

VASTINE

TAIVASSALON KUNTA
KUMPULAN RANTA-ASEMAKAAVA**Lausunnot**

Kumpulan ranta-asemakaava on ollut kaavaluonnoksena nähtävillä 21.5.2019 – 20.6.2019. Kaavaluonnoksesta on saatu yksi lausunto ja yhteensä seitsemän mielipidettä. Kaavan laatijana olen tehnyt näihin vastineet.

1) Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto (14.6.2019)

Kaavaselostuksessa esitetysti kaava-alueella on rakennuksia, jotka on noteerattu maakuntamuseon inventoinneissa ja määritelty maisemallisesti arvokkaiksi. Kaavan vaikutusarviointiin kuuluu vaikutusten arviointi kulttuuriympäristöön, ja tämä arviointi tulisi tehdä näiden rakennusten osalta. Kaavamääräys ”rakennettaessa kyseiselle rakennuspaikalle tulee pyrkiä säilyttämään vanhan pihapiirin ja rakennusten kulttuuriarvot” on tulkinnanvarainen sen suhteen, milloin voidaan katsoa, että rakentamisessa kulttuuriarvo on pyritty säilyttämään.

Oikeusvaikutteinen yleiskaava toimii ohjeena asemakaavoituksessa. Lausunnolla oleva kaavaluonnos näyttää poikkeavan voimassa olevasta rantayleiskaavasta siten, että uusia rakennuspaikkoja sijoitetaan yleiskaavan M-1 -alueelle. Yleiskaavan mukaan M-1 -alueella sallitaan lomarakentaminen vain erityisistä syistä. Erityistä syytä ei ole kaava-aineistossa määritelty. Perusteet poikkeamiselle ja erityinen syy rakennuspaikan muodostamiselle tulee esittää kaava-aineistossa.

Viitasammakon reviiri ja alueen luontoarvot on huomioitu asianmukaisesti. Varsinais-Suomen ELY-keskuksella ei ole toimialallaan muuta lausuttavaa.

Vastine

Maisemallisesti arvokasta rakennettua ympäristöä koskevia kaavamääräyksiä kaavakartalla ja vaikutusten arviointia kaavaselostuksessa tarkennetaan ehdotusvaiheessa.

Kaavaselostukseen lisätään perustelut M-1 -alueelle rakentamiseen.

Lausunnon perusteella ei ole taepeen tehdä muita muutoksia kaavaluonnokseen.

Mielipiteet

1) Mielipide A (19.6.2019)

Olemme tutustuneet nähtävillä olevaan Kumpulan ranta-asemakaavamuutokseen liittyviin materiaaleihin. Vastineemme kohdistuu muun muassa seuraaviin mainintoihin asemakaavamuutoksen materiaaleissa:

- "Kaavan toteutuminen lisää sekä auto- että vesiliikenteen määrää alueella vähäisesti"
- "Kaavalla ei ole olennaisia vaikutuksia terveyteen tai turvallisuuteen, eri väestöryhmiin, sosiaalisiin oloihin tai kuntatalouteen"

Patakahjantien liikenne on nykymuodossaan hyvin vilkasta keväästä syksyyn.

Tienkäyttäjät.

- Allekirjoittaneet 2 kpl henkilöautoja.
- Kesäasukkaat n 30 kpl henkilöautoja (rannassa kesäasukkaiden autopaikkoja 24 kpl, lisäksi Naurisluodon kärjen kesäasunnot 2 kpl (1-2 henkilöauto per kesäasunto).
- Kesäasukkaiden vieraiden autoliikenne x kpl henkilöautoja.
- Rakentamattoman omakotitalotontin (833-439-2-176) mahdollinen lisäys liikennemäärään 1-2 henkilöautoa.

Vastine

Venevalkaman sijainti muutetaan kaavaehdotusvaiheessa toiseen paikkaan. Muutoksen myötä vähäinen liikennemäärän kasvu Patakahjantiellä tulee painottumaan tien alkuosaan.

2) Mielipiteet B-F (14.6.2019, 16.6.2019, 5.6.2019, 5.6.2019, 5.6.2019)

Viitaten julkisesti nähtäville jätettyyn kaava-ehdotukseen lausumme seuraavaa:

Emme hyväksy kaavaa siltä osin mikä koskee kahta rakennuspaikkaa (RA-1) Karskullan saaren länsi reunalla.

