

VASTINE

SAUVON KUNTA
ANKKURITIE ASEMAKAAVA

Ankkuritien asemakaava on ollut kaavaluonnoksena nähtävillä 29.3. – 28.4.2021. Kaavaluonnoksesta saatiin yksi mielipide osallisilta sekä yhteensä 6 lausuntoa ja yksi kommentti. Kaavan laatijana olen tehnyt mielipiteeseen, lausuntoihin sekä kommenttiin vastineen.

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
<p>Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto (26.4.2021):</p> <p>Koska suunnittelualueella ei ole voimassa yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa otettava huomioon yleiskaavan sisältövaatimukset. Kaavartarkistuksen suhdetta viereisiin yleiskaava- ja asemakaava-alueisiin olisi hyvä tutkia karttatarkastelulla.</p> <p>Alueen rakennetusta ympäristöstä tulee esittää tiedot kaavan yhteydessä. Maaluntien länsipuolella aivan kaava-alueen rajalla sijaitseva historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja ympäristöllisesti arvokas Rantolanlahden lossitupa olisi huomioitava vaikutusten arvioinnissa.</p> <p>Viihtyisän asuinympäristön varmistamiseksi on hyvä osoittaa kaavakartalle alueet, joiden puusto säilytetään ja istutettavat alueet. Määräyksiä, joilla pyritään hyvään ympäristön laatuun, voitaisiin antaa myös suojaviheralueelle.</p>	<p>Kaavassa on tarkoituksenmukaisella ja riittävällä tavalla huomioitu maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämät yleiskaavan sisältövaatimukset. Suunniteltu maankäyttö tukee alueen yhdyskuntarakenteen tiivistämistä, edistää olemassa olevien teknisten verkostojen hyväksikäyttöä, parantaa asumispalveluiden saatavuutta alueella sekä tuo alueelle lisää palveluiden käyttäjiä peruspalveluiden turvaamiseksi. Suunnittelualueelle on mahdollista järjestää hyvä elinympäristö.</p> <p>Suunnittelualueen ympäristössä on voimassa Sauvons rantaosayleiskaava, joka ohjaa pääasiassa ranta-alueiden lomarakentamista. Maaluntien länsipuolella on voimassa Rantolan asemakaava, jossa on osoitettu laajahkolle alueelle vakituiseen asumisen rakennuspaikkoja (yht. 21 kpl), joista lähimmät sijaitsevat heti Maaluntien länsipuolella Rantolansuntin rannalla nykyiseen kaava-alueeseen rajoittuen. Käsillä oleva asemakaava on linjassa vuonna 2006 valmistuneen ja voimassa olevan Rantolan asemakaavan kanssa jatkaen vakituiseen asumisen tarkoituksenmukaista järjestämistä myös Maaluntien itäpuolelle alueelle, jossa ei tällä hetkellä ole voimassa asemakaavaa tai yleiskaavaa.</p> <p>Alueen rakennettua ympäristöä on kuvattu selostuksen kohdassa <i>2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista</i>. Selostusta ja vaikutusten arviointia täydennetään Rantolan lossituparakennuksen osalta.</p> <p>Kaavakarttaan ei ole tarkoituksenmukaista lisätä erikseen istutettavia alueen osia. Kaavan yleisissä määräyksissä määrätään, että rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä ajo- tai kävelyteinä eikä pysäköintiin, on istutettava ja pidettävä huolittuina kunnossa. Rakennuspaikoilla on säilytettävä myös maiseman kannalta merkittävä puusto. Maaluntien varteen on rakennuspaikoille osoitettu johtoa varten varattu alueen osa. Asemakaava-alueella tulee voimaan lisäksi MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus. Suojaviheralueelle ei ole tarpeen antaa tarkempia kaavamääräyksiä, sillä alue on osoitettu rakentamisen ulkopuolelle.</p>

