

Vastineraportti

Päivämäärä
1.6.2015

PIHTIPUTAAN KUNTA SÄÄSKINIEMEN RANTA-ASEMAKAAVA

Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 10.3.-8.4.2015 välisen ajan Pihtiputaan kunnantalolla.

Kaavoittajan vastineet 2.3.2015 päivätyistä kaavaluonnoksesta annettuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin:

1. Keski-Suomen ELY-keskus
2. Keski-Suomen museo
3. Jorma ja Marja-Liisa Kauppila
4. Pekka Närhi

LAUSUNNOT JA MIELIPITEET:

1. KESKI-SUOMEN ELY-KESKUS, 4.5.2015 ANNETUN LAUSUNNON PÄÄSIÄLTÖ

Sääksniemen – Pajurannan ranta-asemakaavan tarkoituksena on siirtää yksi loma-asunnon rakennuspaikka Alvajärven rannalla olevalta tilalta Pajuranta 404-16-48/2 Koliman rannalla olevalle tilalle 404-16-48/7 Sääksniemi. Tilat ovat kaavaselostuksen mukaan samaa emätilaa. Ranta-asemakaavassa huomioidaan Alvajärven ranta- ja kyläosayleiskaavan ja Koliman rantayleiskaavan ohjausvaikutukset.

Ranta-asemakaavan aloitusvaiheen neuvottelu oli 14.1.2015. Kaavaluonnos on laadittu neuvottelussa sovittun mukaisesti. Keski-Suomen ELY-keskus huomauttaa, että hyväksyttävässä kaavakartan pohjakartassa tulee olla pohjakartan hyväksymismerkintä kaavoitusmittausasetuksen (1284/1999) mukaisesti.

Kaavanlaatijan vastine:

- Lisätään pohjakartan hyväksymismerkintä kaavakartalle.

2. KESKI-SUOMEN MUSEO, 28.4.2015 ANNETUN LAUSUNNON PÄÄSIÄLTÖ

Keski-Suomen museolle on tullut lausuntopyyntö koskien Sääksniemen ja Pajurannan ranta-asemakaavan luonnosta. Kaavan tarkoituksena on siirtää yksi rakennuspaikka pois Alvajärven Savisaaresta Koliman Sääksniemeen.

Keski-Suomen museolla ei ole huomautettavaa ranta-asemakaavan luonnokseen rakennetun kulttuuriympäristön eikä arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Kaavanlaatijan vastine:

- Merkitään tiedoksi. Lausunto ei aiheuta muutoksia kaava-aineistoon.

3. JORMA JA MARJA-LIISA KAUPPILA, 24.2.2015 JA 7.4.2015 ANNETTUIEN MIELIPITEIDEN PÄÄSIÄLTÖ

Asia: Sääksniemi 16:48 ja Pajuranta 16:48 rakennusoikeuden siirto. Omistamme tontin 16:40 siinä olevine rakennuksineen. Kunta sekä myyjä ilmoitti meille ettei kyseistä niemeä koskaan rakenneta vaan se pysyy metsätalousmaana. Näin ollen emme hyväksy edellä mainittua rakennusoikeuden siirtoa Sääksniemi 16:48 – Pajuranta 16:48. Tässä on myös kysymyksessä huomattava edun saanti vertailussa saaritonni – Sääksniemi arviolta 25-30 tuhatta euroa. (24.2.2015)

Mielipiteemme ranta-asemakaava luonnoksesta:

Koskee Sääksniemi 16:48 – Pajuranta 16:48 rakennusoikeuden siirtoa. Omistamme tontin 16:40 siinä olevine rakennuksineen. Kunta virkamiehineen ilmoitti ettei edellä mainittua niemeä koskaan

rakenneta, vaan se pysyy metsätalousmaana. Näin ollen emme tule hyväksymään edellä mainittua rakennusoikeuden siirtoa. Alueellahan on rantakaava, joka on laadittu mielestämme järkevästi ja hyvin. Siinä on otettu huomioon viihtyisyys ja tasavertaisuus. Toisin on nyt tässä uudessa suunnitelmassa. Rakennuspaikka näyttää tulevan mäelle, korkealle naapuritonttien yläpuolelle. Ihmetystä on herättänyt myös tämä maanomistajan käytös, kun hän rakensi tien ja kohta ilmestyi mäelle hirsimökki ilman lupia. Varasto kuulemma. Virkamiehelle ilmoitus tuli varmaan jälkikäteen, koska asiasta kyselyäni kävivät katsomassa ja kuvaamassa kyseistä kohdetta. Pyydämme että kunnanhallitus informoisi missä mennään, että voisimme suhtautua asiaan sen vaatimalla tavalla. (7.4.2015)

Kaavanlaatijan vastine mielipiteisiin:

- Voimassa olevan Koliman yleiskaavan perusteella ei rakennusoikeutta Säaskiniemessä olevalle tilalle 16:48 Säaskiniemi pystytä osoittamaan. Voimassa olevassa Koliman yleiskaavassa alue on merkinnällä MT-1, maa ja metsätalousalue. Merkinnän mukaisella alueella rakennusoikeus on maanomistajakohtaisesti siirretty RA –alueille. Ranta-asemakaavalla toteutetaan maanomistajakohtainen RA yksikön siirto saman emätilan alueella saaresta mantereelle. Kaavassa on jätetty vapaata rannan osaa RA korttelialueen ympärille merkinnällä M, maa- ja metsätalousalue.
- Rakennuspaikan siirrosta johtuva sijaintiin perustuva taloudellinen hyöty kompensoituu sallitun kerrosalan huomattavalla menetyksellä. Saaresta oleva yksikkö on emätilamitoituksen mukaisesti osoitettu Alvajärven ranta- ja kyläosayleiskaavassa merkinnällä RA-1, jonka sallittu rakennusoikeus on 300 kem². Ranta-asemakaavalla rakennusoikeutta osoitetaan kuitenkin vain 150 kem² Koliman rantayleiskaavan mukaisesti, jolloin ei voida katsoa maanomistajan saavan huomattavaa taloudellista hyötyä. Myös ranta-asemakaavan laatimisesta aiheutuvat kustannukset on maanomistajan maksettava, mikä aiheuttaa taloudellista menetystä maanomistajalle. Koliman yleiskaavan alueen maanomistajien tasapuolinen kohtelu on huomioitu sallitun kerrosalan pienennyksellä.
- Säaskiniemeen on maanomistaja varastoinut vanhan kahdessa osassa kuljetetun loma-asunnon. Rakennukselle ei ole tehty perustuksia eikä mitään toimenpiteitä sen käyttämiseen loma-asuntona ole tehty. Rakennuksen osat on varastoitu vapaasti omalle maa-alueelle.
- Rakennuslupaa voidaan hakea ranta-asemakaavan lainvoimaiseksi kuuluttamisen jälkeen. Rakennusluvan yhteydessä tulee laatia asemapiirustus, johon rakennusten tarkat sijainnit merkitään. Nyt varastoidulle rakennukselle ei kaavassa osoiteta tarkkaa sijaintia. Rakennuksen tulee sijoittua rakentamisen sallivan aluerajauksen sisäpuolelle.

4. PEKKA NÄRHI, MI ELI PI TEEN PÄÄSI SÄLTÖ

*Omistan tyttäreni Aino Närhin (060300-) kanssa yhdessä kiinteistöyhtymän 1656559-1, mikä sijaitsee muutoksen kohteena olevan naapurissa. Isäni Simo Närhi on aikoinaan ostanut omistamamme tontin, mutta olisi halunnut ostaa ja rakentaa mökin, nyt muutoksen kohteena olevalle paikalle. Tällöin Pihitiputaan kunta ilmoitti hyvin yksiselitteisesti, ettei sille paikalle saa rakentaa ja eikä sille tulla myöntämään rakennuslupaa. Kunta käytti maapalasta tuolloin vielä nimikettä "natu-
ra-alue".*