Perusteena pidämme sitä, että:

1. Karskullan saari on yksi erillinen saari ja näin sitä on tarkasteltava omana kokonaisuutena, jolloin emotilan vapaita yksiköitä ei sellaiseen voi ulottaa kohteeseen.

2. Saaressa on rantaviivaa alle 1 km ja sille on jo ennestään rakennettuja kiinteistöjä 11 kpl eli loma-asuntoyksikköjen määrä ylittyy selvästi vallitsevaan yleiskaavaan nähden.
3. Hyvä rantarakentaminen edellyttää myös, että vapaa-alueita on myös jätettynä yleiseen käyttöön, normaalisti joka kolmannen jälkeen vapaata. Karskullan osalta tuo länsireuna on käytännössä ainoa vapaa-alue, koska itäpuolella on lyhyt jyrkkä kallio ja sen jälkeen ruovikkoa Kumpulan taloon asti.
4. Saari on myös hyvin kapea, jolloin ns. takamaata luonnossa elävien eläinten käyttöön ei jää enää laisinkaan. Käsityksemme on, että luonnon kestokyky ylittyy lisärakentamisen johdosta selvästi.

Vastine

Karskulta-nimisen saaren länsiosa kaava-alueella on oikeusvaikutteisessa rantayleiskaavassa osoitettu yhtenäiseksi loma-asuntoalueeksi (RA), jolle mitoituksen osoittama lomarakennusoikeus on pääasiassa sijoitettava. Rakennuspaikkojen määrä suunnittelualueella perustuu laadittuun emättilaselvitykseen vuoden 1969 tilanteen mukaan sekä rantayleiskaavan mukaiseen loma-asuntojen mitoitukseen. Kaavassa esitetty rakentamisen määrä on oikeusvaikutteisen rantayleiskaavan mukainen ja toteuttaa maanomistajien yhdenvertaisuusperiaatetta.

Suunnittelualueelle jää riittävästi yhtenäistä vapaata rantaviivaa Karskullan saareen.

Mielipiteiden perusteella ei ole taepeen tehdä muutoksia kaavaluonnokseen.

3) Mielipide G (14.6.2019)

Kulkuyhteydet ja niiden huomioiminen kaavaluonnoksessa

Kaavoittajan kanssa käymämme keskustelun perusteella voimme todeta, ettei kaavoittajalla ole ollut tiedossaan kaikkia Maanien yksityistiehen, että rasitetieoikeuksiin liittyvää aineistoa. Haluamme, että kaavaluonnoksessa otetaan selkeästi kantaa erityisesti nyt mantereelle Kumpulan lisämää 833-439-2-99 rakennuspaikkaan 3, sekä sen vieressä olevan LV-I alueen tieyhteyksiin!

Alueelle johtaa Maanien yksityistie (nyk. Patakahjan tie), joka on perustettu 13.11.1979 maarekisteriin merkityssä yksityistietoimituksessa TN:o 52246. Tieoikeuden yksityistiehen ovat saaneet tilat Kirmanpää RN:o 2:48, Tuominiemi RN:n 2:68, Naurisluoto 2:98, Kumpula 2:69 ja Kumpulan lisämää 2:99 ja Tuominiemi I 2:100. Tieosuudet jaettiin toimitusmiesten vahvistamalla tavalla seuraavasti: Tuominiemi ja Tuominiemi I koko tien matkalta 600 m (kunnossapito-osuus 83,9%), Kirmanpää 600m (kunnossapito-osuus 9,1%) ja Kumpula/Kumpulan lisämää 60m (kunnossapito-osuus 7%). Kumpulan ja Kumpulan lisämaan kohdalla) on todennut useaan otteeseen, ettei hän tietä tarvitse mm. 4.8.1980 oireessa yksityistieosakkaiden kokouksessa ja poistunut tämän jälkeen kokouksesta. kuitenkin osoitettiin Maanien yksityistiehen osuus Kustavin tieltä n. 60 metrin rasiteosuus, josta haarautuu oikealle heidän itse rakentamansa tie Kumpulan lisämaan 833-439-2-99 kautta rantaan.

ovat käyttäneet Patakahjan Kumpulan tilalle kulkemiseen omaa rantaansa ja tarvittaessa ylittäneet Maanimen yksityistien toimitusmiesten osoitamasta paikasta pyykin 98 kohdalta.