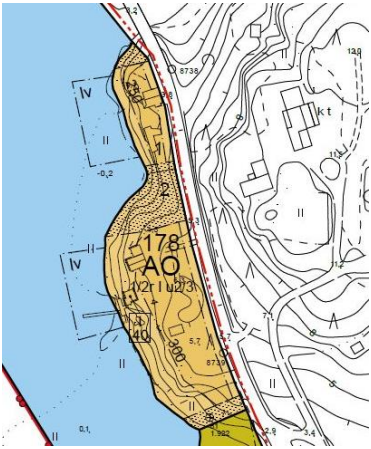
Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
<p>Johtoa varten varattu alueen osa, joka kulkee AO-alueella tien reunassa, rajoittaa puitten istuttamista. Kaavasta ei käy selville johdon kulku muutoin kaava-alueella.</p> <p><i>Liikenne</i></p> <p>Maaluntie (maantie 12069) on toiminnalliselta luokaltaan yhdystie. MRL 83 § 4 mom. mukaan yleisten teiden liikennealueita voidaan osoittaa valta-, kanta- ja seututeitä sekä niitä yhdistäviä ja niiden jatkeena olevia teitä varten, jotka palvelevat pääasiallisesti muuta, kuin paikallista liikennettä. Näin ollen Maaluntielle tulisi asemakaavassa osoittaa katualueen merkintä. Maantien jättäminen kaava-alueen ulkopuolelle ei ole hyvän kaavoitustavan mukaista, mikäli tien toisella puolella on jo voimassa oleva asemakaava.</p> <p>Asemakaavassa liikennealue on erittäin kapea eikä kaavakartasta pysty tarkastelemaan, vastaako se nykyistä tiekiinteistön rajausta eikä sitä, miten paljon ajorataa leveämpi liikennealue on. Nämä asiat tulisi olla ehdotusvaiheessa tarkasteltavissa. Nykyisen ajoradan viereen sen itäpuolelle tulisi liikenneturvallisuuksista varata tilaa kävely- ja pyörätien rakentamiselle. Kävely- ja pyörätietä varten on hyvä pyrkiä varaamaan tilaa 10 metriä ajoradan reunasta laskettuna, jos/kun tarkempaa tarkastelua kävely- ja pyörätien toteuttamisesta ei ole tehty.</p> <p>Maantien suoja-alue on 20 metriä molempiin suuntiin tien keskiliinjasta. Asemakaava-alueen tonttien rakennusalat eivät saa ulottua suoja-alueelle. Yhdysteillä tonttien rajat saavat kuitenkin ulottua suoja-alueella lähemmäksi tien keskiliinjaa, kunhan varatulle suoja-alueelle mahdollaan toteuttamaan mahdolliset parantamistoimet, kuten kävely- ja pyörätie tai valaistus. Tämän lisäksi tiealueen viereissä oleville tonteille tulisi osoittaa tien puolelle istutettava alueen osa, jotta tien sekä mahdollisen kävely- ja pyörätien ja tontin rakennusten väliin jää sekä näkösuojaa että suojaa melulta ja epäpuhtauksilta.</p> <p>Maaluntiehen liittyvien katujen liittymissä tulee tarkastella näkemäalueet ja esittää näkemäkolmiot kaavassa nä-merkinnällä. Näkemäalueella ei saa olla näkemäesteitä, jolloin kaavaan varatun pysäköintialueen jäsenystä tulee pohtia tarkasti. Purjetien pohjoispuolella on myös bussipysäkki, joka tulee ottaa huomioon.</p> <p>Purjetien risteysalue on esitetty kaavassa hyvin leveänä, kuten myös Ankkuritien risteys. Risteysalueen jäsenyyseen tulee kiinnittää huomiota niin, että maantiehen liittyy selkeästi vain yksi katu. Voi myös harkita, tulisiko Ankkuritien liittyä maantiehen jo EV-alueen kohdalla. Pysäköintipaikka tulee toteuttaa niin, että sinne ei pääse ajamaan maantien puolelta.</p>	<p>Johtolinjoja ja johtoa varten varattua alueen osaa ei yleensä merkitä kaavakartalle muualle kuin kortteli-alueille.</p> <p>Lausunossa todetuista perusteista on tärkeää, että Maaluntie on mukana laadittavassa asemakaavassa. Maaluntie on valtion hoidossa ja ylläpidossa oleva yhdystie ja siksi se on merkitty asemakaavassa liikennealueeksi (LT). Laadittavana oleva asemakaava ei lisää Maaluntielle sellaista liikennettä, jonka perusteella tien hallinnollista luokkaa olisi tarpeen muuttaa.</p> <p>Liikennealuerajaus noudattaa nykyistä yleiselle maantielle varatun kiinteistön rajausta ja on leveämpi, kuin itse ajorata (6 metriä). Maantiealuetta levennetään 10 metriä ajoradan itäreunasta kortteli- ja suojaviheralueelle kaava-alueen keski- ja pohjoisosassa, mikä mahdollistaa kevyen liikenteen väylän rakentaminen yhdystien yhteyteen.</p> <p>Rakennusalat ovat riittävän etäällä maantien keskiliinjasta.</p> <p>Purjetien näkemäalue on riittävä ja tarkoituksenmukainen. Pysäköintialuetta laajennetaan hieman pohjoiseen suojaviheralueelle ja samalla pysäköintialueen eteläosa, jossa sijaitsee bussipysäkki, osoitetaan LT-alueena. Pysäköintialueen pohjoispuolelle suojaviheralueelle osoitetaan kevyen liikenteen väylä maantieltä Ankkuritielle, jolloin mahdollistetaan bussipysäkin saavutettavuus.</p> <p>Jos Ankkuritie osoitettaisiin EV-alueen kautta, Purjetien ja Ankkuritien liittymien välinen etäisyys olisi liian pieni liityttäessä yhdystielle (yleisten suunnitteluperiaatteiden vastainen). Kaava ei salli liittymistä pysäköintialueelle maantiealueelta.</p>
<p>Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon lausunto (23.4.2021):</p> <p>Vaikka kaavaselostuksessa todetaan, että kaavamääräyksissä olisi määräyksiä rakentamisen sopeuttamisesta maisemaan, niitä ei näyttäisi olevan.</p>	<p>Kaavan yleisiin määräyksiin lisätään määräys liittyen rakentamisen sopeuttamisesta maisemaan:</p>

