

SIMON KUNTA

SIMOJOEN YLEISKAAVA

Vastine ehdotusvaiheen jälkeisen lisäkuulemisen palautteeseen



Vastine ehdotusvaiheen jälkeisen lisäkuulemisen palauteeseen

Janne Tolppanen

13.10.2020

Sisällysluettelo

1	Palaute	1
1.1	Palaute 1	1
1.2	Palaute 2	1
1.3	Palaute 3	2
1.4	Palaute 4	2
1.5	Palaute 5	3
1.6	Palaute 6	4
1.7	Palaute 7	6
1.8	Palaute 8	7
1.9	Palaute 9	7
2	Jatkotoimet	8

1 PALAUTE

1.1 Palaute 1

Tilan Ikioma 751-401-44-5 rakennusoikeus

Tervehdys,

mielipiteeni suunniteltuun Simojoen kaavaehdotukseen koskien otsikon tontin rakennusoikeuteni menetystä.

Eli uudessa kaavasuunnitelmassa ei tontillani enää ole rakennusoikeutta, kun aiemmin (2000) siihen sai rakentaa 100m².

Ymmärsin niin, että rakennusoikeus ollaan epäämässä perustuen joen maksimitulvimiskorkeuteen, joka ohjaa rakennukset liian lähelle tietä. Samoin ymmärsin, että maan korkeuslaskelmat perustuvat Maanmittauslaitoksen korkeusvyöhykemalliin, jonka tarkkuus tai jako lienee 2 – 10m. Onko mahdollista, että rakennus kuitenkin voitaisiin rakentaa riittävän kauas tiestä, jos tulvimisraja ei olekaan mallin karkeudesta johtuen siinä kohti, mihin malli sen osoittaa? Tai toisin päin voisiko rakennuksen poikkeusluvalla tehdä lähemmäksi tietä?

Vastine:

Tilalle 44:5 ei voida osoittaa uutta rakennusoikeutta, koska alue ei sovellu rakentamiseen, kun huomioidaan rakennuksilta vaadittava etäisyys maantiestä, maantien melu ja tulva-alueen rajaus tilan alueella. Vastaavanlaisten tilojen osalta kaavakartalle ei ole merkitty rakennuspaikkoja muuallekaan kaava-alueelle.

Jos yksityiskohtaisemmassa suunnitelmassa voidaan osoittaa, että tulva tai melu ei vaaranna rakentamista niin poikkeusluvalla rakentaminen tilan alueelle voi olla mahdollista. Kaavassa rakennuspaikkaa ei kuitenkaan voida osoittaa maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun turvaamiseksi.

1.2 Palaute 2

Tässä pieni tietopaketti teille mitä olemme suunnitelleet Simojolle, Lapinkoskelle.

Ilkan kanssa aiheesta olemmekin jo keskustelleet ja yhdessä tuumin mietimme että alue olisi järkevää pyrkiä muuttamaan tässä kaavanuudistusvaiheessa RM- eli matkailua tukevaksi alueeksi. Ajatuksena olisi, että se mahdollistaisi pienten lisärakennusten vapaamman tekemisen, mm. perkuukatosta, tulistelupaikkaa ym. olemme miettineet. Lisäksi ajatuksena olisi, että alueelle voitaisiin johonkin kohtaan piilottaa pieni varastorakennus vuokrattavia jokiveneitä ym. varten.

Annamme aiheesta mielellämme lisätietoa, liitteen esitys hyvinkin draft vielä tässä vaiheessa.

Vastine:

Tiloille 14:54 ja 14:65 on osoitettu kaavassa yhteensä kaksi lomarakennuspaikkaa. Rakennuspaikat voidaan muuttaa yhdeksi RM-alueeksi ja aluetta voidaan laajentaa pohjois- ja eteläsuunnassa.

1.3 Palaute 3

Muistutus/kannanotto koskee Harjusranta 14:78 kiinteistöä.

Liitteenä valtakirja asian hoitamiseen.

Muistutus koskee seuraavia, tehtyjä muutoksia:

-Kokonaan poistettu rakennusoikeus palautettava takaisin, aiemmin merkitty rakennusoikeus 200m²

-merkityt linjat, pienentynyt alue, on tarkistettava, on epäselvää

-asian selventäminen vaatii kaavoittajan paikan päällä käyntiä, katselmusta, kokonaiskuvan näkemiseksi

Kyseisen rakennusoikeuden palauttaminen liittyy oleellisesti Simojoen Lohiranta-matkailuyrityksen kehittämiseen. Näillä näkymin liiketoiminta tulee jossain vaiheessa siirtymään Harjusrannan omistajille.

