



Soinin kunta

SOININ RANTAYLEISKAAVAN MUUTOS

OSA-ALUE 1 - IIROONJÄRVI, PASKOLAMPI JA ONKILAMPI

Kaavan laatijan vastineet luonnosvaiheen lausuntoihin ja mielipiteisiin

Soinin rantayleiskaavan muutosta (osa-alue 1) koskeva kaavaluonnos päivämäärällä 28.4.2023 on ollut yleisesti nähtävillä 31.5 – 28.7.2023 välisen ajan.

Seuraavaan on kirjattu lyhennelmät luonnosvaiheen lausunnoista (4 kpl) ja mielipiteistä (1 kpl) sekä kaavan laatijan vastineet.

1. LAUSUNNOT

1. Etelä-Pohjanmaan liitto 25.7.2023

Etelä-Pohjanmaan Maakuntakaavatilanne on tuotu kattavasti esiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Etelä-Pohjanmaan liitto toteaa, ettei sillä ole huomautettavaa valmisteluvaiheen aineistoon.

***Kaavan laatijan vastine:** Merkitään tiedoksi.*

2. Museovirasto 28.7.2023

Kaavahankkeen viranomaisneuvottelussa 2.2.2023 Seinäjoen museot ei todennut kaavamuutoksesta johtuvaa arkeologisen inventoinnin tarvetta esi- ja varhaishistorialliselle asutukselle soveliaimpien liroonjärven ranta-alueiden ollessa jo pitkälti rakennettuja ja muokattuja, mutta totesi, että historialliset rajakivet ja tervahaudat on syytä ottaa kaavassa huomioon. Seinäjoen museot on tehnyt Soinissa muinaisjäännösten tarkastuksia heinäkuussa 2023, missä yhteydessä tarkastettiin myös liroonkiven/Koppelokiven ja suunnittelualueen tervahautojen kunto. liroonkiven todettiin olevan pääosin vuoden 2001 kuvauksen mukaisessa kunnossa. Tarkastuskäynnin johdosta muinaisjäännösrekisteriin on lisätty viisi uutta muinaisjäännöskohdetta, jotka käsittävät suunnittelualueella olevat kuusi tervahautaa. Kohteet ovat:

- Soini Halttuskangas, kaksi tervahautaa (muinaisjäännösrekisterin tunnus 1000047874)
- Soini Kaapinkangas, tervahauta (1000047876)
- Soini Onkilamminkangas, tervahauta (1000047877)
- Soini Leväniemi, tervahauta (1000047878)
- Soini Kallioniemi, tervahauta (1000047879)

Museoviraston suojeluohjeen (vuonna 2009 julkaistu Historiallisen ajan kiinteät muinaisjäännökset, tunnistaminen ja suojelu sekä Arkeologisen kulttuuriperinnön opas, <https://akp.nba.fi>) mukaisesti vähintään satavuotiaat tervahaudat katsotaan muinaismuistolain rauhoittamiksi kiinteiksi muinaisjäännöksiksi. Yllä mainitut tervahautakohteet on merkittävä kaavaan liroonkiven tavoin sm-merkinnällä ja mainittava kaavaselostuksessa muinaisjäännösrekisterin (<https://www.kyppi.fi>) tietoihin viitaten. Tervahaudat sijoittuvat kaavaluonnoksen M-alueelle (maa- ja metsätalousvaltainen alue).

***Kaavan laatijan vastine:** Esitetyt tervahautakohteet merkitään kaavakartalle sm-merkinnällä ja kaavaselostusta täydennetään muinaisjäännösrekisterissä olevilla ko. kohteiden tiedoilla.*

3. Seinäjoen museot 14.8.2023

Museo ei vaadi rakennuskannan inventointeja eikä vaikutusten arviointeja. Kaavamuutokseen riittää yleispiirteinen rakennuskannan karttatarkastelu, jossa esitetään rakennuskannan ikää ja määrää. Kulttuuriympäristön ja maisemavaikutusten arvioinnin osalta riittää esim. kaavaselostukseen tehtävät perustelut.

