

VASTINE

IKAALISTEN KAUPUNKI
KAURARANNAN RANTA-ASEMAKAAVA

Kaurarannan ranta-asemakaava on ollut kaavaluonnoksena nähtävillä 27.6.2019 – 29.7.2019. Kaavaluonnoksesta on saatu 3 lausuntoa ja yhteensä 3 mielipidettä. Kaavan laatijana olen tehnyt näihin vastineet.

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
<p>Pirkanmaan ELY-keskuksen lausunto (23.8.2019)</p> <p>Ranta-asemakaavaluonnoksessa osoitetaan kolme uutta loma-asuntojen korttelialuetta, erillispientalojen korttelialue sekä maatilojen talouskeskusten korttelialue alueille, joka on maakuntakaavassa 2040 merkitty maaseutualueeksi. Lisäksi suunnittelualue luokitellaan maakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi (Mam), ja se on maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, Tevaniemen kulttuurimaisemaa.</p> <p>Kaavaselostuksessa on kerrottu, että laadittavalla ranta-asemakaavalla ei arvioida olevan sellaisia valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia vaikutuksia että ne olisivat viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeitä. Alueen sijainti lainvoimaisella maakuntakaavalla osoitetulla maakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella ja maakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä tarkoittaa sitä, että kyseessä on maakunnallisesti merkittävä asia.</p> <p>Ranta-asemakaava on tarkoitettu pääasiassa lomarakennuspaikkojen osoittamista varten. Kyläsuunnittelussa yleiskaava, jonka perusteella voidaan myöntää rakennuslupia, on oikea kaavamuoto suunnitteluun.</p> <p>Alueen arvoista keskeisimpiä ovat rantaan laskeutuvat pelot, joille aukeaa edustavia näkymiä Luhalahdentieltä. Asemakaavassa on tunnistettu ja turvattu tärkeimmät avoimet maisematilat, mutta samalla osoitettu maisemallisesti hyvin herkkiin paikkoihin loma-asuntotontteja. Kaavan vaikutuksia arvokkaaseen maisemaan tuleekin</p>	<p>Kaava-alue sijaitsee maakunnallisesti arvokkaalla maisema- ja kulttuuriympäristöalueella. Alueen arvotus on maakunnallinen, mutta ranta-asemakaavalla ei ole sellaisia vaikutuksia, että ne olisivat valtakunnallisia tai maakunnallisesti merkittäviä. Vaikutusten voidaan katsoa olevan lähinnä paikallisia tai korkeintaan normaalia maakunnallista tasoa.</p> <p>Ranta-asemakaavassa osoitetaan 4 loma-asumisen rakennuspaikkaa ja 2 vakituisen asumisen rakennuspaikka sekä yksi maatilojen talouskeskusten rakennuspaikka, joka ei ole lain tarkoittamalla rantavyöhykkeellä.</p> <p>Kaurarannan ranta-asemakaava on laadittu siten, että sen pääasiallinen tarkoitus on lomarakennuspaikkojen järjestäminen. Maankäyttö- ja rakennuslain 73 § 2 mom. mukaan sekä rantarakentamista ohjaava yleiskaava että ranta-asemakaava voidaan laatia kyläalueelle. Tällöin ranta-asemakaavan kyläalueella ei sovelleta yhtenäisen vapaan rannan vaatimusta muiden ranta-asemakaavojen tavoin. Kyläalueen laajuutta ja merkitystä tullaan kuvaamaan tarkemmin kaavaehdotusvaiheen kaavaselostuksessa (kaavaselostus ja selostuksen liite nro 8).</p> <p>Ranta-asemakaavan vaikutuksia maisemaan ja kulttuuriympäristöön tarkastellaan lähemmin ja havainnollisemmin kaavaehdotuksessa (kaavaselostus sekä selostuksen liitteet nrot 9 ja 10). Korttelialueet on sijoitettu ja suunniteltu siten, että peltoalueille jää edelleen edustavia näkymiä Luhalahdentieltä.</p>

