

## Vastineraportti lausunnoista ja muistutuksista

LIITE 16

Päivämäärä  
25.11.2024KUORTANEEN KUNTA  
KUORTANEENJÄRVEN POHJOISOSAN OSAYLEISKAAVA, KAAVAEHDOTUS 2

Vastineet 13.3.2024 päivätystä 2. kaavaehdotuksesta annettuihin lausuntoihin sekä yhdistysten ja yksityisten muistutuksiin. Ehdotusaineisto oli nähtävillä 11.4.–10.5.2024 välisen ajan.

## LAUSUNNOT

	Lausuja	Lausunto (tiivistelmä)	Vastine
1	Etelä-Pohjanmaan liitto	<p>Etelä-Pohjanmaan maakuntakaava ohjaa yleiskaavan laadintaa. Voimassa olevan Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavan 2005 ja maakuntakaavaehdotuksen 2050 lähtökohdat ja kaavamerkinnot on esitelty selostuksessa.</p> <p>Etelä-Pohjanmaan liitto on lausunut vuoden 2021 osayleiskaavaehdotuksesta seuraavasti. Koska alue on kulttuurimaiseman ja rakennetun kulttuuriympäristön kannalta arvokasta aluetta, näihin teemoihin liittyvät suunnitteluratkaisut ovat kaavassa merkittävimmät. Liitto katsoo, että kaavan yhteydessä on laadittu riittävät selvitykset ja niitä on sovellettu kaavaratkaisussa asianmukaisesti esimerkiksi avoimien peltoaukeiden ja ranta-alueiden ympäristön säilyttämistä ja kulttuurihistoriallisten arvokohteiden suojelua osoittavin merkinnöin. Liitto katsoo, että valtakunnallisesti arvokasta maisema- aluetta ja merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä koskevat tavoitteet toteutuvat kaavaratkaisussa.</p> <p>Osayleiskaavaehdotuksesta 13.3.2024 on käyty viranomaisneuvottelu 13.2.2023. Merkittävimmät muutokset edelliseen ehdotukseen verrattuna koskevat Salmen ja Vasun alueille lisättyjä yhteensä kolmea uutta asuinrakennuksen/pysyvän asunnon rakennuspaikkaa ja kahta loma-asunnon rakennuspaikkaa. Etelä-Pohjanmaan liitto katsoo, että uudelleen nähtäville asetettu osayleiskaava ja sen muutokset ovat huolellisesti tutkittuja ja perusteltuja eikä liitolla ole huomautettavaa kaavaratkaisuun.</p>	Merkitään tiedoksi.
2	Seinäjoen museot	<p>Museo on lausunut osayleiskaavaehdotuksesta 24.6.2021, minkä jälkeen kaava-alue on jaettu osiin ja suunnittelua jatkettu. Tässä lausunnossa museo ottaa kantaa nähtäville asetettuun ehdotusvaiheen aineistoon arkeologisen kulttuuriperinnön osalta. Yleiskaavoituksen tarpeisiin vuonna 2017 tehdyssä muinaisjäänösinventoinnissa ei ole todettu Kuortaneenjärven pohjoisosan osayleiskaavan 2. osan alueelle sijoittuvia kiinteitä muinaisjäänöksiä. Alueella sijaitsee historiallisten kantatalojen paikkoja, joiden äärellä ei inventoinnissa ole löytynyt kaavassa huomioon otettavia arkeologisia kohteita. Irtolöytöjen perusteella Salmenmäessä on ollut asutusta jo kivikaudella, mutta alueella ei ole voitu todeta säilynyttä kivikautista asuinpaikkaa. Kaksi historiallista kohdetta (s/36 Ruonan taistelun muistomerkki ja s/37 Piiskoomänty) on huomioitu kaavaehdotuksessa suojeltavina kulttuuriperintökohteina. Inventoinnissa ei ole havaittu Suomen sodan Ruonan taisteluun liittyviä kenttälainoiteita. Museolla ei ole kaavamerkinnoista ja suunnittelumääräyksistä huomautettavaa.</p> <p>Kaavaselostuksen luvussa 6.7.1 (s. 91) käsitellään muinaisjäänöksiä. Luvussa todetaan, että "Esihistorialliset kiinteät muinaisjäänökset ovat rauhoitettuja ilman yleiskaavaakin muinaismuistolain (295/63) perusteella [...]". Museo huomauttaa, että muinaismuistolaki ei erottele rauhoitettuja muinaisjäänöksiä sen perusteella, ovatko ne esihistoriallisia eli noin vuotta 1200 vanhempia, vai historiallisen ajan muinaisjäänöksiä eli noin vuotta 1200 nuorempia. Museo pyytää tarkennusta mainittuun kohtaan, jotta myös historiallisten muinaisjäänösten rauhoitettu asema käy ilmi. Samassa luvussa on korjattava, että alueellisen vastuumuseon sijaan Museovirasto voi antaa luvan muinaisjäänökseen kajoamiseen, jos muinaisjäänös tuottaa sen merkitykseen nähden kohtuutonta haittaa maanomistajalle. Kiinteitä muinaisjäänöksiä koskevissa muinaismuistolain mukaisissa lupa-asioissa lupaviranomaisena toimii Museovirasto (ks. muinaismuistolaki, 11 §).</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Kaavaselostusta tarkistetaan lausunnon pohjalta ja viittaus esihistoriallisiin muinaisjäänöksiin korjataan kohtiin 2.7.1 sekä 6.7.1.</p>
3	Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus	ELY-keskus ilmoitti sähköpostilla 5.9.2024, ettei anna lausuntoa, koska edellinen lausunto on otettu riittävästi huomioon.	Merkitään tiedoksi.