***Kaavan laatijan vastine:** Kaavaselostusta täydennetään rakennuskannan karttatarkastelulla.*



4. EPO-ELY 17.8.2023

Osayleiskaavan päivityksestä pidettiin viranomaisneuvottelu 2.2.2023. Neuvottelussa esiin nostetut asiat vaikuttavat olevan otettu huomioon kaavaluonnoksen valmistelussa.

Asemakaavan selostuksen mukaan maakuntakaava on tärkeä lähtökohta osayleiskaavan valmistelussa. Maakuntakaavasta ja sen on avattu hyvin kaavaselostuksessa, mutta selostuksessa ei ole avattu miten se on vaikuttanut kaavassa tehtyihin ratkaisuihin. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden vaikutusta ei ole myöskään ole avattu tarkemmin.

Kaavan laatijan vastine: *Kaavaselostusta täydennetään maakuntakaavan ja valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden osalta.*

Alueen rakennuspaikkojen määrän mitoitus perustuu emätilatarkasteluun ja uusia rakennuspaikkoja on osoitettu sen perusteella maltillisesti. Rakennuspaikoille on osoitettu rakennusoikeutta 220–320 kerrosalaneliometriä. Mitoitusta on perusteltu nykyisen rakentamisen vaatimuksilla. Koska rakennusoikeus kasvaa merkittävästi ja kaavalla ohjataan rakentamista suoraan, tulisi muutoksen vaikutuksia arvioida esimerkiksi havainnekuvin.

Kaavan laatijan vastine: *Kaavaselostusta täydennetään muutamilla esimerkkihavainnekuvilla. Laadittavassa kaavassa on määrätty rakentamisen etäisyys rantaviivasta ja myös nykyisten rakennusten laajentaminen järven suuntaan on estetty kaavamääräyksellä. Rakentamisen kerroskorkeus on määrätty tasolle, joka ei aiheuta maisemaan nykyistä rakentamista korkeampaa maisemavaikutusta. Maisemaan vaikuttava rantapuusto säilyy ja ehkäisee tulevaisuudessa isompien rakennusten näkymistä järvelle. Nykyiset voimassa olevat kokonaisrakennusoikeudet ovat pieniä, mikä näkyy kunnassa etenkin varasto- ja muiden piharakennusten poikkeamishakemuksissa. Lisäksi Soinin rantaosayleiskaava rajoittuu useisiin järviin, joissa osa rannoista kuuluu naapurikuntiin, esim. osa liroonjärven pohjoisrannasta kuuluu Karstulan kuntaan. Naapurikunnilla on pääsääntöisesti vastaavan tasoiset loma- ja asuinrakennusoikeudet rannoilla kuin nyt laadittavassa osayleiskaavamuutoksessa on osoitettu.*

Kaavaselostuksessa on arvioitu muutoksen vaikutuksia melko kattavasti eri asioihin. Vaikutuksia ilmastonmuutokseen hillintään ja sopeutumiseen ei ole arvioitu. Esimerkiksi tulisi arvioida kaavan vaikutuksia rakennuskannan säilymiseen ja korjaamiseen verrattuna uudisrakentamiseen.

Kaavan laatijan vastine: *Kaavaselostusta täydennetään ilmasto vaikutusten osalta.*

Yleiskaavan määräysten mukaan alueen jätevesien käsittely tulee hoitaa ympäristöviranomaisten määräysten mukaan. Lisääntyvän rakentamisen vaikutuksia vesihuoltoon tulisi arvioida, koska suuremmat rakennusoikeudet johtanevat rakennusten ympärivuotisen käytön laajenemiseen.

Kaavan laatijan vastine: *Kaavaselostusta täydennetään ko. asioiden osalta.*

Rakennuskanta alueella valokuvattu ja luetteloitu käyttötarkoituksittain. Rakennuskannan ikää ei ole esitetty listauksessa. Rakennuskannan kuvausta tulee laajentaa esimerkiksi karttaesityksellä rakennusten rakennusvuosista.

