

**SAADUT LAUSUNNOT JA VASTINEET NIIHIN,
KAAVAEHDOTUS 18.10.2019**

pvm.	Lausuntojen antaja ja sisältö	Kaavanlaatijan vastineet
	LAUSUNNOT:	
8.1.2020	<p>Päijät-Hämeen pelastuslaitos</p> <p>Päijät-Hämeen pelastuslaitos on vastaanottanut 9.12.2019 lausuntopyynnön koskien Päijänteiden rantaosayleiskaavan muutosta Kiiperänvuoren alueella. sivu 1/1</p> <p>Kaava-alue sijoittuu Padasjoen taajaman pohjoispuolelle Virmailansaareen. Kaavan muutoksen tavoitteena on siirtää yhtä loma-rakennuspaikkaa maastollisesti suotuisampaan paikkaan ja muuttaa samalla käyttötarkoitusta asuinpienalojen alueeksi (AO). Samoin toinen lomarakennuspaikka, jolla jo käyttötarkoituksen muutoslupa vakituiseen asumiseen osoitetaan myös AO-alueena.</p> <p>Olen tutustunut rantaosayleiskaavan muutosehdotukseen.</p> <p>Päijät-Hämeen Pelastuslaitoksella ei ole huomauttamista koskien rantayleiskaavan muutosta.</p>	<p>Todetaan Pelastuslaitoksen lausunto, ei huomauttamista kaavaehdotukseen.</p>
15.1.2020	<p>Hämeen ELY -keskus</p> <p>ELY -keskus on antanut lausunnon kaavan valmisteluvaiheessa (2. 7 .2019). Lausunnossa kiinnitettiin huomiota kuntaa velvoittaviin maankäyttö- ja rakennuslain mukaisiin rantarakentamisen yleisiin säännöksiin, yleiskaavan sisältövaatimuksiin, perustuslain velvoittamaan maanomistajien tasapuoliseen kohteluun sekä vesihuoltolakiin. Kaavoittajan laatimassa vastineessa ja kaava-asiakirjoissa kaavaratkaisun perustelut painottuvat maanomistajien tavoitteisiin ja yksittäisen muutoksen näkökulmaan. Kaavan hyväksyttävyydestä päätettäessä tulee tunnistaa muutoksen merkittävyys ja vaikutukset myös osana kunnan laajempaa yleiskaavallista kokonaisuutta,</p>	<p>Todetaan, että ELY-keskuksella ei ole valvontavastuuta maankäyttö- ja rakennuslain 18 §:n mukaan kyseessä olevan kaavamuutoksen kaltaisten kaavojen osalta. Kunnalla on kokonaan harkintavalta päättää kaavamuutoksesta haluamallaan tavalla</p> <p>Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta laajempaan alueeseen, alue on jopa syrjäisessä paikassa, jonne kulkee vain päätyvä tie. Muutoksella ei ole merkitystä kunnan laajempaan kokonaisuuteen.</p>

	<p>sekä kunnalle maankäytön kehityssuunnasta ajan myötä mahdollisesti aiheutuvien vastuiden ja kustannusten muodostumiseen.</p> <p>Kaavan sisältö ei käytännössä ole muuttunut. Vähäisellä rantaviivan pituuden lisäyksellä suhteessa kaavaluonnoksessa esitettyyn ei ole oleellista merkitystä arvioidessa yleiskaavamuutosehdotuksen suhdetta alueen ominaispiirteisiin, voimassa olevan rantaosayleiskaavan sisältöön, yhtenäisen rakentamattoman alueen ja vapaan rantaviivan riittävyteen tai maanomistajien tasavertaiseen kohteluun.</p> <p>ELY-keskus viittaa edelliseen lausuntoonsa ja toteaa edelleen seuraavaa:</p> <p>Rantakaavoituksen tarkoitus ja erityiset sisältövaatimukset (MRL 73§)</p> <p>Päijänteen rantaosayleiskaava on laadittu pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueella. Yksityiskohtaisempi ja yleiskaavaa tarkentava, maanomistajan tavoitteista lähtevä maankäyttö suunnitellaan ensisijaisesti ranta-asemakaavalla. Sekä rantayleis- että ranta-asemakaavassa tulee pääosan rakentamisesta olla loma-asuinrakentamista. Rantayleis- tai asemakaavaa tai -kaavamutosta ei ole mahdollista laatia pääasiassa pysyvän asutuksen osoittamiseen.