

Ari ja Ismo Ilmalahti, muistutus 18.10.2011:

Velkuanmaan osayleiskaavan kiinteistöjen 1:25 ja 1:26 välisen rajan väärä sijainti.

Otsikossa mainitun rajan virheellisestä sijainnista aiheutuneiden rakennusalueetarkastelujen suhteen haluamme näin suullisten mielipiteidemme ja vaatimustemme tueksi esittää ne myös kirjallisesti asianosaisille osayleiskaavan laatijoille.

Naapurikiinteistö 1:25 vaihtoi omistajaa v. 2009. Sen uudet omistajat ovat hakemassa rakennuslupaa sellaiselle alueelle, joka voimassa olevassa Velkuan yleiskaavassa ja valmisteilla olevan Velkuanmaan osayleiskaavan ensimmäisessä lausuntovaiheessa ei ole lainkaan merkitty kiinteistön 1:25 rakennusalueeksi. Alue on ko. ranta-alueen korkeimmalla kohtaa olevaa lähes puutonta avokalliota.

Naapurikiinteistön 1:25 omistajat ovat pyytäneet rakennusalueen muuttamista ulottumaan tälle alueelle ja kaavoittaja on siihen suostunut koska rakennusaluetta oli osayleiskaavakarttaan näin muutettu viimeisimmässä osayleiskaavan lausuntovaiheessa. Oma näkemyksenämme olemme oma-aloitteisesti aikanaan esittäneet, että naapurikiinteistön 1:25 rakennusaluetta ei tule ulottaa niin lähelle rajaa että korkealta kalliolta tulee suora vaikutus alapuolella olevan kiinteistömme 1:26 voimassa olevalle rakennusalueelle, eli kummallekin rakennusalueelle turvataan oma pihapiirirauha, kuten voimassa olevassa vuoden 1997 Velkuan yleiskaavassa on toteutettu.

Nyt Naantalın kaupungin Velkuanmaan osayleiskaavakartassa kiinteistöjen 1:25 ja 1:26 välisen rajan on todettu olevan väärässä paikassa.

Tilanne selvisi meille naapurikiinteistön 1:25 lohkomistoimituksissa 10.6.2011 ja 8.7.2011, jolloin todettiin maastossa olevan kalliorajapyykin nro 12 sijainnin olevan n. 20m etelämpänä kuin sähköinen rajapyykkietieto.

Kun tämän tiedon jälkeen vertailimme voimassa olevan Velkuanmaan yleiskaavakarttaa ja nyt valmisteilla olevan Velkuanmaan osayleiskaavakarttaa, saatoimme silmämääräisesti todeta ko. rajaviivojen sijainnin olevan erilaiset.

Soitin 5.9.2011 maankäyttöpäällikkö Lehikoiselle ja toin julki havaitun rajavirheen ja pyysin että se korjattaisiin valmisteilla olevaan Velkuan osayleiskaavaan ennen sen vahvistamista. Luonnollisesti edellytin että voimassa olevan yleiskaavan mukainen kiinteistön 1:26 loma-asunnon rakennusalue säilytetään edelleen rajalle asti ulottuvana niin kuin se on ollut kaavan vahvistamisesta 1997 lähtien. Totesin myös kaikissa valmisteilla olevan Velkuanmaan osayleiskaavan kartoissa kiinteistön 1:26 rakennusalueen merkityn ulottuvaksi kiinteistörajalle asti.

Kerroin, että oikeat sähköiset rajatiedot olisivat varmasti maanmittauskonttorilta saatavissa, koska em. lohkomistoimitus oli suoritettu loppuun.

Maankäyttöpäällikkö ei pitänyt korjausten suorittamista enää kaavoitusprosessin tässä vaiheessa tarpeellisena, jota ihmettelin ja painotin uudelleen että mielestäni nyt havaittu virhe osayleiskaavakartassa tulee korjata ennen kaavan vahvistamista.

