

VASTINE

IKAALISTEN KAUPUNKI KAURARANNAN RANTA-ASEMAKAAVA

Kaurarannan ranta-asemakaava on ollut kaavaehdotuksena nähtävillä 14.10.2021–12.11.2021. Kaavaehdotuksesta on saatu neljä lausuntoa ja neljä muistutusta. Kaavan laatijana olen tehnyt näihin vastineet.

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
Pirkanmaan ELY-keskuksen lausunto (10.12.2021): Mitoitus, kyläalueen määrittely ja maisema ELY-keskus on asemakaavan luonnosvaiheessa antamassaan lausunnossa huomauttanut ranta-asemakaavaehdotuksen mitoituksesta. Tilan RN:o 7:80 emätilalla (RN:o 2:58) on ollut muunnettua rantaviivaa noin 1,1 kilometriä ja emätilasta on muodostettu 5 rantaan rajoittuvaa rakennettua rakennuspaikkaa. Valmisteilla olevassa ranta-asemakaavassa on tilalle RN:o 7:80 merkitty 5 uutta omarantaista ja yksi ei-omarantainen rakennuspaikka. Emätilan mitoitukseksi muodostuu noin 10 rakentamisyksikköä rantaviivakilometriä kohti. Mitoitus on liian korkea verrattuna Pirkanmaalla yleisesti käytettyyn mitoitukseen. Lisäksi suunnittelualue kuuluu maakuntakaavaan merkittyyn maakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen, joten mitoituksen kuuluu tällaisella alueella olla Pirkanmaalla yleisesti käytettyä mitoitusta huomattavasti alempi. Kaava-alueeseen ei ole otettu mukaan jo emätilasta muodostettuja loma-asuntoja rannalla. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan tulisi odottaa rantaosayleiskaavan laatimista alueella, jossa määritellään rantarakentamisoikeudet huomioiden maanomistajien tasapuolinen kohtelu ja mitoitus laajemmin suhteessa alueen erityisominaisuuksiin ja maisemaan.	Toteutuneet mitoitukset eri puolilla Pirkanmaata vaihtelevat runsaasti. Mitoitusta on syytä verrata esimerkiksi Kyrösjärven itärannalla hiljattain hyväksyttyyn Kyrösjärven rantaosayleiskaavan osaan 3, jonka toteutunut mitoitus on noin 9,32 lay/km. Osayleiskaavassa Luhalahden kyläalueella on käytetty mitoitusta 10 lay/km. Ranta-asemakaava-alueella koko emätilan alueen mitoitukseksi muodostuu emätilaselvityksessäkin osoitetusti 7,6 lay/km, ei siis ELY-keskuksen mainitsema 10 lay/km. Emätilan alueen rantaviivasta säilyy myös vapaana rantaviivana noin puolet. Vaikka ELY-keskuksen näkemyksen mukaan maakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella tulisi noudattaa yleisesti käytettyä mitoitusta pienempää mitoitusta, noudatetaan tavallisesti kyläalueilla taas yleistä mitoitusarvoa suurempaa mitoitusta, kuten on toimittu myös Kyrösjärven rantaosayleiskaavassa (osa 3) Luhalahden alueella. Täten voidaan arvioida, että emätilan alueen toteutunut kokonaismitoitus 7,6 lay/km on molemmat näkökohdat huomioiden sopiva. On syytä huomioida, että esimerkiksi kaavan vastarannalla, samalla maisema-alueella on voimassa runsaasti eri aikoina voimaan tulleita ranta-asemakaavoja, joissa loma-asuntoja on toteutettu samantapaisille avoimille peltoalueille. Esimerkiksi vuonna 2007 hyväksytyssä Kii-alan ranta-asemakaavassa on tunnistettu kaava-alueen

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
