

VASTINEET

TAMMELAN KUNTA
LIESJÄRVEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

Liesjärven ranta-asemakaavan muutos on ollut ehdotuksena nähtävillä 27.5.–26.6.2024. Kaavaehdotuksesta ei saatu muistutuksia osallisilta. Kaavaehdotuksesta saatiin 3 lausuntoa. Kaavan laatijana olen tehnyt näihin vastineet.

Lausunnot

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
<p>Kanta-Hämeen alueellisen vastuuseumeon lausunto (14.6.2024):</p> <p>Suunnitellulta ranta-asemakaavan muutosalueelta ei tunneta muinaismuistolain (295/1963) suojaamia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muuta arkeologista kulttuuriperintöä. On kuitenkin mahdollista, että alueella voi olla säilyneenä esihistoriallisen ja historiallisen ajan jäännöksiä, jotka saattavat paljastua alueen maankäytön ja rakentamisen yhteydessä. Mikäli alueen maankäytön ja rakentamisen yhteydessä havaitaan merkkejä kiinteistä muinaisjäännöksistä tai muusta arkeologisesta kulttuuriperinnöstä, tai esiin nousee muinaisesine, tulee havainnoista ilmoittaa viipymättä Kanta-Hämeen alueelliseen vastuuseumeroon. Kanta-Hämeen alueellisella vastuuseumeolla ei ole muuta huomautettavaa kaavaehdotukseen.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p>
<p>Hämeen ELY-keskuksen lausunto (13.6.2024):</p> <p>Luonnosvaiheen lausunnossaan Hämeen ELY-keskus nosti esiin yleiskaavallisen tarkastelun tarpeen maanomistajien tasapuolisen kohtelun turvaamiseksi. Vastineessa kaavoittaja vetoaa vireillä olevaan rakennusjärjestyksen uudistukseen, mitä ei voi pitää riittävänä perusteluna rakennusoikeuden lisäämiselle, ja vaikutukset koko järven ranta-alueiden kannalta jäävät epäselviksi. ELY-keskus näkee edelleen, että on tarpeen arvioida mitkä ovat vaikutukset, kun rakennusoikeutta lisätään vastaavasti koko vesistön alueella.</p> <p>Määräys rakentamisen alimmasta korkeusasemasta on muutettu ELYn esityksen mukaiseksi.</p> <p>Luonto</p> <p>Kaavaehdotusta varten suunnittelualueella on suoritettu luontoselvitys, jossa selvitysalueen ympäristö on kuvattu pääosin rakennetuiksi mökkitonteiksi, joiden luonnonympäristö on runsaspuustoista. Selvityksessä on kartoitettu alueen kasvillisuus ja luontotyytit sekä luontodirektiivin liitteen IV (a) lajeihin lukeutuvien liito-oravan ja viitasamakon esiintyminen suunnittelualueella. Selvityksessä suunnittelualueelta on tunnistettu vesilain 2. luvun 11 §:n suojelema noro, joka on osoitettu kaavakartalle luo-1 -merkinnällä (Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityi-</p>	<p>Jo voimassa oleva rakennusjärjestys sallii ranta-asemakaavoittamattomilla lomarakennuspaikoilla 200 k-m² rakennusoikeuden, suunnittelualueella voimassa olevan kaavan salliessa ainoastaan 80 k-m² suuruisen rakennuspaikkakohtaisen rakennusoikeuden. On syytä huomioida, että suunnittelualueella voimassa oleva ranta-asemakaava on laadittu noin 50 vuotta sitten, ja on mitoitukseltaan melko niukka. Jo nykytilanteessa vastarrannan kaavoittamattomilla rakennuspaikoilla rakennusoikeutta on siis jopa 120 k-m² enemmän, kuin käsillä olevalla kaavamuuotosalueella.</p>

