

Karhen osayleiskaava

2. EHDOTUSVAIHEEN LAUSUNNOT JA VASTINEET

Kaavan 2. ehdotus oli nähtävillä ja lausuttavana 15.1. – 24.2.2025. Lausuntopyyntöön vastasi 13 tahoja: Pirkanmaan ELY, Pirkanmaan liitto, Pirkanmaan maakuntamuseo, Kasvatus- ja opetuslautakunta, Hyvinvointilautakunta, Ylöjärven Vesi Oy, Viljakkala-neuvosto, Suomen metsäkeskus, Metsänhoitoyhdistys Pirkanmaa, MTK-Viljakkala, Väylävirasto, Pirkanmaan hyvinvointialue ja Suomen luonnonsuojeluliiton Ylöjärven yhdistys ry. Lausuntoja on osin tiivistetty, ja huomioitavat kohdat on numeroitu raportoinnin yhteydessä.

LAUSUNTO	VASTINE
<p>Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus</p> <p>Yleiskaava-alueen kuivan maan rakennuspaikkojen laskelmasta käy ilmi, että suunnittelualueelle olisi mahdollista osoittaa enintään 195 kuivan maan rakennuspaikkaa. 1) Rakennuspaikoista vain murto-osa ollaan osoittamassa kaavassa, mikä voi johtaa yhdyskuntarakenteen kannalta ei-tavoiteltuun rakentamiseen. 2) ELY-keskus pitää toivottavana, että rakentamista ohjattaisiin esimerkiksi useammalla edullisuusvyöhykkeellä, vaikka Karhen alueelle ei nykytilanteessa arvioida kohdistuvan merkittäviä rakentamispaineita.</p> <p>3) Kaavaehdotuksen valmistelu pitkän ajan kuluttua kaavan vireilletulosta edellyttäisi kaavan laatimisen lähtökohtien perusteellista uudelleentarkastelua. Suunnittelutyön kannalta olisi johdonmukaista, että osallistumis- ja arviointisuunnitelma olisi asetettu nähtäville ennen toisen kaavaehdotuksen valmistelemista.</p> <p>4) ELY-keskus pitää yli viiden rakennuspaikan mitoitusta muunnettua rantaviivakilometriä kohden korkeana ja arvokkaiden kulttuuriympäristöjen alueella tulisi harkita tätäkin väljempää mitoitusta.</p> <p>Kaavaratkaisun tulee täyttää AKL 73 §:ssä säädetyt ranta-alueiden loma-asutusta koskevan yleiskaavan erityiset sisältövaatimukset.</p> <p>5) Suunnittelualueen rantojen rakentamistiheys on nykytilanteessa kaavaselostuksen mukaan varsin korkea, yli 10 rakennuspaikkaa</p>	<p>1) Vain osa kuivan maan emätilaselvityksen mukaisista rakennuspaikoista on osoitettu kaavassa. Rakennuspaikat on osoitettu kaavassa ensisijaisesti silloin, kun maanomistajan toiveet ja kaavoituksen näkemys rakennuspaikkojen soveltuvuudesta osuvat yhteen, tai jos tilalla ei ole muita vaihtoehtoja, mihin rakennuspaikat voisi sijoittaa. Jos maanomistaja ei ole osoittanut toiveita, ja tilalla on käytettävissä useita rakentamiseen soveltuvia sijainteja, on maanomistajille jätetty mahdollisuus valita parhaat rakentamisen paikat. Tämä siksi, että kaavaan merkittyä rakennuspaikkaa ei ole mahdollista poikkeamisluvalla siirtää, ja kaavassa on pyritty paikallistuntemusta hyödyntävään joustavuuteen. Rakennuspaikkojen sijainteja ohjataan kaavamerkinöillä MA-2, MU-1 ja MY-1, näillä alueilla uusien rakennuspaikkojen muodostaminen on kielletty. Käytännössä sijoittamisluvan perusteella myönnettävät uudet asuinrakennuspaikat ovat mahdollisia vain M-5 alueella, ranta-alueen ulkopuolella. Kaiken kaikkiaan odotettavissa oleva uudisrakentaminen on niin vähäistä, ettei sillä katsota olevan merkitystä yhdyskuntarakenteen kannalta. Tärkeintä on ohjata uudisrakentamisen sijaintia luonnon, maiseman ja kulttuuriympäristön arvojen perusteella.</p> <p>2) Ehdotusta valmisteltaessa tutkittiin vyöhykkeiden osoittamisen tarpeellisuutta ja todettiin, että useiden vyöhykkeiden osoittaminen vaikuttaisi keinotekoiselta. Kaava-alueen eri osissa rakentamisen edellytykset poikkeavat suhteellisen vähän toisistaan, joten kuivan maan aluetta ei ole tarkoituksenmukaista jakaa</p>

muunnettua rantaviivakilometriä kohden, mikä ei puolla uusien omarantaisten rakennuspaikkojen myöntämistä alueelle. Kaavaehdotuksessa rakentamistiheys nousee entisestään yli 11 rakennuspaikkaan. Alueen rannoille kohdistuva huomattavan tiivis, osittain vakituiseen asumiseen tarkoitettu rakentaminen aiheuttaa haasteita maisema-arvojen säilyttämiseen ja yhdyskuntarakenteen kestävyteen esimerkiksi vesi- ja viemäriverkostojen ja rakentamattomien yhtenäisten ranta-alueiden riittävyyden kannalta.

6) Kaava-alue sijaitsee järvien rannalla, ja tulvariskit on syytä huomioida sijoittaessa alueelle rakentamista ja muita toimintoja. Alimmalla suositeltavalla rakentamiskorkeudella tarkoitetaan korkeustasoa, jonka alapuolelle ei tulisi sijoittaa kastuessa vaurioituvia rakenteita. Karhejärvellä alin suositeltava rakentamiskorkeus saadaan lisäämällä korkeuteen N2000 +108,86 m paikkakohtainen aaltoiluvara. Paikkakohtainen aaltoiluvara riippuu mm. rannan muodosta ja tuulen pyyhkäisymatkasta. Suurilla järvillä aaltoiluvara vaihtelee huomattavasti paikan mukaan. --- Alin suositeltava rakentamiskorkeus olisi hyvä olla kaavan yleismääräyksissä, sillä pelkkä rakennuksen sijoittaminen tarpeeksi kauas rannasta ei takaa alimman suositeltavan rakentamiskorkeuden toteutumista. Niiden järvien osalta, joilla ei ole määritetty alinta rakentamiskorkeutta, on tärkeää huomioida tulvariskit paikkakohtaisesti rakennuksia sijoitettaessa.

7) Kulku maanteiltä uusille rakennuspaikoille tulee pyrkiä järjestämään jo olevien liittymien kautta tai uudet liittymät tulee toteuttaa useampaa rakennuspaikkaa palveleviksi. Osayleiskaava-alueen maanteillä suositeltava liittymäväli vaihtelee liikennemäärän ja nopeusrajoituksen perusteella 50 - 150 metrin välillä. --- Pirkanmaan ELY-L-vastuualue korostaa, että tienpitoviranomaisella on aina harkintavalta maanteiden liittymien osalta.

8) Lähtökohtaisesti maankäytön jäte- ja hulevesiä ei saa johtaa maanteiden kuivatusjärjestelmiin.

9) Laaja kylämäisille ranta-alueille sijoittuvien loma-asuntojen muuttuminen vakituiseksi asunnoiksi voi yhdessä uusien rantarakentamisen paikkojen toteutumisen myötä aiheuttaa vesihuollon järjestämisvelvollisuuden, etenkin ympäristönsuojelullisista syistä. ELY-keskus katsoo, että Ylöjärven kaupungin tulee seurata kaava-alueen rakentamista ja asutuksen kehitystä ja olla sen pohjalta selvillä mahdollisen vesihuollon järjestämisvelvollisuuden muodostumisesta.

edullisuusvyöhykkeisiin. Edes viemäri ei käytännössä muodosta edullisuusvyöhykettä, koska sen varrella on vain hyvin vähäisesti mahdollisuuksia rakennuspaikkojen muodostamiseen. Vyöhykkeiden mahdollinen ohjausvaikutus yhdyskuntarakenteeseen olisi varsin pieni, kun uusia rakennuspaikkoja muodostetaan vain vähäisesti ja harvakseltaan.

3) Kaavan lähtökohtia on tarkasteltu uudelleen tarpeellisessa laajuudessa mm. uusien laajojen selvitysten kautta ja kaupungin tavoitteisiin nähden. Monet lähtökohdat ovat myös pysyneet lähes ennallaan alueella, jossa muutokset ovat olleet vähäisiä viimeisen 15 vuoden aikana.

OAS:n erillistä nähtäville asettamista ei katsottu tarpeelliseksi ehdotusvaiheen jatkuessa. Alueen asukkaille 2. kaavaehdotuksen lähtökohtia ja etenemistä on esitelty yleisötilaisuudessa jatkovalmistelun alkuvaiheessa. Maanomistajien kysymyksiin on vastattu ja toiveita ja kommentteja on huomioitu 2. ehdotusta valmisteltaessa. OAS päivitettiin nähtäville asetettuihin kaava-asiakirjoihin.

4) Maakunnallisesti arvokkailta kulttuuriympäristöalueilla mitoitustilana on enimmäkseen käytetty viittä rakennuspaikkaa muunnetulle rantaviivakilometrille. Nikinsaaren pohjoispuolella mitoitus on 6, 5. Uusia rakennuspaikkoja on kokonaisuutena osoitettu ko. alueille yhteensä kaksi. Mitoitus on linjassa mm. Antaverkka-Mutalan osayleiskaavaan, jossa mitoitustilana on enimmäkseen 7.

5) Korkea rakentamistiheys johtuu aikaisemmin luvituista ja rakennetuista rakennuksista. Kaavaehdotuksella osoitetaan ranta-alueelle alle 20 uutta rakennuspaikkaa, mikä on kaavakokonaisuuden kannalta melko vähän. Tällä uusien rakennuspaikkojen määrällä ei ole vapaan rannan suhteen erityistä merkitystä. Rakennuspaikat perustuvat mitoitukseen ja osoitettu niille emätiloille/maanomistajille, joilla on jäljellä olevaa laskennallista rakennusoikeutta. Lähtökohtaisesti ja tasapuolisuuden kannalta ei voida muiden emätilojen käyttämää rakennusoikeutta vähentää niiltä emätiloilta, jotka eivät ole vielä käyttäneet rakennusoikeuttaan. Ranta-alueille on jo muodostunut vakituista asutusta. Maisemallisesti herkimmat ranta-alueet on merkitty MY. Kaavalla ohjataan vakituista asutusta sinne, johon sitä nykyinen asutus huomioiden on perusteltua ohjata. Alueen vesihuolto tulee vesiosuuskunnan toimesta, eikä sitä voida kaavalla ratkaista.

