

Pasi Lappalainen

Lähettäjä: Sauvon Kunta <sauvon.kunta@sauvo.fi>
Lähetetty: perjantai 3. kesäkuuta 2022 13.25
Vastaanottaja: Markus Vähä-Piikkiö
Aihe: VL: Ankkuritien asemakaavaehdotus

Lähettäjä: Horttanainen Emilia (ELY) <emilia.horttanainen@ely-keskus.fi>
Lähetetty: perjantai 3. kesäkuuta 2022 9.42
Vastaanottaja: Sauvon Kunta <sauvon.kunta@sauvo.fi>
Aihe: Ankkuritien asemakaavaehdotus

Hei!

Pyysitte lausuntoa Ankkuritien asemakaavan ehdotuksesta.
ELY-keskus on lausunut kaavaan luonnosvaiheessa. ELY-keskuksella ei ole uutta lausuttavaa.

Ystävällisin terveisin

Emilia Horttanainen

ylitarkastaja

emilia.horttanainen@ely-keskus.fi

0295 023 052

Alueidenkäytön yksikkö

Varsinais-Suomen ELY-keskus

Itsenäisyydenaukio 2, 20101 Turku

www.ely-keskus.fi/varsinais-suomi

vaihde 0295 022 500



YLEINEN ALLEKIRJOITUSPROSESSI

Yleinen allekirjoitusprosessi WH2ASRU1G on allekirjoitettu Turun kaupungin X-Sign -palvelussa. Prosessin tunnus on 56d6cff1-6008-45b4-8460-cca504ed3c01.

ALLEKIRJOITUKSET

Allekirjoittaja	Talamo-Kemiläinen Maarit
Allekirjoitusaika	10.06.2022 15:44
Allekirjoittaja	Ruohonen Juhani
Allekirjoitusaika	13.06.2022 08:11

ASIAKIRJAT

Muistio	Sauvo Ankkuritien asemakaava, ehdotusvaihe.pdf
---------	--

Vapaa-aika, museopalvelut

10.6.2022

Dnro 5803-2022
(11 05 02)

Sauvon kunta
Sauvon kunnanhallitus
Vahtistentie 5
21570 Sauvo

sauvon.kunta@sauvo.fi

Sauvo Ankkuritien asemakaava, ehdotusvaihe

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo, kulttuuriperintöyksikkö tutkijat
Piritta Häkälä ja Sara Tamsaari:

Varsinais-Suomen alueelliselta vastuumuseolta on pyydetty lausuntoa otsikossa mainitusta aiheesta. Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo on lausunut asemakaavan luonnoksesta 23.4.2021 (diar. 4039-2021). Lausunnossaan vastuumuseo esitti huomioita erityisesti rantaan rajoittuvan tontin kerrosluvusta sekä rakennusoikeuden määrästä, joita se piti suurina suhteutettuna tontin sijaintiin. Lisäksi lausunnossa todettiin, että kaavassa tulee ohjeistaa rakentamisen mittakaavaa ja muita ominaispiirteitä siten, että ne soveltuvat rakennettuun ympäristöön ja maisemaan.

Rakennuspaikan I kerroslukua on tarkistettu ehdotusvaiheessa hieman alaspäin ($\frac{1}{2}r$ II $u\frac{3}{4} \rightarrow \frac{1}{2}r$ II) ja kaavan yleisiin määräyksiin on lisätty seuraava määräys: "Rakennusten on sopeuduttava perinteiseen saaristomaisemaan väritykseltään, julkisivumateriaaleiltaan ja mittasuhteiltaan. Heijastavia seinä- ja kattopintoja ei saa rakentaa. Rakennuspaikoilla on säilytettävä maiseman kannalta merkittävä puusto."

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo toteaa lausuntonaan seuraavan. Tehdyt muutokset ovat hieman parantaneet kaavaa maiseman näkökulmasta. Seudullisesti merkittävän Rantolan kyläkeskuksen suunnasta avautuvien näkymien vuoksi olisi kuitenkin edelleen tarpeen madaltaa erityisesti rantaan sijoittuvan rakennuspaikan I rakennusoikeutta ja kerroslukua.

Turun museokeskus
Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo
museopalvelujohtaja

Juhani Ruohonen

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo
Kokoelmat ja kulttuuriperintö
vastuualuepäällikkö

Maarit Talamo-Kemiläinen



TURKU

Lausunto

2 (2)

Vapaa-aika, museopalvelut

10.6.2022

Dnro 5803-2022
(11 05 02)

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

ANKKURITIEN ASEMAKAAVA

KH 22.3.2021 § 48

Sauvon kunnanhallitus on kokouksessaan 1.3.2021/34§ hyväksynyt Lounaan Tamarex Oy:n kaavoituspyynnön Ankkuritien asemakaavan laadinnasta.

