



21.10.2016

Säkylän kunta
Kunnanhallitus
kirjaamo@sakyla.fi

Viite: lausuntopyyntö 16.9.2016

Vähäsäkylän asemakaavan muutos korttelit 271 ja 272, ehdotusvaihe

KAATAHANKE

Suunnittelualue sijaitsee Säkylän kuntakeskuksen välittömässä läheisyydessä. Suunnittelualue rajoittuu pohjoisessa Rantatiehen ja etelässä Pyhäjärveen. Suunnittelualueen lähiympäristö on rakennettua.

Kaavoitustyön tarkoituksena on tutkia mahdollisuutta osoittaa yksi uusi erillispientalojen (AO) rakennuspaikka suunnittelualueelle. Ehdotusvaiheessa suunnittelualueen rakennuspaikkojen rakennusoikeuksia on esitetty nostettavaksi pääosin 300 kerrosneliömetriin erillispientalojen (AO) rakennuspaikkaa kohti.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) on antanut edellisestä kaavaehdotuksesta lausuntonsa 8.12.2015.

ELY-KESKUKSEN KANNANOTOT

Suunnittelualueen pienipiirteisellä ja vaihtelevan ikäisellä rakennuskannalla voidaan katsoa olevan maisemallista, kyläkuvallista ja asutushistoriallista arvoa.

Kaavaehdotuksessa on lisätty alueen rakennusoikeutta. ELY-keskus katsoo, että rakennusoikeuden lisääminen asemakaavassa edellyttäisi myös tarkempaa suunnittelua ja rakentamisen ohjaamista asemakaavassa, jotta alueen luonne, maisemalliset arvot ja näkymät järvelle voisivat säilyä. Kaavaehdotuksessa ei lausunnoista huolimatta ole rakentamisen tarkempaa ohjausta, edes rakennusaloilla, viety eteenpäin. Kaavamääräyksiin sisältyvää yleismääräystä ei tällaisella alueella voida pitää riittävänä. Yleismääräys ei anna kokonaiskuvaa alueen tulevasta kehityksestä. Myöskään kulkuyhteyksien osoittamista kaavanmuutosalueen pysyvän asumisen rakennuspaikoille edelleen

vain ajoyhteyksinä ei voida pitää hyvänä ratkaisuna. Kulku asema-
kaavan mukaisille rakennuspaikoille pitäisi pääasiassa järjestää
katuyhteyksinä.

ELY-keskus esittää suunnittelun jatkamista rakentamisen tarkemman
ohjauksen osalta.

Muilta osin ELY-keskuksella ei ole aihetta lausua kaavanmuutoksesta.

Yksikön päällikkö

Anna-Leena Seppälä

Ylitarkastaja

Tuomo Knaapi

Lisätietoja asiasta antaa tarvittaessa Tuomo Knaapi

Puhelin 0295 022880

TIEDOKSI sähköpostilla

tarmo.saarinen@sakyla.fi

kirjaamo@satakunta.fi

liisa.nummelin@pori.fi



Säkylän kunta
Kunnanhallitus
Rantatie 268
27800 Säkyä
tarmo.saarinen@sakyla.fi

SÄKYLÄN KUNTA		
Saapumispvm	No	Diaaritunnus
19.10.2016	363/14	91.413

Kaavan laatija:
Pasi Lappalainen, Nosto Consulting Oy
pasi.lappalainen@nostoconsulting.fi

Viite: Lausuntopyyntö 15.9.2016

LAUSUNTO SÄKYLÄN VÄHÄSÄKYLÄN ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN EHDOTUKSESTA

Kaavahanke

Suunnittelualue sijaitsee Säkylän kuntakeskuksen välittömässä läheisyydessä. Suunnittelualue rajoittuu pohjoisessa Rantatiehen ja etelässä Pyhäjärveen.

Kaavaselostuksen mukaan kaavoitustyön tarkoituksena on tutkia mahdollisuutta osoittaa yksi uusi erillispientalojen (AO) rakennuspaikka suunnittelualueelle Rantatien läheisyyteen sekä parantaa muutettavan asemakaavan maa- ja metsätalousalueella (M-1) olevan ajo-yhteyden linjausta. M-1 -alueen maankäyttö arvioidaan kaavamuutoksessa uudelleen.

Kannanotot

Satakuntaliitto on esittänyt edellisessä ehdotusvaiheessa (17.11.2015) tarkennuksia pohjavesialuetta koskeviin kaavamääräyksiin. Nämä kannanotot on otettu huomioon ja Satakuntaliitolla ei ole Satakunnan maakuntakaavan perusteella lausunnolla olevasta asemakaavan muutoksesta enää huomautettavaa.

SATAKUNTALIITTO


Päivi Liuska-Kankaanpää
alueiden käytön johtaja


Anne Nummela
maakuntainsinööri

Tiedoksi: Varsinais-Suomen ELY-keskus: Tuomo Knaapi
Satakunnan Museo: Liisa Nummelin, Leena Koivisto

Satakunnan Museo

16.11.2015

Säkylän kunta
Kunnanhallitus
Rantatie 268
27800 SÄKYLÄ

SÄKYLÄN KUNTA		
Seapumispvm	No	Diiaartunnus
20.10.2016	363/17	41. 413

Viite

Lausuntopyyntönnö 15.9.2016

Asia

Vähäsäkylän kortteleiden 271 ja 272 asemakaavan muutoksen uusi ehdotus, päivätty 27.7.2016

Säkylän kunta on pyytänyt Satakunnan Museon lausuntoa asiakohdassa mainitusta asemakaavan uudesta muutosehdotuksesta. Kaavamuuotosalue käsittää kaksi korttelia Säkylän kuntakeskuksen reunalla. Korttelit sijoittuvat Pyhjärven rantavyöhykkeelle. Alue on pääosin ennestään rakennettua. Kaavamuutoksen tarkoituksena on osoittaa yksi uusi erillispientalon rakennuspaikka asemakaavan nykyiselle maa- ja metsätalousalueelle, Rantatien varrelle.

Satakunnan Museo on jo ensimmäisestä kaavaehdotuksesta antamassaan lausunnossa todennut alueen kulttuuriympäristön arvot, eikä enää uudelleen toista niitä tässä lausunnossa. Tuossa lausunnossa museo toi esiin pettymyksensä Vähäsäkylän ensimmäiseen, vuonna 2005 laadittuun asemakaavaan ja sen ohjauksen vähäisyyteen pienipiirteisessä ympäristössä. Alueella kaavan mukaisesti tapahtunut uudisrakentaminen on ainakin osittain osoittautunut melko voimakkaasti Vähäsäkylän perinteisestä rakennustavasta poikkeavaksi. Asemakaavan muutoksen osalta museo puuttui rakennusoikeuden tarpeettomaan lisäämiseen muutoksen alaisilla tonteilla. Sen sijaan museo piti kaavassa osoitettua uutta rakennuspaikkaa mahdollisena, mutta toivoi yksityiskohdaisempia uudisrakentamista ohjaavia määräyksiä.

