

VASTINE

TAIVASSALON KUNTA

KERÄSAAREN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

Keräsaaren ranta-asemakaavan muutos on ollut kaavaehdotuksena nähtävillä 1.10.2020 – 2.11.2020. Kaavaehdotuksesta ei saatu yhtään muistutusta osallisilta. Kaavaehdotuksesta saatiin yhteensä kaksi (2) lausuntoa. Kaavan laatijana olen tehnyt lausuntoihin vastineen.

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto (9.11.2020) Kaavaratkaisu ja mitoitus Saaren keskiosaan sijoitettu kortteli 22 ja rantakorttelin pohjoisosa ovat yleiskaavan M-1-alueella, jolle saa sijoittaa lomarakentamista vain erityisestä syystä. Yleiskaavasta poikkeaminen tulee perustella. Maakuntakaavan mukaan vapaan rannan osuus on vähintään 50 % kokonaisrantaviivasta. Nykyisessä ranta-asemakaavassa tämä näyttäisi jo täyttyvän. Rantaviivan mitoituksessa on käytetty kertoimia, jotka poikkeavat vakiintuneesta käytännöstä ja mahdollistaisivat huomattavasti tiheimmän asutuksen. Kaava-alueella sijaitsevaa vanhaa maatilaa ei voida jättää huomioimatta vapaan rannan mitoituksessa. Koko kaava-alue on pidettävä maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittaman ranta-alueena. Keräsaarelle ei ole kiinteää yhteyttä ja kaava-alueen keskiosistakin kallioiselta avautuu näkymiä merelle. Saaren keskiosaan sijoitettavat rakennuspaikat on huomioitava rantamitoituksessa.	Kaavaratkaisussa on järjestelty 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. Suunnittelualan 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. Ranta-asemakaavan muutos vähentää yhtenäisen vapaan rannan määrää noin 50 metriä. Kaavamutoksen jälkeen emätilan alueelle jää riittävästi yhtenäistä, rakentamisesta vapaata rantaa (75 % muunnetusta rantaviivasta). Suunnitteluala kuuluu rantayleiskaavassa loma-asuntojen mitoituksessa noudatettavaan rantayleiskaavan vyöhykkeeseen 2, jonka keskimääräinen mitoitus on 7 lay/km. Ranta-asemakaava on laadittu kokonaisuudessaan keskimääräisten mitoitusmuiden mukaan myös saaren länsiosassa, jossa rantaviiva täyttää hyvän rantaviivan vaatimukset ja jossa olisi mahdollista käyttää myös korkeampaa mitoitusmuita. Maatilalle ei osoiteta kaavassa erillistä rakennuspaikkaa eikä maatilalle ole osoitettu myöskään kaavassa omaa rantaviivaa/rannankäyttömahdollisuutta. Sisämaan lomarakennuspaikat sijaitsevat yli 200 metrin päässä Keräsaaren itärannasta ja yli 300 metrin päässä länsirannasta. Vaikka suunnitteluala sijaitsee saarella, johon ei ole kiinteää tieyhteyttä, ei alueella ole tarkoituksemukaista käsittää rantavyöhykkeenä yli 200 metriä leveää maa-alaa, saati koko Keräsaaren saarialuetta. Yk-