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
<p>Erityisesti rantaan sijoittuvan tontin kerrosluku ja rakennusoikeuden määrä vaikuttavat suurilta alueella. Kaavan ohjauksella tulee huolehtia siitä, että rakentaminen sovitetetaan mittakaavaltaan ja muilta ominaispiirteiltään rakennettuun ympäristöön ja maisemaan.</p>	<p><i>"Rakennusten on sopeuduttava perinteiseen saaristomaisemaan väriykseltään, julkisivumateriaaleiltaan ja mittasuhteiltaan. Heijastavia seinä- ja katopintoja ei saa rakentaa. Rakennuspaikoilla on säilytettävä maiseman kannalta merkittävä puusto"</i></p> <p>Rakennuspaikan rakennusoikeus on vakituiseen asumiseen perusteltu ja linjassa Maaluntien länsipuolella voimassa olevan Rantolan asemakaavan vakituisen asumisen rakennuspaikoille osoitettujen kokonaisrakennusoikeuksien kanssa. Rakentamisen sopeuttamiseksi ympäristöön ja maisemaan, rantaan rajoittuvan rakennuspaikan kerroslukua koskeva kaavamääräys muutetaan muotoon "1/2r II", jolloin rakentaminen sallitaan vain kahteen tasoon.</p>
<p>Varsinais-Suomen liiton maakunta-arkkitehdin kommentti (20.4.2021):</p> <p>Pyydämme tarkistamaan, että kaava-aineistossa esitetty suunnittelutilanne on ajantasainen: Sauvon karttapalvelun mukaan suunnittelualueella on voimassa Rantolan rakennuskaava, mistä ei ole mainintaa Ankkuritien asemakaavaluonnoksen selostuksessa.</p>	<p>Sauvon karttapalvelussa todellakin näyttäisi siltä, että alueella olisi voimassa Rantolan rakennuskaava, mutta tämä tieto on virheellinen. Syytä siihen, miksi Rantolan rakennuskaavaa ei ole koskaan kunnassa hyväksytty, ei ole tiedossa.</p>
<p>Varsinais-Suomen Pelastuslaitoksen lausunto (15.4.2021):</p> <p>Kaavamerkintä 1/2r II u^{3/4} sallii kerrosalaan luettavan tilan rakentamista kolmeen tasoon. Kaavamerkintä ei mahdollista asuinrakennuksen rakentamista pientaloille tyyppilliseen P3 paloluokkaan. 1.1.2021 voimaan astuneen YMa 927/2020 mukaan P3-paloluokan rakennuksessa sijaitsevan asunnon ensimmäisen kerroksen lattiataso ja sen yläpuolella olevan ylimmän lattiataso, johon on sijoitettu rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisia tai muita asumista palvelevia välttämättömiä tiloja, välinen etäisyys saa olla enintään 4,5 metriä.</p>	<p>Lausunnossa esitetty rakennuksen kerroslukua koskeva kaavamääräys muutetaan muotoon "1/2r II", jolloin rakentaminen sallitaan vain kahteen tasoon.</p>
<p>Sauvon teknisen lautakunnan lausunto (13.4.2021):</p> <p><i>Liikenne</i></p> <p>Tontin 1 liityntä yleiseltä Maaluntieltä ei ole suositeltava ratkaisu. Maaluntie on ELY-keskuksen ylläpidon alainen maantie ja yksittäisten tonttiliittymien rakentamista maanteille tulisi välttää. Tontin 1 sijainti on myös hieman katveessa Purjetien liittymän suunnasta tullessa, jolloin liittymä aiheuttaa törmäysriskin. Suositeltavampaa on järjestää kulku tontille 1 myös Ankkuritien kautta, jolloin kyseessä on rasi-tie.</p> <p><i>Kunnossapito</i></p> <p>Kaavateiden kunnossapitovastuu on yleisesti kunnalla ja kaavateiden teialueiden omistuksen tulee kaavamuutoksen myötä siirtyä kunnalle, tai kunnossapitovastuun alueen omistajalle.</p>	<p>Liittymäpaikka on maastossa katsottu turvalliseksi ja on vastakkainen yhdystien toisella puolella voimassa olevan asemakaavan mukaisen tonttiliittymän kanssa.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p>