Uudessa kaavamuuotos ehdotuksessa museon kommentteja ei kuitenkaan ole huomioitu. Rakennusoikeutta ei ole vähennetty (300 > 200 kam) korttelin 271 tonteilla 8, 11 ja 12. Pientä lisäystä sen sijaan oli tehty rantatontin 271-14 rakennusoikeuteen (100 > 120 kam). Kokonaan uudella tontilla 272-2 rakennusoikeutta on kylläkin vähennetty (200 > 150 kam). Museon toivomaa konkreettisempaa rakentamisen ohjausta asemakaavan muutokseen ei kuitenkaan ole liitetty. Kaavan yleismääräyksissä kyllä todetaan, että alueelle tulee laatia rakentamistapaohje. Tuollaista ohjetta ei asemakaava-aineistoon kuitenkaan ole liitetty.

Satakunnan Museolla ei ole uutta huomautettavaa Vähäsäkylän kortteleiden 271 ja 271 asemakaavan muutoksesta, vaan Museon aiempi 16.11.2015 päivätty lausunto ensimmäisestä asemakaavaehdotuksesta tulee edelleen ottaa huomioon kaavaa työstettäessä.

Satakunnan Museo

Museonjohtaja

Tutkija



Juhani Ruohonen



Liisa Nummelin

SÄKYLÄN KUNTA		
Saapumispvm	Numero/vuosi	Diaaritunnus
15.9.16	363/14	4.413

Säkylän kunnanhallitukselle.

Asia: Vähäsäkylän kaavamuutosehdotus.

Pyydän kohteliaimmin, että esilläolevassa kaavamuutosehdotuksessa korttelin 272 tontti n:o 2 ja korttelin 271 tontti n:o 8 välinen viheralue poistetaan. Perustelu: Allekirjoittaneen omistamalle maa-alueelle on ilman tätäkin viheraluetta sijoitettu jo tarpeeksi viheraluetta muihin maanomistajiin verrattuna.

Samalla ehdotan, että korttelin 271 tonttien n:ot 8 ja 11 välinen viheralue levennetään 5 m leveäksi, mikä mahdollistaa korttelin 271 tonteilla n:ot 9, 10 ja 14 sijaitseville kiinteistöille merkityn ajoyhteyden saattamiseksi ajokelpoiseksi hälytysajoneuvoille, kuten laki edellyttää. Tämänhetkinen tilanne ei vastaa lain edellytyksiä, sillä tieyhteys on tällä kohtaa kapeampi kuin muissa kohdin ja jyrkät mutkat estävät isompien ajoneuvojen esim. paloauto liikennöimisen.

Kunnioittaen.

Kauniaisissa 14, päivänä syyskuuta 2016.



Lasse Heikkilä

Tohtorinkuja 6 D

02700 Kauniainen

SÄKYLÄN KUNTA		
Saapumispvm	No	Diaritunnus
18.10.2016	363/17	91.413

Säkylän kunnanhallitukselle

Asia: Vähäsäkylän asemakaavan muutos, korttelit 271 ja 272

Säkylän kunnanhallituksen 12.9.2016 nähtäville asettamassa Vähäsäkylän kaavan muutosehdotuksessa esitetään korttelin 271 kaikkien alueen kiinteistöjenomistajien alueen tonttien rakennusoikeutta lisättäväksi vähintään 20% paitsi omistamamme Jalavan kiinteistön (rno 1,75) osalta. Kiinteistönomistajien tasapuolisen kohtelun varmistamiseksi esitämme että rakennusoikeuden lisäämisestä luovutaan kaikkien kiinteistöjen osalta tai sitten, jos rakennusoikeuden lisäämisestä ei voida luopua, meidän kiinteistölle annetaan rakennusoikeutta 20 neliömetriä lisää eli tonttimme rakennusoikeudeksi tulee 140 neliömetriä.

Tampereella 15.10.2016



Risto Raiko



Ulla Wärrä-Raiko

osoite:

Papinkatu 16 B 30, 33200 Tampere

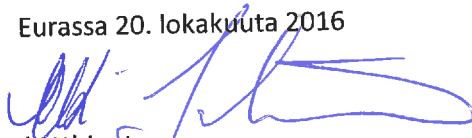
Säkylän kunnanhallitus
Rantatie 268
27800 Säskylä

SÄKYLÄN KUNTA		
Saapumispvm	No	Diaaritunnus
21.10.2016	363/14	41.413

MUISTUTUS VÄHÄSÄKYLÄN ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN EHDOTUKSEEN KOSKIEN KORTTELEITA 271 JA
272

Muistutuksena esitän, että omistamalleni rakennuspaikalle nro 14 korttelissa 271 merkitty ajoyhteys (ajo-merkintä) merkitään asemakaavan jatkovalmistelussa kaikilta osin riittävän levyisenä (noin 5 metriä) varauksena asemakaavakarttaan sekä asemakaavamerkintöihin ja – määräyksiin, jotta ajoyhteyden kunnossapito kuin myös raskaan ajoneuvon pääsy rakennuspaikalle olisi mahdollista ympäri vuoden.

Eurassa 20. lokakuuta 2016


Antti Jantunen

SÄKYLÄN KUNNANHALLITUS

Rantatie 268

27800 Säkylä

SÄKYLÄN KUNTA		
Saapumispvm	No	Diagrammus
20.10.2016	363/14	41.413

Oheisena muistutuksemme Vähäsäkylän asemakaavan muutoksesta korttelit 271 ja 272.

Muistutus sivut 1 - 8 ✓

Liitteet 1 - 5 + 1 erillisiite ✓

=====

VÄHÄSÄKYLÄN ASEMAKAAVA

Vähäsäkylen nykyinen asemakaava on vuodelta 2005. Kaavan laatijana oli Jukka Liikari, jolla oli tietämystä ja tuntemusta koko Vähäsäkylen alueesta.

Nyt kyseessä olevalle kohteelle 272/2 maanomistaja esitti vuonna 2004-2005 150m² rakennusoikeutta.

Kaavoittajan vastine tähän oli:

"Kellarin paikka on nykyisin asuinrakentamaton ja kooltaan erittäin niukka, joten alue ei ole realistinen, maisemallisesti katsoen tai tasapuolisesti arvioiden sopiva asuinrakennuspaikka. Näin merkittävän (150m²) uudisrakennusoikeuden esittäminen ei vastaisi aluekokonaisuuden luonnetta".