## YHDISTYSTEN MUISTUTUKSET

	Muistuttaja	Muistutus (tiivistelmä)	Vastine
1	Suomenselän Luonnonystävät ry	<p>Suomenselän Luonnonystävät ry:n sääntöjen mukaisena tehtävänä on vaikuttaa toimialueemme luontoarvojen ja kulttuurimaiseman säilymiseen. Siksi olemme seuranneet Kuortaneenjärven pohjoisosan osayleiskaavan laadintaa ja antaneet suunnitelmaan liittyviä lausuntoja aiemmin kahdesti, elokuussa 2019 ja toukokuussa 2021. Tarkennamme aiemmin lausumaamme, missä toimme esille erityisesti kaksi huolikoskettä, Honkisaaren ja sen tiirakolonian sekä Petäjaniemen pohjoispuolen kaksi huvilamerkintää kohteessa, millä on maisema- ja luontoarvoja. Tässä vaiheessa Honkisaari on jätetty suunnitelman ulkopuolelle. Saaren merkintä VR ei valitettavasti suojaa tiirakoloniaa ja saaren muiden lintujen pesiä hävittämiseltä. Pesimäaikainen mairinnousurajoitus kaavaan merkittynä olisi voinut mahdollistaa pesintöjen onnistumisen. Se olisi helppo tapa auttaa säilyttämään Kuortaneenjärven luonnon monimuotoisuutta, mihin lainsäädäntö kaavan laatijaa velvoittaa (MRL, valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, luonnonsuojelulaki, luontodirektiivi). Kielto kaventaa vain muutaman alkukesän viikon ajaksi retkeilyä saarella. Valitettavasti luonnon monimuotoisuuden vaaliminen ei ole kiinnostanut myöskään Honkisaarta hallinnoivaa tahoa. Kaikkein parhaana ratkaisuna pidämme edelleen rakenteiden purkua ja luomerkintää tähän kohteeseen.</p> <p>Petäjaniemen pohjoispuolelle merkityt huvilarakentamiskaavat ovat monessa mielessä ongelmallisia, ja siksi esitämme edelleen, että huvilamerkinnät poistetaan. Ongelmakohtia ovat seuraavat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Kohde sijaitsee maisemaselvityksen mukaan maisema- ja luonnonsuojelun erityisen arvokkaalla alueella. Tähän avoimeen, maisemallisesti herkkään kohteeseen ei suositella rakentamista.</li> <li>– Rakennuspaikka on tulvaherkkää, minkä seurauksena syntyy maanpinnan korotustarve, mikä ei ole sopivaa arvomaailmassa.</li> <li>– Kohde sijaitsee rannassa, mikä on linnustollisesti arvokasta aluetta ja missä on viitasammakon elinympäristö.</li> </ul> <p>Ongelmia on kaavassa pyritty helpottamaan siirtämällä rakennuspaikat pois aivan rannasta osin metsän suojaan. Se lieventää maisemaan kohdistuvaa haittaa.</p> <p>Kiitämme rannan luo-6-merkintää, joka perustellusti määrittelee kohteen <i>luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeäksi alueeksi, linnuston kannalta tärkeäksi pesimä- ja levähdysalueeksi ja viitasammakoiden lisääntymis- ja levähdysalueeksi. Kaavamääräys velvoittaa huomioimaan luontoarvot aluetta koskevissa suunnitelmissa ja toimenpiteissä.</i> On kuitenkin pelättävissä, että jos rantaan rakennetaan huviloita, kaavamääräys ei pysty suojaamaan aidosti niitä luontoarvoja, minkä takia luo-merkintä on laitettu. Siksi ranta on syytä jättää rakentamisen ulkopuolelle. Huvilarakentaminen (rakennusoikeus on varsin iso!) ja -asuminen tuo ihmistoiminnan pysyvästi luontokohteeseen, eikä häiriöitä erityisesti linnustolle ole helppo välttää. Vuosien ja vuosikymmenten myötä omistajat ja omistajien tarpeet muuttuvat. Rantaa ehkä halutaan jossakin vaiheessa niittää tai ruopata. Molemmat toimenpiteet ovat suuresti rannan olosuhteita muuttavia, ja siksi niitä on vaikea toteuttaa siten, että luontoarvot säilyvät. Mahdollinen niitto hävittäisi kasvillisuuden väliaikaisesti, ruoppaus poistaisi kasvit kokonaan ja muuttaisi rannan syvyyttä. Nykyinen tilanne mahdollistaa rannan olemassa olevat luontoarvot. Jos olosuhteet muuttuvat, nykyinen lajisto väistyy. Eläinkunnan osalta häviöitä ovat linnut, eläinplankton, kalat ja kalanpoikaset sekä sammakkoeläimet ja niiden nuijapäät. Toimenpide heikentäisi ja hävittäisi linnuston sekä viitasammakoiden lisääntymisaluetta, jotka ovat perusteena kaavan luo-merkinnälle. Viittaamme tässä kohdin luonnonsuojelulakiin ja luontodirektiiviin. Tiukka kaavamääräys voisi toki mahdollistaa rannan luontoarvojen säilymistä. Selostuksen sekä liitteiden sisällöt kuitenkin valitettavasti osoittavat, että vielä mahdollisempaa on, että luontoarvot eivät säily. Selostuksessa mainitaan, että "luontoarvoista saattaa aiheutua rannan tulevalle käytölle kuten ruoppaukselle tai kasvillisuuden niitolle rajoitteita" ja annetaan ohjeet ruoppausilmoituksen tekemiselle.