

Kaavan laatijan vastine

Alavuden rantaosayleiskaava 3. osa / Töysän alueen järvet, osa-alue 1, ehdotus oli nähtävillä **1.8.-31.8.2022**. Lisäksi siitä pyydettiin viranomaislausunnot. Lausuntojen ja maanomistajien yhteydenottojen perusteella kaavaehdotusta tarkistettiin.

Kaavan laatijana annan seuraavat vastineet kaavaehdotuksen nähtävillä olon aikana jätettyihin lausuntoihin kaavaehdotuksesta, joka oli päivätty 27.6.2022. Kirjallisia muistutuksia ei saatu. Maanomistajilta saatiin neljä yhteydenottoa, joihin on vastineet oheessa.

Lausunnot**Deski Telia Finland Oyj 6.7.2022**

Teliällä ei ole lausuttavaa kaavaehdotuksesta.

Kaavan laatija

Merkitään tiedoksi.

Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos-liikelaitos 11.7.2022

Pelastusviranomaisella ei ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

Kaavan laatija

Merkitään tiedoksi.

Suomenselän luonnonystävät ry 15.8.2022

Toteamme tyydytyksellä, että lausunrossamme 8.1.2022 olevat näkemyksemme on pääosin otettu huomioon. Kaavaehdotuksessa luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeitten alueitten tilanne on parempi kuin kaavaluonnoksessa. Myös mm. maisema-arvojen turvaamiseen on kiinnitetty lisää huomiota. Mitoitusperusteiden tasapuolisuudesta kiinnipitämisen panemme myönteisesti merkille.

Lausunrossamme 8.1.2022 kiinnitimme jo huomiota puutteelliseen viitasammakkokartoitukseen. Saman näyttää havainneen Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus lausunrossaan 17.1.2022. Tilanne olisi parantunut, jos ehdotuksemme uudesta viitasammakkokartoituksesta viime keväänä olisi huomioitu. Tai edes ELY-keskuksen ehdotus täydentävästä kartoituksesta potentiaalisille viitasammakkokohteille kohdistettuna uusille rakennuspaikoille. Etukäteen tehtyihin neuvotteluihin sekä myöhempään sähköpostiin vedoten on molemmat lausunnot kuitenkin sivuutettu, vaikka ehdotetun kaltainen kartoitus olisi ollut varsin helposti ja edullisesti toteutettavissa.

Kaavan laatija

ELY-keskus on tarkastanut luonnosvaiheessa jättämänsä lausuntoa sähköpostilla 9.2.2022 (Etholen-Toivola), jolloin viitasammakkoselvitys on todettu riittäväksi. Kaavan laadinnan kannalta keskeiset selvitykset on käyty läpi viranomaisneuvottelussa 25.2.2021., jolloin ne on todettu riittäviksi. Kaavan laadinnan ja sen eteenpäin menemisen kannalta on tärkeää, että selvitystarpeet ja niiden riittävyys on todettu aikaisessa vaiheessa.

Alajärven kaupunki 18.8.2022

Ei lausuttavaa kaavaehdotuksesta.

Kaavan laatija

Merkitään tiedoksi.

Kuortaneen kunta 22.8.2022

Ei huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

Kaavan laatija

Merkitään tiedoksi.

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus 5.9.2022

Alavuden Töysän alueen rantaosayleiskaavan osa 3 sijoittuu Mutkankylläntien, Ähtärintien, nykyisten kuntarajojen ja entisen Töysän ja Alavuden välisen kunnanrajan rajaamalle alueelle. Noin 1200 ha laajuisella suunnittelualueella on yhteensä 19 järveä tai lampea. Rantaosayleiskaavaa laadittaessa on käytetty kaupunginvaltuuston vuonna 2020 hyväksymiä samoja mitoituseriaaiteita, jotka ovat pieniä tarkennuksia lukuun ottamatta samoja kuin aiemmin Alavuden kaupungin alueelle laadituissa rantaosayleiskaavoissa 1 ja 2. Mitoitus vaihtelee vesistön koon mukaan 5 (1–10 ha), 6 (10–25 ha) tai 7 (yli 25 ha) rakennuspaikkaa/rantakilometriä kohden. Rantaosayleiskaavalla muodostuu 75 uutta lomarakennuspaikkaa, mutta ei vakaisen asumisen rakennuspaikkoja.

