

Tavastkengän osayleiskaava

Kaavoituksen edut ja haitat

Edut:

- Kyläyleiskaava sopii rakentamisen ohjaukseen Tavastkengän kaltaisille alueille, joilla rakentamisen painetta on jonkin verran, mutta ei merkittävästi.
- Rakennuspaikat osoitetaan kaavassa tilakohtaisesti siten, että yleiskaavaa voidaan käyttää suoraan rakennusluvan myöntämisen perusteena (MRL 44 §). Näin rakennuslupaprosessi nopeutuu ja helpottuu. Erillistä suunnittelutarveratkaisua tai asemakaavaa ei tarvita. Rakennuslupa voidaan myöntää suoraan yleiskaavan perusteella enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen rakentamiseen. Ilman kaavaa rakennusluvan tai suunnittelutarveratkaisun myöntämisen edellytysten täytyminen selvitetään vasta lupahakemuksen yhteydessä.
- Kaavan yhteydessä selvitetään rakennuspaikkojen rakentamisen edellytykset ja laaditaan riittävät ympäristöselvitykset, mikä helpottaa rakennushankkeiden lupamenettelyä ja rakentamisen ohjausta. Uusia tontteja on helpompi markkinoida ja myydä, kun yleiskaavaratkaisussa on jo varmistettu rakentamisen mahdollisuudet ja edellytykset. Rakennuspaikkojen käyttämisestä tai myymisestä päättää kukin maanomistaja itse.
- Kaavassa osoitetaan uusia asuintontteja pitkän aikavälin tarpeeseen, mikä vahvistaa maaseutukylän elinvoimaisuutta. Asutuksen lisääminen kyläalueelle vähentää samalla rakentamispainetta kylän ulkopuolisella haja-asutusalueella ja ehkäisee yhdyskuntarakenteen hajautumista ja siitä syntyviä kustannuksia.
- Kaavaratkaisu pohjautuu edullisuusvyöhyketarkasteluun, jossa rakennuspaikkoja sijoitetaan erityisesti olemassa olevan kunnallistekniikan ja tiestön piiriin. On kunnan ja asukkaan kannalta edullisempaa hyödyntää olemassa olevaa infraa kuin rakentaa uutta.
- Kaavassa huomioidaan ympäristön asettamat arvot, rajoitteet ja mahdollisuudet. Arvokas kulttuuriympäristö lisää kylän ympäristön muutosherkkyttä ja tarvetta kaavalliselle ohjaukselle. Arvokkaassa kulttuuriympäristössä vähäinkin rakentamisen määrä voi huonosti sijoitettuna heikentää maiseman arvoa.
- Kaavalla tuetaan eheän kyläkokonaisuuden syntyä huomioiden asutus- ja maisemarakenteen. Tavastkengän alueella täydennetään olemassa olevaa kylämaista asutusta tavalla, joka on asutusrakenteen ja maiseman kannalta järkevä ja alueen perinteitä kunnioittava.
- Maanomistajia kohdellaan tasapuolisesti ja he saavat tilansa pinta-alaan, olosuhteisiin ja aiemmin hyödynnettyyn rakennusoikeuteen nähden kohtuullisen määrän rakennuspaikkoja.
- Kaavalla turvataan maa- ja metsätalouden tulevaisuuden kehittämismahdollisuuksia. Maatalouden tuotantotilojen laajentaminen ja kotieläintalouden suuryksiköt edellyttävät yhteensovittamista asutuksen kanssa.
- Mahdollisen kaivostoiminnan tapauksessa kaava edistää kunnan vaikuttamismahdollisuuksia, sillä kaivosyhtiön tulee toiminnassaan ottaa huomioon lainvoimainen kaava ja siinä suunniteltu maankäyttö rajoitteineen (erityisesti asutus sekä maisema- ja luontoarvot). Kaivostoiminnan edellytyksenä on kaivostoiminnan mahdollistava

kaava, jossa on aluevaraus kaivostoiminnalle. Tavastkengän osayleiskaavassa ei osoiteta aluevarausta kaivokselle, joten kaivostoimintaa ei voida kaavan perusteella sijoittaa alueelle eikä toisaalta siihen voida vielä malminetsintävaiheessa varautuakaan.