Suunnittelualue koskee kiinteistöä 738-510-1-19 Muumimäki kokonaisuudessaan sekä osaa kiinteistöjä 738-510-1-39 Muumilaakso, 738-510-1-32 Sydänmaanvainio, 738-510-1-35 Sydänmaanmetsä ja 738-895-1-2069 Torikka-Maalu yhdystie.

Suunnittelualan pinta-ala on noin 1,8 hehtaaria. Siitä Lounaan Tamarex Oy:n omistama Muumimäki on 1,054 hehtaaria.

Kaavan laadinnasta vastaa Nosto Consulting Oy/ DI Pasi Lappalainen.

Asemakaavasta on säädetty Maankäyttö- ja rakennuslaissa. Mainitun lain 50 §: "Asemakaavan tarkoitus. Alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten laaditaan asemakaava, jonka tarkoituksena on osoittaa tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten ja ohjata rakentamista ja muuta maankäyttöä paikallisten olosuhteiden, kaupunki- ja maisemakuvan, hyvän rakentamistavan, olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen ja kaavan muun ohjaustavoitteen edellyttämällä tavalla."

Asemakaavan laatimistarpeesta säädetään lain 51 §:ssä: "Asemakaavan laatimistarve. Asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä muuta kuin kunnan kehitys tai maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää."

Asemakaavan hyväksyy valtuusto.

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaan "Kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehdoista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (osallinen), on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti ja suullisesti mielipiteensä asiasta."

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukaan "kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista.

Kaavoituksen vireille tulosta tulee ilmoittaa sillä tavalla, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista ja osallistumis- ja arviointimenettelystä. Ilmoittaminen on järjestettävä kaavan tarkoituksen ja merkityksen kannalta sopivalla tavalla. Ilmoittaminen voi tapahtua myös kaavoituskatsauksen tiedottamisen yhteydessä."

Koska laadittavalla asemakaavalla ei arvioida olevan valtakunnallista tai merkittävää maakunnallista vaikutusta, eikä kaavan arvioida olevan valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeä, asemakaavasta ei

ole tarpeen järjestää maankäyttö- ja rakennuslain 66 §:n mukaista viranomaisneuvottelua.

”Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:ssä tarkoitettu tilaisuuden varaaminen osallisille mielipiteensä esittämiseen kaavaa valmisteltaessa voidaan tehdä asettamalla valmisteluaineisto nähtäville ja varaamalla tilaisuus esittää mielipide määräajassa kirjallisesti tai suullisesti taikka erityisessä kaavaa koskevassa tilaisuudessa taikka muulla sopivaksi katsottavalla tavalla. Tässä yhteydessä voivat mielipiteensä esittää myös muut kunnan jäsenet. Tilaisuuden varaamisesta mielipiteen esittämiseen tiedotetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa todetulla, osallisten tiedonsaannin kannalta toimivalla tavalla. Jollei muuta tiedottamista pidetä asian laatu huomioon ottaen sopivana, asiasta on ilmoitettava, niin kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan. Ilmoitus on kuitenkin aina julkaistava vähintään yhdessä paikkakunnalla yleisesti leviävässä sanomalehdessä.”

Kaavaluonnos pidetään maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 § mukaisesti nähtävänä 30 päivää. Nähtävillä olosta ilmoitetaan osallisille kirjeellä ja muille ilmoituksella Kunnallislehdessä ja kunnan ilmoitustaululla. Osallisilla on mahdollisuus antaa mielipiteensä kaavaluonnoksesta.

Nosto Consulting Oy on toimittanut kuntaan asemakaavaluonnoksen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

Liite: asemakaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Päätösehdotus, kunnanjohtaja:

Kunnanhallitus päättää

1
todeta MRL 63 §:n mukaisesti, että Ankkuritien asemakaava on tullut vireille

2
kuuluttaa kaavoituksen vireille tulosta kunnan virallisella ilmoitustaululla, kunnan verkkosivuilla sekä Kunnallislehdessä.

3
asettaa asemakaavan laadintaa koskevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman yleisesti nähtäville kaavaehdotuksen valmistumiseen asti sekä kuuluttaa nähtävänä olosta kunnan virallisella ilmoitustaululla, kunnan verkkosivuilla sekä Kunnallislehdessä,

4
asettaa asemakaavaluonnoksen MRA 30 §:n mukaisesti yleisesti nähtäväksi 30 vuorokauden ajaksi ajalle 29.3. – 28.4.2021 sekä kuuluttaa nähtävänä olosta kunnan virallisella ilmoitustaululla, kunnan verkkosivuilla sekä Kunnallislehdessä,

5
että osallisille toimitetaan tieto henkilökohtaisesti kirjeellä luonnosvaiheen kuulemisesta,

6

että asemakaavaluonnoksesta pyydetään Varsinais-Suomen liiton, Varsinais-Suomen ELY-keskuksen, Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon, Varsinais-Suomen Pelastuslaitoksen, Caruna Oy:n, Liedon ympäristöterveyslautakunnan, Sauvon kunnan tekninen ja ympäristölautakunnan, Sauvon Vesihuolto Oy:n sekä Karunan vesihuolto-osuuskunnan lausunto.

