

KAAVAN LAATIJAN VASTINE LUONNOKSESTA JÄTETTYIHIN MIELIPITEISIIN

Asemakaavaluonnos on ollut nähtävänä 16.3-16.4.2018. Esitettyjen mielipiteiden johdosta esitän kaavan laatijana vastineenani seuraavaa. Mielipiteiden sisällön kaavan laatija on pelkistänyt.

1 Mielipide 1 (4 mielipiteen esittäjä)

Mielipide

- Vohloistenniemen asukkaiana olemme huolissamme melko massiivisen uudisrakentamisen ja sen mukana tuoman liikenteen ja ulkoilun lisääntymisen köyhdyttävistä vaikutuksista alueen kasvustoon ja elämistöön. Yhtenäisen rakentamattoman alueen tulisi olla mahdollisimman laaja, joten olisi suotavaa, että uudet vapaa-ajan asunnot keskitettäisiin lähelle palvelukeskusta. Se edistäisi myös kestävästä kehitystä ja ekologisuutta.
- Alue tulisi toteuttaa luonnonmukaisista materiaaleista ja alueella tulisi hyödynnetään aurinkoenergiaa.
- Rakennusten ulkonäköön tulisi kiinnittää erityistä huomiota.
- Mökkikylän läheisyydessä ei kävelyetäisyydellä ole merkittäviä nähtävyyksiä eikä aktiviteetteja.
- RM-1-alueiden rakentaminen on tiivistä ja kaupunkimaista pienestä tonttitehokkuudesta huolimatta.
- Vilkas liikenne Sunnanlidintielle alentaa sen tuntumassa sijaisevien mökkien viihtyvyyttä.
- RM-2-alueen (Saarikon saari) mökit on sijoitettu hyvin ja harvakseltaan saaren keskiosiin. Mökkien tulisi olla 1-kerroksisia, jotta ne sopeutuisivat paremmin luontoon.
- MY-alueella ei ole erityisiä ympäristöarvoja. Se on mitäänsanomaton tienreunus.
- Viemäriverkoston liitoskohta sijaitsee kaava-alueen itärajalta aralla alueella uimarannaksi mielletävän alueen tuntumassa saunan ja laiturin vieressä. Kaavassa tulisi määritellä likavesien käsittely siitä eteenpäin.
- Selostuksessa on sivuilla 7 ja 11 (kuvatekstissä) mainittu kaava-alueen ulkopuolelle jäävät kartanon kaksi sivurakennusta. Tiedot ovat osin virheellisiä. Molemmat ovat erittäin vanhoja ja molemmat on peruskorjattu, mutta kumpaakaan ei ole korvattu uudella. Etelän puoleiseen lisättiin 1930-luvulla rakennusmestari ja taiteilija Herman Grönbärjin suunnittelema kuisti.
- Sunnanlidintieltä pohjoiseen erkanevalta nimettömältä tieltä on kaavassa esitetty yhteys hautausmaantontille. Se tulisi siirtää etelään päin tilan korkeimmalla kohdalla aikanaan sijainneelle tuulimyllylle vievän tien kohdalle.
- Nimi ”Sunnanlidin lehto” on harhaanjohtava, koska alue ei sijaitse Sunnanlidin alueella, vaan siihen rajautuen. Edellisessä kaavavaiheessa sen nimi oli ”Annen satumetsä”, joka olisi palauttamisen arvoinen.

Vastine

- Alueen kehittäminen matkailupalveluiden alueena on ratkaistu yleiskaavalla. Lisäksi on otettava huomioon, että alue liittyy yleiskaavassa osoitettuun taajama-alueeseen, ja se liitetään taajaman viemäriverkkoon. Laillistumatta jääneeseen kaavaan nähden korttelialueita on supistettu ja viheralueita on lisätty. Rakentamisen painopistettä on siirretty rantaravintolan suuntaan. Kaavalla ei kavenneta manneralueen yhtenäistä rakentamatonta rantaa. Alueelle jää laajat rakentamattomat viheralueet (57 % kaava-alueen pinta-alasta) ja kortteleiden rakentamistehokkuus on hyvin alhainen ($e=0,03-0,11$) niin kuin kaavaselostuksen kohdasta 4.2 selviää.