Yritys on ainoa Simojoki-varressa toimiva matkailuyritys, ja kunnan elinkeinopoliittisessa ohjelmassa ykkösasia on kalastusmatkailun kehittäminen. Rakennusoikeuden poistaminen estää kehitystä.

Vastine:

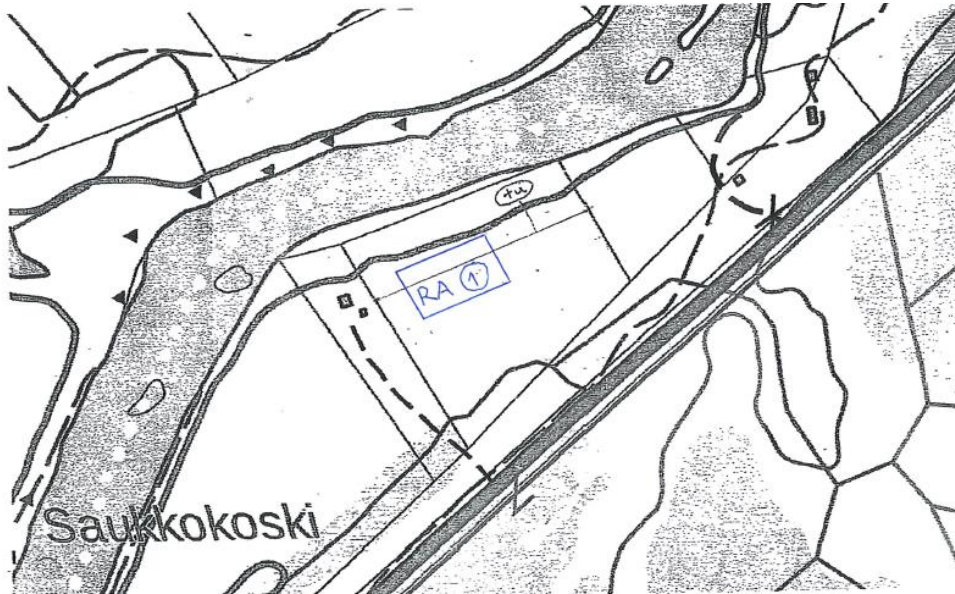
Muutetaan tilalle 17:78 osoitettua RL-aluetta siten, että maantien puoleinen osa RL-alueesta muutetaan RM-1 alueeksi, jolla merkinnän määräyksen mukaisesti rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 8% rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 500 k-m².

1.4 Palaute 4

Olisimme mieheni kanssa osamassa alla olevaa tonttia tarkoituksena olisi rakentaa asuinrakennus. Nyt siinä on vapaa-ajan rakennuspaikka. Onkohan vielä mahdollista saada tähän kaavaan se.

--

Pyydämme siirtämään rakennuspaikan palstan itäosasta palstan länsiosaan oheisen liitekartan mukaiselle paikalle. Tulvavedet käyttävät palstan itäosaa poistumistienään erityisesti silloin, kun koskeen muodostuu jääpato ja vesi nousee.



Vastine:

Rakennuspaikan siirto tilan 751-403-5-171 alueella ja käyttötarkoituksen muutos asuinrakennuspaikaksi voidaan tehdä. Myyjä ja ostaja ovat sopineet asiasta.

1.5 Palaute 5

Olemme hankkineet omistukseemme perustettavan yhtiön lukuun Simon Eräkeskuksen palstan rakennuksineen noin 2ha sekä ympärivät maa-alueet osoitteessa Pohjoispuolentie 284 Alaniemi, yhteensä Simojoen rantaa noin 500m rajoittuen pohjoisessa Pohjoispuolen tiehen. Lisäksi neuvottelemme vielä tulevassa kaavassa VRK merkinnällä jo hankitun alueen länsipuolella olevasta kapeasta rantapalstasta jossa rantaviivaa noin 150m.