6) Alin suositeltava rakentamiskorkeus lisätään kaavan yleismääräyksiin: Alin rakentamiskorkeus Karhejärven rannoilla on N2000 +108,86 m, minkä lisäksi tulee

<p>ELY-keskus haluaa esittää vielä seuraavat huomiot liittyen alueen luontoarvoihin:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 10) sl-1-merkintää olisi syytä tarkentaa lisäämällä merkinnän alkuun seuraava lause: Alue, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 78 §:n tarkoittama liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikka. • 11) Kaavan pohjoisosaan sijoittuu kaksi, keskiosaan yksi ja eteläosaan yksi metsäkeskuksen määrittelemää metsälain 10 §:n mukaista erityisen tärkeää elinympäristöä. Näitä ei ole huomioitu kaavakartalla. Kohteet suositellaan lisättävän kaavakartalle MY-merkinnöillä ja lisättävän luontokohteet -listaan (liite 6b). • 12) M-5-alueille sijoittuu metsävaratietojen perusteella paljon varttuneita metsikkökuvioita. Liito-oravan käyttämiä pesäpaikkoja ja viheryhteyksiä voi jatkossa sijaita muuallakin kuin kaavan liito-oravan esiintymisen osoittavilla alueilla. M-5 määräykseen on suositeltavaa sisällyttää esimerkiksi seuraava yleismääräys: liito-oravan mahdollinen esiintyminen tulee huomioida alueen metsänkäsittelyn suunnitelmissa. • 13) Ruonanjoen Natura 2000 -alueen ranta-alueelle on osoitettu suojavyöhyke (rant). ELY-keskus toteaa, että yleisesti Natura-alueen suojelun perusteena olevan uhanalaisen lajin suojavyöhykkeenä suositellaan käytettävän 50 metrin suojavyöhykettä joen molemmin puolin. ELY-keskus toteaa, että kaavaa varten tehty Natura-arvioinnin tarveharkinta on riittävä. --- 14) Kaavakartan asemointitarkastelun perusteella kaavan Natura-alueerajausasemointi poikkeaa hieman ELY-keskuksen asemoinnin paikkatietorajauksista. Rajaukset tulee tältä osin tarkistaa. 	<p>ottaa huomioon rakennuspaikkakohtainen aaltoiluvara. Alimmalla suositeltavalla rakentamiskorkeudella tarkoitetaan korkeustasoa, jonka alapuolelle ei tulisi sijoittaa kastuessa vaurioituvia rakenteita. Muilla kaava-alueen järvillä tulvariskit tulee huomioida paikkakohtaisesti rakennuksia sijoittaessa. (Vain Karhejärvellä ylin tulvakorkeus on tiedossa.)</p> <p>7) Kaavan yleismääräykset: Rakennuspaikkojen uusia suoria liittymiä päätieverkostoon tulee pyrkiä välttämään. Vierekkäiset rakennuspaikat tulee mahdollisuuksien mukaan liittää tieverkostoon yhteisellä liittymällä. Nopanperäntien, Karhentien ja Kyrönlahdentien varsilla rakennuspaikkojen toteutettavuus on sidoksissa tienpitäjältä haettavaan liittymälupaan.</p> <p>8) Kaavan yleismääräykset: Rakennuspaikalla syntyvät hulevedet tulee käsitellä ja imeyttää ensisijaisesti rakennuspaikalla. Hulevesistä ja niiden johtamisesta ei saa olla haittaa naapurikiinteistöille tai maanteiden kuivatusjärjestelmille. Rankkasateisiin tulee tarvittaessa varautua rakennuspaikalla viivytyks- ja imeytyspainanteilla.</p> <p>9) Ylöjärven kaupungin tekninen lautakunta seuraa väestömäärän kehitystä ja rakennuslupien sijoittumista. Vesihuollon järjestämisen tarve todetaan vesihuollon kehittämissuunnitelmassa.</p> <p>10) Sl-1-merkintää on tarkennettu viranomaisen ehdotuksen mukaisesti.</p> <p>11) Metsäkeskuksen määrittelemät metsälain 10 §:n mukaiset erityisen tärkeät elinympäristöt on tarkistettu. Kaavakartalle on lisätty neljä uutta luo-3-alueerajausa ja liitteeseen 6 b tiedot kohteista.</p> <p>12) Kaavan yleismääräyksiin on lisätty, että kaava-alueen metsänkäsittelyn suunnitelmissa on mahdolliset liito-oravan esiintymiset huomioitava.</p> <p>13) Kaavaan on lisätty ELY-keskuksen ehdottama 50 metrin suojavyöhyke ja päivitetty rant-kaavamääräystä.</p> <p>14) Natura-alueen asemointi on tarkistettu Suomen ympäristökeskuksen 25.3.2025 päivätyn paikkatietoaineiston mukaan.</p>
--	---

<p>Pirkanmaan liitto</p> <p>Karhen osayleiskaavan suunnittelulle tavoitteeksi asetettu yhdyskuntarakenteen hallittu kasvu, luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen säilyttäminen sekä Karhen kylän elinvoiman ja elinkeinojen tukeminen ovat linjassa sekä voimassa olevan Pirkanmaan maakuntakaavan että vireillä olevan vaihemaakuntakaavan tavoitteiden kanssa. Lisäksi yleiskaavan tavoite maanomistajien tasapuolisesta kohtelusta ja lupaprosessien sujuvoittamisesta on ollut hyvä ja kannatettava lähtökohta kaavasuunnittelulle.</p> <p>---on tärkeää saada Karhen osayleiskaava valmiiksi ja hyväksytyksi, pitkän suunnittelu- ja valmistelutyön jälkeen. Toista kaavaehdotusta laadittaessa on käyty huolellisesti läpi aiemmin valmisteltu kaava-aineisto ja laadittu kaavatyön edistämiseksi tarvittavat selvitysten päivitykset ja täydennykset. Pirkanmaan liitto pitää arvokkaana, että kaavatyössä on tunnistettu ilmastonmuutokseen varautumisen ja sen hillitsemisen merkitys. --- on tärkeää, että kaavan yleismääräykset ohjaavat ilmastoviisaaseen rakentamiseen, ja että kaava-aineistoon on liitetty rakentamistapaohjeet, joihin myös kaavamääräyksissä viitataan. Ohjeistuksessa on ansiokkaasti kiinnitetty huomiota vanhojen rakennusten kestäviin muutos- ja korjaustyömenetelmiin sekä ekologiseen ja ilmastokestävään rakentamiseen.</p> <p>--- maakuntakaavan mukaisesti pääradalla tulee varautua lisäraiteen toteuttamiseen myös muutoin, kuin mahdollisen puuterminaalien osalta. Tämän olisi tärkeää näkyä kaava-asiakirjoissa. --- mahdollista uutta puuterminaalien sijaintia on haettu sekä Hämeenkyrön että Ylöjärven alueelta, joten viittaus kaava-alueen eteläpuolelle olisi riittävä, eikä puuterminaalien uutta sijaintia Hämeenkyröön tarvitse erikseen mainita. Pirkanmaan liitto puoltaa Ylöjärven Karhen osayleiskaavan hyväksymistä.</p>	<p>Kaavamääräyksiin on täydennetty rautatietä koskevaa määräystä seuraavasti: Merkittävästi parannettava päärata.</p> <p>Maakuntakaavassa osoitettu merkittävä päärata, jonka liikennetarve edellyttää radan merkittävää parantamista. Rataosuudella tulee varautua lisäraiteen toteuttamiseen.</p> <p>Selostukseen lisätään tieto: Väyläviraston laatimassa Tampere-Seinäjoki tarveselvityksessä kaava-alueella on tutkittu lisäraidetta nykyisen raiteen itäpuolelle.</p> <p>Selvitysalueen kaavamääräyksestä on poistettu maininta Hämeenkyrön alueesta.</p> <p>Muilta osin lausunto ei esitä muutoksia kaavaan.</p>
<p>Pirkanmaan maakuntamuseo</p> <p><u>Arkeologinen kulttuuriperintö</u></p> <p>Kaavan suunnittelualueella koskee kaksi arkeologista inventointia. Inventoinnit ovat yli kymmenen vuotta vanhoja ja niiden tekemisen jälkeen</p>	<p>1) Ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen on valmistunut uusi arkeologinen inventointi, jonka museo on tarkistanut. Kaavamerkinnot on tarkistettu viimeisimmän inventoinnin mukaisesti. Myös kaavaselostuksessa ja vaikutusten arvioinnissa huomioidaan uuden inventoinnin mukaiset täydennykset ja korjaukset.</p>

historiallisen ajan arkeologisia kohteita koskevat Museoviraston ohjeet ovat muuttuneet.

On pidettävä mahdollisena, että kaava-alueelta löytyisi vielä tuntemattomia esihistoriallisia tai historiallisen ajan kiinteitä muinaisjäännoiksiä tai muita arkeologisia kohteita. Niiden huomioonottaminen kaavassa edellyttää arkeologisen inventoinnin suorittamista alueidenkäyttölain (132/1999) 9 §:n mukaisesti. Inventoinnissa on huomioitava niin esihistorialliset kuin historiallisenkin ajan kiinteät muinaisjäännoukset ja muut arkeologiset kohteet sekä tarkastettava vähintään alueen ennestään tunnetut kiinteät muinaisjäännoukset ja muut arkeologiset kohteet, muuttuvan maankäytön alueet ja muut tausta-aineistojen (mm. LIDAR-kuvat) perusteella hahmotettavat arkeologisesti potentiaalit paikat/alueet.1) Inventoinnissa mahdollisesti löydettävät uudet suojelukohteet tulee merkitä kaavakarttaan asianmukaisin merkinnöin ja ottaa huomioon kaavan vaikutustenarvioinnissa. Alueellinen vastuuseo pystyy ottamaan kantaa kaavassa esitettyihin aluevarauksiin ja kaavan vaikutustenarvioinnin riittävyteen arkeologisen kulttuuriperinnön osalta vasta arkeologisen inventoinnin tuloksen perusteella. Pirkanmaan maakuntamuseo esittää, että 2) arkeologiset suojelukohteet merkitään kaavaan Ympäristöministeriön asetuksen 311/2024 mukaisilla kohdemerkinnöillä. Kiinteän muinaisjäännoksen lähiympäristöön viittaava määräyksen täsmennys on välttämätön, koska muinaisjäännoalueiden tarkkoja laajuuksia ei tunneta.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja -maisema

Selvitykset ovat hyväksyttävissä ja antavat riittävät tiedot.

Pirkanmaan maakuntamuseo pitää kaavarakentamista merkintöjen ja määräysten osalta hyväksyttävänä ja katsoo, että kaava merkintöineen tukee riittäväällä tavalla arvokkaiksi tunnistettujen rakennettujen kulttuuriympäristöjen ja -maisemien säilymistä. Maakuntamuseo kuitenkin huomauttaa, että 3) yleiskaavassa olisi ollut mahdollista ja luontevinta käyttää kesäkuussa 2024 hyväksytyt ns. Katja-asetuksen (311/2024) mukaisia kaavamerkintöjä ja -määräyksiä.

Hankkeessa on myös laadittu kaavamääräyksiä täydentävät ja pääosin erinomaiset rakentamistapaohjeet. Mikäli mahdollista, 4) tulisi ohjeen kieliasua vielä hioa ja selkeyttää. Jotkin ohjeen kohdat myös hyötyisivät havainnollistavista piirros- tai kaaviokuvista. Väriä koskeviin ohjeisiin (s. suositellaan ei soveltuviin värisävyihin lisättäväksi puhtaan valkoinen. Pirkanmaan maakuntamuseo esittää vielä soveltuvaan kohtaan lisättäväksi ohjeen, että katolle sijoitettavat aurinkopaneelit tulee asentaa katon lappeen suuntaisesti selkeiksi suorakaiteen muotoisiksi kentiksi.