</p>	<p>Kaavaehdotusta on muutettu oleellisesti luonnosvaiheeseen verrattuna, lisäksi kaavaehdotusta on muutettu vielä nähtävilläolon jälkeen lausuntojen perusteella pienentämällä AO-aluetta sekä pinta-alan että rantaviivan suhteen rantamaisematekijöiden turvaamiseksi . AO-alueeseen on myös lisätty rantavyöhykkeelle erityinen ms-merkintä, joka turvaa rantamaiseman säilymisen ennallaan ja säilyttää rantavyöhykkeen arvopuuston. Alueelle jää muutoksen jälkeen yhteensä enemmän vapaata rantaviivaa kuin vanhassa yleiskaavassa oli , kaavamuuotos sopeutuu yleiskaavan tavoitteisiin kaikilta osin.</p> <p>Rantayleiskaavojen muutoksia joudutaan tekemään usein yksittäistenkin rakennuspaikkojen osalta, kun yleiskaavan laadintavaiheessa ei ole tehty tonttien osalta maastosuunnittelua ja rakentamista on osoitettu kaavassa epäedullisiin paikkoihin.</p> <p>Kunta esitti tämän kaavamutoksen hoitamista rantayleiskaavan muutoksena. Muutoksia tehdään sekä yleiskaavan muutoksilla että ranta-asemakaavalla tapauksesta ja tilanteesta riippuen.</p> <p>Kaava-alueen toisen AO-alueen osalta on myönnetty jo aiemmin muutos pysyväksi asuntoalueeksi eli nyt tehtävällä muutoksella muutetaan vain yksi rakennuspaikka pysyvän asunnon rakennusalueeksi.</p> <p>Kaava-alueen lähiympäristössä on yleiskaavassa osoitettu AO, AM ja AP rakennuspaikkoja noin 20 kpl eli alueen ympäristössä on osoitettu yleiskaavallisesti myös pysyvää asutusta (kaavaselostus liitekartta), jolloin nyt tehtävä kaavamuuotos sopeutuu yleiskaavaan tältäkin osin.</p>
--	--	--

	<p>Ranta-alueille kaavoja laadittaessa on erityisiksi MRL:n sisältövaatimuksiksi asetettu mm. rakentamisen soveltuminen ympäristöön ja maisemaan, maaston ja luonnon ominaispiirteiden huomioon ottaminen, riittävä yhtenäisen rakentamattoman alueen osuus, vesiensuojelu sekä vesihuollon järjestämisen huomioon ottaminen.</p> <p>Kaavaratkaisu on lähtökohdiltaan ristiriidassa MRL:n mukaisten rantakaavoituksen sisältövaatimusten ja voimassa olevan Päijänteen rantaosayleiskaavan suunniteluperiaatteiden kanssa. Rakennuspaikka esitetään kaavamuutoksella laajennettavaksi muita rakennuspaikkoja huomattavasti suuremmaksi, muutettavaksi rakennusoikeudeltaan ja käytöltään pysyvään asumiseen ja siirrettäväksi maastossa alueelle, joka alkuperäisessä yleiskaavaratkaisussa on selvitysten perusteella jätetty maisemallisten, geologisten ja ekologisten arvojen säilyttämiseksi rakentamisen ulkopuolelle. Ote ko. selvityksestä on valmisteluvaiheen lausunnon (2. 7 .2019) liitteenä.</p> <p>Voimassa olevassa rantaosayleiskaavassa Kiiperänvuoren kiinteistöille muodostuu yhtenäinen ja luontevasti vapaaseen rantaviivaan ulottuva, ulkoiluun tarkoitettu ja ympäristöarvoja omaava, rakentamattomaksi tarkoitettu maa- ja metsätalousalue (MU). Esitetty kaavamuutos vähentäisi yhtenäisen rakentamattoman alueen ja rantaviivan pituutta jakamalla sen kahteen erilliseen jaksoon. Rannan saavutettavuus ja käytettävyys myös ulkoiluun heikkenisi merkityksellisesti erityisesti niemen koillisosan käytettävyyden ja saavutettavuuden osalta.