ELY-keskus viittaa aiemmin antamaansa lausuntoon ja toteaa, että kyläalueen määrittelyn ensisijainen väline on kyläyleiskaava, jossa tarkastellaan koko kunnan ja kylän väestömäärää ja niiden kehitystä sekä kytkeytymistä kunnan taajamiin ja palvelurakenteeseen. Tämä mahdollistaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun sekä maise- mallisesti arvokkaiden alueiden huomioimisen. Jos ase- makaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvien osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältö- vaatimuksista säädetään. ELY-keskus katsoo, että kylä- alueen määrittelemiseksi selvitysten tulisi olla nykyistä laajempia ja niihin tulisi sisältyä muun muassa historiallinen tarkastelu alueen kehityksestä. Kaavaselostuksen liitteenä olevaa selvitystä palveluverkkorakenteesta ei voida pitää enää ajantasaisena tarkasteluvuoden ollessa 2013. Maankäyttö- ja rakennuslain 73 §:n 2 mom. poikkeus 1 mom. 3 kohdasta edellyttää, että kyseessä on olemassa oleva kyläalue. Hallituksen esityksessä (s. 43, 101/1998 vp.) todetaan lainkohdan osalta, että kylät ovat eri puo- lilla Suomea erilaisia, minkä vuoksi kyläalueen laajuus ratkaistaisiin kunkin yleiskaavan yhteydessä erikseen. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan ranta-asemakaavan valmistelun yhteydessä ei voida soveltaa MRL 73 §:n 2 momenttia mikäli kyläalueen laajuutta ja vapaan rannan osuutta ei ole ratkaistu yleiskaavassa. Maisemavaikutusten osalta ELY-keskus toteaa aiempaan lausuntoon viitaten, että asemakaavassa on tunnistettu ja turvattu tärkeimmät avoimet maisematilat, mutta samalla osoitettu maisemallisesti hyvin herkkiin paikkoihin loma-asuntotontteja. Ottaen huomioon suunnittelualueen luonne maakunnallisesti arvokkaana maisema- ja kulttuuriympäristöalueena, maisemavaikutuksista tulisi laatia erillinen historiaselvitys. Kaavaehdotuksen valmistelun aikana laadittujen selvitysten ei voida laajuudeltaan katsoa vastaavan edellytettyä. Kaavaehdotuksen asemakaavamääräyksissä on kuitenkin otettu asianmukaisesti huomioon maakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen vaikutus rakentamiseen. MRL 74 §:n 2 mom. mukaan maanomistajan toimesta laadittavan asemakaavan alueen tulee muodostaa tarkoituksenmukainen kokonaisuus. ELY-keskus viittaa aiem- paan lausuntoonsa ja toteaa, että tarkoituksenmukaisena kokonaisuutena ei voida pitää toisistaan erillään sijaitse- via alueita, joista on myös tiealueet ja osa kulkuyhteyk- sistä suljettu kaava-alueesta pois. Pohjakarttaa ei voida pitää tarkkuudeltaan MRL 52 a §:n vaatimuksia vastaavana. Pohjakartalta tulisi olla havait- tavissa alueen muu kaavoitustilanne ja muu ympäristö, naapurikiinteistöt, tiealueet ja rantaviiva. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan ehdotus ei täytä kaikilta osin MRL:n mukaisia asemakaavan sisältövaati- muksia, sillä siinä ei ole otettu soveltuvien osien huomioon	kulttuurimaisemalliset arvot, ja rakennuspaikkoja on osoitettu avoimille peltoalueille. Maanomistajien tasapuo- lisen kohtelun toteutumiseen tulisi kiinnittää huomiota myös tässä suhteessa. Maanomistajan laatima ranta-asemakaava ei luonnolli- sestikaan poista mahdollisuutta rantaosayleiskaavan tai kyläyleiskaavan laadintaan. He 101/1998 vp sivulla 43 ei käsitellä kyläalueita. Asiaa on käsitelty Hallituksen esityksessä 251/2016 vp. Sa- massa esityksessä on myös todettu kyläalueella tarkoi- tettavan useista rakennuksista koostuvaa kylämaista maaseudun taajamaa. Tämän