

KAAVAN LAATIJAN YHTEENVETO JA VASTINE EHDOTUKSESTA JÄTETYIHIN MUISTUTUKSIIN

Ranta-asemakaavaehdotus on ollut nähtävänä 4.4.- 8.5.2019. Jätettyjen muistutusten johdosta esitän kaavan laatijana vastineenani seuraavaa. Muistutusten sisällön kaavan laatija on pelkistänyt.

1 MUISTUTUS 1 (4 muistutuksen esittäjä)

Emme voi hyväksyä kaavaehdotuksen mukaista raskasta rakentamista, joka oleellisella tavalla on omiaan vaikuttamaan kielteisesti omaan asuinympäristöömme, eikä myöskään vastaa sitä kulttuurimiljöötä joka Vohloistenniemeen on kautta aikojen liittynyt.

1.1 Tehokkuuden mitoitus

Liian tehokas kaava ei saa tapahtua kolmansien osapuolten, esimerkiksi vanhojen lomakiinteistöjen kustannuksella. Vanhojen lomakiinteistöjen yhteenlaskettu pinta-ala on jokseenkin sama kuin kaavan manneralueen korttelialueilla. Vanhoilla lomakiinteistöillä sijaitsee neljä asuintaloa, joiden yhteispinta-ala lienee noin 400 m². Saatujen tietojen mukaan lisärakentamista ei todennäköisesti tulla sallimaan. Mantereen kaava-alueelle ehdotetaan yhteensä 30 loma-asuntoa/ huoneistoa ja neljä vakituista asuntoa (ja lisäksi kartanorakennus), joiden rakennusoikeus on yhteensä 2.900 m². Nämä ovat räikeässä epäsuhteessa toisiinsa.

Oleellista ei ole kaavan alhaiset tehokkuusluvut, vaan se miten tämä ehdotettu lomakylä aivan fyysisesti mahtuu suhteellisen suppealle alueelle, miten se on sopusoinnussa perinteisen kulttuuriympäristön kanssa ja miten se sovitetaan alueen vanhaan kiinteistökantaan. Lopputulos ei ole onnistunut.

Loma-asunnot on sijoitettu mahdollisimman kauas sekä kartanosta että RM/ s-alueesta lähelle olemassa olevia ulkopuolisia vanhoja lomakiinteistöjä, mikä osaltaan rajoittaa RM/s-alueen houkuttelevuutta. Näiden loma-asuntojen määrä on lähes kaksinkertaistettu aiempaan suunnitelmaan verrattuna. Tätä on myös perusteltu kunnallistekniikan kustannusten kohtuullistamisella, mikä mielestämme ei ole kestävä perustelu. Kortteleiden 4 ja 5 rakennukset, jotka kartan mukaan tulevat olemaan vain 7-15 metrin päässä toisistaan, on sijoitettu entisille niittyalueille, jotka tosin on päästetty villiintymään. Nämä rakennukset voivat olla jopa kolmekkerroksisia, jonka kokoisia rakennuksia ei muualta lähiseudulta löydy. Myöskään nämä seikat eivät ole omiaan vaalimaan perään kuulutettua kulttuuriympäristön säilyttämistä.

Vaadimme, että varsinkin RM-1 -alueen kortteleiden 4 ja 5 asuntojen määrää karsitaan. Lisäksi esitämme, että jäljelle jääviä rakennuksia siirretään laajemmalle alueelle kohti RM/s-aluetta, myös nyt VL-alueiksi merkittyjen alueiden puolelle, jolloin vanhojen kiinteistöjen ja lomakylän väliin saadaan laajempi puskurialue.

Suuri määrä vanhoja omenapuita on kuollut, eikä niitä ei ole korvattu uusilla. Voisiko näiltä osin rappeutuneita puutarha-alueita osoittaa muuhun kaavan mukaiseen käyttöön, esimerkiksi sijoittamalla sinne yksittäisiä lomamajoja?

Vastine kohtaan 1.1

Muistutuksen tekijöiden omistamien rakennuspaikkojen maankäyttö on ratkaistu yleiskaavalla ja rakennusoikeus määräytyy rakennusjärjestyksen perusteella. Kyseisten neljän rakennuspaikan yhteenlaskettu rakennusoikeus on rakennusjärjestyksen mukaan selvästi suurempi kuin muistutuksessa mainittu 400 m². Vohloisten ranta-asemakaava ei vaikuta näiden rakennuspaikkojen oikeuksiin.

Alueen kehittäminen matkailupalveluiden alueena on ratkaistu yleiskaavalla. Yleiskaavassa matkailupalveluiden alueeksi (RM) varatusta alueesta on ranta-asemakaavassa kuitenkin yli 60 % varattu yhteiskäyttöiseksi virkistysalueeksi (VL/yk), jossa ei sallita rakentamista. Tehokkuuden osalta viitataan lisäksi kohdan 1.2 vastineeseen. Korttelit 4-6 on sijoitettu maasto-olosuhteiltaan tarkoituksenmukaiselle alueelle, johon ei liity erityisiä luonto- tai maisemiarvoja. Alueet ovat maisemassa piilossa. Korttelit eivät rajoitu suoraan muistutuksen tehneiden kiinteistöihin.

Maakuntamuseo kulttuurihistorian asiantuntijaviranomaisena ei lausunnossaan esittänyt huomautettavaa kaavasta.

