

Asiakirjan diaarinumero: 974/2022

Päivämäärä: 04.01.2023

Otsikko: Virrat, Virtain keskustaajaman osayleiskaavan muutos, Puttosenjärvi, kaavaluonnos

Allekirjoittajat:

Nimi	Allekirjoitettu tunnisteella	Allekirjoituspäivä EE(S)T
Luoto Kirsi Maria	Vahva	2023-01-04 12:10
Lyyra-Seppänen Anna	Vahva	2023-01-04 13:51
Katariina		



Tämä dokumentti sisältää:

- Etusivun
- Alkuperäisen dokumentin (tai dokumentit)
- Sähköiset allekirjoitukset. Nämä eivät ole asiakirjan sivuilla nähtävillä, mutta ovat sähköisesti liitettynä.



Tämä tiedosto on sinetöity digitaalisella allekirjoituksella, joka toimii asiakirjan eheyden takaajana. Asiakirjamuoto tukee pitkäaikaista säilytystä.

[Allekirjoitettu asiakirja alkaa seuraavalta sivulta >](#)



PIRKANMAAN MAAKUNTAMUSEO

04.01.2023 DIAR: 974/2022

Virtain kaupunki
Kaupunginhallitus
PL 85

34801 Virrat

kirjaamo@virrat.fi

Lausuntopyyntönnö 14.12.2022

VIRRAT, VIRTAIN KESKUSTAAJAMAN OSAYLEISKAAVAN MUUTOS, PUTTOSEN-
JÄRVI, KAAVALUONNOS

Pirkanmaan maakuntamuseolta pyydetään lausuntoa otsikossa mainitusta hankkeesta. Laadittavan osayleiskaavamuutoksen tavoitteena on korvata voimassa olevassa osayleiskaavassa osoitettu loma-asuntoalue (RA-1) maaseutumaisien pientalojen alueella (AOM) alueelta erotettavan määräalan mukaisesti. Lisäksi osalle voimassa olevan osayleiskaavan loma-asuntoaluetta osoitetaan lähivirkistysaluetta (VL). Maakuntamuseo on tutustunut hankkeen aineistoon ja toteaa seuraava.

Suunnittelualue on rakentamatonta metsäaluetta. Alueella ei valtakunnallisissa tai maakunnallisissa rakennetun ympäristön tai maiseman selvityksissä ole tunnistettu olevan erityisiä arvoja. Kaavamuutosalueelta ei tunneta kiinteitä muinaisjäänöksiä tai muita arkeologisia kohteita. Kaava-alue on kuulunut vuonna 2009 tehdyn arkeologisen inventoinnin tutkimusalueeseen (Mikroliitti Oy: Virrat, Keskustan ja sen ympäristön osayleiskaava-alueen muinaisjäänösinventointi 2009). Tutkimus tulee mainita koko nimellä kaavaselostuksen sivulla 3 kaavan taustamateriaalien joukossa. Muilta osin Pirkanmaan maakuntamuseolla ei ole hankkeesta huomautettavaa.

Kaavaehdotus aineistoineen pyydetään toimittamaan Pirkanmaan maakuntamuseoon lausuntoa varten.

Yksikön päällikkö

Anna Lyyra-Seppänen

Tutkija

Kirsi Maria Luoto

Tiedoksi: Pirkanmaan liitto; Museovirasto/Kulttuuriympäristöpalvelut; Pirkanmaan ELY-keskus/Y-vastuualue/Yhdyskunnat ja luonto

KML/mh/kml



Virtain kaupunki
Kirjaamo@virrat.fi

Viite: Lausuntopyyntö 12.12.2022

Lausunto kaavan valmisteluaineistosta, luonnos, Virtain keskustaajaman osayleiskaava, Virrat

Virtain kaupunginhallitus pyytää Pirkanmaan ELY-keskuksen (ELY-keskus) lausuntoa 19.10.2022 päivätystä Virtain keskustaajaman osayleiskaavan muutoksen luonnoksesta.

Osayleiskaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa voimassa olevassa osayleiskaavassa osoitettu loma-asuntoalue (RA-1) maaseutumaisen pientalojen alueeksi (AOM) alueelta erotettavan määrääalan mukaisesti. Lisäksi osalle voimassa olevan osayleiskaavan loma-asuntoaluetta osoitetaan lähivirkistysaluetta (VL).

