

VASTINE

VIRTAIN KAUPUNKI
ILOMÄEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

Ilomäen ranta-asemakaavan muutos on ollut ehdotuksena nähtävillä 3.7.2020 – 3.8.2020. Kaavaehdotuksesta saatiin yksi muistutus osallisilta, Virtain kaupungin lupapalvelulautakunnan lausunto sekä Pirkanmaan ELY-keskuksen kommentti. Kaavaluonnoksesta, joka oli nähtävillä 24.4. – 25.5.2020, saatiin yksi mielipide osallisilta, joka ei valitettavasti ehtinyt käsiteltäväksi ennen kaavaehdotuksen valmistumista (mielipide diarioitu Virtain kaupungin toimesta 15.6.2020). Luonnoksesta saatu mielipide huomioidaan tässä kaavan laatijan vastineessa ehdotuksesta saattujen muistutuksen, lausunnon ja kommentin lisäksi.

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
<p>Pirkanmaan ELY-keskuksen kommentti (5.8.2020)</p> <p>Rakennuspaikkojen ranta-alue on merkitty, ELY-keskuksen luonnosvaiheesta antaman lausunnon mukaisesti, säilytettäväksi ja/tai istutettavaksi alueen osaksi ja kaavamääräyksiin on lisätty määräys rakentamisen soveltuvuudesta maisemaan ja naapuritilojen rakennuskantaan. Kaava-alueeseen rajoittuville kaavaan kuulumattomille, voimassa olevan ranta-asemakaavan alueille, tulisi kaavakarttaan, kaavatilanteen selkeyttämiseksi, merkitä viitteellisesti maankäyttö (M, RA) näkyviin.</p>	<p>Kaava-alueeseen rajoittuvien alueiden maankäyttötillanne on osoitettu alueilla voimassa olevissa yleis- ja asemakaavoissa. Kaavakarttaan ei ole tarkoituksenmukaista lisätä merkintöjä kaava-alueen ulkopuolisille alueille.</p>
<p>Virtain lupapalvelulautakunnan lausunto (26.8.2020):</p> <p>Lupapalvelulautakunta katsoo, että kaavamääräyksen selkeyttämiseksi maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:n mukaisen toimenpiderajoituksen voisi kirjata kaavamääräyksiin esimerkiksi ilmaisulla "Kaava-alueella on voimassa MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus."</p> <p>Lisäksi kaavaehdotuksessa kaavamääräysten rakennusten etäisyysvaatimukset keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta ja kaavan mukaiset rakentamisalueet eroavat toisistaan.</p>	<p>Maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus kirjataan kaavan yleisiin määräyksiin muotoon "Kaava-alueella on voimassa MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus."</p> <p>Rakennusalan etäisyys rantaviivasta muutetaan alueella voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaiseksi. Tarkempia rakentamista rakennuspaikalla ohjaavia määräyksiä ei ole tarpeen esittää kaavamääräyksissä.</p>
<p>Mielipide A kaavaluonnoksesta (20.5.2020, diarioitu 15.6.2020):</p> <p>Ilomäen ranta-asemakaavan muutosehdotus ja sen huomattava vaikutus omaan ja perheeni asumiseen ja elämiseen, jos kaavamuutos sallitaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> (Mielipiteen esittäjä kertoo omistamansa tontin historiasta ja aikaisemmasta kaavoitustilanteesta) <p>Pyydän huomioimaan myös alueen historialliset seikat ja sen vuoksi on syytä tehdä emättilaselvitys:</p> <ul style="list-style-type: none"> (Mielipiteen esittäjä toteaa, että Ilomäen kohdalla kaavan laatija ei ole ilmeisestikään tiennyt, 	<p>Laadinnassa olevassa ranta-asemakaavan muutoksessa ei ole tarkoituksenmukaista ratkaista mahdollisia aikaisempien ranta-asemakaavojen laadinnasta johtuvia epäselvyyksiä tai ei-toivottuja tuloksia kaava-alueen ulkopuolisilla alueilla. Jokainen maanomistaja voi halutessaan erikseen hakea kaavoituksen käynnistämistä kaupungilta omalle kiinteistölleen.</p>

