

## LAUSUNTO TEURO-KUUSLAMMI OSAYLEISKAAVASTA

YMPAR 24.11.2021 § 105

Laadittavien Teuro-Kuuslammi -osayleiskaavan tavoitteena on paitsi kehittää kylä ja niiden käyttöä, myös turvata aluerajauksen alueella olevat luonto- ja maisema-arvot sekä huomioida vanha kulttuuriympäristö. Tavoitteena onkin kehittämisen yhteydessä ohjata täydennysrakentamista kyläalueilla. Alueen ja kylien täydennysrakentamispaineet ja mahdollisuudet pyritään selvittämään kaavoituksen pohjaksi mm. maanomistajien toiveita ja ajatuksia keräämällä.

Osayleiskaavan lähtökohtana on olemassa oleva maankäyttö ja sen kehittäminen alueelta tehdyt selvitykset huomioon ottaen. Kaavan tavoitteena on elinkeinojen kuten maatalouden mahdollistaminen, mutta kokonaisuuteen myös muut arvot huomioiden - alueelle sijoittuu kylä- ja maisema-alueita, jotka kaavoituksessa otetaan huomioon rakentamista ohjaavina tekijöinä. Asumista pyritään ohjaamaan yhdyskuntarakenteen kannalta järkeville ja edullisille alueilla kuten toimivien kylien ja kunnallisteknisten verkostojen läheisyyteen, mutta myös hallittu haja-asutus mahdollistetaan. Tammelan kunnanvaltuuston 22.8.2011 hyväksymän asunto-ohjelman mukaisesti Tammelassa on mahdollista monipuolinen asuminen niin tiiviissä taajamassa, vireällä kyläalueella kuin luonnonrauhassa haja-asutusalueella. Kaavatyössä laaditaan rakennustapaohjeisto rakennusvalvonnan avuksi.

Alueen järvien kuten Pehkijärven ranta-alueiden vapaa-ajanasutuksen osalta on mahdollista tutkia ranta-alueen soveltuvuus vakituiseen asumiseen.

Kaava-alue rajautuu etelästä valtatiehen 10, joka on sekä alueen kehittämistä mahdollistava, että rajoittava tekijä – valtatie mahdollistaa alueelle hyvät ja nopeat liikenneyhteydet, mutta tämä tarkoittaa myös liittymärajoituksia valtatielle. Kaavoituksen yhteydessä voidaankin tutkia alueen paikallisen liikenneverkon mielekästä liittymistä valtatiehen, sillä jo nykyisellään tienpitäjällä on painetta alueen olemassa olevien liittymien vähentämiseen. Kevyen liikenteen turvallinen kulku valtatiehen osalta pyritään kaavatasolla ratkaisemaan.

Kaavaa laadittaessa alueelta käydään läpi lukuisia olemassa olevia selvityksiä ja laaditaan tarvittaessa uusia, jotka omalta osaltaan ohjaavat kaavan laadintaa: alueen palvelurakenteen, liikenteen ja rakennetun kulttuuriympäristön olemassa oleva tilanne ja kehitystarpeet selvitetään, samoin alueen luonnonolosuhteiden kuten pohjavesien, pelto- ja metsäalueiden sekä kasviston ja eläimistön tila. Kaavoituksen avulla saadaankin kattava kokonaiskuva alueesta, jolloin alueen kehittymistä voidaan ohjata alueen vahvuudet ja heikkoudet huomioon ottaen. Myös kaava-alueen liittyminen koko kunnan muodostamaan laajempaan kokonaisuuteen tulee kaavassa huomioon otetuksi.

Tammelan kunnanhallitus on kokouksessaan 2.11.2015 päättänyt aloittaa osayleiskaavan Teuro-Kuuslammi aluerajauksen mukaiselle

alueelle ja asettaa Teuro-Kuuslammi osayleiskaavan nähtäville. Kunnanhallitus päätti kokouksessaan 12.3.2018 § 47 kohdalla asettaa Teuro-Kuuslammi -osayleiskaavan luonnosvaiheen kaavakartan selostuksineen MRL 62 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville ja kommentoitavaksi. Erinäisten viivytysten jälkeen Tammelan kunnanhallitus on päättänyt asettaa Teuro-Kuuslammin osayleiskaavaan luonnosvaiheen materiaalin MRL:n 62 §:n mukaisesti yleisesti nähtäville 30 päivän ajaksi kunnan kotisivuilla sekä kunnanviraston teknisissä palveluissa ajalla 18.10.-18.11.2021. 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