Tavatessani naapurikiinteistön 1:25 omistajan 27.9.2011 kysyin häneltä, että ovatko he tehneet jotain uutta muistutusta valmisteilla olevaan osayleiskaavaan, kertoi hän heidän tehneen muistutuksen koskien aluetta tonttiemme rajalla sitä tarkemmin erittelemättä.

3.10.2011 soitin Lehikoiselle uudelleen kysyäkseni kuulemastani muistutuksesta. Hän vastasi puhelimeen, mutta kertoi olevansa lomalla ja palaavansa työmaalle 13.10.2011. Sen verran kuitenkin keskustelussamme minulle selvisi, että nyt ollaan tekemässä edellä mainitsemani rajavirheen korjausta osayleiskaavaan naapurikiinteistön tekemän muistutuksen pohjalta.

13.10.2011 soitin Lehikoiselle ja pyysin, josko voisin tulla paikan päälle selvittämään näkemystäni asiassa ja sovimme tapaamisesta 14.10.2011 klo 13.00.

Menimme veljeni (joka on kiinteistön 1:26 toinen omistaja) kanssa sovittuun tapaamiseen. Kysyimme minkälainen muistutus ko. alueesta on tehty ja miten kaavoittaja on ajatellut sen ratkaista.

Muistutusta meille ei näytetty vaan vastattiin, että nyt rajavirhe ollaan korjaamassa oikeaksi mutta siten, että meidän kiinteistön rakennusaluetta ei muutettaisikaan rajalle ulottuvaksi. Tämän uskomattoman tulkinnan kuultuamme kysyimme perustelut tälle. Perusteluksi kerrottiin paikanpäällä käyneen maisema-arkkitehdin näkemys eikä muuta, jolla perusteella kaavoittaja esittää osayleiskaavaa korjattavaksi em. tavalla.

Ymmärsimme että kaavoittaja oli pyytänyt maisema-arkkitehtia jossain vaiheessa käymään paikalla naapurikiinteistön 1:25 rakennushankkeen takia, josta aikaisemmin kerroin.

Toistimme käydyssä keskustelussa useaan otteeseen näkemyksemme osayleiskaavakartan rajavirheen korjauksen vaikutuksesta kaavoitukseen, ja että se on tehtävä niin, että rakennusalueemme säilyy voimassa olevan yleiskaavan ja valmisteilla olevan osayleiskaavan nähtävillä olon mukaisesti kiinteistörajalle asti. Tähän emme saaneet vahvistusta.

Vaadimme rajavirheen korjausta ja kiinteistön 1:26 rakennusalueen pitämistä kiinteistörajalle asti ulottuvana, niin kuin se on koko kaavoitusajan ollut. Lisäksi tulee kiinteistöjen 1:25 ja 1:26 tilakohtaiset rantaviina yms. tiedot korjata tilaerittelytaulukoihin todellista tilanne vastaaviksi.

Meillä on omat suunnitelmamme rakennusten sijoittelulle perustuen voimassa olevan yleiskaavan sekä valmisteilla olevan osayleiskaavan mukaisille rakennusaloille, jotka ulottuvat ko. alueella kiinteistörajalle asti.

Oikeustajuumme ei millään mahdu se, että rakennusaluettamme ollaan muuttamassa kaavoittajan rajavirheen takia. Asian tekee painavammaksi vielä se, että naapurikiinteistölle myönnetään rakennusaluetta korkealta lähes puuttomalta avokalliolta rajamme tuntumaan, jonka seurauksena näyttäisi syntyvän tarve vielä poistaa rakennusoikeutta meidän kiinteistömme puolelta.

Siksi pyydänkin kaavoittajalta vastauksia seuraaviin kysymyksiin:

1. Ulottuuko kiinteistömme 1:26 rakennusalue ko. kohtaa tonttirajalle asti voimassa olevassa Velkuan yleiskaavassa?
2. Onko valmisteilla olevassa Velkuanmaan osayleiskaavassa kiinteistömme 1:26 rakennusalue merkitty ulottuvaksi kiinteistörajalle asti nähtävillä olleissa osayleiskaavakartoissa?