- 2) Katja-asetuksen mukaisten merkintöjen käyttöönottoa ei todettu tarkoituksenmukaiseksi, ja Museo on viranomaisneuvottelussa hyväksynyt tämän. Arkeologisten kohteiden merkinnät on muutettu keskenään saman värisiksi ja kirjainindeksit tarkistettu. Kiinteän muinaisjäännoksen lähiympäristöön viittaava määräys on täsmennetty Museon ohjeiden mukaisesti.
- 3) Rakennettua kulttuuriympäristöä koskevat merkinnät on osin päivitetty. Asetuksen mukaiset vaakaviivasterit on todettu päällekkäin asetettaessa huonosti toimiviksi, joten rasterit on muutettu vain väriltään ja kirjainsymbolit lisäten.
- 4) Rakentamistapaohjetta on tarkistettu ja täydennetty lausunnon mukaisesti.

<p>Kasvatus- ja opetuslautakunta</p> <p>Ei ole huomautettavaa</p>	<p>Lausunto kirjataan tiedoksi.</p>
<p>Hyvinvointilautakunta</p> <p>Ei ole huomautettavaa</p>	<p>Lausunto kirjataan tiedoksi.</p>
<p>Ylöjärven Vesi Oy</p> <p>Ylöjärven Vesi Oy lausuu seuraavaa. Karhen alueella on vesilaitoksen viemäriverkostoa. Uusien alueiden osalta edellyttää uusien viemärintien rakentamista, mikäli ne sijoittuvat meidän toiminta-alueelle. Alueella on osin myös Kyrönlahden vesiosuuskunnan toiminta-alueita.</p>	<p>Kaavassa on huomioitu, että vesihuoltoverkosto todennäköisesti ei laajene. Ylöjärven veden toiminta-alue ulottuu vain viemäriinjan läheisyyteen. Uudet rakennuspaikat voivat halutessaan ja omalla kustannuksellaan liittyä Ylöjärven Veden viemäriin ja/tai vesiosuuskunnan vesijohtoon, mikäli verkostojen kapasiteetti on riittävä.</p>
<p>Viljakkala-neuvosto</p> <p>Viljakkala-neuvosto on tyytyväinen Karhen osayleiskaavan 2. ehdotukseen. Viljakkala-neuvosto haluaa nostaa esiin Karhelle suunnitellun tuulivoimapuiston rakentamisen mahdolliset vaikutukset veden valuma-alueisiin. Viljakkalaneuvosto pitää tärkeänä, että Kalliomäen tuulivoimapuisto ei heikennä Toivolan vedenottamon valuma-alueita eikä vedenottamon toimintamahdollisuuksia.</p>	<p>Karhen osayleiskaava ei ota kantaa tuulivoimahankkeeseen, joka on suunnitteilla lähimmillään n. 2,5 km:n etäisyydelle kaava-alueesta. Tuulivoimahankkeen käynnistämisestä on päätetty Karhen kaavavalmisteluun viimehetkillä. Karhen kaavaehdotusta ei ole tarkoituksenmukaista ottaa uudelleen valmisteluun, sen sijaan mahdollisen tuulivoimakaavan YVA:ssa sekä kaavan vaikutusten arvioinnissa tulee ottaa huomioon Karhen kaava ja kylän kehittämistavoitteet.</p>

<p>Suomen metsäkeskus</p> <p>Kaavoituksella ei ole tarpeen rajoittaa metsien käyttöä muuten kuin huomioimalla lakisääteiset suojelukohteet.</p> <p>Suomen metsäkeskus tuo Karhen osayleiskaavaehdotuksesta esille seuraavaa: Metsälakia sovelletaan metsän hoitamiseen ja käyttämiseen metsätalousmaaksi luettavilla alueilla (Metsäl 25). Metsälaki ei ole voimassa luonnonsuojelulain nojalla muodostetuilla suojelualueilla eikä kaavoissa suojelualueeksi osoitetuilla alueilla. Oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella metsälaki on voimassa metsän hoitamisen ja käyttämisen osalta maa- ja metsätalousalueeksi (M, MU, MY sekä muut M-alkuiset) tai virkistyskäyttöön (V, VL, VU, VR sekä muu V-alkuiset) osoitetuilla alueilla.</p> <p>Suomen metsäkeskus korostaa, että kaavamääräyksiä tulee soveltaa niin, että metsälain sekä maankäyttö- ja rakennuslain välille ei synny päällekkäisyyksiä. Alueen metsäisyyteen ja viheryhteyksiin on kiinnitetty huomiota. Elinvoimainen metsäisyys alueella lisää viihtyvyyttä ja parantaa ilmastokestävyyttä. Metsäkatoa tulee välttää ja mahdolliset syntyneet joutoalueet metsittää viipymättä.</p> <p>Ylöjärven kaupungin kaavoitusosasto on huomionut hyvin jo luonnosvaiheessa esille tulleet muutosehdotukset ja tarkennukset. Suomen metsäkeskuksella ei ole huomautettavaa osayleiskaavaehdotukseen.</p>	<p>Lausunto kirjataan tiedoksi.</p>
<p>Metsänhoitoyhdistys Pirkanmaa</p> <p>Kaavan tavoitteiksi asetetut kaupungin tasapainoinen kehittäminen ja yhdyskuntarakenteen hallittu kasvu sekä elinvoimaisuuden tukeminen ovat kannatettavia ajatuksia. Metsänomistajien kannalta ajateltuna elinvoimaisuuden varmistaa metsätalouselinkeinon toimintaedellytysten turvaaminen kaavassa.</p> <p>1) Metsänomistajilla on erilaisia tavoitteita omien metsiensä käytölle ja korostamme mahdollisimman suuren valinnanvapauden säilyttämistä eri toimenpiteiden suhteen, että jokainen pystyisi edistämään itse asettamiaan tavoitteita metsissään.</p> <p>Metsätalouden toiminta tapahtuu pääosin kaavan M-5, MY-1 ja MU-1 alueilla. Kaavan yleismääräyksissä ja MY-1 alueen määräyksissä todetaan, että:</p>	<p>1) Metsänomistajien valinnanvapaus säilyy eri metsätoimenpiteiden suhteen. Kaavalla ei rajoiteta metsänhoitotoimenpiteitä tai määrätä valintaa toimenpiteiden välillä.</p> <p>2) Kaavan yleismääräyksistä on poistettu lause: ”Metsänhoito- ja hakkuutoimenpiteet tulee toteuttaa maisemaa ja luontoa huomioivien hyvien metsänhoitosuosittelujen mukaisesti.” Yleismääräykseen on korjattu lause: ”Alueilla, joilla on todettu maiseman ja/tai luonnon erityisiä arvoja, ympäristön luonteen säilyminen tulee turvata.” MY-määräykseen on korjattu: ”Alueella tehtävien toimenpiteiden yhteydessä tulee turvata sen erityiset arvot ja edistää niiden säilymistä.” Tunnistetut ympäristöarvot on osoitettu kaavassa ja kuvattu kaavan liitteessä 6 b. Kaavalla ei rajoiteta metsänkäsittelyä tai metsänomistajan valinnanvapautta. Kaavassa suositellaan huomioimaan alueen erityiset arvot</p>

<p>2) ”Metsänhoito- ja hakkuutoimenpiteet tulee toteuttaa maisemaa ja luontoa huomioivien hyvien metsänhoitosuosittelusten mukaisesti.” Tämän kirjauksen tuomaa lisäarvoa pidämme epäselvänä ja lisäksi siihen liittyy tulkinnanvaraisuuksia. Metsänhoidon suosituksilla tavoitellaan kokonaiskestävyyttä, jossa sovitaan yhteen erilaiset metsänhoitoon liittyvät tavoitteet. Suosituksissa luonnonhoidon painottaminen voi tarkoittaa muista tavoitteista, kuten puuntuotannosta tinkimistä. Suositukset lähtevät kuitenkin siitä, että metsänomistaja päättää, mitä asioita metsissään painottaa.</p> <p>3) Maisema-arvo on myös tulkinnanvarainen käsite. Esitämme, että tätä kirjausta tulee täsmentää siten, ettei sen voida tulkita rajaavan pois mitään metsänhoitosuosituksiin sisältyviä metsätalouden toimenpiteitä, hoito- ja hakkuutapoja.</p>	<p>hoito- ja hakkuutapoja valittaessa. Lakiin perustuvat suojeluarvot on huomioitava aina metsän käsittelyssä.</p> <p>3) Kaavaa varten laadituissa selvityksissä tunnistetut maisema-arvot ovat ympäristön viihtyisyyttä ja kauneutta edistäviä erityisiä arvoja. Metsän maisemallinen arvo perustuu sen näkyvyyteen, käyttöpaineeseen ja kiinnostavuuteen. Kaavan MY-alueilla on metsäluonnon monimuotoisuutta tukevia puroympäristöjä, kaukomaisemassa näkyviä eheitä reunametsiä sekä järvinäkymiä rikastavia luotoja. Kaavalla kannustetaan maiseman ja luonnon arvojen vaalimiseen metsikkökuvioiden suunnittelua tehtäessä. Vaikutuksia maisemaan voidaan lieventää tilanteeseen sopivalla hakkuun suunnittelulla ja toteutuksella, kuvion rajauksella, hakkaamattomilla välialueilla ja säästöpuuston sijoittamisella. Metsikkökuvion suunnittelussa tulisi yleisenä tavoitteena olla toimenpiteiden sopusointu kaukomaiseman kanssa ja lähimaiseman säilyttäminen viihtyisänä.</p>
<p>MTK-Viljakkala</p> <p>Kaava-alue sijaitsee maa- ja metsätalous painoiteisella alueella ja yksi tarkoitus on maanomistajien tasapuolinen kohtelu sekä helpottaa erilaisia prosesseja vaikka rakentamista sekä luonnon säilymistä! Tästä tarkoituksesta on hyvä pitää kiinni ja ymmärtää luonnon normaali kiertokulku, mm. metsätalous asioissa.</p> <p>1)Kaavoitus ei saa estää maa- ja metsätalous /liitännäiselinkeino ja muuta yritys rakentamista eikä toiminnan kehittämistä. Maatalousrakentamista ei saa rajata vain tilakeskukseen. Koska alueella sallitaan maa- ja metsätalous tuotannon harjoittaminen ja laajentaminen joka ei aiheuta ympäristöhäiriötä. Rajoittavat päätökset on arvioitava ja katsottava tapauskohtaisesti, ei saa olla subjektiivinen kokemus. Käytännössä maatilat vaihtavat omistajaa SPV:n kautta sekä usein tiloilla on useamman sukupolven taloutta. 2) Ei voida rajoittaa ja estää maatalojen SPV kauppoja, sillä että määrätään talojen olevan samassa pihassa ja käyttää samoja järjestelmiä ja tieliittymää ja että ei saisi olla omana kiinteistönään. Tämä on herkästi estävä tekijä SPV- rahoituksessa pankilla, myös vakuus asiana. On myöhemmin edessä myös herkästi rasitteena. 3) Onko 350k-m2 riittävä, jos vanha maatalo on iso?</p> <p>4) ”Metsänhoito- ja hakkuutoimenpiteet tulee toteuttaa maisemaa ja luontoa huomioivien hyvien metsänhoitosuosittelusten mukaisesti.” Mielestämme epäselvä kirjaus. Metsänhoitosuositus on tulkinta parhaista</p>	<p>1) Maa- ja metsätalouden sekä liitännäiselinkeinojen tarpeisiin on mahdollista rakentaa uusia rakennuksia AM, AM-1, M-5 ja MA-2 -alueilla, jotka kattavat selkeästi suurimman osan kaava-alueen maapinta-alasta. Muu yritystoiminta on ohjattu T- ja TY-alueille sekä sallittu maatalojen talouskeskuksissa ja rajoitetusti asuntoalueilla. Matkailuyrityksille on maanomistajien toiveiden mukaan osoitettu kaksi aluetta.</p> <p>2) Toisen asuinrakennuksen mahdollistaminen toimivissa tilakeskuksissa (AM) perustuu vakiintuneen käytännön mukaisesti siihen, että asuinrakennukset muodostavat yhden yhteisen rakennuspaikan. Myös kaavattomilla alueilla tilakeskuksen toinen asuinrakennus on sallittu samoilla ehdoilla kuin tässä kaavamääräyksessä.</p> <p>3) Vanhat talouskeskukset ovat usein SR-merkittyjä arvokohteita. Kaavan yleismääräyksen mukaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaan asuinrakennuksen kerrosala voidaan jättää huomiotta kokonaiskerrosalaa laskettaessa, jos vanha arvorakennus säilytetään uuden asuinrakennuksen rinnalla ja rakennukset muodostavat sopusuhtaisen, kohteen arvot säilyttävän kokonaisuuden. AM-merkintään on lisätty vastaava kirjaus: Kulttuurihistoriallisesti arvokkaan vanhan asuinrakennuksen kerrosalaa ei oteta huomioon yhteiskerrosalassa.</p> <p>4) Kaavamääräyksistä on poistettu ”Metsänhoito- ja hakkuutoimenpiteet tulee toteuttaa maisemaa ja luontoa huomioivien hyvien metsänhoitosuosittelusten</p>

