



Kaustisen kunta
KESKUSTAN ASEMAKAAVAN MUUTOS;
PAJALANTIEN MAANTIE (LYT) KADUKSI

Kaavan laatijan vastineet kaavaluonnoksesta saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin

Kaustisen Keskustan asemakaavan muutos; Pajalantien maantie (LYT) kaduksi kaavaluonnos päivämäärällä 1.6.2021 on ollut yleisesti nähtävillä 16.6.-3.9.2021 välisen ajan.

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

1. LAUSUNNOT

1.1 TELIA FINLAND OYJ, 28.7.2021

Alueella on Telian tietoliikennekaapeleita.

Kaapeleiden siirto ja suojaus on huomioitava mahdollisten maanrakennustöiden yhteydessä, siirto ja suojaustarpeista on oltava yhteydessä Teliaan n. 12 viikkoa ennen mahdollisten maanrakennustöiden alkua.

Siirto ja suojauskustannukset kuuluvat lähtökohtaisesti tilaajan maksettaviksi.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Merkitään tiedoksi.

1.2 ETELÄ-POHJANMAAN ELY-KESKUS, 24.8.2021

Maakuntakaavan ja yleiskaavamääräyksiin perustuen kaavatyössä voitaisiin vähintäänkin kaavaselvityksessä arvioida tulisiko katualueen toteutukselle antaa joitain reunaehtoja rakennuskannan ja miljöönsalalta sekä arvioida voimassa olevien suojelumääräysten riittävyys ja sisältö.

ELY-keskuksella ei ole muuta kommentoitavaa kaavaluonnokseen.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Kaavan tavoitteena on ainoastaan muuttaa MRL:n mukaisesti maantie (LYT) kaduksi, eikä kaavamuutoksessa oteta kantaa muihin kaavamerkintöihin tai -määräyksiin. Kaavatyö perustuu aikaisempiin asema- ja yleiskaavoihin. Katualueen leveys kuitenkin tarkistetaan kiinteistörajojen mukaiseksi.

Selvityksen vaikutusten arvioinnissa todetaan, ettei kaavamuutoksella ole vaikutuksia kaupunkikuvaan ja maisemaan, koska alue on rakentunut kaavaratkaisun mukaisesti. Tien mahdollinen leventäminen tulee pysymään nykyisten maanomistusolosuhteiden mukaisena, joten Pajalantietä ympäröivään rakennuskantaan tai arvoihin ei kohdistu merkittäviä vaikutuksia.

1.3 K.H. RENLUNDIN MUSEO, ALUEELLINEN VASTUUMUSEO, 2.9.2021

MRL:n 54 § mukaan asemakaava on laadittava siten, että rakennettua ympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Edellä mainitusta syystä suunnittelualueelle sijoittuvista rakennuksista tulee olla selvitys niiden historiasta, jotta voidaan arvioida kaavan vaikutuksia kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön. Lisäksi Pajalantien muuttuessa katualueeksi tulee katualueen mahdolliset levennys- ja huoltotyöt toteuttaa siten, ettei Pajalantien varren rakennusten säilymistä edellytykset vaarannu.

K.H.Renlundin museon tietojen mukaan suunnittelualueelta ei tunneta arkeologista kulttuuriperintöä. Kaavaselvityksessä on aiheellisesti mainittu, että mikäli muuttuvan maankäytön yhteydessä havaitaan viitteitä tai merkkejä kiinteästä muinaisjäännöksestä, tulee työt keskeyttää ja olla yhteydessä museoviranomaiseen (Muinaismuistolaki 295/1963, 14§). Näin ollen museolla ei ole mitään lisättävää tai huomautettavaa kaava-asiakirjoihin arkeologisen kulttuuriperinnön näkökulmasta.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

MRL 9 §:n mukaisesti kaavan vaikutuksia selvittäessä tulee ottaa huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Tämän kaavamuutoksen tarkoituksena on ainoastaan muuttaa MRL:n mukaisesti maantie (LYT) kaduksi siten, että katualueen leveys kuitenkin tarkistetaan kiinteistörajojen mukaiseksi. Kaavamuutoksessa ei oteta kantaa muihin kaavamerkintöihin tai -määräyksiin, vaan kaavatyö perustuu aikaisempiin asema- ja yleiskaavoihin.