AO-tontti ei siis toteutunut. Kaavoittajan näkemys niin tästä tontista kuin viereisistä alueistakin oli saada viheraluetta tiiviin vanhan rakennuskannan yhteyteen. Meidän muiden maanomistajien osalta tuo VP-alue toteutettiin. Liikari tunsikin koko Vähäsäkylen kaava-alueen eli kannanotto perustui puhtaasti ja aidosti ammatilliseen näkemykseen koko kylänäkymää kunnioittaen.

Kaikkien yhteinen intressi oli saada kaava ilman valituksia hyväksytyksi ja se pystyttiinkin sitten toteuttamaan, kun kaavoittaja teki nyt kyseessä olevan tontin kohdalla kompromissin. Alueesta tuli M-1 eli maa- ja metsätalous. Samalla myös meidän tontistamme osa tuli M-1 alueeksi, koska kaavoittaja kohteli kaikkia kiinteistön omistajia tasapuolisesti ja tasa-arvoisesti. Koska toteutus oli sama kaikkien kohdalla, ei ollut mitään syytä aiheuttaa ristiriitoja sen paremmin kunnan kuin naapurinkaan kanssa, joten hyväksyimme sen. Siitä meille ei ole ollut mitään haittaa. (Kaavoittaja Lappalaisen ehdotuksessa ei sitten toteudu tuo tasapuolisuus ja tasa-arvo, kuten myöhemmin tässä muistutuksessa todetaan.)

Kysyimme silloin Liikarilta, mitä eroa on tässä tapauksessa VP-alueella ja M-1 alueella. Sain sähköpostitse seuraavan vastauksen, "M-aluevarausmerkintä on tuolle alueelle luontevampi, koska ko. alueella on talousrakennuksia (kellari ja 2 aittaa). Jos alueen osoittaa VP-alueena, rakennuksille pitäisi osoittaa rakennusala ja rakennusoikeus kerrosneliömetreinä=todeta nykytilanne eikä osoittaa lisärakennusoikeutta. MAANOMISTAJAN KANNALTA M-1 ALUETTA KUNTA EI VOI LUNASTAA, VP-ALUEESSA OLISI LUNASTUSMAHDOLLISUUS.

M-1 maa- ja metsätalousalue tarkoittaa, että alueella olevia rakennuksia saa käyttää ja korjata tarkoituksessaan ja laajuudessaan, mutta alueella ei ole uudisrakennusoikeutta.

Koska päätösvalta kaavoituksessa on kunnalla, se olisi voinut valita myös näistä kahdesta vaihtoehdosta (AO tai VP) jo silloin toteutettavaksi toisen, jos olisi nähnyt asiat eri tavalla kuin kaavoittaja. Silloin kaavoitus toteutettiin aidosti kokonaisuutta korostaen.

Näin elettiin aina vuoteen 2010 asti, jolloin kunta alkoi toteuttamaan uutta liikealuetta Rantatien pohjoispuolella.

Liikealueen maanhankintakaupat ovat perusteena, kun nyt kyseessä olevaa kaavoitustyötä on lähdetty toteuttamaan.

Vaikka kaavamuutoksen kohteena oleva tontti ei ole miltään osin yhteydessä liikealueeseen, kunta on kytkenyt sen liikealueen kauppoihin yhden maanomistajan hyväksi.

Maanhankintakauppojen neliöhinnosta ilmenee, että kunnan sopima ja kustantama kaavoitus ei ole vaikuttanut alentavasti määräalan ostohintaan, vaan on päinvastoin huomioitava lisähintana.

Ensimmäinen maanhankintakauppa tehtiin 2009, jolloin kunta osti liikealueen keskeltä määräalan hintaan Z,zz eu/m².

Toisen maanhankintakaupan teki liikeyritys AAA vuonna 2010. Määräala on kunnan hankkiman alueen länsipuolella. Kauppa syntyi hintaan $Z,zz + 40\%$ eu/m².

Kolmannen maakaupan teki sama liikeyritys AAA myös 2010, jolloin osti määräalan liikealueen itäpuolelta. Tämä määräala ei ole yhteydessä liikeyrityksen ensimmäiseen määräalahankintaan, vaan välissä on kunnan ostama määräalue. Tämä kauppa toteutui $ZZ,zz + 100\%$ eu/m². (eli tuplahinta)

Seuraavaksi tehtiin maanvaihto kunnan ja liikeyritys AAA välillä, jolloin liikeyritys sai parhaan liikepaikan tältä alueelta. Liikeyrityksen määräalan lopulliseksi hinnaksi tuli $Z,zz + 40\%$ eu/m² eli sen minkä oli ensimmäisestäkin kaupasta maksanut.

Viimeisen kaupan teki kunta, jonka osti kaksi erillistä määräalaa liikealueen itäiseltä puolelta. Hinnaksi tuli $Z,zz + 400\%$ eu/m²

Myyjille toteutuneet kauppahinnat olivat Z,zz eu/m², $Z,zz + 40\%$ eu/m² ja $Z,zz + 135\%$ eu/m².

(esim. jos $Z,zz = 1,00$ eu/m², niin $Z,zz + 135\% = 2,10$ eu/m². kaupan kohteena olleet määräalat olivat yli 20.000m² jokaisessa kohteessa.)

Kiinteistökauppakirjassa, jonka yhteydessä kaavoituksesta on sovittu, ei ole mainintaa mistään lisäehdosta.

Päinvastoin, siinä mainitaan että määräala myydään kiinnityksistä ja muista sopimusperusteisista rasitteista vapaana.

Kaikkien kauppojen kohteena oli raakamaa, rinnakkaiset toisiinsa liittyvät määräalat ja samantasoiset maapohjat, joten hintavertailussa näiden ei pitäisi vaikuttaa merkittäviin m²-hintaeroihin?

Koska kunta kustantaa kaavoituksen, prosentteina esitetyt hinnat nousevat eräissä kaupassa yhä korkeammaksi. Pelkästään kaavoittaja on jo tähän mennessä veloittanut kunnalta työstään yli 7500 euroa. Lisäksi kaavoitettu AO-tontti olisi täysin eriarvoinen kuin M-1 alue.

Mielestämme maanhankintakaupat olisi pitänyt tehdä NORMAALEINA KAUPPOINA kaikkien myyjien/ostajien kanssa. Ei kytkettynä mitään muuta siihen. Liikeyrityksen kanssa tehty maanvaihtokauppakin oli luultavasti ennakkoon sovittu, jotta maanhankintakaupoissa päästiin eteenpäin. Vielä erikoisuutena oli huomattavat m²-hint erot samanlaisesta maapohjasta. Kaiken päälle sitten vielä tämä käsittelyssä oleva ulkopuolisen alueen kaavamuutoksen kytkentä kauppoihin.

Vastaavasti sama pätee kaavoitukseen, jos joku haluaa tehdä KAAVAMUUTOKSEN, se pitäisi toteuttaa NORMAALILLA TAVALLA täysin omana asianaan ja hakijan kustantamana, kun kysymyksessä on yksityisomistus.

