

VASTINEET

TAMMELAN KUNTA
LIESJÄRVEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

Liesjärven ranta-asemakaavan muutos on ollut nähtävillä 5.6.–6.7.2023. Kaavaluonnoksesta ei saatu mielipiteitä osallisilta. Kaavaluonnoksesta saatiin neljä lausuntoa. Kaavan laatijana olen tehnyt näihin vastineet.

Lausunnot

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
<p>Hämeen ELY-keskuksen lausunto (30.6.2023):</p> <p>Maanomistajien tasapuolinen kohtelu</p> <p>ELY-keskus nostaa esiin sen, että ranta-asemakaavan muutoksesta on syytä tehdä yleiskaavallinen tarkastelu, jossa on huomioitava maanomistajien tasapuolinen kohtelu Liesjärven ranta-alueella.</p> <p>Luonto, vesihuolto ja alin rakentamiskorkeus</p> <p>Suunnittelualueelta laaditaan kevään ja kesän 2023 aikana luontoselvitys, jonka tulokset ovat käytettävissä vasta ehdotusvaiheessa. ELY-keskus ottaa kantaa luontovaikutusten arviointiin ehdotusvaiheessa luontoselvitysten valmistuttua.</p> <p>Suunnittelualue ei kuulu kunnan vesihuoltoverkoston toiminta-alueeseen. Vesihuolto on järjestetty kiinteistökohtaisesti. Hämeen ELY-keskuksen arvion mukaan kaavamutoksella 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.</p> <p>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.</p>	<p>Kaava-alueen rakennusoikeudet on osoitettu ennakoiden Tammelassa vireillä olevan uuden rakennusjärjestysehdotuksen voimaantuloa. Liesjärven alueella on runsaasti ranta-asemakaavoittamatonta vapaa-ajan asutusta. Tullevan rakennusjärjestyksen mukaisen rakennusoikeuden osoittaminen kaava-alueelle ei aseta maanomistajia eriarvoiseen asemaan, sillä Liesjärven rannan kaavoittamattomilla rakennuspaikoilla noudatetaan rakennusjärjestyksessä osoitettua rakennusoikeutta.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Muutetaan korkeustaso osoitettuun muotoon ennen kaavaehdotusvaihetta.</p>
<p>Etelä-Hämeen ympäristöterveyden lausunto (4.7.2023):</p> <p>Ympäristöterveys toteaa lausuntonaan, että ranta-alueen kiinteistöillä syntyvien jätevesien käsittelyyn tulee</p>	

VASTINEET pp.kk.2023

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
<p>kiinnittää erityisesti huomiota ja toteuttaa sitä ympäristösuojeluviranomaisen määräysten mukaisesti. Kiinteistöillä käytettävän talousveden on oltava terveydelle haitatonta ja tarkoitukseensa soveltuvaa.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p>
<p>Alueellisen vastuumuseon lausunto (30.6.2023):</p> <p><i>Alueen kulttuuriympäristö</i></p> <p>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 muinaismuistolaita (295/1963) suojeltuja kiinteitä muinaisjäännöksiä tai arkeologisia löytöjä. Suunnittelualueella ei ole myöskään muita arvotettuja kulttuuriympäristökohteita ja valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita.</p> <p>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.</p> <p><i>Alueellisen vastuumuseon kannanotto</i></p> <p>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 tulee kiinnittää erityistä huomiota uudisrakennusten massaun, korkeuteen, sijoitteluun, materiaaleihin ja väritykseen.</p> <p>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 Metsänvartijan 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 Metsänvartijan tila.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p>

