

RUOTSALAISEN RANTAOSAYLEISKAAVA

Kaavaehdotus II

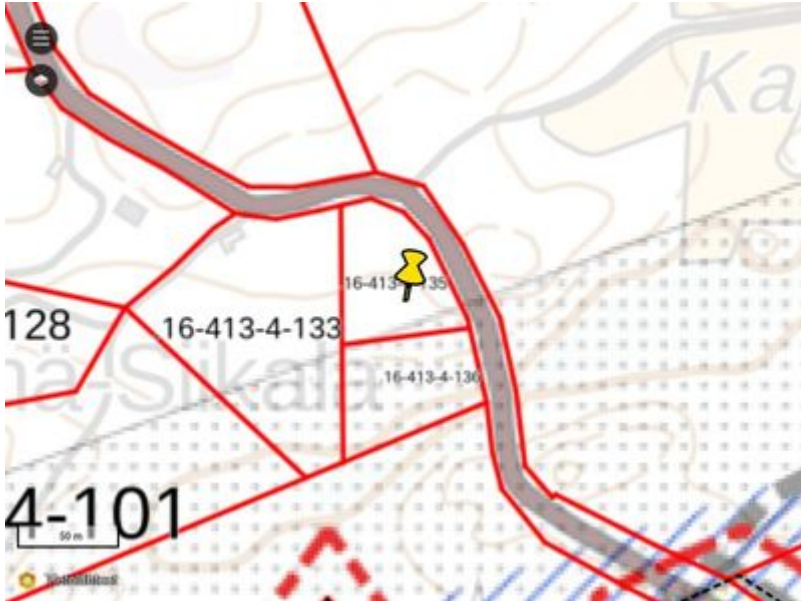
Palautteen tunniste: 656

Tallennusaika: 04.09.2025 15:41

Liitteet: Muistutus Ehdotusvaihe II [REDACTED].pdf

Vastaajan nimi: [REDACTED]

Vastaajan sähköposti: [REDACTED]



Muistutuksen vapaamuotoinen kuvaus perusteluineen (mikäli muistutus koskee uusien rakennuspaikkojen siirtämistä, niin kuvaa tähän mistä ne siirretään ja miksi sekä niiden lukumäärä)

Allekirjoittanut vaatii kiinteistölleen Kanavankulmantien läheisyyteen kaavassa osoitettavaksi ympärivuotisen asunnon (AO-kaava-merkintä), tai vähintään loma-asumisen (RA-kaava-merkintä), rakennuspaikan koko palstan pinta-alalle tapauskohtaisen harkinnan perusteella nojautuen AKL 39 & 4 momenttiin.

Tarkemmat perustelut ovat kirjaamoon toimitetussa 26.8.2025 päivättyssä muistutuksessa.

Omistatko alueen, jota palaute koskee

Omistan kokonaan

Kaavoittajan vastine: Johtaa muutoksiin

Kiinteistöön Metsälahti (16-413-5-135) liittyvät asiat:

Rantayleiskaavojen tavoitteena on yleisesti ottaen se, että niillä ratkaistaan ranta-alueen rakentaminen. Tämä johtuu siitä rannalle ei saa lähtökohtaisesti rakentaa ilman kaavaa. Tämä perustuu AKL:n 72 §:ään:

”Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennuskohdetta ilman ase-makaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena.”

Tämä on tullut huomioida myös Ruotsalaisen rantaosayleiskaavassa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa sekä kaavan mitoitusperiaatteissa on vuodesta 2022 lähtien tuotu esiin, että kaava-alueen laajuus on 100 – 200 m rannasta. Mitoitusperiaatteissa on lisäksi tuotu esiin periaatteet, joiden mukaan rakennusoikeutta muodostuu. Rakennusoikeutta muodostuu ainoastaan rantaviivasta. Kyseisellä tilalla ei ole rantaviivaa, joten perusteita rakennuspaikan osoittamiselle ei mitoitusperiaatteiden mukaan olisi. Ensisijaisesti tästä syystä on tarkoituksen mukaista jättää kaikki tämän kaltaiset ranta-alueen ulkopuoliset alueet kaavan ulkopuolelle, koska kaava tällaisin mitoitusperiaatein estäisi niiden rakentamisen. Näin niiden rakentamismahdollisuudet on tarkoituksenmukaista ratkaista muunlaisin menettelyin.

Hallinto-oikeudessa kaatuneet edelliset kaavat ovat jossain määrin toimineet pohjana nyt laaditulle kaavalle. Yksi tällaisista asioista oli kaava-alueen raja. Kaava-alueen raja kuitenkin muutettiin koko kaava-alueella lähtökohtaisesti siten, että kaava ratkaisee vain rantarakentamisen em. tavoin.

Metsälahti kiinteistö sijoittuu lähimmillään noin 300 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Tällöinkin lähin rantaviiva on Kalkkisten kanavan allas ja väliin jää vielä ranta-asemakaavoitettu alue, joka ei sekään kuulu yleiskaava-alueeseen. Tilan rakentaminen ratkaistaan haja-asutusluonteisena rakentamisena, jolloin se ei edellytä poikkeamislupaa. Rakentamismahdollisuudet ratkaistaan hakemalla rakennuslupaa.

AKL:n 39 §:n 4 momentti koskee tilannetta, jossa yleiskaava aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa. Ruotsalaisen rantaosayleiskaavan tapauksessa tilalle ei ole tulossa yleiskaavaa eikä näin ollen yleiskaava voi ko. pykälän mukaisesti tulkita aiheuttavan tällaista haittaa.

Muistuttajan esiin nostama epäoikeudenmukaisuus ratkaistaan muilla keinoin kuin rantayleiskaavalla.

Muuta:

- a) Kaavamääräystä ei ole tarpeen tarkentaa. Asia selitetään tarkemmin kaavaselostukseen. Puuston säilyttäminen liittyy rantaan ulottuvaan rakennuspaikan puuston pääasialliseen säilyttämiseen.
- b) Venetalasta/katosta ei ole tarpeen erikseen mainita, koska niissä ei ole varsinaista lattiaa
- c) (Kolopuut 30 m rantavyöhykkeellä) Kaavamääräystä ei ole tarpeen tarkentaa. Määräyksen käytännön soveltaminen selitetään tarkemmin kaavaselostukseen, jotta sen tarkoituksenmukaisuus ilmenee selvemmin.
- d) (Kaava ei estä poistamasta tiettyjä puita) Kaavamääräystä ei ole tarpeen tarkentaa. Määräyksen käytännön soveltaminen selitetään tarkemmin kaavaselostukseen, jotta sen tarkoituksenmukaisuus ilmenee selvemmin.
- e) Kaavaan osoitetut AO-rakennuspaikoista vain yksi on alle 2 300 m². Tämä rakennuspaikka sijoittuu Kalkkisten sillasta hieman kanavan suuntaan Kesäniemeen. Näin ollen 6 % rakennusoikeudella vain tämän rakennuspaikan rakennusoikeus jää alle 130 k-m². Kaavamääräystä kuitenkin muutetaan siten, että myös AO-rakennuspaikoilla vähimmäisrakennusoikeus on 130 k-m².
- f) Kaavamääräysten 1 §:ään tarkennetaan ... asuin/lomarakennuspaikan...
- g) Maakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen määräyksen loppuun lisätään tarkemmin selostuksen kohta, jossa arvot on kuvattu
- h) Yleiset määräykset – RA-e: RA-e -merkintä poistetaan yleisten määräysten listasta, koska e oli osoitettu /e lisämerkinnällä eikä omalla indeksimerkinnällä. Suora rakennuslupa koskee myös näitä lisämerkinnöin osoitettuja rakennuspaikkoja.
- i) Kaavan enimmäisrakennusoikeuden estämättä rakentaminen: Yleisen määräyksen muoto muutetaan ... Rakennuspaikan enimmäisrakennusoikeuden estämättä voidaan tuhoutuneen... Muilta osin määräystä ei ole tarpeen tarkentaa yleiskaavan ohjausvaikutuksen luonteen johdosta tarkentaa.
- j) Puustoisien rantavyöhykkeen syvyys: Kaavassa olevat määräykset eivät ole voimassa kaava-alueen ulkopuolella. Yleiskaavan ohjausvaikutus on tältä osin riittävä eikä asiaa ole tarpeen tarkentaa.
- k) Saunan vähimmäisetäisyys rantaviivasta: Etäisyydet esitetään taulukossa, jotta niitä ei voi tulkita kuin yhdellä tavoin. Tarkoitus on, että pohjapinta-alaltaan yli 40 m² saunaa ei saa rakentaa alle 30 m rannasta.
- l) Rakennusoikeuden määrä / pinta-ala: RM ja AO -alueiden määräykseen täsmennetään sama periaate 6 % rakennusoikeudesta kuin RA -alkuisilla merkinnöillä.
- m) Rakennusoikeuslaskelman selitys – Pinta-ala (ha) -sarakkeen selityksestä puuttuu AO jne: Sarakkeen selityksen loppu muutetaan muotoon: ”enimmäisrakennusoikeus (6 %) lasketaan tilan siitä pinta-alasta, joka on osoitettu kaavaan rakentamiselle varattuna alueena (esim. RA/AO).”
- n) Rakennusoikeuslaskelman selitys – Sarakkeiden sijainti: Sarakkeet siirretään samaan