Rakentamisen ohjaaminen omantarhoihin yleiskaavan MP-alueille olisi yleiskaavan vastainen ratkaisu.

1.2 Ihmisliikenne

Lomakylän vieraita huippuseasonkiaikana voi olla yli sata ja koko kesän keskiarvot lähentelevät myös sataa. Se on valtava määrä ihmisiä siihen verrattuna mitä siellä tänä päivänä liikkuu ja mitä tälle rajatulle alueelle mahtuu mielekkäällä tavalla fyysisesti. Se, että kaava-alueella on rajallisesti vapaa-ajan aktiviteettimahdollisuuksia ja asunnot on esitetty kuin urbaanille omakotialueelle tiiviisti rakennettaviksi, tulee vääjäämättä levittämään tämän porukan hakemaan "jokamiehenoikeuksia" lähinurkilta ja -rannoilta. Tämä ei voi olla vaikuttamatta vanhojen lomakiinteistöjen yksityisyyteen, viihtyvyyteen ja rauhaan. Kaava-alueen loma-asunnot tulevat Vohloistenniemen luoteisnurkkaan. On ilmeistä, että vieraat tulevat pakkaantumaan pahasti tähän "pussinperään".

Osayleiskaavassa on esitetty Sunnanlidintietä myötäilevää viheryhteyttä/ulkoilu-uraa. Lomakylän sisäinen "jalankulun" ja huomattavasti lisääntyvän autoliikenteen johdosta nämä eivät turvallisesti mahdu samalle väylälle eli Sunnanlidintielle. Joko kunnan tai lomakylän toimesta on nämä eriytettävä.

Näin suuren ihmismäärän meluhaittoja ei tule myöskään aliarvioida. Jo nyt Lakeside Cafen rajallisetkin ilta juhlat ovat aiheuttaneet naapuruston valituksia iltamelun takia.

Vastine kohtaan 1.2

Maneralueen RM-korttelialueiden 3-6 rakentamistehokkuus vaihtelee välillä $e=0,08-0,11$ (kaavaselostuksen kohta 4.2). Tehokkuus on selvästi alhaisempi kuin mitä se on esim. Virkkalan taajaman väljilläkin omakotitaloalueilla. Tehokkuus on niin alhainen, että korttelialueille jää runsaasti rakentamatonta aluetta kortteleiden omaa lähivirkistystä varten havainnekuvan osoittamalla tavalla (kaavaselostuksen liite 3). Lisäksi kortteleiden vieressä on laajat yhteiskäyttöiset virkistysalueet (VL/yk) ulkoilureitteineen siten, että ne yhdessä muiden rakentamattomaksi jäävien alueiden sekä väljien korttelialueiden kanssa riittävät hyvin tyydyt-

tämään lähivirkistysalueiden tarpeen. VL/yk-alueille on osoitettu ohjeellisia kävelypolkuja, jotka yhdessä ajoyhteyksien (ajo) ja yhteiskäyttöön varattujen tiealueiden kanssa muodostavat laajan, alueen sisäisen ulkoilureittiverkoston, havainnekuvan osoittamalla tavalla. Kaavan aiheuttamat lähivirkistystarpeet eivät siten suuntaudu kaava-alueen ulkopuolelle vaan ne voidaan toteuttaa kaava-alueella.

Kaavalla on varauduttu leventämään Sunnanlidintien aluetta useilla metreillä siten, että tievarauksen leveys on 10 m. Kaupunkisuunnittelukeskuksen lausunnon 20.6.2007 mukaan tien leveystarve asemakaavassa on 10 m.

Kaavan liikenteelliset vaikutukset on arvioitu kaavaselostuksen kohdassa 5.1.

Ravintola- ja kahvilapalvelut sijoittuvat RM/s-alueelle, jonka etäisyys muistutuksen esittäjien kiinteistöistä on n. 300-400 m. Mitkään korttelit eivät rajaudu suoraan näiden kiinteistöihin. Kun lisäksi otetaan huomioon, että alue on varattu yleiskaavassa matkailupalveluiden alueeksi, ei kaavaratkaisu voi olla kohtuuton myöskään matkailutoiminnan mahdollisesti aiheuttaman musiikin tai muun meluhäiriön kannalta.

Vastineen yhteenveto

Muistutuksessa ei ole esitetty sellaista, minkä perusteella kaavaa olisi tarpeen täydentää tai muuttaa. Kaavaselostusta täydennetään tarpeen mukaan vastineessa esitetyillä näkökohdilla.

2 MUISTUTUS 2 (2 muistutuksen esittäjä)

Ranta-asemakaavaehdotus ei täytä MRL 54 §:ssä yleisesti asemakaavalle eikä MRL 73 §:ssä ranta-alueiden loma-asutusta koskevalle asemakaavalle asetettuja sisältövaatimuksia. Kaavaehdotus ei perustu MRL 9 §:n edellyttämiin tavoin riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin erityisesti kaava-alueen vaikutuksista sen ympäristön ranta- ja muiden alueiden maankäyttöön. Ranta-asemakaavaehdotusta ei voida hyväksyä esitetyssä muodossaan.

2.1 Perustelut

2.11 Suhde muistuttajien tiloihin ja kaavoituksen kohteena oleva alue

Muistutuksen esittäjien omistamat alueet on muodostettu pääosin yhteisomistuksen purkamisen seurauksena halkomistoimituksella. Halkomisosapuolten tuli toimituksessa saada vastaavanlaiset jako-osuudet silloisesta emätilasta. Se asettaa tasapuolisen kohtelun vaatimuksen ranta-alueiden käyttömahdollisuuksien suhteen.