perusteella Tevaniemen kylä on yksiselitteisesti esityksen kohdassa tarkoitettu kylä. Kyläalueen laajuutta ei ole kuitenkaan pyrittykään ratkaisemaan käsillä olevassa ranta-asemakaavassa. Kaava-alueen sijainti kylän ydinalueiden (mm. koulu, maamiesseurantalo) välittömässä läheisyydessä viittaa kuitenkin yksiselitteisesti siihen, että kaava-alue on osa kyläaluetta suurella luotettavuustasolla. Ranta-asemakaavassa osoitetut rakennuspaikat on mah- dollista sovittaa maisemakokonaisuuteen kaavamääräyk- siä noudattamalla. Kaava-alueen kaksi erillään olevaa osaa muodostavat yh- dessä yhden kiinteistön. Kaava-alueen voidaan katsoa muodostavan täten tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden. Kaavan pohjakartta on Ikaalisten kaupungin hyväksymä pohjakartta, ja sen on todettu täyttävän MRL 54a § vaa- timukset. Alueen ympäristö on kaavoittamatonta. Ennen hyväksymiskäsittely kaavakarttaa täydennetään kaava- alueen ulkopuolisten alueiden osalta Maanmittauslaitok- sen paikatietoa-aineistoilla. Selvennyksenä todetaan, että

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään. Ehdotus ei täytä kaikilta osin maakuntakaavasta johtuvia tavoitteita maisema-alueen osalta. Alueella tulisi laatia yleiskaava, jossa määritellään kyläalueen laajuus ja rakennuspaikkojen mitoitusperusteet huomioon ottaen rantojensuunnittelukäytäntö ja maanomistajien tasapuolisen kohtelun perusteet. Lisäksi tässä yhteydessä tulisi selvittää alueen erityiset maisemaan ja rakennettuun ympäristöön liittyvät arvot riittävissä laajuudessa. Asemakaava kuuluu ELY-keskuksen MRL 18.2 §:n mukaisen valvontatehtävän piiriin. Liikenne Pirkanmaan ELY-keskuksen L-vastuualue katsoo, että ranta-asemakaavan eteläosaan voidaan hyväksyä uusi liittymä maantielle 276 kaavaehdotuksen mukaisesti viitaten kaavoittajan perusteluihin; maisemalliset seikat ja liittymän vähäinen käyttö (kaksi RA-rakennuspaikkaa). Tälle liittymälle on haettava liittymälupa Pirkanmaan ELY-keskuksesta. Ranta-asemakaava-alueen pohjoisosan ajoyhteys maantieltä 276 tulee hoitaa kaava-alueen ulkopuolella kiinteistöllä 143-431-2-109 olevan liittymän kautta, mille tulee ELY-keskuksen näkemyksen mukaan olla myös ko. kiinteistön omistajan / haltijan hyväksyntä. Ajoyhteys menee myös kaava-alueen ulkopuolella olevan kiinteistön 143-431-2-117 läpi, mikä edellyttäne myös ko. kiinteistön maanomistajan suostumuksen. Em. kaava-alueen ulkopuolisille kiinteistöille tulee muodostaa rasite ajoyhteyttä varten uusien ranta-asemakaavanrakennuspaikkojen lohkomistoimituksessa, jos rasiitetta ei ole jo muodostettu.	täydennys ei ole osa laissa tarkoitettu asemakaavan pohjakarttaa. Maanomistaja on sopinut kiinteistön 143-431-2-87 maanomistajan kanssa, että kulku kortteliin 1 voidaan järjestää ko. kiinteistön kautta. Maantien alue (LT) poistetaan kaavakartalta, koska sen osoittamiselle ei ole muuttuneessa tilanteessa enää erityistä tarvetta. Ranta-asemakaava ei myöskään muodosta tarvetta uusien liittymien rakentamiselle Luhalahdentielle. Suunnittelukiinteistölle 143-423-7-80 on olemassa oleva tieoikeus kiinteistön 2-109 kautta. Asia ratkaistaan kiinteistötoimituksella, eikä neljän uuden rakennuspaikan osoittamisesta arvioida aiheutuvan kohtuutonta haittaa kiinteistölle 1-109.