VASTINEET pp.kk.2023

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
<p>Vaikka ranta-asemakaavapäivityksen kohteena oleva alue ei sijaitse kulttuuriympäristöalueella, alueen muutosten vaikutukset heijastuvat laajemmin ympäristöön. Liesjärven kansallispuiston ja rky-kohteeksi arvoitetun Korteniemen metsänvartijan tilan vaaliminen maisemassa on tärkeää kulttuuriympäristötyötä. Koska kohteet ovat vaikutuksille herkkiä, Kanta-Hämeen alueellinen vastuumuseo pyytää täydentämään kaavaselostuksen vaikutusten arviointia laajemmin ympäristöön ja edellä mainittuihin kohteisiin.</p> <p>Alueellinen vastuumuseo haluaa myös muistuttaa, että vaikka asemakaavamuutosuunnitelma kohdistuu alueelle, joilta ei toistaiseksi tunneta muinaismuistolain mukaisia kiinteitä muinaisjäänöksiä (295/1963) ja löytöjä, alueella voi olla säilyneenä esihistoriallisen ja historiallisen ajan jäänöksiä, jotka saattavat paljastua alueen maankäytön ja rakentamisen yhteydessä.</p>	<p>Täydennetään vaikutusten arviointia mainituilta osin.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p>
<p>Ympäristölautakunnan lausunto (16.8.2023):</p> <p>Voimassa oleva Liesjärven ranta-asemakaava on lääninhallituksessa vahvistettu 9.4.1974. Voimassa olevassa rantakaavassa sallittu rakennusoikeus on 80 m².</p> <p>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, kulkutiyhteydet, muut rakennuspaikat, ymv.</p> <p>Kaavaselostuksessa kerrotaan luonto- ja maisemaselvityksen tehtävän, mutta asiakirjaliitteenä niitä ei nyt ilmennyt. Myös eri asiakirjayhteyksissä ajankohdan toteutusvuosi vaihtelee kevään/ kesän 2022 ja 2023 välillä.</p> <p>Kaavaluonnoksessa ilmenee muutaman kiinteistön jätettyvän 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.</p> <p>Yhdenvertaisuusperiaatteen toteuttamiseksi laajempi rakennuspaikkojen tarkastelu on välttämätöntä. Vain näin pystytään arvioimaan mahdollisuudet kasvattaa yksittäisten tonttien rakennusoikeuksia asettamatta maanomistajia perusteetta toisistaan poikkeavaan asemaan.</p> <p>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</p>	<p>Merkitään tiedoksi. Täydennetään kaavaselostusta tarvittaessa.</p> <p>Kaavaselostuksen sivulla 12 on virheellisesti lukenut luontoselvityksen toteutusvuotena 2022. Samassa asiayhteydessä on kuitenkin todettu, että luontoselvityksen tulokset huomioidaan kaavaehdotusvaiheessa. Luontoselvitys ei ole ollut käytettävissä vielä kaavaluonnosvaiheessa.</p> <p>Kaikilta kaava-alueen kiinteistönomistajilta on tiedusteltu halukkuutta liittyä mukaan ranta-asemakaavan muutokseen. Ainoastaan yksi kaava-alueen rakennuspaikoista jäi pois kaavamutoksesta, koska rakennuspaikan omistaja ei nähnyt tarvetta osallistua kaavamutokseen. Maanomistajalla on oikeus laatia ranta-asemakaava omistamalleen ranta-alueelle. Täten ranta-asemakaavan muutosta on laadittu ainoastaan muutokseen liittyvien maanomistajien kiinteistöillä.</p> <p>Voimassa oleva rakennusjärjestys sallii asemakaava-alueen ulkopuolisille loma-asuntojen rakennuspaikoille 200 m² rakennusoikeuden. Nyt käsillä olevan rakennusjärjestysehdotuksen voimaan tullessa sallitaan lomarakennuspaikalle 300 m² rakennusoikeus. Täten ranta-asemakaavamuutoksessa tulevan rakennusjärjestyksen mukaisen kerrosalan salliminen ei aseta maanomistajia eriarvoiseen asemaan.</p> <p>Ranta-asemakaavan muutoksessa on päivitystyön yhteydessä pyritty ennakoimaan kunnassa lyhyellä aikavälillä tapahtuvia tulevia muutoksia. Rakennusjärjestysehdotus on ollut kunnassa nähtävillä ja siitä saatuja lausuntoja on käsitelty ympäristölautakunnan kokouksessa 11.10.2023</p>

VASTINEET pp.kk.2023

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
<p>olevan rakennusjärjestyksen määräysten mukaisessa ta- sossa ja tulkinnaissa.</p> <p>Kaavamuutosluonnoksessa esitetään 15 rantarakennus- paikan päivitystä. Kaavaluonnoksessa esitetään raken- nuspaikan rakennusoikeudeksi 300 ke-m². Tällä hetkellä voimassa olevan rantakaavan kiinteistöjen yhteinen ko- konaisrakennusoikeus on 1 200 ke-m². Päivityksen myötä rakennusoikeus kasvaisi 4 500 ke-m²:öön. Voi- massa olevassa rakennusjärjestyksessä mahdollistetaan rantarakennuspaikan rakennusoikeudeksi oikeudeksi 200 m².</p> <p>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.</p> <p>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 puukeutumistila. Saunarakennuksen näistä käyttötarkoitusta lähtökohdista 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 välttyään ristiriitatilanteilta, myös uuden rakentamislain aikana.</p> <p>Kaavaluonnoksessa rakennuspaikan rakennusten lukumääräksi on asetettu enintään 6 rakennusta. Määräysluonnos ei ota kantaa rakennelmien määrään. Esitettyyn lukumäärään on syytä sisällyttää myös rakennelmat.</p> <p>Kaavaluonnoksen yleiset määräykset esittävät kliseeomaisesti varsin yleisluontoisia periaatteita, kohdistumatta kuitenkaan tätä aluetta koskevana konkreettisenä</p>	<p>§ 50. Ympäristölautakunta on päättänyt valmistella vastineet ehdotuksesta saatuihin lausuntoihin, jonka pohjalta rakennusjärjestysehdotus tarkennetaan hyväksyntää varten. Mikäli rakennusjärjestysehdotus on tarkoitus hyväksyä esitetyllä vapaa-ajan asunnon rakennusoikeudella, myös kaavaluonnoksen mukaista rakennusoikeutta voidaan pitää vähintäänkin oikeudenmukaisena.</p> <p>Selvennyksenä todettakoon, että lain mukaan rakennusjärjestys ei ole sitovana ohjeena ranta-asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa.</p> <p>Kunnan voimassa oleva rakennusjärjestys sallii tällä hetkellä lomarakennuspaikoille 200 k-m² rakennusoikeuden. Kaavaluonnoksessa osoitettu 300 k-m² rakennusoikeus on kunnan vireillä olevan rakennusjärjestysuudistuksen mukainen. Kaavaluonnoksessa osoitetuilla rakennusoikeuksilla on pyritty ennakoimaan kunnassa lyhyellä aikavälillä tapahtuvia muutoksia.</p> <p>Viitaten rakennusjärjestysluonnokseen on mökkien yhteenlasketuksi kerrosalaksi osoitettu 180 k-m². Kaavan yleisissä määräyksissä on lisäksi määrätty loma-asunnon sekä mahdollisen rakennuspaikalle sijoittuvan sivuasunnon sijoittumisesta kiinteästi samaan pihapiiriin muodostaen yhdessä yhden rakennuspaikan. Onkin todennäköistä, että rakennuspaikkojen nykyinen muoto ohjaa toisen rakennuksen sijoittamista toisen taakse rannan suunnasta katsottuna.</p> <p>Kaavaluonnoksen RA-määräyksen mukaan alueen rakennuspaikalle saa rakentaa saunarakennuksen (yksikkömuodossa). Määräyksen mukaisesti alueelle saa täten rakentaa yhden saunarakennuksen.</p> <p>RA-määräyksen mukaisesti rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen lomarakennuksen, sivuasunnon, saunarakennuksen sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talusrakennuksia.</p>