Kaavaehdotuksen käsittämä ranta-asemakaava-alue muodostaa varsin repaleisen aluekokonaisuuden, joka sijoittuu keskeisiltä osiltaan muistutuksen tekijän omistamien tilojen väliin. Kaava-alue ei muodosta MRL 74.2 §:n edellyttämää tarkoituksenmukaista kokonaisuutta, koska kaavan mukainen hanke aiheuttaa merkittäviä ongelmia matkailukäytön soveltamisessa tätä aluetta ympäröivään nykyiseen ja tulevaan maankäyttöön.

Loma-asuntoja olisi mahdollisesti tarkoitus myydä yksityiseen käyttöön. Tämä ei vastaisi yleiskaavan mukaista matkailupalvelujen (RM) varausta.

Vastine kohtaan 2.11

Kaava-alue käsittää koko sen alueen, joka yleiskaavassa on osoitettu pääosin matkailupalveluiden alueeksi. KHO on aiemmin todennut, että alue muodostaa MRL 74.2 §:n tarkoittaman tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden. Kaavan vaikutukset on kaavaselostuksessa arvioitu siinä laajuudessa, mihin kaavan oleelliset vaikutukset kohdistuvat. Tällöin on otettu huomioon KHO:n päätöksen jälkeen laillistuneen yleiskaavan sisältö. Kaavaselostuksen kohta 5.7 osoittaa, että ranta-asemakaava ei vaaranna maanomistajien tasapuolista kohtelua.

Kaavalla ei voida eikä kuulu säädellä omistusolojen mahdollisia tulevia muutoksia.

2.12 Rakentamisen tehokkuus ja virkistyskäyttö

Asemakaavalla on pyritty sijoittamaan varsin pienelle alueelle maksimaalinen määrä matkailurakentamista siten, että esimerkiksi lomamökit on sijoitettu ei omarantaisesti mahdollisimman lähelle kaava-alueen naapureiden omistamia kiinteistöjä. Tällöin niistä luonnollisesti myös aiheutuu mahdollisimman paljon häiriötä naapuritilojen käytölle.

Matkailualue on liian pieni ja rajattu kokonaisuus myös siinä mielessä, että sille sijoitetun yhteensä yli 300 asiakas- ja majoituspaikan kapasiteetilla on varmaa, että alueella vierailevien henkilöiden virkistyskäyttö tulee suuntautumaan myös kaava-alueen ulkopuolelle kuten kaava-alueen luoteispuolella sijaitsevalle muistutuksen tekijän omistamalle tilalle 1:218.

Kaavaratkaisu estää tosiasiaassa yleisen virkistyskäytön koko kaava-alueen rantaviivalla. Näin ollen asemakaava ei vain ole viihtyisän elinympäristön vaalimistavoitteen vastainen vaan se aiheuttaa alueen muille maanomistajille myös MRL 54.3 §:ssä kiellettyä kohtuutonta rasiutusta ja haittaa.

Keskeisin ongelma on, että tälle varsin pienelle kokonaisuudessaan vain hieman yli 14 ha:n alueelle on sijoitettu aivan liikaa rakentamista suhteessa niin alueen sisäisiin käyttömahdollisuuksiin kuin naapurikiinteistöille toiminnasta aiheutuviin rasituksiin. Esimerkiksi lomamökit on sijoitettu mahdollisimman lähelle naapureiden omistamia kiinteistöjä. Tällöin niistä luonnollisesti myös aiheutuu mahdollisimman paljon häiriötä naapuritilojen käytölle.

Rakentamisen tehokkuus aiheuttaa rasiutusta ja haitallisia vaikutuksia naapurikiinteistöjen käytölle, joten kaava-alueen mahdollista tehokkuutta olisi tullut arvioida näiden ympäristön ranta-alueille aiheutuvien vaikutusten kautta.

Yleiskaavalla ei ole vielä ratkaistu minkälaista ja kuinka paljon alueelle voidaan matkailupalvelurakentamista sijoittaa. Tämän kysymyksen selvittämiseksi olisi pitänyt tehdä vaikutus selvityksiä erityisesti muistutuksen tekijän kiinteistöille kaavahankkeesta aiheutuvista rasituksista, haitoista ja vahingoista. Tällaisia riittäviä selvityksiä ei kaavaselostuksessa ole esitetty.

Pinta-alaltaan varsin rajalliset (noin 4,5 ha) yhteiskäyttöalueet sijaitsevat lisäksi hyvin hajallaan loma-asuntokorttelien ja varsinaisen matkailupalvelualueen välissä. Osa näistä VL/yrk -alueista on vielä sijoitettu Saarikon saaren rantavyöhykkeelle siten, etteivät ne voi palvella muuta kuin saarella majoittuvien henkilöiden virkistyskäyttöä.

Yleiskaavan mukaiset ulkoilureitit, kevyen liikenteen väylät ja viheryhteydet on kaupungin puolesta toteuttamatta. Kaavaselostuksen kuvassa nämä reitit onkin osoitettu sijoitettavaksi pääosin Sunnanlidin yksityistielle tai muistutuksen tekijän puoleksi omistamalle tieyhteydelle Sunnanlidintiestä rantaan. Sunnanlidintie ei voi kuitenkaan palvella ulkoilua minkäänlaisena yleiskaavan mukaisena virkistysyhteytenä, kun se päättyy heti kaava-alueen jälkeen yksityisten loma-asuntojen pihoihin tai muistutuksen tekijän omistamaan Saijanniemen tilaan.