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
<p><i>Rakennusoikeus</i></p> <p>Kaavaluonnoksessa ei ole määritelty tonteille rakennettavia rakennuksia ja rakennelmia muutoin, kuin kaavamerkinnällä. Rakennusoikeuden määrä esitetyllä alueella on alueen yleiseen tasoon nähden suuri.</p> <p><i>Melu</i></p> <p>Ehdotettu asemakaava poistaa käytännössä kaiken suojapuuston Maaluntien ja tonttien välistä, mikäli tien ja rakennuspaikkojen välillä joudutaan tekemään vesi-, viemäri- tai sähkölinjoja, joille on osoitettu tila tien ja rakennuspaikkojen välistä. Puiden poisto todennäköisesti lisää tieliikenteestä aiheutuvaa melua asuinalueella. Rakennuspaikkojen alkuperäisen kaavaluonnoksen mukaiset sijoituspaikoissa tien suojavyöhyke on huomioitu laajemmalla varauksella, mahdollisesti juuri meluntorjunnan vuoksi.</p> <p>Myös Rantolansuntin yli kantautuvat äänet kuuluvat mahdollisesti aiempaa selkeämmin Ankkuritien ja Purjetien suuntaan, mikäli rannan ja rakennuspaikkojen välistä puustoa karsitaan.</p> <p><i>Maisema</i></p> <p>Ehdotettu asemakaavamuutos vaikuttaa maisemakuvaan Maaluntieltä koko matkalta Nuorisotalontien ja Rantolan keskustanvälisellä alueella. Luonnontilainen ja puustoinen rantamaisema avartuu ja asuinrakennukset näkyvät entistä selkeämmin Rantolan suuntaan, mikäli rakennuspaikat ulotetaan ehdotetuille alueille.</p> <p><i>Jätevedet</i></p> <p>Alueen jätevedet tulee johtaa keskitettyyn jätevesien käsittelyyn eli kunnalliseen tai jätevesiosuuskunnan viemäriin. Asemakaavoitetuilla alueilla viemärointi on aina ensisijainen vaihtoehto jätevesien käsittelylle.</p> <p><i>Kaavoituskokonaisuus</i></p> <p>Rantolaan on ollut suunnitteilla asemakaava jo aiemmin. Kun aluetta kaavoitetaan, myös läheinen asutus tulisi huomioida ja sitä tulisi kohdella tasavertaisesti asemakaavoitettuna alueena nyt esitetyn kaava-alueen kanssa alkuperäisen kaava-alueen mukaisella rajauksella.</p>	<p>Mahdollisten uudisrakennusten sijainti ja massoitelu esitetään rakennuslupavaiheessa. Rakennuspaikan rakennusoikeus on vakituiseen asumiseen perusteltu ja linjassa Maaluntien länsipuolella voimassa olevan Rantolan asemakaavan vakituisen asumisen rakennuspaikoille osoitettujen kokonaisrakennusoikeuksien kanssa. Rakennusoikeuden määrä on linjassa myös kunnan rakennusjärjestyksen kanssa, jossa rakennuspaikkakohtainen enimmäisrakennusoikeus voi olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta.</p> <p>Maantiedealueella on 50 km/h nopeusrajoitus. Näin ollen mahdollinen liikennemelu ei kantaudu rakennuspaikoille.</p> <p>Kaavan yleisiin määräyksiin lisätään puustoa koskeva määräys <i>"Rakennuspaikoilla on säilytettävä maiseman kannalta merkittävä puusto."</i> Asemakaava-alueella tulee voimaan myös MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus.</p> <p>Rakennukset väkisinikin näkyvät jonkin verran alueen maisemassa. Suunnittelualueella sijaitsee jo olemassa olevia rakennuksia, ja kaavassa osoitetut rakennuskorkeudet ovat maltillisia. Rakennuspaikan 1 kerrosluvuksi muutetaan ½r II u¾ → ½r II maisemavaikutusten minimoimiseksi. Lisäksi kaavan yleisiin määräyksiin lisätään määräys rakennusten sopeuttamiseksi ympäristöön ja maisemaan: <i>"Rakennusten on sopeuduttava perinteiseen saaristomaisemaan väritykseltään, julkisivumateriaaleiltaan ja mittasuhteiltaan. Heijastavia seinä- ja kattopinnoja ei saa rakentaa. Rakennuspaikoilla on säilytettävä maiseman kannalta merkittävä puusto"</i></p> <p>Merkitään tiedoksi. Kaava-alueen rakennuspaikkojen jätevedet ovat johdettavissa keskitettyyn jätevesien käsittelyyn.</p> <p>Käsillä oleva asemakaava ei ole esteenä sille, etteikö Rantolan alueelle voisi laatia tulevaisuudessa laajemman alueen kattavaa asemakaavaa. Käsillä oleva asemakaava tämänhetkisine kaava-alueerajauksineen voi toimia lähtökohtana muulle asemakaavoitukselle.</p>