VASTINEET 29.8.2024

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
<p>sen tärkeä alue). ELY-keskus esittää kaavamerkintää täydennettävän noron lähiympäristön kasvillisuuden huomioivalla suunnittelumääräyksellä luontoselvityksen suosituksen mukaisesti.</p>	<p>Noro on osoitettu kaavakartalle luontoselvittäjän tekemän rajauksen mukaan. Noro on luontoselvittäjän tekemässä rajauksessa osoitettu noin 10-12 metrin levyisenä vyöhykkeenä, jossa on huomioitu myös noroa ympäröivä kasvusto. Rajaus sijoittuu kuitenkin osittain kaava-alueen ulkopuolelle noron sijoituessa aivan kaava-alueen rajalle. Täydennetään noroa koskevaa kaavamääräystä lauseella: "Noroa ympäröivä kasvusto tulee säilyttää luonnontilaisena."</p>
<p>Ympäristölautakunnan lausunto (19.6.2024):</p> <p>Luonnosvaiheeseen verrattuna ehdotuskaavakarttaan ja -määräyksiin ei ole juurikaan tarkennuksia tehty. Ympäristölautakunnan aiemmin antama lausunto on edelleen ajankohtainen kaavaehdotuslausuntovaiheessakin. Aiemmin lausutuista muutamaa kohtaa on syytä korostaa uudelleen.</p> <p>Kokonaistilanteen ja sen vaikutusten kannalta, on tarkoituksenmukaista esittää voimassa olevan ranta-asemakaavan muutkin päivitettäviä kiinteistöjä vaikuttavat ja ympäröivät alueet, kuten ympäröivät M-alueet, U-alueet, kulkutieyhteydet, ymv. Varsinkin kun päivitettävä ranta-asemakaava on vanha (vuodelta 1974), jolloin siltäkin osin se on tarvetta ajantasaistaa niin sisällöltään kuin selvitysiltäänkin.</p> <p>Liitteenä 5 esitetään laadittu luontoselvitys. Luontoselvitys on laadittu varsin kapea-alaisena kattaa pääosin vain rakennuspaikkojen alueen, huomioimatta lainkaan, yksittäisiä mainittuja lukuun ottamatta, rakennuspaikkoja ympäröiviä alueita. Esitetty luontoselvitys ei tässä laajuudessaan anna riittävän kattavaa kokonaiskuvaan ranta-alueesta ja ympäröivästä luonnosta.</p> <p>Päivitettävän kaava-alueen ulkopuolelle rajautuvat kiinteistöt jäävät varsin epäoikeudelliseen asemaan suhteessa nyt päivittyviin.</p>	<p>Maankäyttö- ja rakennuslain 74 §:n 1 mom. mukaan maanomistaja voi huolehtia ranta-asemakaavaa koskevan ehdotuksen laatimisesta omistamalleen ranta-alueelle. Ranta-asemakaavat ovat ns. maanomistajan kaavoja, jolloin kaavoituksen kustannuksista vastaavat kaavahankkeeseen ryhtyvät maanomistajat. Onkin kohtuutonta olettaa, että hankkeeseen ryhtyvät maanomistajat kustannuksellaan ryhtyisivät kaavoittamaan naapurialueita, jotka eivät ole heidän omistuksessaan. Maanomistajilla ole myöskään lain puitteissa oikeutta kaavoittaa muita kuin omistamiaan alueita. Luonnosvaiheen vastineessa todetusti kaikilta kaava-alueen kiinteistönomistajilta on tiedusteltu halukkuutta liittyä mukaan ranta-asemakaavan muutokseen.</p> <p>Laadittavassa ranta-asemakaavan muutoksessa ei kohdistu maankäytöllisiä muutoksia muualle kuin kaavoitettavalle alueelle, jolta luontoselvitys on luonnollisestikin laadittu. Luontoselvityksen tarkoituksena on ollut selvittää kaava-alueen luontoarvot sekä arvioida niiden vaikutusta maankäyttöön.</p> <p>Kaava-alueen ulkopuolelle rajautuu yksi loma-asuinkiinteistö. Alueen maanomistajalta on jo luonnosvaiheen vastineessa todetusti tiedusteltu halukkuutta osallistua kaava-muutokseen, mutta maanomistaja ei ole kokenut tarvetta muutokseen omistamansa kiinteistön osalta.</p> <p>Vastaavasti on hyvä huomioida, kuinka nykyinen rakennusjärjestys sallii ranta-asemakaavoittamattomilla ranta-alueilla 200 k-m² rakennusoikeuden voimassa olevan Liesjärven ranta-asemakaavan salliessa ainoastaan 80 k-m² rakennuspaikkakohtaisen rakennusoikeuden. Tammelan kunnan, ja myös jo ainoastaan Liesjärven rannan alueella loma-asukkaat ovat täten keskenään jo lähtötilanteessa melko eriarvoisessa asemassa.</p>

