

Asiassa Lohirannan asemakaava- hyväksyminen 20.4.2023§18

Esittelen lyhyesti vaatimukseni perusteluineen:

Vastaesitys rakennusvalvontaviranomaisessa ja kunnanvaltuustossa:

Luontoselvitys puuttuu.

Kaavan liiteasiakirjoista puuttuu luontoselvitys. Kuten samaan aikaan hyväksytyssä kaavassa nähtiin metsän kasvillisuudessa Soutajan länsirinteellä voi olla arvokkaita ja suojelua vaativia lajeja. Lisäksi Soutajan alueella liikkuu maakotka ja muita petolintuja. Valtuusto ei voi tietää aiheuttaako kaava haittaa uhanalaisille ja mitkä ovat kaavan vaikutukset ympäröivään luontoon.

Pyhäjärven rannan suuntainen yhteys maakuntakaavan mukaan ei ole esitetty toteutuvan.

Maakuntakaava määrää, että rakennettaessa järvien rantoja, rannan suuntainen kulkuyhteys on turvattava. Kaavassa kulkuyhteys on osoitettu asemakaavakadulle. Kulkuyhteys ei ole rannassa. Kulkuyhteyden merkitystä ja maisemallista vaikutusta ei ole selvitetty kaavaratkaisussa. Matkailualueilla rannan tulee olla yhteisessä käytössä maakuntakaavan määräyksen mukaisesti.

Pyhäjärven rannan vapaan rantaviivan osuuden (maakuntakaava vaatimus yli 50%) on sanottu silmämääräisesti toteutuvan, mutta sitä ei ole perusteltu tai kaava-asiakirjoissa ei ole laskelmaa tai karttatarkastelua tehty. Koko asemakaavan alue lukuun ottamatta venevalkamaa on suunniteltu suljettavaksi yleiseltä käytöltä.

Vapaan rantaviivan osuus tarkoittaa maakuntakaavan määräyksen mukaan niin sanottua muutettua rantaviivaa. Järven rannasta on laskettava ensin rakentamiskelpoiset rannat, ei pehmeiköitä ja soita ja vähennettävä kapeiden lahtien aiheuttama rantaviivan vähennys maakuntakaavan liitteen mukaisesti. Sen jälkeen suunniteltava mitä alueet rakennetaan ja mitkä jätetään vapaaksi. Tätä työtä ei ole tehty kaavaa laadittaessa. Kaavoittajan vastaus asiaan on silmämääräinen tarkastelu. Olennaista on arvioida täyttääkö silmämääräinen tarkastelu vapaan rantaviivan vaatimuksen selvittämisen asemakaavavaatimusten edellyttämällä tarkkuudella.

Vakituisen asumisen osalta ei kaavassa ole tarkasteltu sen vaikutuksia. Vaihtoehtoista käyttötarkoitusta ei ole viety kaavakartalle. Yleiskaavassa alueelle ei ole sallittu vakituisen asumisen alueita.

Asemakaava poikkeaa yleiskaavasta. Poikkeamaa ei ole perusteltu, eikä vaikutuksia arvioitu. Kaavakartasta puuttuvat vakituista asumista osoittavat merkinnät. Tästä on mm. ELY keskus muistuttanut.

Harjan suuntamerkinnot puuttuvat. Sekalaisen harjan suunnan aiheuttamia maisemavaikutuksia ei ole arvioitu.

Harjan suunta on osa Kortteleittain toteutuvaa yhtenäisyyttä. Ratkaisun maisemavaikutuksia ei ole arvioitu.

Saunarakennuksen osalta on käytetty osa-alueen rajan merkintää, joka on sitova ja tekstissä mainitaan se ohjeellisena. Saunan sijainti on syytä päättää sitovasti sekä määrittää saunojen harjan suunnat, jotta alueesta saataisiin yhteneväinen.

Merkinnät kaavakartalla ovat ristiriidassa kaavamääräysten kanssa. Vaikka vaadinkin rantaan rakentamisen osalta tonttien poistoa, puutun myös niiden kaavamerkintöjen puutteisiin ja virheisiin.

Yli 70 cm korkeat sokkelit on syytä määrätä päällystettävän luonnonkivellä ja antaa tästä kaavamääräys. Korkeat rapatut/maalatut betonisokkelit jyrkässä maastossa aiheuttavat suuria vaaleita pintoja, jotka hallitsevat näkymää rinteiden suunnassa.

Kaavaratkaisun vaikutuksia ei ole arvioitu. Jos korkeat betonipinnat jäävät verhoamatta on sillä mahdollisesti haitallisia vaikutuksia näkymään. Myös kortteleittainen yhteneväisyys kärsii ja sillä voi olla vaikutuksia jota kaavaprosessissa ei ole selvitetty.

Pengerryksiä ja leikkauksia ei tule sallia.

Rakennettaessa vaaran rinteelle on vaarana, että kaltevalle pinnalle rakennetaan yksitasoisia ratkaisuja. Rakentamisen pysyminen hallinnassa ja haitallisten vaikutusten kurissa edellyttää pengerrysten ja leikkausten rajoittamista kaava-alueella kaavamääräyksin.

Katualueella on merkintä YK, jota ei ole asemakaavamerkinnöissä. Asemakaavan katualue on yleisessä käytössä, joten merkintä on tarpeeton.

Asemakaavatiet ja kadut ovat yleisiä teitä. merkintä on tarpeeton. Jos merkintä jää kartalle tarkoittaako se sitä, että muut alueet kartalla eivät ole yhteisiä ja yleisiä alueita. merkinnän osalta vaikutusten arviointi puuttuu.