Päätös:

Hyväksyttiin.

KH 25.4.2022 § 75

Ankkuritien asemakaavan kaavaehdotus on valmistunut 24.8.2021, eikä sitä ole käsitelty vielä kunnanhallituksessa. Kaavan tarkoitus on asemakaavoittaa kiinteistön 738-510-1-19 Muumimäki alueella kolme vakituisen asumisen rakennuspaikkaa sekä osoittaa näille tonteille kulkuyhteydet.

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu 18.1.2021 ja päivitetty 16.3.2021 sekä 24.8.2021.

Sauvon kunnanhallitus on kuuluttanut kaavatyön vireilletulosta 26.3.2021 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä 29.3.-28.4.2021 Sauvon kunnan hallintotoimistossa ja kunnan verkkosivuilla sekä osoitteessa www.asemakaava.fi/projektit/sauvo.

Kaavaluonnoksesta saatiin yksi mielipide osallisilta nähtävilläolon aikana. Kaavaluonnoksesta saatiin Varsinais-Suomen ELY-keskuksen, Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon, Varsinais-Suomen Pelastuslaitoksen, Sauvon teknisen lautakunnan, Sauvon vesihuollon ja Caruna Oy:n lausunnot sekä Varsinais-Suomen liiton maakunta-arkkitehdin kommentti. Varsinais-Suomen liiton maankäyttöjaostolla ei ollut lausuttavaa kaavaluonnoksesta.

16.3.2021 päivättyyn kaavakarttaan on tehty lausuntojen perusteella vähäisiä muutoksia ennen kaavaehdotusvaihetta:

- Pysäköintialuetta (LP) on laajennettu hieman pohjoiseen suojaviheralueelle ja samalla pysäköintialueen eteläosa, jossa sijaitsee bussipysäkki, on osoitettu LT-alueena
- Pysäköintialueen pohjoispuolelle suojaviheralueelle on osoitettu kevyen liikenteen väylä maantieltä Ankkuritielle
- LT-aluetta on levennetty 10 metriä ajoradan itäreunasta kortteli- ja suojaviheralueelle kaava-alueen keski- ja pohjoisosassa ja samalla johtoa varten varatun alueen osaa on hieman siirretty
- Korttelin 188 rakennuspaikan 1 kerrosluvuksi on muutettu $\frac{1}{2} \text{ r II u}^{\frac{3}{4}} \rightarrow \frac{1}{2} \text{ r II}$, jolloin rakentaminen sallitaan vain kahteen tasoon
- Kaavan yleisiin määräyksiin on lisätty määräys rakennusten sopeuttamiseksi ympäristöön ja maisemaan: "Rakennusten on sopeuduttava perinteiseen saaristomaisemaan väriykseltään, julkisivumateriaaleiltaan ja mitasuhteiltaan. Heijastavia seinä- ja kattopintoja ei saa rakentaa. Rakennuspaikoilla on säilytettävä maiseman kannalta merkittävä puusto."

Muutokset ovat vähäisiä ja 24.8.2021 päivätty kaavakartta voi edetä kaavaehdotusvaiheeseen. Ehdotusvaiheessa kunnanhallitus hyväksyy asema-

kaavaehdotuksen julkisesti nähtäville 30 vrk ajaksi ja pyytää siitä tarpeelliset lausunnot.

Valmistelija: kunnanjohtaja Satu Simelius

Liitteet:

Kaavaehdotus 24.8.2021

Kaavakartta, ehdotus 24.8.2021

Asemakaavan seurantalomake 24.8.2021

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 24.8.2021

Kaavakartta- ja määräykset 24.8.2021

Luontoselvitys 9.8.2021

Lausunnot kaavaluonnokseen

Kaavoittajan vastine lausuntoihin 24.8.2021

Päätösehdotus, kunnanjohtaja:

Kunnanhallitus päättää

1

todeta, että asemakaavaluonnoksesta jätettiin yksi mielipide osallisilta,

2

todeta, että asemakaavaluonnoksesta annettiin kuusi lausuntoa (Varsinais-Suomen ely-keskus, Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo, Varsinais-Suomen pelastuslaitos, Sauvon tekninen lautakunta, Sauvon vesihuolto Oy ja Caruna Oy) sekä yksi kommentti (Varsinais-Suomen liiton maakunta-arkkitehti)