VASTINEET 29.8.2024

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
<p>Aiemmasta kaavakäsittelystä (luonnosvaihe) on aikaa lähes vuosi. Edelleen viitataan lainvoimaa vailla olevaan valmisteltavaan rakennusjärjestykseen sekä tuodaan se esiin ja verrataan siinä esitettyjä seikkoja. Toistamalla uudelleen valmistelussa oleva keskeneräinen rakennusjärjestysvalmistelu ei anna oikeudellista laillisuus- tai vertailupohjaa kaavavalmisteluun. Kaavan valmistelussa tulee pidättäytyä voimassa olevan lainvoimaisen rakennusjärjestyksen määräysten mukaisessa tasossa ja tulkinassa. Kaavoittajan vastineessa aiheellisesti mainitaan, että rakennusjärjestys ei ole sitova asemakaavaa laadittaessa. Tällöinkin esitettävät vertaukset tulee kohdistua yksinomaan lainvoimaiseen rakennusjärjestykseen.</p> <p>Valmisteilla olevan rakennusjärjestyksen lopullista tasoa kun ei voida tietää, ennen kuin sen käsittely on viety loppuun.</p> <p>Kaavaehdotus esittää ranta-alueille edelleen merkittävää rakentamisen lisäämistä, lähes nelinkertaista rakennusoikeuden kasvua. Aiemmin mainitun sivuasunnon nimike on muutettu vierasmajaksi.</p> <p>Kaavavalmistelussa ilmenee korostettavan uuden rakentamislain huomioimista. Oli sitten maankäyttö- ja rakennuslaki tai uusi rakentamislaki, molempien lakien mukaan 50 m² vierasmaja vaatii rakennusluvan. Rakennusluokitus 2018 ohjaa rakennusten käyttötarkoitusten mukaista luokittelua. Vierasmajalle ei ole sitä vastaavaa luokkaa. Epäselvyyksien välttämiseksi on selkeintä nimetä määräyksiin, toinen vapaa-ajan asunto. Vertailuna kaava-alueen toteutuneisiin mökkeihin, jotka vaihtelevat kooltaan 45 – 65 kem² välillä.</p> <p>Mahdollisen sivuasunnon, toisen vapaa-ajan asunnon, sijoittamisen ohjaaminen rakennuspaikan taustalle rannalta katsoen parantaisi ympäristöllisiä arvoja, johon ei ilman kaavaohjausta päästä.</p>	<p>Kaavan ei ole katsottu erityisesti lisäävän tätä eriarvoisuutta.</p> <p>Kaava on toimitettu kuntaan ehdotusvaiheen käsitteilyyn 23.10.2023 luontoselvityksen valmistuttua.</p> <p>Rakennusjärjestyksen uusimisen esiin tuomisella ei olla pyritty viittaamaan voimassa oleviin oikeuskäytäntöihin. Kuten jo luonnosvaiheen vastineessa on todettu, on kaavassa pyritty ennakoimaan kunnassa lyhyellä aikavälillä tapahtuvia muutoksia. Kunnan tavoitteena on ollut osoittaa uudessa rakennusjärjestyksessä lomarakennuspaikoille 300 k-m²:n rakennusoikeus. Tästä syystä on nähty oikeudenmukaisena osoittaa vastaava rakennusoikeus myös kaavamuutosalueen rakennuspaikoille.</p> <p>Kunnassa rakennusjärjestyksen uusimista käsittelevien kokousten päätöksissä ei ole tullut esille, että rakennusjärjestysehdotukseen olisi tarpeen tehdä suuria muutoksia. Ympäristölautakunnan kokouksessa 11.10.2023 § 50 on päätetty, että aineistoon voidaan tehdä teknisluonteisia korjauksia ja täydennyksiä, huomioiden myös käynnissä oleva lakimuutos.</p> <p>Edelleen on hyvä huomioida, että alueella voimassa oleva ranta-asemakaava on noin 50 vuotta vanha, ja kaavassa osoitettu rakennusoikeus on nykymitoitusten mukaisesti melko niukka.</p> <p>Sivuasunnon nimike on muutettu kaavamuutosehdotuksessa vierasmajaksi, sillä rakennusjärjestysluonnoksen mukainen sivuasunnon nimike vaihdettiin rakennusjärjestysehdotuksessa vierasmajaksi. Vierasmajalle on osoitettu 50 k-m² rakennusoikeus, jotta alueella sijaitsevia nykyisiä loma-asuntoja voitaisiin kaavan voimaantulon myötä uusien loma-asuntojen rakentuessa muuttaa tarvittaessa vierasmajoiksi.</p> <p>Mikäli nykyinen enintään 50 m² vapaa-ajan asunto halutaan ottaa käyttöön vierasmajana, olisi uusi vapaa-ajan asuinrakennus (päärakennus) sijoitettava vastaavan ohjaamisen vuoksi rakennuspaikan etualalle, ja uudella rakentamisella saattaisi olla tällöin toivottua päinvastaisia vaikutuksia. Tästä syystä on päädytty ohjaamaan rakentamista määräyksellä loma-asunnon ja mahdollisen vierasmajan sijoittumisesta kiinteästi samaan pihapiiriin muodostaen yhdessä yhden rakennuspaikan. Mainittakoon, että kaavan yleisissä määräyksissä on määrätty myös rakennusten sopeuttamisesta ranta-alueella ympäristöön ja olemassa olevaan raken-</p>