Vesistöön ja rannoille suuntautuvaa virkistyskäyttöä rajoittaa rannan mataluus, joka mahdollistaa rantautumisen vain soutuveneillä. Kaavoittajan vastineessaan mainitsemista kaupungin retkeilyalueiksi (VR) osoitetuista lähisaarista Saarikon vieressä sijaitseva lähin Sohvasaari on lähes täyteen rakennettu ja seuraava Ruissaaressa oleva VR-kohde on yli kilometrin soutu-alueen päässä ja sekin sijoittuu kapealle alueelle itärannalle, kun saaren länsiranta on täyteen rakennettu. Suurempi yhtenäinen VR-alue on Volssaaren eteläosassa, jonne taas on Kahvisaaresta jo yli kahden kilometrin yhdensuuntainen soutualue.

On täysin selvää, että kaava-alueen virkistyskäyttöpaine tulee merkittäväällä tavalla suuntautumaan muistutuksen tekijän rakentamattomille ranta-alueille, toisaalta erityisesti Saijanniemen kiinteistölle 1:218 ja toisaalla kaava-alueen itäpuolelle sijoittuvan tilan Vohloinen 1:245 rannalle. Soutajien ilmeisin retkikohde taas olisi muistutuksen tekijän omistamalle vesialueelle sijoittuva ja hänen omistamansa nimetön saari, joka on lähinnä Kahvisaaren soutu-alueen alueella. Erityisesti kaava-alueen rakentamismäärä on liian suuri aiheuttaen väistämättä MRL 54.3 §:ssä kiellettyä kohtuutonta haittaa muistutuksen tekijän omistamille kiinteistöille.

Vastine kohtaan 2.12

Alueen kehittäminen matkailupalveluiden alueena on ratkaistu yleiskaavalla. Yleiskaavassa matkailupalveluiden alueeksi (RM) varattua aluetta on ranta-alueella kuitenkin yli 60 % varattu yhteiskäyttöiseksi virkistysalueeksi (VL/yk), jossa ei sallita rakentamista. Korttelit eivät rajoitu suoraan muistutuksen tehneiden kiinteistöihin. VL/yk-alueet muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden, johon RM-alueet luontevasti tukeutuvat. VL/yk-alueet eivät suinkaan sijaitse hajallaan niin kuin muistutuksessa esitetään.

Noin puolet kaavan manneralueen rannasta on varattu rakentamattomaksi alueeksi (VL/yk, LV/yk). Yhteiskäyttövaraus ei rajoita näiden alueiden käyttöä jokamiehenoikeudella eikä kavenna jokamiehenoikeudella tapahtuvaa yleistä virkistyskäyttöä siihen nähden mikä nykytilanteessa on mahdollista. Kaavalla ei kavenneta yhtenäistä rakentamatonta rantaa.

Muistutuksessa rinnastetaan harhaanjohtavasti majoitus- sekä ravintola- ja kahvilapaikat yhdeksi kokonaisuudeksi (yli 300 paikkaa). Alueeseen kohdistuvan virkistyskäytön kannalta oleellinen majoituspaikkojen arvioitu määrä on kuitenkin oleellisesti pienempi (n. 120 käyttäjää sesonkiaikana) niin kuin kaavaselostuksen kohdasta 5.4 ilmenee. Ravintola- ja kahvilapaikat palvelevat merkittävältä osin majoittajia.

Kaavan RM-korttelialueiden rakentamistehokkuus vaihtelee välillä $e=0,03-0,11$ (kaavaselostuksen kohta 4.2). Tehokkuus on niin alhainen, että korttelialueille jää runsaasti rakentamatonta aluetta korttelien omaa lähivirkistystä varten havainnekuvan osoittamalla tavalla (kaavaselostuksen liite 3). Lisäksi korttelien vieressä on laajat yhteiskäyttöiset virkistysalueet (VL/yk) ulkoilureitteineen siten, että ne yhdessä muiden rakentamattomaksi jäävien alueiden sekä väljien korttelialueiden kanssa riittävät hyvin tyydyttämään lähivirkis-

tysalueiden tarpeen. VL/yk-alueille on osoitettu ohjeellisia kävelypolkuja, jotka yhdessä ajoyhteyksien (ajo) ja yhteiskäyttöön varattujen tiealueiden kanssa muodostavat laajan alueen sisäisen ulkoilureittiverkoston havainnekuvan osoittamalla tavalla. Kaavan aiheuttamat lähivirkistystarpeet eivät siten suuntaudu kaava-alueen ulkopuolelle vaan ne voidaan toteuttaa kaava-alueella.

Muistuttajan omistama tila 1:218 on osoitettu yleiskaavassa loma-asuntoalueeksi (RA) käsillä olevaan kaava-alueeseen rajautuen. Jos kyseinen alue rakennetaan yleiskaavan mahdollistamalla tavalla, eivät ulkopuoliset edes voi käyttää aluetta virkistysalueena jokamiehenoikeuden perusteella. Muistutus kaava-alueen virkistystarpeiden suuntautumisesta tilalle 1:218 on siten tälläkin perusteella aiheeton.