</p> <p>ELY-keskus antaa lausunnot ruoppauslupatarpeesta. Liitteen muistiosta saa käsityksen, että ELY-keskus pitää viitasammakoiden kutupaikkojen ruoppaamista viitasammakoiden menestymiselle suorastaan edullisena. Väitettä ELY-keskuksen virkamies perustelee esittämällä viitasammakoiden lisääntyneen ruoppauksen jälkeen kaavoitettavassa kohteessa (onko vertailukelpoisia kartoitustuloksia?) ja Pennalanlahdella haukitehtaan rannassa. Virkamiehen väite on kiistanalainen. Luonnonystävien kartoituksissa on käynyt selväksi, että esim. haukitehtaan allas ei enää sovellu sammakkoeläinten kutupaikaksi. Kuortaneenjärvellä viitasammakoiden kutualueita tavaataan vain alavilla, kasvillisuuden peittämällä rannoilla. Haukitehtaan kaivamisen laillisuutta ja mahdollista ennallistamista käsitellään tällä hetkellä hallinto-oikeudessa.</p> <p>Suomenselän Luonnonystävät ry puolustaa rantaluonnon monimuotoisuutta lakeihin nojautuen. Emme hyväksy hyvien luontokohteiden luontoarvojen vaarantamista ja heikentämistä. Siksi ensisijaisesti esitämme, että nämä huvilamerkinnät poistetaan. Toissijaisesti esitämme, että kaavamerkintää tiukennetaan siten, että merkintä</p>	<p>Kuortaneenjärven rantojen rakentamisen ohjaamisen kannalta Honkisaaren kaavoitus ei ole tarpeen. Honkisaaren alue ei sisälly käsiteltävänä olevan kaavaehdotuksen alueeseen.</p> <p>Petäjaniemen pohjoispuoleisen alueen osalta kaavaehdotuksessa on sovitettu yhteen ja huomioitu alueen luonto- ja maisema-arvot ja maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Maanomistajien kohtuullisten rakentamismahdollisuuksien turvaamiseksi kaavaehdotuksessa esitettyjä rakennuspaikkoja ei poisteta. Alueen maisema- ja luontoarvot on otettu kaavaehdotuksessa huomioon rakennuspaikkojen sijoituksella sekä osoittamalla luontoarvoiltaan tärkeä alue luo-6-merkinnällä ja antamalla määräyksiä sen luontoarvojen huomioimisesta.</p> <p>Rakennuspaikat Petäjaniemessä on osoitettu nykyisen tien viereen maisemaan soveltuvasti puustoisien rinteiden yhteyteen maisemallisesti arvokkaan peltoalueen ja tärkeän näkymän reunalle moreeniselänteen reunalle. Rakennuspaikat eivät rajaudu suoraan luo-6-alueeseen vaan väliin jää peltoaluetta.</p> <p>Toista kaavaehdotusta valmisteltaessa on kaavaratkaisusta neuvoteltu ELY-keskuksen, Etelä-Pohjanmaan liiton, Seinäjoen museoiden ja kunnan kesken 13.2.2023. ELY-keskus totesi, ettei ole huolissaan Petäjaniemen rakennuspaikkojen vaikutuksista viitasammakkoon, mutta häiriövaikutuksia voi kohdistua lähinnä linnustoon, joiden lieventämiseksi luontoarvot tulee huomioida rannan käsittelyssä ja ruoppausten ohjauksessa. Kaavan tullessa voimaan luo-6-alueen kaavamääräys velvoittaa huomioimaan alueen luontoarvot aluetta koskevissa suunnitelmissa ja toimenpiteissä. Linnustoarvojen säilyminen voidaan huomioida mm. rajaamalla mahdolliset ruoppaukset ja vesikasvillisuuden niitot pienialaisiksi ja siten, että linnuston potentiaalisia pesimäalueita menetetään mahdollisimman vähän sekä toteuttamalla toimenpiteet lintujen pesimäajan ulkopuolella. Kaavamääräyksen mukaan mahdollisista ruoppauksista tulee myös ilmoittaa ELY-keskukselle, jolloin ELY-keskus voi ohjata ruoppauksia.</p> <p>Kuortaneenjärven Pennalanlahden alueelta ns. haukitehtaan kohdalta Vaasan hallinto-oikeuden 19.6.2024 antamassa päätöksessä on todettu, että <i>umpeenkasvaneelle ja soistuneelle alueelle rakennettu pysyvävesipintainen haukikosteikko tulee kohentamaan Kuortaneenjärven viitasammakon lisääntymisolosuhteita viimeistään siinä vaiheessa, kun kosteikko ja alueelle sijoitetut ruoppausmassat ovat kasvittuneet ja rakennetun avovesialueen olosuhteet ovat vakiintuneet viitasammakon lisääntymiseen soveltuvaksi luontaisen kaltaiseksi kosteikkoelinympäristöksi. [...] Asiasa saatavilla olevissa, vuosina 2021–2024 toteutetuissa viitasammakkokartoituksissa haukikosteikon edustalta ja muualta Pennalanlahden alueelta tehtyjen viitasammakkohavaintojen perusteella alueella lisääntyvässä viitasammakkopopulaatiossa ei ole havaittavissa heikentymistä ennen hankkeen toteuttamista saatavissa oleviin havaintomääriin verrattuna myöskään haukikosteikon lähialueilla.</i></p> <p>ELY-keskus on ko. haukitehdasta koskevan valituksen osalta hallinto-oikeudelle antamassaan lausunnossa todennut, että <i>viitasammakoiden määrä Pennalan alueella on kasvanut, eikä ruoppauksen voida sanoa negatiivisesti vaikuttaneen viitasammakoiden suotuisaan suojelutasoon.</i></p> <p><b>Ei muutosta kaavaehdotukseen.</b></p>