3. Milloin ko. maisema-arkkitehdin katselmus on ollut ja ketkä siihen ovat osallistuneet ja mitä asiakirjoja siinä on käsitelty?
4. Onko paikan päällä tehdyssä maisema-arkkitehdin katselmuksessa käsitelty kiinteistön 1:26 rakennusaluetta?
5. Jos on, niin miksi kiinteistön 1:26 edustajaa ei ole kuultu katselmuksessa?
6. Kun rajavirheen korjauksen yhteydessä on tarkoitus muuttaa rakennusaluettamme, miksi kiinteistön 1:26 edustajaa ei ole kaavoittajan aloitteesta kuultu asiassa?

Me emme ole voineet olla aikaisemmin tietoisia ko. rajavirheestä, koska silmämääräisesti virheen näkeminen nyt esillä olleesta Velkuanmaan osayleiskaavakartasta ei ole ollut mahdollista, vaan ainoastaan olemme pystyneet etuamme valvomaan sillä havainnolla, että kiinteistön 1:26 rakennusalue ulottuu kiinteistörajalle asti kuten voimassa olevassa yleiskaavassakin.

Tässä kaavoitusasiassa ei ole vaikutusta sillä, että näyttäisi käyneen niin, että kiinteistön 1:25 ostajat eivät liene olleet täysin selvillä rajan paikasta ko. kohtaa, koska sama virhe esiintyy myös maanmittauslaitoksen sähköisessä aineistossa. Aikaisempi manuaalinen karttatieto 1990 luvulta näyttää olleen oikein samoin, kuin tietysti edellisessä lohkomistoimituksessa v. 1952 tehty kartta.

Uusien omistajien olisi tullut selvittää ostamansa alueen oikeat rajat kaupantekovaiheessa samoin kuin voimassa olevan yleiskaavan merkitys, ennen kuin lähtevät hakemaan rakennuslupaa paikkaan, jota ei ole kaavoitettu rakennusalueeksi. Mekään emme ole voineet olla asiasta tietoisia, koska uudet omistajat ensimmäisen kerran rakennuslupaa hakiessaan eivät ottaneet meihin mitään yhteyttä, vaan kuulimme hankkeesta puskaradiosta. Jos meihin olisi otettu silloin yhteyttä olisivat he todennäköisesti tulleet tietoisiksi rajan todellisesta paikasta, jonka sijainnin maastossa me olemme tienneet koko omistuksemme ajan. Olen kirjannut ylös kaikki tietooni tulleet em. alueen rakentamiseen ja kaavoitukseen liittyvät keskustelut eri osapuolten kanssa 13.5.2011 lähtien.

Kiinteistö 1:26 on tullut isoäitimme omistukseen v. 1952 ja siirtynyt perintönä meille hänen kuolemansa jälkeen 1995. Olemme maksaneet siitä rantatontin kiinteistöveroä omistuksestamme lähtien jo yli 5000 €nykyrahassa. Tässäkö on kaupungin kiitos?