Jos kunnan toiminta olisi ollut avointa ja läpinäkyvää, ei syntyisi edes epäilyjä asioiden oikeasta hoidosta. Nyt tehtiin merkittäviä päätöksiä jopa suullisesti, vaikka asia koski muitakin kuin läsnä olleita.

Summa summarum, kaiken edellä olevan pohjalta on pakko ihmetellä kunnan toimintaa toteuttaessaan maanhankintaa liikealueelta. Päämäärään oli päästävä lähes pakonomaisesti. Kritiikkimme tältä osin siis kohdistuu kuntaan, ei maanomistajiin.

=====

SUORA LAINAUS KUNNANHALLITUKSEN PÖYTÄKIRJASTA:

KAATMK/19 16.9.2014 : Uuden liikealueen maanhankintakauppojen yhteydessä on sovittu, että kunta kaavoittaa liikealueen kohdalla Rantatien eteläpuolella sijaitsevaa aluetta siten, että mm. tiejärjestelyt sujuisivat nykyistä paremmin. Alue on Vähäsäskylän asemakaava-aluetta. Kunnanjohtaja ja tekninen johtaja ovat alustavasti tarkastelleet aluetta ja päättäneet valmistella kaavoitusta.

Tämä on ilmeisesti ainoa dokumentoitu tieto koko sovitusta asiasta. Mitä on aikanaan sovittu, siitä ei ole olemassa mitään kirjallista tietoa, ei edes neuvottelumuistiot. Tämä tarkoittaa, että kaavoitustyötä on lähdetty viemään avoimen valtakirjan perusteella eli muutoksen hakija on voinut esittää kaikki toiveensa rajoituksetta kaavoittajalle ja kunnan kustannuksella koko muutostyö.

Oletimme, että tällainen kaavamuutoskin perustuisi aina johonkin dokumentoituun sopimukseen, joko kauppakirjaan tai erilliseen/viralliseen kirjalliseen sopimukseen, kun yksityinen myyjä/hakija on kyseessä. Saamamme tiedon mukaan sopimuksen on neuvotellut kunnanjohtaja yhdessä silloisen valtuuston puheenjohtajan kanssa eikä siitä ole tehty mitään edellä mainittua asiakirjaa.

Kaavatoimikunnalle esitetty "mm. tiejärjestely" ei kerro kaavatoimikunnalle mistä on todella sovittu maanhankintojen yhteydessä.

Kunta ei myöskään kaavoittajan kanssa ole tehnyt mitään kirjallista toimeksiantoa, kaavoittajan tehtävänä oli yksiselitteisesti kaavoittaa ko. M-1 alueelle yksi asuntotontti (AP). Se käy ilmi heti kaavoittajan ensimmäisestä esityksessä kunnanhallitukselle "yhden asuinrakennustontin lisäys". Samassa yhteydessä mainitaan kulkuyhteydestä. Siinä annetaan ymmärtää, että Maa- ja metsätalousalue on muilta osin muutettu puistoalueeksi. Edellä oleva on vain osittain totta, liikealueen myyjän omistaman alueelta osa M-1 alueesta on muutettu RA-tonttimaaksi, kuten myöhemmin kohdassa TIEJÄRJESTELYT/AJOYHTEYDET ilmenee. Liite 1= nykyinen kaava liite 2= ehdotettu kaava

Vasta viime syksynä kaavaehdotuksen jälkeen tuli niin kunnan kuin kaavoittajan tietoon, että M-1 Maa- ja metsätalousalueesta osa on meidän kiinteistöömme kuuluvaa. Kaavoittajan ei tietysti tarvitse kaavoitustyössä tuijottaa omistussuhteita, mutta kaavoituksen toteutus ei kuitenkaan saa tapahtua ilman, että siitä on ilmoitettu kaavoituksen kohteena olevalle omistajalle.

OSALLISTUMISMAHDOLLISUUS

Maankäyttö- ja rakennuslaki 1 § toteuttaa osaltaan Suomen perustuslain 20 § ympäristöä koskevaa perusoikeussäännöstä. Sen mukaan julkisen vallan on pyrittävä turvaamaan jokaiselle oikeus terveelliseen ympäristöön sekä mahdollisuus vaikuttaa elinympäristöään koskevaan päätöksentekoon.

Edelleen saman lain 6 §:ssä sanotaan, että kaavaa valmisteltaessa on oltava vuorovaikutuksessa niiden henkilöiden kanssa, joiden oloihin tai etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Kaavoja valmistelevien viranomaisten on tiedotettava kaavoituksesta sillä tavalla, että niillä, joita asia koskee, on mahdollisuus seurata kaavoitusta ja vaikuttaa siihen. Tähän liittyen Hallituksen Esityksessä todetaan mm. asukkaat voivat tuoda jo riittävän aikaisessa vaiheessa oman panoksensa ja näkemyksensä prosessiin.

Edelleen saman lain pykälässä 62 sanotaan mm. varhaisen vuorovaikutuksen periaatteesta seuraavaa: Tiedottaminen ja mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun tulee järjestää jo kaavoitusprosessin alkuvaiheesta lähtien. Kaavoituksen alkuvaiheessa, jo ennen varsinaisen kaavaluonnoksen laatimista, saatetaan tehdä lopputuloksen kannalta tärkeitä valintoja esimerkiksi vaihtoehdoista ja vaikutuksista. Osallisina ensimmäiseksi mainitaan maanomistajat. Samassa yhteydessä mainitaan myös, että kaavaselostus ei voi olla valituksen kohteena, mutta siitä ilmenevä puutteellinen valmistelu voi johtaa koko kaavan kumoamiseen.

Kun otetaan huomioon se, että emme ole paikkakuntalaisia, eikä meille tullut paikallista lehteä, olemme olleet täysin ulkona koko asiasta. Naapurimme ilmoitti meille kaavamuutoksesta lokakuun loppupuolella 2015, kun oltiin jo kaavaehdotuksessa. Koko kaavoitusprosessi oli hyvin lähellä mennä jo päätökseen.

Teimme sitten muistutuksen marraskuun 13 päivänä 2015. Sekä Ely-keskus että kunnan viranhaltija pyysivät tekemään kaavaehdotuksesta muistutuksen. Tällä tavalla toimien kaavaehdotusta ei voitu suoraan viedä kunnanhallitukseen päätettäväksi. Yritimme tehdä hyvin neutraalin muistutuksen, ketään tai mitään suoraan osoittamatta, mutta kiire tuli, eikä ollut mitään mahdollisuutta tuossa lyhyessä ajassa syventyä koko kaavoitusprosessiin.

