

Kaija Kaikkonen

Lähettäjä: hameenliitto@hame.fi
Lähetetty: keskiviikko 14. kesäkuuta 2023 15.52
Vastaanottaja: Kirjaamo
Aihe: Vastaus lausuntopyyntöön: Tammelan kunnan Liesjärven ranta-asemakaava, OAS ja luonnos

Tämä viesti on lähetetty Hämeen liiton asiankäsittelyjärjestelmästä.
Lähetyspäivämäärä: 14.06.2023

Asianumero: HL/282/03.03.00/2023
Lähettäjä: Mustonen Paula
Lähettäjän puhelinnumero: 050 375 3218
Lähettäjän sähköpostiosoite: paula.mustonen@hame.fi

Hämeen liitto kiittää mahdollisuudesta lausua Liesjärven ranta-asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta. Hämeen liitto toteaa, ettei se anna asiasta lausuntoa. Mikäli kaavaan ei luonnosvaiheen jälkeen tule merkittäviä muutoksia, ei kaavan ehdotuksesta tarvitse pyytää Hämeen liiton lausuntoa.

Hämeen liitto / Regional Council of Häme
Niittykatu 5, 13100 Hämeenlinna, Finland
hameenliitto@hame.fi

@hameenliitto
#hameenliitto
www.hameenliitto.fi



Tammelan kunta
Hakkapeliitantie 2
31301 TAMMELA

Viite: lausuntopyyntö 5.6.2023

Lausunto kaavan valmisteluaineistosta, ranta-asemakaavan muutos, Tammela, Liesjärvi

Suunnittelualue sijaitsee Tammelan kunnan eteläosassa, Liesjärven rannalla. Suunnittelualueelle on kunnan keskustasta maanteitse matkaa noin 27 kilometriä. Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä noin 5,8 hehtaaria ja siihen sisältyy yhteensä noin 800 metriä todellista rantaviivaa.

Laadittavan ranta-asemakaavamuutoksen tavoitteena on nostaa lomarakennuspaikkojen rakennusoikeuksia parhailaan laadittavana olevan Tammelan kunnan rakennusjärjestyksen mukaiseksi. Suunnittelualueella voimassa oleva ranta-asemakaava on hyväksytty vuonna 1974. Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa. Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040:ssa suunnittelualue on osoitettu luontomatkailun kehittämisen kohdealueeksi. Suunnittelualueella ei sijaitse valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita. Liesjärven vastarannalla sijaitsee Liesjärven kansallispuisto.

Maanomistajien tasapuolinen kohtelu

ELY-keskus nostaa esiin sen, että ranta-asemakaavan muutoksesta on syytä tehdä yleiskaavallinen tarkastelu, jossa on huomioitava maanomistajien tasapuolinen kohtelu Liesjärven ranta-alueilla.

Luonto, vesihuolto ja alin rakentamiskorkeus

Suunnittelualueelta laaditaan kevään ja kesän 2023 aikana luontoselvitys, jonka tulokset ovat käytettävissä vasta ehdotusvaiheessa. ELY-keskus ottaa kantaa luontovaikutusten arviointiin ehdotusvaiheessa luontoselvitysten valmistuttua.

Suunnittelualue ei kuulu kunnan vesihuoltoverkoston toiminta-alueeseen. Vesihuolto on järjestetty kiinteistökohtaisesti. Hämeen ELY-keskuksen arvion mukaan kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia Liesjärven tilaan. Vaikutuksia voi aiheutua lähinnä jätevesistä ja rantojen laajamittaisesta muokkaamisesta (esimerkiksi vesikasvillisuuden poistaminen, ruoppaaminen tai muu rannan muotoilu). Jätevesien käsittelyn toimivuudesta kiinteistöillä tulee huolehtia.