Maaniemeen LV-1 alueellemme on rakenteilla loma-asunto palvelemaan alueen kalastusmatkailua, alue kuuluu saariston rengastiehen tukeutuvaan matkailun kehittämisvyöhykkeeseen. Jos samalle alueelle, joka jo nyt on ahdas, ilman nykyistä tieoikeutta suunnitellaan Kumpulan Patakahjassa ja Karskullassa olevien saaritonnttien laiturit, vene-, auto- sekä vajarakennusten alue, katsomme sen aiheuttavan kohtuutonta haittaa matkailutoiminnallemme ja alueella jo olevan saunamökin käytölle. Lisäksi samalle Kumpulan lisämää alueelle suunniteltu 3/2 1 RA-1 -tontti ei ole mielestämme rakennuskelpoinen suhteessa osoitettuun rakennusoikeuteen. Erityisesti arveluttaa tontille kulun mahdollistaminen ja koko rakennusmassan sijoituminen jyrkkään kalliorinteeseen. Sen sijaan toinen tontti 3/2 2 on rantatontiksi sovelias ja tämän tontin kohdalla voitaisiin käyttää sinne kulkemiseen Maaniemen yksityistietä siltä osuudelta kuin se ulottuu tonttiin saakka, pyykin 98 vierestä, josta Kumpulan lisämaalle nytkin on kuljettu. Uusien

tieosakkaiden ottamisesta päätetään tieosakkaiden kokouksessa. Miksi ei Kumpulan LV-1 aluetta ole ehdotettu rakennuspaikka 4/1 viereen nykyiselle paikalle, koska se on jo olemassa tai M-alueen eteen ns. Loukkelan niemeen? 3/2 1 tontin voisi siirtää My-alueen yläpuoliselle kalliolle tai AO-1 alueen alapuolelle? Vaikka Karskullan tontit omistaa sama omistaja, niin ne eivät ole alun alkaen emätila Naurisluodosta, joka on Pappilan kylää, vaan ne ovat ulkona Mussalosta, jossa pitää olla osoitettuna vene- ja autopaikat.

Liikenne- ja tienkäyttäjien määrä on nyt jo varsin suuri. Tieosakkailta, jotka käyttävät Maaniemen yksityistietä rantaan saakka on kaikkiaan 23, joille LV-I alueeltamme on varattu autopaikat. Näistä 21:llä on tullut rasiteoikeus sitä kautta, kun ne ovat kuuluneet alkujaan vanhaan Tuominiemen tilaan, muille tieoikeuden on myöntänyt tiekokous. Kumpulan kaavaluonnoksessa on todettu, että kaavan toteutuminen lisää sekä auto-, että vesiliikennettä vähäisesti, tästä osiosta olemme eri mieltä, kun se pääosin kohdistuu suunnitelmassa meidän alueemme välittömään läheisyyteen. Maaniemen yksityistien varrella n. 300 - 400 m päässä Kustavin tieltä on myös vielä kaksi omakotitalon tonttia, joissa toisessa on rakennus ja toinen on vielä rakentamatta. Nämä osaltaan lisäävät tien ympärivuotista käyttöä. Tien käyttäjiksi/alueemme käyttäjiksi voidaan laskea myös Vehaksen vesiosuuskunnan jätevesipumppaamon sijainti omistamallamme M-alueella rannan läheisyydessä. Pumppaamon kautta kulkee paineviemärinti Patakahjaan, Lehtisiin ja Kaitaisille. Varsinkin kesäaikaan, kun viemärin kapasiteetti on täysillä huoltoja voidaan joutua tekemään viikottain. Myös Caruna Oy:n merikaapelointi kulkee omistamamme vesi- ja maa-alueen kautta. Jos tonttijako ja LV-I alue toteutuvat luonnoksen osoittamalla tavalla tämä lisää huomattavasti nykyistä liikennettä alueellamme. Tiekuormaa yhtä loma-asuntoa kohden ei voida enää käyttää yhtä autoa, vaan määrä on kokemuksemme mukaan noin kaksi. Näin autoliikenteen määrä alueellamme nousisi ainakin 8-10:llä autolla. Lisäksi ihmettelemme suunnitellun alueen kokoa (n. 20x30m) suhteessa autojen määrään. Tämä tarkoittanee myös sitä, että suunnitellulta LV-I alueelta tulee poistaa melkein kaikki puusto, jotta autojen parkkialue ja varastotilat saadaan alueelle rakennettua. Kun kaavaluonnoksessa todetaan kuitenkin, että rakennuspaikoilla säilytetään riittävästi puustoa. LV-I alueeseen ei rajoitu yksityistietä vaan sitä ympäröi meidän puoleltamme LV-I alueen tonttimaa, 5m:n päässä rajasta sijaitsee rakenteilla oleva kalastusmatkailua palveleva loma-asunto, sekä 10m päässä omistamamme alueen saunamökki.