		<p>aukotta estää niitot ja kaikki ruoppaukset. Tuolloin luontoarvojen säilyminen voi olla mahdollista, joskaan ei sittenkään varmaa.</p>	
2	Suomenselän lintu-tieteellinen yhdistys ry	<p>Petäjaniemen pohjoispuolinen ranta-alue on vesilinnuston kannalta arvokas pesimäalue, mikä on todettu mm. kaavan tausta-aineistossa olevassa luontoselvityksessä (s. 15–17 ja kuvat 8–9). Kaavaehdotuksessa tämä onkin saanut merkinnän luo-6 (luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue), jonka mukaan alueen luontoarvot tulee huomioida aluetta koskevissa selvityksissä ja toimenpiteissä. Kaavaselostuksessa sivulla 68 (Petäjaniemen länsiranta) mainitaan "Alueen rannat ovat maisemallisesti herkkiä, avoimia rantapeltoja. Maisemaselvityksen mukaan alueen rannat ovat maisema- ja luonnonarvoiltaan erityisen arvokkaita, jolle rakentamista ei suositella."</p> <p>Ristiriidassa kaavamerkinnän ja em. suosituksen kanssa alueen läheisyyteen sijoittuu kuitenkin kaksi rakennuspaikkaa merkinnällä RA-2. Rakennuspaikkoihin liittyvä ihmistoiminta tulee olemaan joka tapauksessa häiriöksi alueen linnustolle. Mahdollinen ruoppaus ja muu rantavyöhykkeen muokkaus rakennuspaikkojen johdosta tulisi heikentämään alueen linnuston elinmahdollisuuksia ja pesimätulosta. Rakennuspaikat tulee poistaa tai vaihtoehtoisesti kaavamääräyksiä tulee tiukentaa niiden osalta.</p> <p>Hiironniemen länsipuolella oleva Honkisaari on jätetty kaavaehdotuksessa kaavan ulkopuolelle. Emme ymmärrä selvästi Kuortaneenjärven pohjoisosaan kuuluvan, Kuortaneenjärven ainoan saaren käsittelyä tällä tavalla. Lintujen pesimäluotona se ansaitsisi vähintään luo-6-merkinnän.</p>	<p>Petäjaniemen pohjoispuoleisen alueen osalta kaavaehdotuksessa on sovitettu yhteen ja huomioitu alueen luonto- ja maisema-arvot ja maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Maanomistajien kohtuullisten rakentamismahdollisuuksien turvaamiseksi kaavaehdotuksessa esitettyjä rakennuspaikkoja ei poisteta. Alueen maisema- ja luontoarvot on otettu kaavaehdotuksessa huomioon rakennuspaikkojen sijoituksella sekä osoittamalla luontoarvoiltaan tärkeä alue luo-6-merkinnällä ja antamalla määräyksiä sen luontoarvojen huomioimisesta.</p> <p>Rakennuspaikat Petäjaniemessä on osoitettu nykyisen tien viereen maisemaan soveltuvasti puustoisien rinteiden yhteyteen maisemallisesti arvokkaan peltoalueen ja tärkeän näkymän reunalle moreeniselänteen reunalle. Rakennuspaikat eivät rajaudu suoraan luo-6-alueeseen vaan väliin jää peltoaluetta.</p> <p>Toista kaavaehdotusta valmisteltaessa on kaavaratkaisusta neuvoteltu ELY-keskuksen, Etelä-Pohjanmaan liiton, Seinäjoen museoiden ja kunnan kesken 13.2.2023. ELY-keskus totesi, ettei ole huolissaan Petäjaniemen rakennuspaikkojen vaikutuksista viitasammakkoon, mutta häiriövaikutuksia voi kohdistua lähinnä linnustoon, joiden lieventämiseksi luontoarvot tulee huomioida rannan käsittelyssä ja ruoppauksen ohjauksessa. Kaavan tullessa voimaan luo-6-alueen kaavamääräys velvoittaa huomioimaan alueen luontoarvot aluetta koskevissa suunnitelmissa ja toimenpiteissä. Linnustoarvojen säilyminen voidaan huomioida mm. rajaamalla mahdolliset ruoppaukset ja vesikasvillisuuden niitot pienialaisiksi ja siten, että linnuston potentiaalisia pesimäalueita menetetään mahdollisimman vähän sekä toteuttamalla toimenpiteet lintujen pesimäajan ulkopuolella. Kaavamääräyksen mukaan mahdollisista ruoppauksista tulee myös ilmoittaa ELY-keskukselle, jolloin ELY-keskus voi ohjata ruoppauksia.</p> <p>Kuortaneenjärven rantojen rakentamisen ohjaamisen kannalta Honkisaaren kaavoitus ei ole tarpeen. Honkisaaren alue ei sisälly käsiteltävänä olevan kaavaehdotuksen alueeseen.</p> <p><b>Ei muutosta kaavaehdotukseen.</b></p>