30.6.2023

Hämeen ELY-keskus esittää kaavan yleismääräykseen seuraavaa muutosta: *Rakennukset on perustettava siten, että kosteudelle arat rakenteet ovat vähintään korkeustasossa +110,10 (korkeusjärjestelmä N2000)*. Muutosesitys perustuu Hämeen ELY-keskuksen suositukseen alimmaksi rakentamiskorkeudeksi Liesjärven rannalla, joka on 110,10 m + N2000. Suosituksia on koottu Hämeen tulvariskien aluesivuilta löytyvään tiedostoon sivustolla vesi.fi. (<https://www.vesi.fi/tulvariskien-alueisivut-hame/>).

Tämä asiakirja on hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Lausunnon valmisteluun ovat osallistuneet alueidenkäytön asiantuntija Rauno Penttinen, johtava asiantuntija Elina Laine (vesitalous) ja hydrobiologi Petri Horppila. Asian on esitellyt alueidenkäytön asiantuntija Tuula Vuorinen ja ratkaissut johtava asiantuntija Anna-Kaisa Ahtiainen.

Tiedoksi

Hämeen liitto, Hämeenlinnan kaupunginmuseo

Tämä asiakirja HAMELY/1071/2023 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument HAMELY/1071/2023 har godkänts elektroniskt

Vuorinen Tuula 30.06.2023 11:05

Ahtiainen Anna-Kaisa 30.06.2023 11:10

Tammelan kunta / kunnanhallitus
Hakkapeliitantie 2
31300 TAMMELA
sp kirjaamo@tammela.fi

Tammelan kunnan lausuntopyyntö Liesjärven ranta-asetemakaavamuutoksesta

Tammelan kunta pyytää Etelä-Hämeen ympäristöterveydeltä lausuntoa Liesjärven ranta-asetemakaavapäivityksestä.

Liesjärven ranta-asetemakaavan suunnittelualue sijaitsee Tammelassa Liesjärven rannalla ja käsittää voimassa olevan ranta-asetemakaavan mukaiset korttelit 3 ja 4 sekä osan korttelia 1 (rakennuspaikat 1–6,8). Suunnittelualue on pinta-alaltaan yhteensä noin 5,8 hehtaaria ja alueella on todellista rantaviivaa yhteensä noin 800 metriä. Alueella sijaitsee vapaa-ajan rakennuksia talousrakennuksineen, kiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa. Suunnittelualueen lähiympäristössä sijaitsee maa- ja metsätalousalueita. Suunnittelualue ei kuulu vesihuoltoverkoston toiminta-alueeseen. Vesihuolto on järjestetty kiinteistökohtaisesti.

Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040 on tullut voimaan v. 2021. Suunnittelualue on osoitettu maakuntakaavassa luontomatkailun kehittämiskohteeksi. Suunnittelualueella ei ole yleiskaavaa, siellä on voimassa oleva v. 1974 Liesjärven ranta-asetemakaava, joka on osoitettu loma-asuntoalueeksi.

Laadittavan ranta-asetemakaavan tavoitteena on päivittää lomarakennuspaikkojen maankäyttöä ja rakennusoikeuksia vastaamaan alueen nykytarpeita. Kaavoitustyöhön on ryhdytty maanomistajien aloitteesta. Kaava-alueen rakennuspaikkakohtaiseksi rakennusoikeudeksi on osoitettu Tammelan kunnan rakennusjärjestysluonnoksen mukaisesti 300 k-m². Loma-asuntojen korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 4500 k-m². Kaavamuutoksella rakennusoikeuden määrä lisääntyy 3300 k-m².

Lausunto

Ympäristöterveys toteaa lausuntonaan, että ranta-alueen kiinteistöillä syntyvien jätevesien käsittelyyn tulee kiinnittää erityisesti huomiota ja toteuttaa sitä ympäristönsuojeluviranomaisen määräysten mukaisesti. Kiinteistöillä käytettävän talousveden on oltava terveydelle haitatonta ja tarkoitukseensa soveltuvaa.