järjestykseen kuin laskelmassa.

o) Rakennusoikeuslaskelma – sarakkeiden yksiköt: Sarakkeet on selitetty erillisessä selitteessä ja näin ollen ei jää epäselvyyttä millaisia yksiköitä kussakin on käytetty. Näin ollen itse laskelman sarakkeiden otsikointiin ole välttämätöntä tehdä esitettyä muutosta.

p) Rakennusoikeuslaskelma + Rakennusoikeuslaskelman selitys – yhdistäminen: Sarakkeiden selitteet liitetään osaksi rakennusoikeuslaskelmaa.

q) Uusina rakennuspaikkoina ei AO-kaava-aluemerkintöjä: AO-merkintöjen osoittaminen olisi lähtökohtaisesti perusteltua yleiskaavalla. Ongelman muodostaa maanomistajien tasapuolinen kohtelu, koska merkinnän tulisi perustua muuhunkin kuin maanomistajan esittämään toiveeseen. Tätä varten määritettiin kriteeristöä ja luonnosvaiheessa esitettiin tähän kriteeristöön perustuen at-vyöhykkeet, joiden sisä-puolella käyttötarkoituksen muuttaminen ei vaatinut poikkeamislupaa. Jo tuolloin ilmeni, että rajan vetäminen oli melko vaikeaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun näkökulmasta. Lisäksi at-vyöhykkeiden sisään jäi väistämättä melko paljon rakennuspaikkoja. Kaavalla tuli arvioida sen aiheuttamat vaikutukset, mikäli kaava toteutuu sen sallimissa rajoissa. Vakituisen asutuksen lisääntymisestä aiheutuva haitalliset vaikutukset nousivat niin suuriksi, että kaavaratkaisu ei olisi täyttänyt yleiskaavan sisältövaatimuksia. Tämän johdosta at-alueet poistettiin eikä uuden vakituisen asutuksen osoittamiselle löydetty sellaista keinoa, joka kohtelisi maanomistajia tasapuolisesti siten, että kaava täyttäisi sille asetetut sisältövaatimukset. Yksittäisten uusien rakennuspaikkojen osoittaminen AO-merkinnällä vaatii selkeän kriteeristön, jotta maanomistajien tasapuolisuus voidaan turvata. Mikäli tällainen kriteeristö löytyi-sikin, niin sen tulisi olla koko kunnan alueen kattava eikä rajoittua vain kyseiselle kaava-alueelle. Tällä tavoin tasapuolisuus turvattaisiin samoin periaattein koko kunnan alueella.

r) Kaavaselostus: kaavan vaikutukset – kohtuuttoman haitan arviointi: Kohtuuttoman haitan arviointia (AKL 39 §) ei ole tarpeen erikseen sisällyttää kaavaselostukseen. Niiltä osin kuin osalliset ovat tuoneet esiin kohtuuttomuuksia, on riittävää, että ne on käsitelty kaavoittajan laatimissa vastineissa.

s) Kaavakartta – kiinteistötunnuksen puuttuminen: 16-413-4-85 kiinteistötunnus näytetään kaavakartalla jatkossa.

t) Tavoitteet ja mitoitusperiaatteet - 2.5 Viranomaisten tavoitteet puuttuu: Edellisen vaiheen kaavoittajan vastine oli epäselvä, koska siinä viitattiin maakuntakaavan palautteeseen. Tällä vastineella korjataan, että Viranomaisten tavoitteet ilmenevät yleiskaavasta annetusta palautteesta.

u) Ranta-alue ja rantavyöhyke: Kyseisten käsitteiden osalta kaavaselostukseen ja OAS:aan tarkennetaan näiden termien käyttöä. Kaavan tavoitteita ja mitoitusperiaatteita ei muuteta, koska niiden sisältö tahdotaan pitää koskemattomana.

v) Kaava-alue ja ranta-alue – kaavakartta-alueella ranta-alueen ulkopuolinen alue: Kaava-alueeseen ei ole otettu mukaan ranta-alueen ulkopuolisia (kytkeytyviä) alueita. Tämä tuodaan kaavaselostukseen selkeämmin esiin.

x) I-ehdotusvaiheesta annettujen muistutukset ja vastineet kunnan päättävälle elimille:

y) Kunnan perusteltua kannanottoa muistutukseen ei ole ilmoitettu muistutuksen tekijälle: Kaikille kaava-ehdotuksesta I muistutuksen jättäneille on lähetetty 19.6.2025 seuraava sähköposti osoitteesta

markus.hytonen@plandisain.fi:

"Hei!

Kaavaehdotukseen tuli useita muutoksia, joten kaavaehdotuksesta oli laadittava uusi nähtäville asetettava versio. Oleelliset muutokset on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa 3.1.5. Muutosten johdos-ta Asikkalan kunnanhallitus päätti 16.6.2025 kokouksessaan asettaa kaavaehdotuksen II aineistot nähtäville 23.6. – 29.8.2025. Aineistot ja tarkemmat tiedot palautteen jättämisestä löytyvät täältä (linkki kaavan verkkosivuille). Kaavan verkkosivuilta löytyy laajemmin tietoa kaavaprosessista.

Hyvää Juhannusta ja aurinkoista kesää!"

Kaavan verkkosivuilta löytyivät vastineet kuhunkin muistutukseen."

z) Kaava-aineistomateriaalin sisältämät kirjoitusvirheet / vastaava asiakirjojen stilisointi: Muistutuksessa esiintuodut kirjoitusvirheet korjataan siltä osin kuin ne ovat tarpeen. OAS - päivitetään seuraavaan vaiheeseen, korjataan päiväysvirhe päiväysmuutoslakiin ja muutetaan MRL > AKL.

Lopuksi ilmoittamisista

Kaavan hyväksymisestä ilmoitetaan viipymättä kaikkia kaavaehdotuksesta II muistutuksen jättäneitä.

Asikkalan kunta / Kaavoitus
kirjaamo@asikkala.fi

Allekirjoittanut vaatii kiinteistölleen Kanavankulmantien lähelsyyteen kaavassa osoitettavaksi ympärivuotisen asunnon (AO-kaavamerkintä), tai vähintään loma-asumisen (RA-kaavamerkintä), rakennuspaikan koko palstan pinta-alalle tapauskohtaisen harkinnan perusteella nojautuen AKL 39 § 4 momenttiin.