</p>	<p>Kaavamuutoksessa on huomioitu em. MRL:n vaatimukset, Kaavamuutosalueelle jää enemmän vapaata ranta-alueutta kuin alkuperäisessä kaavassa. Maisematekijät on huomioitu vielä erikseen lisämääräyksellä AO-alueen rantavyöhykkeelle. Kiiperänvuoren yleiskaavan kaikille MU-alueille jää yhteensä rantaviivaa noin 520 m (mukana kaikki yleiskaavan MU-alueet , myös kaava-alueen ulkopuoliset tilat), kaavaselostus liitekartta.</p> <p>Rakennuspaikan koolle on tarkoituksenmukaiset perusteet, asuinrakennus on tarkoituksenmukaista tehdä kauaksi rannasta tasaiselle paikalle jo olevan tien lähelle, jolloin se sulautuu myös maisemaan paremmin verrattuna esim. AO-rakennuspaikan rinteeseen sijoittamiseen.</p> <p>Kaavamuutosalueen maisemalliset seikat on turvattu kaavamääräyksillä, MU-alueen käyttöön liittyy maisematyöluopavaatimus, lisäksi kaavan yleismääräyksissä on tiukat määräykset maisemallisten tekijöiden huomioinnista kaava-alueella sekä vielä lisätty AO alueen ms-määräys. Kiiperänvuoren aluetta ei ole osoitettu esim. maakuntakaavassa, joten se on pelkästään paikallinen kohde, kaavamuutoksessa on huomioitu MU-alueen tavoitteet ja aluevaraukset riittävällä tavalla.</p> <p>Niemen koillisosaan jää yleiskaavan MU-alueutta yhdessä naapuritilan kanssa noin 220 m sekä yleiskaavan muihin osiin noin 300 m eli yhteensä noin 520 metriä. Kaavamuutoksessa vapaan rannan osuus kasvaa voimassaolevaan kaavaan verrattuna. Alueelle ei ole kohdistunut tähänkään saakka ulkoilutoimintaa sen syrjäisen sijainnin vuoksi, alueella ei ole maastossa havaittavissa minkäänlaista ulkoilukäyttöä, alueen syrjäinen sijainti ja Päijänteen kansallispuiston läheisyys huomioiden, kansallispuiston alueella luonnollisesti liikutaan enemmän sekä veneillä että jalkein (Kelvenen alue).</p>
--	---	--

	<p>Yksittäisten pysyvien rakennuspaikkojen vesihuolto rannoilla on yleensä ratkaistavissa. Maanomistajien tasavertaisen kohtelun vaatimus kuitenkin edellyttää, että vesihuolto on järjestettävissä silloinkin, jos yleiskaavaa jatkossakin muutettaisiin vastaavalla tavalla ja tehokkuudella loma-asutuksesta pysyvään asumiseen.</p> <p>Maanomistajien tasapuolinen kohtelu (Perustuslaki 6 §)</p> <p>Vakiintuneessa oikeuskäytännössä yhdenvertaisuuden toteutuminen on keskeinen rantakaavoituksen vaatimus. Pienialainen rantayleiskaavan muutos, jolla loma-asumiseen tarkoitettulla alueella rakennuspaikka muutetaan muita rakennuspaikkoja huomattavasti suuremmaksi, ja jolle lisätään rakennusoikeutta pysyväälle asutukselle, saattaa maanomistajan muihin yleiskaava-alueen maanomistajiin nähden eriarvoiseen asemaan.</p> <p>Yhteenveto Yleiskaavamuutosalueella ei ole sellaisia valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä suunnittelukysymyksiä, joiden huomioon ottamisesta ELY -keskuksen erityisesti tulee huolehtia. Näin ollen vastuu kaavan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisuudesta on kunnalla.</p> <p>Kaavoituksen edistämisen näkökulmasta ELY-keskus toteaa näkemyksensä, että esitetty rantaosayleiskaavaehdotus on edellä mainituin syin edelleen sovittamattomasti ristiriidassa maankäyttö- ja rakennuslaissa esitettyjen rantakaavoituksen sisältövaatimusten (MRL 73§) ja perustuslain (6 §) edellyttämän maanomistajien tasavertaisen kohtelun kanssa.</p>	<p>Vesihuolto järjestetään kiinteistökohtaisesti asetuksen 157/2017 mukaisesti kuten muillakin kunnan haja-asutusalueilla. Tasavertainen kohtelu täyttyy myös vesihuollon osalta.