3

hyväksyä kaavoittajan vastineet lausuntoihin,

4

asettaa Ankkuritien asemakaavaehdotuksen MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti yleisesti nähtäväksi 30 päivän ajaksi,

5

kuuluttaa nähtävilläolosta kunnan ilmoitustaululla ja Kunnallislehdessä,

6

pyytää asemakaavaehdotuksesta Varsinais-Suomen liiton, Varsinais-Suomen ELY-keskuksen, Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon, Varsinais-Suomen Pelastuslaitoksen, Caruna Oy:n, Liedon ympäristöterveyslautakunnan, Sauvon kunnan tekninen ja ympäristölautakunnan, Sauvon Vesihuolto Oy:n sekä Karunan vesihuolto-osuuskunnan lausunto, sekä

7

että, osallisille toimitetaan tieto nähtävilläolosta henkilökohtaisella kirjeellä.

Päätös, kunnanhallitus:

Hyväksyttiin päätösesityksen mukaan.

TEKNLTK 12.5.2022 § 56

Sauvon kunnan tekninen ja ympäristölautakunta on tutustunut kaavaehdotukseen liitemateriaaleineen. Tekninen ja ympäristölautakunta on lausunut kaavasta luonnosvaiheessa, ja lautakunnan lausuntoon oli vastattu riittäväällä tavalla.

Päätösehdotus, tekninen johtaja:

Tekninen ja ympäristölautakunta esittää lausuntonaan, ettei sillä ole lisätävää kaavaehdotukseen.

Päätös: Hyväksyttiin.

18.5.2022

Sauvon kunta
Vahtistentie 5
21570 Sauvo

Lausuntopyyntö 4.5.2022

LAUSUNTO ANKKURITIEN ASEMAKAAVA, EHDOTUS

Nykyinen sähköverkko 20 kV / 0,4 kV

Kaavamuutosalueilla sijaitsee nykyistä sähköverkkoa liitteen 1 mukaisesti. 20 kV johdot ovat sinisellä ja 0,4 kV johdot vihreällä värillä. Ilmajohdot on esitetty yhtenäisellä viivalla ja maakaapelit katkoviivalla.

Vaikutukset sähkönjakeluun

Kaavamuutoksen myötä sähkön käyttö alueella kasvaa ja sen myötä tarvitaan alueelle uusia pienjännitekaapelointeja.

Siirtokustannusten jako

Mahdolliset tarvittavat johtosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

Muuta huomautettavaa

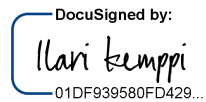
Meillä ei ole muuta huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta. Toivomme saada tiedon, kun kaava on hyväksytty.

18.5.2022

Kunnioittavasti,

Caruna Oy

Valtakirjalla

DocuSigned by:

01DF939580FD429...

Ilari Kemppe

Rejlers Finland Oy

p. 040 801 1891

Liitteet

Liite 1. Nykyinen sähköverkko.

Liite 2. Valtakirja, Caruna Oy, Ilari Kemppe



Valtakirja

Valtuutamme Rejlers Finland Oy:n (Y-tunnus 0765069-8) työntekijän Ilari Kemppi (Syntymäaika 12.4.1995) hoitamaan ja allekirjoittamaan yksin Caruna Oy:n puolesta sähköjakeluverkkoa koskevat

- Kuntien pyytämien kaavalausuntojen laatiminen ja allekirjoittaminen.

Caruna Oy:n jakeluverkkoalueella.

Tämä valtuutus on voimassa valtuutetun ollessa yllä yksilöidyn yhtiön työntekijä ja enintään 31.12.2022 asti.

Espoo, 10. joulukuuta 2020 Allekirjoitettu sähköisesti Caruna Oy:n puolesta

Caruna Oy

pp.

pp.

Päiväys: 11. joulukuuta 2020, 08:06:26

Caruna Oy

Jukka Ihamäki

Jukka Ihamäki

Prokuristi

Oikeutettu edustamaan yhtiötä nimenkirjoituslausekkeen mukaisesti:

'Prokuristit kirjoittavat toiminimen kaksi yhdessä tai kukin erikseen yhdessä hallituksen jäsenen, toimitusjohtajan tai toiminimen kirjoittamiseen oikeutetun henkilön kanssa.'