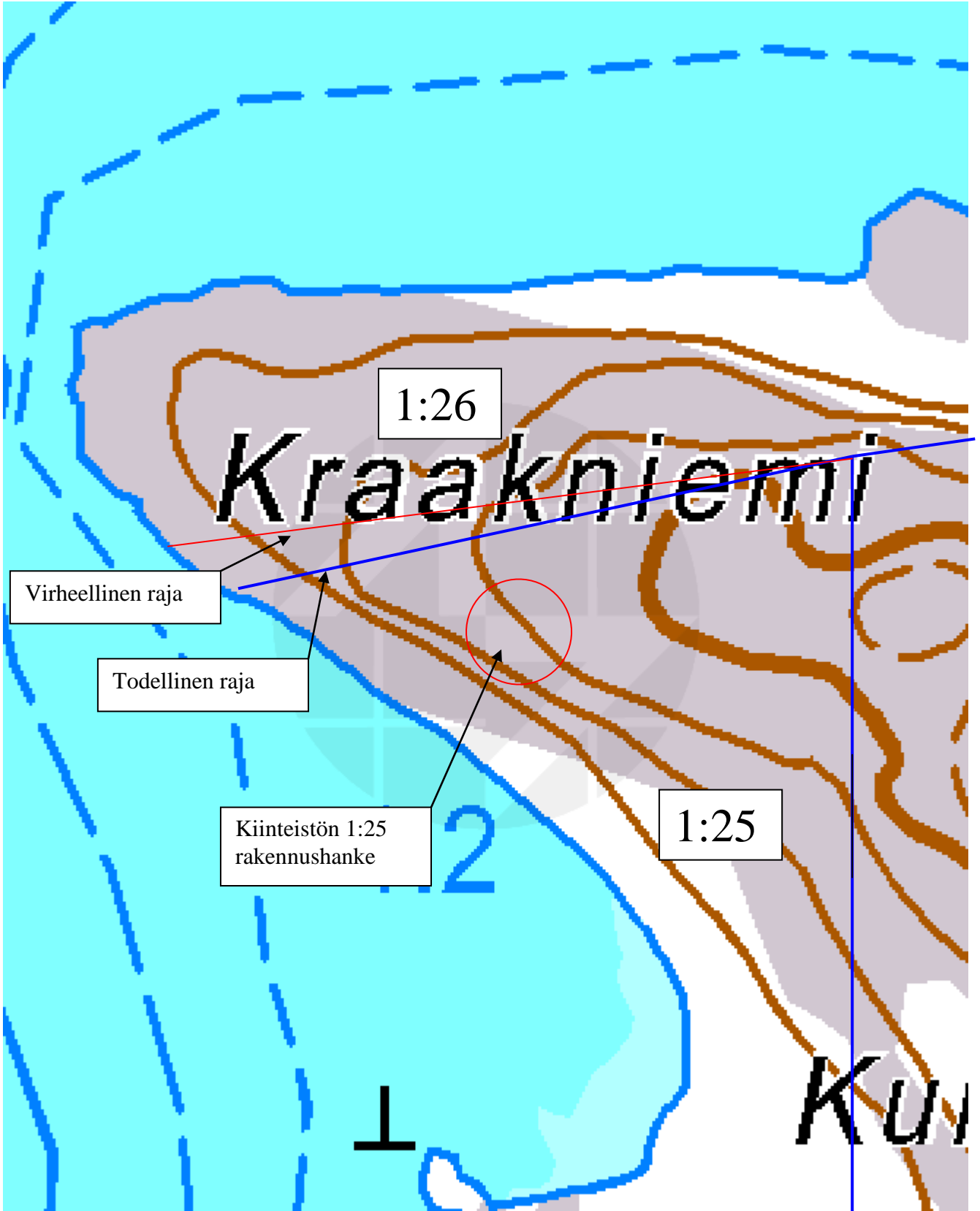
Koska osayleiskaava-asia on saamamme tiedon mukaan pikaisesti siirtymässä seuraavaan käsittelyyn, odotamme kirjallisia vastauksia kysymyksiimme ja yhteydenottoa 20.10.2011 mennessä.

Raisiossa 18.10.2011

Ari ja Ismo Ilmalahti

Jakelu sähköpostilla:
Maankäyttöpäällikkö Elise Lehikoinen
Kaupunginarkkitehti Kirsti Junntila
Ympäristöviraston johtaja Kauko Kangas
Pöyry Finland Oy arkkitehti Jarmo Lukka

Liitteenä kartta alueesta



Sähköposti 20.10.2011:

Hei!

Kiitos vastauksesta ja sen käsittelyyn ottamisesta.

Löytäessäni nyt vasta netistä Heli ja Samu Vainio-Puhjun muistutuksen, haluaisin oikaista sen sisällöstä seuraavat harhaanjohtavat asiat:

- "Tilojen 1:25 ja 1:26 välistä rajaa on tarkistettu pohjakarttaan merkittyä etelämmäksi"

Muistuttajat antavat nyt kaavoittajan käsittää niin, että rajaa on tarkistettu etelämmäksi. Rajaa ei ole mihinkään tarkistettu.