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
<p>Sauvon vesihuollon lausunto (27.4.2021):</p> <p>Ankkuritien asemakaavaehdotus sijaitsee Sauvon Vesi- huolto Oy:n ehdotetun toiminta-alueen sisällä. Vesihuol- tolain 10 § mukaisesti toiminta-alueella oleva kiinteistö on liitettävä vesijohtoverkoston ja jätevesiviemäriin.</p>	<p>Merkitään tiedoksi. Kaava-alueen kiinteistö on liitet- tävässä vesijohtoverkoston ja jätevesiviemäriin.</p>
<p>Caruna Oy:n lausunto (28.4.2021):</p> <p>Kaavamuutoksen myötä sähkön käyttö alueella kasvaa ja sen myötä tarvitaan alueelle uusia pienjännitekaapeloin- teja. Mahdolliset tarvittavat johtosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p>
<p>Mielipide A (20.4.2021):</p> <p>Ankkuritien yhdelle tontille tehtyä kaavaa ei tulisi viedä eteenpäin. Alueelle olisi saatava ensin yleiskaava, jonka jälkeen siirrytään asemakaavavaiheeseen. Suunnitte- lussa pitää olla kokonaisnäkemys, joka tällaisella kaavoit- tamisella puuttuu. Tarkasteltava ranta-alue, johon ase- makaavoitettavaksi ehdotettu tontti kuuluu, tulisi kaa- voittaa yhtä tonttia laajempaan kokonaisuutena. Ky- seessä on vanha vakiintunut kesämökkialue, jolle pitäisi laatia rantakaava (rantaosayleiskaava).</p> <p>Kaavaehdotuksessa ei ole katsottu kaavoituksen vaiku- tusta alueen rantaviivaan. Alueen nykyinen yhtenäinen ilme kesämökkimiljöönä on jätetty kokonaan huomioon ottamatta. Kolme isoa omakotitaloa pilaisi tämän miljöö- n. Erityisesti rantaan merkitty korkea rinnetalo on täysin so- pimaton nykyisen rannan ilmeeseen, jossa kaikki mökit muodostavat harmonisen kokonaisuuden. Uusi rakennus pilaisi rantamaiseman, joka on osa Rantolan kylän hyvin säilynyttä kylämaisemaa. Kun vielä otetaan huomioon salmen vastakkaisen puolen Rantolan kylän pittoreski ilme, kontrasti ehdotetulla kolmen tontin rakentamista- valla ja -määrällä olisi räikeä.</p> <p>Rannan rakentaminen toisi asumisen liian lähelle naapu- rin loma-asuntoja. Suunnittelualueelle tulisi kaavoittaa loma-asumista.</p>	<p>Suunnittelualueen ympäristössä on voimassa Sau- von rantaosayleiskaava, joka ohjaa pääasiassa ranta-alueiden lomarakentamista. Maaluntien länsi- puolella on voimassa Rantolan asemakaava, jossa on osoitettu laajahkolle alueelle vakituisen asumisen rakennuspaikkoja (yht. 21 kpl), joista lähimmät si- jaitsevat heti Maaluntien länsipuolella Rantolansun- tin rannalla nykyiseen kaava-alueeseen rajoittuen. Käsillä oleva asemakaava on linjassa vuonna 2006 valmistuneen ja voimassa olevan Rantolan asema- kaavan kanssa jatkaen vakituisen asumisen tarkoi- tuksenmukaista järjestämistä myös Maaluntien itä- puolelle alueelle, jossa ei tällä hetkellä ole voimassa asemakaavaa tai yleiskaavaa. Käsillä oleva asema- kaava ei ole esteenä sille, etteikö Rantolan alueelle voisi laatia tulevaisuudessa laajemman alueen kat- tavaa asemakaavaa. Käsillä oleva asemakaava tä- mänhetkisine kaava-alerajauksineen voi toimia lähtökohtana alueen muulle asemakaavoitukselle.</p> <p>Suunnittelualueen lähiympäristössä ja ranta-alueilla sijaitsee sekä vakituista että loma-asumista. Käsillä olevan kaavan mukainen rakentaminen tiivistää alu- een asutusta ja täydentää kaava-alueen länsipuo- lella voimassa olevaa asemakaavaa. Kaava-alue on osin jo rakentunut ja uudisrakentaminen on mahdol- lista sopeuttaa alueen ympäristöön ja maisemaan. Kaavan yleisiin määräyksiin lisätään määräys: <i>”Ra- kennusten on sopeuduttava perinteiseen saaristo- maisemaan väriykseltään, julkisivumateriaaleiltaan ja mittasuhteiltaan. Heijastavia seinä- ja kattopin- toja ei saa rakentaa. Rakennuspaikoilla on säilytet- tävä maiseman kannalta merkittävä puusto”</i>. Kaava-alueelle osoitettu rakennusoikeus on linjassa länsipuolella voimassa olevan Rantolan asemakaa- vassa vakituksille rakennuspaikoille osoitettujen ko- konaisrakennusoikeuksien määrän kanssa. Raken- nuspaikan 1 kerrosluvuksi muutetaan 1/2r II u^{3/4} → 1/2r II maisemavaikutusten minimoimiseksi.</p> <p>Kaava-alue on jo osin rakentunut. Rakentaminen tii- vistäää alueen vakituista asumista ja täydentää kaava-alueen länsipuolella voimassa olevaa asema- kaavaa.</p>