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
<p>tarkastella vielä lähemmin ja havainnollisemmin, myös rakennetun kulttuuriympäristön sekä maiseman osalta. Samalla tulee selvittää millä keinoin haitallisia vaikutuksia voidaan vähentää. Kaavan vaikutukset eivät saa heikentää maakunnallisesti arvokkaaksi todettuja arvoja ja vaikutukset tulee selkeästi käydä ilmi kaava-aineistosta.</p> <p>Tilan RN:o 7:80 emätilalla (RN:o 2:58) on ollut muunnettu rantaviivaa noin 1,1 km ja emätilasta on muodostettu 5 rantaan rajoittuvaa rakennettua rakennuspaikkaa. Ranta-asemakaavassa on tilalle 7:80 merkitty 5 uutta omarantaista ja yksi ei-omarantainen rakennuspaikka, jolloin 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.</p> <p>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.</p> <p>Kaavaselostuksessa on määritelty suunnittelualueen olevan kyläaluetta. Maakuntakaavan kyläaluetta koskeva kaavamääräys määrittelee, että kylän sijainti ja tarkka raja-alue määritellään yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Kylän suunnittelussa on pyrittävä huomioimaan maaseutua tiiviimpään rakentamiseen sekä otettava huomioon yhdyskuntatekninen huollon järjestäminen ja lähipalvelujen saavutettavuus. Alueen suunnittelussa on huomioitava kulttuurihistorialliset ja maisemalliset piirteet sekä edistettävä alueen omaleimaisuuden säilymistä. Kyläaluemäärittelyssä tärkeää on olemassa oleva kyläalue ja sen sijainti.</p> <p>Nämä maakuntakaavan kaavamääräyksessä määritellyt kyläaluetta ja sen määrittelyä koskevat asiat sekä maakunnallisiin arvoalueisiin liittyvät erityismääräykset tulee huomioida ja selvittää kaavasunnittelussa. Kylän rajausta ei ole määritelty kaavassa eikä yhdyskuntateknistä huoltoa huomioitu. Alueen suunnittelussa on huomioitava kulttuurihistorialliset ja maisemalliset piirteet. Mikäli alue sijaitsee kyläalueella, tulisi suunnittelussa pyrkiä tiiviimpään rakentamiseen ja avata tämä peruste kaavaselostuksessa. Kyläaluesuunnittelussa ranta-asemakaava ei</p>	<p>Ranta-asemakaavan kaavamerkintä MA turvaa peltojen säilymisen avoimina myös tulevaisuudessa. Ilman oikeusvaikutteista kaavaa peltoalueet on mahdollista muun muassa muuttaa kasvatusmetsiköksi istuttamalla niille puita.</p> <p>Maankäyttö- rakennuslakiin 1.5.2017 voimaan tulleen muutoksen jälkeen alueellisen ELY-keskuksen toimivaltaan (valvontavastuuseen) ei kuulu tutkia yksittäisen ranta-asemakaavan mitoitusta, koska asialla ei ole valtakunnallista tai merkittävää maakunnallista vaikutusta. Julkisten varojen (verorahojen) käytön näkökulmasta olisi erittäin tärkeää, että ELY-keskus suuntaisi voimavaroja myös kaavalausunnoissa vain niihin viranomais tehtäviin, jotka sille lain mukaan kuuluvat. Voidaan kuitenkin todeta, että suunnittelualueeseen kuuluvan emätilan alueella keskimääräiseksi mitoitukseksi muodostuu laaditun emätilaselvityksen perusteella 6,8 lay/km, mitä voidaan pitää maltillisena kyläalueen mitoituksena. Ranta-asemakaavan suunnittelua ohjaavassa maakuntakaavassa kyläaluetta koskevana suunnittelumääräyksenä on todettu muun ohella: "Kylän suunnittelussa on pyrittävä ympäröivää maaseutua tiiviimpään rakentamiseen." Laaditun emätilaselvityksen mukaan kantatilan alueelle vapaan rannan osuudeksi muodostuu muunnetusta rantaviivasta laskettuna noin 50 %:a.</p> <p>Maanomistajalla on lakiin perustuva oikeus laadituttaa ranta-asemakaava omistamalleen maa-alueella, eikä yleiskaavan puute ole tälle lakiin perustava este.</p> <p>Nykyiset loma-asunnot on rakennettu rannalle ilman yleiskaavaa tai ranta-asemakaavaa. Emätilaselvityksessä on laskettu kiinteistökohtainen jäljellä oleva rakennusoikeus maaomistajien tasapuolisen kohtelun varmistamiseksi.</p> <p>Kyläalueen laajuutta selvennetään kaavaehdotusvaiheen kaavaselostuksessa ja sen liitteessä nro 8.</p> <p>Kaavamääräyksessä määrätään myös, että kohdemerkinnällä osoitetaan maakunnallisesti merkittävät ja aluerakenteen kannalta keskeiset kylät ja muut maaseutuasumisen keskittymät, joihin on tarkoituksenmukaista ohjata asumista, palveluita ja työpaikkoja. Ranta-asemakaavassa osoitetaan uutta asumista ja on tältä osin tarkoituksenmukainen. Ranta-asemakaavassa osoitetut asumisen ja loma-asumisen korttelialueet tiivistävät alueella jo olemassa olevaa rakentamista, eivät eriytä. Ranta-asemakaavassa rakentaminen ohjataan ranta-alueille siten, että maisemallisesti arvokasta peltoaluetta jää mahdollisimman paljon rakentamiselta avoimeksi.</p>


Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
<p>ole oikea kaavamuoto, vaan kyläalue tulisi suunnitella yleiskaavalla.</p> <p>MRA 74 § Maanomistajan toimesta laadittavan asema-kaavan alueen tulee muodostaa tarkoituksenmukainen kokonaisuus. Tällaisena ei voida pitää toisistaan erillään sijaitsevia maapalasia, joista on myös tiealueet ja osa kulkuyhteyksistä suljettu kaava-alueesta pois. Kulkuyhteydet uusille rakennuspaikoille kokonaisuudessaan tulee osoittaa kaavakartalla, huomioiden mm. maankäyttö- ja rakennusasetus 8 luku 37 §. Suunnittelussa on huomioitava myös, että kulkuyhteydet tonteille ja liittymät tulevat olla turvallisia ja pelastusviranomaisen helposti löydettävissä.</p> <p>MRL 73 § Määrittelee ranta-asemakaavan erityisissä sisältövaatimuksissa että laadittaessa yleiskaavaa tai asemakaavaa (ranta-asemakaavaa) pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueelle on sen lisäksi, mitä yleis- tai asemakaavasta muutoin säädetään, katsottava, että: 1) suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön 2) luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet otetaan muutoinkin huomioon sekä 3) ranta-alueelle jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta. Laadittaessa kaavaa alueelle, johon kuuluu olemassa olevaa kyläaluetta, ei kyläalueelle sovelleta mitä 1 momentin 3 kohdassa säädetään edellyttäen, että virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys otetaan huomioon.</p> <p>Kaavassa ei ole osoitettu virkistysalueita eikä määritelty virkistysalueiden sijaintia tai saavutettavuutta.</p> <p>Pohjakartta ei täytä MRL 54 a ja 54 c kriteerejä. Asemakaavan tulee perustua maastoa kuvaavaan pohjakarttaan. Pohjakartan tulee olla yksityiskohtaisuudeltaan ja tarkkuudeltaan riittävä. Pohjakartassa tulee näkyä myös ympäröivät alueet ja naapurikiinteistöt, tiealueet sekä rantaviiva. Jos asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset, kaavoitusmittauksen valvojan on hyväksyttävä kartta ja kartalle on tehtävä merkintä hyväksymisestä.</p> <p>Ranta-asemakaavan eteläosassa maantien 276 (toiminnalliselta luokaltaan seututie) alue tulee rajata mukaan kaava-alueeseen niiltä osin, joissa tie rajoittuu molemmilta puoliltaan kaavoitettavaan alueeseen.</p>	<p>Alueellisen ELY-keskuksen toimivaltaan ei kuulu arvioida yksittäisen ranta-asemakaavan tarkoituksenmukaisuutta. Ranta-asemakaavan tarkoituksenmukaisuusharkinnasta vastaa Ikaalisten kaupunginvaltuusto ranta-asemakaavan hyväksymiskäsittelyn yhteydessä.</p> <p>Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 8 luvun 37 § koskee sitovan tonttijaon mukaisia asemakaava-alueita, eikä se tule sovellettavaksi miltään osin ranta-asemakaavaa laadittaessa.</p> <p>Ikaalisten kaupunki huolehtii uusille rakennuspaikoille annettavista osoitteista, ja rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on varmistaa, että osoitmerkinnät ovat tarkoituksenmukaiset.</p> <p>Ranta-asemakaavassa esitetty rakentaminen tiivistää jo olemassa olevaa rakentamista.</p> <p>Kaava-alueen läheisyyteen jää riittävästi metsäistä virkistysaluetta. Myös rakentamattomat peltoalueet toimivat läheisen koulun oppilaiden virkistysalueina ainakin talviaikana (hiihto ym.).</p> <p>Tevaniemen kylän alueella on yleinen uimaranta.</p> <p>Pohjakartta on hyväksytty Ikaalisten kaupungin toimesta 4.7.2019, ja se on tältä osin lainvoimainen.</p> <p>Kaava-aluetta laajennetaan kaavaehdotusvaiheessa lausunnon mukaisesti</p>