Tunnistus:

11. joulukuuta 2020, 08:06:12

Pankkitunnistus

Yritystiedot:

11. joulukuuta 2020, 08:06:26

Patentti- ja rekisterihallitus



Päiväys: 11. joulukuuta 2020, 07:57:58

Caruna Oy

Kosti Rautiainen

Kosti Rautiainen

Tunnistus:

02. syyskuuta 2020, 12:06:37

Pankkitunnistus

1.6.2022

Sauvon kunta
Vahtistentie 5
21570 SAUVO

sauvon.kunta@sauvo.fi

Sauvon kunnanhallitukselle
Ankkuritien asemakaava

Ankkuritien asemakaavaehdotus

Ohessa kommentti Ankkuritien asemakaavaehdotukseen.

Kommentti

Ankkuritien yhdelle tontille tehtyä kaavaa ei tulisi viedä eteenpäin. Alueelle olisi saatava ensin yleiskaava, jonka jälkeen siirrytään asemakaavavaiheeseen. Suunnittelussa pitää olla kokonaisnäkemys, joka tällaisella kaavoittamisella puuttuu.

Onko mielekästä, että Sauvon kunta hyväksyy asemakaavan noin hehtaarin tontille vain yksittäisen maanomistajan edun takia. Kaavalla pyritään ainoastaan maksimoimaan kiinteistön 738-510-1-19 Muumimäki arvonnousu jakamalla maaseudulle kohtuullisen kokoinen noin hehtaarin tontti kolmeksi. Tällöin vain yksi tonteista on omarantainen. Muut kaksi tonttia, sijainti maaseutuympäristössä huomioon ottaen, ovat pieniä epämääräisessä väliatilassa rinteessä sijaitsevia "plänttejä", laikkuja. Niille ei siis muodostu viihtyisää ympäristöä.

Kaavassa ei ole tarkasteltu ympäröivien tonttien rakennusoikeutta rakennusoikeuden tasapuolisen jakautumisen kannalta. Naapuritonteilla on tällä hetkellä vakituista ja kesäasutusta, mutta koska alueella ei ole yleiskaavaa, nämä alueet (mm. 738-510-1-9 Muumiranta) voivat yhtä hyvin olla vakituiseen asumiseen tarkoitettuja alueita, kun alue aikanaan kaavoitetaan. Asemakaavan liittymistä muuhun ympäröivään maankäyttöön ei ole selvitetty. Kaava-aineistosta puuttuu maanomistajien tasapuolisen kohtelun kannalta keskeinen emätilaselvitys. Tämä johtuu osittain siitä, ettei alue ole tarkoituksenmukainen suunnittelullinen kokonaisuus. Suunnittelualan olisi tullut olla laajempi.

Viitaan korkeimman hallinto-oikeuden päätöksiin KHO:2012:80 24.9.2012/2509 ja KHO:2020:92 9.9.2020/3608. Riittävän yleiskaavallisen tarkastelun puuttumisen ja maanomistajien tasapuolinen kohtelu perusteluina korkein hallinto-oikeus on kumonnut valitusten kohteena oleva kaavat.

Tiivistelmä KHO:2012:80 24.9.2012/2509: Ranta-asemakaavaa laadittaessa maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:ssä tarkoitetut tutkimukset ja selvitykset oli tehty ainoastaan kaavoitettavan alueen osalta. Kaava-alueen maankäytön suhdetta ympäröivän alueen maankäyttöön ei ollut myöskään selvitetty oikeusvaikutteisella yleiskaavalla. Puutteellisten selvitysten vuoksi ei ollut mahdollista arvioida ranta-asemakaavan kohtuuttomuutta naapuritiloille mahdollisesti suuntautuvan merkittävän virkistyskäytön ja rakennusoikeuden tasapuolisen jakautumisen kannalta. Ranta-asemakaavan hyväksymistä koskeva päätös oli selvitysten puutteellisuuden vuoksi lainvastainen.

1.6.2022

Tiivistelmä KHO:2020:92 9.9.2020/3608: Kaava-asiakirjoihin ei sisältynyt sellaista maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:ssä tarkoitettua selvitystä, jonka perusteella maankäyttö- ja rakennuslain 73 §:ssä asetettujen kaavan sisältövaatimusten ja maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimuksen toteutumista voitiin arvioida koko sillä alueella, jolla kaavalla voitiin arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Suomen perustuslain 6 §:stä ilmenevää yhdenvertaisuusperiaatetta on sovellettava myös maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa kaavoituksessa. Periaate, jonka toteutumistapa viime kädessä riippuu kulloinkin kysymyksessä olevasta kaavamuodosta, edellyttää muun ohella, ettei alueiden omistajia kaavassa aseteta toisistaan poikkeavaan asemaan, ellei siihen kaavan sisältöä koskevat säännökset huomioon ottaen ole maankäytöllisiä perusteita.