Suunnitelmana on kehittää matkailu toimintaa elämysmatkailun, eräretkeilyn, kalastuksen ja metsästyksen puitteissa. Kuten hyvin tiedetään, nykyajan matkailijat vaativat ympärilleen kunnan majoitustilat ja ryhmäkoot yleensä ovat noin "linja-autollinen". Simon Eräkeskuksen majoitustilat ovat tähän tarkoitukseen riittämättömät vain seitsemän majoitus huoneen kapasiteetilla. Siksi alueelle haettiin jo noin 15v sitten rakennuslupa uudelle majoitus rakennukselle muistaakseni 300m², jonka kunta myönsikin. Silloisen yhtiön taloudellinen tilanne esti toteutuksen ja lupa vanheni.

Hämmästyksemme oli suuri kun valmisteluvaiheessa olevassa kaavassa RM palstan rakennusoikeus on vain 500m² joka estää kaiken laajentamisen.

Ympäröivät rantapalstat ovat RL leirintäalue merkinnällä joka mahdollistaa vain pienimuotoisia huolto rakennuksia.

Nykyajan matkailija ei teltassa majoitu joten haemme RM palstalle rakennusoi-keutta yht 1500m² sekä RL palstoille mökkimajoitukseen oikeuttavaa rakennusoi-keutta yht 500m²

Lisäksi haemme oikeutta uudelle tieyhteydellä koska nykyinen liittymä on vaaralli- sessa paikassa mutkassa Pohjoispuolen tiellä varsinkin esimerkiksi linja autoille. Uusi ehdotettu tieyhteys on kokonaan omistamallamme maalla.

Tiedän että kaavoitus on hyvää vauhtia valmistumassa mutta rohkenen toivoa ym- märrystä ja toimenpiteitä jotta suunnitelmamme eivät tyrehtyisi alkuunsa.

Vastine:

Muutetaan tiloille 15:56 osoitetut RL-alueet ja tilalle 15:58 osoitettu RM-alue yh- deksi RM-2 alueeksi, jota koskevat seuraavat määräykset:

- *Yhdellä rakennuspaikalla rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enin- tään 8% rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 2000 k-m².*
- *Rakentaminen tulee matkailukäyttöön ja alueesta ei saa muodostaa erillisiä kiinteistöjä.*
- *Alueelle on laadittava kokonaissuunnitelma ennen rakentamista.*
- *Mikäli rakentaminen ylittää 500 k-m² -rajan, tulee alueelle laatia ranta-asema- kaava.*
- *Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella kaikki jätevedet on johdettava viemäriver- kostoon. Muilla alueilla jätevedet on käsiteltävä keskitetysti, ympäristönsuoje- lulin (527/2014), valtioneuvoston asetuksen (209/2011, muutos 343/2015) ja kunnan ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti.*
- *Muun kuin saunarakennuksen etäisyyden keskiveden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 35 m.*

1.6 Palaute 6

Viitaten aiemmin laatimaamme muistutukseen Simojoen yleiskaavasta, vaadimme, että kaavamerkinnoistä poistetaan virheelliset tulvakorkeusmerkinnät "HW (ha- vaittu tulva)". Kuten muistutuksessa on kerrottu, Ely-keskus on myöntänyt, että ne eivät edusta todellisia havaintoja. Jäädessään kaavaan, ne ohjaavat rakennus- tasojen määrittelyä tarpeettomasti ja virheellisesti. Kaava ei voi perustua virheelli- seen lähtötietoon. Tarkemmin vaatimuksemme perusteet on esitetty aiemmassa muistutuksessamme.

Vastine:

ELY-keskus on edellyttänyt tehtyjen tulvahavaintojen huioimista kaavassa. ELY- keskus on kaavaluonnoksesta 5.8.2019 antamassaan lausunnossa todennut seu- raavaa.

Alimpia rakentamiskorkeuksia määritettäessä käytetään yleisesti laskennallisen 1/100a vesistötulvan tasoa. Jos alueelta on havaittu tulva tai kaavan hyväksymisen jälkeen esiintyy tulva, jonka vedenkorkeus on suurempi kuin 1/100a tulvakorkeus, tulee alimpien rakentamiskorkeuksien määrittämisessä käyttää havaitun tulvan korkeutta. ELY-keskus toteaa, että kyseessä olevalla kaava-alueella on muutamalla alueella havaittu suurempi tulvavedenkorkeus kuin 1/100a tulvan korkeus. Esimerkiksi Matansaaren alueella korkein havaittu tulvakorkeus on noin $N_{2000}+8,90$ m (vrt. $HW\ 1/100a = N_{2000}+8,29$ m). Myös Jokipään alueella ja muilla penkereillä tulvasuojelluilla alueilla jääpato on aiheuttanut suuremman korkeuden kuin laskennallinen 1/100a tulva. Tietoja havaituista tulvakorkeuksista on saatavilla ELY-keskuksen vesitalousyksiköstä.