ELY-keskuksen lausunto

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, MRL) mukaan yleiskaavan tarkoituksena on kunnan tai sen osan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteen sovittaminen (MRL 35 §). Pienialaisella yhtä rakennuspaikkaa koskevalla yleiskaavalla ei voida yhteensovittaa toimintoja lain tarkoittamalla tavalla, vaan menettely muistuttaa enemmän poikkeamislupamenettelyä, jossa yhden rakennuspaikan osalta ratkaistaan edellytykset kaavan mukaisesta maankäytöstä poikkeamiselle.

Yleiskaava on tarkoitettu kunnan suunnitelmallisen kehittämisen ohjauskeinoksi. Yleiskaavan pääasiallinen tehtävä on ohjata asemakaavoitusta. Yleiskaavaa voidaan kuitenkin käyttää myös suoraan rakentamista ohjaavana tietyin maankäyttö- ja rakennuslain 44 ja 72 §:ssä säädetyin ehdoin.

MRL 44 §:n määräys yleiskaavan käyttämisestä rakennusluvan perusteena ei voi koskea aluetta, jolla maankäytön ohjaustarve edellyttää asemakaavan laatimista. Edellytyksenä on lisäksi, että yleiskaava ohjaa riittävästi rakentamista ja muuta maankäyttöä kyseisellä alueella. Saman lainkohdan 2 momentin mukaan yleiskaavan käytöstä rakennusluvan perusteena ranta-alueella säädetään 72 §:ssä.

MRL 72 §:n mukaan rakentamisen rantavyöhykkeellä tulee perustua joko asemakaavaan tai oikeusvaikutteeseen yleiskaavaan, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan

16.1.2023

myöntämisen perusteena. Ranta-alueella rakentamista suoraan ohjaavan yleiskaavan on täytettävä MRL 39 §:n mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset lisäksi myös MRL 73 §:ssä tarkoitetut erityiset sisältövaatimukset.

MRL 73 §:ssä tarkoitetut kaavamuodot rantaosayleiskaava ja ranta-asemakaava ovat tarkoitettu pääasiassa lomarakentamisen ohjaamiseen. Maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen esitöiden (HE 251/2016 vp) mukaan suoraan yleiskaavan nojalla toteutettava rakentaminen voi olla myös muuta, kuin omarantaista loma-asutusta. Yleiskaava ei kuitenkaan ole riittävä suunnitteluväline, jos rakentaminen vaatii yksityiskohtaista suunnittelua esimerkiksi tiestön, vesihuollon ja ympäristöön sopeuttamisen vuoksi. Tiiviin ja tehokkaan rakentamisen ohjaus edellyttää aina asemakaavatasoista suunnittelua. Siten myöskään MRL 72 §:n mukainen yleiskaava ei voi koskea aluetta, jolla maankäytön ohjaustarve edellyttää asemakaavan laatimista.

Puttosten alueelle on muodostunut varsin tiivis taajama, jonka osaksi nyt kyseessä olevan yleiskaavamuutoksen asuinrakennus liittyisi. Puttosten alue on osoitettu maakuntakaavassa taajamatoimintojen alueeksi. Maakuntakaavan selostuksen mukaan ”YKR-aineiston (Yhdyskuntarakenteen seurantajärjestelmä) taajamakriteerit ylittäviltä asemakaavoittamattomilta alueilta on harkinnanvaraisesti valittu sellaisia alueita maakuntakaavan taajamatoimintojen alueiksi, joissa tarve yhdyskuntarakenteen ratkaisemiseksi asemakaavoituksella on akuutein tai joille arvioidaan suuntautuvan huomattavassa määrin rakentamisen painetta”.

ELY-keskus on lausunut nyt muutoksen kohteena olevan Virtain keskustaajaman osayleiskaavan ehdotusvaiheessa vuonna 2015, että ”Puttosenjärven ranta-alue on osa Pirkanmaan maakuntakaavassa taajamatoiminnoille merkitystä Puttosen alueesta. Näin ollen sitä ei tule yleiskaavassa erottaa asemakaavoitettavaksi tarkoitetusta AP-alueesta”. Lisäksi ELY-keskus lausunut tarpeesta poistaa suoran rakennusluvan myöntämisen mahdollistava merkintä rannoille sijoituville AOM-alueilta, koska ”yleiskaavaan ei liity sellaisia rakennuspaikkakohtaisia selvityksiä, joiden perusteella voitaisiin katsoa selvitetyn pysyvän asumisen edellytykset asemakaava-alueen ulkopuolella”.