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
<p>että Saunaranta sattuu olemaan kantatilan emätila, jota tietyt nautintaoikeudet koskevat ja jotka ovat edelleenkin voimassa olevia pykäläiä)</p> <p>Vuonna 1983 voimaantulleessa rantakaavassa tapahtunut ilmeinen virhe on vaikuttanut vuosikymmenet tonttini käyttöön. Pyydän että kyseinen virhe nyt vihdoinkin oikaistaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> (Mielipiteen esittäjä kertoo omistamansa tontin historiasta, aikaisemmasta kaavoitustilanteesta ja pyytää kaupunginhallitukselta toista rakennusoikeutta/paikkaa tontilleen) <p>Nyt kyseessä oleva naapurin tontti tuli myyntiin kuolinpesästä. Kerroin pesäselvittäjälle asioita, jotka hänen olisi pitänyt toimenkuvansa perusteella selvittää, mutta hän jätti selvityksen tekemättä. Tähän päivään mennessä en ole saanut häneltä jakokirjaa, tiliselvitystä enkä lopulaskelmaa, joten pesänjakoa ei minun osaltani ole saatu loppuun:</p> <ul style="list-style-type: none"> (Mielipiteen esittäjä kertoo omistamansa tontin historiasta) <p>Maisema-arvot ja lomatonnttien väliset suojapuustot, etäisyydet ja luonnon monipuolisuuden vaaliminen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Kaavaselostuksessa sivulla 7(21) on kuva rakennuspaikalta kohti etelää eli suora sihti kohti minun mökkiäni. Kuva on otettu minun tiealueeltani ja tulen istuttamaan tähän aukkoon mahdollisimman tiheän puuston/pensaikon näkösuojaksi. Tuleva naapuri on ilmoittanut, että hoitamaton ja rämettynyt alue siistitään. Ranta-alueellani ja tonttien rajan tuntumassa on luonnon-tilaista puustoa ja pensaikkoa ihan tarkoituksella luonnon monimuotoisuuden vuoksi ja samalla myös näkösuojana. Tulevan naapurin toisella puolella oleva rajapuusto toimii näkösuojana ja tiedän, että sen puolen asukkaat eivät ole iloisia siitä, että rajapuustoa on reippaalla kädellä leikattu ilmeisesti naapurinkin puolella. Rantarakentamisen ohjeissa lukee, että rannan ja rakennusten väliin tulisi jättää suojapuusto. Jussinrannassa tuota ongelmaa ei juurikaan ole, koska puusto on jo valmiiksi kynitty lähes olemattomiin. Mitä rakennustyyliin tulee, niin Ilomäen alueella kaikki mökit ja muut ovat lautatai hirsirakenteisia. Käsittääkseni Jussinrantaan olisi tulossa ensimmäinen betonibunkkeri, mikä tyyllisesti ja materiaalina poikkeaa täysin muista. Jussinrantaan tungettu 180 m² rakennusoikeus tulisi viemään kummaltakin naapurilta oman rauhan ja yksityisyyden. Olen ilmaissut mielipiteeni Jussinrannan rakennussuunnitelmasta ja sen ylettömästä mitoituksesta. On puhuttu pienestä saunamökistä ja se menettelisi, mutta 180 m² on jo ihan överi. 	<p>Suunnittelualueelta ei ole tarpeen laatia emätilaselvitystä, sillä kaavamutoksessa ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja.</p> <p>Rakennusten sopeutumista maisemaan ohjataan kaavan yleisissä määräyksissä. Rakennusten tulee sijoittua luontevasti ympäristöön ja maisemaan ja mm. rakennusten ulkoseinämateriaalien tulee soveltua maastoon ja alueen nykyiseen rakennuskantaan.</p> <p>Kaavan yleisissä määräyksissä myös määrätään mm., että puusto ja muu kasvillisuus, pinnanmuodostus ja rantaviiva on säilytettävä mahdollisimman luonnonmukaisena.</p> <p>Kaavan toteutumisen myötä kaava-alueella tulee voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus.</p> <p>Kaavan tavoitteellinen kokonaisrakennusoikeus on yhtenevä naapurikiinteistölle hyväksytyyn ranta-asemakaavamutoksen sekä Virtain kaupungin rakennusjärjestyksen kanssa.</p>

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
<p>Muistutus A (2.8.2020):</p> <p>Olen jättänyt jo aikaisemmin oman selvitykseni ja mielipiteeni Ilomäen ranta-asemakaavan muutosehdotuksesta koskien naapuritontin (936-409-12-151 Jussinranta) suunnitelmaa ja sen vaikutusta omaan tonttiini ja samalla pyydän oikaisua tai muutosta omalle tontilleni.</p> <p>Olen hakenut tontilleni isompaa rakennusoikeutta ja kahta rakennuspaikkaa vuoden 1983 rantakaavan ja vuoden 2011 ranta-asemakaavan muutoksen yhteydessä, mutta se ei onnistunut. Tontti on 10 000 m², joten siihen pitäisi kaikesta sopia kaksi RA-3 rakennuspaikkaa, ainakin yksi. Keskustelin asioista silloisen kiinteistön, nyk. Jussinranta, omistajan henkilön A kanssa ja hän sanoi, ettei ole koskaan hakenut alueelle rakennuspaikkaa, joten kaikesta alueen rakennusoikeuden voi siirtää. Siitä on olemassa kirjallinen lupa.</p> <p>(Muistutuksen esittäjä kertoo omistamansa tontin historiasta sekä aiemmasta kaavoitustilanteesta)</p> <p>Minulla ei ole mitään naapurin rakentamista vastaan, jos kaupunginhallitus myöntää omalle tontilleni sen toisen rakennuspaikan ja ainakin yhden RA-3 rakennusoikeuden.</p>	<p>Laadinnassa olevassa ranta-asemakaavan muutoksessa ei ole tarkoituksenmukaista ratkaista mahdollisia aikaisempien ranta-asemakaavojen laadinnasta johtuvia epäselvyyksiä tai ei-toivottuja tuloksia kaava-alueen ulkopuolisilla alueilla. Jokainen maanomistaja voi halutessaan erikseen hakea kaavoituksen käynnistämistä kaupungilta omalle kiinteistölleen.</p>

Turussa 22.10.2020

Nosto Consulting Oy



Pasi Lappalainen
dipl.ins.