</p> <p>Yleiskaavoihin tehdään hyvin paljon rakennuspaikkojen siirtoja ja myös muutoksia loma-asumisesta pysyvään asumiseen eli lausunnon väite ei pidä paikkaansa. rakennuspaikan laajuudelle on tässä esitetty tarkoituksenmukaiset perusteet säilyttää rantamaisemaa, kun rakentaminen sijoitetaan saunaa lukuunottamatta kauemmaksi rannasta. Kaavamuutoksella maanomistajia ei aseteta eri-arvoiseen asemaan</p> <p>ELY-keskuksella ei ole valvontavastuuta maankäyttö- ja rakennuslain 18 § mukaan kyseessä olevan kaavamuutoksen kaltaisia kaavojen osalta. Kunnalla on siten kokonaan harkintavalta päättää kaavamuutoksesta. Kaavamuutos noudattaa ehdotetussa muodossaan maankäyttö- ja rakennuslakia.</p> <p>Kaavaehdotusta on muutettu oleellisesti luonnosvaiheeseen verrattuna, lisäksi kaavaehdotusta on muutettu vielä nähtävilläolon jälkeen pienentämällä AO-aluetta sekä pinta-alan että rantaviivan suhteen, maisematekijöiden turvaamiseksi. AO-alueeseen on lisätty rantavyöhykkeelle erityinen ms-merkintä, joka turvaa rantamaiseman säilymisen ennallaan ja säilyttää rantavyöhykkeen arvopuuston.</p>
--	--	--

	<p>Kaavoittaja perustelee vastineessaan kaavaratkaisua muuttotappiokunnan statuksella. Maankäyttö- ja rakennuslaki ei kuitenkaan anna vapautuksia rantarakentamisen tai perustuslain säännöksistä kunnan kehityssuunnan perusteella. Yksittäisten ja satunnaisesti sijoittuvien käyttötarkoitusten muutosten merkitys kunnan talouteen jää etenkin pidemmällä aikajänteellä kyseenalaiseksi.</p> <p>ELY -keskus toistaa ehdotuksensa kunnan vetovoimaisimpien ranta-alueiden strategisesta suunnittelusta. Tavoitteellisella ja suunnitelmallisella kaavoituksella asutus, liikenne ja palvelut ovat yhteen sovitettavissa hyväksi asuinympäristöiksi talouden ja ympäristön kannalta kestäväällä tavalla.</p>	<p>Tehdyillä muutoksilla kaavamuuos sopeutuu kiistattomasti maankäyttö ja rakennuslakiin ja perustuslakiin.</p> <p>Vastineessa esitetty ei tarkoittanut poikkeamista maankäyttö- ja rakennuslain tai perustuslain säännöksistä. Muuttotappiokunnille kuten Padasjoki on kuitenkin tärkeää, että kuntaan saadaan uutta vakituista asumista ja sitä kautta uusia asukkaita ja verotuloja, muussa tapauksessa kuntaa uhkaa totaalinen näivettyminen. Haja-alueille tulevat uudet asunnot ovat pääsääntöisesti yksittäisiä rakennuspaikkoja kuten tässäkin tapauksessa.</p> <p>Kaavamuuos pohjautuu voimassaolevaan yleispiirteiseen kaavaan, jota muutoksella tarkennetaan paremmin rakentamiseen soveltuvaksi, hanke ei vaadi suuremman alueen kaavoittamista.</p> <p>Kyseessä on lisäksi vain yksittäisen AO-rakennuspaikan kaavamuuos. Kuten haja-asutusalueilla muutenkin, asukkaat vastaavat kaikista asumis-, vesihuolto- ja liikumiskuluistaan mahdollisia koulu- ja asiointikyytejä lukuun ottamatta. Jätehuolto järjestetään kuten muutenkin haja-alueilla eli keräilyastioilla. Liikenne hoituu yksityisteiden kautta valtion maanteille saakka ja tiekunnat vastaavat yksityisteiden hoitokuluista.</p> <p>Kyseillä alueella on jo toinenkin käytössä oleva pysyvä asunnon rakennuspaikka ja aivan lähistöllä yleiskaavassa osoitettu noin 20 kpl muita pysyvä asunnon ja maatilakeskuksen rakennuspaikkoja eli alueen ympäristössä on jo muutakin vakituista asumista.</p>