YKSITYISTEN MUISTUTUKSET

	Lähtettäjä	KNro	Muistutus (tiivistelmä)	Vastine	Muistutuksen kohteen sijainti
1		6-37 6-39	<p>Muistuttajat vaativat perusteltua muutosta Kuortaneen kunnalta lohkotilojensa kaavaehdotuksessa esitettyyn kaavamerkintään MY-3, joka estää kaikenlaisen rakentamisen. Kaavamerkinnän tulee olla RA-3. Vaatimus ei vaikeuta kaavan laatimista eikä ole ristiriidassa muiden kaavojen kanssa. Kaavamerkinnälle MY-3 ei ole maankäytöllisiä perusteita. Muistuttajat ovat toimittaneet Kuortaneen kunnalle ja kaavaehdotuksen laatijalle kaikki aikaisempiin tapahtumiin liittyvät aineistot, joissa esitetty argumentointi halutaan pitää edelleen voimassa. Kaavaehdotuksessa tuodaan MY-3-merkinnän perusteiksi ainoastaan emätilalaskelma ja vapaan rannan vaatimus. Kuortaneen kunnan tulee tutkia muistuttajien vaatimus kaavoittajana. MRL 37 § "Yleiskaavan hyväksyy kunnanvaltuusto." MRL 39 § "Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa."</p> <p><b>Perustelut</b> Kaavaehdotuksen emätilaoikeuslaskelma on virheellinen rakennuspaikkatulkinnan osalta. Lohkomisasiakirjoista käy selkeästi ilmi, että lohkomiset suoritettiin rakentamistarkoituksessa ja ne tulee huomioida emätilan rakennuspaikkalaskelmassa ensimmäisinä rakennuspaikkoina. Lohkomisasiakirja 1967: Maanmittausinsinööri K. Erkkilän merkintä; "Merkittiin, että tonteille c, e ja f aiotaan rakentaa ja on kyseessä huvilahaja-asutus maaseudulla ja tulee alue säilymään loma- ja virkistysalueena."</p> <p>Vaasan hallinto-oikeus; "Asiakirjojen mukaan Veneslahden tila 300-401-6-39 (kuten myös 300-401-6-37) on lohkottu rantarakennuspaikaksi vuonna 1967. Tila on kuitenkin jäänyt rakentamatta." "Poikkeamishakemuksen mukainen rakennuspaikka Koivumäen tila 300-401-6-37 (kuten myös 300-401-6-39) on merkitty kiinteistörekisteriin 7.3.1968."</p> <p>KHO 2018:82; Rakennuspaikka tarkoittaa rakentamiseen käytettävää aluetta. Maankäyttö- ja rakennuslaki ei kuitenkaan sisällä rakennuspaikan tarkkaa määritelmää, eikä rakennuspaikka välttämättä tarkoita samaa kuin kiinteistö. Maankäyttö- ja rakennuslain 131 §:n 1 momentissa rakennuspaikalla tarkoitetaan sekä sitovan tonttijaon mukaisia tontteja että muita rakennuspaikkoja.</p> <p>KKO 1992:43; Oikeusohjeen mukaan myös kantakiinteistön tulee täyttää mainitut vaatimukset rakennuspaikalle lohkomisen jälkeen. Esimerkiksi perintöön, testamenttiin tai ositukseen ei sovelleta maakaarta. Luetelluissa saannoissa, kuten myös määräalan lahjoituksen yhteydessä, toimitusinsinöörin tulee selvittää, onko määräala tarkoitettu rakennuspaikaksi.</p> <p>KML 20 §: Kiinteistöstä tai yhteisestä alueesta luovutettu tai emäkiinteistön omistajan osoittama määräala muodostetaan kiinteistöksi lohkomalla.</p> <p>KML 33 §, MRL 131 §</p> <p>Emätilalaskelmassa ei ole huomioitu lohkotiloja olemassa olevina rakentamattomina rakennuspaikkoina kuten olisi kuulunut. Maanomistajien oikeuksien näkökulmasta rakennuspaikkalaskelmassa on virhe.</p> <p>Vaasan hallinto-oikeus; "Poikkeamishakemuksen mukainen rakennuspaikka Koivumäen tila 300-401-6-37 (kuten myös 300-401-6-39) on merkitty kiinteistörekisteriin 7.3.1968. Asiakirjoista saatavan selvityksen mukaan samasta emätilasta oli näihin aikoihin lohkottu myös kolme muuta rantatilaa." "...kun poikkileikkajankohdan jälkeen erotetut tai rakennetut rakennuspaikat joka tapauksessa palautetaan laskennallisesti siihen emätilaan, josta lohkotilat on muodostettu."</p> <p>KHO 2016:119 "Jos emätilakiinteistön jäljellä olevaa rakennusoikeutta jaettaisiin muulla tavalla kuin lohkiinteistöjen muodostumisen aikajärjestyksessä, johtaisi tämä tilanteeseen, jossa lohkotila voisi hyödyntää emätilan rakennusoikeuden lohkomalla alueestaan</p>	<p>Kooste luonnosvaiheessa annetuista mielipiteistä ja vastineet niihin on esitetty kaavaselostuksen liitteessä 10 ja kooste ensimmäisessä ehdotusvaiheessa annetuista muistutuksista sekä vastineet niihin on esitetty liitteessä 15.</p> <p>Edellisen kaavaehdotuksen (2021) nähtävillä olon jälkeen suunnittelua on jatkettu Vasun ympäristössä tehokkaamman rakentamisen mahdollisuuksien selvittämiseksi. Kaavaehdotuksessa käytetty mitoitusarvo 8 rakennuspaikkaa/km on korotettu 9 rakennuspaikkaan/km. Tällä mitoitusarvolla mitoitusalueelle muodostuu kaksi uutta rakennuspaikkaa. Nämä muodostuvat emätiloille, joiden nykyinen rakentamistiheys on huomattavasti pienempi, kuin muilla alueen emätiloilla, mikä edistää näin emätilojen välistä tasapuolisuutta. Muistuttajien kiinteistöille 6:37 ja 6:39 rakennuspaikkoja ei muodostu mitoitusarvon huomattavallakaan korottamisella, koska kiinteistöjen emätilalla 6:27 on jo 8 rakennettua rakennuspaikkaa ja emätilan rakentamistiheys on 19,0 rakennuspaikkaa/km.</p> <p>Emätilaperiaate on oikeuskäytännössä useasti vahvistettu rantarakentamisen mitoitusmenetelmä, mm. korkeimman hallinto-oikeuden päätöksessä 2003:37 todetaan, että maanomistajien tasapuolisen kohtelun (ja kohtuullisten rakentamismahdollisuuksien turvaaminen) perustuvat perustuslakiin (PeL 6 § ja 15 §) sekä rakennuslain aikana vakiintuneeseen kaavoituskäytäntöön, jossa ranta-alueilla yhdenvertaisuus toteutuu ennen muuta emäkiinteistökohtaisesti.</p> <p>Muistuttajien kiinteistöjä ei voida huomioida mitoitustarkastelussa nykyisinä rakennuspaikkoina. Maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettu rakennuspaikka on ilman konkreettista rakennushanketta mahdollista muodostaa vain kaavoituksella. (KHO: 2016:211) Muistuttajien kiinteistöillä ei ole rakennusoikeuden osoittavaa kaavaa, eikä kiinteistöille ole myönnetty rakentamisen mahdollistavaa poikkeamis- tai rakennuslupaa. Kiinteistöä lohkottaessa tai perinnönjaossa ei ratkaista kiinteistön rakentamismahdollisuutta. Pelkän lohkomisen perusteella kiinteistöjä ei voida huomioida mitoitustarkastelussa nykyisinä rakennuspaikkoina. Muistuttajien kiinteistöjen lohkomisajankohdalla ei tällöin myöskään ole merkitystä rakennuspaikkojen tulkinnassa.</p> <p>Kiinteistömuodostamislaissa tarkoitettujen kiinteistötoimituksen ensisijaisena tehtävänä on määrittää maanomistajan omistukseen kuuluva alue. Rakentamisen edellytykset tutkitaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa menettelyssä. (KHO: 2016:211)</p> <p>Muistuttajien kiinteistöt on merkitty kaavassa osaksi laajaa MY-3-aluetta, koska ne liittyvät Vasuniemen metsäalueeseen, jolla on valtakunnallisesti arvokkaan kulttuurimaisema-alueen maisematiloja rajaavaa vaikutusta sekä järven suuntaan että Länsirannantien varren peltoalueiden suuntaan. Kaava mahdollistaa muistuttajien kiinteistöjen käyttämisen kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla metsätalouteen.</p> <p><b>Ei muutosta kaavaehdotukseen.</b></p>	

