

VASTINE

VIRTAIN KAUPUNKI
VIRTAIN KESKUSTAAJAMAN OSAYLEISKAAVAN MUUTOS

Virtain Keskustaaajaman osayleiskaavan muutos on ollut ehdotuksena nähtävillä 6.4.2023–11.5.2023. Kaavaehdotuksesta ei saatu muistutuksia osallisilta. Kaavaehdotuksesta saatiin kahdeksan lausuntoa. Kaavan laatijana olen tehnyt lausuntoihin vastineet.

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
<p>Lupapalvelulautakunta (13.4.2023):</p> <p>Kaavaselostuksessa on todettu, että kaavamutoksen alue kuuluisi kaupunginvaltuuston hyväksymään toiminta-alueeseen, jolla kiinteistö on pakko liittyä viemärijärjestelmään. Virtain kaupungin vesihuoltolaitoksen jätevesiviemärin toiminta-alue on päätetty kaupunginvaltuustossa 21.6.2010 § 36, eikä jätevesiviemäröinnin toiminta-alue ulotu kaavamutoksen alueelle. Puhtaan veden osalta alue on Virtain vesiosuuskunnan toiminta-alueella.</p> <p>Alue sijaitsee Puttosharjun 1-luokan pohjavesialueella. Virtain kaupungin ympäristönsuojelumääräysten mukaan pohjavesialueella jätevedet on käsiteltävä siten, että ne eivät pääse pohjaveteen.</p>	<p>Virtain kaupungin pohjavesialueiden suojelusuunnitelman (Ympäristölautakunta, 14.12.2010) sivulla 12 on mainittu Puttosharjun pohjavesialueen kuuluvan vesihuoltolain määrittelemiin ja kaupunginvaltuuston hyväksymiin toiminta-alueisiin, joilla kiinteistön on pakko liittyä viemärijärjestelmään. Nyt kyseessä oleva rakennuspaikka ei kuitenkaan kuulu vesihuoltolain (119/2001) 8 §:n mukaisesti hyväksytyyn vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen jätevesihuollon osalta.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p>
<p>Teknisten palveluiden lautakunta (18.4.2023):</p> <p>Alueella on olemassa oleva viemäriverkosto, johon liittyminen on helposti toteutettavissa.</p> <p>Keskustaaajaman osayleiskaavan muutoksessa ei ole huomautettavaa.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p>
<p>Keurusselän ympäristön- ja terveydensuojelu (10.5.2023):</p> <p>Kaavamutoksen alue sijoittuu vedenhankinnan kannalta tärkeälle pohjavesialueelle (Puttosharjun 1-luokan pohjavesialue). Virtain kaupungin ympäristönsuojelumääräyksissä on määrätty, että pohjavesialueella ei maaperään saa johtaa puhdistettujakaan jätevesiä, vaan ne on johdettava pohjavesialueen ulkopuolelle. Alue sijoittuu lounaisnurkastaan myös Puttosharjun pohjavesialueen kaukosuojavyöhykkeelle. Suojavyöhykkeellä ei saa suorittaa sellaista toimintaa, joka johdosta veden laatuun haitallisesti vaikuttavaa ainetta voi päästä pohjaveteen tai joka vahingollisella tavalla voi huonontaa vedenottamosta saatavan veden laatua.</p> <p>Suunnittelualue ei kuulu vesihuoltolain mukaisesti hyväksytyyn vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen jätevesiviemärin osalta. Alueelle on kuitenkin hyväksytty toiminta-alue vesihuoltolaitoksen vesijohtoverkoston piiriin.</p>	<p>Merkitään tiedoksi. Kaavaehdotuksen kaavakartalla on huomioitu alueen lounaisosan kuuluminen osaksi vedenottamon kaukosuojavyöhykettä.</p>