OSALLISTUMIS- ja ARVIOINTISUUNNITELMA 31.1.2015 oli ollut nähtävillä 5.3. - 7.4.2015 siitä suora lainaus: "maanomistajille ja rajanaapureille lähetetään tieto nähtävillä olosta kirjeitse. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavan valmistelumateriaalista osallisilla ja on mahdollista ilmaista mielipiteensä suullisesti tai kirjallisesti kuntaan tai kaavan laatijalle."

Kunta jätti ilmoituksen kokonaan tekemättä. Myöhemminkään meillä ei ole ollut osallistumismahdollisuutta jo varhaisessa vaiheessa tehtyihin valintoihin. Maankäyttö- ja rakennuslaki määrittelee varsin tarkoin miten tulee toimia. Varhaisen vuorovaikutuksen periaate = valmisteluun osallistuminen jo kaavaproessin alkuvaiheesta lähtien maanomistajan ominaisuudessa. Silloin olisi myös selvinnyt mm. tosiasia, että olemme suoraan maanomistajia. M-1 maa- ja metsätalousalueen kaavamuutos koskee siis suoraan meitä maanomistajana. Tämä omistussuhde paljastui sekä kunnalle että kaavoittajalle vasta syystalvella 2015, kun aloimme koko kaavaproessia avaamaan. (tässä tilanteessa tuskin oltaisiin, jos kunnan toiminta olisi ollut maankäyttö- ja rakennuslain mukaista.)

KAAVAHDOTUS 13.8. nähtävillä 15.10. - 16.11.2015 tässä täysin sama lain edellyttämä ilmoitusvelvollisuus eli " maanomistajille ja rajanaapureille lähetetään tieto....." Mutta tälläkään kertaa kunta ei noudattanut kaavaehdotuksessa mainittua maankäyttö - ja rakennuslakiin perustuvaa ilmoitusmääräystä. Mitään ilmoitusta ei taaskaan tullut.

Edellä olevista kappaleista selviää, että kunta ei ole noudattanut maankäytön- ja rakennuslain määräyksiä tiedottamisen ja osallistumisen osalta miltään osin. Tässäkin kohdassa on syytä toistaa ja jälkiviisautena todeta, että tuskin tässä tilanteessa olisimme, jos mekin maanomistajina olisimme päässeet heti osallistumis- ja arviointivaiheessa mukaan. Ilmeisesti myös eri maanomistajien/naapurien kesken olisi tapahtunut jo silloin suoraa vuorovaikutusta ja pyrkimystä tasapuoliseen ja tasa-arvoiseen ratkaisuun.

Kysyimme myös Ely-keskukselta näistä kunnan kahdesta laiminlyönnistä, suora vastaus oli, "se ei ainakaan voi johtua tietämyksen puutteesta, koska kaavoitus on yksi kunnan perustehtävistä". Mitä se oli, saa jokainen osapuoli arvioida itse. Ensimmäinen ja ainoa kirjallinen ilmoitus tuli meille 19.9.2016, jossa kerrotaan esilläolosta ja muistutusmahdollisuudesta. (prosessi käynnistettiin 16.9.2014)

Näin toteutettua kaavaprosessia emme tule hyväksymään.

TIEJÄRJESTELYT/AJOYHTEYDET

Nykyiset ajoyhteydet ovat täysin toimivat. Ovat olleet käytössä 1930-luvulta, paikoin kapeat, mutta toimivat. Myös raskasliikenne, esim. maansiirto- ja betonikuljetukset ovat tänäkin kesänä päässeet kivuttomasti aina ajoyhteyden viimeiselle tontille. (AO-tontti = ympärivuotiseen asumiseen tarkoitettu kiinteistö, jolla olisi oltava jopa katu-/tieoikeus)

Jos välttämättä halutaan etsiä "ongelmia", niin sellainen on jyrkkä nousu sekä kääntöpaikan puute ranta-alueella, mutta niille ei kai kukaan voi mitään. (raskasliikenne menee peruuttaen rantaan, eikä ongelmia)

Koska ajoyhteydet ovat rasisiteina, ne eivät näy kaavakartassa. Tästä syystä viime vuoden kaavaehdotuskin oli laadittu täysin tietämättä ajoyhteyksistä. Oikeat ja ainoat ajoyhteydet löytyvät vain kiinteistörekisteristä. Tämä on jatkuvasti aiheuttanut sekaannuksia kaava-asioissa, niin nytkin. Lisää epäselvyyttä ajoyhteyksiin tuo varsin huono pohjakartta, jota kaavoituksessa on käytetty. Siinä mm. näkyy yhä tie, jonka Säkylän kunnanhallitus on 6.7.1981 kaavaluonnoksessa kumonnut muistutuksemme jälkeen. Myös kaikki sen jälkeiset luonnokset on karttapohjassa näkyvissä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa tavoitteena ja tehtävänä mainitaan mm. ajo-yhteyden linjaus ja M-1 alueen maankäytön uudelleen arviointi. Linjauksia ei juurikaan ole mahdollista tehdä, eikä niitä kaavaehdotuksessa ole näkyvissä, paitsi yksi pieni kulman pyöristys, joka sekin tarpeeton. Kun katsotaan sitten M-1 aluetta ajoyhteyksien kannalta, niin siellä on erikoinen poikkeus. Ajoyhteys aina Salmisen kiinteistön rajalle asti oli M-1 aluetta eli perustui v 2005 Vähäsäskylän asemakaavaan. Nyt uudessa ehdotuksessa koko M-1 alueen ajoyhteys on muutettu VP-alueeksi, paitsi liikealueen myyjän kiinteistön osalta tonttimaaksi. Kun meidän kiinteistöltä siirrytään em. omistajan alueelle, siitä alkaa poikkeus. Olisimme hyväksyneet ajoyhteyden meidän kiinteistön osalta VP-alueena. Tasapuolisuus ja tasa-arvoisuus ei toteudu millään kriteereillä, joten emme hyväksy ajoyhteys/tiejärjestelyjä tältä pohjalta. Kysyin tätä kaavoittajalta jo marraskuussa 2015, MIKSI näin? Kyseessä yksi ja sama ajoyhteys. Ei kunnon vastausta silloin eikä korjausta, vaikka sitä pyysin. Kävin kaavoittajan luona nyt lokakuussa, sama kysymys,

Miksi ?, ei kunnon vastausta. Edelleen sähköpostilla kahdesti, ei tulosta. Vastannee muistutuksen vastineessa?

