

Urjala, Mustajärvi ja Vähä Mustajärvi
Ranta-asetemakaavan laatijan vastine kaavaluonnoksesta saatuihin mielipiteisiin
1.10.2007

Mielipiteen jättäjä ja kiinteistö	Mielipiteen yhteenveto	Kaavan laatijan vastine
<p>Timo ja Raija Moisio Hallava 887-427-1-575 30.8.2007 Liite 1</p>	<p>Tonttikaupan yhteydessä on myyjän taholta vedottu olevaan rantakaavaan ja luvattu ettei lisärakentamista Vähä Mustajärvelle tai Iso Mustajärvelle sallita.</p> <p>Voimassa olevaa kaava tulee kunnioittaa. Mielipiteessä vastustetaan jyrkästi uusien tonttien kaavoitusta Vähä Mustajärvelle tai Iso Mustajärvelle ja halutaan virkistysalueiden pysyvän sellaisina kun ne kauppa- kirjan liitteenä olevassa kaavassa mainitaan.</p>	<p>Kaupanteon yhteydessä mahdollisesti sovitut asiat ovat yksityisoikeudellisia ja vain sopimuksen osapuolia koskeva ja sitova asia. Kiinteistökauppa tai sen yhteydessä sovitut asiat eivät voi estää kaavan muuttamista. Kaavan muutoksen ja kaupanteon yhteydessä mahdollisesti sovitun välinen ristiriita tulisi ratkaista suoraan sopimusosapuolten kesken mikäli sopimusosapuolet katsovat sopimista olevan.</p> <p>Voimassa olevaa kaavaa on kunnioitettu sijoittamalla rakentaminen niin että sillä on mahdollisimman vähän vaikutusta nykyiseen kaavaan. Seitsemän uutta tonttia ei näy mielipiteen esittäjän tontille eivätkä ne vähennä alueen erämaaluonnetta tai aiheuta merkittäviä vaikutuksia olevalle loma-asutukselle. Nykyisessä kaavassa olevat virkistysalueet (VP-alueet) on uudessa kaavassa osoitettu järjestelmällisesti M-alueiksi, jolloin ne käytännössä palvelevat virkistyskäyttöä samalla tavalla kuin nykyisenkin kaavamerkinnän aikana.</p>
<p>Pauli ja Ulla Stepanoff, 887-427-1-409-M601, määrää- ala käsittää tiealuetta ja tontin takamaa-alueita Liite 2</p>	<p>Tonttikaupan yhteydessä on myyjän taholta painotettu, että alueella on ranta-kaava, joka turvaa Iso ja Vähä Mustajärven erämaaluonteen ja sen ettei Vähä Mustajärvelle tultaisi koskaan rakentamaan. Suurin vaikutus tontin ostamiseen oli myyjän vetoaminen viisi vuotta aiemmin vahvistettuun rantakaavaan.</p> <p>Olevan kaavan laatija on halunnut erityisesti suojella Vähä Mustajärveä. Jos Vähä Mustajärvelle rakennetaan, on pelättävissä että maisema ja alueella oleva rauha tuhoaan. Iso ja Vähä Mustajärvellä on runsaasti pesiviä lintuja. Vähä Mustajärvi on erittäin matala ja kesällä vesikasvien peittävä. Rakentaminen tuhoaisi luonnon tasapainon.</p> <p>Voimassaoleva rantakaava on laadittu vuonna 1994 ja siinä Vähä Mustajärven rakennusoikeus on yhdistetty Iso Mustajärven rakennusoikeuteen, minkä seurauksena Iso Mustajärvellä on 20 loma-asuntotonttia. Tästä on luonnollisena seurauksena, ettei Vähä Mustajärvellä ole loma-asuntotontteja</p>	<p>Kaupanteon yhteydessä mahdollisesti sovitut asiat ovat yksityisoikeudellisia ja ovat vain sopimuksen osapuolia koskeva ja sitova asia. Kiinteistökauppa tai sen yhteydessä sovitut asiat eivät voi estää kaavan muuttamista. Kaavan muutoksen ja kaupanteon yhteydessä mahdollisesti sovitun välinen ristiriita tulisi ratkaista suoraan sopimusosapuolten kesken mikäli sopimusosapuolet katsovat sopimista olevan.</p> <p>Olevassa kaavassa ei ole erityisesti suojeltu Vähä Mustajärveä, vaikka se onkin jätetty maa- ja metsätalousalueeksi tai vesialueeksi. Vähä Mustajärvi on luontoselvityksen mukaan tavanomainen metsäjärvi, jolla tai jonka rannoilla ei ole mitään erityisiä luonnonarvoja. Rakentaminen ranta-alueelle ei merkittävästi vaikuttaisi järven tai ranta-alueen luontoon. Suurin osa järvestä ja ranta-alueista säilyisi nykyisellään.</p> <p>Voimassaolevassa kaavassa on rakennusoikeutta osoitettu vain Iso Mustajärven ranta-alueille. Kaavanmuutokseen sisältyvä mitoituslaskelma osoittaa kuitenkin, että Mustajärvillä yhteensä on käyttämätöntä rakennusoikeutta, joka on nyt osoitettu parhaiten soveltuville alueille kummankin järven rantaan. Vanha ranta-asetemakaava ei voi kieltää rakennusoikeuden ja sen sijoittamisen uudelleenharjainta varsinkaan kun Vähä Mustajärven osalta vanhassa rantakaavassa on vain kaavaa selos-</p>