Nyt kyseiselle paikalle on jo rakennettu mökki. Havainnon olen tehnyt kesällä 2014. Omituista asiassa on se, ettei tämän ilmoituksen mukaan paikalle edelleenkaan saa rakentaa? Millä luvalla siellä nyt oleva rakennus on tehty? Mihin toimenpiteisiin kunta ryhtyy tuon rakennuksen suhteen ja millä aikataululla? Mielestäni asioita hoidetaan nyt täysin väärässä järjestyksessä ja se osoittaa melkoista piittaamattomuutta.

Rakennusoikeuksien muutolla haetaan mielestäni melkoista taloudellista hyötyä. Jos verrataan saaritontin ja hyvällä paikalla olevan mantereella sijaitsevan tontin arvoa voi kyseessä olla useiden kymmenien tuhansien eurojen hyöty.

Jos kaavamuutos tulee voimaan ja kyseiselle tontille tullaan hakemaan rakennuslupaa, tulen naapurin kuulemisessa antamaan kielteisen lausunnon.

Kaavanlaatijan vastine:

- Voimassa olevassa Koliman yleiskaavassa alue on merkinnällä MT-1, maa ja metsätalousalue. Merkinnän mukaisella alueella rakennusoikeus on maanomistajakohtaisesti siirretty RA –alueille. Pihitiputaan kunta (rakennustarkastaja) ei ole voinut myöntää rakennuslupaa voimassa olevan Koliman yleiskaavan vastaisesti Säaskiniemessä olevalle tilalle 16:48. Yksistään Säaskiniemen alueen omistus ei oikeuta rakennusoikeuden muodostumiseen, vaan saman maanomistajan on voitava siirtää emätilan rakennusoikeutta, jotta niemeen voidaan rakentamisen yksikkö osoittamaan. Ranta-asemakaavalla toteutetaan maanomistajakohtainen RA yksikön siirto saman emätilan alueella saaresta mantereelle. Kolimalla on sijaitsee Natura 2000 alueita, jotka

eivät kuitenkaan ulotu suunnittelualueelle. Koliman suuri selkävesi etelämpänä on Natura 2000 aluetta.

- Sääskeniemeen on maanomistaja varastoinut vanhan kahdessa osassa kuljetetun loma-asunnon. Rakennukselle ei ole tehty perustuksia eikä mitään toimenpiteitä sen käyttämiseen loma-asuntona ole tehty. Rakennuksen osat on varastoitu vapaasti omalle maa-alueelle.
- Rakennuspaikan siirrosta johtuva sijaintiin perustuva taloudellinen hyöty kompensoituu sallitun kerrosalan huomattavalla menetyksellä. Saarella oleva yksikkö on emätilamitoituksen mukaisesti osoitettu Alvajärven ranta- ja kyläosayleiskaavassa merkinnällä RA-1, jonka sallittu rakennusoikeus on 300 kem². Ranta-aseமாகাավalla rakennusoikeutta osoitetaan kuitenkin vain 150 kem² Koliman rantayleiskaavan mukaisesti, jolloin ei voida katsoa maanomistajan saavan huomattavaa taloudellista hyötyä. Myös ranta-aseமாகাавan laatimisesta aiheutuvat kustannukset on maanomistajan maksettava, mikä aiheuttaa taloudellista menetystä maanomistajalle. Koliman yleiskaavan alueen maanomistajien tasapuolinen kohtelu on huomioitu sallitun kerrosalan pienennyksellä.
- Naapurin kuuleminen hoidetaan rakennuslupamenettelyn yhteydessä, jolloin naapurilla on oikeus antaa lausunto rakennushankkeesta.

YHTEENVETO:

Annettujen lausuntojen pohjalta kaavaan tehdään tekniset korjaukset ja lisäykset vastineiden mukaisesti.