Kaava ei miltään osin ulotu naapureiden puolelle. Muistutuksen maininta siitä, että Sunnanlidintiestä rantaan johtavan tie sijaitsee puolittain muistuttajan puolella, on harhaanjohtava.

Muistutuksen mukaan Sunnanlidintie ei voi palvella ulkoilua minkäänlaisena yleiskaavan mukaisena virkistysyhteytenä, kun se päättyy heti kaava-alueen jälkeen yksityisten loma-asuntojen pihoihin tai muistutuksen tekijän omistamaan Saijanniemen tilaan. Muistutus on harhaanjohtava. Sunnanlidintie jatkuu vielä lähes 400 m kaava-alueen ulkopuolelle ja kuuluu laajaan Vohloisten runkotiehoitokuntaan. Tiehoitokunnan ylläpitämää tieverkkoa voi käyttää jokamiehenoikeudella tapahtuvaan liikkumiseen. Yleiskaavan osoittama viheryhteystarve, ulkoilureitti ja kevyen liikenteen reitti myötäilevät olemassa olevien yksityisteiden linjausta (Sunnanlidintie mukaan luettuna). Yleiskaava ohjaa ulkoilun ja muun kevyen liikenteen nimenomaan olemassa oleville teille.

Kaavan ulkopuolelle suuntautuva virkistystarve kohdistuu yleiskaavan osoittamille ulkoilureiteille, kevyen liikenteen väylille ja viherreiteille.

Vesille suuntautuvaa retkeilyä varten yleiskaavassa on osoitettu lähisaariin kaupungin omistamia retkeilyalueita (VR). Alueen virkistystarpeiden suuntautuminen on selvitetty ja arvioitu kaavaselostuksen kohdissa 5.5 ja 5.6.

Maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää, että yleiskaava on ohjeena asemakaavaa laadittaessa. Yleiskaavan osoittamat viheryhteystarpeet ja ohjeelliset ulkoilureitit on otettu huomioon siten kuin kaavaselostuksen kohdassa 5.1 on selvitetty. Yleiskaavan ohjausvaikutus on tarpeen ottaa huomioon vaikka yleiskaavaa ei vielä kaikilta osin ole toteutettu.

Yhteenvedon voidaan todeta, että kaava ei aiheuta MRL 54.3 §:n tarkoittamaa kohtuutonta haittaa muistutuksen tekijän omistamille kiinteistöille.

2.13 Liikenteen järjestäminen

Yksi keskeisistä muistutuksen tekijän kiinteistöille haittaa ja vahinkoa aiheuttavista vaikutuksista on liikenteen voimakas lisääntyminen Vohloisten ja Sunnanlidin teillä.

Asemakaavan selostuksessa esitetty arvio toteutuneen asemakaava-alueen liikennemääristä on selkeästi alimitoitettu, jos huippusesongin aikaan oletetaan kaava-alueen lisäävän liikennemääriä Sunnanlidintiellä vain noin 50 ajoneuvoa vuorokaudessa kokonaisliikenteen ollessa 60 autoa vuorokaudessa yhteen suuntaan. On tosin muistettava, että muut vierailijat kuin yön yli majoittuvat ajavat vuorokauden aikana molempiin suuntiin.

Kohtuutonta haittaa arvioitaessa on huomattava, että kaikki liikenne matkailualueelle kulkee talouskeskuksemme /pihamme läpi. Lisäksi yleisessä käytössä olevat Vohloistentie ja Sillmanintie jakavat meidän tilakeskuksemme kolmeen osaan.

Kartanoalueen pihan jälkeen Sunnanlidin tie muuttuu niin kapeaksi ja mutkaiseksi, ettei kahden auton kohtaaminen tai bussien liikennöinti tällä välillä ole mahdollista. Vuonna 2008 pidetyn kiinteistönmääritystoimituksen mukaan tiealueen kokonaisleveys on 6 metriä. Tämä Sunnanlidintien liikennöitävyyteen liittyvä merkittävä ongelma sivuutetaan kaavaselostuksessa vain toteamalla, että kaavassa Sunnanlidintie on osoitettu 10m leveänä tievarauksena. Tien leventämisen mahdollisuuksia tai vaikutuksia 10 metriä leveäksi ei selostuksessa ole millään tavoin arvioitu. Kaavassa ei ole selvitystä myöskään siitä, miten tien leventäminen olisi toteutettavissa, kun kysymys on tiekunnan hallitsemasta yksityisestä tiestä, joka myös osaltaan rasittaa muistutuksen tekijän kiinteistöä. Kaava-alueen liikenne ei ole toimivaa, jos tietä ei levennetä vähintään 10 metriä leveäksi. Kaavamääräyksiin olisi tullut ottaa määräys siitä, että tie on levennettävä ennen kuin kaavan mukaiseen rakentamiseen voidaan myöntää rakennuslupia. Katsomme, ettei liikenne kaava-alueelle ole MRL 54.2 §:n edellyttämällä tavalla turvallisesti järjestetty ilman tällaista määräystä.

Kaava-alueen liikenteen kulku aivan keskellä talouskeskustamme ja pihapiiriämme aiheuttaa varmuudella meille kohtuutonta haittaa, vaikka Sunnanlidintie levennettäisiinkin liikennöitävään kuntoon.