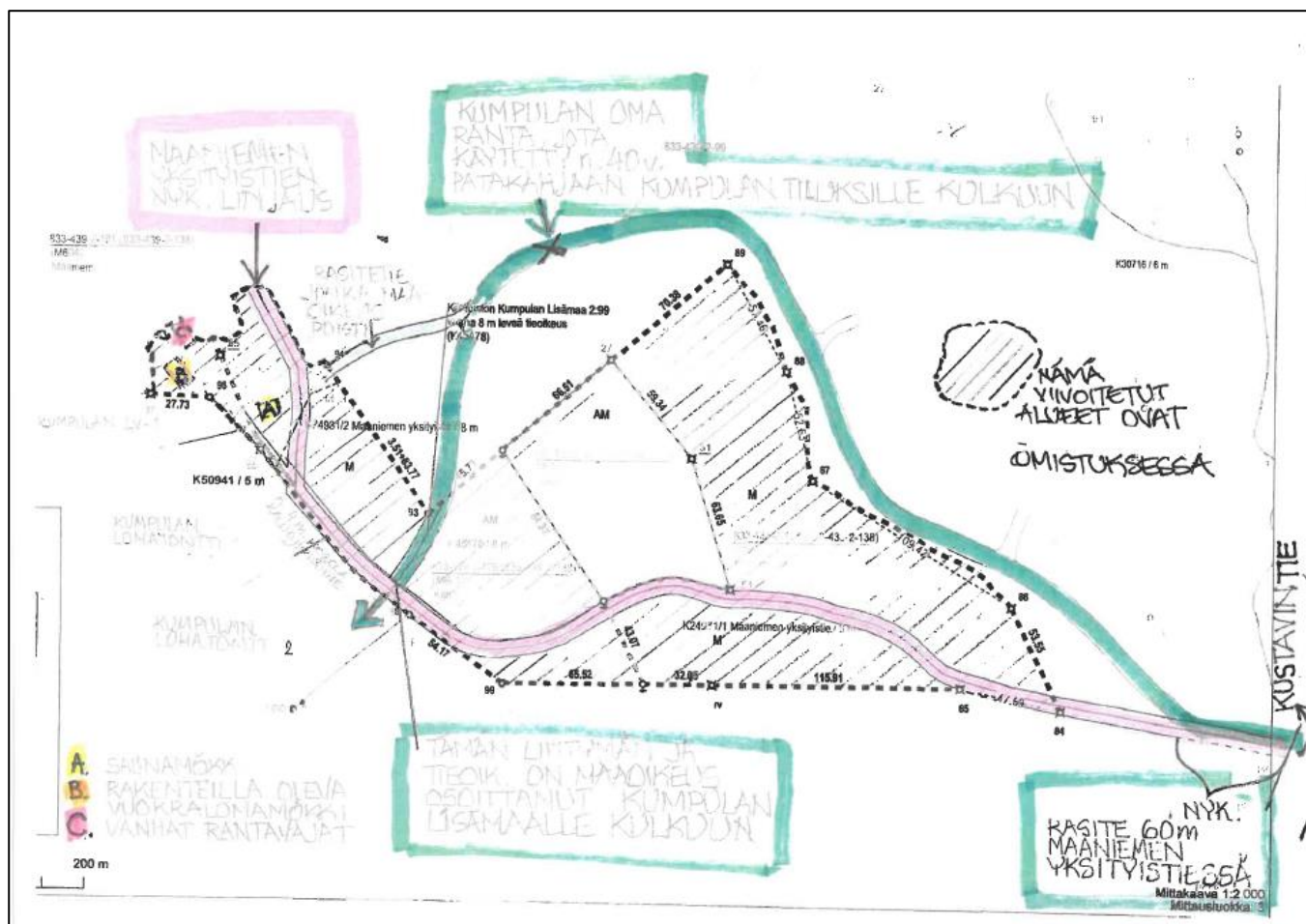
Maa-oikeus on 11.2.1993 antanut aluetta koskevan päätöksen, jossa se ei ole myöntänyt liittymää pyykin 96 kohdalle (luonnoksen LV-I kohdalle) todeten sen aiheuttavan kohtuutonta haittaa toiminnallemme. Maa-oikeus on osoittanut kulun alueelle pyykin 98 läheisyyteen ja sitä reittiä onkin tähän saakka Kumpulan lisämaille kulkemiseen käyttänyt. on moninkertainen määrä rantaviivaa mantereella, kaavaluonnoksen mukaan 745m ja meillä vain n. 100m, joten on varmasti mahdollista löytää LV-I-alue muualta, kuin nyt suunnitellulta paikalta. Esitämme suunnitellun LV-I alueen muuttamista M-alueeksi ja lisäksi tontin 3/2 1 poistoa kokonaan, koska rakennuspaikka ei täytä kaavaluonnoksen tekstissä olevaa kohtaa, jossa todetaan, että omarantaisen lomarakennuspaikan pitää näkyä maisemassa vähäisesti. Jos rakennuspaikka kuitenkin säilyy lopullisessa kaavassa pitää sen rakennusalaan osoittavaa aluetta siirtää 10:een metriin eli samoin kuin se on viereiselläkin tontilla 3/2 2.. Edelleen luonnoksessa on otettava kantaa siihen, miten kyseisille tonteille järjestetään tieyhteys ja kulku.