uusia rakennuspaikkoja. Maanomistajien oikeuksien näkökulmasta tämä ei olisi tasa-  
puolista. Mitoituksen mukainen emätilakohtainen rakennusoikeus ylittyisi, jos raken-  
nusoikeus siirtyisi lohkomalla myöhemmin lohkoille kiinteistöille, kun maanomista-  
jien tasavertainen kohtelu edellyttää rakennusoikeutta myös aikaisemmin lohkoille  
kiinteistöille. Maanomistajan kannalta oikeudenmukaisin tapa on jakaa jäljellä olevaa  
rakennusoikeutta emätilaperusteisesti lohkoilajien muodostumisajankohdan mukai-  
sessa aikajärjestyksessä."

"Suomen perustuslain 6 §:stä ilmenevää yhdenvertaisuusperiaatetta on sovellettava  
myös maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa kaavoituksessa ja harkittaessa edel-  
lytyksiä poiketa tapauskohtaisesti kaavoitusvelvollisuudesta. Periaate, jonka toteutu-  
mistapa viime kädessä riippuu kulloinkin kysymyksessä olevasta kaavamuodosta,  
edellyttää muun ohella, ettei alueiden omistajia aseteta toisistaan poikkeavaan ase-  
maan, ellei siihen ole maankäytöllisiä perusteita. Yhdenvertaisuusperiaate edellyttää,  
ettei yhdelle maanomistajalle sallita niin tehokasta rakentamista, että kaavoituksessa  
välttämättä osoitettavat kadut, puistot ja muut yleiset alueet jouduttaisiin sijoitta-  
maan muiden maanomistajien alueille. Harkinnassa on otettava huomioon vaikutuk-  
set paitsi toisten emätilojen myös samasta emätilasta muodostettujen muiden lohko-  
tilojen rakentamismahdollisuuksiin tulevassa kaavoituksessa. Tämän ohella kaavoi-  
tukseen on jätettävä suunnitteluväli. Kunnalla on maankäyttö- ja rakennuslain 20  
§:n 1 momentti huomioon ottaen harkintavaltansa ja perustuslain 15 §:n rajoissa  
oikeus päättää kaavoitusperiaatteista ja siitä, millainen suunnitteluväli kaavoitusta  
varten on tarpeen."

Kuortaneen kunta. Eero Vasumäen poikkeuslupahakemus (Veneslahti 300-401-6-39)

"Kunnan rakennuslautakunta on 3.3.1976 antamassaan lausunnossa todennut alu-  
eella olevan ennestään runsaasti vapaa-ajan asuntoja ja lausuntonaan suhtautuu kiel-  
teisesti rakennustoimenpiteeseen. Rakennustoimenpidettä puoltavana asiasta on to-  
dettu, että tilaan on lainhuuto saatu vuonna 1968. Kunnanhallitus asiasta kes-  
kusteltuaan päätti yksimielisesti lausuntonaan rakennuslautakunnan edellä olevasta  
lausunnosta poiketen puoltaa anotun poikkeusluvan myöntämistä anojalle, koska lain-  
huuto tilaan on saatu jo vuonna 1968 ja tila on muodostettu anojan kotitalasta."