Pirkanmaan liiton lausunto (18.11.2021): Pirkanmaan liitto on tutustunut Kaurarannan ranta-asemakaavaehdotukseen ja siihen kuuluvien asiakirjoihin. Pirkanmaan liitto lausui ranta-asemakaavan luonnoksesta elokuussa 2019. Lausunnon mukaan rantarakentamisen määrän mitoitus on korkea ja sitä tulisi madaltaa suunnittelualueella. Tevaniemi on ominaispiirteiltään maakunnallisesti arvokasta aluetta maisemansa ja rakennetun ympäristön osalta. Kulttuuriympäristöjen arvoalueiden rakentaminen tulee sovittaa ympäristöön ensisijaisesti mitoitusmäärästä madaltamalla. Muita ranta-alueita korkeampi mitoitus ei ole maanomistajien tasapuolisen kohtelun kannalta perusteltua. Mitoitusarvon tulee vastata ympäristöarvoiltaan vastaavanlaisilla ranta-alueilla käytettyä mitoitusmäärää. Pirkanmaan liitto korostaa, että Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 osoitettu kylämerkintä (a) (Tevaniemi) ohjaa pysyvän asumisen sijoittumista. Maakuntakaavan kylämerkinnällä osoitetaan kylät, joihin on tarkoituksenmukaista ohjata asumista, palveluita ja työpaikkoja, eikä merkintä siten ohjaa loma-asumisen tiivistämiseen. Ranta-asemakaavan rakennuspaikkojen määrän mitoituksessa tulee ottaa huomioon, että kyläalueiden tiiviimmällä rakentamisella pyritään ensisijaisesti vahvistamaan lakiasäätien palveluiden taloudellisen järjestämisen	

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
edellytykset, yhdyskuntarakenteen ja -tekniikan kustannustehokkuus sekä hyvien ja yhtenäisten maa- ja metsätalousalueiden säilyminen tuotantokäytössä. Parhaiten tätä tavoitetta tukisi esimerkiksi kokonaisvaltaisen kyläleiskaavan laadinta. Pirkanmaan liitto pitää edelleen tärkeänä, että suunnittelussa varmistetaan alueen kulttuurimaiseman ominaispiirteiden säilyminen sekä maakuntakaavan yleismääräyksen mukaisen hyvien ja yhtenäisten peltoalueiden säilymisen turvaaminen. Vaikutustenarvioinnissa ranta-asemakaavan suunnitteluratkaisua tulisi peilata peltoalueisiin liittyvien arvojen näkökulmasta, jossa peltoalueita ei jouduta pirstomaan asuntojen ja tiestön rakentamisella.	Merkitään tiedoksi. Käsillä oleva ranta-asemakaava ei poista rantaosayleiskaavan tai kyläyleiskaavan laadinnan mahdollisuutta. Kaava-alueen rakennuspaikkojen sijoittelussa on huomioitu kulttuurimaiseman ominaispiirteiden säilyminen. Ranta-asemakaavalla turvataan hyvien ja yhtenäisten peltoalueiden säilyminen (ranta-asemakaavan MA-kaavamerkintä). Hyvän suunnittelukäytännön mukaisesti, ranta-asemakaavassa on pyritty välttämään viljelyskelpoisten ja yhtenäisten peltoalueiden pirstoutuminen. Myös alueen maanomistajalle tämä on tärkeää.
Leppäkosken Sähkö Oy:n lausunto (9.11.2021): Kiitämme lausuntopyynnöstänne ja pyydämme otta- maan huomioon, että Leppäkosken Sähkö Oy:n 20 kV keskijänniteilmajohto kulkee suunnitellun ranta-ase- makaavan halki pohjois-etelä suunnassa ja 0,4 kV pienjännitejohto itä-länsi suunnassa. Tulevien rakennusten etäisyydet olemassa oleviin ilma- johtoihin pitää huomioida standardien ja määräysten mukaisesti. Jos nykyiset rakenteet pitää siirtää, vastaa kunta tai se, jonka vastuulla yleisten alueiden toteuttaminen on, siir- tokustannuksista maankäyttö ja rakennuslain mukai- sesti.	Merkitään tiedoksi. Kaavakartalle on osoitettu tarpeelliset johtovaraukset.