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
<p>Suunniteltaessa tulee varmistua talouksien mahdollisuuksista saada käyttöönsä talousveden laatuvaatimukset täyttävää talousvettä, sekä saattaa kiinteistöt kunnalliseen jätevedenkäsittelyn piiriin, johon on syytä myös ohjata kaavassa.</p> <p>On myös syytä huomioida asutuksen ja asutukselle haittaa aiheuttavien toimintojen kuten viikkaiden liikenneväylien ja teollisuuden sijoittuminen riittävän etäälle toisistaan.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p>
<p>Pirkanmaan ELY-keskus (10.5.2023):</p> <p>ELY-keskus katsoo edelleen, että aluetta on sijaintinsa vuoksi pidettävä asemakaava-alueen lievealueena, jossa rakentamisen tulee perustua asemakaavaan. Määräys yleiskaavan käyttämisestä rakennusluvan perusteena ei voi koskea aluetta, jolla maankäytön ohjaustarve edellyttää asemakaavan laatimista.</p> <p>Pohjavesi</p> <p>Kaavaselostusta on täydennetty pohjavesialueen ja kaukosuojavyöhykkeen tietojen osalta lausunnossa edellytyllä tavalla.</p> <p>Vedenottamon kaukosuojavyöhykkeen raja ja määräys on merkitty kaavakartalle asianmukaisesti.</p> <p>Pohjavesialueen osalta kaavakartalla ja selostuksessa on vielä tarpeen täsmentää, että kaava-alue sijoittuu kokonaisuudessaan Puttosharjun pohjavesialueelle ja pohjavettä koskevat määräykset koskevat koko kaava-aluetta.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Kaavakartalla kaavan yleismääräyksissä on mainittu kaava-alueen olevan tärkeää pohjavesialuetta. Kaavaselostusta täydennetään mainituilta osin.</p>
<p>Pirkanmaan maakuntamuseo (11.5.2023):</p> <p>Pirkanmaan maakuntamuseolta pyydetään lausuntoa ot-sikon mukaisesta kaavahankkeesta. Tutustuttuaan sille toimitettuun aineistoon maakuntamuseo toteaa, ettei sillä ole hankkeesta huomautettavaa.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p>
<p>Virtain seurakunta (17.5.2023):</p> <p>Virtain seurakunnan kirkkoneuvosto on kokouksessaan 18.4.2023 § 47 keskustellut asiasta ja todennut, että kirkkoneuvosto haluaa lausua osayleiskaavaehdotukseen lisäyksenä, että kaavamuutoksen valmistelussa tulee ottaa huomioon sen vaikutukset kaupungin elinvoimaisuuteen ja myönteisellä suhtautumisella viedä hanketta eteenpäin, kun saadaan perheitä asettumaan ja rakentamaan Virroille. Lisäksi todetaan, että kahdesta RA-1 tontista muodostetaan vain yksi rakennuspaikka yhdelle pientalolle. Tällöin tilanteesta aiheutuu ympäristörasitteita vähemmän.</p> <p>Huomioon tulee myös ottaa, että virkistysalueen määrä tuolla alueella kaavamuutoksen seurauksena kasvaa. Alue on suosittua ulkoilualuetta.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p>
<p>Suomen luonnonsuojeluliiton Virtain-Ruoveden yhdistys ry (18.5.2023):</p> <p>Yhdistyksen mielestä on surkuhupaisaa, että asian ratkaisemiseksi on päädytty laatimaan osayleiskaavamuutos</p>	