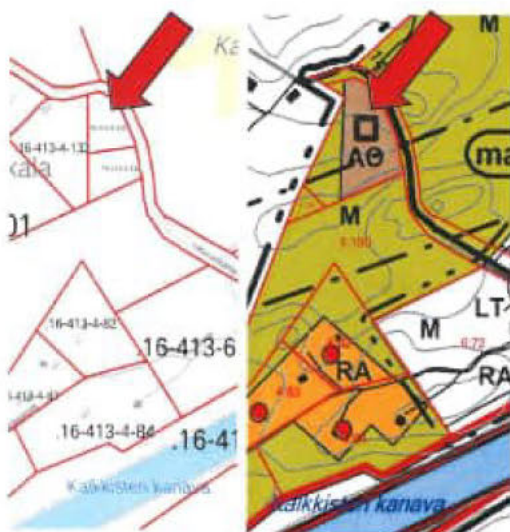
Ruotsalaisen rantaosayleiskaava (ns. III-kierros), II-ehdotus julkisesti nähtävillä 23.6.–29.8.2025

KIINTEISTÖN METSÄLAHTI 16-413-4-135 OMISTAJAN MUISTUTUS II-EHDOTUKSESTA

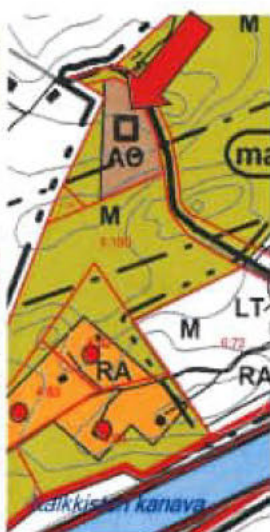
1 Tausta

Nykyisen 16-413-4-135 Metsälahti -kiinteistön Kanavankulmantien viereisen palstan pinta-ala (Kuva A) on kokonaisuudessaan kuulunut I-kierroksen (hyväksytty v. 2012, kumottu v. 2014) kaavaprosessissa kaava-alueeseen, ja II-kierroksen kaavaprosessissa (hyväksytty v. 2017, kumottu v. 2018) koko pinta-alan lukeutuvan AO-kaavamerkintäalueeksi hyväksytyssä kaavakartassa (Kuva B).

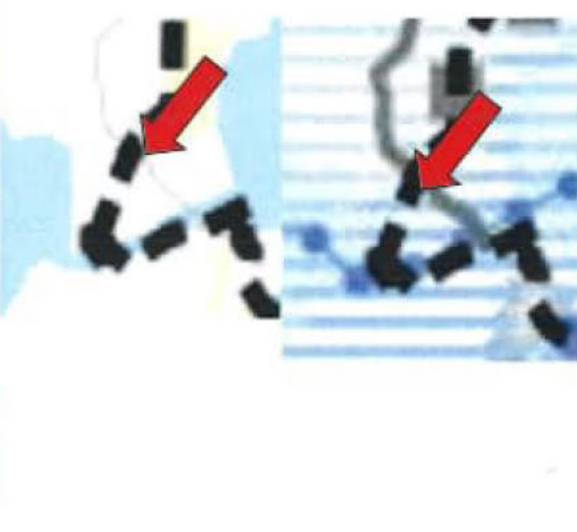
Kiinteistön kyseinen palsta lukeutui kaava-alueeseen vielä nyt muistutuksen kohteena olevan III-kierroksen kaavaprosessin OAS-vaiheessa (Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma Kuva 1. (s. 3)); alla suurenno (Kuva C). Samoin II-ehdotusvaiheen kaavaselostuksen Kuva 3.:ssa (s. 10) osoitetussa aluerajauksessa kiinteistön kyseinen palsta lukeutuu kaava-alueeseen; alla suurenno (Kuva D). Kuitenkin II-ehdotusvaiheen kaavakartassa kiinteistön kyseinen palsta ei lukeudu kaava-alueeseen; alla suurenno (Kuva E).



Kuva A



Kuva B



Kuva C



Kuva D



Kuva E

Asikkalan kunta kaavan laadittajana on sisällyttänyt II-kierroksen suunnitteluun myös ranta-alueen ulkopuolisia alueita (hyväksymisvaiheen Kaavaselostus, s. 2), vaikka näihin ei kuitenkaan sovelleta rantarakentamiseen liittyviä maankäyttö- ja rakennuslain pykälää (Vastineet kaavaehdotuksesta annettuihin muistutuksiin, s. 45, 7 kohta) eikä niillä ole vaikutusta rantaan niiden sijoittuen mitoitettavan alueen ulkopuolelle (hyväksymisvaiheen Emätilaselvitys- ja mitoitustaulukko). Nyt tämän III-kierroksen II-ehdotusvaiheen muistutuksen kohteena oleva palsta on juurikin tällainen, eli se maapohjaltaan lukeutuu II-kierroksen rantaosayleiskaavan kaava-alueeseen kuitenkin olematta ranta-aluetta (hyväksymisvaiheen Emätilaselvitys- ja mitoitustaulukko, s. 5).

Asikkalan kunta on pitänyt jokseenkin kriittisen tärkeänä sisällyttää II-kierroksen rantaosayleiskaavaan myös ranta-alueen ulkopuolisia alueita, sillä vaikka maanomistajana allekirjoittanut on säännönmukaisesti II-kierroksen luonnosvaiheen mielipiteessä ja ehdotusvaiheen muistutuksessa vaatinut perustellusti ensisijaisesti palstan maa-alueen poistamista kaava-alueelta kaava-alueen rajausta muuttaen, ei Asikkalan kunta tähän kuitenkaan suostunut. Perusteluiksi muistutuksen vastineessa (Vastineet kaavaehdotuksesta annettuihin muistutuksiin, s. 45, 8 kohta) todetaan, että "Asikkalan kunta on tehnyt päätöksen kaava-alueen rajoista ja tarkasteltavasta kokonaisuudesta eikä päätöksen tai rajauksen muutokseksi ole kaava-alueen pienentämisen osalta nähty perusteluja. Kunta saa päättää alueen, jonka katsoo parhaaksi kaavoitettavaksi kokonaisuudeksi."

26.8.2025

II-kierroksen hyväksytyn kaavan kumoamiseen johtaneet syyt eivät liittyneet kaava-alueen rajauksiin edellä kuvatulla tavalla. Näin ollen on vähintäänkin hämmästyttävää, että III-kierroksen kaavaprosessin aikana osallistumis- ja arviointivaiheesta luonnosvaiheeseen on kaava-alueen rajausta supistettu, jolloin kaava-alueeseen ei enää sisälly ranta-alueen ulkopuoleisena alueen allekirjoittaneen omistaman kiinteistön palsta, vaikka kaava-alueen rajaukset eivät ole olleet I- ja II-kierroksen kaavojen hallinto-oikeuden päätöksissä ongelmakohtina. III-kierroksen kaavaprosessissa, eikä nyt nähtävillä olevan II-ehdotusvaiheen kaavaehdotuksessa, ei ole tuotu laisinkaan esille perusteluita, miksi kaava-alueen suunnittelua ja rajausta on supistettu.

Allekirjoittanut maanomistajana on vaatinut III-kierroksen luonnosvaiheen mielipiteessä ja I-ehdotusvaiheen muistutuksessa kiinteistölleen Kanavankulmantien läheisyyteen kaavassa osoitettavaksi ympärivuotisen asunnon (AO-kaavamerkintä), tai vähintään loma-asumisen (RA-kaavamerkintä), rakennuspaikan koko palstan pinta-alalle tapauskohtaisen harkinnan perusteella nojautuen maankäyttö- ja rakennuslain 39 § 4 momenttiin (nyk. alueidenkäyttölaki). Valitettavasti allekirjoittaneelle ei ole vastineissa vastattu siihen, miksi suunnittelussa ja kaavakartalla ranta-alueen ulkopuoleisena alueena kyseessä oleva palsta on rajattu kaavan ulkopuolelle suunnittelualuetta supistaen. Valitettavasti myöskään vastineissa ei ole vastattu siihen, millä perustein Asikkalan kunta katsoo, ettei edellä kuvattu rajauksen supistaminen loukkaisi alueidenkäyttölain 39 § 4 momentin säännöstä nyt kyseessä olevassa tapauksessa.

2 Kohtuuton haitta maanomistajalle

Alueidenkäyttölain 39 § 4 momentin nojalla "yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa".