Vastine kohtaan 2.13

Liikennemäärää arvioitaessa on otettu huomioon, että osa asiakkaista tulee jalan, pyöräillen, veneellä tai bussilla ja henkilöautossa on tyypillisesti keskimäärin 2 matkustajaa. Kaavaselostuksessa on todettu (kohta 5.51), että juhla- yms. tapahtumien aikana liikennemäärä moninkertaistuu hetkellisesti ja kaikissa olosuhteissa tien liikennemäärä jää niin vähäiseksi, että tien välityskyky ei vaarannu. Nykyiset ja tulevat liikennemäärät on arvioitu asianmukaisesti.

Muistutuksessa todetaan harhaanjohtavasti, että liikenne matkailualueelle kulkee muistutuksen tekijän talouskeskuksen /pihan läpi. Vohloistentie ei kulje varsinaisen pihan läpi vaan sivuaa sitä. Lämpikulkutie (Vohloistentie) on sijainnut tällä paikalla kymmeniä vuosia niin kuin kaavaselostuksen kohdan 4.13 peruskartta vuodelta 1966 osoittaa. Alueella on hyvin tilaa tien mahdollista parantamista varten ja näkyvyudet tilakeskuksen kohdalla ovat riittävät. Kaavan aiheuttama liikenteen lisääntyminen ei aiheuta sellaista kohtuutonta haittaa, että se olisi esteenä suunnitellulle rakentamiselle.

Muistutuksessa mainittu Sillmanintie erkanelee Vohloistentiestä jo ennen kaava-aluetta ja joutaa ihan eri suuntaan (Härkähaka). Tiellä ei ole merkitystä käsillä olevaan kaavan liikenteellisiin vaikutuksiin.

Sunnanlidintietä on varauduttu leventämään. Tiealueen leveys kaavassa on 10 m, kun tiealue (ojineen) on nykyisin vain 6 m. Tiealueen levennys sijoittuu kokonaan käsillä olevan kaavan mukaiselle alueelle. Maanomistustilanne ei siten ole esteenä tien leventämiselle. Kaupunkisuunnittelukeskuksen lausunnon 20.6.2007 mukaan tien leveystarve asemakaavassa on 10 m. Kaava mahdollistaa tarpeellisen tien leventämisen.

Sunnanlidintie kuuluu Vohloisten runkotiehoitokuntaan, joka päättää tien leventämiseen ja parantamiseen liittyvistä toimenpiteistä yksityistielainsäädännön mukaisesti (yksityistielain 3 luku). Yksityistielain 24 § määrää, että tie on pidettävä tieosakkaiden liikennetarpeen edellyttämässä kunnossa niin, että kunnossapidosta ei aiheudu tieosakkaalle kohtuuttomia kustannuksia, että tiestä tai sen käyttämisestä ei aiheudu kenellekään tarpeetonta haittaa tai häiriötä taikka tarpeetonta haittaa ympäristölle tai muuta yleisen edun loukkausta. Kunnossapidossa on otettava huomioon myös liikenneturvallisuus. Tiepitovelvollisuudesta säädetään yksityistielain 4 luvussa. Yksityistiehen tieoikeuden saanut on velvollinen tieosakkaana osuutensa mukaan osallistumaan kyseisen yksityistien tienpitoon (yksityistielain 34 §). Em. säännökset huomioon kaavaan ei ole perusteltua ottaa muistutuksessa esitettyä määräystä siitä, että tie on levennettävä ennen kuin kaavan mukaiseen rakentamiseen voidaan myöntää rakennuslupia. Määräys olisi myös epätasa-arvoinen, sillä se asettaisi kaava-alueelle sellaisia rakennuslupaa koskevia rajoituksia, jotka eivät koske tietä käyttäviä muita kiinteistöjä.

2.14 Vaikutusten selvittäminen (maisema ja luonnonolot)

Kaavahankkeen vaikutukset rantamaisemaan ovat hyvin merkittävät, kun erityisesti RM/s -alueelle on suunniteltu 1.710 km² rakentamista lähimmillään vain 25 metrin etäisyydellä rannasta ja siten, että varsin suurella osalla aluetta on mahdollistettu kaksikerrosratkaisut. Kaava ei ota riittävällä tavalla huomioon alueen kulttuurihistoriallista luonnetta eikä täytä myöskään MRL 73.1 §:n 1- kohdan sisältövaatimuksia. Erityisen suuri puute selvitysten osalta on se, ettei kaavaselostukseen sisälly havainnekuvia siitä, miten rantamaisema järveltä tulisi muuttumaan kaavahankkeen toteutuksen seurauksena. Katsomme myös ELY -keskuksen lausunnossa 17.4.2019 esitetyin tavoin, että alueen luontoselvitykset ovat puutteellisia.

Vastine kohtaan 2.14

RM/s-alueella rakennusten sijaintia ohjataan rakennusaloilla siten, että korttelin itäosa ja keskiosa säilyvät rakentamattomana noin 50-70 m:n etäisyydelle rannasta ja länsiosan täydennysrakentaminen sijoittuu 25-35 m:n etäisyydelle rannasta. Kaava määrää rakentamista vasta ja kaava määrää, että ranta-alue 20 m:n etäisyydelle rannasta tulee säilyttää luonnonomukaisena siten, että maiseman ominaispiirteet säilyvät. Erityistä huomiota tulee kiinnittää kookkaiden tervaleppien vaalimiseen. Maakuntamuseo kulttuurihistorian asiantuntijaviranomaisena ei lausunnossaan esittänyt huomautettavaa kaavasta. Huoli maiseman muuttumisesta on outo, kun otetaan huomioon muistuksen tekijän rannassa heti kaava-alueen vieressä sijaitseva ranta- ja kulttuurimaisemaa pahasti rumentava korkea kasteluvesisäiliö.