Mahdollisella kadun levennyksellä ei uhata suunnittelualueella tai sen läheisyydessä sijaitsevien rakennusten säilyvyyttä tai arvoja. Kaavaselostuksen kohtaan 2.1.1 on lisätty alueelle sijoittuvien suojeltujen rakennusten kohdetiedot.

Alueella sijaitsevat arvokkaat rakennukset on osoitettu suojeltavina rakennuksina (sr-1) voimassa olevien asema- ja yleiskaavojen mukaisesti. Lisäksi Kaustisen rakennusjärjestyksessä on annettu määräyksiä kulttuuriympäristön huomioimiseksi, kuten historiallisesti ja maisemallisesti arvokkaiden rakennusten purkamiskiellosta ilman pakottavaa syytä sekä alueella olevan rakennuskannan ja pihapiirien säilyttämisestä ja korjaamisesta perinteitä vaalien.

1.4 KESKI-POHJANMAAN LIITTO, 2.9.2021

Keski-Pohjanmaan liitolla ei ole huomautettavaa asemakaavamuutoksesta.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Merkitään tiedoksi.

2. MIELIPITEET

1.1 PÄIVI KENTALA

Osoitteessa Pajalantie 23 sijaitsevan tontin (kortteli 58, tontti 9 ?) omistajana esitän seuraavan mielipiteeni:

Kuulutusaineisto on osittain epäselvä ja maanomistajan on vaikea saada käsitys, mistä asiassa on kyse.

Asemakaavaa on tarkoitus muuttaa niin, että Pajalantien maantie muuttuu lyhyeltä pätkältä katualueeksi. Kaavaselostuksessa kerrotaan, että katualueen laajennus tehtäisiin maanomistusolojen mukaisesti siten, että koko valtion maa-alue osoitetaan katualueeksi, yksityisten maa-alueita ei ole osoitettu katualueeksi. Seuraavaksi kuitenkin kerrotaan, että muutosten myötä viereisten korttelialueiden tonttien nykykaavassa olevat pinta-alat ja rakennusoikeudet pienenisivät vähän.

Mitään perustetta tonttien pienentämiselle ei ole kerrottu, on vain itsestään selvyytenä piirretty rajat epäselvälle kartalle. Katson että tonttien pienentäminen on tarpeetonta eikä sille ole mitään perustetta, viivojen vetäminen suoriksi ei ole mikään peruste jo ennestään leveällä tieosuudella. Kaavan tarkoitusta ja tavoitteita koskevassa kohdassa muutoksen tarkoituksen on kerrottu ainoastaan olevan yleisen tien muuttaminen kaduksi eikä muutoksella ole vaikutusta tien käyttöön. Alueella ei myöskään ole mitään sellaisia liikkumista koskevia tarpeita, että tonttien kokoon olisi perusteltua puuttua. Jos tällaisia tarpeita olisi, tulisi tarkasteluun ottaa huomattavasti pidempi tien osuus tarkoituksenmukaisen vaihtoehtojen läpi käymiseksi.