RIIHIMÄEN KAUPUNKI
Etelä-Hämeen ympäristöterveys



Tarja Andersson
Ympäristöterveystarkastaja

Tiedoksi

Alueellinen ympäristöterveysjaosto

LAUSUNTO HML2182/12.03.03.08/2023

30.6.2023

Tammelan kunta / kunnanhallitus

Hakkapeliitantie 2

31300 Tammela

Viite Lausuntopyyntö 02.06.2023

Asia **TAMMELA, Liesjärven ranta-asemakaavapäivitys, OAS ja kaavaluonnos**

Tammelan kunta pyytää Hämeenlinnan kaupunginmuseon - Kanta-Hämeen alueellisen vastuumuseon lausuntoa Liesjärven ranta-asemakaavapäivityksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä luonnosvaiheen kaavamateriaalista. Suunnittelualue on pinta-alaltaan yhteensä noin 5,8 hehtaaria ja sillä on todellista rantaviivaa yhteensä noin 800 metriä ja mitoitusrantaviivaa noin 740 metriä. Suunnittelualueella on voimassa lääninhallituksen 9.4.1974 vahvistama Liesjärven ranta-asemakaava, jossa suunnittelualue on osoitettu loma-asuntoalueeksi. Alueella ei ole voimassa olevaa yleis- tai osa yleiskaavaa. Hämeen maakuntakaavassa alue on osoitettu luontomatkailun kehittämisen kohdealueeksi.

Kaavoitustyöhön on ryhdytty maanomistajien aloitteesta, ja ranta-asemakaavamuutoksen tavoitteena on päivittää lomarakennuspaikkojen rakennusoikeuksia ja maankäyttöä vastaamaan alueen nykytarpeita. Tämä tarkoittaa rakennuspaikan kerrosalan nostamista voimassa olevan kaavan (1974) mukaisista rakennuspaikkojen kerrosaloista seuraavasti: Kun nykyisin kerrosala saa olla enintään 80 m², ranta-asemakaavapäivityksen tarkoituksena on nostaa rakennuspaikkakohtaista kerrosalaa 300 m²:iin, joka on Tammelan kunnan rakennusjärjestyksen (2012) mukainen kokonaisrakennusoikeus. Tammelan kunnan uusi rakennusjärjestysehdotus on parhaillaan lausuttavana, ja sen on tarkoitus korvata kunnanvaltuuston vuonna 2012 hyväksymä rakennusjärjestys. Rakennusjärjestysluonnoksessa on esitetty, että myös ranta-alueella vähintään 2000 m²:n rakennuspaikalla rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa

rakennuspaikalla olla enintään 300 m² ja kerrosten lukumäärä enintään 2. Erillisen saunarakennuksen kerrosala saa olla enintään 30 m². Rakennusjärjestysluonnoksen mukaan rantarakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia. Loma-asuntojen korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 4500 k-m². Kaavamuutoksella rakennusoikeuden määrä lisääntyy 3 300 k-m².

Alueen kulttuuriympäristö

Ranta-asemakaavapäivityksen alue sijaitsee Liesjärven itärannalla. Järven länsirannalta tunnetaan muutamia kivikautisia asuinpaikkoja ja löytöjä (mj-tunnukset 1000006760, 834010006, 1000006874 ja 834010018, www.kyppi.fi), mitkä osoittavat, että alueella on ollut asutusta ja toimintaa jo kivikaudelta lähtien. Suunnittelualueelta ei tunneta muinaismuistolailia (295/1963) suojeltuja kiinteitä muinaisjäänöksiä tai arkeologisia löytöjä. Suunnittelualueella ei ole myöskään muita arvotettuja kulttuuriympäristökohteita ja valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita.

Liesjärven länsipuolella, suunnittelualuetta vastapäätä, sijaitsee Liesjärven kansallispuisto, joka muodostettiin vanhoista valtionmaista 1956 ja 1981. Aluetta laajennettiin vuonna 2000. Liesjärven länsirannalla, suunnittelualueesta lounaaseen, sijaitsee Korteniemen metsänvartijan tila, joka on arvotettu valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi. Metsänvartijantilan historia ja Liesjärven kansallispuisto kuuluvat olennaisilta osilta yhteen. Metsänvartijantilan tilakeskus siirrettiin Metsähallituksen toimesta nykyiselle paikalleen 1880-luvun puolella, jolloin viljelykset raivattiin rakennusten ympärille. Tilan toinen rakennusvaihe ajoittuu 1900-luvun alkupuolelle, jolloin tontille rakennettiin uusia talousrakennuksia. Nämä rakennukset leimaavat yhä edelleen tilan ilmettä paritupatyypin asuinrakennuksen lisäksi. Korteniemen puutarha perustettiin 1910-luvulla.