Ikaalisten Vesi Oy:n lausunto (3.11.2021): Tevaniemen jätevedenpuhdistamo täytti vuonna 2020 ympäristöluvassa vuosikeskiarvona edellytetyt tiukat kä- sittelyvaatimukset BOD7-ATU:n ja CODCr:n osalta, mutta vaatimuksista jäätiin kiintoaineen ja fosforin jään- nöspitoisuuksien ja poistotehojen osalta. Puhdistamo kui- tenkin täytti yhdyskuntajätevesiasetuksessa 888/2006 annetut vähimmäisvaatimukset, jotka määräytyvät asu- kasvastineluvun mukaan AVL 214. Varovaisuusperiaatetta noudattaen puhdistamoon voi- daan johtaa 6-10 kiinteistön jätevedet, minkä jälkeen vii- meistään tulee arvioida, joutuuko Ikaalisten Vesi Oy käynnistämään puhdistamon tehostamistoimenpiteet. Puhdistamon tehostamisesta voi aiheutua 200.000 € toi- menpidekustannukset. Ikaalisten Vesi Oy:llä tulee olla selvyys siitä, että yhtiö kykenee huolehtimaan vastuul- laan olevasta vesihuollosta taloudellisesti ja asianmukai- sesti sekä vesihuollon kustannusten kattamiseksi perittä- vät maksut muodostuvat kohtuullisiksi. Ikaalisten Vesi Oy:llä ei ole suunnitelmissa laajentaa ny- kyistä viemärlaitoksen toiminta- aluetta haja-asutusalu- eella Tevaniemessä eikä yhtiöllä ole siten velvollisuutta rakentaa viemärintä toiminta-alueen ulkopuolella. Kaurarannan ranta-asemakaavan suunnittelualue sijait- see Ikaalisten Vesi Oy:n viemärlaitoksen toiminta-alu- een ulkopuolella. Kaurarannan ranta-asemakaavaluon- oksen pohjoispuolella sijaitsee Ikaalisten Vesi Oy:n 63	

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
mm paineviemäri kiinteistöltä 143-431-2-108. Paineviemäriä voidaan joutua siirtämään kaavan rakennusaluealueilta pois pellon puolelle. Kiinteistöillä liittymismatka paineviemäriin on noin 20-100 m. Kaavan neljä pohjoispuolen kiinteistöä voivat halutessaan liittyä runkopaineviemäriin kiinteistökohtaisilla jätevedenpumppaamoilla. Kiinteistön tulee rakentaa liitoskohtaan jäteveden takaisinvirtausta estävä yksisuuntaventtiili. Suomen rakentamismääräyskokoelman D1 kohdan 4.2.4.1 mukaan jäteveden virtaaminen takaisin pumppaamoon estetään tarvittaessa yksisuuntaventtiilillä. Kaurarannan ranta-asemakaavaluonnoksen eteläpuolella sijaitsee Ikaalisten Vesi Oy:n viettoviemäri. Kiinteistöillä liittymismatka runkoviemäriin on noin 130 m. Kaavan kaksi eteläpuolen kiinteistöä voivat halutessaan liittyä runkoviemäriin kiinteistökohtaisilla jätevedenpumppaamoilla. Ikaalisten Vesi Oy avustaa haja-asutusalueella rakennettavaa viemärintä ns. yhtymämallilla, josta on liitteenä mallin toimintakuvaus. Kaurarannan ranta-asemakaava-alueella voidaan käyttää tai soveltaa ko. avustuseriaatteita tapauskohtaisesti. Haja-asutusalueen kiinteistöllä on oikeus järjestää viemärintä myös kiinteistökohtaisin laittein lakien ja asetusten mukaisesti. Alueen talousvesiasioista vastaa Tevaniemien vesiosuuskunta.	Merkitään tiedoksi.