Muistutuksesta ei selviä miltä osin luontoselvitykset olisivat puutteelliset. ELY-keskus on lausunnossaan todennut, että kaavaehdotuksessa on huomioitu ne seikat, jotka ELY-keskus kaavaluonnoksesta annetussa lausunnossaan oli esittänyt. ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta, ja katsoo, että se täyttää MRL 73 §:ssä ranta-asemakaavalle säädetyt sisältövaatimukset.

2.15 Vapaa rantaviiva

Kaava-alueeseen ei sisälly ollenkaan yleisessä käytössä olevaa rantaa MRL 73.1 §:n edellyttämällä tavalla. VL- ja LV-alueet on osoitettu alamerkinällä "yk" vain rakennuspaikkojen yhteiskäyttöalueiksi eikä yleiseen jokamiehenkäyttöön. Kaava ei siten täytä millään tavoin mainitun lainkohdan vaatimusta rakentamattomien ranta-alueiden jättämisestä kaava-alueelle. Tämä puute on sitäkin suurempi, kun muistetaan, että lähialueilla ei ole juuri ollen-

kaan rakentamattomia jokamiehenkäyttöön soveltuvia ranta-alueita. Kaava-alueen itäreunaan ranta-alueelle osoitettu VLlyk (1) -alue katkaisee erityisen selvästi vapaan liikkumisen kaava-alueen rannoilla, kun tämä alue on osoitettu vain päärakennuskorttelin käyttöön ja sinne on sijoitettu vielä rantasaunan rakennusala.

Asemakaava-alueen rantojen sulkeutuessa yleiseltä käytöltä ainoat tällä alueella sijaitsevat vielä rakentamattomat käyttökelpoiset ranta-alueet ovat muistutuksen tekijän omistuksessa. Tällöin kaikki jokamiehen oikeudella tapahtuva virkistyskäyttö suuntautuisi väistämättä näille kiinteistöille. Samoin on huomattava, että varsinkin mantereen puolella kaava-alueella on erittäin vähän rantaviivaa edes kaava-alueen omien loma-asuntojen käyttöön. Onkin selvää, että kaava-alueen virkistyskäyttö ja rannoilla oleskelu suuntautuisi juuri erityisesti muistutuksen tekijän rakentamattomalle kiinteistölle 1:218, joka sijaitsee kaava-alueen pohjoispuolisessa niemessä. Erityisesti kortteli 5 on sijoitettu aivan liian lähelle kiinteistön 1:218 rajaa. Tämä kortteli onkin siirrettävä kauemmas rajastamme ja sen tehokkuutta on merkittävästi alennettava. Kaavaan olisi otettava jonkinlainen aitaamisvelvoite, jolla estettäisiin tehokkaasti kaava-alueelta kiinteistölle 1:218 suuntautuva virkistyskäyttö.

Vastine kohtaan 2.15

Yhtenäisen rakentamattomaksi jäävän rannan pituus on n. 140 m. Noin puolet kaavan manteralueen rannasta on varattu rakentamattomaksi alueeksi (VL/yk, LV/yk). Kaavalla ei kavenneta yhtenäistä rakentamatonta rantaa. Kaava ei kavenna jokamiehen oikeudella tapahtuvaa yleistä virkistyskäyttöä siihen nähden mikä nykytilanteessa on mahdollista. Ratkaisu toteuttaa MRL 73.1 §:n 3. kohdan tarkoituksen, joka koskee riittävän yhtenäisen rakentamattoman rannan varaamista.

Muistutus sisältää samoja asioita, joita on esitetty edellä kohdassa 2.12. Näiltä osin viitataan kohdan 2.12 vastineeseen.

Aitaamisvelvoitteeseen ei ole perustetta.

2.16 Vesirakentamisen vaikutukset

Mantereen rannan edustan vesialueelle on osoitettu useita hyvin pitkiä laiturirakennelmia ja silta Kahvisaareen. Kaava-aineistossa ei ole kuitenkaan minkäänlaisia selvityksiä näiden laitureiden vaikutuksesta lahden veden vaihtuvuuteen ja sitä kautta vesialueen rehevyyden lisääntymiseen. Kaava ei siten sen vesistövaikutusten osalta perustu MRL 9 §:n edellyttämin tavoin riittäviin selvityksiin.

ELY-keskus on kiinnittänyt lausunnossaan 17.4.2018 huomiota näihin laitureihin ja niiden vaikutuksiin ja edellyttänyt niiden arviointia kaavatyön yhteydessä sekä arviota myös näiden rakennelmien vesilain mukaisen luvan tarpeesta. Vesilain lupamenettelyt ei korvaa ranta-asemakaavan yhteydessä vaadittavia selvityksiä hankkeen vesistövaikutuksista (MRL 73.1 §:n 2 -kohta). Laitureiden ja sillan haitallisia vesistövaikutuksia arvioitaessa olisi tullut myös ottaa huomioon, että omistamamme laajat omenapuutarhat ottavat kaiken kasteluvetensä juuri Vohloistenlahdesta itäisen vanhan laiturirakennelman vierestä.