Tämä sama ajoyhteyspätkä oli esillä jo 1981 kaavaluonnoksessa ja uudelleen 2005 kaavaehdotuksessa, ja VP-alue ei käynyt kummallakaan kerralla maanomistajalle. Näihin löytyi ratkaisut, mm. 2005 silloinen kaavoittaja kaavoitti koko ajoyhteysosuuden maanomistajista riippumatta M-1 alueeksi. Kohteli siis kaikkia tasapuolisesti ja tasa-arvoisesti maanomistuksista välittämättä. Perussyy on edelleen vuonna 2016 sama, ko. maanomistaja ei hyväksyne omalle ranta-alueelleen VP-aluetta. Nyt tilanne on toinen, kunnan avoin valtakirja antaa laajat mahdollisuudet kaikkiin vaatimuksiin, ja sopiva kaavoittaja hoitaa loput. Kunta kuitenkin aina päättää, nyt tosin teki sen suullisella avoimella "valtakirjalla" etukäteen.

Liite 1 = nykyinen kaava, liite 2 = ehdotettu kaava, liite 3 = kaavoittajalta kysyttyä

Tiejärjestelynä asia esitettiin KAATMK 16.9.2014. Nyt kaavaehdotuksessa tiejärjestelyistä on mainittu vain ylläpito- ja hoitovastuut, jotka nekin samat mitä ovat olleet vuosikymmeniä, joten pääkohteena mainittu asia jäi kovin mitättömäksi.

Emme hyväksy kaavamuutosta koska kyseessä ei ole aito kaavoitustyö, vaan kunnan ja yhden maanomistajan yksipuolinen sopimus liikealueen maakauppoihin kytkettynä. Kuten edellä oleva AJOYHTEYS/TIEJÄRJESTELY OSOITTAA, tasa-arvo- ja tasapuolisuus ovat kaukana siitä mitä maankäyttö- ja rakennuslaki määrää, joten ehdotus ei ole tästäkään syystä hyväksyttävissä meidän puolelta. Edelleen myös lain 6 § ja 62 § koskien valmistelua, varhaista vuorovaikutusta ja tiedottamista, ei ole toteutunut lain edellyttämällä tavalla.

AO-RAKENNUSPAIKKA

556m² on rakennusala, jolle kaavaehdotuksessa esitetään 150m² rakennusoikeutta. Kortteleissa 271 ja 272 on tyypillistä, että vanha rakennuskanta, niin asunto, varasto ja kellarirakennukset on aikoinaan sijoitettu aivan rajan pintaan. Ne on kuitenkin sijoitettu viisaasti siten, että asuinrakennukset ovat eri kulmissa naapurin kanssa. Asumismukavuus säilyy. (myös meidän asuinrakennus kuuluu tähän rajan pintaan rakennettuun malliin) Liite 4 = ilmakuva alueesta

Näinkin suuri uudisrakennusoikeus pieneen tilaan johtaa asumisen ladun huononemiseen niin meillä kuin tulevalla uudisasukkaallakin.

Kaavaehdotuksessa on jostain syystä kortteli 271 rajattu oudosti? Osa meidän kiinteistöämme on rajattu ulos tästä muutosehdotuksesta. Tämä puuttuva osa tontistamme liittyy suoraan nyt ehdotettuun uuteen Ao-tonttiin, on sen länsipuolella oleva VP-alue. Kaavaehdotuksessa olisi pitänyt olla huomattavasti laajempi alue korttelin 271 länsipuolelta, jolloin kävisi ilmi mm. se, miksi 2005 kaavoituksessa kaavoittajan näkemys oli saada laajempi VP-alue Rantatien kylkeen. Nykyisessä kaavassa pieni VP-alue on meidän ja naapurimme kiinteistöä. Oli neuvottelujen tulos, kova yritys oli saada tämäkin muutettua muuksi, kuten kävi nyt kohteena olevalle tontille, josta tuli tuo nyt voimassa oleva M-1 alue.

Kaavaehdotuksen rakennusoikeus ja rakennuksen sijoittaminen näin pienelle rinteessä sijaitsevalle määräalalle on sitä tiivistä rakentamista, jota ei ole tarpeen toteuttaa korttelissa 272.

Korttelin kokonaisala on xxxxm2 ja tämän määrään n. 750m2. Samassa korttelissa olevalla AO-tontilla on rakennusoikeutta 200m2, mutta se ei perustu uudisrakentamiseen, vaan vanhoihin olemassa oleviin rakennuksiin. (emme saaneet kaavoittajalta kortteleista lisätietoja.) Vastannee muistutuksen vastineessa? liite 5 = kaavoittajalta kysyttyä

Tämän kaltaista yksityisessä omistuksessa olevaa pientä aluetta kaavoitettaessa lähtökohta lienee se, että kaavoittaja kaavoittaa mitä maksaja haluaa. Kunta on kuitenkin aina se, joka PÄÄTTÄÄ mikä toteutetaan. Käsityksemme mukaan kuntaa ei kukaan maanomistaja voi pakottaa toteuttamaan vaatimuksiaan, kun toimitaan normaalein säännöin. Voiko kunta toimia etupainoisesti lupaamalla kaiken minkä hyväksi näkee edistääkseen jotain muita hankkeitaan? I

Korttelissa 271 on muutamalle lähikiinteistölle nostettu rakennusoikeutta. Näin toimien kaavoittajankin näkemys kohtuullisuudesta saa paremman katteen.

Uuden AO-tontin rakennusoikeudeksi on ehdotettu 150m2 rakennusalan ollessa 556m2. Lähikiinteistöille kaavoittaja ehdottaa rakennusoikeuden korotusta, uudet olisivat 300m2, vaikka kiinteistöt ovat rakennusaltaan erikokoiset. Vastaavasti ehdotetun uuden Ao-tontin länsipuolella olevat valmiiksi kaavoitetut AO-tontit omaavat 300' m2 rakennusoikeuden, vaikka rakennusala on paljon Rantatieltä mäen taakse asti.

Tasa-arvoa ja tasapuolisuutta ei synny sillä, että lisätään rakennusoikeudet suuruudeltaan samaksi ottamatta huomioon tontin/rakennuspaikan kokoa. Vanha rakennuskanta on se mitä on, mutta uudis- ja lisärakentamisessa tämä pitäisi huomioida paremmin.

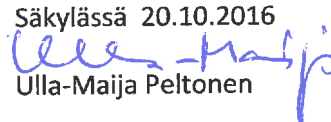
Rakennusoikeuksia ei myöskään tulisi suoraan nostaa kaikille, koska alue on valtaosin tiiviisti rajoille rakennettua. Vaikutus on eri, mitä puhdas uustuotanto uusilla asuinalueilla. Niissä rakennusten sijoitus huomioidaan nykysäännösten perusteella tarkoin.

Rakennusoikeuksia tulisi nostaa vain todellisen tarpeen mukaan. Tarvittaessa todellinen ja välitön tarve toteuttaa jokaisen kiinteistön kohdalla omalla kaavamuutoksella tai rakennusoikeuden ylityksellä. Molemmat vaativat toteutuakseen perustelut. Mitään syytä kortteleissa 271 ja 272 ei ole nostaa tai toteuttaa uusia rakennusoikeuksia vain arvonnousun johdosta.