Maanomistajalle, eli allekirjoittaneelle, syntyisi kohtuuton taloudellinen haitta, mikäli yleiskaavassa ei palstalle osoitettaisi rakennuspaikkaa, joka on sisällynyt hyväksytyyn yleiskaavaan II-kierroksella.

Alueella on ollut allekirjoittaneen yksin hakemana kiinteistötoimitus, jonka loppukokouksessa vuonna 2018 toimitusinsinööri on todennut mm. seuraavaa:

"Toimitusinsinööri totesi, että vaikka rantayleiskaava on vielä voimassa lainvoimaa itäisen palstan kohdalla [kyseessä oleva palsta], on todennäköistä, että alueelle jää voimaan nykyinen rakennuspaikkamerkintä AO.

Toimitusinsinööri totesi, että koko tilaa ei voi jakaa kahdelle omistajalle, koska jakaminen johtaisi siihen, että toinen osakas saisi tilan osan, minkä arvo on selvästi yli 30 % hänelle kuuluvasta osuudesta ja toinen osakas saisi vastaavasti selvästi alle 30 % hänelle kuuluvasta osuudesta.

Jos jako tehtäisiin niin, että toinen osakas saisi itäisen palstan K3 [osittain kyseessä oleva palsta] ja toinen osakas koko läntisen rantaan rajoittuvan palstan, pitäisi tämän läntisen palstan arvon nousta nykyisestä merkittävästi ja jotta tilikorvauksilta välttyttäisiin, arvon pitäisi olla vastaava kuin nyt arvioitu itäisen palstan arvo eli vähintään 15000 euroa.

Toimitusinsinööri päätti jättää toimituksen sikseen kiinteistönmuodostamislain 179 §:n perusteella.

Kiinteistönmuodostamislain 210 §:n mukaan sikseen jätetyn toimituksen kustannukset maksaa hakija, erityisestä syystä voidaan hakijan ohella muukin asianosainen määrätä osallistumaan toimituskustannuksiin kohtuullisen perusteen mukaan.

Toimitusinsinööri päätti, että sikseen jätetyn halkomisen toimituskustannuksista vastaavat kiinteistö 16-413-4-129 Vähä-Ranta ja tilan omistajat siten, että hakija [redacted] vastaa 3/4 osaa ja [redacted] vastaa 1/4 osaa."

Sikseen jätetystä kiinteistötoimituksesta allekirjoittaneen maksettavaksi tuli 3 700 euroa.

Tapaus osoittaa sen, että kiinteistötoimitus jouduttiin päättämään viemättä loppuun kaavan AO-kaavamerkintään pohjautuen, ja täten toimitus jäi sikseen, ja edelleen allekirjoittaneelle syntyi tuhansien eurojen kulu. Kun kaava ei saanut lainvoimaa, oli tilanne muuttunut siten, että uusi kiinteistötoimitus voitiin hakea ja toimittaa loppuun. Tässä yhteydessä II-kierroksen kaavaprosessin AO-kaavamerkinnän alainen palsta jaettiin pinta-alallisesti puoliksi, jotta kummallekin omistajalle taattiin pinta-alallisesti mahdollisuus rakennuspaikkaan. Nyt valitettavasti kuitenkin kaava-alueesta on kyseinen palsta jätetty

26.8.2025

kokonaan pois. Mikäli työnalla olevassa kaavassa ei kyseiselle palstalle osoitettaisi rakennuspaikkaa, osoitettaisi kaava aiheuttaneen maaomistajalle kohtuutonta haittaa.

On selvää, että kaava aiheuttaisi kohtuutonta haittaa maanomistajalle, mikäli kiinteistön kyseiselle palstalle ei osoitettaisi rakennuspaikkaa. Kiinteistön palsta on arvostettu ympärivuotisen asunnon rakennuspaikkana kiinteistötoimituksessa, jonka johdosta allekirjoittaneelle maanomistajalle on syntynyt tuhansien eurojen kulu. Oikeudenmukaista, ja loukkaamatta alueidenkäyttölain 39 § 4 momentin säännöstä, on sisällyttää kaavaan rakennuspaikka.

Rakennuspaikan osoittaminen kaavassa kyseessä olevalle palstalle ei loukkaa kaavan tarkoitusta muun muassa seuraavin osin:

- II-ehdotusvaiheen kaavaselostuksen 5.1.3 -kohdassa todettu kaava-alueen rajautuminen Asikkalan Päijänteen rantaosayleiskaavaan toteutuu edelleen vaatimuksen hyväksymisen jälkeen.
- Kiinteistön kyseinen palsta ei lukeudu maakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen (kaavaselostuksen Kuva 7. (s. 16)) eikä maakuntakaavan rakennetun kulttuuriympäristön alueeseen (kaavaselostuksen Kuva 8. (s. 17)), joten palsta on tältä osin vapaa kulttuuriympäristön luokituksesta.
- Ympärivuotisen asunnon luokitusmyöntämistä puoltaa se, että palsta on rajanaapuri Asikkalan Päijänteen rantaosayleiskaavassa AM-kaavamerkintäalueen kiinteistölle, ja kyseisen AM-kaavamerkintäalueen osoitetun asuinrakennuksena II-kaavaehdotuksen selostuksessa (Kuva 15. (s. 23)).
- Rakennettu tieverkosto tukee rakentamisen kaavamerkintää, sillä palsta rajoittuu yleiseen tiehen eli Kanavankulmantiehen.
- Palstan maapohja on todettu rakentamiseen soveltuvaksi yleiskaavan II-kierroksella ja osoitettu siten rakennusoikeutta sisältävänä rakennuspaikkana (AO-kaavamerkintä) hyväksytyssä II-kierroksen kaavakartassa.
- Rakennuspaikan osoittaminen ei lisää rantarakentamista Ruotsalaisen rannalle.
- Kun tavoitteiden ja mitoitusperiaatteiden tarkentavissa periaatteissa (s. 7) todetaan, että kaavaan voidaan ottaa mukaan ranta-alueen ulkopuolisia alueita, voidaan kaava-alueeseen lukeutuvaksi ottaa myös allekirjoittaneen omistama palsta; kaava-alueen rajauksen palauttaminen osittain II-kierroksen hyväksytyn mukaiseksi ei vaaranna kaavan tarkoitusta.

Edellä on tuotu esille painavat perustelut sille, miksi tarkoituksenmukaista on tapauskohtaisen harkinnan nojalla sisällyttää kaava-alueeseen ranta-alueen ulkopuolisena alueena allekirjoittaneen omistama palsta ja osoittaa yleiskaavassa sille AO-kaava-aluevarausmerkintä koko palstan pinta-alalle.

Allekirjoittanut vaatii kiinteistölleen Kanavankulmantien läheisyyteen kaavassa osoitettavaksi ympärivuotisen asunnon (AO-kaavamerkintä), tai vähintään loma-asumisen (RA-kaavamerkintä), rakennuspaikan koko palstan pinta-alalle tapauskohtaisen harkinnan perusteella nojautuen alueidenkäyttölain 39 § 4 momenttiin.

3 Muuta

Tässä kohdin allekirjoittanut toteaa, etteivät seuraavat esitetyt muistutuskohdat ole kokonaiskattava II-ehdotusaineistosta, vaan muistutuskohdissa on pääosin keskitytty niihin I-ehdotusvaiheen muistutuksen vastinekohtiin, joista on erityisen tärkeää muistuttaa nyt tässä kyseisessä II-ehdotusvaiheen muistutuksessa.

Muina muistutuksina allekirjoittanut esittää seuraavaa:

a) Kaavamerkinnot ja määräykset: 2 §

Kaavamerkinnot ja määräykset -asiakirjan 2 §:ssä todetaan, että "mikäli rakennuspaikka sijoittuu rantaan, tulee sen puusto pääosin säilyttää". Pykälän kirjoitusasu on tarkoituksenmukaista selventää, jotta siitä ilmenee selkeästi, että rantaan sijoittuvalla rakennuspaikalla edellytetään rakennuspaikan ulottumista rantaviivaan asti. Kaavamerkintöjä ja määräyksiä tulkitsevalle on tultava selväksi, ettei pykälä koske laisinkaan sellaista rakennuspaikkaa, joka ei ulotu rantaviivaan asti, vaikka sijaitseekin ranta-alueella ja sijoittuu rantaan.

