



Taivassalon kunta
Keskustie 9
23310 TAIVASSALO

Viite: lausuntopyyntö 2.3.2020

Lausunto Taivassalon Keräsaaren asemakaavamuutoksen luonnoksesta

Taivassalon kunta on pyytänyt ELY-keskukselta lausuntoa Keräsaaren asemakaavan muutoksesta. Muutos koskee noin 30 ha:n kokoista saaren poikki ulottuvaa kiinteistöä 833-421-1-14.

"Kaavamuutostyön tavoitteena on nykyisen ranta-asemakaavan mukaisten loma-asuntojen rakennuspaikkojen (4 x RA) rakennusoikeuden nostaminen kunnan rakennusjärjestyksessä annettuun tavoitetasoon 175 k-m²; yhden uuden RA-rakennuspaikan (175 k-m²) osoittaminen suunnittelualueen länsirannalle; länsirannalla olevan venevalkaman/pienvenesataman osoittaminen kaavassa siihen kohtaan, johon se nyt on rakennettu, olemassa olevan talouskeskuksen rakennusoikeuden toteaminen nykyisen voimassa olevan kaavan mukaisesti sekä uuden lomarakennusten korttelialueen osoittaminen suunnittelualueen keskiosaan siten, että se ei ole lain tarkoittamalla tavalla ranta-alueella tai -vyöhykkeellä."

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kannanotot

Poikkeaminen yleiskaavasta

Saaren keskiosaan sijoitettu kortteli 22 ja rantakorttelin pohjoisosa ovat yleiskaavan M-1-alueella, jolle saa sijoittaa lomarakentamista vain erityisestä syystä. Kaavaselostuksessa ei ole perusteltu rakennuspaikkojen sijoittamista M-1-alueelle.

Mitoitus

Selostuksen liitteenä olevan emätilaselvityksen mukaan kiinteistölle olisi mahdollista sijoittaa viisi rantarakennuspaikkaa. Selvityksessä mainitaan näiden lisäksi kolme lomarakennuspaikkaa 3RA, joita kuitenkin ei mitoituksessa perustella. Lomarakennuspaikkojen määrä on tässä laskettu vakiintuneesta käytännöstä poikkeavalla tavalla. Luonnoksessa ei ole huomioitu saaren kiinteistöjen tasapuolista kohtelua eikä saaren muiden maanomistajien vastaavia mahdollisuuksia ei-omarantaisiin rakennuspaikkoihin.

Mitoitusrantaviivan laskemisessa on käytetty vastarannan läheisyyskertoimena alle 100 m leveissä lahdissa kerrointa 0,5, 100-150m leveissä 0,75 ja yli 150 m leveissä lahdissa kerrointa 1.

Vakiintuneet kertoimet, joita tässäkin tulee käyttää, ovat alle 100-metrisissä 0,25, 100-200-metrisissä 0,5 ja 200-300 m leveissä lahdissa 0,75.

Saaren itäpuolinen ranta on suurimmaksi osaksi leveän ruovikkovyöhykkeen takana vaikeasti saavutettavissa, alavaa ja rantarakentamiseen soveltumatonta. Sitä ei tule laskea osaksi mitoitusrantaviivaa.

Keräsaari kuuluu rantayleiskaavan mitoitussyöhykkeeseen 2, jossa hyvän rantaviivan mitoitus on 8,1 lay/km, keskimääräinen 7 lay/km ja huonon rantaviivan mitoitus 4 lay/km. Tähän laskelmaan on valittu mitoitus 7 lay/km. Ruovikkoinen itäranta on selvästi huonoa rantaviivaa.

Rantayleiskaavassa ei ole ohjattu rakentamattoman rannan osuutta, mutta Keräsaari kuuluu maakuntakaavassa vyöhykkeeseen 3, jossa vapaan rannan osuuden tulee olla vähintään 50 % kokonaisrantaviivasta. Laskelmassa on myös jätetty huomiotta lähellä länsirantaa sijaitseva maatila. Kun tämä huomioidaan, vapaan rannan osuus jää alle 50 prosentin kokonaisrantaviivasta.

