

LAUSUNTO KALLIO-RIIHIVALKAMA-RUOSTEJÄRVI OSAYLEISKAVAEHDOTUKSESTA

YMPAR 24.11.2021 § 104

Kallion, Riihivalkaman ja Ruostejärven aluerajauksessa esitetyille alueella on kunnan laatimassa kaavoituskatsauksessa 2014 ilmoitettu Kallio-Riihivalkama-Ruostejärvi osayleiskaavan olevan seuraava aloitettava osayleiskaava kunnassa.

Kaavallisesti alue rajautuu pohjoisosastaan voimassa olevaan Syrjänharjun, Kydön, Häiviän ja Similänkulman alueen osayleiskaavaan sekä käynnissä olevaan Sukula-Häiviän osayleiskaavaan. Itäosastaan kaava-alue rajautuu käynnissä olevaan Saari-Kaukola-Ojanen-Porras osayleiskaavaan, lounaisosastaan käynnissä olevaan Letkun osayleiskaavaan sekä eteläosiltaan hyväksytyyn Ruostejärven itäosan osayleiskaavaan. Kaavoituksellisesti eri yleiskaavat muodostavat toteutuessaan yhtenäisen kaava-alueen Pyhäjärven ympärille.

Tammelan kunnan tavoitteena on kaavoituksen avulla saada kattava kokonaiskuva alueesta, jolloin alueen kehittymistä voidaan ohjata alueen ominaispiirteet huomioon ottaen. Myös kaava-alueen liittyminen koko kunnan muodostamaan laajempaan kokonaisuuteen tulee kaavoituksessa huomioon otetuksi. Etenkin kaava-alueen pohjoisimmat osat liittyvät kunnan Riihivalkaman koulukeskuksen läheisyyteen, Eerikkilän osalta puolestaan tulee varmistaa alueen kehittymismahdollisuudet tulevaisuudessa. Pyhäjärven ja Ruostejärven rantarakentamisen osalta tutkitaan mahdollisuutta vakituiseen asumiseen. Kylien täydennysrakentamispaineet selvitetään kaavoituksen avulla. Myös maatalouteen liittyvän elinkeinotoiminnan mahdollistaminen on olennaista kaavoitusta laadittaessa.

Kunnanhallitus on päättänyt kokouksessaan 29.10.2018 § 224 kohdalla asettaa yleisesti nähtäville MRL 65 §:n mukaisesti ehdotusvaiheen asiakirjoina 22.12.2017 päivätyn kaavakartan selostuksineen sekä päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman 30 päivän ajaksi. Viivytyksen jälkeen kunnanhallitus on päättänyt asettaa Kallio-Riihivalkama-Ruostejärvi -osayleiskaavaehdotuksen nähtäville 30 päivän ajaksi kunnan kotisivuilla sekä teknisissä palveluissa ajalla 12.10. - 12.11.2021. Ja lisäksi pyytää tarvittavat lausunnot viranomaisilta ja muilta tahoilta.

Kaava-asiakirjat ovat nähtävillä kunnan kotisivuilla.

Lapsivaikutusten arviointi (Kvalt 60 §, 23.9.2019)

Päätöksen lapsivaikutukset: Ei

Yritysvaikutusten arviointi (Kvalt 66 §, 20.12.2010):

Vaikuttaako yritysten kilpailutilanteeseen: Ei

Onko päätöksellä vaikutuksia yritysten määrän kehittymiseen: Ei

Vaikuttaako päätös positiivisesti työpaikkojen muodostumiseen: Ei

Onko palvelu mahdollista ulkoistaa: Ei

Valmistelija:

Ympäristöpäällikkö Niina Salminen-Åberg, puh (03) 4141 5267

Johtava rakennustarkastaja Jukka Laaksonen puh. (03) 4141 5320.