Tilanne on erityisen kiistanalainen siksi, että alueelle on aikanaan tehty Rantolan rakennuskaava. Varsinais-Suomen ELY-keskus on puuttunut kaavaluonnoksesta antamassaan lausunnossaan alueen yleiskaavan puuttumiseen. Se on ilmeisesti jätetty aikanaan hyväksymättä kuntalaisten ristiriitaisten etujen takia.

Sauvon tekninen lautakunta on myös lausunnossaan kaavaluonnoksesta maininnut suunnitellun asemakaavan: "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."

Nyt olisi aika vihdoinkin kaavoittaa alue kokonaisvaltaisesti eikä lähteä yksittäisen liikemiehen omistaman yhtiön (tontin omistaa yhtiö eikä luonnollinen henkilö) yksityiskaavoitukseen kokonaisuudesta piittaamatta.

Viittaan aiemmin kaavaluonnoksesta lausumaani (myös tämän kommentin liitteenä). Siinä mainittu on edelleen pätevää. Sen verran kaavaehdotus on parantunut, että rakennusten ulkomuotoon on tehty muidenkin lausujien vaatimat ulkonäköä parantavat muutokset. Se ei kuitenkaan muuta koko kaavoituksen heikkoutta, yksitaiskaavaa ei tulisi hyväksyä.

Tiedoksi

Ympäristöministeriö on julkaissut ympäristöoppaan numero 120 "Rantojen maankäytön suunnittelu" parantaakseen rantojen maankäytön suunnittelun laatua.

Ympäristöoppaassa on esitetty muun muassa, että rakentamista luonnonoloiltaan tai maisemaltaan herkille alueille voidaan välttää esimerkiksi siirtämällä mitoitusperiaatteiden mukaiset rakennuspaikat maanomistajien muille alueille. Rakentamisen määrässä ja sijoittelussa on otettava huomioon vesistön koko, syvyys ja virtaama sekä veden tila ja laatu. Meri ja suuret järvet sietävät enemmän asutusta kuin pienet järvet ja lammet. Suunnittelualueen on oltava niin suuri, että siinä voidaan osoittaa niin rakennettavia kuin rakentamattomaksi jääviä alueita muun muassa eri maanomistajien tasapuolinen kohtelu huomioon ottaen.

Kommentti Ankkuritien asemakaavaehdotukseen

1.6.2022

Erityisesti mitoituksen osalta ranta-asemakaavan yhteydessä tarkasteluja on yleensä tehtävä huomattavasti varsinaista kaava-aluetta laajemmalla osalla vesistöä. Jos alueelle on jo tehty yleiskaava, ranta-asemakaava-alue voi usein olla pienempi kuin jos yleiskaavaa ei ole tehty.

Ystävällisin terveisin

Liite: Kommentti Ankkuritien asemakaavaluonnos, 20.4.2021

20.4.2021

Sauvon kunta
Vahtistentie 5
21570 SAUVO

sauvon.kunta@sauvo.fi

Sauvon kunnanhallitukselle
Ankkuritien asemakaava

Ankkuritien asemakaavaluonnos

Ohessa kommentteja Ankkuritien osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan sekä asemakaavaluonnokseen.

1 Tiivistelmä

Ankkuritien yhdelle tontille tehtyä kaavaa ei tulisi viedä eteenpäin. Alueelle olisi saatava ensin yleiskaava, jonka jälkeen siirrytään asemakaavavaiheeseen. Suunnittelussa pitää olla kokonaisnäkemys, joka tällaisella kaavoittamisella puuttuu.

Jos kaava kuitenkin etenee, sen vahingollisin osuus on rannan puoleinen tontti ja sen suuri rakennusoikeus. Se on suuri huomioon ottaen rannan läheisyyden. Uusi rakennus pilaisi rantamaiseman, joka on osa Rantolan kylän hyvin säilynyttä kylämaisemaa.

Rannan rakentamien toisi asumisen liian lähelle naapurin loma-asuntoja. Takimmaisille ajatelluille tonteille kaavailtu rakentaminen vastaa suunnilleen tontin nykyistä rakennuskantaa. Tosin vanhojen rakennusten purkaminen ei vaikuta mielekkäältä.

2 Yleistä

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 kaavaselistuksessa esiintyy sana loma-asuminen vain kaksi kertaa ja silloinkin vailla kommentointia. Vaikka alue on perinteinen vanha loma-asuntojen alue, jonka ensimmäiset kohteet on rakennettu 1950-luvulla.

Kuitenkin kaavaselistuksessa täysin virheellisesti kirjoitetaan: "Suunnittelualan ulkopuolinen ympäristö on pientalovaltaista omakotitalo- sekä metsäaluetta." On uskomatonta, että kaavaselistuksen tekijä on voinut kirjoittaa näin, vaikka on varmasti nähnyt alueen loma-asuntovaltaisuuden.