Ranta-alue

Saaren keskiosaan sijoitettu kortteli on melko etäällä rannasta: itäisimmästä tontista on rantaan n. 200 m ja läntisimmän etäisyys rannasta on noin 350 m. Kortteli kuitenkin sijaitsee 12-18 metrin korkeudessa merenpinnasta, joten siltä on näkymä merelle. Kaavamääräyksen mukaan veneranta tai -valkama palvelisi vain rantakorttelia ja "kantakiinteistöä" (am). Saaren keskelle muodostettavaa korttelia ei käytännössä kuitenkaan voitaisi jättää ilman mahdollisuutta veneen pitoon, joka tarvitaan kulkemiseen mantereelle. Koko kiinteistöä on pidettävä maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamana ranta-alueena edellä mainitun perusteella ja pelkästään jo senkin vuoksi, että Keräsaarelle ei ole kiinteää yhteyttä mantereelta.

ELY-keskus katsoo, ettei kiinteistön rakennuspaikkojen määrää voida lisätä nykyisestä.

Ympärivuotinen asuminen saarella

Maatilalle on kaavamuutoksessa annettu rakennusalamerkintä am. Kunnan on hyvä harkita, onko ympärivuotisen asumisen mahdollistamiseen saarella edellytyksiä.

Rakennuksen sijoittaminen rannalle

Taivassalon kunnan rakennusjärjestyksen mukaan rakennuksen etäisyyden rantaviivasta tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy, kuitenkin vähintään 30 metriä. Saunan tulee olla vähintään 15 metrin päässä rannasta.

Rantakorttelissa rakennusalat ulottuvat huomattavasti lähemmäksi rantaa. Rakennusalat tulee korjata rakennusjärjestyksen mukaiseksi,

27.3.2020

jotta maisema-arvojen säilyminen ja maanomistajien tasapuolinen kohtelu voidaan turvata.

Kaavaselostuksessa on oikein todettu, että rakennusjärjestyksen mukainen alin sallittu rakentamiskorkeus on +2,65 (N2000-järjestelmä) ja että on huomioitava rakennuspaikkakohtaiset aaltoilu- ja jäidentyöntymisvarat. Kaavamääräyksessä on kuitenkin alimmaksi rakennuskorkeudeksi ilmoitettu 2,30 m. Määräys on korjattava selostuksen mukaiseksi.

Selostuksen mukaan rakennuksia ja rakennelmia voitaisiin sijoittaa rakennusvalvontaviranomaisen harkinnan mukaan myös alemmaksi. Tämä voi kuitenkin koskea vain rakenteita, jotka eivät vaurioidu kastuessaan ja joiden kastumisesta ei koidu muuta haittaa.

Luonto- ja maisema-arvot

Saaren poikki kulkee niittylaakso, joka näkyy vanhoissa kartoissa. Selostuksessa luvataan tehdä luontoselvitys keväällä/kesällä 2020. Selvitys on tehtävä koko kaavamuutosalueelta, myös mahdollisista perinneympäristöistä.

Saaren rakennuskantaa ei ole inventoitu. On hyvä harkita, olisiko maatilan pihapiiri merkittävä /s-merkinnällä.

Kaavan vaikutukset

Kaavan vaikutusten arviointia tulee täydentää luontovaikutusten arvioinnilla tehtävän luontoselvityksen pohjalta. Maisemavaikutusten osalta selostuksessa todetaan, ettei rakentaminen vaikuta maisemarakenteeseen. ELY-keskus katsoo, että saaren keskiosaan selänteelle rakentaminen vaikuttaisi hallitsevasti maisemaan ja maisemakuvaan kaavamuutosaluetta huomattavasti laajemmalle saaren osalle.

Lausunto on laadittu yhteistyössä ELY-keskuksen luonnonsuojeluyksikön ja vesistöyksikön kanssa.

yksikönpäällikkö

Risto Rauhala

ylitarkastaja

Emilia Horttanainen

Hyväksymismerkintä on asiakirjan lopussa.

Liitteet

Kirjoita tähän

27.3.2020

VARELY/1085/2020

Jakelu Taivassalon kunta kirjaamo@taivassalo.fi

Tiedoksi Varsinais-Suomen liitto kirjaamo@varsinais-suomi.fi
Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo
museokeskus@turku.fi

Tämä asiakirja VARELY/1085/2020 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument VARELY/1085/2020 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Horttanainen Emilia 01.04.2020 10:03

Hyväksyjä Rauhala Risto 01.04.2020 10:06

Vapaa-aikatoimiala, museopalvelut

3.4.2020

Dnro 2732-2020
(11 05 02)Taivassalon kunnanhallitus
Keskustie 9
23310 TAIVASSALOkirjaamo@taivassalo.fi**Lausunto Keräsaaren ranta-asemakaavan muutoksesta, Taivassalo (oas/kaavaluonnos)**

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo/kulttuuriperintö/tutkija Sara Tamsaari

Taivassalon kunnanhallitus on pyytänyt Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon lausuntoa otsikon asiasta.

