

Tjuvö-Österskog II ranta-asemakaavamuutos

Kaavan laatijan vastine kaavaehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutukseen

10.11.2020/Sten Öhman

ELY-keskus

Lausunnossa esitetään tehtäväksi seuraavat muutokset.

- Vesihuollon osalta kaavamääräystä on tulee muuttaa kuulumaan ”Vesikäymälä on sallittu ainoastaan siinä tapauksessa, että kiinteistö on liitettävissä sellaiseen alueella toimivan vesihuoltolaitoksen verkostoon, johon vapaa-ajan asunnon/asuntojen liittäminen on mahdollista viemäriverkoston ympärivuotisen toimivuuden kannalta.”
- Kaavakarttaan tulee lisätä kaavajana.
- Muita huomautuksia ei ole.

Vastine

- Kaavamääräystä korjataan lausunnon mukaisesti. Karttaan lisätään mittakaavajana.

Ympäristöterveysjaosto

Jaosto lausuu, että rakennuspaikan vesihuollon järjestelyt tulee selvittää ennen rakentamista.

Vastine

Merkitään tiedoksi.

Itä-Uudenmaan pelastuslaitos

Ei huomauttamista.

Muistutus

Muistutuksen tekijä vaatii, että Tjuvö-Österskog II:n ranta-asemakaavassa kaikkia maanomistajia kohdellaan tasavertaisesti ja oikeudenmukaisesti. Rakennuspaikat tulee sijoittaa niin, että kaikkien maanomistajien kohdalla noudatetaan samoja kriteereitä.

Rakennuspaikat tulee sijoittaa kunkin maanomistajan metsän keskelle niin, että jää omaa rauhaa. Sammalmäki ranta-asemakaava ehdotuksessa ei ole huomioitu naapuritontilla sijaitsevaa kosteikkoa. Rakennuspaikkaa ehdotetaan sijoitettavaksi paikkaan, joko on hyvin lähellä kosteikkoa. Vaaditaan asiantuntijalausuntoa, jossa selvitetään, onko rakennuspaikan sijainnilla vaikutusta kosteikon ekosysteemiin. Kaavaa tulee käsitellä uudestaan sen jälkeen kun asiantuntijan toimesta on selvitetty että kaava täyttää tasapuolisuuden kriteerit suhteessa muihin maanomistajiin.

Vastine

Kaavan laatimisesta säädellään maankäyttö- ja rakennuslaissa. Eräs keskeinen periaate perustuslaissa ja sen kautta muussa lainsäädännössä, että maanomistajia käsitellään tasapuolisesti. Rantakaavoissa erityisesti rakennusoikeuden osalta on keskeistä että tasapuolisuuden vaatimus täyttyy.

Yleisesti voidaan todeta, ettei oman metsäalueen osoittamista rakennuspaikkojen ympärillä missään lainsäädännössä eikä kaavoituskäytännössä pidetä vaatimuksena.

Muistutuksen tekijä on pari vuotta ennen nyt käsillä olevan kaavamuutoksen laatimista itse laadittanut ranta-asemakaavamuutoksen. Kaavan laatijana on tässä kaavamuutoksessa ja nyt käsiteltävänä olevassa kaavamuutoksessa ollut sama konsultti.

Verrattaessa kahdella rajanaapurikiinteistöllä laadittuja ranta-asemakaavamuutoksia maanomistajan tasapuolisen käsittelyn kannalta voidaan todeta:

- Muistutuksen tekijän tontti on osoitettu omakotitontiksi (kaavaehdotuksessa osoitetaan loma-tontiksi), sen pinta-ala on 1,1 ha (kaavaehdotuksen tontti 0,6 ha) ja kokonaiskerrosala 350 m² (kaavaehdotuksen kerrosala 170 m²). Kaavaehdotuksen mukaisella muutoksella kerrosalaa noin puolitettu, muistutuksen tekijän kaavamuutoksen kerrosalaa ei kavennettu.
- Suo-alue, johon muistutuksessa vedotaan, on lähempänä muistutuksen tekijän tonttia kuin kaavaehdotuksen. Omakotiasunto rasittaa yleensä ympäristöä enemmän kuin loma-asunto. Esimerkiksi kaavaehdotuksen lomatontille on määrätty vesikäymäläkielto mutta muistutuksen tekijän omakotitontille ei. Muistutuksen tekijä ei katsonut suota koskevan selvityksen tekemistä tarpeellisena kun hänen kaavamuutoksensa laadittiin. Asiantuntijalausannon alueen luonto-olosuhteista on laatinut kummassakin kaavassa sama henkilö. ELY-keskuksella ei ole huomauttamista asian johdosta.
- Muistutuksen tekijän tontin etäisyys Natura-alueen rajalle on n. 45 metriä (kaavaehdotuksen tontin etäisyys n. 82 m) ja etäisyys lähimpään rantaan n. 95 m (kaavaehdotuksen vastaava etäisyys n. 140 m).

Päätelmänä voidaan todeta, ettei muistutuksen tekijän tasapuolista kohtelua ole loukattu suhteessa käsiteltävänä olevaa kaavamuutosalueen omistajaa.