Emme hyväksy uutta AO-tonttia, koska määräala on kooltaan ja sijainniltaan sopimaton uudisrakentamiseen. Tämä oli myös Liikarin kanta vuonna 2005, jolloin kaavoitus tapahtui normaalein periaattein ja aidon kaavasunnittelun pohjalta.

Tämän lisäksi tässäkin pätevät vielä samat perustelut kuin kohdassa ajoyhteys/tiejärjestelyt osallistumisesta, vuorovaikutuksesta ja tiedottamisesta, jotka jäivät toteutumatta lain edellyttämällä tavalla.

Säkylässä 20.10.2016

 Ulla-Maija Peltonen

 Hannu Peltonen

Kiinteistö Uusiniemi 783-405-001-145

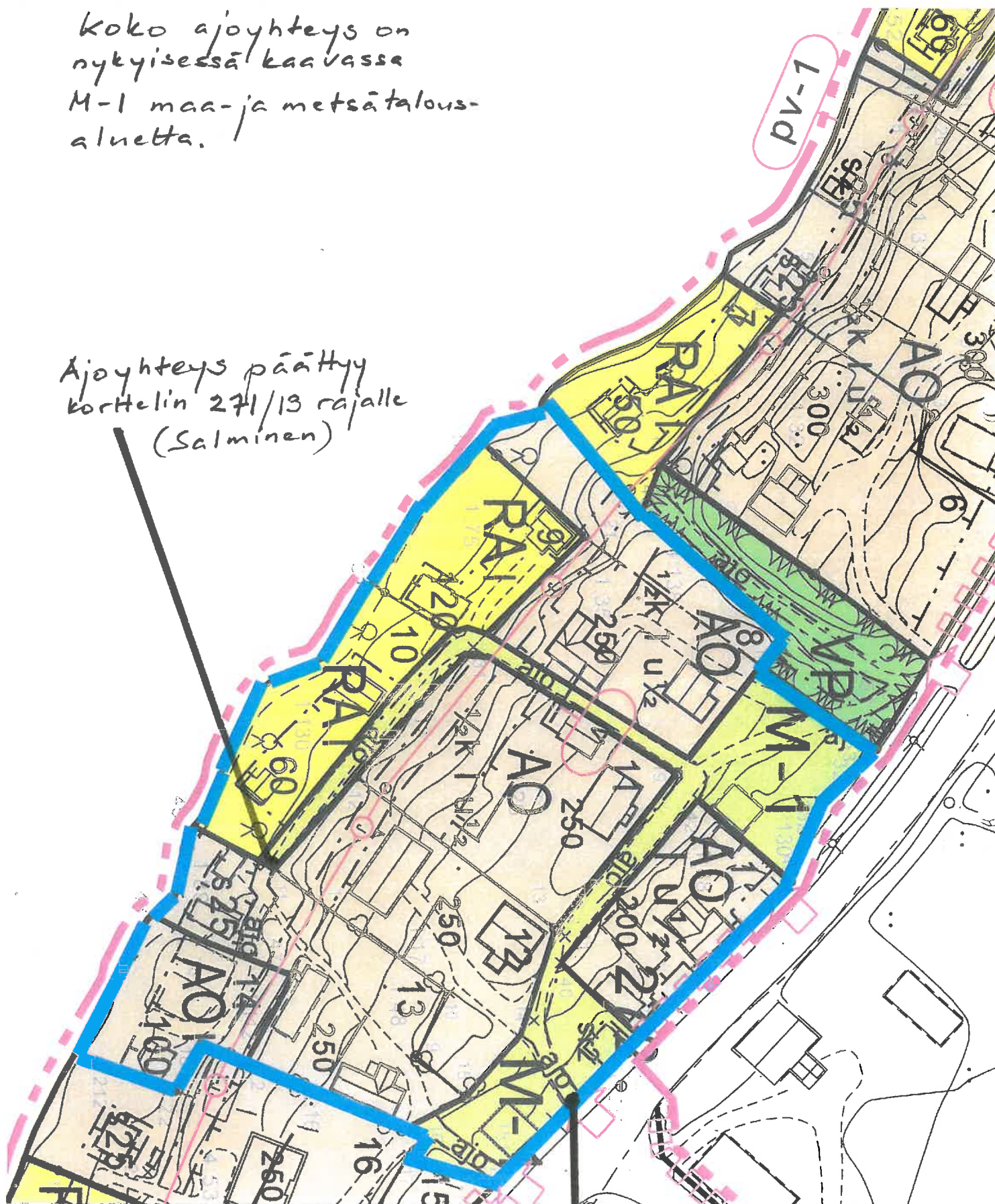
Rantatie 198 27800 Säkö

0400-835787 / hannu.peltonen@kolumbus.fi

NYKYINEN KAAVA v. 2005

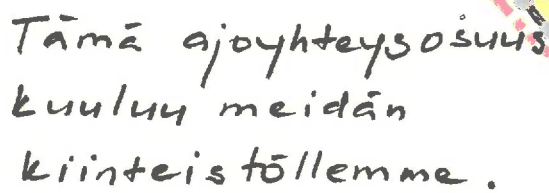
koko ajoyhteys on
 nykyisessä kaavassa
 M-1 maa- ja metsätalous-
 aluetta.

Ajoyhteys päättyy
 korttelin 271/13 rajalle
 (Salminen)

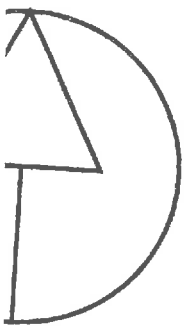


Ajoyhteys
 alkaa Rantatieltä

~~LITE 2.~~



Samalla on muuttunut myös
M1-merkintä Aonhimaaksi
(RA)



Lanettaja <hannu.peitonen@kolumbus.fi>
Vastaanottaja Pasi Lappalainen <pasi.lappalainen@nostoconsulting.fi>
Päiväys 13.10.2016 11:18

LIITE 3
KAIVOITTAJALTA KYSYTYÄ

Kiitos vastauksestasi, tuolta osin ymmärsinkin asian jotakuinkin noin viime tiistaina.

Edelleen jäi auki peruskysymykseni, MIKSI ehdotat tämän maanomistajan osalta tässä kohteessa m-1 aluetta tonttimaana, kun muuten koko ajoyhteys on VP-aluetta myös tämän saman maanomistajan alueella???

Siis ei ole merkitystä onko VP tai RA/AO?? (Kuitenkin mainitset että VP-alue on yleistä aluetta, jonka hallinnoimisesta..... jne.)

Jos kunta joskus kaukana tulevaisuudessa haluaisi "puuttua peliin", onko se edelleen sama asia onko VP-alue tai RA-alue???