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
<p>Pirkanmaan ELY-keskus esittää selvitettäväksi, voidaanko kulku maantieltä 276 järjestää kaava-alueen eteläosan RA-kortteliin ½ kiinteistön 143-431-2-87 nykyisen liittymän akutta. jos kulkuyhteyttä ei voida toteuttaa jo rakennetun liittymän kautta, tulee nykyisen kiinteistön 143-431-2-87 liittymän ja uuden RA-rakennuspaikoille johtavan liittymän välisen etäisyyden olla vähintään 100 metriä, kun kyseessä on seututie.</p> <p>Ranta-asemakaavaluonnoksessa esitetty liittymän paikka ei ole hyväksyttävä. Uudelle liittymälle tulee hakea liittymälupa ennen rakennuspaikkojen lohkoamista tai rakennuslupien myöntämistä. Kaava-alueen pohjoisosassa kulku maantieltä 276 uusille rakennuspaikoille tulee järjestää kiinteistölle 143-431-2-109 johtavan liittymän kautta, mikä edellyttää tarvittavien rasitteiden muodostamista rakennuspaikkojen lohkomistoimituksessa.</p> <p>ELY-keskus ei ota kantaa luontoon liittyviin kysymyksiin luontoselvityksen puuttuessa. Kaavan laatimisen yhteydessä tulee tehdä luontoselvitys.</p> <p>Asemakaava kuuluu ELY-keskuksen MRL 18.2 § mukaisen valvontatehtävän piiriin. ELY-keskus lausuu asemakaavan valmisteluaineistosta ja kaavaehdotuksesta (MRA 28 §).</p> <p>ELY-keskuksen näkemyksen mukaan luonnoksen mukaisessa muodossa MRL:n mukaiset sisältövaatimukset eivät täyty. Alueella tulisi laatia yleiskaava, jossa määritellään rakentamisoikeudet huomioiden maanomistajien tasapuolinen kohtelu ja mitoitus suhteessa erityisominaisuuksiin ja maisemaan laajemmin.</p>	<p>Kiinteistö 143-431-2-87 ei kuulu ranta-asemakaavan alueeseen, joten sen kautta ei ole mahdollista osoittaa kaavassa kulkuyhteyttä kortteliin nro 1. Mikäli korttelin nro 1 kulkuyhteys järjestettäisiin ELY-keskuksen ehdottamalla vaihtoehtoisella tavalla, aiheuttaisi se ylimääräisen (turhan) maisemahaitan avoimena säilytettävässä peltomaisemassa. Lisäksi kun huomioidaan se tosiasia, että seututien yhteydessä on jo nyt kaavaselostuksen liitteessä 8 esitetyllä kyläalueella noin 20 suoraa tonttiliittymää ja noin 10 yksityistie/rasitetieliittymää, kahta uutta loma-asunnon rakennuspaikkaa koskeva uusi liittymä yleiselle tielle ei muodosta mitenkään merkittävää muutosta/lisäystä nykytilanteeseen verrattuna.</p> <p>Liittymälupaa tulee hakea ranta-asemakaavaan perustuen, kun liittyminen yleiseen tieverkostoon tulee ajankohtaiseksi.</p> <p>Pohjoisosan uusille rakennuspaikoille liikennöinti maantielle 276 tulee tapahtumaan nykyisen liittymän kautta. Olemassa olevan kulkuyhteyden uudet käyttöoikeudet ratkaistaan rasite- tai yksityistietoimituksella.</p> <p>Luontoselvitys on laadittu kaava-alueesta kevään/kesän 2019 aikana, ja sen tulokset huomioidaan kaavaehdotusta laadittaessa.</p> <p>Ranta-asemakaavalla ei ole laissa tarkoitettuja valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia vaikutuksia. Vaikutukset ovat paikallisia tai korkeintaan vaikutukset ovat normaalia maakuntatasoa. Selvennyksenä todettakoon, että pelkästään se, että jokin yksittäinen asia on maakunnallisesti tärkeä, ei tarkoita automaattisesti, että siitä aiheutuvat vaikutukset olisivat maakunnallisesti merkittäviä.</p> <p>Ranta-asemakaava on laadittu siten, että siinä huomioidaan maanomistajien yhdenvertainen kohtelu. Yleiskaavan puuttuminen ei ole laissa todettu este ranta-asemakaavan laadinnalle ja käsittelylle.</p>
<p>Pirkanmaan maakuntamuseon lausunto (14.8.2019)</p> <p>Kaava-alue sijoittuu kulttuurimaisemaan, joka omaa maakunnallisia erityisiä arvoja niin laajempaan maisema-alueena kuin rakennettuna kulttuuriympäristönäkin (Kallionkielen – Tevaniemen – Riittialan maisema-alue; Tevaniemen kulttuurimaisema). Alueen arvoista keskeisimpiä ovat rantaan laskeutuvat pellot, joille aukeaa edustavia näkymiä vanhat piirteensä säilyttäneeltä Luhalahdentieltä. Asemakaavassa on tunnistettu ja turvattu tärkeimmät avoimet maisematilat, mutta samalla osoitettu maisemallisesti hyvin herkkiin paikkoihin loma-asuntotontteja. Vaikka rakennusoikeus on osoitettu käytettäväksi</p>	<p>Ranta-asemakaavan vaikutuksia maisemaan ja kulttuuriympäristöön tarkastellaan lähemmin ja havainnollisemmin kaavaehdotuksessa. Peltoalueille jää edelleen edustavia näkymiä Luhalahdentieltä.</p>

