

VASTINE

 TAIVASSALON KUNTA
 KERÄSAAREN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

Keräsaaren ranta-asemakaavan muutos on ollut kaavaluonnoksena nähtävillä 3.3.2020 – 2.4.2020. Kaavaluonnoksesta on saatu yksi mielipide sekä kaksi lausuntoa. Kaavan laatijana olen tehnyt näihin vastineen.

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
<p>Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto (27.3.2020)</p> <p>Poikkeaminen yleiskaavasta</p> <p>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.</p> <p>Mitoitus</p> <p>Selostuksen liitteenä olevan emätilaselvityksen mukaan kiinteistölle olisi mahdollista sijoittaa viisi rantarakennuspaikkaa. Selvityksessä mainitaan näiden lisäksi kolme lomarakennuspaikkaa 3 RA, joita ei kuitenkaan mitoituksessa perustella. Lomarakennuspaikkojen määrä on tässä laskettu vakiintuneesta käytännöstä poikkeavalla tavalla. Luonnoksessa ei ole huomioitu saaren kiinteistöjen tasa-puolista kohtelua eikä saaren muiden maanomistajien vastaavia mahdollisuuksia ei-omarantaisiin rakennuspaikkoihin.</p> <p>Mitoitusrantaviivan laskemisessa on käytetty vastarannan läheisyyskertoimena alle 100 m leveissä lahdissa kerrointa 0,5, 100-150 m 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.</p> <p>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</p>	<p>Kaavaratkaisussa on järjestetty kaava-alueen rakennusalat osittain rantayleiskaavasta poikkeavalla tavalla. Rantayleiskaava on aikanaan laadittu rakentamista ohjaavana (rajoittavana) kaavana myös sellaisille alueille, jotka eivät ole maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettua ranta-alueita tai -vyöhykettä.</p> <p>Suunnittelualueen keskiosaan on osoitettu kolme uutta loma-asunnon rakennuspaikkaa (RA) yleiskaavan mukaiselle maa- ja metsätalousalueelle (M). Koska uudet rakennuspaikat eivät sijaitse lain tarkoittamalla ranta-alueella tai rantavyöhykkeellä, yleiskaavasta poikkeamisen vaikutukset ovat vähäisiä. Ranta-asemakaavan muutos poistaa ranta-alueen ulkopuolisen rakentamisrajoituksen, jolle ei ole laista tulevaa perustetta.</p> <p>Kunnalla on laaja harkintavalta, millaista mitoituserustetta se käyttää ranta-alueella, kunhan perusteet ovat yhtenevät, ja maanomistaja kohdellaan yhdenvertaisesti. Laadittu ranta-asemakaavan muutos ei esteenä sille, että muut saaren kiinteistönomistajat hakevat vastaavat muutosta.</p> <p>Suunnittelualue kuuluu rantayleiskaavassa loma-asuntojen mitoituksessa noudatettavaan rantayleiskaavan vyöhykkeeseen 2, jonka keskimääräinen mitoitus on 7 lay/km. Ranta-asemakaava on laadittu kokonaisuudessaan keskimääräisten mitoitusten mukaan myös saaren länsiosassa, jossa rantaviiva täyttää hyvän rantaviivan vaatimukset ja jossa olisi mahdollista käyttää myös korkeampaa mitoitusta.</p> <p>Ranta-asemakaavan muutos vähentää yhtenäisen vaipan rannan määrää noin 50 metriä. Kaavamutoksen</p>

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
<p>laskelmaan on valittu mitoitus 7 lay/km. Ruovikkoinen itäranta on selvästi huonoa rantaviivaa.</p> <p>Rantayleiskaavassa ei ole ohjattu rakentamattoman rannan osuutta, mutta Keräsaari kuuluu maakuntakaavassa vyöhykkeeseen 3, jossa vapaan rannan osuuden tulee olla vähintään 50 % kokonaisrantaviivasta. Laskelmassa on jätetty huomiotta lähellä länsirantaa sijaitseva maatala. Kun tämä huomioidaan, vapaan rannan osuus jää alle 50 prosentin kokonaisrantaviivasta.</p> <p>Ranta-alue</p> <p>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 siitä on näkymä merelle. Kaavamääräyksen mukaan veneranta tai -valkama palvelisi vain rantakortteliä ja "kantakiinteistöä" (am). Saaren keskelle muodostettavaa kortteliä 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 voi lisätä nykyisestä.</p> <p>Ympärivuotinen asuminen saarella</p> <p>Maatilalle on kaavamuutoksessa annettu rakennusala-merkintä am. Kunnan on hyvä harkita, onko ympärivuotisen asumisen mahdollistamiseen saarella edellytyksiä.</p> <p>Rakennuksen sijoittaminen rannalle</p> <p>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, jotta maisema-arvojen säilyminen ja maanomistajien tasapuolinen kohtelu voidaan turvata.</p> <p>Kaavaselostuksessa on oikein todettu, että rakennusjärjestyksen mukaan 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.</p>	<p>jälkeen emättilan alueelle jää riittävästi yhtenäistä, rakentamisesta vapaata rantaa (75 % muunnetusta rantaviivasta).</p> <p>Korttelin 22 rakennuspaikoille perustetaan kiinteistönmuodostamislain mukaisesti erikseen venevalkama- ja laiturirasite suunnittelualueelle. Rasiteoikeutta ei ole tarpeen merkitä erikseen kaavakartalle.</p> <p>Yksinomaan se, että saareen ei ole kiinteä yhteyttä, ei muodosta koko saaresta laissa tarkoitettua ranta-alueita.</p> <p>Vakituinen asuminen kyseessä olevalla maatilalla on mahdollista nykyisinkin voimassa olevan ranta-asema-kaavan perusteella. Maatilan rakennuksille on voimassa olevassa kaavassa osoitettu kalastus- ja maatalojen talouskeskusten rakennusala (am).</p> <p>Rakennusjärjestys ohjaa lain mukaan rakentamista asemakaava-alueiden ulkopuolisilla alueilla. Rakennuksien etäisyydet rantaviivasta ratkaistaan asemakaavassa.</p> <p>Kaavamääräyksiin alimmaksi rakentamiskorkeus muutetaan +2,65 (N2000).</p>