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
Kaavaehdotuksessa ei ole huomioitu saaren kiinteistöjen tasapuolista kohtelua eikä saaren muiden maanomistajien vastaavia mahdollisuuksia ei-omarrantaisiin rakennuspaikkoihin. Näillä perusteilla kiinteistön rakennuspaikkojen määrän lisäämiselle nykyisestä ei näytä olevan edellytyksiä. Luonto, maisema ja rantarakentaminen Luontoselvityksen valmistuttua kaavan luonto- ja maisemavaikutuksia voidaan nyt paremmin arvioida. Luontoselvityksessä havaitut arvokkaat luontokohteet on huomioitu kaavassa. Luontoselvityksessä on annettu suolaikkuja koskeva maankäyttösuositus "Suon reunalle on syytä jättää hakkaamaton suojavyöhyke eikä suon välittömään lähiympäristöön (vähintään 30 metrin levyinen rakentamatta jätettävä suojavyöhyke) ole suotavaa osoittaa rakentamista." Tämä on hyvä lisätä kaavamääräyksiin. Luontoselvityksessä huomioitunut suuri tammi ja mänty on merkitty suojeltaviksi, mikä on sekä luonnon että maiseman kannalta hyvä ratkaisu. Kaava-alueen maisemaa on kuvailtu ainoastaan luontoselvityksessä ja kaavan vaikutuksia maisemaan on arvioitu kaavaselostuksessa hyvin suppeasti. Maisemavaikutusten arviointia tulee täydentää ja kaavaratkaisua kehittää maiseman kannalta paremmaksi. Taivassalon kunnan rakennusjärjestyksen mukaan rakennuksen etäisyyden rantaviivasta tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy, kuitenkin vähintään 30 metriä, ja saunan tulee olla vähintään 15 metrin päässä rannasta. Maiseman ja maanomistajien tasa-arvoisen kohtelun turvaamiseksi tulee rakennusalat korjata rakennusjärjestyksen mukaisiksi. Maiseman kauneuden säilyttämiseksi kaava-alueen länsiosan metsäkuvio, jolle on sijoitettu rakennuspaikkoja, on tärkeää säilyttää mahdollisimman luonnontilaisena. Tämä on huomioitu kaavassa määräyksellä "Rakennuspaikkojen rakentamaton osa on hoidettava luonnonvaraisena ja rakennuspaikoilla on säilytettävä maiseman kannalta merkittävä puusto."	sinomaan se, että saareen ei ole kiinteä yhteyttä, ei muodosta koko saaresta laissa tarkoitettua ranta-alueita. Rantavyöhykkeen määritelmänä voi tuskin pitää myöskään sitä seikkaa, näkykö alueelta merelle/vesialueelle vai ei. Kunnalla on laaja harkintavalta, millaista mitoitusperustetta se käyttää ranta-alueella, kunhan perusteet ovat yhtenevät, ja maanomistajia kohdellaan yhdenvertaisesti. Laadittu ranta-asemakaavan muutos ei ole esteenä sille, että muut saaren kiinteistönomistajat hakevat vastaavaa muutosta. Kaava-alueella sijaitseva luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, suolaikku, on kaavassa huomioitu riittävällä kaavamerkinnällä luo-1. Kaavamääräykseen lisätään lause "Aluetta ei saa muuttaa niin, että alueen ominaispiirteiden säilyminen alueella vaarantuu." Erillistä suojavyöhykettä ei ole suolaikun ympärille tarkoituksenmukaista osoittaa, sillä suolaikku sijaitsee kaavassa osoitetulla maa- ja metsätalousalueella, jossa ei ole rakennusoikeutta muualla kuin erikseen osoitetuilla rakennusaloilla. Merkitään tiedoksi. Kaavakarttaan ei ole tarpeen tehdä muutoksia lausunnon perusteella koskien kaava-alueen suojeltaviksi osoitettuja puita. Maisemavaikutusten arviointia täydennetään kaavaselostuksen kohdassa 4.3 <i>Ranta-asemakaavan vaikutukset</i>. Sisämaan korttelin 22 kerrosluvuksi osoitetaan 1½ sijaista I. 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. Rakennusjärjestys ei ole lain mukaan voimassa asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa. Rakennusjärjestys ohjaa rakentamista asemakaava-alueiden ulkopuolisilla alueilla. Rakennuksien etäisyydet rantaviivasta ratkaistaan asemakaavassa. Rannassa sijaitsevien rakennuspaikkojen rakennusalarajaukset noudattavat alueella voimassa olevan ranta-asemakaavan rakennusalarajauksia. Rakennusalat on sijoitettu riittävälle korkeustasolle mahdollistaen turvallisen rakentamisen. Todellista pengertämistarvetta ei alueella juurikaan ole. Merkitään tiedoksi. Kaavakarttaan ei ole tarpeen tehdä muutoksia lausunnon perusteella koskien luonnontilaisena säilytettäviä alueen osia.

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
Kaavamääräyksiin on korjattu oikea alin rakentamiskorkeus +2,65 m, mutta samalla on lisätty määräys, joka sallii pengertämisen ja siten rakennusten sijoittamisen lähelle rantaviivaa. Tämä on ristiriidassa edellisen, sinänsä hyvän määräyksen kanssa, jolla pyritään turvaamaan maisema- ja luontoarvoja. Pengertämistä ei saa sallia, vaan maaston luonnolliset muodot on säilytettävä ja rakennusalat sijoitettava etäämmälle rannasta. Lisäksi on huomioitava rakennuspaikkakohtaiset aaltoilu- ja jäiden-työntymisvarat. 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.	Rakennusalat on sijoitettu riittävälle korkeustasolle mahdollistaen turvallisen rakentamisen. Todellista pengertämistarvetta ei alueella juurikaan ole. Rannassa sijaitsevien rakennuspaikkojen rakennusalarajaukset noudattavat alueella voimassa olevan ranta-asemakaavan rakennusalarajauksia. Kaavan yleisissä määräyksissä määrätään, että "Rakennettaessa rakennusosalalle, joka sijaitsee lähellä tulvauhka-aluetta, asuinrakennusten kosteudelle alttiiden rakennusosien alin rakentamiskorkeus tulee olla vähintään +2,65 m (N2000-järjestelmä). Kaavassa on riittävällä tavalla otettu huomioon turvallinen rakentamiskorkeus.
Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon lausunto (29.10.2020): Tammelan tilan arvot on huomioitu kaavaehdotuksessa riittävästi. Alueellinen vastuumuseo on aiemmassa lausunnossaan kiinnittänyt huomiota maisemallisiin vaikutuksiin, joita rantaan ja saaren sisäosaan, korkealle selänteelle suunniteltu rakentaminen aiheuttaisi. Vastuumuseo arvioi edelleen, että rantaan sijoitetut rakennusalat saattavat olla maisemallisesta näkökulmasta liian lähellä rantaviivaa, ja esittää kaavaratkaisun tarkistamista näiltä osin. Saaren sisäosaan suunnitellun rakentamisen maisemavaikutusten arviointi on edelleen kevyt ja sitä tulee täydentää. Kaavaratkaisun tulee tukea maiseman arvojen säilymistä.	Merkitään tiedoksi. Kaavakarttaan ei ole tarpeen tehdä muutoksia lausunnon perusteella koskien Tammelan tilan rakennuksia. Sisämaan korttelin 22 kerrosluvuksi osoitetaan 1½ sijasta I. Rannassa sijaitsevien rakennusalojen rajat noudattavat alueella voimassa olevan ranta-asemakaavan rakennusalarajauksia. Maisemavaikutusten arviointia täydennetään kaavaselostuksen kohdassa 4.3 <i>Ranta-asemakaavan vaikutukset</i>.

Turussa 9.12.2020

Nosto Consulting Oy



Pasi Lappalainen
dipl.ins.