Kaavaluonnoksessa vastustamme Kumpulan LV-I alueen perustamista pyykkien 97 ja 98 viereen, sekä osin suhtaudumme kriittisesti LV-I alueen viereen suunniteltuun loma-asuntotonttiin. Kaavoittaja ei ole luonnoksessa huomioinut rasitetien linjausta tai liittymiä tontille.

Tämän kaiken vuosien saatossa, vain osittain kuvatus viranomais- tms. toiminnan lisäksi, alueella on käyty kiistoja aina 60-luvulta alkaen ja toivomme niitten loppuvan mahdollisimman pian, kokemuksemme mukaan nykyisenlaisena toteutuessaan kaavaluonnos tulee aiheuttamaan niitä lisää.

Liitteenä:

Alueen kartta, josta selviää lakkautetut ja nykyisin käytössä olevat tieoikeudet.



Vastine

Venevalkama-alue (LV-1) siirretään kaavaehdotuksessa suunnittelualueen koillisosaan kaavaluonnoksessa osoitetulle maa- ja metsätalousalueelle (M). Korttelin 3 pohjoisrajaa siirretään etelään päin.

Korttelissa 3 kahden RA-rakennuspaikan alueelle osoitetaan kaavaehdotuksessa sisäinen ajoyhteys (kulkuyhteysrasite), mikä mahdollistaa, että rakennuspaikoille on mahdollista kulkea yhden ajoneuvoliittymän kautta.

Ranta-asemakaavassa osoitetut rakennuspaikat (tontit) ovat rakentamiseen soveltuvia ja pinta-aloiltaan riittäviä. Rakennuspaikkojen kokonaisrakennusoikeus on voimassa olevan Taivassalon rakennusjärjestyksen mukainen. Uusien vapaa-ajan asuinrakennusten tulee olla yksikerroksisia.

Turussa 18.9.2019

Nosto Consulting Oy



Pasi Lappalainen
dipl.ins.