Mitä aluetta – jossa tulee puusto pääosin säilyttää – rakennuspaikalla tarkoitetaan? Tarkoitetaanko koko sitä aluevarauskaavamerkintäaluetta (esim. RA), jolle "rakennuspaikkatappä" kohdistuu?

26.8.2025

b) Kaavamerkinnot ja määräykset: venetalas

Kaavamerkinnot ja määräykset -asiakirjan yleisissä määräyksissä todetaan, että kiinteistön kaikkien rakennusten alimman lattiatasen on oltava vähintään 1,5 metriä keskivedenkorkeuden yläpuolella. Pitäisikö tässä yhteydessä poikkeuksena huomioida venevajat/-talakset? Venevajoissa/-talaksissa voinee olla lattiaa sen sijoituen etenkin rakennuksen kolmelle sisäisivulle eikä käyttötarkoituksen mukaista ole lattiatasen olevan edellä mainitusti korkealla. Asiassa on tarpeellista huomioida myös rakennusjärjestyksen 9.1 kohdan viimeinen kappale, jossa nimenomaisesti venevaja on jätetty määräyksen ulkopuolelle koskien alinta rakentamiskorkeutta.

c) Kaavamerkinnot ja määräykset: kolopuut yms. 30 m syvyisellä rantavyöhykkeellä

Kaavamerkinnot ja määräykset -asiakirjan yleisissä määräyksissä on, että "vanhat puuyksilöt ja kolopuut on jätettävä turvaamaan rantamaisemaa ja luontoarvoja vähintään 30 m syvyisellä rantavyöhykkeellä". Tätä asiaa on käsitelty vastauksissa kaavaluonnoksen lausuntoihin (s. 7), josta ilmenee määräyksen turvaavan lepakoiden elinalueita ja, että 30 m syvyisen suojavyöhykkeen on tulkittu olevan riittävän laaja.

Määräys on sietämätön maanomistajan kannalta sekä maapohjan hyödyntämiseen virkistyskäyttöön. Määräys on erittäin ehdoton ja aiheuttaa rannan virkistyskäytölle vaaran, jolloin vanhat puuyksilöt voivat kaatua maanomistajan omaisuuden päälle (esimerkiksi vene, laituri) tai pahimmassa tapauksessa maanomistajan päälle. Lisäksi määräys estää huomattavin osin normaalin rakentamisen rannan läheisyyteen, esimerkiksi grillialueet, hiekka-alueet valkapa petanque-pelin tai Mölkky-pelin pelaamiseen.

Määräyksen kirjoitusasusta tulee ilmetä myös, ettei ole mahdollista sijoittaa vähintään 30 metrin syvyyttä suojavyöhykettä alkamaan ja päättymään sisämaassa sen kuitenkin sijaiten kokonaisuudessaan rantavyöhykkeellä; eli, ettei ole mahdollista muodostaa suojavyöhykettä alkamaan esimerkiksi 40 metrin päästä rantaviivasta.

d) Kaavamerkinnot ja määräykset: kaava ei estä poistamasta tiettyjä puita

Kaavamerkinnot ja määräykset -asiakirjan yleisissä määräyksissä on, että "kaava ei estä poistamasta myrskyn tai muun luonnontuhoon vahingoittamia havupuita, joista voi levitä metsätuhoja aiheuttavia hyönteisiä.". On tarpeellista rajata poistamismahdollisuus koskemaan vain havupuita ja niistäkin vain, mikäli niistä voi levitä metsätuhoja aiheuttavia hyönteisiä. Mikäli poistamismahdollisuus sisällytetään kaavaan, on sen koskettava kaikkia puulajeja ilman II-ehdotuksessa olevaa edellytystä metsätuhoista.

e) Kaavamerkinnot ja määräykset: erillispientalojen (AO) vähimmäisrakennusoikeus k-m2

Määräykseen on tarpeellista sisällyttää vähimmäisrakennusoikeus (k-m2) aivan kuten on RA-aluevarausmerkinnän määräykseen sisällytetty. Määrä voisi olla sama 130 k-m2.

f) Kaavamerkinnot ja määräykset: erillispientaloihin (AO) sovellettava 1 §

Määräykseen sisältyy § 1. Kuitenkin 1 §:n ensimmäinen lause koskee vain lomarakennuspaikkaa. Näin ollen, koskeeko 2 000 m2 vähimmäisvaatimus erillispientalojen aluetta vai ei? Kaavamerkintöihin ja määräyksiin sisältyvä määräys ei saa olla monitulkintainen, vaan määräys on oltava yksiselitteinen.

g) Kaavamerkinnot ja määräykset: maakunnallisesti arvokas maisema-alue – kohteen arvot

Määräyksen lopuksi todetaan, että kohteen arvot on kuvattu kaavaselostuksessa. Muiden kaavamerkintöjen määräysten yhdenmukaisuutta noudattaen tulee tässäkin kohdin mainita tarkemmin kaavaselostuksesta se kohta, jossa kohteen arvot on kuvattu.

h) Kaavamerkinnot ja määräykset: Yleiset määräykset – RA-e

Suorista rakennuslupamyönöistä tulee poistaa RA-e -aluevarausmerkintä, sillä muutoin "litanjassa" tulisi mainita muutkin lisämerkinnällä merkatut, esimerkiksi RA-1/s. Entäpä nykyisellään, mikäli kaavassa on mahdollisesti osoitettu RA-1/e, voisiko se saada suoraan rakennusluvan?

i) Kaavamerkinnot ja määräykset: Yleiset määräykset – kaavan enimmäisrakennusoikeuden estämättä rakentaminen

Määräyksissä todetaan: "Kaavan enimmäisrakennusoikeuden estämättä voidaan tuhoutuneen rakennuksen tilalle rakentaa vastaava rakennus.". Mitä enimmäisrakennusoikeudella tarkoitetaan?

26.8.2025

Kerrosneliöitä, vai rakennusten lukumäärää vai rakennusten laatua (esimerkiksi sauna, talousrakennus, loma-asunto, vierasmaja) vai jotakin muuta? Entä mitä tarkoitetaan tässä yhteydessä vastaavalla rakennuksella? Kerrosneliöitä vai rakennuksen laatua? Kaavamääräyksen tulee olla yksiselitteinen eikä monitahoisesti tulkittavissa oleva.

j) Kaavamerkinnot ja määräykset: Yleiset määräykset – puustoisien rantavyöhykkeen syvyys

Määräyksissä todetaan, että "rantavyöhykkeelle on jätävä puustoa siten, että kaukomaisemaan ei synny selkeää aukkoa". Rantavyöhykkeen syvyys metreinä rantaviivasta sisämaahan päin on määritettävä tässä kaavassa tarkoin, jotta määräyksen sisältöä tulkitsevat tulevat kohdelluksi yhdenmukaisesti. Määräyslause ottaa kantaa puuston säilyttämiseen vain rantavyöhykkeen osalta, joten sen ulkopuolelle jää laajempi ranta-alueeseen kuuluva puusto.

k) Kaavamerkinnot ja määräykset: saunan vähimmäisetäisyys rantaviivasta

Mikä on vähimmäismetritäisyys rantaviivasta 24 k-m2 saunalle, jonka pohjapinta-ala on 45 m²? Nykyisellään kaavamääräykset eivät ota kantaa, joten määräytyykö vähimmäisetäisyys siten rakennusjärjestyksen mukaan? Mikäli kaavaan ei sisällytetä vastausta esitettyyn kysymykseen, miksi tällaista tilannetta ei käsiteltäisi kaavamääräyksissä?