Korttelin 520 tonteilla 4,5 ja 6 rakennusalue on viety jyrkkään rinteeseen, mutta kellarin tasalle ei ole sallittu rakentamista. Tämä johtaa kaavan vastaiseen pengertämiseen. Rakennusalueen rajaa tai kaavamääräystä kellarin osalta tulee muuttaa.

Kuten aiemmin perustelin. jyrkillä rinteillä on kaavassa pyrittävä helpottamaan maastonmukaista rakentamista ja rajoitettava pengerryksiä ja leikkauksia.

Olemassa oleva ulkoilureitti on syytä merkitä sitovana asemakaavassa, jos sille ei ole tarkoitus tehdä muutosta.

Asemakaava-alueella kulkee ulkoilureitti, joka näkyy pohjakartassa. Prosessissa ei ole selvitetty aiotaanko reittiä muuttaa ja kenelle muutoksesta aiheutuvat kustannukset kuuluvat. Kyse on osa kunnan julkisista palveluista tarjoamaa yleistä virkistysalueverkostoa. Kaavassa olisi syytä osoittaa alueet kunnan käyttöön.

Tieto siitä, kuinka kaavatieto/aineisto viedään ajantasakaavaan, puuttuu.

Kunnalle kuuluu MRL ja MRA mukaisesti velvollisuus pitää yllä ajantasakaavaa. Kaavan käsittelyn yhteydessä ei ole päätetty sitä kuinka tieto kaavoittajalta siirtyy kunnan ajantasakaavaan ja kuinka tiedon ylläpito on tarkoitus järjestää.

Eriävän mielipiteen asiat:

Valtuusto kaavapäätöstä tehdessään ei ole suhtautunut tasapuolisesti eri maanomistajiin. Tässä tapauksessa kunnanhallituksen puheenjohtaja on ilmeisesti käyttänyt piilovaikuttamista, jottei hänen kaavahankkeeseen ryhtyvänä olisi tarvinnut tehdä kaavaselvityksiä kuten luontoselvityksiä tai rakennetun ja vapaan rantaviivan arviointiselvitystä Pyhäjärven osalta. Kaavoittajan lausunnoissa mainittu silmämääräinen tarkastelu ei missään muodossa ole riittävä.

Valtuustossa meille jäi epäselväksi miksi juuri tässä kaavassa ei tarvinnutkaan tehdä MRL mukaisia selvityksiä. Vapaan rantaviivan osuus on maakuntakaavamääräys joka koskee koko kaava-aluetta keskustatoimintojen ulkopuolella. Pyhäjärvi on kokonaisuudessaan keskustatoimintojen ulkopuolella.

Emme voi olla varmoja siitä heikentääkö kaavaratkaisu Pyhäjärven rantavyöhykkeen vapaata osaa tai uhkaavatko maankäytön muutokset luonnon kannalta tärkeitä lajeja ja ympäristöä, koska niitä ei ole selvitetty.

Edelleen samaa asiaa eli päätöstä tehdessämme meillä ei ollut tietoa mahdollisista luonto ja vapaan rantaviivan vaikutuksista. Kaavan prosessi ei ole tunnistanut kaavan aiheuttamia paineita ja vaikutuksia.

Epäselväksi jää myös ovatko kaavaratkaisu ja maankäyttösopimus yhdessä tasapuolisia muiden maanomistajien kaavaratkaisujen kanssa. Yleiskaava on vanhentunut Pyhäjärven rantavyöhykkeen osalta. KHO ratkaisussaan laajensi rantavyöhykkeen käsitteen 490m levyiseksi.

Kaavaratkaisu poikkeaa samassa kokouksessa päätetyn asemakaavan ratkaisusta merkittävästi. Toisessa kaavassa luonnon olosuhteet vaikuttivat kaavaratkaisuun ja toisessa asiaa ei edes selvitetty. KHO päätös <https://www.kho.fi/fi/index/paatoksia/muitapaatoksia/muupaatos/1544596282690.html> laajentaa rantavyöhykettä tuntureiden juurella merkittävästi.

Pyhäjärven yleiskaava on vanhentunut ainakin Pyhäjärven ranta-alueen ja vyöhykkeen osalta. Maakuntakaava poikkeaa yleiskaavasta jolloin asemakaavoja laadittaessa yleiskaavan sijasta on käytettävä maakuntakaavaa kaavan laadinnassa ohjeena.

Epäselvää on myös onko kaavavalmistelussa osallistettu osalliset OAS:n mukaisesti.

Kaava-aineiston käsittelyssä on epäselvyyksiä. Päätöstä tehdessämme meillä ei ollut käytössä tietoa siitä onko viranomaisille ja osallisille tiedotettu riittävästi ja oikea-aikaisesti kaavaratkaisusta. Hallinto-oikeuden olisi hyvä ratkaisua tehdessään selvittää kuinka osallistaminen tosiasiasa on edennyt ja toteutunut.

Mielestämme kaavaa ei tässä muodossaan ollut mahdollista hyväksyä vaan se olisi pitänyt palauttaa valmisteluun lisäselvityksiä ja jatkosuunnittelua varten.

Edelleen olen sitä mieltä, ettei kaavaratkaisua olisi tullut hyväksyä vaan palauttaa se edelleen valmisteluun. En voi olla varma etteikö kaava aiheuttaisi maakuntakaavan vastaista vapaan rantaviivan menettämistä tai luonnon tilan heikkenemistä MRL ja LSL vastaisesti.

Pelkosenniellä 20.6.2023

Pekka Nyman