Kuortaneen kunta on kuitenkin myöntänyt rakennusluvan lohkoille 300-401-6-80  
vuonna 1992. Vapaa rantaviiva on tällöin jäänyt lähes yksinomaan muistuttajien loh-  
kotoille ja emätilalaskelman mukainen rakentaminen ylittynyt. Menettelyä ei muistut-  
tajien mukaan voi pitää maanomistajien tasapuolisena kohteluna.

Vapaan rantaviivan ja rakentamattoman alueen vaatimus kohdistuu yksinomaan  
muistuttajien lohkoille eikä sitä sellaisenaan voi pitää oikeudenmukaisena. Perustus-  
laki 15 §

MRL 43 §: Lupaa rakennuksen rakentamiseen ei saa myöntää siten, että vaikeutetaan  
yleiskaavan toteutumista. Lupa on kuitenkin myönnettävä, jos yleiskaavasta johtu-  
vasta luvan epäämisestä aiheutuisi hakijalle huomattavaa haittaa eikä kunta tai, mil-  
loin alue on katsottava varatuksi muun julkisyhteisön tarkoituksiin, tämä lunasta alu-  
etta tai suorita haitasta kohtuullista korvausta (ehdollinen rakentamisrajoitus). Yleis-  
kaavassa voidaan erityisellä määräyksellä kieltää käyttämästä rakennustoimintaan  
tarkoitettua aluetta enintään viiden vuoden aikana muuhun rakentamiseen kuin maa-  
talouden ja muiden siihen verrattavien elinkeinojen tarpeita varten (määräaikainen  
rakentamisrajoitus). Tässä pykälässä säädetyistä rajoituksista johtuvasta lunastus- ja  
korvausvelvollisuudesta säädetään 101 §:ssä ja rakentamislain 54 §.

MRL 73 §: Laadittaessa yleiskaavaa tai asemakaavaa (ranta-asemakaava) pääasiassa  
loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueelle on sen lisäksi, mitä yleis- tai asema-  
kaavasta muutoin säädetään, katsottava, että: 1) suunniteltu rakentaminen ja muu  
maan käyttö sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön; 2) luonnonsuojelu,  
maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä ve-  
sistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet otetaan muutoinkin huomioon; sekä 3)  
ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta. Laadittaessa kaavaa

	<p><i>alueelle, johon kuuluu olemassa olevaa kyläaluetta, ei kyläalueella sovelleta mitä 1 momentin 3 kohdassa säädetään edellyttäen, että virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys otetaan huomioon.</i></p> <p>MRL 101 §: <i>Jos maa asemakaavassa tai 43 § 2 momentissa tarkoitetun määräyksen nojalla yleiskaavassa on osoitettu käytettäväksi muuhun tarkoitukseen kuin yksityiseen rakennustoimintaan eikä maanomistaja sen vuoksi voi kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla käyttää hyväkseen aluettaan, kunta tai, jos alue on kaavassa tarkoitettu tai osoitettu valtion tarpeisiin, tämä on velvollinen lunastamaan alueen tai suorittamaan haitasta korvauksen. Kohtuullista hyötyä arvioitaessa otetaan huomioon yleiskaavasta tai ranta-asemakaavasta maanomistajalle johtuva hyöty. Lunastus- tai korvausvelvollisuus ei koske 75 §:ssä tarkoitettua yhteiskäyttöaluetta, 91 §:ssä tarkoitettua aluetta, 93 §:ssä tarkoitettua yleisen tien tiealuetta eikä 94 §:ssä tarkoitettua katualuetta. Tässä momentissa tarkoitettu lunastus- tai korvausvelvollisuus voi koskea maa- ja metsätaloutta varten osoitettua aluetta vain, jos kaavassa on asetettu sen käyttöä koskevia erityisiä rajoituksia. (Rajoittaa MRL 72 §)</i></p> <p><b>Erityistä huomioitavaa kaavamerkinnän muuttamiseksi</b></p> <p>Kaavaehdotuksen merkintä MY-3 ja rantarakentamista säätelevä MRL 72 § tekevät yhdessä kaiken rakentamisen mahdolliseksi lohkotiloilla ja estävät siten maanomistajia käyttämästä aluettaan kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla. Muistuttajien lohkotiloja tulee edellä esitettyjen lakien, eri oikeusasteiden päätösten ja -käytänteiden mukaan käsitellä olemassa olevina rakennuspaikkoina. Lohkotilojen tulee sisältyä rakennuspaikkalaskelmaan ja mahdollinen ylitys tulee hyväksyä kunnan aikaisemmin tekeminä virheellisinä päätöksinä. Emätilalaskelmaan perustuva kaavaehdotuksen merkintä MY-3 asettaa lohkotilojen omistajat maanomistajina eriarvoiseen asemaan muihin emätiloista erotettuihin rakennuspaikkoihin nähden. Rakennusoikeutta kaavoituksella määritettäessä tulee huomioida lohkotilojen samanarvoinen soveltuvuus rakentamiseen kuten viereisten rantarakennuspaikkojen, joille kaavaehdotuksen mukaisesti lisätään rakennusoikeutta.</p> <p>Kaavaehdotuksen merkintä MY-3 antaa emätilalle mahdollisuuden rakentaa lohkotilojen rajan tuntumaan siten, että maininta yhtenäisestä peltoalueesta on merkitykseltön. Lohkotilojen kaavamerkinnälle ei ole maankäytöllisiä perusteita.</p> <p>Vapaan rannan vaatimusta ei tule esittää ainoastaan muistuttajien lohkotilojen osalle. Yleisen käytännön mukaan kaavoituksessa rakentamaton alue osoitetaan yhtenäisenä alueena, jolloin tarkastellaan kaava-aluetta kokonaisuutena. Kaavoituksessa tulee huomioida koko kaavoitettavan alueen rakentuneisuus ja kylämaiseman lohkotilat huomioiva rantarakentaminen, joka käy ilmi kaavakartasta. Mikäli kaavaehdotuksen merkintä MY-3 jätetään voimaan, tulee kunnan lunastaa lohkotilat erikseen sovittavalla tavalla.</p> <p>KHO 2016:211; Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan maankäytön suunnittelun tulee lähtökohtaisesti tapahtua kaavalla. Kyseisen lain 72 § 1 momentissa tarkoitettulla kaavalla voidaan rantavyöhykkeelle osoittaa rakennuspaikkoja, jotka ovat olemassa kaavan mukaisina myös rakentamattomina. Tällöin rakennuslupa voidaan myöntää suoraan voimassa olevan kaavan perusteella.</p> <p>Päätösvalta ja vastuu kaavoituksesta on Kuortaneen kunnalla.</p>		
--	--	--	--