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
<p>Postimerkkikaavoituksissa useimmiten suositaan yhtä maanomistajaa sen sijaan, että suunnittelu tehtäisiin yleiskaavan yhteydessä. Alueelle on kaivattu pitkään yleiskaavaa. Postimerkkikaavoissa, kuten tässäkin, ei katsota riittävästi kokonaisuutta. Postimerkkikaava ei mahdollista kaavamuutoksen kokonaisvaikutusten arvioimista, minkä vuoksi kaava on lainvastainen. Yhden tontin rakentamistehokkuuden nostamisen vaikutuksia ei ole selvitetty riittävän laaja-alaisesti eikä sille ole maankäyttöllisiä perusteluita. Rakennusoikeutta on lisätty niin merkittävästi, että sen vaikutukset lähialueen muuhun maankäyttöön ja maanomistajien tasapuoliseen kohteluun olisi tullut selvittää tarkemmin. Sitä, millainen yhteisvaikutus kaavamuutoksella ja lähialueen muiden tonttien vastavilla rakennusoikeuden lisäyksillä olisi asuinalueen viihtyisyyteen ja turvallisuuteen, ei ole myöskään selvitetty.</p> <p>Sauvon kunta on kaavoittanut välittömään läheisyyteen runsaasti hyviä omakotirakentamiseen tarkoitettuja tontteja, osassa on myös oma ranta. Joten suunnittelualueelle ajatellun kaltaista tonttimaata on riittävästi tarjolla ilman tätä kaavoitusta. Kunnan etu olisi saada ensin kunnan alueen tontit myytyä.</p> <p>Asemakaavaluonnoksessa ensimmäisenä kiinnittää huomiota se, että se on tehty kuin kaava-alue olisi täysin irrallaan ympäristöstään. Kaavoitettavaksi ehdotettu alue on liki täysin loma-asutuksen ympäröimä. Silti kaavaselostuksessa esiintyy sana loma-asuminen vain kaksi kertaa ja silloinkin vailla kommentointia. Kaavaselostuksessa täysin virheellisesti kirjoitetaan "Suunnittelualan ulkopuolinen ympäristö on pientalovaltaista omakotitaloja metsäaluetta." On uskomatonta, että kaavaselostuksen tekijä on voinut kirjoittaa näin, vaikka on varmasti nähnyt alueen loma-asuntovaltaisuuksien.</p> <p>Kaavaselostuksessa ei ole arvioitu, mitä vaikuttaa vanhaan loma-asuntoalueeseen haja-asutusalueen yhden hehtaarin yhdelle vakituiseen asumiseen rakennukselle tarkoitettujen tonttien jakaminen kolmeen tonttiin, joille tulee mahdolliseksi isojen ja korkeiden omakotitalojen rakentaminen.</p> <p>Suunnittelualuetta rajaavat kolme loma-asuntojen kiinteistöä: 738-510-1-9 Muumiranta, 738-510-1-21 "Lautturin mökki" ja 738-510-1-6 "Bergskaugin huvila".</p> <p><i>Kommentit kaavaselostukseen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Alueen rajautumisen luettelosta puuttuu täysin maininta, että alue rajautuu kahdelta puoleltaan loma-asutukseen. Maalunttiella on kaksi loma-asuntokiinteistöä ja alueen itäpuolella alkaa laaja loma-asuntoalue. 	<p>Käsillä oleva kaava täydentää kaava-alueen länsipuolella voimassa olevaa asemakaavaa luoden samalla laajemman ja yhtenäisemmän asemakaavoitetun alueen maankäytön järjestämiseksi. Kyseessä ei näin ollen ole postimerkkikaava, vaan kaavalla pyritään luomaan yksi yhtenäinen asemakaavoitetun alueen kokonaisuus alueen maankäytön järjestämiseksi. Rantaosayleiskaava-alueilla rakennusoikeuden ja rakentamisen määrää ohjaa voimassa oleva yleiskaava, kuten asemakaava-alueilla rakentamisen määrää ohjaa asemakaava. Rantaosayleiskaava on laadittu pääosin alueen loma-asutuksen järjestämiseksi, kun taas asemakaavoituksella ohjataan vakituiseen asumiseen liittyvää maankäyttöä. Vakituiseen asumiseen ja loma-asumiseen osoitetun rakennuspaikkojen vaatimukset ja samalla rakennusoikeuden määrät eroavat toisistaan. Maanomistaja voi yleiskaava-alueella tai kaavoittamattomalla alueella laadituttaa omistamalleen kiinteistölle myös ranta-asemakaavan, joka on tarkoitettu ensisijaisesti loma-asutuksen järjestämiseksi.</p> <p>Käsillä oleva kaava täydentää kunnan laatimaa voimassa olevaa asemakaavaa.</p> <p>Käsillä oleva kaava täydentää kunnan laatimaa voimassa olevaa asemakaavaa, jossa on osoitettu laajalti alueita vakituiseen asumiseen, joista osa on rakennettu ja osa on rakentamattomia. Kaava-alueen itäpuolella sijaitsee pääosin loma-asumista. Suunnittelualan lähiympäristössä sijaitsee sekä loma- että vakituista asumista. Kaavaselostusta täydennetään kohdassa 2.1 <i>Selvitys suunnittelualan oloista</i>.</p> <p>Käsillä oleva kaava täydentää kaava-alueen länsipuolella voimassa olevaa asemakaavaa luoden samalla laajemman ja yhtenäisemmän asemakaavoitetun alueen maankäytön järjestämiseksi. Kaavan vaikutuksia on arvioitu kaavaselostuksen kohdassa 4.3 <i>Asemakaavan vaikutukset</i>. Vaikutusten arviointia täydennetään kaavaehdotusvaiheessa. Rakennuspaikan 1 kerrosluvuksi muutetaan 1/2r II u^{3/4} → 1/2r II maisemavaikutusten minimoimiseksi</p> <p>Sekä kiinteistö 738-510-1-21 että 738-510-1-6 ovat voimassa olevassa Rantolan asemakaavassa osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO) eli vakituiseen asumiseen. Kiinteistöllä 738-510-1-9 ei ole voimassa asemakaavaa.</p> <p>Ote voimassa olevasta Rantolan asemakaavasta. Käsillä oleva kaava-alue sijoittuu kuvassa oikealle.</p>