Kaavamuutostyön tavoitteena on nostaa nykyisen ranta-asemakaavan mukaisten loma-asuntojen rakennuspaikkojen rakennusoikeus kunnan rakennusjärjestyksen mukaiseen tavoitetasoon, osoittaa uusia lomarakennusten rakennuspaikkoja länsirannalle ja saaren keskiosan selänteelle sekä todeta saaren nykytilaa kaavassa (venevalkama, maatilan talouskeskus).

Keräsaari sijaitsee Taivassalon itäosassa Mynämäenlahden suulla. Keräsaarella on tehty jonkin verran rakennusinventointeja, mutta kaava-alueen rakennuksia ei ole inventoitu. Inventointien yhteydessä laaditun alueinventoinnin mukaan Keräsaari on kuulunut Askaisissa Keräsaarta vastapäätä sijainneelle Louhisaaren kartanolle, jolle saarella olevien torppien asukkaat ovat tehneet päivätöitä. Keräsaaren itäpuolella Keräsaarenlahden suulla mainitaan sijainneen ratsutilan, jonka rakennukset on jossain vaiheessa purettu. Alueelta on laadittu vuodelta 1720 olevaan karttaan perustuva maisemahistoriakartta, jonka mukaan kaava-alueella on tuolloin ollut pelto- ja niittyalueita.

Kaavoitettavalla alueella sijaitsee maatilan asuinrakennus pihapiireineen sekä kaksi vapaa-ajan asuinrakennusta piharakennuksineen. Rakennuksista on valokuvia kaavaselostuksessa. Kuvien perusteella vaikuttaa siltä, että maatilan päärakennuksen ulkolaudoitus on uusittu alkuperäisestä poikkeavaan tyyliin ja ikkunat ja ovi on vaihdettu jossain vaiheessa. Perustusmateriaali ei näy kuvissa. Kaavaselostuksesta ei käy ilmi tilan asema saaren historiassa.

Loma-asuntojen korttelialueiden sijoittelu poikkeaa joiltain osin yleiskaavasta, mutta tälle ei ole esitetty perusteita. Saaren sisäosaan suunniteltu lomarakennusten korttelialue sijoittuisi varsin korkealle ja mahdollisesti näkyisi ympäristössä pitkälle. Rantaan sijoitetut rakennusalat vaikuttavat olevan melko lähellä rantaviivaa, mutta metrimääriä ei ole avattu kaavaselostuksessa.

Uudisrakentamisen sopeuttaminen maisemaan on huomioitu kaavan yleisissä määräyksissä seuraavasti: "Rakennusten on sopeuduttava perinteiseen saa-

Vapaa-aikatoimiala, museopalvelut

3.4.2020

Dnro 2732-2020
(11 05 02)

ristomaisemaan väritykseltään, julkisivumateriaaleiltaan ja mittasuhteiltaan. Rakennuspaikkojen rakentamaton osa on hoidettava luonnonvaraisena ja rakennuspaikoilla on säilytettävä maiseman kannalta merkittävä puusto.”

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo toteaa lausuntonaan, että kaava-alueelle sijoittuvan maatalan tilakeskuksen historia tulee tutkia mahdollisten kulttuurihistoriallisten arvojen selvittämiseksi. Kaavaselostuksessa tulee myös avata saaren historiaa ja rakentumista. Museon informaatioportaali MIPin tiedot ovat käytettävissä kaavatyötä varten. Rantamaiseman arvojen säilyttämiseksi kaavan ei tule osoittaa rakentamista lähemmäs rantaviivaa kuin rakennusjärjestys määrää. Saaren sisäosaan suunniteltu rakentaminen sijoittuisi korkealle selänteelle, ja vaikutuksia maisemaan onkin syytä tutkia ja avata vaikutusten arvioinnissa.