Valmisteluvaiheen kuulemisen yhteydessä ELY-keskus antoi lausunnon 17.1.2022. Laadittuja selvityksiä ja vaikutusarviointeja pidettiin pääosin riittävinä. Lausunnossa kiinnitettiin huomiota mm. 1- ja 2-luokkaan kuuluvien pohjavesialueiden yhtenäiseen merkitsemistapaan ja eräisiin rajauksiin. Ehdotusvaiheessa on huomioitu esitetyt tarkennukset ja täsmennykset, eikä pohjavesien huomioisen suhteen ole huomautettavaa.

Liikenteen osalta luonnosvaiheessa todettiin mm. että suorien tonttiliittymien järjestämistä maanteille tulee välttää. Mahdollinen liittymätarve ratkaistaan tapauskohtaisesti liittymälupahakemuksen yhteydessä. Kaavaehdotuksesta ei ole huomautettavaa liikenteen osalta.

Ponnenjärven länsirannalla sijaitseva Alvar Aallon 1920-luvulla suunnitelma Villa Manner ympäristöineen on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY). Kaavakartan säilytettävän rakennuksen kohdemerkintä sr-1/1.19 ja sitä koskeva merkinnän selitys olisi selkeyden vuoksi olla yhtenäisiä, sillä sr-1 merkinnällä ei ole osoitettu kaavan alueella muita kohteita. Kyseisen kaavamääräyksen mahdollistama täydennysrakentamismahdollisuus tulee poistaa. Yleiskaavamerkintä 3A-1 mahdollistaa yhden kaksiasuntoisen tai kahden yksiasuntoisen asuinrakennuksen rakentamisen rakennuspaikkaa kohden. Villa Mantereen kokonaisuuteen kuuluvalla alueella on tarpeen rajoittaa uudisrakentamista alueen arvojen säilyttämiseksi. Siten kyseistä RKY-alueelle sijoittuvan asuntoalueen kaavamerkintää tulee tarkentaa.

Rantaosayleiskaavan selkeyden ja luettavuuden kannalta olisi hyvä kiinnittää huomiota vielä eri aluerajausmerkintöjen esitystapoihin ja rajauksiin siten, että ne olisivat selkeästi ja helposti tulkittavissa (vrt. esim. Ponnejärven alue, jossa Villa Mantereen ym. ympäristö on melko sekava merkintöjen suhteen). Kaavakarttojen selkeys on tärkeää myös sen vuoksi, että lainvoiman saatuaan osayleiskaava on tarpeen viedä internetiin karttapalveluun kaikkien vapaasti saataville ja hyödynnettäväksi.

Töysän järvien ensimmäistä osaa koskevassa rantaosayleiskaavaehdotuksessa on käytetty samoja yleiskaavamerkintöjä ja määräyksiä kuin Alavuden aiemmissakin rantaosayleiskaavoissa. Määräyksissä on annettu uuden rakennuspaikan vähimmäiskoko (2000 m²) sekä rakennuspaikan rantaviivan minimipituus (40 m) ja minimisyvyys (25 m) rantaviivasta mitattuna. Kaavamääräyksissä muutoin todetaan, että rantaan rajoittuvilla rakennuspaikoilla noudatetaan mitä rakennusjärjestyksessä on määrätty rakentamisesta ranta-alueille. Rantaosayleiskaavassa ei ole esitetty rakentamisen määrää tai etäisyyksiä koskevia määräyksiä. Kaavaselostuksessa on selvitys rakennusjärjestyksen rantarakentamista koskevista määräyksistä, mutta rakennusjärjestystä ei ole huomioitu liiteasiakirjana.

ELY-keskus toteaa, että kunnan rakennusjärjestystä voidaan käyttää rakennusoikeuden määrän säätämiseen myös rantaosayleiskaavojen alueella, mikäli tästä on annettu kaavassa erillinen määräys (esim. KHO 2009:7). Toisaalta MRL 14 §:n 4. momenttia: ”Rakennusjärjestyksessä olevia määräyksiä ei sovelleta, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa on asiasta tosin säädetty” voisi tulkita myös siten, että keskeisimmät määräykset (kuten rakentamisen määrä ja rakennuspaikan koko) määritellään ensisijaisesti kaavoituksessa. Erityisesti silloin kun yleiskaavaa käytetään MRL 72 §:n mukaisesti rakennusluvan myöntämisen perusteena rantavyöhykkeellä olisi selkeintä, jos myös keskeisimmät rakentamista koskevat määräykset olisi esitetty yleiskaavamääräyksissä ja rakennusjärjestystä käytettäisiin muutoin täydentävänä kunnallisena määräyskokoelmana. Kaavoittamattomilla alueilla rakennusjärjestyksen käyttö on tarpeen mm. mahdollisten ranta-alueen poikkeamismenettelyn yhteneväisten käsittelyn varmistamiseksi.