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
<p>Maakuntakaava</p> <p>”Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityisiä matkailun ja virkistykseen kehittämistarpeita ja suunnittelualueeseen kohdistuu kylä-merkintä, jolla osoitetaan seudullisesti merkittävät kyläalueet, jossa uudet asuinalueet ja kylien täydennysrakentaminen tulee suunnitella olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen.”</p> <ul style="list-style-type: none"> Täydennysrakentaminen tulee suunnitella ottaen huomioon loma-asuntokanta. Suunnittelualueen rannan nykyinen rakennuskantakin rantarakennuksineen heijastaa tätä alueelle sopivaa loma-asuntokäyttöä. Kaavaehdotus ei toteuta olemassa olevan maakuntakaavan tavoitteita. <p>”Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihe- maakuntakaavassa alue on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityisiä matkailun ja virkistykseen kehittämistarpeita. Aluetta voidaan osoittaa</p>	<p>Vasemmalla kaksi erillispientalojen rakennuspaikkaa kiinteistöillä 738-510-1-21 ja 738-510-1-6.</p>  <p>Maaluntien länsipuolella sijaitsevat kiinteistöt on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu vakituiseen asumiseen. Kaavaselostuksessa kaava-alueen rajautumista täydennetään kaava-alueen itäpuolella sijaitsevaan loma-asutukseen liittyen.</p> <p>Maakuntakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu kylämerkintä (at). Valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita on mm., että alueidenkäytöllä edistetään kaupunkien ja maaseudun vuorovaikutusta sekä kyläverkoston kehittämistä. Lisäksi alueidenkäytön suunnittelussa on maaseudun asutusta sekä matkailu- ja muita vapaa-ajan toimintoja suunnattava tukemaan maaseudun taajamia ja kyläverkostoa sekä infrastruktuurin hyväksikäyttöä. Maakuntakaavan kaavaselostuksessa maakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista todetaan, että aluerakenteen kehittäminen perustuu olemassa olevien rakenteiden tehokkaaseen käyttöön ja toimivan aluerakenteen runkona ovat maakuntakeskuksen sekä kaupunkiseutujen ja maaseudun keskusten muodostama verkosto. Alueidenkäytöllä edistetään kaupunkien ja maaseudun vuorovaikutusta sekä kyläverkoston säilymistä. Lisäksi todetaan, että maakuntakaavassa on osoitettu Varsinais-Suomen aluerakenteen perusrakenne, joka perustuu olemassa oleviin vahvoihin seutukuntakeskuksiin, kunta- ja alakeskuksiin sekä maaseudun kyläverkkoon. Maaseudun palveluita tarjoavat kylät.</p> <p>Jotta maaseudulla kylät voivat kehittää ja tarjota palveluja, tarvitaan alueelle palvelujen käyttäjiä. Loma-asukkaiden lisäksi alueelle tarvitaan ympärivuotista asumista, jotta kylät voivat säilyä elinvoimaisina.</p> <p>Käsillä oleva asemakaava on alueella voimassa olevan maakuntakaavan tavoitteiden mukainen.</p>