Muistutus A (3.11.2021): Ranta-alueen mökkitiheyden mitoitus liian korkea verrattuna Pirkanmaalla yleisesti käytettyyn mitoitukseen rantaviivakilometriä kohden. Rantaviivan läheisyyteen sijoittuva rakentaminen on yhteydessä yleisiin maisemavaikutuksiin ja sillä on huomattava vaikutus naapuruston maisemaan ja viihtyvyyteen. Rakennuspaikan kelpoisuus rannan osalta vaatisi huomattavaa muokkausta, joka vaikuttaisi myös alueen elämistään. Maaston muoto on otettu huomioon nykyisten kiinteistöjen sijoittelussa. Tämä 60 m väli, johon tuo ehdotuksessa oleva 143-423-7-80 no:5/1 RA sijoittuu nousee maastossa peltomaana korkeammalle. Ehdotetut uudet rakennukset ja niille johtava tie olisivat maisemassa hallitsevassa näkymässä ja lähellä molempien rajanaapureiden rakennuksia. Viihtyvyys kaikilla tonteilla kärsii ja kiinteistöjen arvo näin ollen laskee. Ranta-asemakaavan hakija ilmoittaa varaavansa vain 60 m rantaviivaa, mutta on huomioitava, että tämä 60 m on nykyisten kiinteistöjen väli. Ranta-asemakaavaehdotuksessa ei siten toteudu se, että ranta-alueelle jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta.	Ranta-alueen loma-asuntojen mitoitus tiheys ei ole erityisesti Pirkanmaalla käytettyä korkeampi. On syytä huomioida, että myös Pirkanmaan sisällä mitoitus tiheydet vaihtelevat kunnasta ja kaupungista riippuen runsaasti. Uudisrakentaminen on kaavassa annettu määräyksin sovitettavissa ja sopeutettavissa alueen ympäristöön sekä maisemaan kestäväällä ja tarkoituksenmukaisella tavalla. Kaava-alueelta on laadittu luontoselvitys, jonka mukaan alueella ei ole erityisiä luontoarvoja, eikä kaavalla ole todettu olevan erityistä vaikutusta alueen eläinlajien kannalta. Rakennuspaikat on osoitettu alueille, jossa ne sijoittuvat myös tulvariskien kannalta turvallisille korkeus-asemille. Kiinteistöjen 2-108 ja 10-3 noin 60 metrin väliin ei jää nyt peltomaana käytettyä vapaata rantaviivaa kaavan voimaantulon myötä, kun kiinteistöjen väliin osoitetaan uusi rakennuspaikka (kortteli 5 rakennuspaikka 1). Tevaniemien alueella säilyy kuitenkin vapaata rakentamatonta rantaviivaa riittävästi jatkossakin. Kaava-alueen emätilan alueelle jää kaavan jälkeenkin vapaata rantaviivaa noin 50 %. Ranta-alueille jää täten riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta.

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
Muistutus B (5.11.2021): Rantaviivan läheisyyteen sijoittuva rakentaminen on yhteydessä yleisiin maisemavaikutuksiin ja sillä on huomattava vaikutus naapurusten maisemaan ja viihtyvyyteen. Rakennuspaikan kelpoisuus rannan osalta vaatisi huomattavaa muokkausta, joka vaikuttaisi myös alueen eläimistöön. Maaston muoto on otettu huomioon nykyisten kiinteistöjen sijoittelussa. Tämä 60 m väli, johon tuo ehdotuksessa oleva 143-423-7-80 no:5/1 RA sijoittuu, nousee maastossa peltomaana korkeammalle. Sille sijoittuvat rakennukset ja niille johtava uusi tie olisivat maisemassa hallitsevassa näkymässä ja lähellä molempien rajanaapureiden rakennuksia. Viihtyvyys kaikilla tonteilla kärsii ja kiinteistön arvo näin ollen laskee. Ranta-asemakaavan hakija ilmoittaa varaavansa vain 60 m rantaviivaa, mutta on huomioitava, että tämä 60 m on nykyisten kiinteistöjen väli. Tässä ei siten toteudu se, että ranta-alueelle jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta MRA 73§ 3. Edellä esitettyjen seikkojen perusteella vastustan Kaurarannan ranta-asemakaavaehdotusta.	