<p>toimenpiteistä mitä maanomistaja voi valita, omien tavoitteiden mukaan ja tapauskohtaisesti. Kirjauksesta voi tulla isoja riitoja myöhemmin. Vaalittavat maisema arvot? Usein maaseudulla ylläpitää maisemaa aktiivinen maa- ja metsätaloustoiminta sekä asuminen, ei rajoittavat asiat. Kaavoituksen pitää sopia maisemaan.</p> <p>Oman maankäytön kieltämiseen suhtaudumme kielteisesti. 5) Ei tehdä päätöksiä, joista ei voi valittaa!</p>	<p>mukaisesti.” Tunnistetut ympäristöarvot on osoitettu kaavassa ja kuvattu kaavan liitteessä 6 b. Kaavalla ei rajoiteta metsänkäsittelyä tai metsänomistajan valinnan mahdollisuuksia. Kaavassa suositellaan huomioimaan alueen erityiset arvot hoito- ja hakkuutapoja valittaessa. Lakiin perustuvat suojeluarvot on huomioitava aina metsänkäsittelyssä.</p> <p>5) Kaavan hyväksymispäätöksestä on mahdollista alueidenkäyttölain mukaisesti valittaa hallinto-oikeuteen.</p>
<p>Väylävirasto</p> <p>Väylävirasto edellyttää, että kaavoitettaessa alueita radan läheisyydessä on otettava huomioon mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja värinähaitat. Melun- ja värinäntorjunnassa tulee kiinnittää erityistä huomiota haittojen ennaltaehkäisyyn toimintojen sijoitusratkaisuista päätettäessä. Kaavatyön yhteydessä tulee laatia riittävät selvitykset melun leviämisestä ja osoittaa niiden pohjalta tarvittavat kaavamääräykset haittojen torjumiseksi.</p> <p>Melun osalta kaavoituksessa on huomioitava Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaiset melun ohjearvot. Kaavoitettavien alueiden melutasot ulkoalueilla ja rakennusten sisätiloissa eivät saa ylittää VNp (993/1992) mukaisia ohjearvoja. Lisäksi on huomioitava esimerkiksi raskaasta tavarajunaliikenteestä, ratapihan toiminnasta tai vaihteiden ylityksestä aiheutuva hetkellinen maksimimelutaso Uudenmaan ELY-keskuksen oppaan Melun- ja värinäntorjunta maankäytön suunnittelussa (2/2013) mukaisesti (asuintiloissa hetkellinen maksimimelu ei saa ylittää yöaikaan toistuvasti tasoa 45 dB AFmax). Melualueelle ei tule kaavoittaa melulle herkkää maankäyttöä ilman asianmukaisia selvityksiä ja tarvittavaa melunsuojausta. Runkomelun osalta tulee huomioida VTT:n laatiman esiselvityksen Maaliikenteen aiheuttaman runkomelun arviointi (VTT tiedotteita 2468) suositus runkomelutason raja-arvosta (Lprn) 30/35 dB. Yleensä runkomeluhaitat ulottuvat 60 m (pehmeikkö) - yli 200 m (kallio) etäisyydelle rautatiestä (VTT:n tiedotteita 2468).</p> <p>Tampere-Seinäjoki tarveselvitys Väyläviraston laatimassa Tampere-Seinäjoki tarveselvityksessä (https://www.doria.fi/handle/10024/170535) on kaavan suunnittelualueen kohdalla tutkittu lisäraidetta nykyisen raiteen itäpuolelle. Selvitys on laadittu Lielahden liikennepaikalta Pohjois-Loukoon asti. Raidevälin on arvioitu</p>	<p>Ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen kaava-alueelta on teetetty meluselvitys (2.6.2025), kaavan liite 11. Kaavakartalla osoitetaan radan varteen meluntorjuntatarve -merkintä määräyksineen. Yleismääräyksiä on täydennetty seuraavasti: Kaavan liitteessä 11 on esitetty liikenteen melualueet. Melualueella rakennushankkeeseen ryhtyvän on tarvittaessa huolehdittava meluntorjunnasta meluselvityksineen sekä ulko-oleskelutilojen että rakennusten sisätilojen osalta. Kaavan rakentamistapaohjeissa on annettu meluntorjuntaa koskevia lisäohjeita.</p> <p>Kaavaan ei ole osoitettu uusia rakennuspaikkoja selvityksen mukaisille melualueille kahta loma-asunnon paikkaa lukuun ottamatta, jotka on sijoitettu maanomistajan toiveen mukaisesti.</p> <p>Rata on huomioitu kaavamääräyksissä seuraavasti: MERKITTÄVÄSTI PARANNETTAVA PÄÄRATA. Maakuntakaavassa osoitettu merkittävä päärata, jonka liikennetarve edellyttää radan merkittävää parantamista. Rataosuudella tulee varautua lisäraiteen toteuttamiseen.</p> <p>Kaavaselistukseen lisätään tieto: Väyläviraston laatimassa Tampere-Seinäjoki tarveselvityksessä kaava-alueella on tutkittu lisäraidetta nykyisen raiteen itäpuolelle.</p>

<p>vaihtelevan 4,5–15 metrin välillä riippuen nykyisen ja uuden radan perustamistavasta, pohjaolosuhteista, radan korkeusasemasta ja muista radan lähellä sijaitsevista rakenteista, vesistöistä sekä muista tekijöistä.</p> <p>Majajärven puutermiinalin sivuraide Kaavaehdotuksessa on merkitty Majajärven puutermiinalin mahdollinen sivuraide selvitysalueen (SE) merkinnällä. Väyläviraston pitää hyvänä mahdollisen sivuraiteen huomioimista kaavaehdotuksessa esitetyllä selvitysalueen merkinnällä.</p> <p>Väylävirastolla ei ole muuta huomautettavaa kaavahankkeesta.</p>	
<p>Pirkanmaan hyvinvointialue</p> <p>Osayleiskaavan ehdotus on katselmoitu palveluiden verkon suunnittelussa ja esitetty ehdotus merkitään tiedoksi. Alue tukeutuu Pirhan järjestämisvastuun alaisissa palveluissa olemassa olevaan palveluiden verkostoon. Muilta osin ei kommentoitavaa.</p>	<p>Lausunto merkitään tiedoksi.</p>
<p>Suomen luonnonsuojeluliiton Ylöjärven yhdistys ry</p> <p>... 1) Karhen koulu on äskettäin päätetty lopettaa. Tällä kaavalla ollaan tästä huolimatta muodostamassa merkittävä määrä uusia omakotitontteja ja tavoitteena elvyttää kylän elinvoimaa merkittävästi. Olisi perusteltua vielä tarkastella näiden selkeästi keskenään ristiriitaisten toimenpiteiden keskinäisiä vaikutuksia myös yleiskaavan puitteissa. Koulu on kylän kehittämisessä varsin olennainen vetovoimatekijä.</p> <p>2) Karhejärvestä saa alkunsa Etelä-Suomen merkittävin raakkujoki Ruonanjoki, jonka alkupää sisältyy yleiskaavaan. Ruonanjoki on Natura-alue, joka on vain pieneltä osin osoitettu yleiskaavassa. Heti rata-alueen jälkeen joessa on maisemallisesti ja luonnonsuojelullisesti arvokas Vuohikoski, joka ei näin ollen myöskään sisälly yleiskaavaan.</p> <p>3) Samaan aikaan, kun yleiskaavaehdotusta on valmisteltu, on yksityisen yrityksen toimesta käynnistynyt laaja 7 tuulivoimalan hanke pohjoisen kylävyöhykkeen välittömässä läheisyydessä. --- Suomen luonnonsuojeluliiton Ylöjärven yhdistys ry. katsoo, että samanaikaisesti kahden yleiskaavan valmistelu lähekkäin edellyttäisi</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1) Koulutoiminnan tilanne oli kaavaa laadittaessa epävarma. Kaava laadittiin huomioiden, että sen ratkaisut ovat perusteltuja ja toimivia riippumatta koulutoiminnan kohtalosta, josta päätettiin muualla. Kaavan tavoitteissa mainitaan kylän (nykyisen) elinvoiman tukeminen, merkittävää elvyttämistä ei ole tavoiteltu. Uudet rakennuspaikat toteutuvat kysynnän ja maanomistajien myyntihalukkuuden mukaan. 2) Junarata on jo hankkeen alkuvaiheessa päätetty kaava-alueen rajaksi. Siltä osin kuin Ruonanjoki sisältyy kaava-alueeseen, se on merkitty Natura-alueeksi suojavyöhykkeineen. 3) Karhen osayleiskaava ei ota kantaa tuulivoimahankkeeseen, joka on suunnitteilla lähimmillään n. 2,5 km:n etäisyydelle kaava-alueesta. Tuulivoimahankkeen käynnistämisestä on päätetty Karhen kaavavalmistelun viimehetkillä. Karhen kaavaehdotusta ei ole tarkoituksenmukaista ottaa uudelleen valmisteluun, sen sijaan mahdollisen tuulivoimakaavan YVA:ssa sekä kaavan vaikutusten arvioinnissa tulee ottaa huomioon Karhen kaava ja kylän kehittämistavoitteet.

yleiskaavaprosessien saman aikeisen valmistelun ja niiden keskinäisen vaikutusarvion tekoa. Laajalla teollisella tuulivoima-alueella lähes 300 metrisien tuulivoimatorneineen Karhen kylän lähivyöhykkeellä on huomattavat vaikutukset kyläasutukselle yleiskaava-alueella ja Karhen asutulla laajemmalla kylävyöhykkeellä. Yhdistys katsoo, että ennen Karhen yleiskaavan lopullisen ehdotuksen tekoa, tulisi ottaa aikalisä, jotta Karhen kylän kehittämistavoitteiden ja ison tuulivoima-alueen toteutushankkeen vaikutukset on selvitetty.