Vesihuolto ja pohjavesien suojeleminen

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksista annetun lain (897/2009) 3 §:n mukaan ELY-keskuksen tehtävänä on valvoa yleistä etua ympäristö- ja vesiasioissa. ELY-keskus on myös vesihuoltolain 4.2 §:n mukainen valvontaviranomainen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ei ole kirjattuna Virtain kaupungin vesihuoltolaitosta, eikä Virtain vesiosuuskuntaa, joilta tullee pyytää lausunnot. Lisäksi lausunto on tarpeen pyytää kunnan ympäristönsuojeluviranomaiselta ja terveydensuojeluviranomaiselta.

16.1.2023

Kaavaselostuksessa ei oteta kantaa, miten yleiskaavaa laadittaessa on otettu huomioon yleiskaavan sisältövaatimukset. Erityisesti tämän kaavamuutoksen osalta merkittäviä sisältövaatimuksia ovat mahdollisuudet vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla (MRL 39 § 2 momentin 4 kohta) sekä vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen (MRL 73 § 1 momentin 2 kohta).

Kaavaselostus on pohjavesialueen pohjavesiolosuhdetietojen (mm. maaperä, pohjaveden pinnankorkeus ja pohjaveden virtaussuunta) osalta puutteellinen. Kaavamuutoksen alue sijoittuu vedenhankinnan kannalta tärkeälle pohjavesialueelle. Puttosharjun 1-luokan pohjavesialue on luokiteltu riskialueeksi (kemiallinen riskialue) valtioneuvoston hyväksymässä Kokemäenjoen-Saaristomeren-Selkämeren vesienhoitoalueen vesienhoitosuunnitelmassa kaudelle 2022–2027. Virtain kaupungin ympäristönsuojelumääräyksissä on määrätty, että pohjavesialueella ei maaperään saa johtaa puhdistettujakaan jätevesiä, vaan ne on johdettava pohjavesialueen ulkopuolelle.

Kaava-alue sijoittuu myös vedenottamon suojavyöhykkeelle. Länsi-Suomen vesioikeuden päätös 26/1984: Kaavakartalla ja -määräyksissä tulisi pohjavesialueen lisäksi esittää myös vedenottamon suoja-alueet (tässä kaukosuojavyöhyke) ja viittaus päätökseen (lupaehdot). Vedenottamon kaukosuojavyöhykkeellä jätevesien imeyttäminen maahan on kiellettyä.

Virtain kaupungin pohjavesien suojelusuunnitelman mukaan Puttosharjun pohjavesialue kuuluu vesihuoltolain määrittelemiin ja kaupunginvaltuuston hyväksymiin toiminta-alueisiin, joilla kiinteistön on pakko liittyä viemärijärjestelmään. Nyt kyseessä oleva rakennuspaikka ei kuitenkaan kuulu vesihuoltolain (119/2001) 8 §:n mukaisesti hyväksytyyn vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen jätevesihuollon osalta.

Kaupunginvaltuustossa 21.6.2010 hyväksytyn Virtain vesihuollon kehittämissuunnitelman mukaan viemäriverkoston toiminta-alueita on suunniteltu laajennettavaksi Puttosten alueella, mutta toimenpiteitä ei ole toteutettu. Suunnitelmassa esitetty toiminta-alueen laajennus ei myöskään ole koskenut nyt kyseessä olevaa kiinteistöä. Virtain keskustaajaman yleiskaava on vesihuoltosuunnitelmaa laadittaessa ollut vireillä ja siinä on päädytty osoittamaan seurakunnan maille loma-asuntorakentamispaikkoja ympärivuotisen asumisen sijasta.

Vesihuoltolain 12 §:n mukaan vesihuoltolaitoksen tulee määrätä jokaista verkostoonsa liitettävää kiinteistöä varten liittämiskohdat, joiden tulee sijaita kiinteistön välittömässä läheisyydessä. Liittämiskohtien sijainnin takia kiinteistön liittämisestä laitoksen verkostoon ei saa aiheutua kiinteistön omistajalle tai haltijalle kohtuuttomia kustannuksia.

Virtain kaupunki on aloittanut vesihuollon kehittämissuunnitelman päivittämisen. Suunnitelmaa on käsitelty teknisen lautakunnan kokouksessa 13.12.2022 § 117.