ELY-keskus toteaa, että Alavuden kaupungin pyrkimys Töysän ranta-alueiden yleiskaavoitukseen kattaviin selvityksiin ja yhtenäisiin mitoitusperiaatteisiin on hyvä, ja yleiskaavoitus selkeyttää ranta-alueiden maankäyttöä laajentuneen kaupungin alueella.

Kaavan laatija

Villa Mannerin osalta voidaan todeta, että 3-A1 aluerajaukselta on luonnosvaiheen nähtävilläolon jälkeen laajennettu pohjoiseen, jotta mahdollinen täydennysrakentaminen on mahdollista sijoittaa arvokkaan rky-alueen ulkopuolelle. Aluerajauksen laajennus ei ole tuottanut lisärakennusoikeutta. Saman kaavamerkinnän (A1) käyttö on perusteltua, sillä alue muodostuu yhdestä rakennuspaikasta. Lisäksi merkintä se tukee maanomistajien tasapuolista kohtelua, kun rakentamisalueet on osoitettu yhtenäisellä merkintätavalla ja varsinainen suojeleminen on huomioitu muilla kaavamerkinnöillä. Yleiskaavatasolla ei voida poissulkea, etteikö mitään täydentävää saisi rakentaa rky-alueella, varsinkinkin kun aluerajaus ulottuu Villa Mannerin kiinteistöä laajemmalle alueelle. Maanomistajien kannalta kaava ei voi määrätä kohtuuttomia vaatimuksia. Suojeluvaihte yhdistettynä siihen, ettei kiinteistöään saisi millään tapaa kehittää voidaan nähdä kohtuuttomana vaatimuksena. Sen takia rky-määräyksessä on todettu, että aluetta koskevissa toimenpiteissä tulee ottaa yhteyttä museoviranomaiseen, jolloin mahdollinen täydennysrakentamisen soveltuvuus ympäristöön voidaan taata viranomaisohjauksella.

Kaavamääräyksissä on todettu suojeltavien kohteiden arvotaso, sr-1- merkinnässä todetaan valtakunnallinen arvo. Määräyksestä on sovittu 25.3.2021 kokouksessa museon kanssa.

Kaavakartan luettavuutta on ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen parannettu tarkistamalla osa-alueen viivapaksuutta ja väritystä. Huomioitavaa on kuitenkin, että rantaosayleiskaavan mittakaava 1:10000, joten kartta ei voi näiltä osin olla yhtä tarkka kuin esimerkiksi asemakaava, eikä sen kuulu ollakaan. Tietokoneella kaavakarttaa on mahdollisuus suurentaa näytöllä, jolloin luettavuus paranee verrattuna paperitulosteeseen.

Alavuden rakennusjärjestyksessä on huomioitu rakennusoikeus erikseen rantaosayleiskaava-alueella (5.3.), mikä tukee maanomistajien tasapuolista kohtelua, sillä käytäntö on kaupungissa tuttu ja käytännölliseksi havaittu muiden rantaosayleiskaavojen yhteydessä. Näin ollen Alavuden kaupungin rakennusjärjestys ohjaa erikseen kaavoitetun ranta-alueen rakentamista, eikä vain hajakenttämistä. Kaupungin kannalta on järkevää, että noudatetaan samoja toimintaperiaatteita Alavuden alueen rantaosayleiskaavojen tulkinnaissa. Lisätään kaavan laadinnan aikana voimassa oleva 19.10.2020 hyväksytty Alavuden kaupungin rakennusjärjestys liiteasiakirjaksi.

Koillis-Satakunnan sähkö 6.9.2022

Ei huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

Kaavan laatija

Merkitään tiedoksi.

Seinäjoen museot

Arkeologisten kohteiden osalta museolla ei ole lausuttavaa.

Kaavan laatija

Merkitään tiedoksi. 24.10.2022 mennessä lausuntoa ei ole saatu muilta osin, minkä vuoksi kaavaa on päätetty viedä eteenpäin ilman.

Maanomistajien yhteydenotot

Kirjallisia muistutuksia ei jätetty. Sen sijaan kaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana saatiin neljä maanomistajien yhteydenottoa.