Uudisrakentaminen on kaavassa annettu määräyksin sovitettavissa ja sopeutettavissa alueen ympäristöön sekä maisemaan kestäväällä ja tarkoituksenmukaisella tavalla. Kaava-alueelta on laadittu luontoselvitys, jonka mukaan alueella ei ole erityisiä luontoarvoja, eikä kaavalla ole todettu olevan erityistä vaikutusta alueen eläinlajien kannalta. Rakennuspaikat on osoitettu alueille, jossa ne sijoittuvat myös tulvariskien kannalta turvallisille korkeus-asemille. Kiinteistöjen 2-108 ja 10-3 sijoittuvaan, noin 60 metrin väliin ei jää nyt peltomaana käytettyä vapaata rantaviivaa kaavan voimaantulon myötä, kun kiinteistöjen väliin osoitetaan uusi rakennuspaikka (kortteli 5 rakennuspaikka 1). Tevaniemen alueella säilyy kuitenkin vapaata rakentamatonta rantaviivaa riittävästi jatkossakin. Kaava-alueen emätilan alueelle jää kaavan jälkeenkin vapaata rantaviivaa noin 50 %. Ranta-alueille jää täten riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta. Muistutuksessa viitattu maankäyttö- ja rakennusasetuksen 73 § käsittelee vastaavan työnjohtajan tehtäviä. Maankäyttö- ja rakennuslakiin (MRL) viitattaessa, kaavaselostuksessa mainitusti, laadittaessa kaavaa alueelle, johon kuuluu olemassa olevaa kyläaluetta, ei kyläalueella sovelleta mitä maankäyttö- ja rakennuslain 73 § 1 mom. 3 kohdassa säädetään edellyttäen, että virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys otetaan huomioon.
Muistutus C (10.11.2021): Minulla allekirjoittaneella on 50 %:n omistus kiinteistössä osoitteessa ----. Rantaviivan läheisyyteen sijoittuva rakentaminen on yhteydessä yleisiin maisemavaikutuksiin ja sillä on huomattava vaikutus naapurusten maisemaan ja viihtyvyyteen. Rakennuspaikan kelpoisuus rannan osalta vaatisi huomattavaa muokkausta, joka vaikuttaisi myös alueen eläimistöön. Maaston muoto on otettu huomioon nykyisten kiinteistöjen sijoittelussa. Tämä 60 m väli, johon tuo ehdotuksessa oleva 143-423-7-80 no:5/1 RA sijoittuu, nousee maastossa peltomaana korkeammalle. Sille sijoittuvat rakennukset ja niille johtava uusi tie olisivat maisemassa hallitsevassa näkymässä ja lähellä molempien rajanaapureiden rakennuksia. Viihtyvyys kaikilla tonteilla kärsii ja kiinteistön arvo näin ollen laskee. Ranta-asemakaavan hakija ilmoittaa varaavansa vain 60 m rantaviivaa, mutta on huomioitava, että tämä 60 m on nykyisten kiinteistöjen väli. Tässä ei siten toteudu se, että	Uudisrakentaminen on kaavassa annettu määräyksin sovitettavissa ja sopeutettavissa alueen ympäristöön sekä maisemaan kestäväällä ja tarkoituksenmukaisella tavalla. Kaava-alueelta on laadittu luontoselvitys, jonka mukaan alueella ei ole erityisiä luontoarvoja, eikä kaavalla ole todettu olevan erityistä vaikutusta alueen eläinlajien kannalta. Rakennuspaikat on osoitettu alueille, jossa ne sijoittuvat myös tulvariskien kannalta turvallisille korkeus-asemille. Kiinteistöjen 2-108 ja 10-3 sijoittuvaan, noin 60 metrin väliin ei jää nyt peltomaana käytettyä vapaata rantaviivaa kaavan voimaantulon myötä, kun kiinteistöjen väliin osoitetaan uusi rakennuspaikka (kortteli 5 rakennuspaikka 1). Tevaniemen alueella säilyy kuitenkin vapaata

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
ranta-alueelle jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta MRA 73§ 3. Edellä esitettyjen seikkojen perusteella vastustan Kaurarannan ranta-asemakaavaehdotusta.	rakentamatonta rantaviivaa riittävästi jatkossakin. Kaava-alueen emätilan alueelle jää kaavan jälkeinkin vapaata rantaviivaa noin 50 %. Ranta-alueille jää täten riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta. Muistutuksessa viitattu maankäyttö- ja rakennusasetuksen 73 § käsittelee vastaavan työnjohtajan tehtäviä. Maankäyttö- ja rakennuslakiin (MRL) viitattaessa, kaavaselostuksessakin mainitusti, laadittaessa kaavaa alueelle, johon kuuluu olemassa olevaa kyläaluetta, ei kyläalueella sovelleta mitä maankäyttö- ja rakennuslain 73 § 1 mom. 3 kohdassa säädetään edellyttäen, että virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys otetaan huomioon.