Haitat:

- Kaavamääräykset sitovat maanomistajia, joskin maanomistajien toiveet ja suunnitelmat on huomioitu kaavaa laadittaessa.
- Yleiskaavassa voidaan määrätä, ettei yleiskaava-alueella tai sen osalla saa rakentaa niin, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista. Maanomistajan kiinteistökohtainen rakennusoikeus on sijoitettu kaavassa rakentamiseen osoitetuille alueille eikä hänen muille kaavaan sisällyville alueilleen saa rakentaa. Rakennusoikeuden sijoittamisessa on tosin huomioitu ympäristön rajoitteiden lisäksi maanomistajan toiveet.
- Jos jotakin aluetta tai rakennusta on maiseman, luonnonarvojen, rakennetun ympäristön, kulttuurihistoriallisten arvojen tai muiden erityisten ympäristöarvojen vuoksi suojeltava, yleiskaavassa voidaan antaa sitä koskevia tarpeellisia määräyksiä, joiden kuitenkin tulee olla maanomistajalle kohtuullisia. Huomioitavaa on, että esimerkiksi luonnon, maiseman ja kulttuuriperinnön suojeluun liittyvän lainsäädännön määräykset pätevät myös kaavasta riippumatta.
- Yleiskaavamääräyksellä voidaan maisemaa muuttava toimenpide määrätä luvanvaraiseksi. Lupaa ei voida myöntää, jos toimenpide vaikeuttaa alueen käyttämistä kaavassa varattuun tarkoitukseen.
- Kaavan laatimisesta tulee kustannuksia kunnalle.

Vastine vetoomukseen

Kunnanhallitukselle on jätetty 20.4.2023 päivätty 49 allekirjoittajan vetoomus kaavoitushankkeen keskeyttämiseksi. Vetoomuksessa todetaan, että kaavaluonnoksessa ei ole kuultu riittävästi maanomistajia. Hankkeen tiimoilta on järjestetty kyläläisille yleisluonteinen kysely, mutta maanomistajilta, joiden kiinteistöjä sijaitsee suunnitellulla kaavoitusalueella, ei ole allekirjoittajien mukaan pyydetty kirjallista mielipidettä asiasta. Vetoomuksen allekirjoittajat katsovat, ettei maanomistajien oikeuksia ole riittävästi huomioitu asian suunnitteluvaiheessa, koska kirjallista kannanottoa, mielipidettä tai suostumusta maanomistajilta ei ole pyydetty.

Kaavoitus on maankäyttö- ja rakennuslaissa säädelty menettely, jonka mukaisesti myös Tavastkengän osayleiskaavaa laaditaan. MRL 62 §:n mukaan kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehdoista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään, on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

MRL 63 §:n mukaan kaavoituksen vireilletulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista, suunnittelusta aikataulusta sekä osallistumis- ja arviointimenettelystä. Ilmoittaminen on järjestettävä kaavan tarkoituksen ja merkityksen kannalta sopivalla tavalla.

Kaavoitusaietta on esitelty ennakkoon Tavastkengän kylätalolla elokuussa 2021 ja helmikuussa 2022 pidetyissä info- ja keskustelutilaisuuksissa. Tämän jälkeen kaava on kuulutettu vireille maaliskuussa 2022 kunnanhallituksen päätöksellä. Vireilletulosta tiedotettiin kuntalaista Pyhännän kuntatiedotteessa ja ulkopaikkakuntalaisia maanomistajia lähestyttiin kirjeitse.

Vireille tulon jälkeen järjestettiin kesällä 2022 sähköinen asukaskysely, jossa asukkaat ja maanomistajat pystyivät kertomaan toiveistaan kaavaan liittyen sanallisesti ja karttamerkinnoilla. Kyselyyn vastasi 68 henkilöä, joista suurin osa oli alueen vakituksia asukkaita. Kyselystä ja kaavasta kerrottiin heinäkuun 2022 kuntatiedotteessa.

Kolmas kylätilaisuus järjestettiin huhtikuussa 2023, kun alustava kaavaluonnos oli valmistunut. Tilaisuudessa maanomistajat pystyivät kommentoimaan alustavaa suunnitelmaa ja esittämään toiveita. Varsinainen kaavaluonnos oli nähtävillä valmisteluvaiheen kuulemista varten 9.10-19.10.2023, ja siitä oli mahdollisuus jättää nähtävilläolon kuluessa kirjallisena mielipiteitä. Luonnoksen nähtävilläolon yhteydessä järjestettiin Tavastkengällä vielä kaavoittajan vastaanottopäivä 10.10.2023, jolloin oli mahdollisuus keskustella ja kysyä kaavaratkaisusta.

