

VASTINE

PÖYTYÄN KUNTA
YLÄNEEN KESKITALON YM. TILOJEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

Yläneen Keskitalon ym. tilojen ranta-asemakaavan muutos on ollut luonnoksena nähtävillä 25.5. – 23.6.2021. Kaavaluonnoksesta saatiin yksi mielipide osallisilta sekä yhteensä yksi (1) lausunto. Kaavan laatijana olen tehnyt lausuntoon ja mielipiteeseen vastineen.

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto (22.6.2021) Maankäyttö Ranta-asemakaavamuutos tarkoittaa yleiseen virkistyskäyttöön varatun alueen muuttamista yksityiseksi lomarakennuspaikaksi. Luonnosvaiheen lausunnossa ei ole riittäväällä tavalla tuotu esille, miten kaavamuutos vaikuttaa maakuntakaavan virkistysaluevarauksen toteutumiseen jatkossa. Kaavoituksessa tulisi siten tarkastella maakuntakaavan virkistysalueen muuta rakennus- ja kaavatilanetta, jotta voidaan varmistua siitä, että maakuntakaavan virkistysaluevaraus toteutuu muilta osin riittäväällä tavalla kaavamuutoksen jälkeen. Kaavamuutoksen mahdollistama kiinteistöön 636-461-3-99 Tontti 1/K1 kohdistuva lisärakentaminen yhdessä venevalkama- ja uimarantamerkintöjen poistamisen kanssa on omiaan johtamaan siihen, että suunnittelualueen pohjoisosassa uudeksi M-alueeksi osoitettu alue ei riittäväällä tavalla täytä maakuntakaavan virkistysalueen tarkoitusta.	Varsinais-Suomen liitto maakuntakaavasta vastaavana tahona ei ole katsonut tarpeelliseksi antaa lausuntoa kaavaluonnoksesta. Tästä johtuen on pääteltävä, että kaavaluonnos ei ole ristiriidassa maakuntakaavoituksen ja maakuntakaavassa osoitetun virkistysaluekohdemerkinnän ja -määräyksen kanssa. Kaavamuutosalue on yksityisessä omistuksessa. Alueen uimaranta ei ole kunnan ylläpitämä yleinen uimaranta, vaan alue on asemakaavoitettu aikoinaan yksityisomisteiseksi loma- ja matkailupalvelujen korttelialueeksi uimarantoinen ja venevalkamineen. Kaava-aluetta koskee voimassa olevassa maakuntakaavassa sekä maakuntavaltuuston 14.6.2021 hyväksymässä Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavassa virkistysaluemerkintä V. Merkinällä osoitetaan valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät ulkoilu-, retkeily-, urheilu- ja muut virkistysalueet. Merkinnät perustuvat 14.6.2021 hyväksytyn vaihemaakuntakaavaselostuksen mukaan aiempien kokonaismaakuntakaavojen merkintöihin, selvityksiin, kunnilta ja alan toimijoilta kerättyihin tietoihin sekä kuntien voimassa olevien yleiskaavojen merkintöihin ja merkintöjen tavoitteena on osoittaa suunnitelmallisesti virkistysmerkintöjen maakunnan kattava kokonaisuus. Kaava-alueeseen liittyvää virkistyskohdetta <i>Pyhäjärven itäranta</i> kuvataan Varsinais-Suomen maakuntakaavan liitetaulukkoosteessa "Pyhäjärven rantaan liittyväksi virkistysalueeksi, joka sijaitsee toimivien lomakeskusten Loma-Säkylän sekä Loma-Sipilän lähellä." Kohteen valikoitumista aikoinaan maakuntakaavan virkistysalueeksi ei kuitenkaan kaava-aineistossa perustella tarkemmin. Kaava-alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa. Voimassa olevassa Varsinais-Suomen maakuntakaavan kaavaselostuksessa (s.55) virkistysalueista todetaan,