VASTINEET pp.kk.2023

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
<p>ohjaavana määräyksenä tai veloitteena. Yleisissä määräyksissä esitetään myös maisematyölupaveloitetta 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 rakennusta-paohjeet.</p> <p>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.</p> <p>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 liittyä vesi- ja viemäriverkostoon.</p> <p>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.</p>	<p>Kaavaluonnoksessa annetut yleismääräykset vastaavat pitkälti kunnassa lähiaikoina hyväksytyjen ranta-asema-kaavojen yleismääräysten tasoa ja niiden on katsottu olevan riittäviä.</p> <p>Maisematyölupaa koskevan kaavamääräyksen sanamuodot ovat peräisin maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:stä. Vähäisen toimenpiteen määrittelmä on kunnan rakennusvalvontaviranomaisen harkittavissa hankekohtaisesti.</p> <p>Alueella on runsaasti olemassa olevaa rakennuskantaa, ja rakennukset poikkeavat esimerkiksi väritykseltään ja malliltaan toisistaan eri rakennuspaikkojen kesken reilusti. Tästä syystä määräyksen rakennuksen sopeuttamisesta ympäristöönsä sekä olemassa olevaan rakennuskantaan on nähty sopivan alueelle. Uusien rakennusten sijoittamisessa keskeisimpänä on nähty muodostaa yhtenäisiä pihapiirejä niin, että kiinteistön rakennukset muodostavat yhdessä tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden.</p> <p>On syytä huomioida, että alueen voimassa oleva ranta-asemakaava on verrattain vanha (hyväksymisestä noin 50 vuotta) ja kaavassa osoitettu rakennusoikeus on nykymitoitusten mukaisesti melko niukka. Jo voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukainen rakentaminen sallii pääsääntöisesti lomarakennuspaikoille yli kaksinkertaisen rakentamisoikeuden suhteessa Liesjärven ranta-asemakaavan lomarakennuspaikkojen rakennusoikeuteen.</p> <p>Alueella on jo toteutunutta rakentamista, ja vesihuolto on järjestetty alueella kiinteistökohtaisesti. Vesihuoltolain mukaan kunta päättää vesihuoltolaitosten toiminta-alueista. Vain vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella on lain mukaan velvoite liittää kiinteistö laitoksen vesijohtoon ja jätevesiviemäriin.</p> <p>Kaavassa on osoitettu korttelissa sallittujen rakennuspaikkojen enimmäismäärä, joka on osoitettu nykyisen kiinteistöjaotuksen mukaan. Kaavassa on myös määrätty, että loma-asunnon sekä mahdollisen rakennuspaikalle sijoittuvan vierasmajan on sijaittava kiinteästi samassa pihapiirissä muodostaen yhdessä yhden rakennuspaikan, ja hyödynnettävä samoja teknisiä järjestelmiä (talousvesi, jäteveden käsittely) sekä tieliittymä. Annetut määräykset turvaavat luotettavasti, ettei yhdestä rakennuspaikasta muodosteta kahta rakennuspaikkaa ranta-asemakaavan voimassaoloaikana. Todettakoon, että vastaava kiinteistöjen osittamisrajoitus puuttuu voimassa olevasta ranta-asemakaavasta.</p>

Turussa 23.10.2023

Nosto Consulting Oy


VASTINEET pp.kk.2023

Pasi Lappalainen
dipl.ins.