4) Yhdistys esittää edelleen valtakunnallisesti merkittävän Natura-alueen mukaanottoa yleiskaavaan perusteena raakkupopulaation suojelun vahvistaminen.

5) Kun kylän elinvoimaa ollaan huomattavasti vahvistamassa uudella asutuksella voisi olla perusteltua varautua kaavassa myös pääradan ohitusraiteen hyödyntämiseen osana Parkanoon ulottuvaa lähijunaliikennettä tulevaisuudessa.

4) ks. kohta 2)

5) Kaavamääräyksissä on huomioitu varautuminen lisäraiteeseen, mutta mahdollisten seisakkeiden sijainti määritellään ratasuunnittelun yhteydessä. Radan on mahdollista toteutua aikaisintaan 2030-luvun lopussa.

Karhen osayleiskaava

2. EHDOTUSVAIHEEN MUISTUTUKSET JA VASTINEET

Kaavan 2. ehdotus oli nähtävillä 15.1. – 24.2.2025. Määräaikaan mennessä kaavaehdotuksesta saatiin 22 muistutusta. Muistutukset on alla esitetty saapumisjärjestyksessä. Tekstejä on osin tiivistetty, ja huomioitavat kohdat on aakkostettu raportoinnin yhteydessä

1 Muistutus Asiavirheen korjaus. Luonto- ja maisemakohteet -luettelo, Kohdassa sl-4: liito-oravan elinympäristöt, 4.9. Erkkilän rantametsä. Ko. tontti ei ole koskaan ollut Erkkilän kantatila. Liito-oravahavaintoja ei ole tehty tontillani, eikä siinä ole edes liito-oravalle suotuisaa puustoa. Vaadin merkinnän sl-1 poistamista tonttini osalta. Erkkilän rantametsä -nimike on vaihdettava totuudenmukaisemmaksi.
1 Vastine
Muutetaan Luonto- ja maisemakohteet -luettelon 4.9. kohteen nimi Erkkilän rantametsä <i>Mutalahden rantametsäksi</i> . Kyseisellä ranta-alueella on liito-oravahavaintoja Suomen lajitietokeskuksen mukaan vuosilta 2007, 2012 ja 2017. Kaavaa varten laaditun luontoselvityksen mukaan alueella on edelleen liito-oravalle soveltuvaa elinympäristöä, vaikka onkin nyt autio.
2 Muistutus Lausuntomme koskee Korpilehto tilan rantaa, johon on merkitty MA-2 maisemallisesti arvokas peltoalue. Kaavaan on kuitenkin merkitty rantaan myös puustoinen ekologinen viheryhteystarve. MA-2 alueen kuvauksessa mainitaan, että alueella tulee vaalia avoimia järveen asti ulottuvia viljelymaisemia. Tässä tulee ristiriita ekologisen käytävän kanssa. Olemme vuosittain raivanneet pajukot rannasta kauniin järvimaiseman ylläpitämiseksi ja ketomaiseen luontotyyppiin rannassa pyrkien. Jos nyt lopetamme rannan hoidon, niin järvimaisema on muutaman vuoden päästä mennyttä pajukon rehottaessa. Esitämme, että tuo ekologisen yhdyskäytävän tarve rannasta poistetaan, se loppuu muutenkin kiinteistörajalle, joten siihen loppuisi liito-oravan matka joka tapauksessa.
2 Vastine
Kaavassa osoitettu puustoinen ekologinen viheryhteystarve on ristiriidassa kyseisen rantakohteen maisemahoidollisten tavoitteiden kanssa. Kaavasta poistetaan viheryhteystarve kyseiseltä MA-2 alueen kohdalta mutta säilytetään muuten ranta-alueella.

3 Muistutus

Kuusiston tilan maalla, tilan pohjoisosassa on kaksi Karhejärven rannalla vierekkäin sijaitsevaa mökkiä, joista kaavaehdotuksessa on vain toinen, eli yksi rakennuspaikka. Mökit on rakennettu n. vuosina 1969 ja 1971. Ensimmäisessä kaavaehdotuksessa mökeillä oli omat rakennuspaikat ja rakennusoikeudet. En näe perustetta toisen rakennuspaikan poistolle. Rakennuspaikan poisto haittaa tilan kehittämistä. Vaadin olemassa olevia rakennuspaikkoja säilytettäväksi erillisinä rakennuspaikkoina.

3 Vastine

Rakennusten lupakuvat on tarkistettu ja rakennuspaikat merkitään toteutuneen tilanteen mukaisena. Huomioidaan kaavakartalla sekä mitoituslaskennassa alueen kiinteistön pohjoisosaan rakennetut kaksi lomarakennusta. Kiinteistön eteläosaan ei muutoksia.

4 Muistutus

Kuusiston, Majarannan ja Haukkakallion alueelle on merkitty MY-1 alue. Ensimmäisessä kaavaehdotuksessa alue on merkitty pääosin M-5 alueeksi, lukuun ottamatta Majarannan tilalla olevaa MY-5 aluetta. Tämän ehdotuksen jälkeen alueilla on suoritettu metsänhoitotoimenpiteitä.

Tällä hetkellä alue on pääosin nuorta metsää ja yli kahden hehtaarin alueella pientä taimikkoa. Mitkä ovat alueen /alueiden erityiset luontoarvot ja peruste millä se on määritelty näin suurelle alueelle. Vaikuttaako merkintä MY-1,tilojen metsien talouskäyttöön ja miten? Mielestäni näin suuresta MY-1 alueesta aiheutuu kohtuutonta haittaa tilojen metsätaloudelle. Mielestäni osa alueesta on M-5 aluetta. Lisäksi alueelle on merkitty puustoinen ekologinen viheryhteystarve.

4 Vastine

MY-1-merkintä osoittaa direktiivilajin elinympäristöä (sl-1) laajemman metsäalueen, johon sisältyy lajin elinehtoihin välttämättömät kulkuyhteystarpeet. MY-1-alue on rajattu kaavaehdotuksessa Kyrönlahdentiehen, Haukkakalliontiehen, Kuusiston peltoalueisiin ja järveen. Rajaus on tehty metsän näkyvyyden ja kiinnostavuuden mukaan ja mahdollisuutena edistää alueella tulevaisuudessa maiseman- ja luonnonhoidollisia tavoitteita. Ottaen kuitenkin huomioon alueella tehdyt metsänhoitotoimenpiteet, kaavamerkintää on tarkistettu ja rajausta muutettu.

MY-1-merkintä ei rajoita metsän talouskäyttöä, ainoastaan kannustaa huomioimaan maiseman- ja luonnonhoidon arvoja metsänkäsittelyssä. Metsäkäsittelyssä tulee huomioida MY-alueen sisällä oleva sl-1-alueerajaus ja viheryhteystarve. Alueella tulee säilyttää luonnonsuojelulain perusteella suojellun lajin elinympäristö ja riittävä puusto kulkureiteillä.

5 Muistutus

Kiinteistöllä on sijainnut vuonna 1983 rakennettu 9 m²:n lautarakenteinen loma-asunto, joka on palanut v. 2010. Kiinteistön pinta-ala on 1800 m². Vuoden 2008 kaavaehdotuksessa kiinteistölle on merkitty olemassa oleva loma-asunto ja kaavaehdotuksessa merkintä on RA-4, loma-asuntoalue.

Nyt nähtävillä olevassa kaavaluonnoksessa kiinteistölle on merkitty ”olemassa oleva saunarakennus kuivalla maalla. Erillinen saunarakennus ranta-alueen ulkopuolella. Rakennuksen saa korvata samankokoisella vastaavalla rakennuksella.” Kiinteistöllä sijaitsee kevytrakenteinen 3 m²:n saunarakennus, josta puuttuu kiukaan hormi.

Esitän muistutuksena seuraavaa.

Vaihtoehto A:

(lyhennelmä)

Pellon profiili nousee tuolla alueella Karhejärven rantaan kohden mentäessä ja vain ojan kohdalla on kapea notko järven suuntaan. Kiinteistön ohi virtaava oja on puskittunut ja ojan järven puoleisessa suussa on puustoa estämässä näkyvyyttä. Siksi esitän, että ranta-alueen raja siirretään kulkemaan Rippula-kiinteistön pohjoispuolelta korkeuskäyriä mukaillen, eikä Korpilahdentie-Muotiaistentie linjaa pitkin. ---

Mikäli katsotte, että ranta-alueen rajaa muutetaan, pyytäisin merkitsemään kiinteistön loma-asuntoalueeksi RA ja sille loma-asunnon rakennusoikeuden.

Vaihtoehto B:

Kiinteistölle osoitetaan ranta-alueen lomarakennusoikeus enintään 5 % kiinteistön pinta-alasta.

Rippula on suhteellisen vanha rakennuspaikka ja sinne on vedetty vesiosuuskunnan vesi. Lisäksi sähkö kulkee tontin rajalla. Kiinteistölle on perustettu pieni loma-asunto ja puutarhapalsta 1960-luvun lopulla. Loma-asunto oli virallisesti rakennettu v. 1983.

5 Vastine

Ranta-alueen rajausta ei ole syytä siirtää. Rakennusoikeutta ei ole kohtuullista lisätä vastaamaan RA-paikan rakennusoikeutta. Määräystä on kuitenkin tarkennettu seuraavasti: Erillinen saunarakennus, jolla ei ole omaa rantaa. Saunarakennuksen kerrosala saa olla enintään 30 m². Saunan pohjapinta-ala, joka sisältää katetut terassit, saa olla enintään 40 m². Saunarakennuksen voi korvata vastaavan kokoisella loma-asunnolla. Lisäksi paikalle saa rakentaa yhden enintään 8 m²:n kokoisen varastorakennuksen, esim. puuliiterin.

6 Muistutus

Karhen osayleiskaavaan liittyen esitämme tontillemme Suvikumpu --- merkityn toisen uuden vakituisen asunnon rakennuspaikan siirtoa kuvan nro 1 mukaisesti itse avaamamme tieuran toiselle puolelle. Olemme aiemmin esittäneet toista rakennuspaikkaa kuvan nro 2 mukaisesti. Esitämme edelleen ensisijaisesti tuota kuvan nro 2 mukaisesti olevaa sijaintia. Mikäli tämä ei ole mahdollista niin toissijaisesti esitämme tuota ensimmäisen kuvan mukaista sijaintia.