Tähän perustuen ELY:ltä pyydettiin ja saatiin uudet pistekorot joen alajuoksulle, jotka on nyt kaavaan merkitty ja joiden mukaan tulvarajat on määritetty. Korvoja on korjattu pariin otteeseen, kun ELY on päivittänyt antamia tietoja. Eli seuraava kaavamääräys ja sen mukaiset merkinnät kaavakartalla perustuvat ELY:ltä saatuihin tietoihin, jotka poikkeavat kerran sadassa vuodessa toistuvista tulvakorkeuksista.

+9,9
○

Korkeusluku, joka ilmoittaa havaitun jääpadoista aiheutuneen tulvan vedenkorkeuden HW(havaittu tulva) kyseisessä pisteessä. Kosteudelle alttiiden rakennusosien alin rakentamiskorkeus on $HW(\text{havaittu tulva}) + 0,5$ m. Käytetty korkeusjärjestelmä on $N_{2000} + m$.

Muilta osin kaavanlaatijalla ei ole lisättävää ehdotusvaiheessa antamaansa vastineeseen. Voimassaolevan kaavan mukainen rakennuspaikka voidaan edelleen osoittaa tilalle 751-403-16-72.

1.7 Palaute 7

MUISTUTUS KAAVAEHDOTUKSEEN, SIMOJOEN YLEISKAAVAN MUUTOS, LANTOPERÄ –TILAN 751-401-68-6 OSALTA

Kiinteistön 751-401-11-24 osalta on muutettu rakennuspaikkoja (RA-alue johon merkitty kaksi uutta rakennuspaikkaa, Liite A) siten, että niitä on siirretty jokivartta ylemmäs, pohjoisen suuntaan, ja rajautuisivat nykyisessä kaavaluonnoksessa kiinteistömme 751-401-68-6 rajan tuntumaan kiinni.

Esitämme rakennuspaikkojen muutoksen osalta huomautuksen seuraavin perustein, ja vaadimme niiden muuttamista aiemmassa kaavaluonnoksessa esitettyyn paikkaan, olemassa olevan rakennuskannan viereen(Liite B).

Kyseiset rakennuspaikat sijoittuvat ja rajoittuvat suoraan kaavakartalla merkittyyn sm 24 - muinaismuistolain (295/1963) nojalla rauhoitettuun alueeseen. Kaavaehdotuksessa RA-alue sijoittuu jopa osin rauhoitetun alueen päälle. Siinä sijaitsee muinaisjäännös, johon ei voi lain mukaan antaa rakentaa lähellekään, jottei sitä turmella. Siihen ei voi rakennuspaikkoja sijoittaa. Tulva-alue huomioiden rakennuspaikka sijaitisi RA-alueen juuri siinä reunassa, jossa sijaitsee myös muinaisjäännös alue. Tässä on merkittävänä vaarana että muinaismuistoalue tärveltyy suuremmaltakin alueelta.

Rakennuspaikat ovat alun perin sijainneet kyseisen kiinteistön jo olemassa olevan rakennuspaikan välittömässä läheisyydessä, hieman alavirran suuntaan(Liite B). Siellä ollessa ne ovat hyvässä paikassa muodostaen oman kokonaisuutensa. Ja siinä sijaitsee jo olemassa olevaa rakennuskantaa tällä hetkellä.

Muutos aiheuttaisi myös taloudellista vahinkoa ja tarpeetonta haittaa sillä toteutuessaan se alentaisi kiinteistöjemme arvoa.

Näiden seikkojen valossa muutosta ei voi hyväksyä.

Esitämme tässä kaavamuistutuksessa myös saman muistutuksen kuin alkuvuodesta esitettyyn kaavaehdotukseen olemme antaneet(26.2.2020). Siihen liittyen muistutuksessa esittämiämme asioita ei ole huomioitu ollenkaan tähän kaavaehdotukseen. Sen myötä maaseudulle kaivattu liiketoiminta, matkailu, ja työpaikkojen luonti torpataan täysin, ja se tuntuu hyvin omituiselta. Esitämme ne tässä vaiheessa uudelleen liitteineen(Liite C), ja alla lueteltuna.