l) Kaavamerkinnot ja määräykset: rakennusoikeuden määrä / pinta-ala

I-ehdotusvaiheen kaavamerkinnoissa ja määräyksissä RA/RA-1/RA-2/RA-3/RA-4 -aluevarausmerkintöjen kohdalla luki, että "Rakennuspaikalle sallittu kokonaiskerrosala on 6 % rakennuspaikan pinta-alasta.". Tämä muutettiin II-ehdotusvaiheeseen "Rakennuspaikan sallittu kokonaiskerrosala on 6 % tilan siitä pinta-alasta, joka on osoitettu kaavassa rakentamiseen." -muotoon. Miksi samaa muutosta ei ole tehty AO-aluevarausmerkinnän määräykseen, vaan siellä lukee edelleen "Rakennuspaikalle sallittu kokonaiskerrosala on 6 % rakennuspaikan pinta-alasta."? Samoin miksi RM-aluevarausmerkinnän vastaava määräys 6 %:iin liittyen ei ole yhteneväinen esimerkiksi RA-aluevarausmerkinnän määräykseen kirjatun kanssa?

m) Rakennusoikeuslaskelman selitys: Pinta-ala (ha) -sarakkeen selityksestä puuttuu AO/RA-1/RA-2/RA-3/RA-4

Edelliseen l)-kohtaan viitaten, mikäli korjaus tehdään myös AO-aluevarausmerkinnän määräykseen, tulee rakennusoikeuslaskelman Pinta-ala (ha) -sarakkeen selitykseen lisätä AO-alue. Lisäksi riippumatta AO-aluevarausmerkinnän määräyksen sisällöstä, tulee selitykseen lisätä RA-aluevarausmerkinnän lisäksi RA-1/RA-2/RA-3/RA-4,

n) Rakennusoikeuslaskelman selitys: Pinta-ala (ha) -sarakkeen sijainti

Jotta selityksessä olevat sarakkeet on esitetty samassa järjestyksessä kuin rakennusoikeuslaskelmassa, tulee Pinta-ala (ha) -sarake siirtää. Kyse on rakennusoikeuslaskelman luettavuuden parantamisesta.

o) Rakennusoikeuslaskelma: sarakkeiden yksiköt

Rakennusoikeuslaskelmassa on sarakkeista ainoastaan pinta-alaan ja rekisteröintipäivämäärään sisällytetty yksikkö. Rakennusoikeuslaskelmaa tulee korjata siten, että kaikkien sarakkeiden yksiköt ilmenevät sarakeotsikoinnista. Kyse on sekä esitettyjen tietojen yhdenvertaisuudesta että laskelman luettavuuden parantamisesta.

Vaihtoehtoisesti, mikäli kaavan laadittajalla on näkemyksenä, ettei rakennusoikeuslaskelmassa ole tarpeen esittää yksilöitä otsikkotasolla, tulee pinta-alaan ja rekisteröintipäivämäärään sisällytetty yksikkö poistaa, jotta asiakirjasta tulee yhteneväinen.

p) Rakennusoikeuslaskelma + Rakennusoikeuslaskelman selitys: yhdistäminen?

Nykyisellään Rakennusoikeuslaskelman selitys -asiakirja ei sisälly niihin asiakirjoihin, jotka ovat olleet kunnan päätöksenteon alaisuudessa. Eikö tarkoituksenmukaista ole, että selitys on osa Rakennusoikeuslaskelma-asiakirjaa esittäen nämä siis yhdessä asiakirjassa?

q) Uusina rakennuspaikkoina ei AO-kaava-aluemerkintöjä

Luonnosvaiheen yleisötilaisuudessa allekirjoittanut kysyi, miksi kaikki osoitetut uudet rakennuspaikat ovat lomarakennuspaikkoja ja miksei AO-kaava-aluemerkintää ole käytetty. Allekirjoittanut viittasi puheenvuorossaan myös siihen, että aiemmissa prosesseissa ensimmäisellä ja toisella kierroksella kun

26.8.2025

oli käytetty. Tuolloin allekirjoittanut sai osittain vastauksena viittauksen siihen, että kaavaan oli osoitettu at-vyöhykkeet ja siten ympärivuotisen asuinrakennuksen mahdollisuutta oli tutkittu kaavassa. I-ehdotusvaiheessa at-vyöhykkeet oli poistettu.

Kovin uskottavaa ei voine olla, että kaikki uudet kaavassa osoitetut rakennuspaikat olisivat vain lomarakennuspaikkoja. Kunnallahan on julkisuudessa esille tulleiden artikkeleiden ja lausumien perusteella suhteellisen myönteinen suhtautuminen vapaa-ajanasuinrakennuksen muuttamiseksi ympärivuotiseksi asuinrakennukseksi, joten miksi tämä suhtautuminen ei ilmene kunnan itse laadittamassa yleiskaavassa? Toki allekirjoittanut ymmärtää taustalla olevan esimerkiksi luonnosvaiheessa kaavaselostukseenkin sisällytetyn huomion kiinteistöveroprosenttien erosta vapaa-ajan asuinkiinteistön ja vakituisten asuinkiinteistön välillä sekä tämän vaikutuksesta mm. SOTE-uudistuksen myötä kiinteistöverotuksen entistä suurempaan rooliin kuntataloudessa, mutta siltikin allekirjoittanut katsoo tärkeämmäksi kaavatarkastelussa AO-kaava-aluemerkintöjen käyttämisen myös uusien rakennuspaikkojen osalta.

Koska AO-kaava-aluemerkintöjä on käytetty kaavan ensimmäisellä ja toisella kierroksella, on varmasti AO-mahdollisuuksista käytettävissä aineistoa, jota voidaan hyödyntää nyt kolmannella kierroksella. Allekirjoittaneen käsityksen mukaan edellisten kierrosten AO-kaava-aluemerkinnät eivät olleet ongelmakohtia eivätkä johtaneet kaavojen kumoutumiseen, joten miksi AO-kaavamerkinnän käyttäminen olisi nyt kääntäen III-kierroksen II-kaavaehdotusvaiheessa ja/tai hyväksymisvaiheessa haasteellista?

Lähtökohtaisesti kaava-aineistoa tulee muuttaa siten, että mikäli maanomistaja esittää omistamalleen kiinteistölleen AO-kaava-aluemerkintää, ja etenkin mikäli AO-kaava-aluemerkintä on ollut kaavassa sen aiemmillä kierroksilla samassa kohdassa, tulee AO-kaava-aluemerkintä merkitä/osoittaa hyväksymisvaiheessa. Tällaiseen maanomistajan esittämiseen/vaativamiseen tulee suhtautua myönteisesti.

r) Kaavaselostus: kaavan vaikutukset – kohtuuttoman haitan arviointi

Kaavan vaikutusten arvioinnissa on tarpeellista tarkastella II-kaavaehdotuksessa käsitellyn lisäksi myös alueidenkäyttölain 39 §:ssä yleiskaavan sisältövaatimuksien määräyksenä mainittu, ettei yleiskaava saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa. Maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle aiheutetuksi esitetty kohtuuton haitta tulee käsitellä ainakin niiltä osin kuin maanomistajat ja oikeuden haltijat ovat mielipiteissään ja muistutuksissaan esittäneet. Käsitellyn esille tuominen kaavaselostuksessa on kaavan kestävän oikeudellisen tarkastelun kannalta välttämätöntä.

s) Kaavakartta: kiinteistötunnuksen puuttuminen

Luonnosvaiheessa kaavakartalla oli vielä kirjattu kiinteistön 16-413-4-85 Joukola kiinteistötunnus, mutta II-ehdotusvaiheen kaavakartasta se puuttuu kirjaamatta. Puute tulee korjata yhdenvertaisuuden takia.

t) Tavoitteet ja mitoitusperiaatteet: 2.5 Viranomaisen tavoitteet puuttuu

Tavoitteet ja mitoitusperiaatteet -asiakirjan sivulla 3 on 2.5 Viranomaisten tavoitteet -otsikko, josta puuttuu teksti kokonaan. Oletettavaa on, että teksti siinä kuitenkin pitäisi olla, joten asiakirjaa tulee täydentää.