VASTINEET 29.8.2024

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
<p>Sitovalla tonttijaolla saadaan varmistettua asemakaavassa rakennuspaikkojen säilyminen yhtenäisinä. Ilman sitovaa tonttijakoa, mahdollistuu rakennuspaikkojen jakaminen kahdeksi erilliseksi vapaa-ajan asuntokokonaisuudeksi.</p> <p>Kaavaluonnos mahdollistaa rantakiinteistöille merkittävämpää ja tehokkaampaa käyttöä. Voimassa oleva rantakaava ja kaavaluonnoksessa olevat kiinteistöt muodostavat varsin tiheät rakentamisalueet. Selvitettäväksi tulee kiinteistöjen kiinteistökohtaisen vesihuollon ja jätevesihuollon järjestäminen vierekkäisillä kiinteistöillä. Kaavamääräyksissä ja valmisteluasiakirjoissa tulee selvittää ja ottaa kantaa kiinteistökohtaisten järjestelmien sijoitteluun suhteessa vesistöön kuin vierekkäisillä kiinteistöillä. Edellytyksenä kaavaluonnoksessa esitetyille merkittäville laajennuksille tulisi olla veloitteena järjestää ja liittää vesi- ja viemäriverkostoon.</p> <p>Viimeisimmän tiedon rakentamislain ja siihen liittyvän rakennusjärjestysmallin valmistelun pohjalta rakennusjärjestyksessä ei voisi enää määrätä rakennusten, rakennelmien ymv. lukumääristä, sijoittelusta, etäisyyksistä, vaan ne tulee olla määritettyinä ko. asemakaavoissa. Kaavavalmistelussa on syytä ottaa huomioon rakentamislain mahdollistavien lisäksi myös tarvittavat ohjaavat määrittelyt.</p>	<p>nuskantaan niin, ettei maisemakuvaa rikota. Rakennuksen väriytyks tulee valita niin, ettei rakennus tarpeettomasti erotu ympäristöstään.</p> <p>Kuten jo luonnosvaiheen vastineessa on todettu, kaavassa on osoitettu korttelissa sallittujen rakennuspaikkojen enimmäismäärä. Kaavassa on lisäksi määrätty edellä mainitusti, että loma-asunnon sekä mahdollisen rakennuspaikalle sijoittuvan vierasmajan on sijaittava kiinteästi samassa pihapiirissä muodostaen yhdessä yhden rakennuspaikan, ja hyödynnettäviä samoja teknisiä järjestelmiä (talousvesi, jäteveden käsittely) sekä tie-liittymä. Annetut määräykset turvaavat luotettavasti, ettei yhdestä rakennuspaikasta muodosteta kahta rakennuspaikkaa ranta-asemakaavan voimassaoloaikana.</p> <p>Vaikka voimassa oleva ranta-asemakaava muodostaisi näkemyksen mukaan tiheät rakentamisalueet, on niissä sallittu rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus yli kaksi kertaa pienempi, kuin jo voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukainen sallittu rakennusoikeus on, puhumattakaan valmistelussa olevan uuden rakennusjärjestyksen mukaisesta sallitusta rakennusoikeudesta.</p> <p>Kaavaehdotusalue kattaa 15 jo rakentunutta lomarakennuspaikkaa, joiden vesihuolto hoidetaan kiinteistökohtaisesti. Vesihuoltolain mukaan kunta päättää vesihuoltolaitosten toiminta-alueista. Vain vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella on lain mukaan velvoite liittää kiinteistö laitoksen vesijohtoon ja jätevesiviemäriin. Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueen laajentamisesta alueelle ei ole tehty päätöstä.</p> <p>Kaavamuutosehdotuksessa on osoitettu rakentamiselle sallitut alueet, kerroskorkeudet, enimmäiskoot sekä rakennusten yhteislukumäärä.</p>

Turussa 29.8.2024

Nosto Consulting Oy


Pasi Lappalainen
dipl.ins. YKS 742