Alueellisen vastuumuseon kannanotto

Alueellinen vastuumuseo pitää hyvänä suunnitelmassa esille tuotua nykyisen Tammelan kunnan rakennusjärjestyksen (2012) linjausta, jonka mukaan ranta-alueille rakennettaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakentamisen korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väritykseen. Kaavapäivityksen mukaisesti ranta-alueen rakennusoikeus kasvaisi, jolloin rakentamisessa tuleekin kiinnittää erityistä huomiota uudisrakennusten massaansa, korkeuteen, sijoitteluun, materiaaleihin ja väritykseen.

Uusista valtakunnallisista alueiden käyttötavoitteista kaavahankkeessa on noteerattu pyrkimys edistää elinvoimaista luonto- ja kulttuuriympäristöä. Tätä tavoitetta tukee rakennusjärjestyksen mukainen pyrkimys säilyttää pääosin rantavyöhykkeen puusto ja kasvillisuus, mikä on hyvä ratkaisu myös Metsävirtijan tilan ja Liesjärven kansallispuiston kannalta. Rakennukset on sovittava alueelle ympäristö ja näkymä vesistöltä huomioiden, jolloin ympäristön tarkasteluun tulee sisällyttää myös Liesjärven länsirannalla sijaitsevat Liesjärven kansallispuisto ja Korteniemen Metsävirtijan tila.

Vaikka ranta-asemakaavapäivityksen kohteena oleva alue ei sijaitse kulttuuriympäristöalueella, alueen muutosten vaikutukset heijastuvat laajemmin ympäristönsä. Liesjärven kansallispuiston ja rky-kohteeksi arvetun Korteniemen metsävirtijan tilan vaaliminen maisemassa on tärkeää kulttuuriympäristötyötä. Koska kohteet ovat vaikutuksille herkkiä, Kanta-Hämeen alueellinen vastuumuseo pyytää täydentämään kaavaselostuksen vaikutusten arviointia laajemmin ympäristönsä ja edellä mainittuihin kohteisiin.

Alueellinen vastuumuseo haluaa myös muistuttaa, että vaikka asemakaavamuutosuunnitelma kohdistuu alueelle, joilta ei toistaiseksi tunneta muinaismuistolain mukaisia kiinteitä muinaisjäännöksiä (295/1963) ja löytöjä, alueella voi olla säilyneenä esihistoriallisen ja historiallisen ajan jäännöksiä, jotka saattavat paljastua alueen maankäytön ja rakentamisen yhteydessä.

Vs. Museonjohtaja Antti Krapu

Kulttuuriympäristöasiantuntija Liisa Seppänen

JAKELU Tammelan kunta
Hämeen ELY-keskus
Hämeen liitto

Lisätietoja: kulttuuriymparisto@hameenlinna.fi



LS / sk, ls

Tämä asiakirja on hyväksytty sähköisesti Hämeenlinnan kaupungin asianhallintajärjestelmässä

Lausunnon antaminen kunnanhallitukselle Liesjärven ranta-asetemakaavamuutoksen luonnoksesta

YMPAR 16.08.2023 § 37
59/10.02.04/2023

Tammelan kunnanhallitus on päättänyt asettaa Liesjärven ranta-asetemakaavapäivityksen luonnosvaiheen asiakirjat yleisesti nähtäville 5.6.-4.7.2023 sekä pyytää mahdollista lausuntoa. Asiakirjat ovat nähtävillä kunnan kotisivuilla *Ajankohtaisissa kaavoissa* osoitteessa: <https://www.tammela.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus-maankaytto-ja-rakentaminen/kaavoitus/vireilla-olevat-kaavahankkeet>

Lausunnon antamiseen on annettu lisääaikaa.