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo
museopalvelujohtaja

Olli Immonen

Kokoelmat ja kulttuuriperintöyksikkö
intendentti

Maarit Talamo-Kemiläinen

Tiedoksi: Museovirasto, kirjaamo@museovirasto.fi
Varsinais-Suomen ELY-keskus,
kirjaamo.varsinais-suomi@ely-keskus.fi
Varsinais-Suomen liitto, kirjaamo@varsinais-suomi.fi



HS/em

18.3.2020

Arvoisa vastaanottaja

Seuraavat lausuntopyynnöt eivät anna aihetta Varsinais-Suomen liiton lausunnon antamiseen, koska liitolla ei ole niistä huomautettavaa eivätkä ne ole ristiriidassa Varsinais-Suomen maakuntakaavoituksen tai muun suunnittelun kanssa:

1. Laitilan kaupunki: Valtatie 8:n muutoksiin liittyvistä asemakaavaluonnokset (M16/5.2.2020)
2. Mynämäen kunta: Nihattulan asemakaavan muutosehdotus (M20/7.2.2020)
3. Paraisten kaupunki: Lillmälön Rodhällsundin ja Torsbölebergenin ranta-asemakaavanluonnos (M22/12.2.2020))
4. Paraisten kaupunki: Jermo-Kurun ranta-asemakaavanluonnos (M23/12.2.2020)
5. Paraisten kaupunki: Skräbbölen asemakaavanmuutos (Lillholmenin silta) (M24/12.2.2020)
6. Turun kaupunki: Pitkämäen Pukkilan asemakaavanmuutos (M19/7.2.2020)
7. Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes: R. Stenroos Oy:n Salon Kuusela-Kalkkilan kaivostoinnin lopettaminen (M21/21.1.2020)
8. Uudenkaupungin kaupunki: Sivistys- ja hyvinvointikeskuksen alueen asemakaavamutosehdotus (M25/14.2.2020)
9. Uudenkaupungin kaupunki: Korsaaaren ranta-asemakaavan muutosehdotus (M27/28.2.2020)
10. Uudenkaupungin kaupunki: Hakametsän päiväkodin liikennejärjestelyihin liittyvän asemakaavan muutosluonnos (M28/28.2.2020)
11. Uudenkaupungin kaupunki: Taivassalon Keräsaaren ranta-asemakaavanluonnos (M30/2.3.2020)
12. Uudenkaupungin kaupunki: Uudenkaupungin Kari-Eteläranta-Pöylä-Taipale ranta-asemakaavanmuutos (M9/21.1.2020)

Varsinais-Suomen liitto

Heikki Saarento
suunnittelujohtaja

Jakelu Kirjaamot

Tiedoksi: Varsinais-Suomen ELY -keskus, ympäristö ja luonnonvarat -vastualue

Lausunto Keräsaaren ranta-asemakaavan muutoksesta

| | |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dno | TAIV/11/10.02.04/2020 |
| Valmistelijat | Rakennustarkastaja Ari Eskola |
| Esittelyteksti | <p>Taivassalon kunnanhallitus pyytää rakennetun ympäristön lautakunnalta lausuntoa 2.4.2020 mennessä vireillä olevasta Keräsaaren ranta-asemakaavan muutoksesta, osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaehdotuksesta.</p> <p><u>Suunnittelualue</u> Suunnittelualue koostuu osasta kiinteistöä 833-421-1-14 Tammela ja on pinta-alaltaan yhteensä noin 32 hehtaaria. Suunnittelualueella on todellista rantaviivaa yhteensä noin 875 metriä ja mitoitusrantaviivaa noin 730 metriä. Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.</p> <p><u>Kaava-alueen sijainti</u> Suunnittelualue sijaitsee Taivassalon Keräsaarella noin 7 kilometrin päässä (linnuntietä) Taivassalon keskustan palveluista. Saareen ei ole kiinteää tie- eikä lauttayhteyttä.</p> <p><u>Luonnonympäristö ja maisema</u> Suunnittelualue on pääosin saariston kallioista metsämaata. Suunnittelualueen itäosan ranta on ruovikkoista. Alueella ei ole maakunnallisesti tai valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita.</p> <p><u>Rakennettu ympäristö</u> Suunnittelualue on kokonaan kiinteistön 833-421-1-14 Tammela aluetta. Suunnittelualueen länsiosaan on voimassa olevassa ranta-asemakaavassa osoitettu loma-asuntojen kortteli 11, jossa sijaitsee yhteensä neljä loma-asuntojen rakennuspaikkaa. Kiinteistön länsiosassa on loma-asuntojen korttelin 11 rakennuspaikalla 3 rakennettuna vapaa-ajan asuinrakennus, sauna ja talousrakennuksia ja rakennuspaikalla 4 vapaa-ajan asuinrakennus ja vierasmaja. Korttelin rakennuspaikat 1 ja 2 ovat rakentamattomia. Suunnittelualueen maa- ja metsätalousalueella sijaitsee maatilatalouden pihapiiri ulkorakennuksineen sekä saunarakennus. Suunnittelualueen itäosa on rakentamaton. Suunnittelualueen viereisillä kiinteistöillä sijaitsee pääosin vapaa-ajan asutusta. Suunnittelualueella ei sijaitse rakennetun ympäristön tai kulttuuriympäristön arvokohteita. Suunnittelualueella ei sijaitse myöskään muinaisjäännös-kohteita.</p> <p><u>Yleiskaava</u> Taivassalon rantayleiskaava 1:20 000 on vahvistettu ympäristöministeriössä 8.3.1988. Suunnittelualue on rantayleiskaavassa osoitettu loma-asuntoalueeksi (RA), maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M-1) sekä vesialueeksi (W). Suunnittelualue kuuluu loma-asuntojen mitoituksessa vyöhykkeeseen 2, jossa keskimääräinen mitoitus on 7 lay/km. Hyvän rantaviivan mitoitus on 8,1 lay/km ja huonon rantaviivan mitoitus 4 lay/km.</p> <p><u>Tavoite</u> Kaavamuutostyön tavoitteena on nykyisen ranta-asemakaavan mukaisten</p> |