Tosiasiassa he vasta lohkomistoimituksen rajankäynnissä uskoivat rajan todellisen paikan. Se on maastossa ollut siinä rajapyykeillä maastoon merkitynä vuodesta 1952 asti.

Tähän ei nyt tule sekoittaa sitä, että he ilmeisesti aluetta ostaessaan ja sen käyttöä suunnitellessaan, muistuttajat ovat käsittäneet rajan paikan väärin.

- "Tilan 1:26 omistaja on esittänyt, että tilan RA-alue noudattaisi uutta kiinteistörajaa"

Taas muistuttajat antavat ymmärtää kysymyksessä olevan uuden kiinteistörajan. Uutta kiinteistörajaa ei todellakaan ole olemassa kuten edellä kuvasin. On vaan muistuttajien virheellinen käsitys rajasta, jota pitää puida ihan jossain muualla kuin Velkuanmaan osayleiskaavan laadinnassa.

Edellytän, että kaavoittaja muistutusvastineessaan jo ottaa huomioon edellä mainitsemani oikaisut sekä 18.10.2011 lähettämämme kannanotot sekä toimittaa oikaisut edelleen jatkokäsittelyyn .

Myöhempien tulkintaepäselvyyksien välttämiseksi tilojen 1:25 ja 1:26 välinen raja tulee vahvistettavassa osayleiskaavassa esittää niin tarksti kuin se tämänhetkisellä tiedolla on mahdollista ja tilan 1:26 RA-alue tulee säilyttää rajaan asti ulottuvana niin kuin se on maastossa käsitetty aina olevan ja kartoissa aina ollut.

Ystävällisin terveisin 20.10.2011

Ari Ilmalhti

Kaavoittajan vastine:

Edellisessä ehdotusvaiheessa tilan 1:25 omistajat esittivät RA/2 –alueensa laajentamista 50 metriä pohjoiseen eli käytännössä kiinni tilojen väliseen kiinteistörajaan. Tässä vaiheessa Pöyry Finland Oy:n maisema-arkkitehti Kaisa Rantee kävi maastossa tarkistamassa uusien rakennuspaikkojen sijoittumista maastoon. Maisemallisin perustein todettiin, että RA-alueiden tulee sijoittua omille rinteilleen jättäen kallion harjanteen vapaaksi. Tämä kirjattiin myös muistutusvastineeseen: Tilan RA2 –aluetta siirretään hieman pohjoisemmaksi maastossa tehdyn tarkistuksen perusteella, ei kuitenkaan kallion laelle asti.

Vastaukset numeroituihin kysymyksiin:

1. Voimassa olevassa yleiskaavassa tilan 1.26 rakennusaluetta ei ole sidottu kiinteistörajaan, vaan se ulottuu jopa naapuritilan puolelle.
2. Nähtävillä olleessa osayleiskaavaehdotuksessa rakennusalue on osoitettu tilarajaan asti, jotta rakennuksille saadaan riittävästi etäisyyttä rantaviivasta. Edellisen nähtävilläolon jälkeen tilan rakennusaloja on muutettu maanomistajien muistutuksen perusteella.
3. Maisema-arkkitehti on käynyt alueella 30.5.2011 eikä käyntiin ole osallistunut muita. Käynti perustui tilojen 1:25 ja 1:26 omistajien tekemiin muistutuksiin ja niissä esitettyihin muutosehdotuksiin edellisen nähtävilläolon yhteydessä.
4. Käynnin yhteydessä tarkistettiin myös tilan 1:26 omistajien muutosesitykset maisemallisten näkökohtien kannalta.
5. Kyseessä oli muistutusvastineiden laatimista varten tehty maastotarkistus.
6. Kiinteistöraja muutetaan osayleiskaavakarttaan viimeisimmän rajatiedon mukaisesti. Rakennuspaikkojen rajoja ei kuitenkaan muuteta. Tarkat rakennusalat tulevat määriteltäviksi rakennuslupamenettelyjen maastokatselmusten yhteydessä. Tärkeintä on, että muistuttajienkin mainitsema korkea, puoliavoin kallioharjanne jää rakennuspaikkojen ulkopuolelle kummankin tilan osalta.