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

Valmistelijä: Ympäristöpäällikkö Niina Salminen-Åberg, p. 03 4141 5267
Johtava rakennustarkastaja Jukka Laaksonen p. 03 4141 5320.

Esittelijä: Tekninen johtaja Jari Kauppi

Päätösehdotus: Ympäristölautakunta päättää antaa asemakaavamuutosluonnoksesta kunnanhallitukselle seuraavan lausunnon:

Voimassa oleva Liesjärven ranta-asetemakaava on lääninhallituksessa vahvistettu 9.4.1974. Voimassa olevassa rantakaavassa sallittu rakennusoikeus on 80 m².

Kaavan päivityksessä kokonaistilanteen ja vaikutusten arvioimiseksi on paikallaan tuoda esiin voimassa olevan ranta-asetemakaavan muutkin päivitettäviin kiinteistöihin vaikuttavat ja ympäröivät alueet, kuten M-alueet, U-alueet, kulkutieyhteydet, muut rakennuspaikat, ymv.

Kaavaselostuksessa kerrotaan luonto- ja maisemaselvityksen tehtävän, mutta asiakirjaliitteenä niitä ei nyt ilmennyt. Myös eri asiakirjayhteyksissä ajankohdan toteutusvuosi vaihtelee kevään/ kesän 2022 ja 2023 välillä.

Kaavaluonnoksessa ilmenee muutaman kiinteistön jättäytyvän asemakaavapäivityksen ulkopuolelle. Tässä kohdin tulee korostaa, huomioida ja tuoda esiin, että kyseisten kiinteistöjen osalta tässä päivittyvän kaavan myötä muodostuvien seikkojen selvittäminen toteutuu näillä kiinteistöillä vain vastaavanlaisen asemakaavapäivitystyön kautta.

Yhdenvertaisuusperiaatteen toteuttamiseksi laajempi rakennuspaikkojen tarkastelu on välttämätöntä. Vain näin pystytään arvioimaan mahdollisuudet kasvattaa yksittäisten tonttien rakennusoikeuksia asettamatta maanomistajia perusteetta toisistaan poikkeavaan asemaan.

Kaavaselostuksessa on tuotu esiin rakennusjärjestysluonnos, jonka mukaan kaavaan on asetettu lähtökohtia. Rakennusjärjestyksen luonnosvaiheessa, tai muutenkaan valmisteluvaiheessa olevan järjestyksen, ennen lainvoimaisuutta, ei ole oikeudellista laillisuus pohjaa, joka ei voine tällöin toimia kaavan laatimisen pohjana tai perusteena. Kaavan laatimisessa tulee pidättäytyä voimassa olevan rakennusjärjestyksen määräysten mukaisessa tasossa ja tulkinassa.

Kaavamuutosluonnoksessa esitetään 15 rantarakennuspaikan päivitystä. Kaavaluonnoksessa esitetään rakennuspaikan rakennusoikeudeksi 300 ke-m². Tällä hetkellä voimassa olevan rantakaavan kiinteistöjen yhteinen kokonaisrakennusoikeus on 1 200 ke-m². Päivityksen myötä rakennusoikeus kasvaisi 4 500 ke-m²:öön. Voimassa olevassa rakennusjärjestyksessä mahdollistetaan rantarakennuspaikan rakennusoikeudeksi oikeudeksi 200 m².