Kaavan laatijan vastine: *Kaavaselostusta täydennetään rakennuskannan karttatarkastelulla.*



Osa vaikutusten arvioinneista vaatii tarkennuksia ja laajempaa arviointia. Esimerkiksi vaikutuksissa virkistäytymiseen esitetään, että ”rakennusoikeuden nosto voi lisätä kiinnostusta alueella oleskeluun” vaatisi tarkennusta ja perusteluja

Kaavan laatijan vastine: *Kaavaselistusta tarkennetaan virkistykseen osalta.*

2. MIELIPITEET

1. Yksityinen maanomistaja 28.7.2023

Ko. luonnosaineistosta käy ilmi, että en ole saamassa lisää rakennuspaikkoja omistamaani liiroonjärven Jylhänniemeen. Rakennuspaikkamäärä on tässä yleiskaavan muutosluonnoksessa edelleen 4. Kun rantaosayleiskaavaa on viimeksi käsitelty, on tuolloin todettu, että rakennuspaikkoja saat-
taa tulla myöhemmin lisää maanomistajien yhdenvertaisen ja tasapuolisen kohtelun perusteella. Nyt kaavaluonnoksesta käy ilmi, että näin ei olisi tapahtumassa. Jo yleiskatsaus liiroonjärven nykyiseen/olemassa olevaan rantarakennuskantaan tuo selvästi esiin sen, että maanomistajia ei ole kohdeltu yhdenvertaisesti, tasapuolisesti ja johdonmukaisesti nyt esillä olevassa kaavaluonnok-
sessa. Rakennuspaikkoja näyttää olleen huomattavan tiheässä toisaalla ja toisaalle niitä ei olla myöntämässä samoin perustein. Maanomistajien kohtelun tulee olla johdonmukaista myös pidem-
mällä aikavälillä. Näin ollen edellytän, että liiroonjärven Jylhänniemeen tulee osoittaa 6 rakennus-
paikkaa (tällä hetkellä 4) nyt tehtävässä rantaosayleiskaavan muutoksessa.

Taustaa:

Keskeistä rakentamisen sijoittumisen ohjaamisessa on samassa asemassa olevien maanomistajien yhdenvertainen kohtelu, yhdyskuntarakenteen ja -toimintojen järkevä kehittäminen sekä ympäristöarvot. Kunnan päätöksenteon on myös oltava perusteltua ja johdonmukaista pitkällä aikavälillä tarkasteltuna (Kuntaliitto, 2019). Yhdenvertaisuusperiaate perustuu perustuslain 6 §:ään, jonka mukaan ihmiset ovat yhdenvertaisia lain edessä. Hallintolain 6 §:n mukainen yhdenvertaisuusperiaate tarkoittaa perustuslain yhdenvertaisuuden käsitettä hallintotoiminnassa. Tämän säännöksen mukaan viranomaisen on kohdeltava hallinnossa asioivia tasapuolisesti ja puolueettomasti. Sään-
nös koskee kaikkea viranomaistoimintaa. Yhdenvertaista kohtelua on sovellettava kaikkiin niihin, jotka voivat käsiteltävässä asiassa olla asianosaisia tai joihin asian käsittely muuten voi vaikuttaa riippumatta siitä, asioivatko he viranomaisessa. Tämä vaatimus koskee niin kaavoitusta kuin lupaharkintaa. Kaavoituksessa ei saa asettaa maanomistajia toisistaan poikkeavaan asemaan, elleivät kaavan sisältövaatimukseen perustuvat maankäytölliset syyt edellytä sitä (Suomen kuntaliitto 2019). Tasapuolisuuden käsitteeseen sisältyy vaatimus, että viranomaisen on kohdeltava samanlaisia tapauksia samalla tavoin, mutta erilaisia tilanteita sen sijaan niiden eroavuudet huomioon ot-
taen. Tasapuolinen kohtelu edellyttää, että kunkin asian erityispiirteet otetaan riittävästi huomi-
oon. Normeja tulee soveltaa yhdenmukaisesti. Tapausten erilaisen kohtelun on oltava perustelta-
vissa. Yhdenvertaisuuden periaate edellyttää päätöksiä tehtäessä johdonmukaisuutta. Yhdenver-
taisuusperiaatteeseen sisältyvä mielivallan kieltäminen edellyttää johdonmukaista käytäntöä niin kaavoit-
uksessa kuin lupaharkinnassa. Jos päätöksenteko on epäjohdonmukaista, nousee esiin kysymys, onko päätöksenteossa käytetty muita kuin asiallisia perusteita. Myös johdonmukaiseen päätöksen-
tekoon kuuluu kunkin asian erityispiirteiden huomioon ottaminen, eikä päätöksenteko saa olla kaavamaista. (Suomen kuntaliitto 2019)