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
<p>useammassa eri rakennuksessa, on uudisrakennusten sovittaminen maisemaan haasteellista. Kaavan vaikutuksia arvokkaaseen maisemaan tuleekin tarkastella vielä lähemmin ja havainnollisemmin. Samalla tulee selvittää millä keinoin haitallisia vaikutuksia voidaan vähentää.</p> <p>Suunnittelualueelta ei tunneta kiinteitä muinaisjäännöksiä, muita arkeologisia kulttuuriperintökohteita tai irto löytöjä. Ennen 1800-lukua kaava-alue on suureksi osaksi ollut Kyrösjärven pohjaa tai rantaniittyä. Topografian perusteella alueen arkeologista potentiaalia voidaan pitää vähäisenä. Maakuntamuseo ei edellytä kaavahankkeeseen liittyen arkeologista inventointia. Jos kaavaprosessin yhteydessä tulee kuitenkin tietoa tai havaintoja mahdollisista arkeologisista kohteista tai löydöistä, tulee niistä viipymättä olla yhteydessä maakuntamuseoon.</p>	<p>Mahdolliset arkeologiset havainnot ilmoitetaan viipymättä tiedoksi maakuntamuseolle.</p>
<p>Pirkanmaan liiton lausunto (8.8.2019)</p> <p>Kaavoitettava alue kuuluu Pirkanmaan liiton suunnittelualueeseen. Alueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040. Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu maaseutualueeksi. Tevaniemen kyläkeskus on osoitettu kohdemerkinnällä suunnittelualueen eteläosaan. Koko suunnittelualueella koskee maakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen erityisominaisuusmerkintä, joka osoittaa Kallionkielen – Tevaniemen – Riittialan kulttuurimaiseman. Tevaniemen kylä kuuluu Pirkanmaan maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaisiin maatalousmaisemiin, jotka perustuvat selvitykseen ”Kulttuurimaisemat 2016”. Selvitykseen pohjautuen Tevaniemen keskustan rakennuskulttuurin ydinalueet on osoitettu maakuntakaavaan maakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi. Suunnittelualueella koskien maakuntakaavassa on lisäksi yleismääräys hyvien ja yhtenäisten peltoalueiden turvaamisesta tuotantokäyttöön, joka perustuu selvitykseen ”Hyvät ja yhtenäiset peltoalueet Pirkanmaalla” (2016).</p> <p>Suunnittelualue sijaitsee Tevaniemessä, joka on kulttuuriympäristön ominaispiirteiltään maakunnallisesti arvokasta aluetta maisemansa ja rakennetun ympäristön osalta. Selostuksessa ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettyihin kaavan tavoitteisiin on hyvä täydentää tavoite uuden rakentamisen toteuttamisesta arvokkaaseen kulttuuriympäristöön soveltuvalla tavalla.</p> <p>Kaurarannan alueen jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää huomiota siihen, että ranta-asemakaava on tarkoitettu suunnitteluvälineeksi pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi, ei vakituisen asutuksen toteuttamisen välineenä.</p> <p>Kaavan jatkovalmistelussa tulee kiinnittää huomiota alueen rantarakentamisen määrän mitoitusperusteisiin. Kaavaselostuksessa ja emätilatarkastelussa kuvataan suunnitteluratkaisun pohjautuvan rantamitoitukseen 8 loma-asuntoyksikköä kilometrillä. Käytetty mitoitus on korkea verrattuna Pirkanmaalla yleisesti käytettyyn mitoitukseen. Lisäksi kulttuuriympäristöjen arvoalueilla ra-</p>	<p>Kaurarannan ranta-asemakaava on laadittu pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi. Lisäksi kaavan toivotaan edistävän Tavaniemen kylän säilymistä elinvoimaisena. Ranta-asemakaava toteuttaa maakuntakaavan tavoitetta, jonka mukaan kyläalueelle (a) on pyrittävä ympäröivää maaseutua tiiviimpään rakentamiseen.</p> <p>Suunnittelualueeseen kuuluvan emätilan alueella keskimääräiseksi mitoituksesi muodostuu laaditun emätilaselvityksen perusteella 6,8 lay/km, mitä voidaan pitää maltillisena kyläalueen mitoituksena. Laaditun emätilaselvityksen mukaan kantatilan alueelle vapaan rannan osuudeksi muodostuu muunnetusta rantaviivasta lasketuna noin 50 %:a.</p>