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
<p>koskien vain 1,03 hehtaarin alaa. Yleiskaava ei ole sovelias työkalu kohteeseen, jossa tarvittaisiin yksityiskohtaisempaa rakentamisen ohjausta. Kohde sijaitsee aivan Pirkanmaan maakuntakaavan taajamatoimintoihin osoitetun alueen vieressä, joka myös osaltaan puoltaisi kohteen asemakaavataso tarkastelua.</p> <p>Alueidenkäyttölain 44 §:n mukaan oikeusvaikutteisen yleiskaavan perusteella voidaan myöntää rakennuslupa suoraan, mikäli yleiskaavassa on siten määrätty (että yleiskaavaa voidaan käyttää rakentamisluvan perusteena). Samassa pykälässä todetaan myös että <i>"Määräys ei voi koskea aluetta, jolla maankäytön ohjaustarve edellyttää asemakaavan laatimista."</i> Yhdistyksen mielestä tässä tapauksessa, jossa yleiskaavan kaksi loma-asumiseen osoitettua rakennuspaikkaa muutetaan yhdeksi vakituisen asumisen paikaksi, maankäytön ohjaustarve edellyttäisi asemakaavan laatimista.</p> <p>Muutoksen kohdekiinteistö sijaitsee Puttosenjärven rannan niemellä, joten näkymäalue tulevaan rakennukseen tulee olemaan suhteellisen laaja. Osayleiskaavan yleismääräysten mukaan <i>"Uudis -, laajennus- ja korjausrakentaminen on sovittava huolellisesti maisemaan. Rakentamisessa on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä rakennuspaikan luonnonmukaisuus."</i> Määräys on väljä ja mahdollistaa monenlaisen käytännön tulkinnan. Kun kyse on vakituisen asuinpaikan osoittamisesta, tulisi määräysten olla selkeitä ja täsmällisiä, eli määräyksiä kuten sanan varsinainen tarkoitus kuuluu.</p> <p>On myös kysyttävä, toteutuuko tässä maanomistajien tasapuolinen kohtelu? Kaavamuutos vastaa poikkeamislupaa, koska kohdistuu vain yhteen rakennuspaikkaan. Hallinto-oikeus on monissa poikkeamislupapäätösten kumoamisperusteluissaan nostanut maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimuksen yhdeksi tärkeimmistä.</p> <p>Ehdotuksessa ei ole esitetty kiinteistön kulkuväylän sijaintia, vaan sekin on osayleiskaavan yleismääräysten varassa: <i>"Uusien rakennuspaikkojen pääsytieltä tulee johtaa ensisijaisesti olemassa olevien liittymien kautta yleiselle tielle. Vierekkäisten rakennuspaikkojen kulku tulee ensisijaisesti tapahtua samasta liittymästä. Yleisistä teistä vastaavan viranomaisen kanssa tulee neuvotella hyvissä ajoin uuden liittymän sijainnista tai liittymän käyttötarkoituksen muutoksesta."</i> Kun kyse on todella pienestä alueesta koko osayleiskaavakartan alueella, olisi perusteltua osoittaa kulkureitin sijainti jo kuulemisvaiheessa.</p> <p>Kun ratkaisuna osayleiskaavan muuttamiseen päädyttiin, olisi ollut tarkoituksenmukaista rajata tarkastelualue koskemaan Puttosenjärven ranta-alueita laajemmin. Koska alue on pohjavesialuetta, voisi pohjaveden laadun säilyttämistä turvata laajemmilla VL-alueilla, jopa VL/s-alueilla. Koko Puttosen alue on suosittua virkistysaluetta jota halkovat lukuisat polut. Maisemioimatta jätetty vanha soranottoalue on jo sinällään riski pohjavesivarannolle, kunnatkerroksen ja metsäpeitteen suojiin pohjavedellä on</p>	<p>MRL 35 §:n mukaan yleiskaava voidaan laatia myös maankäytön ja rakentamisen ohjaamiseksi määrättyllä alueella. Virtain kaupunki on katsonut, että suunnittelualue muodostaa tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden.</p> <p>Osayleiskaavan muutos on laadittu niin, että sitä voidaan käyttää MRL 72 §:n mukaisesti rakennusluvan myöntämiseen ranta-alueella.</p> <p>Suunnittelualueen ja sen lähialueiden asemakaavoituksen käynnistäminen ja tarkoituksenmukaisuus ovat Virtain kaupungin harkittavissa. Osayleiskaavamuutos ei poista mahdollisuutta alueen myöhempään asemakaavoitukseen, eikä laadinnassa oleva osayleiskaavan muutos myöskään vaikeuta alueen asemakaavoitusta.</p> <p>Määräysten on katsottu olevan tarkoituksenmukaisia kaavamuutoksen laajuus ja sijainti huomioiden.</p> <p>Kaavamuutoksen ei ole katsottu olevan ristiriidassa maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun kannalta. Kahden rakentamattoman loma-asunnon rakennuspaikan muuttamisen yhdeksi ympärivuotisen asunnon rakennuspaikaksi ei katsota asettavan maanomistajia haitallisesti keskenään erivertaiseen asemaan.</p> <p>Yleiskaavatasolla ei tyypillisesti ole osoitettu ajoyhteyksiä yksittäisille rakennuspaikoille. Kaavaluonnoksen vastineessa (kaavaselostuksen liite 4) on esitetty karttakopio kiinteistötoimituksen yhteydessä perustetusta kulkuyhteysrasitteesta, johon myös lausunnon antajan on ollut mahdollista tutustua.</p> <p>Kaavaehdotuksessa osoitetun alueen on katsottu muodostavan tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden, eikä kaavamuutoksella heikennetä pohjavesien laatua.</p>