Akkojärvi 8:133

Toivotaan A-1 alueen pinta-alan pienentämistä.

Kaavan laatija

Aluerajausta voidaan pienentää.

Housunjärvi 25:208

Toivotaan, että rantasauna on mahdollista rakentaa sille alueelle, jossa on rakentamattoman rakennuspaikan sijainti. Tiedustellaan, minkä verran etäisyyttä rajoihin ja rantaan tulee jättää.

Lisäksi tiedustellaan, voiko rakennuksen käyttötarkoitusta muuttaa myöhemmin.

Kaavan laatija

Tässä tapauksessa rakentamaton rakennuspaikka on osoitettu nykyisen rakennuspaikan viereen, jolloin molemmille rakennuspaikoille jää rantaviivaa rakennusjärjestyksen vaatiman 40 metrin verran. Rantasauna on mahdollista rakentaa RA-6-alueelle. Rantasaunan osalta minimietäisyys rantaviivasta on 15 metriä. Yli 70 m² suuruinen lomarakennus tulee sijoittaa vähintään 30 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Naapurin rajaon tulee jättää vähintään 5 metriä.

Käyttötarkoituksen muutosta haetaan ympäristölautakunnalta ja sen voi tehdä myöhemminkin, eli sitä ei tarvitse hakea kaavoituksen yhteydessä. Muutoksen kohteen tulee olla vakituudessa käytössä.

Housunjärvi 30:24

Toivotaan, että tilalle Isohousu (10–409–30–24) esitetään kaavassa maatilan rantasaunan rakennuspaikka Housunjärven itärannalta.

Kaavan laatija

Kaavan rantarakennusoikeus määräytyy kaavan mitoitusperusteiden mukaisesti, millä turvataan maaomistajien tasapuolinen kohtelu koko kunnan alueella. Em. mitoitusperusteiden mukaan rantaan rajoittuva kiinteistö 10—409—30—24 muodostuu kantakiinteistöstä 863-402-30-16. Samasta kantakiinteistöstä muodostuu myös kiinteistö 10-409-30-23.

Kantatilalle on emätilamitoituksen perusteella osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 0,781 yksikköä. Molemmille kantatiloista muodostuneille kiinteistöille on jo rakennettu lomarakennus, jotka on merkitty kaavaan olemassa oleviksi lomarakennuspaikoiksi RA-6.

Mitoitusperusteiden mukaisesti maatilan rantasauna voidaan osoittaa kiinteistölle, mikäli rantasaunattoman pysyvän asunnon tilalla on jäljellä rantarakennusoikeutta yli 0,250 yksikköä ja muutoin

rantasaunan rakentamisedellytykset. Rantasaunan tulee lisäksi sijaita pysyvän asunnon talouskeskuksen pihapiirissä kaava—alueella sekä samalla tilalla.

Mitoitusperusteiden mukaisesti maatilan rantasauna voidaan osoittaa kiinteistölle, mikäli rantasaunattoman pysyvän asunnon tilalla on jäljellä rantarakennusoikeutta yli 0,250 yksikköä ja muutoin rantasaunan rakentamisedellytykset. Rantasaunan tulee lisäksi sijaita pysyvän asunnon talouskeskuksen pihapiirissä kaava—alueella sekä samalla tilalla.

Tässä tapauksessa kantatilan rakennusoikeus (0,781) on jo miinuksella (—1,220) kahden (1,0 + 1,0) rakennetun lomarakennuksen vuoksi, eikä kantatilasta muodostuneille kiinteistöille voida osoittaa mitoituksen perusteella lisää rakennusoikeutta. Rantasaunan osoittamiseen ei ole perusteita, koska edellä mainitun rakennusoikeuden ylityksen lisäksi kiinteistöltä 30:24 puuttuu kaava-alueelta pysyvään asumiseen tarkoitettu rantasaunan talouskeskus, jonka yhteyteen maatilan rantasaunat on tarkoitettu rakennettavaksi.

Kangaslampi 13:112

Toivotaan rakennuspaikan siirtoa kiinteistön eteläreunaan, sillä rakennuspaikka on osoitettu kiinteistön matalimmalle kohdalle, joka on osittain soinen.

Kaavan laatija

Rakennuspaikkaa ei siirretä, sillä ehdotetun paikan mukainen sijainti kallion päällä eroaisi maastokorkeudeltaan muista lammen rakennuspaikoista.