	<p>mä kesäisin. Alueella on runsaasti lintuja. Rakentaminen tuhoaisi niiden elinympäristön.</p> <p>3) Alueelle vahvistettuakaan kaavaa ei ole noudatettu.</p> <p>4) Myytäessä tontteja alueelta on painotettu vahvistetun kaavan merkitystä luonnon ja maiseman ainutlaatuisuuden säilyttäjänä ja Vähä-Mustajärven säilyttämistä rakentamattomana alueena. Yhtenä myyntiargumenttina oli, ettei vastakkaiselle rannalle tulla koskaan rakentamaan.</p> <p>5) Luonnokseen 6.8.2007 halutaan tehdä seuraavat muistutukset:</p> <p>a) voimassaolevan kaavan virkistysalueet tulee säilyttää</p> <p>b) Levonnenän alue on lähivirkistysaluetta. Muutoksessa alueen luonne muuttuisi täysin</p> <p>c) Levonnenä on rasitteena maarekisterissä</p> <p>d) Levonnenän niemi on tarkoitettu loma-asukkaiden yhteiskäyttöön ja tulee säilyttää loma-asukkaiden yhteiskäytössä</p> <p>e) Levonnenään ei tule sallia lisärakentamista eikä sitä tule muuttaa loma-asuntotontiksi</p> <p>f) Mustajärven rannalle ei tule sallia lisärakentamista (nykyisen kaavan selostuksessa on maininta ”Jokaiselta tontilta on vapaa näköala vastakkaiselle, rakentamattomalle rannalle”). Osoitetut rakennusalueet eivät myöskään täytä Pirkanmaan rantarakentamista koskevia suunnitteluohjeita rantavyöhykkeen aluesyvyiden suhteen</p> <p>g) Vähä Mustajärven rannalle ei tule myöskään sallia lisärakentamista (vanhasa kaavassa ”Rakennuspaikat on kaikki sijoitettu Iso Mustajärven rannalle, jotta Vähä Mustajärvi säilyisi erämaajärvenä)</p> <p>h) mitoituksen suhteen ei voi vedota vanhoihin kantatiloihin, koska vanhaa kaavaa suunniteltaessa mukana ovat olleet kaikki kantatilat.</p> <p>Erikseen toivotaan asiasta päättävien hylkäävän ko. ranta-asemakaavan muutosehdotuksen, koska jo nykyisellään kaavoitus</p>	<p>huononna Vähä Mustajärveä luonnonympäristönä.</p> <p>Vahvistetun kaavan noudattaminen ei liity kaavanmuutokseen.</p> <p>Kaavanmuutos säilyttää alueen luonnon ja maiseman.</p> <p>Myyntiargumentit ovat yksityisoikeudellisia eivätkä kuulu tämän kaavanmuutoksen yhteyteen.</p> <p>Suurin osa nykyisen kaavan alueista säilyy virkistyskäytössä.</p> <p>Levonnenän alueen virkistyskäyttö on ollut mitätöntä. Alueen luonne ei muutu kaavanmuutoksella.</p> <p>Levonnenän käyttö yhteisalueena on vahvistettu vanhan kaavan pohjalta. Uuden kaavan pohjalta yhteisalueen käyttö suunnataan uudelleen uudella maanmittaus-toimituksella. Levonnenällä ei ole ollut merkitystä yhteiskäyttöalueena, eikä sen yhteiskäytön lisäämiseen ole tarvetta.</p> <p>Levonnenän toteutunut rakennusoikeus voidaan koko järven mitoituksen puitteissa muuntaa loma-asuntorakennus-oikeudeksi.</p> <p>Lisärakentamisen osoittaminen Mustajärvelle tapahtuu mitoituslaskelman pohjalta. Jokaiselta tontilta on edelleen käytännössä muuttumaton näköala vastarannalle. Rakentamiseen osoitetut ranta-alueet ovat riittävän syviä rakentamiseen. Kapeimman alueen osalta on erikseen kuultu taakse jäävän alueen maanomistajaa.</p> <p>Vähä Mustajärveä voidaan rakentaa sekä luonnonmaaston että mitoituslaskelman kannalta. Järven erämaaluonne säilyy edelleen.</p> <p>Kaavanmuutos sisältää kantatilalaskelmat, joita nimenomaan tarvitaan ja käytetään tilanteessa, jossa esim. kaava-alueen laajuus tai maanomistus muuttuu.</p> <p>Maanomistajalla on oikeus saada laatimansa ranta-asemakaavan muutos kunnan käsittelyyn. Ehdotus käsitellään lopullisesti ja voidaan hylätä vasta kunnanvaltuuston käsittelys-</p>
--	--	---

<p>Kari ja Annikki Puukka Honkaharju 887-427-1-574 28.8.2007 Liite 5</p>	<p>on tehty sallittujen normitusten yläkanttiin.</p> <p>Mielipiteen jättäjät</p> <ol style="list-style-type: none">1) yhtyvät Markku Ylisen toimesta laadittuun muistutukseen2) vastustavat koko asian käsittelyä	<p>sä. Vastoin muistutuksessa esitettyä nykyistä kaavoitusta ei ole tehty normitusten yläkanttiin.</p> <p>Kaavan laatijan vastine on Markku Ylisen muistutuksen kohdalla.</p> <p>Ranta-asemakaavaa voidaan muuttaa maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamassa järjestyksessä ja lain edellyttämällä tavalla. Maanomistajalla on oikeus saada laatimansa ranta-asemakaavan muutos kunnan käsittelyyn. Kaavanmuutos ei myöskään miltään osin ole sama kuin kunnan v. 2004 käsittelemä.</p>
--	--	--