--	--	---

<p>10.1.2020</p>	<p>Lahden kaupunginmuseot Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo</p> <p>Insinööritoimisto Poutanen Oy on laatinut Padasjoen kunnanhallituksen toimeksiantosta Päijänteen rantaosayleiskaavan muutoksen Kiiperänvuoren alueelle. Aloitteen kaavamuutokseen ovat tehneet alueen maanomistajat Muutosalue sijoittuu Virmailansaareen ja on kooltaan noin kuusi hehtaaria ja sisältää kaksi rakennettua 14.10.2002 voimaan tulleen Päijänteen rantayleiskaavan mukaista lomarakennuspaikkaa sekä yhden rakentamattoman lomarakennuspaikan. Muu osa alueesta on maa- ja metsätalousaluetta (MU), jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta tai erityisiä ympäristöarvoja.</p> <p>Kaavamuutoksella on tarkoitus mahdollistaa yhden lomarakennuspaikan siirto toiseen palkkaan ja muuttaa loma-asunnon aluemerkinä (RA) asuinpientalojen alueeksi (AO). Samalla muutetaan jo aiemmin pysyvän asumiskäytön saanut rakennuspaikka kaavassa AQ-merkinnäksi. Asuinpientalojen rakennusoikeudet kasvavat 400 k-m²:iin.</p> <p>Arkeologinen kulttuuriperintö Kaava-alueelta ei tunneta muinaismuistolain (295/1963) suojelemaa kiinteitä muinaisjäännöksiä. Olemassa olevan tiedon pohjalta rantaosayleiskaavan muutokselle ei ole esteitä arkeologisen kulttuuriperinnön kannalta. Tulevaisuudessa on kuitenkin huomioitava se, että Padasjoen arkeologinen inventointitilanne vaatii ajantasaistamista: yleisinventointi tehtiin jo 2003 ja sen jälkeiset myöhemmät osainventoinnit ovat olleet varsin pienialaisia.</p> <p>Rakennettu kulttuuriympäristö ja maisema Kiiperänvuoren kaava-alueen ehdotusvaiheen selostusta on täydennetty asuinrakennusten lyhyillä kuvailutiedoilla.</p>	<p>Todetaan Museon lausunto, arkeologisen kulttuuriperinnön osalta kaavamuutokselle ei ole esteitä.</p> <p>Rakennuspaikan siirtoharkinta perustuu kaavanlaatijan asiantuntijanäkemykseen ja maastotutkimuksiin, uusi rakentaminen ei tule näkymään nykyisessä rantamaisemassa eikä myöskään näkymään kaava-alueen ulkopuolelle vanhoille rakennuspaikoille.</p>
------------------	--	---

	<p>Museo viittaa edelleen luonnoksesta 2.8.2019 antamaansa lausuntoon, jossa arvosteltiin rakennuspaikan siirtämistä palkkaan, joka on osaksi arvokasta maisema-alueetta (ma).</p> <p>Rakennuspalkan aiottu siirto pientalon rakennusoikeuksien uuteen paikkaan vaatii kokonaisarviointia rakentamisen ympäristövaikutuksista ja alueen luonteen muutoksesta kaava-alueella laajemmalla alueella.</p>	<p>Kaavassa osoitettu rakennuspaikka käsittää muutakin aluetta kuin kalliokumpareet ja uusien rakennusten sijoittelussa maisema-alueen rajoituksen (laaja raja) sisäpuolelle on annettu yleiskaavan mukainen määräys maisematekijöiden huomioimisesta. Muutoksella uusi rakentaminen tulee kauemmaksi rannasta, mikä edesauttaa rantamaiseman säilymistä ennallaan.</p> <p>Kaavamuuutosalueella on myös toinen käytössä oleva pysyvä asunnon rakennuspaikka ja aivan lähistöllä yleiskaavassa osoitettu noin 20 kpl muita pysyvä asunnon ja maatilakeskuksen rakennuspaikkoja. Alueen ympäristössä on siten runsaasti myös pysyvää asutusta.</p>
31.3.2020	<p>Tekninen lautakunta</p> <p>Tekninen johtaja ilmoittaa, että lautakunta ei anna lausuntoa asiassa.</p>	Todetaan.