Kaavamääräyksissä sallitaan sivuasunnon 50 k-m² rakentaminen, joka mahdollistaa 180 m² käyttämisen loma-asuntoihin. Nyt olemassa olevat toteutuneet mökit vaihtelevat n. 45 - 65 ke-m² välillä. Sivuasunnolle esitetty kokomääritys saattaa aiheuttaa hankaluuksia tapauksissa, joissa tarkoituksena on säilyttää vanha mökki. Ympäristöllisesti ja sijoituksellisesti voisi tällä kaava-alueella selkiyttää asiaa, olla rajaamatta olemassa olevan mökin kokoa ja asettaa mökkien yhteenlasketuksi ylärajaksi yksiselitteisesti 150 ke-m². Sijoituksellisesti on paikallaan joka tapauksessa ohjata sijoittamaan toinen, ehkä isompi, mökki rannalta katsoen rakennuspaikan takareunaan n. 50 - 60 metrin etäisyydelle rannasta.

Saunarakennuksen kerrosalaksi esitetään kaavaluonnoksessa 30 m². Rakennuksen käyttötarkoitus määräytyy rakennuksen tilojen käyttötarkoituksen ja niiden suhteen mukaan. Saunarakennuksen käyttötarkoitus muodostuu sauna- ja pesutiloista, joiden osuus tulee olla vähintään 50 % rakennusosalasta. Monesti saunaan liittyy myös pukeutumistila. Saunarakennuksen näistä käyttötarkoituksilähtökohdista muodostuu tavanomaisen vapaa-ajan kiinteistön saunapinta-alaksi n. 20 m². Vääjäämättä isompiin yhdistetään vapaa-ajan asuntoa kuvastavaa huonetilaa, jolloin rakennus tulee määrittää vapaa-ajan asunnoksi. Saunojen enimmäislukumäärä on syytä asettaa, joko lukumääränä tai nimikkeinä. Määräystä tulee selkeyttää edellä mainituilta osin opastavammaksi, jotta välttytään ristiriitatilanteilta, myös uuden rakentamislain aikana.

Kaavaluonnoksessa rakennuspaikan rakennusten lukumääräksi on asetettu enintään 6 rakennusta. Määräysluonnos ei ota kantaa rakennelmien määrään. Esitettyyn lukumäärän on syytä sisällyttää myös rakennelmat.

Kaavaluonnoksen yleiset määräykset esittävät kliseenomaisesti varsin yleisluontoisia periaatteita, kohdistumatta kuitenkaan tätä aluetta

koskevana konkreettisena ohjaavana määräyksenä tai veloitteena. Yleisissä määräyksissä esitetään myös maisematyöluopalveloitetta mm. puiden kaatamiseen, lukuun ottamatta vähäisiin toimenpiteisiin. Määräys ei avaa kuitenkaan vähäisen toimenpiteeksi katsottavan sisältöä ja toimenpiteitä. Yleiset määräykset tulee asettaa periaatteiltaan konkreettiseksi, ohjaaviksi ja selkeästi ymmärrettäväksi määräyksiksi. Toinen vaihtoehto on laatia kaavaan liittyvät rakennustapaohjeet.

Kaavaluonnos mahdollistaa rantakiinteistöille merkittävämpää ja tehokkaampaa käyttöä. Käytännössä luonnos mahdollistaa kaksin tai kolmin kertaisen kiinteistön käytön. Voimassa oleva rantakaava ja kaavaluonnoksessa olevat kiinteistöt muodostavat varsin tiheät rakentamisalueet. Haasteeksi tulee kiinteistöjen kiinteistökohtaisen vesi-, jätevesi- ja hulevesihuollon järjestäminen vierekkäisillä kiinteistöillä. Kaavamääräyksissä ja valmisteluasiakirjoissa tulee selvittää ja ottaa kantaa kiinteistökohtaisten järjestelmien sijoitteluun suhteessa vesistöön kuin vierekkäisillä kiinteistöillä. Edellytyksenä kaavaluonnoksessa esitetyille merkittävälle laajennuksille tulisi olla veloitteena järjestää ja liittää vesi- ja viemäriverkostoon.