Edellisessä kappaleessa esitetty on esitetty täsmälleen samansisältöisenä I-ehdotusvaiheessa allekirjoittaneen muistutuksessa, ja vastineena on kirjoitettu: "Viranomaisten tavoitteet ilmenevät maakuntakaavasta kaavasta annetusta palautteesta. Tavoitteita ei ole erikseen esitetty kyseisessä vaiheessa". Vastine on tulkittava niin sekavaksi, ettei se ole asianmukainen vastaus muistutukseen, joten asia on otettu esiin uudelleen muistutuksena.

u) Ranta-alue ja rantavyöhyke

Tavoitteiden ja mitoitusperiaatteiden tarkentavissa periaatteissa (s. 7) on käsitelty rantavyöhykkeen ja ranta-alueen terminologiaa. Kyseisessä kohdassa myös todennetaan, että "tässä yleiskaavassa rantavyöhykkeestä sekä edellä mainitusta ranta-alueesta käytetään yhteisnimitystä ranta-alue ja sen leveys on keskimäärin 200 m". Kuitenkin samaisessa asiakirjassa aiemmalla sivulla todetaan "ranta-alueella (150-200 m rantavyöhyke)". Jotta ranta-alueen **keskimääräinen** leveys olisi 200 m, niin silloin ranta-alue ei voi olla 150-200 m välillä, vaan ranta-alueen tulee olla paikoitellen selkeästi yli 200 m leveä. Olisiko **keskimäärin**-määritelmä oikeammin **noin**-määritelmä?

Toisaalta, onko tässä kaavassa siis siten, että rantavyöhyke + ranta-alue = ranta-alue, jonka syvyys on **keskimäärin** (vai **noin**) 200 m?

26.8.2025

Ristiriitaisuutta esiintyy myös muun muassa muissakin kaavan asiakirjoissa käsiteltäessä suunnittelualueen sijaintia ja kuvausta, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelman sivulla 1 todetaan "...rantavyöhyke noin 100-200 metrin laajuisena" ja toisaalta kaavaselostuksen sivulla 3 todetaan "...ranta-alue noin 150-200 metrin laajuisena". Tällaisia ristiriitaisuuksia ei voine saada esiintyä yleiskaava-asiakirjoissa.

Kaiken kaikkiaan on ehdottoman tärkeää, että ranta-alueen ja rantavyöhykkeen **määritelmät** tässä kaavassa ovat määritetty tarkoin ja yksiselkoiset, ja että ne **esiintyvät kaavamerkinnöissä ja määräyksissä**. Samoin ehdottoman tärkeää on, ettei mahdollisessa hyväksymisvaiheen kaava-aineistossa esiinny keskinäistä ristiriitaisuutta nyt kyseessä olevien terminologien/sisältöjen välillä. Selkoa toisi, mikäli kaavaselostuksessa olisi piirrettyä kuvana tuotu esille se, miten rantavyöhyke ja ranta-alue muodostavat tässä kaavassa tarkoitettavan ranta-alueen.

v) Kaava-alue ja ranta-alue – kaavakartta-alueella ranta-alueen ulkopuolinen alue

Tavoitteiden ja mitoitusperiaatteiden tarkentavissa periaatteissa (s. 7) todetaan, että "Kaava-alueen laajuudeksi määritetään ranta-alue eikä tämän ulkopuolisia alueita oteta mukaan kaavaan, ellei ne kytkeydy alueeseen.". Mistä tietää, että jokin kohta kaavakartta-alueelta onkin ranta-alueen ulkopuolista? Kaavakartta-alueella ranta-alueen ulkopuolinen pinta-ala tulee merkitä selkeästi omalla aluevarausmerkinnällä, jotta kyseinen ominaisuus tulee esille kaavakartalla. Ranta-alueen ulkopuolinen maa-alue kaavakartan kattavalla alueella tulee ehdottomasti osoittaa niin läpinäkyvyyden kuin myös tulkintaerimielisyyksien välttämiseksi; alueiden "piilottaminen" ei ole asianmukaista eikä tarkoituksenmukaista.

x) I-ehdotusvaiheesta annettuja muistutuksia ja niihin annettuja vastineita ei ole alistettu kunnan päättävälle elimelle

Asikkalan kunnan kaavoitusjaosto käsitteli 10.6.2025 § 4 II-ehdotusvaiheen asiakirjoja, joista puuttui I-ehdotusvaiheen muistutukset ja niihin kaavan laatijan laatimat vastineet sekä I-ehdotuksen muistutusten ns. raportti (vrt. "Yleisvastaukset kaavaluonnoksen mielipiteissä esitettyihin asioihin" -asiakirja). Puutteesta johtuen asiaa käsiteltiin kokouksessa ja pöytäkirjaan kirjattiinkin, että kunnanhallituksen kokoukseen mennessä materiaaleihin lisätään ehdotusvaihe I:n muistutus- ja vastineraportti. Päätökseen kirjattiin, että kaavoitusjaosto esittää kunnanhallitukselle, että se hyväksyy kaavan toisen ehdotusvaiheen päivitetyt asiakirjat.

Kunnanhallitus käsitteli kaavaa 16.6.2025 § 174. Pöytäkirjan mukaan valmisteluosuudessa ei mainita laisinkaan muistutuksia, eikä muistutuksia eikä niiden vastineita ole lueteltu II-kaavaehdotusaineistoluettelossakaan. Näin ollen kunnanhallitus ei ole hyväksynyt I-ehdotusvaiheesta annettujen muistutusten vastineita.

Allekirjoittaneen laatimaan ja jättämään muistutukseen on kaavan laatijan laatimassa vastineessa todettu: "Kaikista ehdotusvaiheen muistutuksista jää kunnan arkistoon pdf-muotoinen yhteenvetoraportti. Tämä sisältää alkuperäiset muistutukset liitteineen ja kaavoittajan siihen antaman vastineen. Tämä raportti on virallinen versio palautteista, jonka kunnan päättävä elin hyväksyy kaavan kussakin vaiheessa.". Edelleen vastineessa todetaan: "Palautteeseen annetut vastineet käsitellään kaavan seuraavan vaiheen käsittelyn yhteydessä.". Kuten voidaan todeta kunnanhallituksen 16.6.2025 § 174 pöytäkirjasta, ei kunnan päättävä elin ole hyväksynyt muistutusten vastineita eikä ns. raporttiakaan.

Alueidenkäyttölain 65 § 2 momentin mukaan muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, on ilmoitettava kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen (muistutus). Vastineen on laatinut kaavan laatija, mikä ei ole kunnan perusteltu kannanotto ilman kunnan päättävän elimen hyväksyntää.

Kaavoitusprosessi ei ole edennyt lain edellyttämällä tavalla.

y) Kunnan perustelua kannanottoa esitettyyn muistutukseen ei ole ilmoitettu allekirjoittaneelle

Alueidenkäyttölain 65 § 2 momentti määrää, että muistutuksen tehneelle on ilmoitettava kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen (muistutus). PlanDisain Oy:n verkkosivuilta löytyvästä allekirjoittaneen I-ehdotuksen muistutuksen vastineesta ilmenee kaavan laatijan toteavan edellä mainitun toteutuvan siten, että kaikkia muistutuksen jättäneitä tiedotetaan heidän ilmoittamaansa osoitteeseen ja, että ensisijaisesti käytetään sähköpostia.

Valitettavasti on todettava, ettei allekirjoittaneelle muistutuksen jättäneenä ole ilmoitettu kunnan perusteltua kannanottoa esitettyyn mielipiteeseen – minkäänlaista allekirjoittaneelle osoitettua sähköpostia allekirjoittanut ei ole saanut, mikä olisi osoitettu allekirjoittaneelle muistutuksen jättäneenä, vaikka allekirjoittaneen muistutus on sisältänyt niin sähköpostiosoitteen kuin katuosoitteen posti-numeroinen ja postitoimipaikkoinen.