Kaavan laatijan vastine: Rantayleiskaavoissa rantojen rakennusoikeus määrittyy kunnan hyväksymien mitoitusperiaatteiden ja emätilaselvityksen mukaisesti. Tässä yleiskaavassa Iiroonjärven mitoitusluku on käytetty 8 rakennuspaikkaa/muunnettu rantaviiva-kilometri kaikkien rantakiinteistöjen kohdalla, yhdenvertaisesti kaikille maanomistajille. Rantaviiva on mitoitettu yleisesti Suomessa käytössä olevan ja oikeusasteissa hyväksytyyn Etelä-Savon liiton mallin mukaisesti. Emätilan määräytymisen ajankohtana on käytetty päivämäärää 1.1.1970, kuten aiemmin alueelle laaditussa rantayleiskaavassa.

Kaavaluonnoskartalle on merkitty kaikkien alueella voimassa olevien kaavojen, mukaan lukien ranta-asemakaavojen rakennuspaikat. Esim. Iiroonjärven tiheämmin rakennetun länsirannan kaikki rakennuspaikat on vahvistettu aikoinaan ranta-asemakaavoissa, eikä tämän yleiskaavan yhteydessä.

Mitoitusluvun kautta määrittyy ns. vapaan rannan osuus. Nykyisen lainsäädännön mukaan (MRL 73§) mukaan ranta-alueille on jätettävä riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta (jokamiehenoikeudella tapahtuva rantojen virkistyskäyttö).

Kaavaluonnosvaiheen emätilaselvitys on tarkistettu muunnetun rantaviivan osalta ehdotusvaiheeseen. Tila 17:36 Jylhänniemi ja tila 17:37 Vahanka kuuluvat emätilaan 17:11 Vahanka (rek. 30.8.1933). Emätilalla on muunnettua rantaviivaa 936 m, joka antaa mitoitusluvulla 8 yhteensä kahdeksan rakennuspaikkaa emätilalle. Tilalla 17:36 on yksi rakennettu rakennuspaikka ja voimassa olevassa yleiskaavassa osoitetut neljä rakentamatonta rakennuspaikkaa eli yhteensä viisi rakennuspaikkaa. Tilalla 17:37 on yksi rakennettu rakennuspaikka. Emätilalle mitoitus antaa siten kaksi uutta rakennuspaikkaa. Uudet rakennuspaikat jakautuvat rantaviivan pituuden suhteen tasapuolisesti emätilan nykyisille kiinteistöille 17:36 ja 17:37. Kiinteistön 17:36 rakennuspaikka on osoitettu kaavaehdotuksessa olemassa olevien rakennuspaikkojen yhteyteen. Kiinteistön 17:37 rakennuspaikka on siirretty maanomistajan toiveesta toiselle saman maanomistajan omistamalle kiinteistölle 17:31.

Kokkolassa 4.10.2023



Projektipäällikkö
Minna Vesisenaho



Kaavan laatija
Pekka Kujala