- Kaavaratkaisussa ja kaavamääräyksissä on otettu huomioon alueen maisemaan ja kulttuurihistoriaan liittyvät reunaehdot. Maakuntamuseolla ei lausunnossaan ole huomautettavaa kaavaratkaisusta ja rakentamistapaa koskevista määräyksistä.
- Kaava ei rajoita aurinkoenergian käyttöä, mutta siitä ei ole perusteltua määrätä kaavassa.
- Alueen rakentuminen sekä taajaman kasvu kohti käsillä olevaa aluetta lisäävät edellytyksiä alueen ja sen lähiympäristön palvelutason kohentumiselle.
- Sillä Sunnanlidintien osuudella, jossa liikenne lisääntyy, ei ole asutusta tien tuntumassa.
- Saarikon saaren korttelialueille lisätään kaavasta puuttunut kerrosluku (yksi).
- MY-aluevarauksen peruste ilmenee luontoselvityksestä. Varaus ei voi loukata ympäristön asukkaiden oikeusturvaa.
- Kaavaselostuksen kohdasta 5.3 ilmenee, että alueen jätevedet pumpataan taajaman viemäriverkkoon. Jätevedet johdetaan siis puhdistamoon.
- Kaavaselostuksessa on virheellinen tieto kaava-alueen ulkopuolelle jäävien kartanon kahden sivurakennuksen historiasta, niin kuin mielipiteessä on aivan oikein todettu. Virhe juontaa yleiskaavan selvitysaineiston virheeseen (Kulttuurihistoriallisesti merkittävät alueet ja kohteet 28.11.2011). Kaavaselostuksen virheet korjataan.
- Kaavassa ei ole esitetty tieyhteyttä hautausmaantontille. Karttapinnan teksti ”Luonnonsuojelualue” on ilmeisesti tulkittu väärin tieyhteysmerkinnäksi.
- Nimi Sunnanlidin lehto juontaa yleiskaavan luontoselvitykseen. Luonnonsuojelualan perustamista koskevassa päätöksessä alueen nimeksi on annettu ”Annen satumetsä”. Tätä nimeä on siten perusteltua käyttää mielipiteessä esitetyllä tavalla. Selostus korjataan tältä osin.

2 Mielipide 2 (2 mielipiteen esittäjä)

Mielipide

- OAS:n mukaan "Kaavan laatija toimittaa tiedon luonnoksen nähtävillä olosta kaava alueeseen rajoittuvien tilojen omistajille". Näin ei kuitenkaan ole tehty, vaan saimme tiedon luonnoksen nähtävillä olosta aivan sattumalta tuttaviltamme. Kirjettä tästä kuulemismenettelystä meille ei missään vaiheessa ole tullut.
- Asemakaavalla on pyritty sijoittamaan varsin pienelle alueelle maksimaalinen määrä matkailurakentamista siten, että esimerkiksi lomamökit on sijoitettu mahdollisimman lähelle naapurien omistamia kiinteistöjä. Tällöin niistä luonnollisesti myös aiheutuu mahdollisimman paljon häiriötä naapuritilojen käytölle. Matkailualue on liian pieni. Alueella vierailijien henkilöiden virkistyskäyttö tulee suuntautumaan myös kaava-alueen ulkopuolelle kuten kaava-alueen luoteispuolella sijaitsevalle tilalle. Samoin kaavaratkaisu estää tosiasiaa yleisen virkistyskäytön koko kaava-alueen rantaviivalla. Näin ollen asemakaava ei vain ole viihtyisän elinympäristön vaalimistavoitteen vastainen vaan se aiheuttaa alueen muille maanomistajille myös MRL 54.2 §:ssä kiellettyä kohtuutonta rasitusta ja haittaa.
- Kumottua kaavaa koskevan KHO:n päätöksen perusteella olisi pitänyt tehdä vaikutusselvityksiä erityisesti mielipiteen esittäjän kiinteistöille kaavahankkeesta aiheutuvista rasituksista, haitoista ja vahingoista. Tällaisia selvityksiä ei kaava-aineisto sisällä.
- Yksi keskeisistä mielipiteen esittäjän kiinteistöille haittaa ja vahinkoa aiheuttavista vaikutuksista on liikenteen voimakas lisääntyminen Vohloisten ja Sunnanlidin teillä. Asemakaavan selostuksessa esitetty arvio toteutuneen asemakaava-alueen liikennemäärästä on selkeästi alimitoitettu, jos huippusesongin aikaan oletetaan kaava-alueen lisäävän liikennemääriä Sunnanlidintiellä vain noin 50 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kaavaselostuksessa ei ole kuitenkaan millään tavoin arvioitu tien nykyistä liikennemäärää eli liikenteellisestä kokonaisuudesta