6 Vastine

Ehdotus nro 2 siirtäisi rakennuspaikan ranta-alueelle. Rakennuspaikka on siirretty ehdotuksen nro 1 mukaisesti siten, että se edelleen sijaitsee ranta-alueen ulkopuolella. Samalla on tarkistettu kiinteistöllä sijaitsevan AM-aluevarauksen rajausta.

7 Muistutus

- a) Saunijärventien alkupäähän Saunijärven laskuojan läheisyyteen tien itäpuolelle suunniteltu yksi tonttipaikka. Tonttipaikan alle jäisi pieni metsälampi, joka tulva-aikaan peittää noin kolmasosan tontin alasta. Lammen ympärillä on myös yli 100v. kuusia. Alueella myös huomattavasti monimuotoisuutta vaalivia lahopuita, tulvametsälle tyypillisesti.

Arvioisin siis, että aluetta voi pitää erittäin uhanalaisena tulvametsänä ja myös tontin toisella laidalla laskuoja tulvii keväisin huomattavasti ja tämä suojeltavaksi kirjattu metsätyyppi vaarantuisi tämän tontin vuoksi. Kun tontille rakennettaisiin salaojia ja kaivo se vaikuttaisi tulvametsään suoraan. Tontin reunalta on myös todella lyhyt matka kartassa suojelluksi merkitylle laskuojalle. Ja tämä vielä keväisin paljon pienempi, kun oja tulvii.

Sisämaan tulvametsät on luokiteltu erittäin uhanalaisiksi. Joten, vaikka kyse on erittäin pienistä alueista, niin toivoisin, että se olisi iso prioriteetti päätöksen teossa.

Toisella puolella tietä olevat tontin paikat ovat ymmärtääkseni kauempana tulva-alueesta, ainakin Kangasniemen toisella puolen. Saunijärventie 41 olisi upea tonttipaikka. *(tiivistelmä)*

- b) Lisäksi vetoaisin poistamaan rantamökkitontit Saunijärveltä. Karhe tarvitsee ensisijaisesti vakituisia asukkaita, joten miksi rannoille voi rakentaa mökkejä, muttei vakituisia asuntoja?

Saunijärvi on rehevöitynyt hyvin voimakkaasti, parissa kymmenessä vuodessa järvi on myös soistunut ja pienentynyt reunoiltaan paikoin jopa yli 10m. Vesistönhoitoyhdistys on alkanut vastatoimet, mutta ne ovat auttamattoman heikot järven tilaan nähden. Mielestäni järven tilaa ei kuuluisi riskeerata lisärakentamalla.

- c) Lisäksi järven eteläpuoli on ainut kohta, missä pidempi rakentamaton pätkä ja se yhdistettynä suojeltuun suohon olisi eläinkunnalle merkityksellinen säilyttää.

7 Vastine

a) Huomautuksen jättäneellä on riittävät perustelut sille, että ns. tulvametsäalue on hyvä jättää rakentamisen ulkopuolelle. Rakennuspaikka on siirretty tien vartta alaspäin ja tulva-alue merkitty metsätalousalueeksi M-5.

Saunijärventie 41 on (entinen?) maatilan talouskeskus. Rakennuspaikka on mahdollista ottaa käyttöön omakotitalon paikkana.

b) Olemassa olevia loma-asuntojen paikkoja ei poisteta. Saunijärven rannoille on osoitettu vain yksi uusi rakennuspaikka, ja se on vakituisen asumisen paikka. Järven etelärannalla, Karhentien läheisyydessä, on kaavaan osoitettu alue, jolla loma-asuntojen muuttaminen vakituisiksi asunnoiksi on mahdollista ilman poikkeamislupaa tietyin ehdoin.

c) Saunijärven etelärannalle on osoitettu vain yksi uusi rakennuspaikka. Yhtenäinen rakentamaton ranta-alue on merkitty metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY). Ranta-alue yhdistyy Jankan metsän luonnosuojelualueeseen.

8 Muistutus

Huomautus Kulttuurimaisema- ja rakennus selvityksen kohdasta 30, asuinrakennuksen rakentamisvuosi on 1952 - 1953 ja vanha asuinrakennus on purettu 1953 - 1954.

Muilta osin olen tyytyväinen osayleiskaavaehdotukseen.

8 Vastine
Rakentamisajankohta lisätään Kulttuurimaisema- ja rakennusselvitykseen.
9 Muistutus Kiinteistö on ollut vakituksessa asuinkäytössä 1934-1965. --- Nykyinen vanha asuinrakennus on niin huonokuntoinen, että sitä ei saa remontoimallakaan asuinkelpoiseksi. Tällä perusteella esitän, että kiinteistölle kaavaan merkitään omakotitalon rakennuspaikka AO, jolloin toteutuu jo olemassa ollut kiinteistön käyttötarkoitus.
9 Vastine
Kaavassa on osoitettu rekisteritietojen perusteella loma-asunto. Kiinteistö sijoittuu alueelle, jolla on merkintä: ALUE JOLLA LOMA-ASUNTO VOIDAAN MUUTTAA VAKITUISEKSI ASUNNOKSI Alueella loma-asuntojen muuttaminen vakituiseksi asunnoiksi on sallittua suoraan rakentamisluvalla, mikäli rakennuspaikan koko on vähintään 5000 m ² . Jos asuinrakennus liitetään keskitettyyn viemäriverkostoon, tulee rakennuspaikan koko olla vähintään 3000 m ² . <ul style="list-style-type: none"> - Kyseinen kiinteistö on todennäköisesti mahdollista liittää viemäriin, jolloin pinta-ala on riittävä ja vakituisen asunnon rakentaminen on mahdollista.
10 Muistutus tilan Suvitie kohdalla asuinrakennuksen merkintä puuttuu kaavakartalta. Minusta olisi tärkeää ja kohtuullista ,että tontilla oleva ranta-alueen raja siirretään AM-alueen rajalle ja tuo pieni M-5 alue joka jäisi siirretyn ranta-alueen rajan pohjois/luoteis puolelle muutetaan AO alueeksi. Perustelut: kuten tonttikartasta näkee tontilla on muuten todella vähän tilaa rakentaa, koska MA-2 aluetta on jo siitä aika paljon ja tontille tuleva tie käytännössä vie kokonaan tuon kapean osan tontin alueesta , niin tuosta M-5 alueesta jonka toivon/odotan muuttuvan AO alueeksi olisi mielestäni kohtuullista saada alue johon voisi rakentaa esim. autotallin. En näe että vesistöön kohdistuu ranta-alueen rajan pienestä siirosta mitään rasiusta. Maaston muodotkin ovat hyvät siltä osin. Myös asuinrakennus on todella pieni ja sen laajentaminen olisi tulevaisuudessa tarpeellista. Olisi kohtuutonta jos tuo ranta-alueen raja jäisi tuohon, mikäli se vaikuttaa olennaisesti rakennusluvan hakemista tai saantia tuolla tontin alueella jota ehdotin muutettavaksi.
10 Vastine
Puuttuva asuinrakennuksen merkintä lisätään kaavakartalle. AO- ja AM -aluevarausten rajausta sekä ranta-alueen rajausta tarkistetaan.

11 Muistutus

Esitämme, että kaavaehdotuksessa kiinteistölle XXX osoitetuista uusista loma-asuntojen rakennuspaikasta yksi siirretään kiinteistöllä toiselle sijainnille. Rakennuspaikan siirto esitetty tarkemmin kuvassa.

Kaavaehdotuksessa rakennuspaikka sijaitsee maaston kohdassa, jossa on jyrkähkö rinne rantaan. Tällaiseen paikkaan tarkoituksen mukainen rakentaminen niin rakennustekniikan, turvallisen pihaympäristön kuin taloudellisten ratkaisujen näkökulmasta on haastavaa. Ehdottamallamme uudella sijainnilla maasto on tasaisempaa. Tieyhteys rakennuspaikalle on rakennettavissa, niin ettei siitä koidu haittaa suojelualueelle. Tälle palstalle on olemassa tieliittymä Nopanperäntieltä, jota voidaan käyttää.

11 Vastine

Loma-asunnon rakennuspaikka RA on siirretty muistutuksen mukaisesti. Kyseisessä sijainnissa rakennuspaikan toteutuminen edellyttää loma-asunnon tieliittymää Nopanperäntielle ja ELYn myöntämää liittymälupaa.

12 Muistutus

Muistutukset ranta-alueen mitoituskäytäntöön:

1. Muistutus: kiinteistötunnus xxx (Sauni) nykyisten rakennuspaikkojen lukumäärään.

Taulukkoon merkattu, että nykyisiä rakennuspaikkoja on 1.

Perustelut: kiinteistöllä xxx ei ole yhtään rakennusta, joten mielestämme taulukossa pitäisi olla nykyisten rakennuspaikkojen lkm 0 eikä 1.

Esitys: taulukkoon korjataan rakennuspaikkojen määräksi 0.

2. Muistutus: kiinteistötunnus xxx (Sauni) muunnettu rantaviiva 30.

Perustelut: Maanmittauslaitoksen karttapaikassa kiinteistön xxx edessä oleva alue on mielestämme lunastamatonta vesijättömaata. Tulkitaan kuitenkin, että kiinteistöllä on rantaviivaa.

Esitys: kiinteistöllä ei ole rantaviivaa, vaan kiinteistö rajoittuu vesijättömaahan.

3. Muistutus: kiinteistötunnus xxx (Saunisto 3) nykyisten rakennuspaikkojen lukumäärä 2.

Perustelut: kiinteistöllä yksi asuinrakennus.

Esitys: taulukkoon korjataan rakennuspaikkojen määräksi 1.

4. Muistutus: kiinteistötunnus xxx (Mäntyrinta) nykyisten rakennuspaikkojen lukumäärä 0.

Perustelut: korjaukset kiinteistöjen xxx ja xxx rakennuspaikkojen lukumäärään.

Esitys: mahdollistaako rakennuspaikkojen määrän korjaukset rakennuspaikan saamiseen kiinteistölle xxx Mäntyrinta. Toivomme, että saisimme rakennuspaikan Mäntyrinta kiinteistölle. Rakennus tulotaisiin sijoittamaan kiinteistölle niin, ettei se tulisi rasittamaan ranta-aluetta vaan sijoittuisi lähelle Saunintietä. Tarkoitus olisi säilyttää ranta-alueen kasvusto ennallaan ja ottaa kaikessa toiminnassa huomioon luontoarvojen säilyminen.

12 Vastine

Mitoituslaskennasta poistetaan molemmilta mainituilta kiinteistöiltä yksi virheellisesti merkitty toteutunut rakennuspaikka. Kaikki muistutuksessa mainitut kiinteistöt kuuluvat samaan emätilaan 420-1-3. Kokonaisuutena mitoitettavaa rantaa on vähän. Laskennan perusteella emätilalla ei ole laskennallista rakennusoikeutta jäljellä, vaikka tehdään vähennyksiä mitoituskäytäntöön.

Ranta-alueet on mitoitettu ns. karttarantaviivan perusteella. Vähäisiä vesijättöalueita saattaa sisältyä mukaan. Niillä ei kuitenkaan kokonaisuutena ole ollut merkitystä uusien rakennuspaikkojen määrään.