30.1.2020	<p>Rakennus- ja ympäristölautakunta</p> <p>Voimassa olevassa yleiskaavassa kolmen RA-rakennuspaikan yhteenlaskettu pinta-ala on noin 2,176 ha. Muu osa alueesta ja ympäristöstä on merkitty MU-alueeksi (alue, jolla on ympäristöarvoja varsinkin maisemallisesti). Ehdotuksessa esitetyssä rajoituksessa rakennusalueiden yhteenlaskettu pinta-ala kasvaa n. 3,1 ha:iin, eli n. 1 ha suuremmaksi kuin voimassa olevassa kaavassa. Kaavan kokonaisala on n. 5,8 ha. Ehdotuksessa olevassa MU-alueessa mainitaan, että alueella on sellaisia luontoon tai maisemaan liittyviä arvoja, joiden perusteella alueella tehtäviin toimenpiteisiin on haettava MRL 128 a §:ssä tarkoitettu maisematyöluva.</p> <p><u>Maisematyöluvavaatimus turvaa alueen maisemallisten arvojen säilymistä MU-alueella.</u> Suhteessa voimassa olevaan yleiskaavaan MU-alueita poistetaan n. 1</p>	<p>Voimassaolevan kaavan RA-alueen pinta-ala on ollut noin 8400 m², siirretty AO-rakennuspaikka on osoitettu edelläkerrotujen maisema-alue tavoitteiden vuoksi jonkun verran isompana eli noin 14000 m². Muutos on siis noin 5600 m².</p> <p>Kaavamuuutosalueella turvataan maisematekijät MU-alueen kaavamääräyksellä maisematyöluvasta, lisäksi AO-alueella on rantavyöhykkeellä ms-määräys puuston käsittelystä ja yleisissä määräyksissä</p>

	<p>ha, eikä tälle alalle ma- alueella ole osoitettu vaatimusta maisematyöluvasta, vaikka MU-alueella halutaan turvata kaavaehdotuksessa maisema ja vaaditaan haettavaksi MRL 128 a §:n mukaista maisematyölupaa.</p> <p>Voimassaolevan rakennusjärjestyksen mukaan rakennuspaikan pinta-ala tulee olla vähintään 2000m², voimassa olevan yleiskaavan mukaan RA-paikan pinta-ala tulee olla vähintään 3000m² ja AO-paikan pinta-ala vähintään 5000m². Tämä n. 5000m² rajausta olisi linjassa voimassaolevaan kaavaan ja sen mukaisiin rakennuspaikkoihin. Uudeksi rakennuspaikaksi ehdotetaan n. 1,5 ha, mikä on tarpeettoman suuri rakennuspaikka maisemallisesti herkässä ympäristössä. Huomioiden alueen maisema-arvot ja yleiskaavan ma- merkintä, ei ole perusteltua osoittaa uutta AO-rakennuspaikkaa ehdotetun suuruisena. MU-alue supistuu n. 1ha voimassa olevaan tilanteeseen verrattuna ja kuitenkin ehdotuksessa vaaditaan haettavaksi maisematyölupaa MU-alueelle.</p> <p>Vaikka ehdotetussa AO-määräyksessä on mainittu puuston säilyminen ja rakennusten ja rannan väliin jätettävä riittävä suojapuusto, ei tätä voida ehdotetulla määräyksellä varmistaa. Vaikka yleiskaavassa mainitaan, että rakennusten ja rannan väliin tulee jättää riittävä suojapuusto, ei se varmista asiaa. On erityisen tärkeää selvittää AO-alueen rajausta, niin että sillä taataan ympäristön ja maiseman säilyminen.</p> <p>Rakennuslautakunta toteaa uuden rakennuspaikan osalta niin, että uuden rakennuspaikan rajausta tulisi tarkentaa. Rakennuspaikan ei välttämättä tarvitse ulottua rantaan asti.</p>	<p>määräys :Rantavyöhykkeillä on säilytettävä ja ylläpidettävä riittävä puusto ja muu kasvillisuus, jolla varmistetaan rakennusten sopeutuminen ympäristöön ja rantavyöhykkeen luonnonmukainen toiminta.</p> <p>Rakennuspaikan koolle on tarkoituksenmukaiset perusteet, rakentaminen sijoitetaan kauaksi rannasta tontin tasaiselle paikalla jo olevan tien lähelle , jolloin turvataan maisematekijöitä paremmin kuin esim. rakentamalla rinteeseen iso rakennusryhmä ja uutta tiestöä rinteeseen.