Suunnitellulle alueelle tulisi kaavoittaa, mikäli asemakaavaa yleensä on mielekästä tehdä, loma-asumista.

Kaavaselistuksessa ei ole arvioitu, mitä vaikuttaa vanhaan loma-asuntoalueeseen haja-asutusalueen yhden hehtaarin yhdelle vakituiseen asumisen rakennukselle tarkoitetun tontin jakaminen kolmeen tonttiin, joille tulee mahdolliseksi isojen ja korkeiden omakotitalojen rakentaminen.

20.4.2021

Suunnittelualuetta rajaavat kolme loma-asuntojen kiinteistöä: Muumiranta (738-510-1-9), "Lautturin mökki" (738-510-1-21), "Bergskaugin huvila" (738-510-1-6).

Maaluntien (tie sillan yli Rantolasta kohti Torikkaa) merenpuolella on loma-asuntona toimiva lautturin mökki. Vieressä on upeaa 40-50-luvun arkkitehtuuria edustava loma-asunto. Toisella puolella välittömästi suunnittelualueen rajalla on taas kiinteistöjen nauhana 60-luvulla rakennettuja loma-asuntoja.

Suunnittelualueelle rakennettiin vuosina 1970-71 omakotitalo. Se edustaa ainoana vakituista asumista, joskaan se ei ole ollut viime vuosina kokoaikaisesti asuttu, vaan on toiminut myös osin loma-asuntona ja yrityksen tukikohtana.

Kiinteistö lohkaistiin Kärkkisten kartanon mailta lähisukulaiselle vakituiseen asunnon rakentamista varten. Muussa tapauksessa tämäkin alue olisi loma-asumisen piirissä.

Kaavaselostuksessa ei ole otettu kantaa tarkasteltavalla alueella olevan tämän omakotitalon ja sen talousrakennuksien tilanteeseen kaavoituksessa. Purkaminen ei ole ympäristömyönteistä.

Alue rajoittuu myös ranta-alueeseen, rakentamisen vaikutus rantamaisemaan on jätetty analysoimatta. Samoin vaikutus vastakkaisen rannan hyvin säilyneeseen vanhaan Rantolan kylämiljööseen.

3

Postimerkkikaava

Kun on kysymys yhden yksityisen tahon omistaman tontin kaavoituksesta, puhutaan postimerkkikaavoituksesta.

Postimerkkikaavaehdotuksissa useimmiten suositaan yhtä maanomistajaa sen sijaan, että suunnittelu tehtäisiin yleiskaavan yhteydessä. Alueelle on kaivattu pitkään yleiskaavaa. Postimerkkikaavoissa, kuten tässä ehdotetussakaan, ei katsota riittävästi kokonaisuutta.

Tällainen kaavan tekotapa herättää epäilyn koko kaavaselostuksen vahvasta tarkoitushakuisuudesta vailla pyrkimystä neutraaliin arviointiin. On ongelmallista, jos maanomistaja tarjoutuu maksamaan kaavoitussuunnittelun ja tarjoaa tätä kaavaehdotusta kunnalle. Tällöin kunnan kyky tarkastella tilannetta riippumattomasti ja avoimesti yleisen edun kannalta on selkeästi vaarantunut. Tarkastelu on maanomistajalähtöinen ja se tulisi Sauvon kunnan ottaa huomioon, kun arvioi kaavaehdotusta.

Kunnan tulisi tarkastella kokonaisuutta kunnan yleisen maankäytön kannalta. Yksityisen ja kunnan edut ovat harvoin täysin yhteneväiset. Sitä ne eivät ole tässäkään tapauksessa.

Kaavaselostuksessakin mainitaan: "Kaavassa osoitetun asumisen toteutuminen tuo alueelle vähäisesti uusia asukkaita." Veronmaksajia ei siis tule paljon, mutta alue kärsii.

Yhtä tonttia koskevalle postimerkkikaavalle ei ole perusteita kunnan kannalta. Kyse on tontin omistajan halusta maksimoida oma taloudellinen etunsa omistamallaan maapohjalla.

20.4.2021

Tarkasteltava ranta-alue, johon asemakaavoitettavaksi ehdotettu tontti kuuluu, tulisi kaavoittaa yhtä tonttia laajempaa kokonaisuutena. Kyseessä on vanha vakiintunut kesämökkialue, jolle pitäisi laatia rantakaava (rantaosayleiskaava).

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. Eikä tarjota rahastusmahdollisuutta yksityiselle maanomistajalle samalla miljöön pilaten ympäristön liian raskaalla rakentamisella.