16.1.2023

Yleiskaavamuutoksen vaikutusten arviointi

ELY-keskus kiinnittää huomiota myös siihen, että kaavaselostuksessa esitetty vaikutusten arviointi on suppea, eikä ota huomioon MRL 9 §:ssä edellytettyä kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaa suunnittelua ja sen edellyttämiä tutkimuksia ja selvityksiä. Se, että yleiskaava on tarkoitushakuisesti rajattu koskemaan vain yhtä rakennuspaikkaa, ei supista selvitystarpeita niiltä osin, kuin kaavalla on rajattua aluettaan laajempia vaikutuksia.

Erityisesti ottaen huomioon, että rakennuspaikkoja on osoitettu pysyvään asumiseen, yleiskaavassa ei ole riittävästi selvitetty kaavan vaikutuksia kaava-alueen yhdyskuntarakenteeseen, vesi- ja viemärihuollon järjestämiseen, pohjavesien suojeluun eikä rakentamisen vaikutusta ympäröivään alueeseen. Kaavaan ei liity riittäviä vaikutus selvityksiä, jotta voitaisiin arvioida, miten kaava vaikuttaa ympäröivien alueiden tulevaan maankäyttöön tai siihen, miten alueen (jäte)vesihuolto on ympäristönsuojelun näkökulmasta tai taloudellisesti tarkoituksenmukaista järjestää.

Yleiskaavan laatiminen yksityisen aloitteesta ja kustannusten periminen

Virtain kaupunginhallituksen kaavoituspäätöksen 8.12.2022 § 362 esittelytekstin mukaan yleiskaava laaditaan maanomistajan aloitteesta ja maanomistaja sitoutuu vastaamaan kaikista yleiskaavan laatimiskustannuksista.

Yleiskaavan laatimiselle tai muuttamiselle maanomistajan aloitteesta ei ole laissa vastaavaa oikeutta, kuin ranta-asemakaavasta on MRL 74 §:ssä säädetty. Yksittäisen rakennuspaikan ratkaiseminen yleiskaavaa muuttamalla yksityisen aloitteesta voi johtaa kunnassa hankalaan tilanteeseen. Vastaava mahdollisuus olisi yhdenvertaisuusperiaatteen vuoksi jatkossa myönnettävä kaikille, jotka haluavat muuttaa lomarakennuspaikkansa ympärivuotiseksi.

Yleiskaavan kustannusten perimisestä yksityiseltä on maankäyttö- ja rakennuslaissa säännöksiä vain tuulivoimarakentamista (MRL 77 c §) ja rantojen loma-asutusta (MRL 76 §) ohjaavien yleiskaavojen osalta. Vain tuulivoimarakentamista koskevien yleiskaavojen kustannukset ovat mahdollista periä yksityisiltä kaava-aloitteen tekijöiltä kokonaisuudessaan. Lomarakentamista koskevan yleiskaavan kustannuksista voidaan periä korkeintaan puolet. Muun tyyppisten yleiskaavojen kustannuksien perimiselle ei ole maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia perusteita. MRL 12a luvun säännökset yhdyskuntarakentamisesta kunnalle aiheutuvien kustannusten korvaamisesta koskevat vain asemakaavaa eivätkä yleiskaavaa.

Voimassa oleva Virtain keskustaajaman osayleiskaava on suhteellisen uusi ja saanut lainvoiman vuonna 2017. Kaavan laatimisen aikaan seurakunnan maille on osoitettu kaksi loma-asunnon rakennuspaikkaa. Nyt

16.1.2023

kyseessä olevan kiinteistön määräala on muodostettu yleiskaavan voimaantulon jälkeen. Uudet omistajat ovat määräalan kauppaa tehdessään tienneet ostavansa kaksi loma-asuntojen rakennuspaikkaa. Tämänkään perusteella ei ole mitään sellaisia oikeutettuja odotuksia, joiden pohjalta kunnalla olisi velvollisuus ryhtyä yleiskaavan muuttamiseen tai myöntää rakentamiselle poikkeamislupa.

ELY-keskus nostaa esille vielä poikkeamismenettelyä koskevan lainkohdan (MRL 171 §), jonka mukaan poikkeaminen ei saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Nyt kyseessä olevalla käyttötarkoituksen muutoksella aiheutetaan haittaa kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle. Rakentaminen edellyttää jätevesihuollon toiminta-alueen laajentamisen ilman kokonaisvaltaista verkoston suunnittelua pohjavesialueella ja vedenottamon suoja-alueella, eikä poikkeamiselle ole sen vuoksi edellytyksiä.