- A-alue muutetaan AM-alueeksi, kuten viereiselläkin tilalla. Aiempien luonnosten ja suunnitelmien mukaisesti. Kiinteistö on ollut alunpitäen maatila, ja aktiivista maataloutta on harjoitettu huomattavasti pidempään kuin esimerkiksi kaavan valmistelussa käytetty emätilatarkastelun alkupäivämäärä 1.1.1970.

13.10.2020

Vastine ehdotusvaiheen jälkeisen lisäkuulemisen palautteeseen

- Loma-asunto alueeksi (RA) merkitylle alueelle yhden rakennuspaikan lisääminen olemassa olevan lisäksi. Rantaviivan pituus antaa tähän mahdollisuuden, laskettu väärin.

Vastine:

Tilan 11:24 rakennuspaikkoja on siirretty maanomistajan toiveesta eikä niitä ole tarpeen siirtää muualle. Rakennuspaikat sijoittuvat muinaismuistoalueen ulkopuolelle.

Tilaa 751-401-68-6 koskevan esitetyn muutoksen osalta kaavanlaajalla ei ole lisätävää ehdotusvaiheessa annettuun vastineeseen.

1.8 Palaute 8

Hei. Soittelin viime viikolla ja kyselin Simojoen osayleiskaavasta.

Jussila niminen tila numero 751-401-6-90 on merkitty ilman kirjain tunnusta. Onko siihen jokin selitys?

Vastine:

Tilan alue on maa- ja metsätalousvaltainen aluetta, jolla on erityisiä maisema arvoja (MY). Kaavaehdotuskartalla alue on osoitettu virheellisesti rakennusalueen väriellä. Rakennusoikeutta alueelle ei ole kuitenkaan osoitettu. Korjataan kaavakartta siten että tilan alue on vihreää MY-aluetta.

1.9 Palaute 9

Hoidan tätä asiaa äitini puolesta. Hän omistaa siis kyseisen. 751-401-95-16 kiinteistön.

Yleiskaavan päivittämisestä on tullut tiedote, jossa pyydetään kannanottoja omaa kiinteistöä tai naapureista koskevaan muutokseen.

Olen perehtynyt materiaaleihin ja minulle on epäselvää, mikä mahdollinen naapuruston tai kyseisen kiinteistön muutos koskee tätä kiinteistöä?

Toisena ja tärkeämpänä asiana nostan esiin rakennuspaikkamerkinnän koskien äitini omistamaa kiinteistöä. Kaavan osassa kaavakartassa C on merkitty rakennuspaikka äitini omistaman ja naapurikiinteistön rajan yli yhteisenä.

Ehdotamme, että tässä kaavan laatimisen vaiheessa tuo selkeytetään ja molemmille kiinteistöille merkitään selvästi omat rakennuspaikkamerkintänsä.

13.10.2020

Vastine ehdotusvaiheen jälkeisen lisäkuulemisen palautteeseen

Kyseisellä kiinteistöllä on rakennukset olleet jo toistakymmentä vuotta ja vakuutusten yms. kannalta virallisen rakennuspaikan merkinnällä on merkitystä.

Selventäisittekö mikä naapuri tai kyseistä kiinteistöä koskeva muutos yleiskaavassa on ehdotettu ja ottaisitteko kantaa esittämäni rakennuspaikkamerkinnän osalta. Voidaan myös keskustella puhelimitse asiasta.

Tämän perusteella voimme tarpeen tullen muotoilla erikseen kommenttimme viralliseen kannanotto-osoitteeseen.

Vastine:

Voimassa olevassa kaavassa tiloille 95:15 ja 95:16 on osoitettu vain yksi rakennusoikeus. Yhdeksi rakennuspaikaksi osoitetun alueen lohkomisella ei voi saada uutta rakennusoikeutta, kun emätilan rakennusoikeus on jo käytetty. Siksi tilojen alueelle on osoitettu vain yksi rakennusoikeus myös tässä kaavan päivitystyössä.

Maanomistajien pitää keskenään selvittää, kummalleko rakennusoikeus kuuluu. Kaavoittaja ei pysty ottamaan siihen kantaa.

2 JATKOTOIMET

Kaavan laatija on tehnyt kaava-asiakirjoihin vastineiden mukaiset korjaukset. Kaava-aineisto viedään toiseen lisäkuulemiseen niiden maanomistajien osalta, joihin kaavaehdotuksessa tehdyt muutokset kohdistuvat.