Valitettavasti vastauksesi aiheutti lisäkysymyksiä, 2 uutta, ehdin jossain vaiheessa taas vastailla, muistutusaikaa kun on vielä viikko,

terv
hannu p

EI VASTAUSTA YLLÄ OLEVAAN SÄHKÖPOSTIVIEСТИIN

Vuoden 2005 kaavoituksesta poimimme silloisen kaavoittajan vastauksen VP-aluetta koskevaan kyselyymme: Maanomistajan kannalta M-1 aluetta EI VOI LUNASTAA, VP-alueessa olisi LUNASTUSMAHDOLLISUUS. (AO-alue ja RA-alue ovat M-1 alueen kaltaisia ei voi lunastaa alueita). Tämänkaltaista vastausta odotimme myös Pasi Lappalaiselta. Varsin ikävää meille, jos tämä maanomistajaa koskeva ero on jäänyt huomioimatta?

----- Alkuperäinen viesti -----

Aihe: Vähäsäkyä / ajo-oikeudet

Päiväys: 6.10.2016 07:39

Lähettilä: hannu.peltonen@kolumbus.fi

Vastaanottaja: pasi.lappalainen@nostoconsulting.fi

Hyvää huomenta Säskylästä

Kiitos tiistaina saamistani lisätiedoista/opastuksista.

Yksi asia jäi kuitenkin minulle edelleen "ymmärtämättä".

Ajoyhteys kaikille rantakiinteistöille aivan sinne Salmisen kiinteistö rajaan asti on maatalousaluetta M-1 = nykytilanne.

Nyt ehdotuksessa koko M-1 alue on VP-aluetta, paitsi Heikkilän loma-alueella, jossa koko matkalta tonttimaata, miksi tämä poikkeus? Mitä eroa on tässä tapauksessa ajoyhteyden määrittelyllä VP-alue tai tonttimaata?

Ehdotuksessasi kerrot selvästi vp-ajoyhteyden "hoitovastuusta", mutta mitään mainintaa tästä asiasta ei ole tämän toisen määrittelyn osalta?

(kokonaisuutta kun ehdotuksessa katsoo, tuntuu ihan luonnollisesta toteuttaa koko ajoreititys vihreällä vp-merkinnällä?)

terveisin

Hannu p

Lähettilä: hannu.peltonen@kolumbus.fi [mailto:hannu.peltonen@kolumbus.fi]

Lähetetty: torstai 13. lokakuuta 2016 9.50

Vastaanottaja: Pasi Lappalainen <pasi.lappalainen@nostoconsulting.fi>

Aihe: Fwd: Vähäsäkyä / ajo-oikeudet

Hyvää huomenta Säskylästä

Ehtisitkö antaa tuohon kysymykseeni sellaisen "kyllä, ei," vastauksen jonka voisin yksiselitteisesti ymmärtää oikein. Olen juuri tekemässä muistutusta, jonne tuota tietoa saatan tarvita, maallikkona yritän tehdä sen ilman suurempia virheitä, mutta kuitenkin ilman valheita. kiitos avusta

terv

hannu p

Jk. rakennusoikeuteen sillä ei ole merkitystä ilmoitti rak.tarkastaja, ei veromerkitystä, ei hoitovastueroja.

Pasi Lappalainen kirjoitti 13.10.2016 10:06:

Hei,

Asiassa ei ole merkitystä, onko ajo-yhteys yleistä aluetta (tässä tapauksessa VP) tai korttelialuetta (tässä tapauksessa RA / AO).

Korttelialueella ajo-yhteyden toteuttamis- ja ylläpitovastuu on suoraan lakiin perustuen niillä, jotka yhteyttä tarvitsevat. Koska VP-alue on yleistä aluetta ja jonka omistamisesta, hallinnoimisesta ja rakentamisesta lähtökohtaisesti vastaa kunta, kaavaan on lisätty määräys, jonka mukaan ajo-yhteyden toteuttamis- ja ylläpitovastuu on siirretty yhteyttä hyödyntävien kiinteistöjen omistajille.

Toivottavasti tämä selvensi asiaa.

Terveisin,

- Pasi

LIITE 5

Aihe **Vähäsäskylän asemakaavan muutos korttelit 271 ja 272**
Lähtettäjä <hannu.peltonen@kolumbus.fi>
Vastaanottaja <pasi.lappalainen@nostoconsulting.fi>
Päiväys 14.10.2016 10:45

elisa

KAAVOITTAJALTA
KYSYTTYÄ

Hei taas

Suunnittelualue on n. 1,06 ha. Voisitko ilmoittaa miten se jakaantuu kummankin korttelialueen kokonaisuudessa eli

- paljonko on korttelin 272 kokonaispinta-ala?
- paljonko siitä korttelista on nyt mukana tässä kaavoitusprosessissa?
- paljonko on korttelin 271 kokonaispinta-ala?
- paljonko siitä on mukana tässä kaavoitusprosessissa?

Jos mahdollista, toivoisin tietoja kaikkiin esillä oleviin asioihin jo alkuviikosta.

terveisin
hannu p

Ei VASTAUSTA

(erillisliite)

Tulemme toimittamaan tämän aineiston myöhemmin tässä mainituille valtuutetuille.

Arvoisa kunnanvaltuutettu ja kunnanhallituksen jäsen

Olemme tehneet oheisen muistutuksen Vähäsäskylän asemakaavan muutoksesta, joka on tulossa kunnanhallituksen käsittelyyn.

Toivomme Teidän tutustuvan aineistoon ja jos mahdollista myös kyseiseen alueeseen. " Vastakkain" ovat näkemyksemme ajoyhteyden VP-alue puisto/RA-tonttimaan osalta sekä asuinrakennuksen VP-alue/AO-alue osalta.

Muutosalueella on toimivat ajoyhteydet, jotka nekin voi tarvittaessa todeta paikan päällä. (talvikelillä jyrkkä nousu saattaa muodostaa esteen)

Maallikkona, niin kunnallisissa asioissa kuin kaava-asioissakin, muistutuksessa saattaa tästä syystä olla tahattomia virheitä, myös väärinymmärryksiä, mutta ei kuitenkaan valheita.

Säkylä lokakuu 2016

Ulla-Maija ja Hannu Peltonen

Ehdotuksessa
pyöristetty kulma,
tarpeeton muutos

Kanhat rakennukset sijoittuvat tonteilla lähelle rajalinjoja.

Tähän on kaavoitettu
3 kpl AO-rakennus-
paikkaa, joilla on
300 m² rakennusoikeutta
Tontit ulottuvat
Rantatielle asti.

meidän asuinrakennus
on lähellä rajalinjaa

Ajoväyhyys meille
rasitetie, leveys 3 m

Kuormasen ja meidän
kiinteistöjen VP-alue

Ehdotettu AO-rakennus-
paikka