Päätösehdotus: Ympäristölautakunta päättää antaa kunnanhallitukselle seuraavan lausunnon:

Osayleiskaavaehdotuksessa esitetään AP- merkinnän omaavia taajamia ranta-alueille. AP-merkintää on osoitettu myös pieniin saariin. AP- merkinnällä osoitetaan nykyisiä olemassa olevia vapaa-ajan rakennuspaikkoja, joilla osayleiskaavan myötä sallittaisiin vakituisen asumisen sijoittaminen. AP-merkintä mahdollistaa mm. tihentymiin alueesta riippuen 10:stä kappaleesta runsaaseen 20 kappaleeseen vakituisia asuinrakennuksia.

Osoitetuilla AP- alueilla pienimpien olemassa olevien rakennuspaikkojen pinta-alan ollessa alimmillaan vain 650 m². Osayleiskaavaehdotuksesta ei ilmene vaadittavaa asuinrakennuspaikan vähimmäispinta-alaa. Tällöin toimitaan rakennusjärjestyksen mukaisesti. Rakennusjärjestyksessä mainitaan ja mahdollistetaan olemassa olevan rakennuspaikan sallimista MRL 116 § pienempänä, jos rakennuspaikka pysyy samana. Rakennuspaikan vaadittava vähimmäispinta-ala ei ole siten tässä kohdin yksiselitteinen. Kaavoituksen tulee perustua tasavertaisuuteen ja yhdenvertaiseen käsittelyyn kiinteistöjen välillä. Osayleiskaavaehdotuksessa AP-alueilla tarvittavan lisämaan hankinnan tasavertaisuus ei toteudu. Tihentymissä kaikilla rantakiinteistön omistajilla ei ole mahdollisuutta hankkia lisämaata. Osaleiskaava ohjaa nyt muiden osalta hankkimaan lisämaata, jolloin korostuu nopeimpien kiinteistöjen hallitsematon maanhankinta ja sitä kautta merkittävemmän rakennusoikeuden tavoittelu. Osayleiskaavassa tulee määrittää selkeä rakennuspaikan vähimmäispinta-ala sekä laatia kiinteistöjen välille hallittu ja tasavertainen ohjaus lisämaan hankintaan.

Rantarakentamisen rakennusten sijoittumista rakennuspaikalla ohjaa tarvittavat rantaetäisyydet ja keskiveden korkeudet. Saunarakennusta lukuun ottamatta muiden rakennusten tulee rakennusjärjestyksen mukaan sijoittua vähintään 25 m etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta ja vähintään 1 metrin (/1,5 m) ylävesirajaa korkeammalla. Kun samassa yhteydessä huomioidaan vaadittava rantaviivan pituus (vähintään 40 m), toteutuakseen tulee rannasta jäädä rakentamisesta vapaata tilaa vähintään 1000 m². Josta seuraa pienillä rakennuspaikoilla vakituisen asumiseen tarvittavan määräysten mukaisen rakentamisen sijoittaminen ja toteuttaminen on mahdottomana. Rakennuspaikan pinta-alamäärityksessä tulee ottaa huomioon vaadittavan rakentamattoman ranta-alueen pinta-alaosuus.

Vakituisen asumisen salliminen rakennuspaikoilla lisää merkittävästi tarvetta laajentaa olemassa olevia rakennuksia asuinrakennusta vastaavaksi sekä toteuttaa uusia asumiseen tarvittavia talousrakennuksia. Lähtökohtaisesti esitetyillä pienillä kiinteistöillä kokonaisrakennusoikeus vakituisen asumiseen on alhainen, alle 100 ke-m². Muissa tapauksissa käyttötarkoituksen muuttuessa, sallittu rakennusoikeus kasvaa 1,5 kertaiseksi, joka mahdollistaa ympäristössä ja maisemassa merkittävän vakituisen asuinrakennuksen toteuttamisen niin kerrosalaltaan kuin kerrosluvultaan. Näiltä osin osayleiskaavaan on

syytä asettaa kookkaille päärakennuksille etäisyyksien suhteen tarvittavia etäisyysmääritteitä. Tarvittavan rakennusoikeuden näkökulmasta, tulee kiinteistöjen olla riittävän kokoisia, jotta on mahdollista toteuttaa asumista palvelevia rakentamistarpeita ja riittävän etäälle rannasta.