26.8.2025

z) Kaava-aineistomateriaalin sisältämät kirjoitusvirheet / vastaava ja asiakirjojen stilisointi

Hyväksytty ja lainvoimainen kaava-aineisto on pitkäikäinen sen olevan käytössä todennäköisemmin useita vuosikymmeniä, joten asiakirjojen tulee sisällöltään olla asianmukaisia. Hyväksyttävää ei voine olla asiakirjojen ollen kiellopillisesti virheellisiä. Asiakirjojen luetettavuuden ja käytön kannalta on kiinnitettävä esitettyjen asioiden yhdenmukaiseen sisältöön, esitystapaan ja stilisointiin. Allekirjoittaneen mielestä on hämmäntävää, että edelleen II-ehdotusvaiheen asiakirjat sisältävät tässä asiayhteydessä tarkoitettuja virheitä ja puutteita. Mahdolliseen hyväksymisvaiheen kaava-asiakirjoihin on korjaukset tehtävä.

Jotta tässä asiayhteydessä tarkoitettuja virheitä ja puutteita todellakin voidaan todeta olevan, ottaa allekirjoittanut esimerkkikäsittelyyn Kaavamerkinnot ja määräykset -asiakirjan, josta voidaan havaita:

1. "Rakennuspaikalle on mahdollista rakentaa yksi saunarakennus, jonka koko on enintään 25 k-m." => "... enintään 25 k-m²."
2. RA/RA-1/RA-2/RA-3/RA-4 -aluevarausmerkintöjen määräysten kohdalla rakennusten kokonais-lukumäärien lauseen lopusta puuttuu piste
3. AO-aluevarausmerkinnän määräystekstissä on mainittu 400 m² => 400 k-m²
4. AO- ja AM -aluevarausmerkintöjen määräystekstien välissä on liikaa tyhjää eli mahdollisesti yksi ylimääräinen tyhjä rivi
5. lakien nimet kirjoitetaan pienellä alkukirjaimella eikä isolla; esimerkiksi "...Rakentamislain 53 §:ssa..." => "...rakentamislain 53 §:ssä..." HUOM: myös sijapäättteen korjaus
6. MA-aluevarausmerkinnän määräystekstin lopusta puuttuu piste
7. SL/1-aluevarausmerkinnän määräyksessä "...joissa alueet esitelty." => "...joissa alueet on esitelty."
8. SL/1- ja SL-1/1 -aluevarausmerkintöjen määräystekstien välissä on liikaa tyhjää eli mahdollisesti yksi ylimääräinen tyhjä rivi
9. SL-1/1 -aluevarausmerkinnän määräystekstien lopusta puuttuu piste
10. nat-aluevarausmerkinnän määräyksessä "...joissa alueet esitelty." => "...joissa alueet on esitelty."
11. ennen Osa-aluemerkinnät -väliotsikkoa edeltäen on oltava enemmän tyhjää, jotta esitettävä muoto on yhdenmukainen aiemmin asiakirjassa esitetyn mukaisesti
12. pv-osa-aluevarausmerkinnän määräystekstissä lukee "jäte- vesisäiliöön" => "jätevesisäiliöön"
13. luo1-osa-aluevarausmerkinnän määräyksessä "...joissa alueet esitelty." => "...joissa alueet on esitelty."
14. luo-2-osa-aluevarausmerkinnän määräystekstissä lukee "ruoppaus kielto" => "ruoppauskielto"
15. luo-2- ja luo-3 -osa-aluevarausmerkintöjen määräystekstien välissä on liikaa tyhjää eli mahdollisesti yksi ylimääräinen tyhjä rivi
16. luo-3-osa-aluevarausmerkinnän määräystekstissä lukee "...luvun 6.2. kohtiin..." => "...luvun 6.2 kohtiin..."
17. sk- ja ma-1 -osa-aluevarausmerkintöjen määräystekstien välissä on liikaa tyhjää eli mahdollisesti yksi ylimääräinen tyhjä rivi
18. ma-2- ja ma-3/1 -osa-aluevarausmerkintöjen määräystekstien välissä on liikaa tyhjää eli mahdollisesti yksi ylimääräinen tyhjä rivi
19. ge/1 -osa-aluevarausmerkinnän määräystekstin tulee olla fonttiltaan yhdenmukainen asiakirjassa muutoin käytetyn fontin kanssa

26.8.2025

20. ge/1 -osa-aluevarausmerkinnän määräystekstin viimeinen lause on sekava tuplasanojen takia
21. ge/1- ja ge-1/76 -osa-aluevarausmerkintöjen määräystekstien välissä on liikaa tyhjää eli mahdollisesti yksi ylimääräinen tyhjä rivi
22. Yleiset määräyksen -väliotsikon tulee olla isommalla fontilla, jotta esitettävä muoto on yhdenmukainen aiemmin asiakirjassa esitetyn mukaisesti
23. lain nimistä tulee käyttää kirjoitettua muotoa eikä lyhennettä; esimerkiksi AKL => alueidenkäyttölaki
24. "...RA-e -alueille sekä M-alueelle osoitetuille erillisille saunarakennuksille." => "...RA-e -alueille sekä M-alueille osoitetuille erillisille saunarakennuksille."
25. "sauna korkeintaan 25 k-m2 vähintään 20 m." => "sauna korkeintaan 25 k-m2 vähintään 20 m"
26. "...korkeintaan 40 m²)" => "...korkeintaan 40 m2)"
27. "...vähintään 1,5 metriä keskivedenkorkeuden yläpuolella" => "...vähintään 1,5 metriä keskivedenkorkeuden yläpuolella."
28. "Saariin, joihin ei ole tieyhteyttä ei ole mahdollista..." => "Saariin, joihin ei ole tieyhteyttä, ei ole mahdollista..."
29. "...arseeni- ja uraani pitoisuus on huomioitava." => "...arseeni- ja uraanipitoisuus on huomioitava."

Lisäksi todettakoon, että Osallistumis- ja arviointisuunnitelma -asiakirjassa on väärä päivämäärä (16.6.2024 => 16.6.2025), mikä on todella harhaanjohtavaa, sillä vuosilukuun perustuen allekirjoittanut(kin) oletti, ettei asiakirjaan ole tehty muutoksia I-ehdotusvaiheen ja II-ehdotusvaiheen välillä, vaikka tosiasiaassa tämä ei pidä paikkaansa. Asiakirjaan ei myöskään ole päivitetty maankäyttö- ja rakennuslain muuttumista alueidenkäyttölainsäädäntöä.

4 Lopuksi ilmoittamisista

Alueidenkäyttölain 65 § 2 momenttiin nojaten muistutetaan, että muistutuksen tehneelle on ilmoitettava kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn miellipiteeseen (muistutus). Tässä yhteydessä muistutetaan tarvittaessa perehtymään myös hallituksen esitykseen 102/2008, jossa muun muassa lain pykälän yksityiskohtaisten perusteluiden 3 momentissa todetaan muun ohella: "Ilmoituksen ajankohdasta ei säännöksessä ole mainintaa, eikä sellaista ehdoteta otettavaksi siihen. Vuorovaikutuksen toimivuuden kannalta on suositeltavaa, että vastaus lähetetään ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä heti kun kunnan vastaus on käsitelty kunnanhallituksessa tai muussa kunnan toimielimessä. Muistutuksen tekijän kannalta on olennaista, että hän saa tietoonsa kunnan perustelut siinä vaiheessa, kun on vielä mahdollisuus vaikuttaa lopulliseen päätöksentekoon. Ehdotuksen tavoitteena on myös kannustaa kuntia kehittämään kannanottojaan ja niiden perusteluja informatiivisempaan suuntaan.". Allekirjoittaneen osoite on ilmoitettu asiakirjan yläosassa.

Lisäksi alueidenkäyttölain 67 § ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 94 § 2 momentin nojalla allekirjoittanut pyytää, että kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä ilmoitetaan allekirjoittaneelle viivyttyä.

Kunnioittaen

Kiinteistön 16-413-4-135 Metsälahti omistaja (omistusosuus 100 %)