loma-asuntojen rakennuspaikkojen (4 x RA) rakennusoikeuden nostaminen kunnan rakennusjärjestyksessä annettuun tavoitetasoon 175 k-m²; yhden uuden RA-rakennuspaikan (175 k-m²) osoittaminen suunnittelualueen länsirannalle; länsirannalla olevan venevalkaman/pienvenesataman osoittaminen kaavassa siihen kohtaan, johon se nyt on rakennettu; olemassa olevan talouskeskuksen rakennusoikeuden toteaminen nykyisin voimassa olevan kaavan mukaisesti sekä uuden lomarakennusten korttelialueen (3 x RA, á 175 k-m²) osoittaminen suunnittelualueen keskiosaan siten, että se ei ole lain tarkoittamalla tavalla ranta-alueella tai -vyöhykkeellä.

Rakennustarkastajan lausunto

Kaavamuutoksen kohteena olevilla lomarakennuspaikoilla rakennusoikeuksien mitoituksessa on käytetty voimassa olevan Taivassalon rakennusjärjestyksen lomarakennustonteille osoittamaa rakennusoikeutta. Rakennusoikeuden nostaminen nykytasolle on suurin tarve kaavamuutostyöhön lähtemiseen. Kaavamuutosalueella on tehty emätilaselvitys ja mitoituslaskelma, joiden mukaisesti kaavaehdotus on tehty. Kaavamuutosehdotus täyttää ns. hyvän mitoituksen periaatteen.

Liitteet

Kaavaselostus
Seurantalomake
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Kaavakartta ja -määräykset
Emätilaselvitys ja mitoituslaskelma

Esittelijä

Rakennustarkastaja Ari Eskola

Päätösesitys

Rakennetun ympäristön lautakunnalla ei ole huomautettavaa Keräsaaren ranta-asetmakaavan muutoksesta, osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta eikä kaavaehdotuksesta.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Täytäntöönpanotiedot

Taivassalon Kunnanhallitus

Keskustie 9, 23310 Taivassalo

11.3.2020

Mielipide Keräsaaren kaavaluonnoksesta koskien kiinteistöä 833-421-1-14

Kaavaluonnoksessa on ohjeellinen ulkoilureitti alkaen suunnittelualueen länsirannalta päättyen suunnittelualueen itärantaan. Itäosassa ulkoilureitti jakautuu kolmeen osaan, joista eteläisin reitti päättyy kiinteistön Mäkilä 833-421-1-26 rajalle, kohtaan joka on merkitty rantayleiskaavassa (8.3.1988) loma-asuntoalueeksi (RA).

Vaikkakin reitit ovat ohjeellisia, tulevat ne toteutuessaan ohjaamaan luonnossa liikkujia, ja näin vaikuttamaan myös kiinteistön 833-421-1-26 maankäytön suunnitteluun ja toteutukseen. Lisäksi on huomioitavaa, että jokamiehen oikeudella tapahtuva liikkuminen on mahdollista.

Edellä mainittujen seikkojen johdosta esitämme, että rajallemme päättyvä ulkoilureitti poistetaan kaavaluonnoksesta.

liite: kartta, johon on merkitty poistettava ulkoilureitti

