

27.05.2023

Saarelaisen ranta-asemakaavan muutos, Lievestuore

Kaavaluonnoksesta saadusta lausunnosta kaavoittajan vastineet niihin.

Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 1.12.2022- 5.1.2023

Keski-Suomen ELY-keskus, 27.1.2023 annetun lausunnon sisältö

Kaavaselistusta tulee korjata ja täydentää maakuntakaavaa koskevien tietojen osalta. Keski-Suomen tarkistettu maakuntakaava (lainvoima 28.1.2020) *korvasi* kaikki voimassa olevat maakuntakaavat. Lisäksi tällä hetkellä on vireillä Keski-Suomen maakuntakaava 2040. Kaavan osallisiin viranomaisiin tulisi lisätä Keski-Suomen liitto.

Vastine:

Kaavaehdotuksen selostukseen on korjattu ja lisätty em. lausunnon kohdat

Laadittavan ranta-asemakaavan suhdetta oikeusvaikutteiseen yleiskaavaan on hyvä avata kaavaselistuksessa myös sanallisesti (MRA 25 §).

Vastine:

Kaavaehdotuksen kohtaan 1.4.4. Lievestuoreenjärven rantaosayleiskaava ja kaavamutoksen vaikutukset rakennuspaikkojen ryhmittelyyn, on vertailtu ranta-asemakaavan suhdetta Lievestuoreenjärven rantaosayleiskaavaan.

Kaavakartalla selitettyjen kaavamerkintöjen mukaan kaavaluonnoksessa ei ole käytetty lainkaan ohjeellista tontin/rakennuspaikan rajaa kuvaavaa merkintää, mitä ranta-asemakaavoissa usein käytetään osoittaessa kortteleihin rakennuspaikkoja. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan (116 §) rakennuspaikan sopivuus ratkaistaan asemakaavassa. Kiinteistönmuodostamislain (32 §) mukaan asemakaava-alueella lohkominen on suoritettava niin, että se ei vaaranna kaavan toteutumista.

Vastine:

Kaava-alue on pääosin rakennettu. Ohjeelliset rakennuspaikat on lisätty kaavakarttaan.

Lausunnolla olevassa ranta-asemakaavaluonnoksessa on annettu pientalovaltaiselle asuntoalueelle (AP-alueelle) rakennuspaikan pinta-alaa koskevia määräyksiä. Kyseisissä määräyksissä on mm. määrätty, että mikäli rakennuspaikka voidaan ennen käyttöönottoa liittää keskitettyyn vesijohto- ja viemäriverkkoon, on rakennuspaikan pinta-alan oltava vähintään 2000 m². Kaavaluonnoksessa AP-alueelle numeroituja rakennuspaikkoja sijoittuu eri tilojen alueelle. Edellä esitettyyn nähden ELY-keskus katsoo, että rakennuspaikkojen muodostamiseen liittyvien merkintöjen ja määräysten selkeyteen tulee kiinnittää jatkotyössä huomiota. Kaavakartan pitäisi olla rakennuspaikkojen rajojen ja lukumäärän osalta olla ymmärrettävä myös siinä tapauksessa, että

pohjakartta ei ole näkyvillä. Joissakin ranta-asemakaavoissa on käytetty määräystä, että kaavassa osoitettua rakennuspaikkojen lukumäärää ei saa ylittää. Tällä on pyritty varmistamaan maanomistajien tasapuolinen kohtelu ja mitoituksen mukainen rakennuspaikkojen muodostuminen.

Vastine:

Kaava-alueen liittämistä Saarilampi-Simunon vesiosuuskuntaan on tutkittu, mutta yhteisesti on tultu tulokseen, ettei hanketta ole toistaiseksi järkevää tehdä.

Ranta-asemakaavassa osoitettuja rakennuspaikkojen lukumäärää ei saa ylittää. Tämä määräys on lisätty kaavamääräyksiin.

Tilat Maininki 410-406-10-156 ja Mäntyranta 410-407-10-146 ovat yhdistetty saman omistajan toimesta, joten kaavatontti ulottuu kahdelle tilalle. Samoin tilaan Kiviranta 410-407-10-136 on ostettu lisämaaksi tila 410-407-10-159. Siitä on osa yhdistetty Kivirannan AO rakennuspaikkaan, jotta 5000m² tonttikoko täyttyy.

ELY-keskus pyytää myös tarkistamaan, että tulisiko kaavakartalla AP merkinnän sijaan käyttää AO-merkintää. Ainakin kaavaselistuksessa vakituisen asunnon rakennuspaikoista kerrottaessa on käytetty AO merkintää. Kaavamerkintöjen selitys- ja määräysosio tulee tarkistaa ja varmistaa, että esitetyt merkinnät ovat niistä annetun asetuksen mukaisia (mm. rakennusala).

Vastine:

Korjataan AP-merkinnät AO-merkinnöiksi kaavakartaan ja selostukseen

Vaikutukset luonnonympäristöön osiossa (kaavaselistus, kohta 3.2) ei tuoda esiin vaikutuksia luonnonympäristöön. Nämä mainitaan kylläkin selostuksen osiossa 1.4. Tieto em. vaikutuksista tulee esittää oikeassa kohdassa kaavaselistusta.

Vastine:

Vaikutukset luonnonympäristöön osio siirretty kohtaan 3.2.

Kaavaselistuksen mukaan liitteenä on muistio viranomaisneuvottelusta. Kyseiselle liitteelle on mainittu selostuksessa kaksi eri päivämäärää 24.8.2021 ja 24.11.2021. Neuvottelu on pidetty 24.8.2021. Muistiota ei ollut mukana ELY-keskukselle toimitetussa lausuntopyyntö- materiaalissa ja se tulee liittää osaksi kaavamateriaalia.

Vastine:

Päivämäärä korjattu. Muistio liitetään kaava-asiakirjoihin.

Muutoksen lisäksi kaavatyössä on kyse ranta-asemakaava-alueen laajentamisesta ja se voisi näkyä selkeämmin asiakirjoista. Lisäksi ELY keskus muistuttaa asemakaavan seurantalomakkeen täyttämistä TYVI järjestelmässä. Seurantalomake tulee liittää osaksi kaava-asiakirjoja.

Vastine:

Ranta-asemakaavan alueen laajentuminen johtuu kahden tontinomistajan maanhankinnoista kasvattaa tontin kokoa vakituksen asumisen vaatimukset täyttäväksi sekä metsäalueiden (M-alue) hankinnoista.

TYVI-seurantalomake tehdään kunnan toimesta ja se liitetään kaava-asiakirjoihin.

Pohjakartan laadinnan osalta on huomioitava se, mitä maankäyttö- ja rakennuslain 54 a-c §:ssä on säädetty.

Vastine:

Pohjakartta on laadittu em. lain pykälien mukaan, ja sen on hyväksynyt Laukaankunnan maanmittausinsinööri Timo Takanen.