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
<p>paremmat mahdollisuudet säilyä laadultaan ensiluokkaisena. Kaavoituksen keinoin asiaa voisi edesauttaa oleellisesti.</p> <p>Luontoselvitys on selostuksen mukaan tehty vuonna 2011, joten se on vanhentunut. Luontoselvitysten vaatimustaso on kasvanut ja luotettavuus parantunut, joten olisi suotavaa tehdä luontoselvitys uudelleen nykyohjeistusten mukaisesti.</p> <p>Kaavaselostuksessa ei ole arvioitu muutoksen vaikutusta Puttosenjärven vedenlaatuun ja eliöstöön. Vakituinen asuminen aiheuttaa lähtökohtaisesti suuremmat vaikutukset kuin loma-asuminen.</p> <p>Ei pidä aliarvioida muutoksen vaikutusta myöskään lähi-alueiden asukkaiden virkistäytymiseen, sillä Puttosenjärvessä käydään uimassa ja muutoksen myötä paikan tunnelma muuttuu, yksityisyyden tunne häviää.</p> <p>Yhteenveto</p> <p>Yhdistyksen mielestä kyseessä oleva alueratkaisu tulisi toteuttaa asemakaavoituksella, joka mahdollistaa tarkemmat määräykset rakennuksen sijainnin, koon ja materiaalienkin suhteen. Asemakaavallinen tarkastelu tulee ulottaa laajemmalle alueelle kuin yhtä tonttia koskevalle. Tielue tulee määritellä kaavassa. Luontoselvityksen tulee olla ajantasainen ja muutoksen vaikutukset Puttosenjärveen täytyy arvioida asianmukaisesti.</p>	<p>Taustamateriaalina on käytetty edellisen osayleiskaavatyön yhteydessä vuonna 2011 laadittua luontoselvitystä. Pelkkään vuosilukuun tukeutuen luontoselvityksen ei voida tulkita olevan vanhentunut. Kaava-alueen tai sen välittömän lähistön maankäyttö tai maaston luonne ei ole erityisesti muuttunut luontoselvityksen laatimisen jälkeen niin, että alueella voitaisiin olettaa olevan aikaisemmasta luontoselvityksestä erityisesti poikkeavia luontoarvoja. Täten luontoselvityksen ei ole katsottu olevan vanhentunut. Alueelta on kuitenkin laadittu luontotyyppi- ja kasvillisuus selvitys 22.8.2023. Selvitys on selostuksen liitteenä 5. Selvityksessä alueelta ei havaittu maankäytöllisesti huomioitavia luontoarvoja.</p> <p>Kaavamuutosta on syytä nimenomaan tarkastella suhteessa voimassa olevaan kaavaan, jossa alue on osoitettu kahden loma-asunnon rakennuspaikaksi. Käsillä olevassa kaavamuutoksessa nämä kaksi loma-asunnon rakennuspaikkaa on osoitettu yhdeksi asuinpientalon rakennuspaikaksi sekä lähivirkistysalueeksi, ja alueen sallittu kokonaisrakennusoikeus sekä rakennusten kokonaislukumäärä pienenevät. Täten kaavalla ei voida arvioida olevan kahden loma-asuntokokonaisuuden rakentamista merkittävämpiä vaikutuksia esimerkiksi virkistäytymisen tai Puttosenjärven vedenlaadun ja eliöstön kannalta.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p>
<p>Virtain vesiosuuskunta (19.5.2023):</p> <p>Kaavoitettu alue sijaitsee pohjavesialueella ja osittain vedonttamon kaukosuojavyöhykealueella. Puttosen vedenottamokaivo sijaitsee noin 620m päässä kaavoitettua alueesta. Rakennuslupaa myönnettäessä tulee pohjaveden pilaantumisvaara huomioida.</p> <p>Virtain vesiosuuskunta katsoo, että kaavamuutoksella muodostettava yksi pientalon rakennuspaikka alkuperäisen kahden rakennuspaikan sijaan ei vaaranna pohjavettä.</p> <p>Vedenjakelu alueelle on järjestettävä Puttosjärventien varteen rakennetusta jakeluvsesijohdosta haaroittamalla.</p> <p>Virtain vesiosuuskunnalla ei ole muuta huomautettavaa esitettyyn kaavaehdotukseen.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p>

Turussa 24.8.2023

Nosto Consulting Oy

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'P' followed by a series of loops and a long horizontal stroke.

Pasi Lappalainen
dipl.ins.