Valmistelijat:

Ympäristötarkastaja Marika Sarkkinen, puh (03) 4141 5224

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

Päätösehdotus:

Ympäristölautakunta päättää antaa kunnanhallitukselle seuraavan lausunnon:

Osayleiskaavaluonnoksessa esitetään AP- merkinnän omaavia taajamia ranta-alueille. AP-merkintää on ilmeisesti osoitettu myös pienessä saassa. AP- merkinnällä osoitetaan nykyisiä olemassa olevia vapaa-ajan rakennuspaikkoja, joilla osayleiskaavan myötä sallittaisiin vakituisen asumisen sijoittaminen. AP-merkinnän tihentymien alueille mahdollistetaan alueesta riippuen runsaaseen 12 kappaleeseen vakituisia asuinrakennuksia.

Osayleiskaavaluonnoksessa paljastuu esitetyn uusia itsenäisiä rantarakennuspaikkoja. Ne eivät kuitenkaan ilmene erillisenä merkintänä. Myöskään ei ilmene tehdyn ranta-alueille tarvittavaa emätilaselvitystä. Mikäli emätilaselvityksen mukaan ranta-alueelle ei muodostu uutta itsenäistä rakennuspaikka, ei voine sitä siinä esittää. On esitetty myös sellaisia uusia itsenäisiä rakennuspaikkoja, joihin aiemmat emätilaselvittelyt eivät ole antaneet mahdollisuutta. Esitetyt uudet paikat esitetään erillisenä merkintänään sekä rantarakennuspaikat, jotka eivät perustu myönteiseen emätilaselvittelyyn, tulee poistaa.

Vakituisen asumisen salliminen rakennuspaikoilla lisää merkittävästi tarvetta laajentaa olemassa olevia rakennuksia asuinrakennusta vastaavaksi sekä toteuttaa uusia asumiseen tarvittavia talousrakennuksia. Käyttötarkoituksen muuttuessa, sallittu rakennusoikeus kasvaa 1,5 kertaiseksi, joka mahdollistaa ympäristössä ja maisemassa merkittävän vakituisen asuinrakennuksen toteuttamisen niin kerrosalaltaan kuin kerrosluvultaan. Sallittavan rakennusoikeuden

näkökulmasta, osayleiskaavaan on syytä asettaa kookkaille asuinrakennuksille etäisyyksien suhteen tarvittavia etäisyyksimääritteitä.

Osayleiskaavaehdotuksen esittäessään pitkien mökkiteiden päähän merkittäviä uusia vakituisten 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 määräysosiossa ei ilmene mainintaa liittymisvelvollisuudesta vesi- ja viemäriverkostoon. Jätevesilinja erottuu kartasta varsin huonosti. Osayleiskaava esittää kapeiden ja pienien järvien rannoille merkittäviä tihentymiä vakituiseen asumiseen, jolloin muodostuu kiinteistökohtaisten järjestelmien järjestämisestä, toteuttamisesta kuin käytönaikaisesta, merkittävät riskit niin kiinteistöjen välillä kuin vesistön kannalta. Kiinteistökohtaiset järjestelmät lisäävät osaltaan tieliikennettä jätevesikuljetuksien osalta.

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.

Vesistö, kiinteistöt ja asutustihentymät huomioiden tulee asettaa yksiselitteinen velvollisuus liittyä vesi- ja viemäriverkostoon.

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

Kaavamerkinnän SL määräystä tulisi tarkentaa siten, että maankäytössä varmistetaan Pehkijärven länsipään luonnonsuojelualueen perustamispäätöksen (Päätös ALO/luo/112A/05, HAM-2005-L-48-251) määräysten noudattaminen.

Kaavaluonnokseen on merkitty pohjavesialue. Ja määräyksessä todetaan, että alueella tapahtuvalla toiminnalla ei saa vaarantaa pohjaveden tilaa tai sen muodostumista. Aluerajausta tulisi muuttaa 9.5.2017 tehdyn rajauksen mukaisesti ja määräystä voisi tarkentaa siten, että kyse on vedenhankintakäyttöön soveltuvasta 2-luokkaan kuuluvasta pohjavesialueesta.

Käsittely kokouksessa: Asiaa esittelivät johtava rakennustarkastaja Jukka Laaksonen ja kaavoittaja Miika Tuki kello 18.25 – 18.37. Molemmat asiantuntijat poistui-  
vat ennen päätöksentekoa.

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 seuraavalla lisäyksellä:

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.