13 Muistutus

Edellisessä kaavoitusprosessissa 2007-2008 meille osoitettiin yksi rantarakennuspaikka mikä oli sijoitettu metsäkummulle (kuvassa viherkäytävänuolen länsipään kohdalla). Tuolloin ensimmäisessä versiossa rakennusoikeutta ei ollut, mutta tarkistuksen jälkeen rakennuspaikka tuli esitykseen.

- a) Käsittääkseni rantarakentamisen osalta on samat parametrit kuin oli 2008, joten mielestämme rakennuspaikka pitäisi olla nytkin kaavassa.
- b) Kuivanmaan mitoitusalueelle meille on taulukon mukaan osoitettu 2 uutta rakennuspaikkaa. Kaavaan on merkitty yksi rakennuspaikka, miten toisen rakennuspaikan määrittäminen tehdään käytännössä?

13 Vastine

- a) Muunnetun rantaviivan pituus on tarkistettu uuteen ehdotukseen ja laskennallista muunnettua rantaviivaa on saatu vähemmän kuin edellisessä kaavavaiheessa. Muunnetussa rantaviivassa on huomioitu vesistön kapeudesta johtuvat vähennykset aina 300 metriin saakka. Mitoitusperiaatteita on tarkemmin esitetty kaavaselostuksessa. Taulukossa kiinteistölle on merkitty toteutunutta rakennusoikeutta 1,5. Tämä sisältää mitoituseriaatteiden mukaisesti maatilatalouskeskuksen (1) ja erillisen rantasaunan (0,5). (Mitoituksessa huomioitujen ja kaavaan osoitetun erillisten rantasaunat on kartalle merkitty kolmiolla. Näissä tapauksissa tilakeskus sijoittuu etäämmälle rannasta, ja AM-pääkäyttötarkoitus ei ulotu rantaan saakka. Välittömästi rantaan sijoittuvilla rakennuspaikoilla sauna sisältyy pääkäyttötarkoitukseen.) Ei muutoksia ehdotukseen.
- b) On todettu virhe kuivanmaan mitoitustaulukon ja kaavan välillä. Korjataan mitoitustaulukko: Kaavassa osoitettu uusi rakennuspaikka. Toinen rakennusoikeus on mahdollista toteuttaa muualla saman tilan alueella rakentamisluvan tai erillisen suunnittelutarvealueen sijoittamisluvan kautta.

14 Muistutus

Karhen osayleiskaavassa on selkeä virhe paikan nimeämisessä. Kaavassa Karhejärven pienen puolen nimeksi on kirjoitettu Pahaniemenselkä. Oikea nimi on Rahaniemenselkä. Nimi Rahaniemenselkä on ollut jo 1900-luvun alussa kartassa.

14 Vastine

Vesialueen nimi on korjattu kaava-asiakirjoihin.

15 Muistutus

Edellisestä kaavavaiheesta kuluneiden vuosien aikana ovat olosuhteet merkittävästi muuttuneet sekä meillä tämän muistutuksen tekijöillä että koko Karhen kyläalueella. Pyydämme näin muuttuneen tilanteen johdosta poistamaan kaikki sekä jo aiemmassa kaavavaiheessa että nyt tässä 2. kaavaehdostuksessa omistamillemme maa-alueille esitetyt uudet asuinrakennustontit seuraavin perustein:

- Uusille asuinrakennustonteille ei enää ole omaa tarvetta eikä kysyntää.
- Tonttivaraukset pilkkoisivat haitallisesti ja tarpeettomasti jo muutenkin maantien, sivuteiden ja muiden maanomistajien alueiden hajauttamia maa-alueitamme.

15 Vastine

Kaavakartalta on poistettu viisi AO-paikkaa maanomistajan toiveen mukaisesti ja rakennuspaikkataulukkoa on korjattu vastaavasti.

16 Muistutus

- Jaskarantie 2 osoitteen tontti voisi olla suorakaiteen mallinen kyrönlahdentien suuntaisesti.
- Jaskarantie 8 tontti voisi olla kuvan mukaisesti neliömäinen
- Jaskarantie 37 tontti jaskarantiehen kiinni. Nykyinen sijainti on montussa ja tieyhteyden tekeminen tontille on kallista ja tuhoaa olemassa olevaa peltomaata.
- Tonttien kooksi riittäisi hyvin 3000m². 5000m² tontti on monelle omakoti asujalle aivan liian suuri. Tontille jäävä metsä jää yleensä täysin hoitamatta ja rumentaa maisemaa ympäröivään talousmetsään nähden.

16 Vastine

- AO-alueen raja-alue ulotetaan Kyrönlahdentiehen ja ranta-alueen rajaan kiinni. Rakennuspaikan voi lohkoa haluamansa muotoiseksi. Olennaista on, että rakennuspaikaksi lohkottavalla kiinteistöllä on AO-aluetta vähintään 5000 m².
- Kiinteistön / rakennuspaikan voi halutessaan lohkoa neliömäiseksi.
- Ehdotettu muutos siirtää rakennuspaikan kuivalta maalta ranta-alueelle. Muistutuksen johdosta neuvoteltiin maanomistajan kanssa ja tarjottiin vaihtoehtoisia sijainteja. Maanomistaja esitti perustellut ja hyväksyttävät syyt, miksi kaavoittajan ehdottamat rakennuspaikat ranta-alueen ulkopuolella eivät ole rakentamiseen soveltuvia. Maanomistaja on neuvotteluissa hyvin perustellut ehdottamansa rakennuspaikan edullisuuden. Lisäksi rakennuspaikka on n 140 m etäisyydellä rantaviivasta, sillä ei ole rantaviivaa ja sen ja rannan välissä kulkee tie, johon rakennuspaikka tukeutuu.

Laskentataulukon mukaan kiinteistölle olisi laskennallisesti mahdollista toteuttaa seitsemän uutta kuivan maan rakennuspaikkaa, kaavan kohtuullisuusperiaatteen mukaisesti viisi. Kaavassa on osoitettu kaksi rakennuspaikkaa ranta-alueen ulkopuolelle, ja tarkastelun jälkeen on katsottu mahdolliseksi siirtää kolmas paikka ranta-aluerajauksen sisäpuolelle, kuten muistutuksessa on esitetty.

d) Kaavassa määrätty rakennuspaikan vähimmäiskoko on linjassa muiden Ylöjärven maaseutualueiden yleiskaavojen määräysten kanssa. Isolla rakennuspaikkakoolla pyritään rakentamisen maaseutumaiseen väljyyteen ja riittävään tilaan jätevesihuollon järjestämiseksi.

17 Muistutus

Näkemyksemme mukaan Karhen kaavassa kiinteistöllämme sijaitsevan vapaa-ajan asunnon tulisi edelleen olla merkinnältään vakituinen asunto, kuten vuosina 2008-09 tehdyssä ensimmäisessä kaavaluonnoksessa. Kyseinen kohde on alun perin rakennettu vuonna 1948 siinä asuneen mäkitupalaisen vakituiseksi asuinpaikaksi. Myös hänen kuolemansa jälkeen tehdyssä perukirjassa viitataan asemaan mäkitupalaisena ja asumiseen Koiviston kylässä, johon tilamme Majaniemi kuuluu. Perukirjajäljennös on tarvittaessa saatavilla kauttamme ratkaisua varten.

17 Vastine

Kaavassa rakennusten käyttötarkoitus on merkitty rekisteritietojen mukaan. Rekisterissä kyseinen rakennus on loma-asunto. Rakennus on oletettavasti mahdollista liittää vesi- ja viemäriverkostoon. Kaavaan kyseisen rakennuspaikan kohdalle on lisätty a-rajaukset, jolloin loma-asunnon muuttaminen vakituiseksi asunnoiksi on sallittua suoraan rakentamisluvalla, mikäli rakennuspaikan koko on vähintään 5000 m². Jos asuinrakennus liitetään keskitettyyn viemäriverkostoon, tulee rakennuspaikan koko olla vähintään 3000 m².

18 Muistutus

Muistutus koskee kiinteistöjen 980-442-15-42 ja 980-442-15-43 rakennusoikeutta.

Ehdotuksessa molemmilta kiinteistöiltä on poistettu oma rakennusoikeus kokonaisuudessaan. Kaavakartassa on osoitettu vain yksi jaettu rakennuspaikka kahden eri omistajan omistuksissa olevien kiinteistöjen rajalle, kuitenkin liitteessä neljä (LIITE4) rakennusoikeus on merkitty ainoastaan tonteille 980-442-15-41 sekä 980-442-15-40, joka on ristiriidassa tehdyn ehdotuksen sekä kaavakartan kanssa.

Kaikki nämä edellä mainitut tontit ovat neljän eri henkilön omistuksessa. Yhdenvertaisen kohtelun perusta tulee perustuslain 6 § ja myös hallintolain 6 § pohjalta ja tavoitteena on samassa tilanteessa olevien maanomistajien kohtelu samalla lailla. KHO ratkaisusta on luettavissa, että yhdenvertaisen kohtelun tarkastelu tulee koskea myös lohkotiloja.

Yleisesti maatilan talouskeskuksen alue rantasaunoineen ja piharakennuksineen lasketaan yhtenä rakennusyksikkönä, tässä tilanteessa Nokala.

Kaavaehdotuksen emätilatarkastelussa on merkattu siis käytetyksi yksi rakennuspaikka liikaa jo valmiiksi rakennetuksi alueeksi.

Jokirannoilla ei yleensä käytetä rantaviivan muuntamisen menettelyä, lisäksi Natura-alueelle ei yleensä rakenneta, mutta se ei tee alueesta rakennuskelvotonta mikä vähentäisi laskennallista rantaviivaa jo emätilatarkasteluvaiheessa. Tässä tapauksessa jokirannan laskennalliset paikat mahdollista käyttää järven puolella.

Emätilateriaateella/-tarkastelulla voidaan arvioida emätilojen välistä mutta se ei pelkästään riitä päätöksien pohjaksi kaavamaisesti käytettynä koska tulee arvioida myös alueen rakentamiskelpoisuutta ja kohtuullisuutta.

Molempien kiinteistöjen 980-442-15-42 ja 980-442-15-43 pinta-alat ovat 3700 m² joten pinta-alan puolesta ne molemmat täyttävät rakennuspaikalle asetetun minimissään 3000 m² vaatimuksen. Naapurustossa on rakennuspaikkoja annettu jopa pienemmille kiinteistöille.

Emätilasta erotetut tontit on aikoinaan Viljakkalan kunta hyväksynyt rakennuspaikoiksi, niistä on maksettu vuosittaista kiinteistöveroä rakennuspaikkoina 90-luvulta lähtien. Kiinteistöjen omistus on kahdella eri luonnollisella henkilöllä, joten pyydämme kohtuullisuusharkintaa mitoitukseen ja rakennusoikeutta molemmille.

MRL 73§ mukaiset sisältövaatimukset mielestämme toteutuvat muiltakin osin alunperin suunnitellulla sijoittelulla. Yhtenäistä rakentamatonta aluetta on runsaasti ympärillä, ilman tonttien väliin ehdotuksessa sijoitettua kapeaa viherkaistaakin.

Kiinteistöt on alunperin suunniteltu ryhmään siten että olisi mahdollista järkevästi rakentaa vesijohto ja paineviemäri ettei aiheuteta jätevesikuormitusta järveen ja Ruonanjokeen. Koska kaavan suunnittelujänne on 20 vuotta, olisi hyvä, että asianmukainen viemärointi olisi vahvemmin esillä suunnitelmassa yleisestikin.