Vaikka kaavaselostuksessa kerrotaan, että kaavamuutoksessa päivitetään maankäyttöä sekä rakennusoikeuksia olemassa olevilla loma-asuntojen korttelialueilla, eikä muutoksessa osoiteta uusia rakennuspaikkoja, niin asia tulee vahvistaa myös kaavamääräyksessä. Määräykseen voisi esimerkiksi kirjoittaa, että kyse on sitovasta tonttijaosta. Tämä vahvistaisi sen, että ei syntyisi hallitsematonta rakentamista eikä tonttia jaettaisi kahdeksi erilliseksi rakennuspaikaksi tilanteissa, kun tontille sallitaan rakentaa kaksi mökkiä.

Käsittely kokouksessa: Ympäristöpäällikkö Niina Salminen-Åberg esitteli asiaa kokouksessa ja poistui ennen tämän pykälän päätöksentekoa.

Päätös: Ympäristölautakunta päättää antaa asemakaavamuutosluonnoksesta kunnanhallitukselle seuraavan lausunnon:

Voimassa oleva Liesjärven ranta-asemakaava on lääninhallituksessa vahvistettu 9.4.1974. Voimassa olevassa rantakaavassa sallittu rakennusoikeus on 80 m².

Kaavan päivityksessä kokonaistilanteen ja vaikutusten arvioimiseksi on paikallaan tuoda esiin voimassa olevan ranta-asemakaavan muutkin päivitettäviin kiinteistöihin vaikuttavat ja ympäröivät alueet, kuten M-alueet, U-alueet, kulkutieyhteydet, muut rakennuspaikat, ymv.

Kaavaselostuksessa kerrotaan luonto- ja maisemaselvityksen tehtävän, mutta asiakirjaliitteenä niitä ei nyt ilmennyt. Myös eri asiakirjayhteyksissä ajankohdan toteutusvuosi vaihtelee kevään/ kesän 2022 ja 2023 välillä.

Kaavaluonnoksessa ilmenee muutaman kiinteistön jättäytyvän asemakaavapäivityksen ulkopuolelle. Tässä kohdin tulee korostaa, huomioida ja tuoda esiin, että kyseisten kiinteistöjen osalta tässä päivittyvän kaavan myötä muodostuvien seikkojen selvittäminen

toteutuu näillä kiinteistöillä vain vastaavanlaisen asemakaavapäivitystyön kautta.

Yhdenvertaisuusperiaatteen toteuttamiseksi laajempi rakennuspaikkojen tarkastelu on välttämätöntä. Vain näin pystytään arvioimaan mahdollisuudet kasvattaa yksittäisten tonttien rakennusoikeuksia asettamatta maanomistajia perusteetta toisistaan poikkeavaan asemaan.

Kaavaselostuksessa on tuotu esiin rakennusjärjestysluonnos, jonka mukaan kaavaan on asetettu lähtökohtia. Rakennusjärjestyksen luonnosvaiheessa, tai muutenkaan valmisteluvaiheessa olevan järjestyksen, ennen lainvoimaisuutta, ei ole oikeudellista laillisuus pohjaa, joka ei voine tällöin toimia kaavan laatimisen pohjana tai perusteena. Kaavan laatimisessa tulee pidättäytyä voimassa olevan rakennusjärjestyksen määräysten mukaisessa tasossa ja tulkinnessa.

Kaavamuuotosluonnoksessa esitetään 15 rantarakennuspaikan päivitystä. Kaavaluonnoksessa esitetään rakennuspaikan rakennusoikeudeksi 300 ke-m². Tällä hetkellä voimassa olevan rantakaavan kiinteistöjen yhteinen kokonaisrakennusoikeus on 1 200 ke-m². Päivityksen myötä rakennusoikeus kasvaisi 4 500 ke-m²:öön. Voimassa olevassa rakennusjärjestyksessä mahdollistetaan rantarakennuspaikan rakennusoikeudeksi oikeudeksi 200 m².

Ympäristöllisesti ja sijoituksellisesti voisi tällä kaava-alueella selkiyttää asiaa, olla rajaamatta olemassa olevan mökin kokoa ja asettaa mökkien yhteenlasketuksi ylärajaksi yksiselitteisesti 150 ke-m². Sijoituksellisesti on paikallaan joka tapauksessa ohjata sijoittamaan toinen, ehkä isompi, mökki rannalta katsoen rakennuspaikan takareunaan n. 50 - 60 metrin etäisyydelle rannasta.