tuksesta kaava-alueen toteuttamisen jälkeen ei ole olemassa kaava-aineistossa ollenkaan selvityksiä.

- Liikenteestä aiheutuvaa kohtuutonta haittaa arvioitaessa on huomattava, että kaikki liikenne tälle matkailualueelle kulkee talouskeskuksemme / pihamme läpi. Kaavaselostukseen otettu maininta "Alueella on hyvin tilaa tien mahdollista parantamista varten ja näkyvyudet tilakeskuksen kohdalla ovat riittävät" pidä ollenkaan paikkaansa.
- Kartanoalueen pihan jälkeen Sunnanlidin tie muuttuu niin kapeaksi ja mutkaiseksi, ettei kahden auton kohtaaminen tai bussien liikennöinti tällä välillä ole mahdollista. Tämän tien leventämisen mahdollisuuksia tai vaikutuksia 10 metriä leveäksi, kuten selostuksessa on esitetty, ei ole myöskään millään tavoin arvioitu. Kaava-alueen liikenteen kulku aivan keskellä talouskeskustamme ja pihapiiriämme aiheuttaa varmuudella meille kohtuutonta haittaa.
- Kaavaluonnoksen mukaisen hankkeen vaikutukset rantamaisemaan ovat hyvin merkittävät, kun erityisesti RM-alueelle on suunniteltu 1.710 kem² rakentamista lähimmillään vain 20 metrin etäisyydelle rannasta ja siten, että varsin suurella osalla aluetta on mahdollistettu jopa kolmikerrosratkaisut. Kaavaluonnos ei siten ota huomioon alueen kulttuurihistoriallista luonnetta eikä täytä myöskään MRL 73.1 §:n 1 -kohdan sisältövaatimuksia.
- Erittäin suuri puute on se, ettei kaava-alueeseen ole sisällytetty ollenkaan yleisessä käytössä olevaa rantaa (MRL 73.1 §:n 3). Ainoat tällä alueella sijaitsevat vielä rakentamattomat käytökelpoiset ranta-alueet ovat mielipiteen esittäjän omistuksessa. Tällöin kaikki jokamiehen oikeudella tapahtuva virkistyskäyttö suuntautuisi väistämättä näille kiinteistöille. Kaavan manneralueella on erittäin vähän rantaviivaa edes kaava-alueen omien loma-asuntojen käyttöön. Näin ollen onkin selvää, että myös kaava-alueen virkistyskäyttö ja rannoilla oleskelu suuntautuisi juuri erityisesti mielipiteen esittäjän rakentamattomalle kiinteistölle, joka sijaitsee kaava-alueen pohjoispuolisessa niemessä. Erityisesti kortteli 5 on sijoitettu aivan liian lähelle kiinteistön rajaa. Lisäksi korttelin tehokkuutta on merkittävästi alennettava. Kaavaan olisi otettava myös aitaamisvelvoite, jolla estettäisiin tehokkaasti kaava-alueelta kiinteistöille suuntautuva virkistyskäyttö.
- Kaava-aineistossa ei ole minkäänlaisia selvityksiä useiden laitureiden vaikutuksesta lahden veden vaihtuvuuteen ja sitä kautta vesialueen rehevyyden lisääntymiseen. Kaava ei siten sen vesistövaikutusten osalta perustu MRL 9 §:n edellyttämiin tavoin riittäviin selvityksiin.