Omistamaani tonttia on jo aikaisempina vuosina leikattu tiealueeksi. On kestävä ajatus, että yksityisten omistamia tontteja pienennetään pala kerrallaan vuosien myötä jollakin uudella perusteella. Tien leveys ei käy selville aineistosta mutta silmämääräisesti arvioiden tie/tiealue on jo ennestään tonttini kohdalla leveämpi kuin korkeammalla Pajalanmäen kohdalla. Tältä pohjalta tarkasteltuna Pajalan-

tiestä ainoastaan lyhyttä osaa koskeva muutosesitys ei ole tasapuolinen kaikkia alueen asukkaita kohtaan. Katualueen tulisi jo turvallisuussyistä olla säädettyjen mittojen mukainen eikä sen tule olla leveydeltään lyhyellä matkalla sattumanvarainen ja vaihteleva. Kyseisen paikan liikennemäärien perusteella entisen tiealueen mitoitukset on riittävät myös katualueena, kyseessä on pieni asuinalue eikä mikään liikekortteli ja päävaltatie kulke muualla.

Tontin pinta-alan ja rakennusoikeuden pieneneminen (23 m² ja 9 km²) eivät tonttini kohdalla ole vähäisiä niin kuin kaavaselostuksessa on väitetty. Kyseiselle tontille on alkuperäisten rakennuslupien mukaan ollut tarkoitus rakentaa autotalli Pajalantien puolelle. Kaustisen kunnan myötävaikuttaessa asiaan paikalla tehtiin edellisen omistajan aikana kiinteistöjärjestelyt, joissa autottoman henkilön autotalli paikka siirrettiin talon taakse nykyisen musiikkilukion puolelle ilman kulkuoikeutta, tosiasiallinen kulkuoikeus lakkasi viimeistään siinä vaiheessa kun viereiselle tontille rakennettiin rivitalo. Kaustisen kunnan kanssa on sittemmin sovittu rasitejärjestely. Joka tapauksessa aikoinaan tehdyt kiinteistöjärjestelyt kavensivat tonttiani Pajalantien puolelta niin paljon, että se on tiensuuntaisesti tarkasteltuna varsin kapea, joten n. puolen omakotitalon kokoinen (37 m²) pienennys talon ja tien välissä ei ole vähäinen. Tila on jo nykyin ahdas turvallista tontille menoa ja poistumista sekä pysäköimistä ajatellen; turvaväliä ei tarvita pelkästään pysäköidyn auton ja tien välissä vaan myöskin rakennuksen ja pysäköidyn auton välillä tulee olla turvaväli.

Käsitykseni mukaan maanomistajien ilmaisuovutusvelvollisuus ei koske muutosasemakaavassa synnyttävää katualuetta.

Lopuksi huomautan vielä, että kaavaselostuksen kuvassa 4 olevat talot eivät ole Finnin ja Westerholmin talot, mikä talo mahtaakaan olla kuvassa 3.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Tämän kaavamutoksen tarkoituksena on muuttaa Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti maantie (LYT) kaduksi siten, että katualueen leveys kuitenkin tarkistetaan kiinteistörajoiden mukaiseksi. Kiinteistöjen todellinen omistus sekä kaavan mukaiset tontit voivat erota toisistaan. Kaavamutoksella kaava päivitetään vastaamaan kiinteistöjen todellisia kiinteistörajajoja ja näin ollen kaava muuttuu oikean ja ajantasaisen tilanteen mukaiseksi. Kaava ei muuta maanomistusolosuhteita, joten kiinteistöluovutuksia ei tarvita.

Kaavallisesti tontti ja sitä myöten rakennusoikeus hieman pienenee, mutta todellisuudessa tämä on vain teoreettista, koska todellinen kiinteistön omistus ei ole vastannut kaavaa. Kaavan mukainen tontti on ollut todellista maanomistusta suurempi. Asemakaavassa tontin rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla eli kerrosalan suhteella tontin pinta-alaan. Tällöin kunkin tontin rakennusoikeutta laskettaessa pitää katsoa todellinen maanomistus. Koska kaava ei muuta maanomistusoloja, niin kaavamutoksella ei ole vaikutuksia todellisiin tontin pinta-aloihin tai rakennusoikeuksiin.

Kaavaselostuksen virheellisesti merkityt kuvat korjattu.