Saunarakennuksen kerrosalaksi esitetään kaavaluonnoksessa 30 m². Rakennuksen käyttötarkoitus määräytyy rakennuksen tilojen käyttötarkoituksen ja niiden suhteen mukaan. Saunarakennuksen käyttötarkoitus muodostuu sauna- ja pesutiloista, joiden osuus tulee olla vähintään 50 % rakennusalasta. Monesti saunaan liittyy myös pukeutumistila. Saunarakennuksen näistä käyttötarkoituksilähtökohdista muodostuu tavanomaisen vapaa-ajan kiinteistön saunapinta-alaksi n. 20 m². Vääjäämättä isompiin yhdistetään vapaa-ajan asuntoa kuvastavaa huonetilaa, jolloin rakennus tulee määrittää vapaa-ajan asunnoksi. Saunojen enimmäislukumäärä on syytä asettaa, joko lukumääränä tai nimikkeinä. Määräystä tulee selkeyttää edellä mainituilta osin opastavammaksi, jotta välttytään ristiriitatilanteilta, myös uuden rakentamislain aikana.

Kaavaluonnoksessa rakennuspaikan rakennusten lukumääräksi on asetettu enintään 6 rakennusta. Määräysluonnos ei ota kantaa rakennelmien määrään. Esitettyyn lukumäärän on syytä sisällyttää myös rakennelmat.

Kaavaluonnoksen yleiset määräykset esittävät kliseenomaisesti varsin yleisluontoisia periaatteita, kohdistumatta kuitenkin tätä aluetta koskevana konkreettisenä ohjaavana määräyksenä tai velvoitteena.

Yleisissä määräyksissä esitetään myös maisematyölupapalveloitetta mm. puiden kaatamiseen, lukuun ottamatta vähäisiin toimenpiteisiin. Määräys ei avaa kuitenkaan vähäisen toimenpiteeksi katsottavan sisältöä ja toimenpiteitä. Yleiset määräykset tulee asettaa periaatteiltaan konkreettiseksi, ohjaaviksi ja selkeästi ymmärrettäväksi määräyksiksi. Toinen vaihtoehto on laatia kaavaan liittyvät rakennustapaohjeet.

Kaavaluonnos mahdollistaa rantakiinteistöille merkittävämpää ja tehokkaampaa käyttöä. Käytännössä luonnos mahdollistaa kaksin tai kolmin kertaisen kiinteistön käytön. Voimassa oleva rantakaava ja kaavaluonnoksessa olevat kiinteistöt muodostavat varsin tiheet rakentamisalueet. Haasteeksi tulee kiinteistöjen kiinteistökohtaisen vesi-, jätevesi- ja hulevesihuollon järjestäminen vierekkäisillä kiinteistöillä. Kaavamääräyksissä ja valmisteluasiakirjoissa tulee selvittää ja ottaa kantaa kiinteistökohtaisten järjestelmien sijoitteluun suhteessa vesistöön kuin vierekkäisillä kiinteistöillä. Edellytyksenä kaavaluonnoksessa esitetyille merkittävillä laajennuksille tulisi olla veloitteena järjestää ja liittyä vesi- ja viemäriverkostoon.

Vaikka kaavaselostuksessa kerrotaan, että kaavamuutoksessa päivitetään maankäyttöä sekä rakennusoikeuksia olemassa olevilla loma-asuntojen korttelialueilla, eikä muutoksessa osoiteta uusia rakennuspaikkoja, niin asia tulee vahvistaa myös kaavamääräyksessä. Määräykseen voisi esimerkiksi kirjoittaa, että kyse on sitovasta tonttijaosta. Tämä vahvistaisi sen, että ei syntyisi hallitsematonta rakentamista eikä tonttia jaettaisi kahdeksi erilliseksi rakennuspaikaksi tilanteissa, kun tontille sallitaan rakentaa kaksi mökkiä.