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
<p>Luonto- ja maisema-arvot</p> <p>Saaren poikki kulkee niittytaakso, joka näkyy vanhoissa kartoissa. Selostuksessa luvataan tehdä luontoselvitys keväällä/kesällä 2020. Selvitys on tehtävä koko kaavamuu- tuosalueelta, myös mahdollisista perinneympäristöistä. Saaren rakennuskantaa ei ole inventoitu. On hyvä harkita, olisiko maatilan pihapiiri merkittävä /s-merkinnällä.</p> <p>Kaavan vaikutukset</p> <p>Kaavan vaikutusten arviointia tulee täydentää luontovai- kutusten 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.</p>	<p>Kaava-alueesta on laadittu kevään/kesän 2020 aikana luontoselvitys.</p> <p>Maatilan pihapiiri osoitetaan merkinnällä s ja kaavamääräyksellä: "Paikallisesti merkittävä pihapiiri, joka tulee säilyttää. Uudisrakentaminen ja rakennuksissa suoritettavat korjaus- ja muutostyömenpiteet sekä muut ympäristöön kohdistuvat toimenpiteet tulee toteuttaa siten, että pihapiirin maisemallinen ilme säilyy."</p> <p>Kaava-alueesta on laadittu kevään/kesän 2020 aikana luontoselvitys, jonka tulokset huomioidaan kaavaehdotusvaiheessa.</p> <p>Saaren keskiosa on puustoinen, vaikkakin alueella on suoritettu maltillista harvennushakkuuta. Rakentamisen vaikutukset maisemaan ovat vähäisiä. Kaavan yleisissä määräyksissä on annettu määräyksiä rakentamisen sopeuttamisesta maisemaan. Rakentamattomilla alueilla on muun muassa säilytettävä maiseman kannalta merkittävä puusto ja rakennuspaikkojen rakentamattomat osat on hoidettava luonnonvaraisina.</p>
<p>Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon lausunto (3.4.2020)</p> <p>Kaava-alueelle sijoittuvan maatilan tilakeskuksen historia tulee tutkia mahdollisten kulttuurihistoriallisten arvojen selvittämiseksi. Kaavaselostuksessa tulee myös avata saaren historiaa ja rakentamista. Museon informaatioportaalin 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.</p>	<p>Kaavaselostusta täydennetään mahdollisten kulttuurihistoriallisten arvojen osalta.</p> <p>Saaren keskiosa on puustoinen, vaikka alueella on suoritettu maltillista harvennushakkuuta. Rakentamisen vaikutukset maisemaan ovat vähäisiä. Kaavan yleisissä määräyksissä on annettu määräyksiä rakentamisen sopeuttamisesta maisemaan. Rakentamattomilla alueilla on muun muassa säilytettävä maiseman kannalta merkittävä puusto ja rakennuspaikkojen rakentamattomat osat on hoidettava luonnonvaraisina.</p>
<p>Mielipide A (11.3.2020)</p> <p>Kaavaluonnoksessa on ohjeellinen ulkoilureitti alkaen suunnittelualueen länsirannalta ja päättyen suunnittelualueen itärantaan. Itäosassa ulkoilureitti jakaantuu kolmeen osaan, joista eteläisin reitti päättyy kiinteistön 833-421-1-26 Mäkilä 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 Mäkilä maankäytön suunnitteluun ja toteutukseen. Lisäksi on huomioitavaa, että jokamiehen oikeudella tapahtuva liikkuminen on mahdollista</p> <p>Edellä mainittujen seikkojen johdosta esitämme, että rajallemme päättyvä ulkoilureitti poistetaan kaavaluonnoksesta.</p>	<p>Kaava-alueen kaakkoisosassa sijaitseva ja kiinteistön 833-421-1-26 rajalle ulottuva ohjeellisen ulkoilureitin osa poistetaan kaavakartalta.</p>

Turussa 11.9.2020

Nosto Consulting Oy

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Pasi Lappalainen', with a large, stylized initial 'P'.

Pasi Lappalainen
dipl.ins.