Kaavoituksen suunnittelussa tulee ottaa huomioon kiinteistön ja alueen paloturvallisuus. Rakentamisen säännökset asettavat vähimmäisetäisyysvaatimuksia kiinteistön omien rakennusten välille, naapurin rajaan sekä naapurikiinteistön rakennusten välille. Kiinteistön omien rakennusten tarvittavat etäisyydet toisistaan vaihtelevat käyttötarkoituksesta riippuen vähintään 8 metristä 15 metriin. Tarvittavat rakennusten etäisyydet naapurin rajaan vaihtelevat rakennuksen käyttötarkoituksesta riippuen vähintään 5 metristä 15 metriin. Etäisyydet naapurikiinteistön rakennuksiin tulee olla vähintään 10 metristä 20 metriin. Esiin tuodut etäisyysvaatimukset korostuvat tihentymissä ja pienillä rakennuspaikoilla. Osayleiskaavassa tulee määrittää riittävän kokoiset rakennuspaikat, jotta alueen ja kiinteistön paloturvallisuus rakennusten sijoittelun kannalta toteutuu.

Osayleiskaavaehdotuksen esittäessään pitkien mökkiteiden päähän merkittäviä uusia vakituisen asutuksen rantatihentymiä, jättää huomioimatta kokonaisuutteen liittyviä kiinteistön ulkopuolisia tekijöitä. Liikennemäärien kasvu aiheuttaa tiestölle ja sen ylläpidolle vaatimuksia, kuten leveys, kantavuus, kuivatus, liukkauden torjunnat, lumenauraukset jne... Asuinrakennukselle/ -sille tulee tiestön olla käytettävissä vuorokauden ja vuoden ajasta riippumatta, jolloin mm. kuntaa velvoittavien ja tuotettavien palvelujen tarjontavaatimus (terveydenhuolto ja ensiapu, koulukyydit, kotipalvelu, jätehuolto) sekä palo- ja pelastustoiminnan tavoitettavuus täyttyy. Nämä palvelujen saatavuus vaatimukset poistavat myös mökkialueiden yhteiset tiepuomit. Näistä lähtökohdista AP-merkinnän osoittaminen pieniin saariin, ei ole myöskään tarkoituksenmukaista. Osayleiskaavaa jättää näiltäkin osin laajat, rakennuspaikan ulkopuoliset, selvittelyt jokaisen rakennusluvan hakijan selvitettäväksi, tehtäväksi ja esitettäväksi. Lienee että yksittäisellä luvanhakijalla ei ole edes mahdollista, oikeutta toteuttaa ja hallita toisten kiinteistöillä sijaitsevan tiestön riittävyttä. Osayleiskaavassa tulee esittää riittävät liikenneyhteyksien vaatimat tarpeet ja taso, jotta vaadittavat palvelut toteutuvat. AP-merkinnät poistetaan saarista.

Osayleiskaavaehdotuksen määräysosion maininta liittymisvelvollisuudesta vesi- ja viemäriverkoston kumotaan pilkun jälkeisellä maininnalla; mikäli kiinteistö on vesi- ja viemäriverkoston vaikutuspiirissä. Osayleiskaavassa ei kuitenkaan ilmene alueita, jotka kuuluvat mainittuun vaikutuspiiriin. Myös jätevesilinja erottuu kartasta varsin huonosti. Osayleiskaava esittää merkittäviä laajoja tihentymiä vakituiseen asumiseen, jolloin muodostuu kiinteistökohtaisten järjestelmien järjestämisestä, toteuttamisesta kuin käytönaikaisesta, merkittävät riskit niin kiinteistöjen välillä kuin vesistön kannalta.