Muistutusaineisto liitetään kaava-asiakirjoihin ja tilarajan oikea sijainti tulee huomioiduksi kaavakartalla.

Päivä 21.10.2011

Sivu 1 (1)



Kuvat yllä:
Kraakniemen pohjoisranta kiinteistön 1:26 alueella.

Rannan kuperat mereen viettävät silokalliot ovat puuttomia, mutta näiden yläpuolelta alkaa mäntyä kasvava rinne, joka paikoin muodostaa tasanteita.



Kuvat yllä:
Kraakniemen etelään avautuvaa rinnettä kiinteistön 1:25 alueella.

Kapean alavan rantalepikon jälkeen maasto nousee jyrkänteisenä kohti niemen harjannetta.



Kuva vasemmalla: Kalliojyrkänteiden yläpuoleisella harjanteella kasvava puoliavoin kalliomännikkö sijaitsee kiinteistöjen rajalla.

NAANTALIN KAUPUNKI, VELKUANMAAN OSAYLEISKAAVA, EHDOTUKSEEN 1.6.2011 TEHTYJEN MUUTOSTEN ERILLINEN KUULEMINEN

Vastineet 17.11.2011

1. Tarja Majasuo

Tilalle 529-562-5-3 palautetun AO-rakennuspaikan sijainti.

Kaavoittajan vastine:

AO-rakennuspaikka on palautettu osayleiskaavaehdotukseen nykyisessä yleiskaavassa osoitettuun paikkaan muistutuksen perusteella. Rakennuspaikan aluerajaus kaavakartalla sijoittuu avoimelle pellolle Vaihelan rakennusryhmän läheisyyteen.. Ilmakuva ja karttaote liitteenä. Ilmakuvassa rakennuspaikka sijoittuu nykyisellään Vaihelan rakennusryhmän vasemmalla puolella olevalle pellolle. Rakennusalan siirtäminen pellon takana olevaan metsikköön parantaa rakennuksen sopeutumista ympäristöön. Rakennuspaikka siirretään pellolta metsikköön Velkuanmaantien ja pellon väliin karttaotteessa osoitettuun paikkaan. Rakennuspaikan siirtäminen osayleiskaavaehdotuksessa edellyttää uutta erillistä kuulemistä.

2. Juha ja Virpi Valtonen

Haja-asutusluonteinen rakentaminen M-alueilla, täydennys LVy-alueen muistutukseen.

Kaavoittajan vastine:

Kaavoitusprosessin aikana on päätetty, että osayleiskaava-alueella rantavyöhykkeen rakennuspaikkoja ei vähennetä nykyisessä yleiskaavassa osoitetuista, vaikka uuden kantatilalaskelman mukainen rakennusoikeus ei samaan määrään kaikissa tapauksissa riittäisikään. Sisämaan osalta päädyttiin siihen, ettei tilakohtaista rakennusoikeuden määrittelyä käytetä eikä uusia rakennuspaikkoja osoiteta kaavassa. Osayleiskaavaehdotuksesta nähtävilläoloaikana jätettyjä muistutuksia käsitellessään kaupunginhallitus päätti, että sisämaassakin noudatetaan nykyisessä yleiskaavassa osoitettujen uusien rakennuspaikkojen osalta rantavyöhykkeellä käytettyä periaatetta.. Päätöksen perusteella sisämaahan lisättiin kaksi AO-rakennuspaikkaa. Erillisellä kuulemisella kuullaan osayleiskaavaehdotukseen nähtävilläolon jälkeen tehtäväksi päätetyistä muutoksista naapurimaanomistajia tai muita osallisia, joihin päätökset saattavat vaikuttaa. Erillisen kuulemisen yhteydessä ei käsitellä muita kaavaehdotukseen esitettyjä muutoksia.

Ei muutosta.