18 Vastine

Mitoituksen perusteella ei voida osoittaa toivottuja rakennuspaikkoja. On päädytty edellisen kaavaehdotuksen yhteydessä perusteltuun ratkaisuun, jossa kahdelle kiinteistölle /lohkotilalle osoitetaan yksi yhteinen rakennusoikeus. ”Kaavalla osoitetaan mitoitukseen perustuva laskennallinen rakennusoikeus. Lohkomisella ei voida muodostaa rakennusoikeutta. Ranta-alueen mitoitus on tarkistettu uuteen ehdotukseen. Emätilalla on jäljellä kaksi laskennallista rakennusoikeutta, mikä voidaan uudessa kaavaehdotuksessa osoittaa. Joen rantaan kuuluvan Natura-alueen mitoitus on lähtökohtaisesti nolla. Tässä tapauksessa on tarkastelu kohtuullisuutta ja jokialueen mitoitus on huomioitu ja kertyvä laskennallinen rakennusoikeus on siirretty Karhejärven rannalla käytettäväksi, jolloin emätilan kokonaismäärä on kolme. Lähtökohtaisesti kaikille viidelle lohkotilalle kuitenkin ei ole mahdollista osoittaa uusia rakennuspaikkoja. Aikaisemmassa vaiheessa on tarkasteltu mahdollisuutta, jossa neljästä vierekkäisestä lohkotilasta muodostetaan kaksi uutta tilaa yhdistämällä. Tämä ratkaisu osoitetaan ehdotuksessa.”

Ei aiheuta muutoksia kaavaan. Mitoitustaulukkoon on korjattu rakennusoikeudet ja lisätty huomautus kiinteistöjen yhteisistä rakennuspaikoista.

Nokalan kiinteistöllä on rekisterissä talouskeskus ja loma-asunto, jotka kaavassa muodostavat kaksi erillistä rakennuspaikkaa, joten toteutuneita rakennuspaikkoja on kaksi.

Kyseiset rakennuspaikat ovat kohtuullisen kaukana viemäriverkostosta, eikä viemärin laajennusta ole tiedossa. Viemärin ulkopuolella rakennuspaikkojen pinta-ala tulee olla 5000 m².

19 Muistutus

Sama kuin edellä, ks 18.

19 Vastine

ks. 18.

20 Muistutus

Huomautan osayleiskaavanne merkintöjen olevan sekä ristiriidassa kaavan laadinnan perusteita koskien ("Tavoitteiksi on asetettu kaupungin tasapainoinen kehittäminen ja yhdyskuntarakenteen hallittu kasvu sekä Karhen kylän elinvoimaisuuden tukeminen. – lainaus tekstistänne koskien kaavan tavoitteita-), että osiltaan hankaloittavan elinkeinon harjoittamista mansikkatilallani.

Tilani läpi kulkevan tien toisella puolella sijaitsevat huoltorakennukset on kaavaehdotuksessa merkitty AO eli -ERILLISPIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE-, mikä ei ole kovinkaan sopivaa ajatellen vaikkapa traktorin vaihdelaatikon korjausta tulevaisuudessa. Olisi tärkeää säilyttää alue ennallaan ja mikäli jokin tarve asuinrakennukselle tuonne tulisi, niin tehdään kaavamuuos tällöin vaikka erikseen.

Vastavuoroisesti taas peltoalueelle, joka on merkitty MA-2 merkinnällä -MAISEMALLISESTI ARVOKAS PELTOALUE- tarvittaisiin rakennuspaikka, koska nykyinen asuinmuoto aikaansaa enenevää tarvetta luoda toisen sukupolven asumista tukeva asuinrakennus sekä mahdollisuus järvimaisemalliseen rantasaunaan.

Ym. perustein esitämme, että AO-merkitty rakennuspaikka siirretään [REDACTED] [REDACTED] rantarakennusalueen ulkopuolelle (tien viereen) ja rantasauna rantarakennusalueelle (RA-merkinnällä).

20 Vastine

Kaavassa osoitetun rakennuspaikan sijainti valikoitui sen perusteella, että rakennuspaikka voisi mahdollisesti hyödyntää Jokisentietä liittymänä ja rakentaminen sijoittuisi maiseman arvoalueiden ulkopuolelle. Toivottu rakennuspaikan sijainti avoimessa peltomaisemassa MA-2 alueella ei ole maiseman ja kulttuuriympäristön arvojen takia mahdollinen.

Emätilaselvitystaulukosta ilmenee, että muistuttajan toisella kiinteistöllä ei ole käytettävissä uusia rakennuspaikkoja, ja toisella kiinteistöllä on käytettävissä yksi (1) uusi rakennuspaikka kuivalla maalla. Rakennuspaikkojen lisääminen ei ole mahdollista kaavamuuoksella tai poikkeamisluvalla. Rakennusoikeuden voi kyllä siirtää saman maanomistajan toiselle kiinteistölle.

Muistutuksen mukaisesti rakennuspaikka on poistettu kaavasta, jolloin maanomistajalle jää mahdollisuus sijoittamisluvalla toteuttaa yksi rakennuspaikka ranta-alueen ulkopuolelle, M-5 -alueelle, jommallekummalle omistamalleen kiinteistölle. Pienehkö ja näkymiltään vaatimaton MA-2 -alue tien varressa muutetaan M-5 -alueeksi, jotta alueelle on haluttaessa mahdollisuus muodostaa rakennuspaikka.

Rantasaunalle ei ole mahdollista osoittaa rakennuspaikkaa, koska molempien kiinteistöjen emätilan rantarakennusoikeus on ylitetty.

21 Muistutus

Nikinsaarentie 10 kaavaan ilmoitan / muistutan vielä että olemassa olevan saunarakennuksen lisäksi vieressä olevaan Mökkiin haen Loma-asunnoksi muuttamista.

21 Vastine

Kiinteistöllä on kaavamääräys RM-2/s. Määräystä on tarkennettu siten, että olemassa olevat sauna ja ”mökki” on mahdollista muuttaa vuokrattaviksi matkailua palveleviksi loma-asunnoiksi.

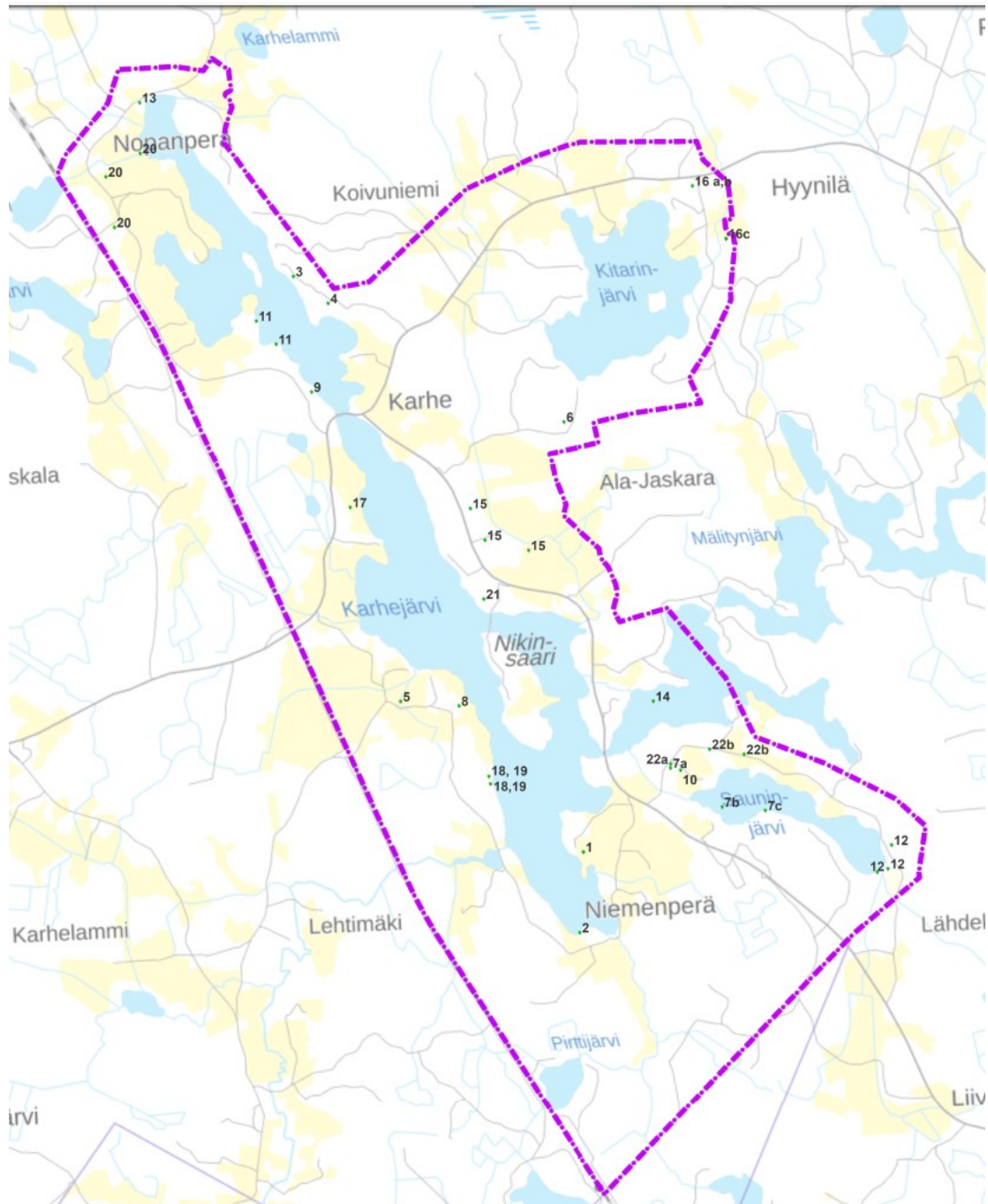
Huom: Päivitetyssä arkeologisessa inventoinnissa kiinteistöllä on todettu muinaisjäännös.

22 Muistutus

- a) Aivan Järvenpään tilaa ennen Saunijärventien alkupuolella oleva tonttialue, noin saunijärventie 34. Toiveena ennallistaa se metsäniityksi. Tämä tuskin onnistuisi, jos paikalla olisi hinnakkaampi tonttipaikka. Lisäksi osa tontin alueesta on varsinkin keväisin vetistä, joten ei mikään hyvä tai yksinkertainen tonttipaikka.
- b) Haluaisin liitteessä olevaan karttaan merkatut kaksi rakennuspaikkaa, tulevaan kaavaan merkatuksi vakituisiksi asuinrakennuksiksi

22 Vastine

- a) Rakennuspaikka on siirretty tien vartta alaspäin ja tulva-alue merkitty metsätalousalueeksi M-5. (vrt. 7 vastine)
- b) Ehdotetut rakennuspaikat sijaitsevat ranta-alueella. Ranta-alueen uudet rakennuspaikat osoitetaan rantamitoitustaulukon perusteella. Mitoituksen mukaan kyseisillä kiinteistöillä ei ole mahdollisuutta uusiin rakennuspaikkoihin.



Muistutukset kartalla.