Muistutus D (10.11.2021): Rantaviivan läheisyyteen sijoittuva rakentaminen on yhteydessä yleisiin maisemavaikutuksiin, ja sillä on huomattava vaikutus naapurusten maisemaan ja viihtyvyyteen. Rakennuspaikan kelpoisuus rannan osalta vaatisi huomattavaa muokkausta, joka vaikuttaisi myös alueen eläimistöön. Maaston muoto on otettu huomioon nykyisten kiinteistöjen sijoittelussa. Tämä 60m väli, johon ehdotuksessa oleva 143-423-7-80 no:5/1 RA sijoittuu, nousee maastossa peltomaana korkeammalle. Sille sijoittuvat rakennukset ja niille johtava uusi tie olisivat maisemassa hallitsevassa näkymässä ja lähellä molempien rajanaapureiden rakennuksia. Viihtyvyys kaikilla tonteilla kärsii ja kiinteistöjen arvo näin ollen laskee. Ranta-asemakaavan hakija ilmoittaa varaavansa vain 60m rantaviivaa, mutta on huomioitava, että tämä 60m on nykyisten kiinteistöjen väli. Tässä ei siten toteudu se, että ranta-alueelle jäisi riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta (MRA 73 §3). Edellä esitettyjen seikkojen perusteella vastustamme Kaurarannan ranta-asemakaavaehdotusta.	Uudisrakentaminen on kaavassa annetuin määräyksin sovitettavissa ja sopeutettavissa alueen ympäristöön sekä maisemaan kestäväällä ja tarkoituksenmukaisella tavalla. Kaava-alueelta on laadittu luontoselvitys, jonka mukaan alueella ei ole erityisiä luontoarvoja, eikä kaavalla ole todettu olevan erityistä vaikutusta alueen eläinlajien kannalta. Rakennuspaikat on osoitettu alueille, jossa ne sijoittuvat myös tulvariskien kannalta turvallisille korkeus- asemille. Kiinteistöjen 2-108 ja 10-3 sijoittuvaan, noin 60 metrin väliin ei jää nyt peltomaana käytettyä vapaata rantaviivaa kaavan voimaantulon myötä, kun kiinteistöjen väliin osoitetaan uusi rakennuspaikka (kortteli 5 rakennuspaikka 1). Tevaniemen alueella säilyy kuitenkin vapaata rakentamatonta rantaviivaa riittävästi jatkossakin. Kaava-alueen emätilan alueelle jää kaavan jälkeinkin vapaata rantaviivaa noin 50 %. Ranta-alueille jää täten riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta. Muistutuksessa viitattu maankäyttö- ja rakennusasetuksen 73 § käsittelee vastaavan työnjohtajan tehtäviä. Maankäyttö- ja rakennuslakiin (MRL) viitattaessa, kaavaselostuksessakin mainitusti, laadittaessa kaavaa alueelle, johon kuuluu olemassa olevaa kyläaluetta, ei kyläalueella sovelleta mitä maankäyttö- ja rakennuslain 73 § 1 mom. 3 kohdassa säädetään edellyttäen, että virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys otetaan huomioon.

Turussa 19.3.2024

Nosto Consulting Oy


Pasi Lappalainen
dipl.ins. YKS 742