Vesihuoltolain mukaan kunnan alueella vesihuoltolaitosten toiminta-alueiden tulee kattaa alueet, joilla kiinteistöjen liittäminen vesihuoltolaitoksen vesijohtoon tai jätevesiviemäriin on tarpeen

toteutuneen tai suunnitellun yhdyskuntakehityksen vuoksi. Toiminta-alueiden rajausten tarkistus tulisi tehdä kaavan kanssa saman aikaisesti. Toiminta-alueiden ulkopuolisille asuinalueille tulisi tehdä selvitys mahdollisuudesta saada asumiseen tarvittava talousvesi oman tontin läheisyydestä. Kaavamääräyksissä olisi lisäksi mainittava, että rakennusjärjestyksen määräysten lisäksi rakentamisessa on otettava huomioon voimassa olevat kunnan ympäristönsuojelumääräykset. Nykyisten ympäristönsuojelumääräysten mukaan mm. järvien, lampien ja jokien ranta-alueilla pitää WC-vedet johtaa umpisäiliöön, jos rakennukselle on myönnetty rakennuslupa vuonna 2004 tai sen jälkeen. Sama määräys on voimassa pohjavesialueilla.

Kiinteistökohtaiset järjestelmät lisäävät osaltaan tieliikennettä jätevesikuljetuksien osalta. Vesistö, kiinteistöt ja asutustihentymät huomioiden tulee asettaa yksiselitteinen velvollisuus liittyä vesi- ja viemäriverkostoon.

Esitetty vakituinen asuminen asettaa tarpeita sähköverkon ja tietoliikenneyhteyksien parantamiselle ja kehittämiselle.

Esitettyjen laajojen vakituisen asumisen tihentymien mahdollisuus tulee tutkia yksityiskohtaisemmalla kokonaisuudet huomioivalla kaavalla, asemakaavalla.

Käsittely kokouksessa:

Asiaa esittelivät johtava rakennustarkastaja Jukka Laaksonen ja kaavoittaja Miika Tuki kello 17.38 – 18.24. Molemmat asiantuntijat poistuvat ennen päätöksentekoa.

Kaavaselostuksessa tulisi selvittää Torron kylän suunnassa Jokioisten, Someron ja Tammelan rajapinnassa tapahtuvan kaivostoimintaan mahdollisesti tähtäävän malminetsinnän vaikutukset kaava-alueeseen.

Kaavoituksessa on kokonaisuutena otettu hyvin huomioon kunnan strategiset tavoitteet osayleiskaavoituksella kehittää kyläalueita yhteistyössä kyläläisten kanssa ja mahdollistaa rantojen vakituista asumista sille soveltuvilla alueilla, mutta myös pyritty ottamaan huomioon maisemallisia ja luonnonympäristöön liittyviä arvoja, ottaen kuitenkin huomioon lausunnossa edellä mainitut tarkennukset.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti seuraavin lisäyksin:

Kaavaselostuksessa tulisi selvittää Torron kylän suunnassa Jokioisten, Someron ja Tammelan rajapinnassa tapahtuvan kaivostoimintaan mahdollisesti tähtäävän malminetsinnän vaikutukset kaava-alueeseen.

Kaavoituksessa on kokonaisuutena otettu hyvin huomioon kunnan strategiset tavoitteet osayleiskaavoituksella kehittää kyläalueita yhteistyössä kyläläisten kanssa ja mahdollistaa rantojen vakituista asumista sille soveltuvilla alueilla, mutta myös pyritty ottamaan huomioon maisemallisia ja luonnonympäristöön liittyviä arvoja, ottaen kuitenkin huomioon lausunnossa edellä mainitut tarkennukset.

Valmistelija: Kaavoittaja Miika Tuki, puh. 050 464 3274

Päätösehdotus: Tekninen lautakunta päättää lausuntonaan todeta, että sillä ei ole huomautettavaa Kallio-Riihivalkama-Ruostejärvi osayleiskaavaehdotuksesta.

Käsittely kokouksessa:

Puheenjohtaja Ismo Ojansuu ja jäsenet Veija Bergström ja Terhi Uusitalo ovat esteellisiä (intressijäävi) käsittelemään lausuntoa ja näin ollen lautakunnan päätös ei olisi lainvoimainen (kaksi jäsentä poissa kokouksesta).

Päätös: Tekninen lautakunta päätti olla käsittelemättä lausunnon antoa osayleiskaavaehdotuksesta koska lautakunnan päätös ei olisi lainvoimainen.