Vastine

- OAS:n tarkoittama tiedote on postitettu 13.3.2018 kirjaamattomana kirjeenä mielipiteen esittäjän osoitteeseen. Vastaava kirje lähti yhtä aikaa kaikille naapureille. OAS:n tiedottamista-paa on noudatettu.
- Alueen kehittäminen matkailupalveluiden alueena on ratkaistu yleiskaavalla. Kaavalla ei kaivanneta manneralueen yhtenäistä rakentamattomaa rantaa. Kaavan RM-korttelialueiden rakentamistehokkuus vaihtelee välillä $e=0,03-0,11$ (kohta 4.2). Tehokkuus on niin alhainen, että korttelialueille jää runsaasti rakentamattomaa aluetta kortteleiden omaa lähivirkistystä varten kaavaselostuksen havainnekuvan osoittamalla tavalla. Lisäksi kortteleiden vieressä on laajat yhteiskäyttöiset virkistysalueet (VL/yk) siten, että ne yhdessä muiden rakentamattomaksi jäävien alueiden sekä väljien korttelialueiden kanssa riittävät hyvin tyydyttämään lähivirkistysalueiden tarpeen. Kaavan aiheuttamat virkistystarpeet eivät siten suuntaudu naapuritiloille. Kaavan ulkopuolelle suuntautuva virkistystarve kohdistuu yleiskaavankin 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. Luonnokseen nähden selostusta on täydennetty.
- Kaavan liikenteelliset vaikutukset on selvitetty ja arvioitu kaavaselostuksen kohdassa 5.5. Luonnokseen nähden selostusta on täydennetty.

- Kaavan vaikutukset ympäristöön ja siten myös mielipiteen esittäjän kiinteistöön, on selvitetty mm. kaavaselostuksen kohdissa 5.5, 5.6 ja 5.7.
- Luonnokseen nähden Sunnanlidintietä on levennetty kartanon kohdalla siten, että se on kailta osin 10 m leveä.
- 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. Mielipiteessä esitetty 20 m:n etäisyys rannasta on harhaanjohtava. Kaava määrää rakentamistavasta ja kaava määrää, että ranta-alue 20 m:n etäisyydelle rannasta tulee säilyttää luonnonmukaisena siten, että maiseman ominaispiirteet säilyvät. Erityistä huomiota tulee kiinnittää kookkaiden tervaleppien vaalimiseen. Maakuntamuseo kulttuurihistorian asiantuntijaviranomaisena ei lausunnossaan esittänyt huomautettavaa kaavaluonnoksesta.
- Rannan laaja yhtenäinen VL/yk-alue mahdollistavat liikkumisen jokamiehenoikeuden perusteella myös kaava-alueen ulkopuolisille käyttäjille.
- Korttelia 5 ympäröi VL- ja MY-alueet naapuritilojen suuntaan. Korttelin rakentamistehokkuus on alhainen ($e=0,11$) ja kortteli rajoittuu laajaan virkistysalueeseen (VL/yk). Korttelin virkistyskäyttö ei tukeudu naapuritiloihin. Rakentamistehokkuuden alentamiseen ei ole perustetta. Aitaamisvelvoitteeseen ei ole perustetta.
- Laitureiden kaavamääräystä on luonnokseen nähden täydennetty veden vaihtumista koskevalla kaavamääräyksellä.

Helsinki 24.9.2018

KARTTAAKO OY

Pertti Hartikainen
dipl. ins.