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
Suunnittelualueen osalta ei ole laadittu emätilaselvitystä, koska alueelle ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja. Näin ollen maa- ja metsätalousalueelle osoitettu rakennusala, jolle saa sijoittaa maa- ja metsätaloutta palvelevan rakennuksen (m100), ei saa edellyttää mitoituksessa rakennuspaikkaa. Mikäli M-alueen rakennus edellyttäisi rakennuspaikkaa, tulisi suunnittelualueen osalta laatia myös emätilaselvitys. Luonnonsuojelu ELY-keskuksen luonnonsuojeluyksikkö lausuu kaavamuu- toksesta ehdotusvaiheessa luontoselvityksen valmistut- tua. Vesiensuojelu Alin suositeltava rakentamiskorkeus tarkoittaa korkeusta- soa, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessa vaurioitu- via rakenteita. Sisävesillä lähtökorkeus on keskimäärin kerran sadassa vuodessa sattuvan tulvan korkeus, johon lisätään harkinnanvarainen rakennustyyppistä sekä kunkin vesistön ominaispiirteistä ja aaltoiluvasta johtuva lisä- korkeus. Pyhäjärvellä kerran sadassa vuodessa toistuva tulva on havaintojen perusteella ollut +46,15 N2000, jo- hon on lisättävä rakennuspaikkakohtainen olosuhdelisä.	että maakuntakaavassa on osoitettu suunnittelualueella (maakuntakaava-alue) olevia uimarantapaikkoja, kun- tien virkistysalueita, näköalapaikkoja jne. tavoitteelli- sina kuntakohtaisina virkistysalueina, joihin tukeutuva laajempi käyttö voi johtaa esim. retkeilyreittien toteut- tamiseen ja pienimuotoiset virkistyskohteet muodosta- vat seudullisen virkistyskohteiden verkoston. Virkistys- alueiden osoittaminen aluevarauksina, kohteina tai reit- teinä tapahtuu maakunta- ja kuntakaavoituksessa siten, että virkistykseen toteuttamisen päävastuu on kunnilla. Lisäksi virkistysalueiden toteuttaminen edellyttää maan- omistajan suostumusta. Suunnittelualueella ei sijaitse Pöytyän kunnan toteuttamaa virkistysaluetta eikä yksi- tyinen maanomistaja ole esittänyt myöskään suostu- mustaan yleisen virkistysalueen toteuttamiseksi. Näin ollen maakuntakaavan virkistysalue/kohde -merkintä osoittaa vain potentiaalisen virkistyskohteen, jonka to- teuttamisvastuu on kunnalla, ei yksityisellä maanomis- tajalla. Kaavamuuutoksen jälkeenkin muutosalueelle ja koko Pöytyän kunnan alueelle jää riittävästi yhtenäisiä joka- miehen oikeuksin hyödynnettäviä virkistysalueita. Kaa- vamuutos ei vaikeuta maakuntakaavan toteutumista. Kaavamuuutoksella ei ole merkittäviä maakunnallisia vai- kutuksia. Kaavassa maa- ja metsätalousalueelle on osoitettu ta- lousrakennuksen ja maa- ja metsätaloutta palvelevan rakennuksen rakennusalat. Muualla maa- ja metsäta- lousalueella ei ole rakennusoikeutta. Rakentaminen ei edellytä uuden rakennuspaikan osoittamista kaavassa. Suunnittelualueelta on laadittu luontoselvitys kesän 2021 aikana, jonka tulokset huomioidaan kaavaehdotus- vaiheessa. Kaavan yleisissä määräyksissä määrätään, että raken- nukset on perustettava siten, että kosteudelle arat ra- kenteet ovat vähintään korkeustasossa +47,41 (kor- keusjärjestelmä N2000). Määräys on voimassa olevan Pöytyän kunnan rakennusjärjestyksen mukainen. Kaa- vassa on riittävällä tavalla huomioitu alin turvallinen ra- kentamiskorkeus.
Mielipide A (8.3.2021): Suunnittelun kohteena oleva alue sijoittuu Pöytyän eli Ylä- neen ja Säskylän kuntien raja-alueelle, mistä syystä aluetta ovat vuosien ajan käyttäneet virkistyskäytössä sekä yläneläiset että säskyläiset, niin vakituiset asukkaat kuin kesäasukkaatkin. Alueen uimarantaa käytettiin paljon sii- hen asti, kunnes alue eristettiin lukollisella puomilla muilta asukkailta ja pääsy alueelle estettiin. Kaavaselvityksen	kts. vastine Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausun- toon. Suunnittelualue ja suunnittelualueen ranta on yksityisen maaomistajan omistuksessa. Käsillä olevassa ranta-ase- makaavan muutoksessa on osoitettu lomarakennuksen rakennuspaikka (RA) sekä maa- ja metsätalousaluetta