Kaavaluonnoksesta jätetyt mielipiteet käsitellään ja kaava muokataan tämän jälkeen varsinaiseksi kaavaehdotukseksi, joka niin ikään asetetaan julkisesti nähtäville ja maanomistajat voivat jättää siitä vielä kirjallisia muistutuksia ennen hyväksymistä.

Kunta päättää alueidensa kaavoittamisesta ja kaavoituksen käynnistämisestä. Kaavoitettavan alueen maanomistajilta ei tarvitse eikä ole yleistä pyytää erillistä suostumusta kaavoittamisesta, varsinkaan kun kyse on yleiskaavasta ja pinta-alaltaan laajasta alueesta. Tiedottamista ja maanomistajien kuulemista kaavan laatimisen aikana puolestaan vaaditaan MRL 62 ja 63 §:n mukaisesti. Tavastkengän yleiskaavoituksessa onkin lainmukaisen kaavaprosessin vuorovaikutusta jopa lisätty ja laajennettu järjestämällä lisäksi aloitusvaiheen maanomistajakysely, kylätilaisuuksia ja tiedotteita paikallislehteen. Vuorovaikutuksesta, kaavamenettelystä ja osallistumisen mahdollisuuksista on kerrottu tarkemmin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka on nähtävillä kunnan internetsivuilla koko kaavaprosessin ajan.

Kaavaluonnoksesta ja asukaskyselystä saadussa palautteessa toivottiin joidenkin kiinteistöjen poistamista yleiskaava-alueesta. Poistamistoiveet on analysoitu ja rajausta on ollut mahdollista muuttaa, jos poistettavat kiinteistöt sijaitsivat kyläalueen reunalla. Tavastkengän kyläaluetta tulee tarkastella kokonaisuutena ja yhteensovittaa kylän eri toiminnot ja ominaispiirteet, minkä vuoksi keskeisellä kyläalueella sijaitsevien kiinteistöjen poistaminen kaava-alueesta ei ole järkevää ja tarkoituksenmukaista. Näiden kiinteistöjen osalta kaavaratkaisussa pääosin vahvistetaan kiinteistön nykytila ilman muutoksia eikä yleiskaava siten vaikuta kiinteistön käyttöön.

Vetoamus on tehty kaavaprosessin alkuvaiheessa, kun kaava on vasta kuulutettu maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti vireille, suunnittelu aloitettu, eikä yhtään kaavasuunnitelmaa ole vielä ollut julkisesti nähtävillä maanomistajien kirjallisia mielipiteitä varten. Luonnos- ja ehdotusvaiheessa osallisilla on mahdollisuus antaa palautetta kaavaratkaisusta.

Selvitys kaavan vaikutuksista kiinteistöverotukseen

- Kiinteistöverotuksesta vapaita alueita ovat mm. maa- ja metsätalousmaat, vesialueet, luonnonsuojelualueet, yleiset tiet.
- Maa- ja metsätalousalueiden rakennuspaikat tulevat normaalisti kiinteistöveron piiriin, kun ne on myyty. Myös myyjän muut rakennuspaikat tulevat kiinteistöveron piiriin, mikäli eivät ole erillisiä myydyistä rakennuspaikoista. Tällöin tehdään kokonaisarviointi siitä, ovatko rakennuspaikat samaa kokonaisuutta vai erillisiä. Verottaja voi käyttää tapauskohtaista harkintaa.
- Jos rakennuspaikat vuokrataan tai rakennetaan itse, ne tulevat kiinteistöveron piiriin vuokraamisen tai rakentamisen alettua. Kiinteistöveron piiriin tulee tällöin vain kyseinen rakennuspaikka.
- Jos rakennuspaikat on luovutettu tilakokonaisuuden yhteydessä maa- ja metsätalousmaana, rakennuspaikkoja verotetaan vasta siinä vaiheessa, kun uusi omistaja aloittaa rakennuspaikkojen myynnin tai rakentamisen.
- Kiinteistöverolakia ollaan uudistamassa. Maapohjan osalta hankkeen tavoitteena on luoda uusi aluehintakartta maapohjien verotusarvojen määrittämistä varten koko maan kattavasti. Yhtenäisen hinnan alueet perustuisivat lähtökohtaisesti markkinahintoihin eli toteutuneisiin kiinteistöjen kauppahintatietoihin, osin myös asuntojen kauppahintatietoihin. Hallituksen esityksen (25.3.2022) mukaan jatkossa asemakaava-alueen ulkopuolella sovellettaisiin samaa aluehintaa käyttötarkoituksesta riippumatta.