2

11-66  
11-52  
11-68

Ensisijaisesti allekirjoittajat esittävät neljää rantarakennuspaikkaa rantavyöhykkeelle kiinteistöille 11-68, 11-66 ja 11-52, kuten mitoitus mahdollistaa. Pitävät tätä yhdenvertaisuuden ja maanomistajien oikeudet parhaiten turvaavana ratkaisuna. Alueen pitkältä ajalta tuntevina pitävät kaavoitukseen otettuja näkökulmia mm. alueen luontoarvoihin ja maisema-arvoihin liittyen osittain virheellisinä. Pyytävät ottamaan huomioon tässä muistutuksessa ja kaavoituksen aikaisemmissa ehdotus- ja luonnosvaiheen muistutuksissa mainitut perusteet. Pitävät siis aikaisempien muistutusten ja mielipiteiden kannanotot voimassa (liitteet 1-3).

Toissijaisesti maanomistajat pitävät ehdotuksen kahta rantarakennuspaikkaa (RA-2) kiinteistöille 11-66 ja 11-52 äärimmäisenä miniminä ja kompromissina, josta ei ole jonkinasteisen yhdenvertaisuuden toteutumisen ym. vuoksi mahdollista enempää joustaa.

Pyytävät joka tapauksessa ottamaan huomioon uusimman tiedon viitasammakkoihin liittyen luo-6-alueen rajauksessa ja rakennuspaikkojen määrässä sekä sijainnissa. Luo-6-alueen eteläinen osa on uuden viitasammakkotiedon mukaan tarpeeton ja alueen tulisi rajoittua vain pohjoisempaan osaan ns. luhtapelloille ja niiden länsipuolella olevaan kaislikkoon, joka on linnustolle merkittävämpi alue.

Kooste luonnosvaiheesta annetuista mielipiteistä ja vastineet niihin on esitetty kaavaselostuksen liitteessä 10 ja kooste ensimmäisessä ehdotusvaiheesta annetuista muistutuksista sekä vastineet niihin on esitetty liitteessä 15.

ELY-keskus ja luontoyhdistykset ovat huomauttaneet Petäjäniemen pohjoispuolelle osoitetun kahden rakennuspaikan vaikutuksista luo-6-alueen luontoarvoihin, ja luontoyhdistykset ovat vaatineet niiden poistamista kaavasta.

Toista kaavaehdotusta valmisteltaessa on kaavaratkaisusta neuvoteltu ELY-keskuksen, Etelä-Pohjanmaan liiton, Seinäjoen museoiden ja kunnan kesken 13.2.2023. ELY-keskus totesi, että kaavaehdotuksen edellisen nähtävillä olon jälkeen on saatu lisätietoa ruoppausten vaikutuksesta viitasammakkoihin, eikä ELY-keskus enää ole huolissaan Petäjäniemen rakennuspaikkojen vaikutuksista viitasammakkoon. Häiriövaikutuksia voi ELY-keskuksen mukaan kohdistua lähinnä linnustoon, joiden lieventämiseksi luontoarvot tulee huomioida rannan käsittelyssä ja ruoppausten ohjauksessa. Kaavan tullessa voimaan luo-6-alueen kaavamääräys velvoittaa huomioimaan alueen luontoarvot aluetta koskevissa suunnitelmissa ja toimenpiteissä. Linnustorvojen säilyminen voidaan huomioida mm. rajaamalla mahdolliset ruoppaukset ja vesikasvillisuuden niitot pienialaisiksi ja siten, että linnuston potentiaalisia pesimäalueita menetetään mahdollisimman vähän sekä toteuttamalla toimenpiteet lintujen pesimäajan ulkopuolella. Kaavamääräyksen mukaan mahdollisista ruoppauksista tulee myös ilmoittaa ELY-keskukselle, jolloin ELY-keskus voi ohjata ruoppauksia.

Luo-6-alueen rajaukset perustuvat kaavan luontoselvitykseen. Luo-6-alueilla on linnuston levähtämiseen ja pesimiseen soveltuvia alueita sekä viitasammakoiden todettuja ja potentiaalisia lisääntymispaikkoja.

Kaavaehdotuksessa on jo sovitettu yhteen ja huomioitu alueen luonto- ja maisema-arvot ja maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Maanomistajien kohtuullisten rakentamismahdollisuuksien turvaamiseksi kaavaehdotuksessa esitettyjä rakennuspaikkoja ei poisteta, mutta myöskään maanomistajan esittämä rantarakennuspaikkojen lisäys ei ole perusteltua alueen luonto- ja maisema-arvot sekä ranta-alueen laaja-alainen tulvaherkkyys huomioiden.

**Ei muutosta kaavaehdotukseen.**