</p> <p>Maisematyöluja on kaavamääräyksissä juuri sen takia, että halutaan turvata MU-alueen säilyminen maisemallisena elementtinä puuston osalta, samoin pääosa AO-alueesta jää edelläolevan mukaan ilman rakennuksia ja maisema säilyy ennallaan, rantaan tulee vain rantasauna.</p> <p>Kaavamuutosalueella turvataan maisematekijät MU-alueen kaavamääräyksellä maisematyöluvasta, lisäksi AO-alueella on rantavyöhykkeellä ms-määräys puuston käsittelystä ja yleisissä määräyksissä määräys : Rantavyöhykkeillä on säilytettävä ja ylläpidettävä riittävä puusto ja muu kasvillisuus, jolla varmistetaan rakennusten sopeutuminen ympäristöön ja rantavyöhykkeen luonnonmukainen toiminta.</p> <p>Kaavaehdotusta on tarkistettu lausunnon perusteella vielä pienentämällä AO-alueen alaa (noin 3000 m²) ja rantaviivaa noin 30 m , jolloin MU-aluetta on tullut enemmän.</p> <p>Kaavamuutoksessa on siirretty omarantaista rakennuspaikkaa muutoksen tavoitteen mukaisesti paremmin rakentamiseen soveltuvalla paikalla ja lisäksi huomioitu siirron maisematekijät. Rakennuspaikka on vanhan kaavan mukaan omarantainen eikä sitä luonnollisesti ole maanomistajan edun kannalta syytä muuttaa yhteisrantaiseksi, jolloin rakennuspaikan arvo myös rakennettuna laskisi huomattavasti.</p>
--	---	---

	<p>Esimerkiksi rakennuspaikan rannanpuoleinen raja voisi kulkea esim. n 50m päässä rannasta, jolloin muu osuus rannasta olisi MU-aluetta. Tässä yhteydessä MU-alueelle osoitettaisiin yleiskaavassa yleisesti käytössä olevalla sa- merkinnällä ranta-alueelle saunan paikka. Muu alue ranta-alueesta voitaisiin jättää maisemallisesti arvokkaaksi MU-alueeksi. Samalla rakennuspaikkojen pinta-alat pysyisivät lähellä voimassa olevan kaavan rajauksia. Tällä varmistettaisiin MU-alueen maisematyöluvan varaisuus ranta-alueella ja että rakennusten ja rannan väliin jäisi riittävä suojapuusto. MU-alue varataan kuitenkin maa- ja metsätalouskäyttöön maisematyöluvalla.</p>	<p>Saunan osoittaminen MU-alueelle johtaisi tilanteeseen, jossa MU-alueelle voitaisiin kaavan perusteella rantautua jokamiehen oikeudella saunasta välittämättä eikä MU-alueelle voitaisi myöskään tehdä tonttialueella tarvittavia rakenteita ja kulkuteitä. Lisäksi sauna ei sijoittuisi varsinaiselle rakennuspaikalle AO, jolloin sijainnista tulisi kiinteistöoikeudellisia ongelmia.</p> <p>Kaavamutoksessa on määräyksillä huomioitu muuten MU-alueen maisematekijät sekä myös AO-alueen osalta maisematekijät. AO-aluetta on vielä pienennetty (noin 3000 m²) ja alueen rantaviivaa on vähennetty (noin 30 m) kaavaehdotuksessa. MU-aluetta jää kaavamutosalueella muutoksen jälkeen yhteensä noin 2.9 ha ja rantaviivaa noin 150 m, siirrettävällä AO-alueella on rantaviivaa noin 80 m.</p> <p>Eli kaavaehdotukseen vielä tehdyt korjaukset johtavat käytännössä lähes samantyyppiseen lopputulokseen kuin mitä lautakunta on lausunnossaan esittänyt erotuksella että AO-tontti säilyy omarantaisena.</p> <p>Kaavamuuotos on MRL:n mukainen ja muutoksessa on myös erityisesti huomioitu alueen maisemallisten tekijöiden säilyminen turvaavasti huomioiden Kiiperänvuoren MU-alueen vain paikallinen luonne (alue ei ole suojelu- eikä virkistysaluetta eikä alue ole maakuntakaavassa)</p>
31.12.2019	<p>Elenia Oy</p> <p>Elenialla ei ole huomauttamista / lausuttavaa rantaosayleiskaavan muutoksesta.</p>	<p>Todetaan Elenian lausunto, ei huomauttamista/ lausuttavaa kaavamutokseen.</p>
		<p>Hämeenlinna 3.2.2020</p> <p>Juha Poutanen, dipl.ins kaavan laatija</p>