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
<p>kentäminen tulee sovittaa ympäristöön ensisijaisesti mitoitusmadaltamalla. Muita ranta-alueita korkeampi mitoitus ei ole myöskään maanomistajien tasapuolisen kohtelun kannalta perusteltua. Mitoitusarvon tulee vastata ympäristöarvoltaan vastaavanlaisilla ranta-alueilla käytettyä mitoitusta.</p> <p>Suunnittelualueen peltovaltaisuudesta ja käytetystä korkeasta mitoituksesta johtuen kaavaluonnoksessa esitetään ratkaisua, jossa rantarakentamista sijoituu pelto-alueille. Alueen kulttuurimaiseman ominaispiirteiden säilymisen sekä hyvän ja yhtenäisen peltoalueen turvaamisen kannalta suunnittelussa tulee tavoitella ratkaisua, jossa peltoalueita ei jouduta pirstomaan asuntojen ja tiestön rakentamisella, ja arvioida ratkaisua vaikutustenarvioinnissa peltoalueisiin liittyvien arvojen kannalta.</p> <p>Suunnittelualueelle sijoittuva olemassa oleva maatilan talouskeskus on maakuntakaavan taustaselvityksessä "Kulttuurimaisemat 2016" tunnistettu rakennuskulttuurin ydinalueeksi (Kauppamäen pihapiiri) ja osoitettu maakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi. Maakuntakaavamääräyksen mukaan alueen suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä tulee turvata ja edistää alueen kaupunkikuvan ja rakennusperinnön arvojen säilymistä ja edelleen kehittämistä. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen. Aluetta koskevien kulttuuriympäristöarvojen vaalimiseen liittyvät maakuntakaavassa osoitetut tavoitteet on hyvin tuotu ranta-asemakaavan yleismääräyksiin. Niiden ohella on perusteltua tarkastella suojelumääräysten täydentämistä AM-merkintään ja erillisten rakennussuojelumerkintöjen tarve. Tavoitteena tulee olla maakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön säilyminen. Tarvittavien merkintöjen tulee perustua riittäviin selvityksiin alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteistä.</p> <p>Kaavaselostusta on hyvä ajantasaistaa maakuntakaavatilanteen kuvauksen osalta. Korkein hallinto-oikeus on käsitellyt maakuntakaavaa koskeneet valitukset ja Pirkanmaan maakuntakaava on saanut lainvoiman. Pirkanmaan maakuntakaava 2040 on voimassa sellaisenaan kuin siitä päätettiin maakuntavaltuustossa.</p> <p>Pirkanmaan liitto toteaa, että Kaurarannan ranta-asemakaavaluonnoksen aineistoja tulee täydentää lausunnon selosteosassa kuvatulla tavalla. Lisäksi kaavan jatko-suunnittelussa tulee ottaa huomioon edellä esitetty muu ohjeistus.</p>	<p>Lisäksi Pirkanmaan liiton tulisi huomioida, että 1.5.2017 voimaan tullut maankäyttö- ja rakennuslain muutos mahdollistaa kyläalueisiin kuuluvilla ranta-alueilla muista ranta-alueista tiiviimpää rakentamista. Aiemmin käytetyt mitoitusnormit sellaisenaan eivät sovellu vertailupohjaksi Kaurarannan ranta-asemakaava-alueella.</p> <p>Laadittu ranta-asemakaava tiivistää rakentamista kylän alueella. Kaavalla pyritään nimenomaisesti välttämään rakentamisen pirstoutumista.</p> <p>Maatilan talouskeskuksen (AM) alueelle lisätään kaavaehdotusvaiheessa kaavamerkintä (s), joka varmistaa paikallisesti merkittävän pihapiirin säilymisen. Uudisrakentaminen ja rakennuksissa suoritettavat korjaus- ja muutostoimenpiteet sekä muut ympäristöön kohdistuvat toimenpiteet tulee toteuttaa siten, että pihapiirin maisemallinen ilme säilyy.</p> <p>Muutokset tehdään esityksen mukaisesti.</p>
<p>Mielipide A (29.7.2019)</p> <p>Haluamme esittää seuraavat epäkohdat koskien Kaurarannan ranta-asemakaavaa 143-423-7-80.</p> <ul style="list-style-type: none"> Rakennuspaikka maisemallisesti arvokkaalla peltoalueella avoimella paikalla. 	<p>Ranta-asemakaava toteuttaa maakuntakaavan mukaista kyläalueen tiivistämistä.</p> <p>Olemassa olevien loma-asuntojen väliin jäävä uusi rakennuspaikka aiheuttaa muita vähäisemmän maisemahaitan.</p>

