäristössä tapahtuneen rakentamisen tarkempaa selvittämistä (MRL 9§).
- Kaikkia kaava-alueeseen kohdistuvia yleiskaavamerkintöjä ja -määräyksiä ei ole tarpeen kuvata kaavaselostuksessa. Oleellista on kuvata kaava-alueeseen kohdistuva yleiskaavan ohjausvaikutus ja sen huomioon otto.
- Laki ei edellytä kaava-aluetta sanottavasti laajempaa pohjakarttaa.
- Ranta-asemakaava on maanomistajan kaava, jonka laadintaa koskevat maanomistajan ja kaava laatijan väliset sopimukset ovat yksityisoikeudellisia sopimuksia.
- Valmisteluvaiheen kuulemisen perusteella kaava-asiakirjoihin tehtyjä korjauksia/täsmennyksiä ei ole tarpeen selvittää yksityiskohtaisesti kaavaselostuksessa.
- Rakennuspaikan siirrolla ei ole vaikutusta yhtenäisen rakentamattoman rannan määrään (MRL 73 §). Yleiskaavassa M-merkinnällä on osoitettu myös sellaiset alueet, joihin kohdistuu virkistyskäyttöä ja joissa säilytetään veneitä.
- Yleiskaavassa osoitetun rakennuspaikan vähäinen siirtäminen ei muuta yleiskaavan mitoitusta ja tarkoitusta. Maanomistajan tulee voida luottaa yleiskaavassa osoitetun uuden rakennuspaikan oikeellisuuteen.
- Tilan käyttämisen rakennusoikeuden ja yleiskaavassa osoitetun uuden rakennuspaikan osalta viitataan edellä kohdan 2.21 vastineeseen
- Kaavan valmisteluvaiheessa luonnoksesta esitettiin yksi mielipide, jonka jättäjä on sama kuin käsillä olevan muistutuksen tekijä. Kaavaehdotuksesta jätettiin kolme kaavaa vastustavaa muistutusta. Loma-asunnon omistaja, jonka viereen rakennuspaikka siirretään, ei ole vastustanut kaavaa. Itse rakennuspaikan siirrolla ei ole nähtävissä sosiaalisia vaikutuksia.
- Kaavaselostuksessa ja edellä mm. kohdassa 2.21 on tuotu esille, että kysymyksessä on yleiskaavan muokaisen uuden rakennuspaikan siirto. Maanomistajan tulee voida luottaa yleiskaavassa osoitetun uuden rakennuspaikan oikeellisuuteen. Siirto ei voi vaarantaa maanomistajien tasapuolista kohtelua.
- Kaavaselostuksen kohdasta 5.9 ilmenee, että alueelle johtaa olemassa yksityistie, jota varten on perustettu tierasite Kanavankulmantieltä Velhoniementien kautta. Rakennuspaikan vähäinen siirto ei vaikuta tien käyttöön.

2.26 Luonto- ja maisemaselvitys

Muistutus

- Luontoselvityksessä ei ole riittävästi kuvattu kaava-alueen edustan vesialueella aikojen saatossa tapahtuneita ruoppauksia ja rannan täyttöö.

Vastine

- Luontoselvityksen laajuus perustuu kaavalla suunniteltuihin muutoksiin (MRL 9 §). Luontoselvityksen otsikonimen ei tarvitse olla sama kuin kaavan nimi.

Viitaten MRL 67 §:ään, pyydän saada tiedokseni kaavaa koskevan mahdollisen hyväksymispäätöksen muistutuksessa mainittuun postiosoitteeseen.

Yhteenveto muistutukseen 2

Muistutus ei anna aihetta kaavan muuttamiseen. Kaava-asiakirjoihin tehdään vastineen mukaiset korjaukset.

2.3 Muistutus 3

Muistutus

- Kaavaselostuksessa annetaan ymmärtää, että yleiskaavan mukainen uusi rakennuspaikka olisi edelleen käyttämätön ja sitä voitaisiin nyt siirtää paikasta toiseen.
- Kyseinen uusia rakennuspaikka on kuitenkin ollut 18.5.2006 lohkomistoimituksessa muodostuneen kiinteistön Hyökynmaa 16-413-4-120 alueella ja tullut käytetyksi kiinteistölle myönnettyjen kahden rakennusluvun myötä. Näissä rakennusluvista (9/289 ja 9/290) on lupapäätöksessä määritetty rakennuspaikaksi käytännössä koko ao. tilan pinta-ala 50800 m², siis mukaan lukien nyt käsiteltävänä olevan ranta-asemakaavan alue.
- Näiden rakennuslupien mukaisista uusista loma-asunnoista eteläisempi sijaitsee asemapiirroksesta mitattuna n. 77.5 m:n päässä vesirajasta. Rakentamiselle ei tiettävästi ole anottu poikkeuslupaa. Ollakseen maankäyttö- ja rakennuslain mukainen, on tämän rakennuksen rakentamisessa jo aikanaan käytetty uuden loma-asunnon rakennuspaikka, jossa rantaetäisyys on alle 100 m. Näin ollen nyt valmis-teilla olevan ranta-asemakaavan alueella ei ole käytettävissä enää uuden loma-asunnon rakennuspaikkaa.

Vastine

- Ympäristölautakunnan lausunnossa (kohta 1.4) on tarkasteltu kiinteistön Hyökynmaa alueella käytettyä rakennusoikeutta. Lausunnosta ilmenee, että kiinteistön Hyökynmaa 16-413-4-120 alueelle on myönnetty kaksi loma-asunnon rakennuslupaa osayleiskaavan M-alueelle. Lausunnosta on luettavissa, että rakennusluvut on myönnetty haja-asutusluonteisen rakentamisen periaatteella rantavyöhykkeen ulkopuolelle, jossa osayleiskaava sallii haja-asutusluonteisen rakentamisen. Rakennuslupien perusteena ei siten ole ollut yleiskaavassa osoitettu uusi rantarakennuspaikka, jonka sijaintia käsillä olevalla ranta-asemakaavalla muutetaan. Lausunnossa ei ole esitetty estettä yleiskaavassa osoitetun rakennuspaikan siirrolle ranta-asemakaavan osoittamalla tavalla.
- Maanomistajan tulee voida luottaa yleiskaavassa osoitetun uuden rakennuspaikan oikeellisuuteen.

Yhteenveto

- Muistutus eikä anna aihetta kaavan muuttamiseen.

Helsinki 2.2.2024

TERRAPRPO OY

Tapio Toropainen
dipl. ins.