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
mukaan kaava-alueelle jää kaavamuutoksen jälkeen riittävästi yleiseen käyttöön tarkoitettua, rakentamisesta vapaata rantaviivaa sekä aiempaa enemmän virkistyskäyttöön soveltuvaa maa- ja metsäaluetta. Kaavamuutosesitys siis palauttaa rannan entiseen, yleiseen käyttöön ja sallii jokamiesoikeudet Pyhäjärveen. Koska alue saatetaan tällä kaavamuutoksella alkuperäiseen käyttötarkoitukseen, seuraa siitä, että tontin omistajia tulee informoida riittävästi alueen virkistyskäytöstä ja jokamiehen oikeuksista, loma-asutusrakentamisessa tonttia ei saa omavaltaisesti "venyttää" rantaan asti, vaan ranta tulee jättää vapaaksi virkistyskäyttöön, pääsyä alueelle ei saa estää lukittavalla puomilla, alueella tulee säilyttää jokamiehen oikeudet Pyhäjärveen, alueelle johtava tie on oltava kaikkien käytössä, alueella mahdollisesti voimassa olevat rasitteet tulee saattaa kaikkien tietoon. Kaavamuutosalueen tontinomistajille tulee selvittää, mitä kaavamuutoksessa päätetään ja sitä päätöstä tulee kunnioittaa. Alueelle johtava lukittu portti lienee tälläkin hetkellä pystytetty omavaltaisesti. Kenen omistuksessa kaavamuutosalueen ulkopuolelle jäävä Pyhäjärven ranta on?	(M, MY). Maa- ja metsätalousalue on jokamiehen oikeuksien vapaasti hyödynnettävissä, kunhan liikkuminen ei tapahdu pihapiirissä. Jokamiehen oikeuksista on tarjolla tietoa esimerkiksi osoitteessa: https://www.ymparisto.fi/fi-FI/Luonto/Jokamiehenoikeudet(16989). Tonttia ei ole omavaltaisesti venytetty rantaan, vaan kaava-alueen sekä korttelialueiden rajat noudattavat voimassa olevia kiinteistörajoja. Yksityistielain 28 §:n mukaan muiden kuin tieosakkaiden hyväksi tapahtuva yksityistien käyttäminen säännöllisiin ja tilapäisiin kuljetuksiin, säännölliseen kulkemiseen sekä tien kunnossapitokustannuksia selvästi lisäävään toimintaan on luvanvaraista. Lupaa tien käyttämiseen ei kuitenkaan tarvita jokamiehen oikeuden nojalla tapahtuvaan kulkemiseen. Yksityistielain 29 §:n mukaan tieosakkaat voivat kieltää kaikilla tai joillakin moottori- tai hevosajoneuvoilla tapahtuvan tien käytön muilta kuin tieosakkailta tai rajoittaa tien käyttöä. Kielto tai rajoitus on annettava tiedoksi asettamalla tien varteen asianmukainen liikennemerkki tai muu liikenteen ohjauslaite. Kävelyä, pyöräilyä ja hiihtoa yksityistiellä ei sen sijaan voi rajoittaa. Pyhäjärven ranta on kaava-alueella kiinteistön maanomistajan omistuksessa kiinteistön rajoittuessa vesistöön.

Turussa 29.11.2021

Nosto Consulting Oy


Pasi Lappalainen
dipl.ins.