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
<ul style="list-style-type: none"> Mökit ovat aivan liian lähekkäin toisiaan (ranta-alueen mökkitiheys), mikäli kortteli 5/1 rakennetaan. Liian tiheä rakentaminen vaikuttaa mm. virkistyskäyttöön. Viereisten mökkien arvon aleneminen. kaavaluonnoksessa mainitut kauppa, bensasema sekä pankkipalvelut eivät ole toimineet Tevaniemessä moneen vuoteen. 	<p>Koska kortteli nro 5 varaa vain noin 60 metriä rantaviivan, sillä ei voida katsoa olevan itsenäisenä kokonaisuutena erityistä virkistysarvoa.</p> <p>Alueen palveluihin liittyvät seikat korjataan ja ajantasaitetaan kaavaehdotukseen.</p>
<p>Mielipide B (26.7.2019)</p> <p>Haluamme esittää seuraavia epäkohtia koskien Kaurarannan ranta-asemakaavan 143-423-7-80 kortteli numeroa 5/1 RA.</p> <ul style="list-style-type: none"> Rakennuspaikka maisemallisesti arvokkaalla peltoalueella avoimella paikalla. Mökit liian lähekkäin toisiaan (ranta-alueen mökkitiheys), jos kortteli 5/1 rakennetaan Ostaessamme Kesäranta kiinteistöä, meille vaikutettiin, ettei rannoille saa rakentaa enempää. Tiheä rakentaminen vaikuttaa virkistyskäyttöön. Viereisten mökkien arvon aleneminen. Kaavaluonnoksessa mainitut kauppa ja pankkipalvelut eivät ole toimineet Tevaniemen kylässä vuosiin. 	<p>Ranta-asemakaava toteuttaa maakuntakaavan mukaista kyläalueen tiivistämistä.</p> <p>Olemassa olevien loma-asuntojen väliin jäävä uusi rakennuspaikka aiheuttaa muita vähäisemmän maisemahaitan.</p> <p>Rannan jäljellä olevaan rakennusoikeuteen vaikuttavat monet eri tekijät. Pääsääntöisesti ranta-asemakaavalla on mahdollista ratkaista sellaisia rakentamisoikeuteen liittyviä kysymyksiä, joita rantarakentamisen poikkeamislupamenettelyssä ei voida käsitellä.</p> <p>Lisäksi Kaurarannan tilan rantarakentamisen määrään on ollut vaikutusta sillä, että ranta-asemakaavassa on siirretty emätilalle kuuluva toteutumaton rakennusoikeus kokonaisuudessaan Kaurarannan käytettäväksi. Ranta-asemakaavavan toteutumisen jälkeen emätilan alueelle ei jää rantarakennusoikeutta.</p>
<p>Mielipide C (18.7.2019)</p> <p>Huomautuksemme koskee kaava-alueelle haettavaa rakennusoikeutta erillispientalojen korttelialueelle AO 3/2. Ranta-asemakaavoitus on pääosin tarkoitettu loma-asumista varten, mutta tältä osin suunnitteilla oleva kaavoitus antaa poikkeuksen tähän. On huomioitavaa, että vakituinen asuminen kuormittaa ympäristöä enemmän. Suunnitelma asettaa myös tontin omistajat eriarvoiseen asemaan.</p> <p>Miten maakunnallisesti merkittävä alue huomioidaan, kun kerran avointen maisematilojen säilymiseen ja uusien rakennuspaikkojen sijaintiin on kiinnitettävä erityistä huomiota? Tässä kyseisessä kaavaehdotuksessa maaseudullisesti arvokas järvenrantapello hävitetään suurelta osin. Jo idyllisen järvi- sekä peltomaiseman rikkoutuminen erillispientalojen 8AO 3/2) rakentamisen jälkeen on peruuttamaton menetys. Kulttuurimaisema on arvokas ja rakentamisen pitäisi keskittyä ennen kaikkea kyliin eikä pelloille. Pellot ovat maisemaltaan arvokkaita, eikä niille pitäisi osoittaa mahdollisia rakennuspaikkoja.</p> <p>Taloudellista arvoa/vaikutusta ei ole suunnitelman mukaan kuin maaomistajalle. Tämä ei suoranaisesti pidä paikkaansa. Kiinteistö 143-431-2-109 Mäntyrinne menettää jälleenmyyntiarvoaan järvi- sekä peltomaiseman (kulttuurimaisema) menetyksen jälkeen. Puhumattakaan kuinka valmisteilla oleva kaava vaikuttaa kiinteistön mai-</p>	<p>Laadittu ranta-asemakaava on laadittu siten, että se täyttää maankäyttö- ja rakennuslain vaatimukset. Kaava on laadittu pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi laissa edellytetyssä laajuudessa.</p> <p>Ranta-asemakaavassa suojellaan rakentamisen ulkopuolelle jäävät avoimet peltoalueet MA-kaavamerkinällä. Ilman oikeusvaikutteista kaavaa peltoalueet on mahdollista muun muassa muuttaa kasvatusmetsiköksi istuttamalla niille puita.</p> <p>Myös pellot ovat osa kylä-alueetta.</p> <p>Omalta kiinteistöltä avautuva maisema ei voi olla perusteena rakentamisen kieltämiseen viereisen kiinteistön alueella.</p>