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
<p>maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Aluetta voidaan harkitusti käyttää haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen.”</p> <ul style="list-style-type: none"> Aluetta ei ole tarkoitettu irrallisella tehokkaalla asemakaavoituksella taajamatyypiseen pysyvään asutukseen. Tässä tapauksessa vaihemaakuntakaavan merkintä tarkoittaa pysyväisen asumisen rakentamista asemakaavoittamattomalle alueelle vain riittävän isolle tontille. Siis suunnittelualueetta ei ole tarkoitettu pilkottavaksi kolmeksi tontiksi postimerkkikaavalla. Se ei ole vaihemaakuntakaavan mukaista. Alueen kokonaisvaltainen kaavoitus on taas eri asia. <p>Yleiskaava</p> <ul style="list-style-type: none"> Ennen kuin mitään asemakaavoitusta ehdotella alueella tehdään, olisi rantaosayleiskaavasta puuttuvat alueet yhtenäisyyden takia saatava rantaosayleiskaavan piiriin. Ennen tätä kaavoitusta alueelle ei tule tehdä pala-asema-kaavoja. <p>Asemakaava</p> <ul style="list-style-type: none"> Suunnittelualue rajoittuu Rantolan alueen asemakaavaan. Ehdotetun suunnittelualueen erilliskaavoituksen sijasta on kokonaisuuden kannalta huomattavasti järkevämpää jatkaa Rantolan alueen asemakaavaa vielä kaavoitusta vaille oleville osille, johon tämä suunnittelualuekin ilmeisesti kuuluisi. Suunnittelualue on pääosin vanhan loma-asuntojen alueen sisällä ja tämä asia tulisi ottaa huomioon kokonaisuuden kaavoituksessa. Tarkastelualue rajautuu laajasti mökkeihin. Vaikka rakennusjärjestyksellä ei ole sitovaa vaikutusta asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa, tulisi siinä olevia mahdollisia asemakaavoitukseen liittyviä määrityksiä tuoda esiin kaavaselostuksessa. Kunta tuskin haluaa, että rakennusjärjestys ja asemakaava eivät olisi keskenään sykkonissa. <p><i>Kommentit yleiskaavan sisältövaatimusten arviointiin</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Suunniteltu maankäyttö ei sopeudu ollenkaan loma-asuntovaltaiseen ympäristöön, rakennusoikeus on liian suuri ja alueella ei tulisi suosia vakituista asumista. Kaavassa on edellytettävä rakennusten liittymisen kunnalliseen vesijohtoverkostoon ja viemärintiin. Kaavaratkaisu uhkaa alueen maisemaa, kaava on liian raskas ympäristönsä. Maaseutumaisella ja vielä ranta-alueella kolmen suuren ra- 	<p>Luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavassa MRV-merkinnän suunnittelumääräyksessä määrätään, että ”Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajenukseksi voidaan yksityiskohteisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti haittaamatta loma-asutusta, matkailua ja virkistyskäyttöä palvelevia toimintoja, sekä maisema- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asutusta.” Lisäksi vaihemaakuntakaavan kaavaselostuksessa (s.25) todetaan, että matkailun, retkeilyn ja virkistyskohdealueen tavoitteena on osoittaa maakunnasta sellaisia alueita, joilla näiden toimintojen kehittämiseksi on hyviä mahdollisuuksia ja joiden kehittämisessä voidaan hyödyntää näiden alueiden ominaispiirteitä.</p> <p>Maakuntavaltuuston 14.6.2021 hyväksymä vaihemaakuntakaava ei ole lainvoimainen.</p> <p>Laadittava asemakaava ei edellytä erillisen yleiskaavan laadintaa. Asemakaavassa voidaan ottaa huomioon pääosa maankäyttö- ja rakennuslaissa yleiskaavalle asetetuista sisältövaatimuksista.</p> <p>Asemakaavassa osoitetaan kolme vakituisen asuimen rakennuspaikkaa. Kaava täydentää Maaluntien länsipuolella voimassa olevaa Rantolan asemakaavaa, jossa on pääosin osoitettu alueita vakituisen asumiseen. Käsillä oleva asemakaava ei ole esteenä loma-asumisen toteutumiseen alueella, jota pääsääntöisesti ohjaa alueella voimassa oleva rantaosayleiskaava.</p> <p>Rakennusjärjestys ohjaa rakentamista asemakaava-alueiden ulkopuolella.</p> <p>Kaava-alueen ympäristössä on sekä vakituista että loma-asumista. Kaava täydentää alueen maankäytön suunnittelua ja voimassa olevaa asemakaavaa vakituisen asumisen järjestämiseksi. Alueen loma-asumista ohjaa voimassa oleva rantaosayleiskaava.</p> <p>Kaava-alueen kiinteistö on liitettävissä kunnalliseen vesijohtoverkostoon ja viemärintiin.</p> <p>Käsillä oleva kaava on alueella voimassa olevan maakuntakaavan tavoitteiden mukainen. Suunnittelualueen lähiympäristössä sijaitsee laajalti vakituisen asumiseen osoitettuja alueita. Kaavan yleisiin</p>

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
<p>kennusoikeuden omaavan pienen tontin ahtaminen suunnitellulle alueelle ei ole maakuntakaavan hengen tai ainakaan kyläalueen nykymiljöön säilyttämishalun mukaista. Suunnittelualueelle tulisi kaavoittaa loma-asumista.</p> <ul style="list-style-type: none">• Tarkasteltavan alueen ympäristö on ollut kiusallisen pitkään ilman kokonaisvaltaista kaavoitusta. Yleiskaava, rantaosayleiskaava, pitää tehdä ennen kuin siirrytään asemakaavoitukseen, jonka tulee olla kokonaisvaltaista eikä yksittäisiä erillisalueita käsittävää.• Asemakaava epäyhtenäistää alueen taajamaku- van ympäristöönsä sopimattomalla kokonaisuudella.• Kaavaselostuksessa ei ole otettu kantaa tarkasteltavalla alueella olevan omakotitalon ja sen talusrakennuksien tilanteeseen kaavoituksessa. Purkamisen ei ole ympäristömyönteistä.	<p>määräyksiin lisätään määräys koskien rakentamisen sopeuttamista ympäristöön ja maisemaan.</p> <p>Suunnittelualueen ympäristössä voimassa oleva rantaosayleiskaava ohjaa pääsääntöisesti alueen loma-asutuksen järjestämistä. Käsillä oleva kaava täydentää kaava-alueen länsipuolella voimassa olevaa Rantolan asemakaavaa, jossa on ratkaistu alueen vakituiseen asumiseen liittyvää maankäyttöä.</p> <p>Kaava-alueen rakentaminen on mahdollista sopeuttaa alueen ympäristöön taajamaku- van epäyhtenäis- tämättä.</p> <p>Mahdollisesti purettavien ja uudisrakennusten tilanne ratkaistaan rakennuslupavaiheessa.</p>

Turussa 24.8.2021

Nosto Consulting Oy



Pasi Lappalainen
dipl.ins.