Yhteenveto

Aluetta on sijaintinsa vuoksi pidettävä asemakaava-alueiden lievealueena, jossa rakentamisen tulee perustua asemakaavaan. Maakuntakaavan perusteella Puttosten taajama-alueella on akuutti tarve asemakaavan laatimiselle. Voimassa olevassa yleiskaavassa alue on osoitettu pienin toimenpitein kehitettäväksi asuinpientalojen alueeksi. Yleiskaava ei tarkemmin määrittele mitä pienillä toimenpiteillä tarkoitetaan. Alueen vesihuollon kehittämisen näkökulmasta ainakin kaikkien alueelle rakennettujen rakennuksien saaminen viemäröinnin toiminta-alueelle on tarpeellista ja välttämätöntä. Tämän ja aikaisemmin yleiskaavan käyttämisestä rakennusluvan perusteena sanotun perusteella alueen rakentamisen ohjaamisessa yleiskaava tai poikkeamismenettely eivät ole riittäviä ohjauskeinoja.

ELY-keskuksen näkemyksen mukaan alueen kehittäminen tulee ratkaista asemakaavoituksella, jonka yhteydessä alueen vesihuolto suunnitellaan siten, että sen toteuttaminen on yhdyskuntataloudellisesti perusteltua. Kunnan nykyisin mahdollisesti laskeva väestönkehitys tai se, että alueelle ei ole viime aikoina ollut merkittävää rakentamispainetta eivät poista asemakaavallisen tarkastelun tarvetta.

Lausunnon valmisteluun ovat esittelijän lisäksi osallistuneet Nina Nenonen vesiyksiköstä ja Pepe Lindqvist Etelä-Savon ELY-keskuksen vesihuoltoyksiköstä.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt ylitarkastaja Hannu Eerikäinen ja ratkaissut yksikön päällikkö Pauliina Pelkonen. Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

Tämä asiakirja PIRELY/17646/2022 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument PIRELY/17646/2022 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Eerikäinen Hannu 16.01.2023 13:19

Ratkaisija Pelkonen Pauliina 18.01.2023 10:09

Virtain seurakunta
Rantatie 9
34800 Virrat
y-tunnus 0206343-5

LAUSUNTO

17.1.2023



Virtain kaupunki
kaupunginhallitus
PL 85
34801 Virrat
kirjaamo@virrat.fi

LAUSUNTO KESKUSTAJAMAN OSAYLEISKAAVAMUUTOSLUONNOKSESTA 2022

Virtain kaupunki on pyytänyt 12.12.2022 päivätyllä kirjeellään Virtain seurakunnan lausuntoa kiinteistön Rajaniemi 936-409-27-14, joka sijaitsee keskustaaajamassa Puttosjärven rannassa.

Virtain seurakunta on myynyt kiinteistöstä 27.5.2022 päivätyllä kauppakirjalla n. 0,68 hehtaarin määräalan Johanna ja Jere Leppämäelle. Myydystä määräalasta on maanmittauslaitoksen toimituksessa suoritettu lohkominen ja muodostettu kantakiinteistöstä Rajaniemi 936-409-27-14 määräala 936-409-27-14-M602 Mäntyniemi, maapinta-alaltaan 0,72 hehtaaria. Samassa toimituksessa on muodostettu tieoikeus.

Kaavamuutoksessa pyritään muodostamaan ostajien kahdesta RA-1 tontista yksi rakennuspaikka ja osoittamaan se pientaloalueeksi AOM. Kaavamuutoksen seurauksena ympäristöalueen määrä hiukan kasvaa ja sen seurauksena muutosalue koskee myös seurakunnan kiinteistöä Rajaniemi 936-409-27-14. Myös rakentamisesta vapaa ranta-alue kasvaa myös muutoksen myötä. Suunnittelualue on rakentamatonta metsäaluetta.

Kiinteistön 936-409-27-14-M602 omistaja (ostaja) sitoutuu vastaamaan kaikista osayleiskaavanmuutoksen aiheuttamista laadinta ja selvityskustannuksista.

Virtain seurakunta on käsitellyt lausuntopyynnön kirkkoneuvoston kokouksessa 20.12.2022 § 119 ja antaa lausuntonaan, ettei sillä ole huomauttamista kaavamuutosesityksestä.

Virroilla 17. tammikuuta 2022

Jukka Taskinen
vs. kirkkoherra

Tuija Tolvanen
talouspäällikkö