Vastine kohtaan 2.16

Laiturivaraukset ja Kahvisaaren siltavaraus on osoitettu vesialueelle merkinnällä la. Kaava määrää, että laituri/silta tulee toteuttaa siten, että se ei estä veden luonnollista vaihtumista. Määräys merkitsee käytännössä pylväiden tai kelluvien ponttoonien varaan rakennettua ratkaisua.

Kahvisaaren siltayhteyden vaikutukset sekä arvio vesioikeuskäsittelyn tarpeellisuudesta on arvioitu kaavaselostuksen kohdassa 5.10. ELY-keskus on kaavaehdotuksesta antamassaan lausunnossa todennut seuraavaa: Kaavaehdotuksessa on huomioitu ne seikat, jotka ELY-keskus kaavaluonnoksesta annetussa lausunnossaan oli esittänyt. ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta, ja katsoo, että se täyttää MRL 73 §:ssä ranta-asemakaavalle säädetyt sisältövaatimukset.

Vastineen yhteenveto

Muistutuksessa ei ole esitetty sellaista, minkä perusteella kaavaa olisi tarpeen täydentää tai muuttaa. Kaavaselostusta täydennetään tarpeen mukaan vastineessa esitetyillä näkökohdilla.

3 MUISTUTUS 3 (2 muistutuksen esittäjä)

Omistamme Sunnanlidin tiellä Vuokkorinne tilan 1:186, joka on 2,32 ha. Vastustamme kaavaa kaikilta osin.

Kaava-alueelle on tulossa 200 - 300 henkilöä. Kaavassa ei ole virkistysalueita eikä muita oleskelualueita, minkä seurauksena asukkaat menevät kanta-asukkaiden pihaille ja alueille. Luonto ei kestä sellaista kuormitusta vaan se aavikoituu. Ympäristön kauneus ja monimuotoisuus häviävät. Kanta-asukkaiden kotirauhaa ja turvallisuus katoaa.

Liikenteen kasvaessa rajusti Sunnanlidin hiekkatie pölyää aiheuttaen jopa terveysongelmia. Autojen kohtaaminen on hankalaa.

Missään kohdassa kaavaa ei pitäisi sallia muuta kuin 1-kerroksisia rakennuksia maisemallisista syistä. Asuntojen määrä olisi määrättävä. Korttelit 4, 5 ja 6 on poistettava kaavasta. Alue ei sovi kaavan tarkoitukseen. Se on soista ja liian jyrkkää.

Vastine

Alueen kehittäminen matkailupalveluiden alueena on ratkaistu yleiskaavalla. Yleiskaavassa matkailupalveluiden alueeksi (RM) varatusta alueesta on ranta-asemakaavassa kuitenkin yli 60 % varattu yhteiskäyttöiseksi virkistysalueeksi (VL/yk), jossa ei sallita rakentamista.

Korttelit on sijoitettu maasto-olosuhteiltaan tarkoituksenmukaiselle alueelle, johon ei liity erityisiä luonto- tai maisema-arvoja. Korttelialueet eivät suinkaan sijoitu soiselle tai liian jyrkälle alueelle. Alueet ovat maisemassa piilossa.

Muistutuksessa mainitaan harhaanjohtavasti, että kaava-alueelle on tulossa 200 - 300 henkilöä. Alueeseen kohdistuvan virkistyskäytön kannalta oleellinen majoituspaikkojen arvioitu määrä on kuitenkin oleellisesti pienempi (n. 120 käyttäjää sesonkiaikana) niin kuin kaavaselostuksen kohdasta 5.4 ilmenee. Ravintola- ja kahvilapaikat palvelevat merkittävältä osin majoittujia.

Kaavan RM-korttelialueiden rakentamistehokkuus vaihtelee välillä $e=0,03-0,11$ (kaavaselostuksen kohta 4.2). Tehokkuus on niin alhainen, että korttelialueille jää runsaasti rakentamatonta aluetta kortteleiden omaa lähivirkistystä varten havainnekuvan osoittamalla tavalla (kaavaselostuksen liite 3). Lisäksi kortteleiden vieressä on laajat yhteiskäyttöiset virkistysalueet (VL/yk) ulkoilureitteineen siten, että ne yhdessä muiden rakentamattomaksi jäävien alueiden sekä väljien korttelialueiden kanssa riittävät hyvin tyydyttämään lähivirkistysalueiden tarpeen. VL/yk-alueille on osoitettu ohjeellisia kävelypolkuja, jotka yhdessä ajoyhteyksien (ajo) ja yhteiskäyttöön varattujen tiealueiden kanssa muodostavat laajan alueen sisäisen ulkoilureittiverkoston havainnekuvan osoittamalla tavalla. Kaavan aiheuttamat lähivirkistystarpeet eivät siten suuntaudu kaava-alueen ulkopuolelle vaan ne voidaan toteuttaa kaava-alueella.

Sunnanlidintietä on varauduttu leventämään. Tiealueen leveys kaavassa on 10 m, kun tiealue (ojineen) on nykyisin vain 6 m. Kaupunkisuunnittelukeskuksen lausunnon 20.6.2007 mukaan tien leveystarve asemakaavassa on 10 m. Kaava mahdollistaa tarpeellisen tien leventämisen.

Muistutuksessa ei ole esitetty sellaista, minkä perusteella kaavaa olisi tarpeen täydentää tai muuttaa. Kaavaselostusta täydennetään tarpeen mukaan vastineessa esitetyillä näkökohdilla.

Helsinki 10.5.2019

KARTTAAKO OY

Pertti Hartikainen
dipl. ins.