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
<p>semalliseen viihtyvyyteen ja synnyttää mukanaan maise-mahaitan kiinteistölle 143-431-2-109 Mäntyrinne. Oikeuskäytännön mukaan kiinteistöltä, oman kiinteistön ulkopuolellekin, avautuva maisema muodostaa osan kiinteistön arvosta. Se on siis otettava huomioon kiinteistöä arvotettaessa erityisesti negatiivisten maisemamuutosten tapauksissa, joissa maiseman haitallinen muutos samalla pudottaa kiinteistön arvoa.</p> <p>”Palvelut: Lähimmät palvelut sijaitsevat kaava-alueen läheisyydessä. Palveluita ovat mm. pankki, kauppa, koulu ja huoltoasema.” Huomautettavaa tässä on, että kaavassa esitetyistä palveluista on vain koulu toiminnassa, joten muu on virheellistä tietoa. Vielä huomioitavaa on, kun myöhemmin esitetään kaavan tukeutuvan olemassa oleviin palveluihin, jotka aikaisemmin mainittiin.</p> <p>Tulvavyöhykeriski on myös olemassa edellä mainitulle erillistalojen korttelialueella. Rakentamiseen käytettävä maapohja on vanhaa Kyrösjärven pohjaa. Kivikauden lopulla ja varhaismetallikaudella rantaviiva on ollut +87-88 m korkeudella. Kyrösjärven vedenpinnan korkeuden ollessa +83,2 m (N2000). Rakennukset ovat esityksen mukaan perustettava siten, että kosteudelle arat rakenteet ovat vähintään korkeustasossa +85,80 m (N2000), tämän mahdollistaminen vaatii kyseiselle tontille suurta pengertämistä ja maanmuokkausta. Miten kuntien viranomaiset osallistuvat laissa tarkoitettuun tulvariskien hallinnan suunnitteluun? Tulvariskiä ei ole tässä ranta-ase-makaavassa huomioitu millään muotoa. Katso tulvakart-tapalvelun tulosteliite 1 ja 2.</p> <p>Huomioitavaa on myös mahdollisesti lisääntyvä tieliikenne, joka on kiinteistön Mäntyrinne rasitteena. Tämä suunnitelma on kaksinkertaistamassa alueella tapahtuvan liikennöinnin.</p> <p>Jos maaseutukylille halutaan elinvoimaa, silloin ensisijaisesti kylälle on taattava myös palvelut, ja näiden kehittämiseen on myös kunnan velvoite osallistua. Näin ollen pystytään kehittämään vastuullista ja kestävästä yhdyskuntarakennetta, joka ylläpitää elinvoimaa kasvukeskusten ulkopuolella. Vasta sitten voidaan ratkaista rakentamiseen liittyvät ongelmat ja kaavoittaa aluetta huomioiden maakunnallisesti arvokas kulttuurimaisema ja sen perimän säilyttäminen. Pidämmekin maaseudun rauhallisuutta ja viihtyvyyttä uhattuina kyseisellä ranta-ase-makaavan valmistelulla.</p>	<p>Kiinteistö 143-431-2-109 Mäntyrinne ja rannan väliin ranta-ase-makaavassa on suunniteltu matalaa, yksikerroksista rakentamista. Kaavaehdotusvaiheessa rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus kortteissa 3 vähennetään rakennusjärjestyksen mahdollistamasta 400 kerrosneliömetristä 300 kerrosneliömetriin.</p> <p>Alueen palveluihin liittyvät seikat korjataan ja ajantasais-tetaan kaavaehdotukseen.</p> <p>Kaavassa esitetty alin rakentamiskorkeus on Ikaalisten kaupungin rakennusjärjestyksen mukainen. Alla on valokuva korttelin 3 rantaviivasta tammi/helmikuun 2020 vaihteesta, jolloin Kyrösjärven vedenpinta oli ylimmillään.</p>  <p>Rakennusaloja tarkennetaan jonkin verran kaavaehdotusvaiheessa. Asuinrakennusten rakentamisen ei edellytä rakennusaloilla merkittävään pengertämistä.</p> <p>Ranta-ase-makaavassa osoitettu rakentamisen määrä ei aiheuta merkittävää kasvua liikennemäärissä.</p> <p>Yleensä asiat toteutuvat toisin päin. Kun alueella on riittävästi ostovoimaa / asiakaskuntaa, alueelle syntyy myös palveluita.</p>

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
<p>Nämä ratkaisut eivät tue kestävästä yhdyskuntarakentamisesta, eivätkä ota tarpeeksi huomioon maaseudun rakentamisen rajoituksia. Myöskään asemakaava ei ole linjassa kunnan muiden rakennuslupapäätösten kanssa. Pyydämme ottamaan huomioon tasapuolisen kohtelun, sekä huomioimaan parhaan mahdollisuutemme mukaan antamamme kirjalliset huomiot Kaurarannan asemakaavasta.</p>	<p>Laadittu ranta-asemakaava toteuttaa maanomistajien yhdenvertaista kohtelua. Rakennuspaikkakohtaiset rakennusoikeudet eivät ole mitenkään erityisen suuria, eivätkä ne poikkeaa kaupungin rakennusjärjestyksestä tai viime vuosina laadituista muista ranta-asemakaavoista.</p>

Turussa 25.11.2020

Nosto Consulting Oy



Pasi Lappalainen
dipl.ins.