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 maankäytöllisiä perusteita. 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 vastaavilla rakennusoikeuden lisäyksillä olisi asuinalueen viihtyisyyteen ja turvallisuuteen, ei ole myöskään selvitetty.

4 Ranta ja Rantolan kylä

Kaavaehdotuksessa ei ole katsottu kaavoituksen vaikutusta alueen rantaviivaan. Alueen nykyinen yhtenäinen ilme kesämökkimiljöönä on jätetty kokonaan huomioon ottamatta. Kolme isoa omakotitaloa pilaisi tämän miljöön.

Erityisesti rantaan merkitty korkea rinnetalo on täysin sopimaton nykyisen rannan ilmeeseen. Kaavamuutoksen kohteena oleva tontti sijaitsee ranta-alueella, jossa kaikki talot, mökit, muodostavat kauniin, historiallisen ja harmonisen kokonaisuuden. Kaavamuutos mahdollistaisi rakentamisen, joka ei vastaisi kooltaan, sijoittelultaan ja käyttötarkoitukseltaan muita alueen rakennuksia.

Kun vielä otetaan huomioon salmen vastakkaisen puolen Rantolan kylän pittoreski ilme, kontrasti ehdotetulla kolmen tontin rakentamistavalla ja -määrällä syntyvällä alueen ilmeellä olemassa olevaan harmoniseen kyläkokonaisuuteen olisi räikeä. Kunnan on pidettävä kiinni Rantolan sloganista "Kylä meren sylissä". Koko salmen aluetta on tarkasteltava kokonaisuutena. Tässä on jälleen viitattava postimerkkikaavoituksen vahingollisuuteen.

5 Kommentteja Ankkuritien kaavaselostukseen (Versio 0.9 16.3.2021)

5.1 Kaava-alueen sijainti (s. 5)

Suunnittelualueen rajautuminen

Kommentti:

Alueen rajautumisen luettelosta puuttuu täysin maininta, että alue rajautuu kahdelta puoleltaan loma-asutukseen. Maaluntiella on kaksi loma-asutokiinteistöä ja alueen itäpuolella alkaa laaja loma-asuntoalue. Katso kommenttien Yleistä-kohdan rajautuvien kiinteistöjen luettelo.

20.4.2021

5.2 Suunnittelutilanne (s. 10)

Maakuntakaava

"Suunnittelualue on voimassa olevassa maakuntakaavassa osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityisiä matkailun ja virkistykseen kehittämistarpeita (MRV). Suunnittelu- alueeseen kohdistuu kylä- merkintä, jolla osoitetaan seudullisesti merkittävät kyläalueet. Uudet asuinalueet ja kylien täydennysrakentaminen tulee suunnitella olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen."

Kommentti:

Suunnittelualueetta ympäröi vanha loma-asutus. Joten täydennysrakentaminen tulee suunnitella ottaen huomioon loma-asutuskanta. Suunnittelualueen rannan nykyinen rakennuskantakin (valokuvat kaavaselostuksessa) rantarakennuksineen heijastaa tätä alueelle sopivaa loma-asutuskäyttöä.

Kaava-ehdotus ei toteuta olemassa olevan maakuntakaavan tavoitteita.

Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava (s. 12)

"Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavassa alue on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityisiä matkailun ja virkistykseen kehittämistarpeita. Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Aluetta voidaan käyttää harkitusti haja-asutusluonteisen pysyvään asutukseen."

Kommentti:

Aluetta ei siis ole tarkoitettu irrallisella tehokkaalla asemakaavoituksella taajamatyypiseen pysyvään asutukseen. Tässä tapauksessa vaihemaakuntakaavan merkintä tarkoittaa pysyväisen asumisen rakentamista asemaakaavoittamattomalle 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.

Yleiskaava (s. 13)

Suunnittelualueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, mutta suunnittelualueen lähiympäristössä on voimassa oleva Sauvon rantaosayleiskaava.

Kommentti:

Ennen kuin mitään asemakaavoitusta ehdotetulla alueella tehdään, olisi rantaosayleiskaavasta puuttuvat alueet yhtenäisyyden takia saatava rantaosayleiskaavan piiriin. Ennen tätä kaavoitusta alueelle ei tule tehdä pala-asemakaavoja.

Asemakaava (s.13)

Kommentti:

20.4.2021

Suunnittelualue rajoittuu Rantolan alueen asemakaavaan. Ehdotetun suunnittelualueen erilliskaavoituksen sijasta on kokonaisuuden kannalta huomattavasti järkevämpää jatkaa Rantolan alueen asemakaavaa vielä kaavoitusta vailla oleville osille, johon tämä suunnittelualuekin ilmeisesti kuuluisi. Suunnittelualue on pääosin vanhan loma-asuntojen alueen sisällä ja tämä asia tulisi ottaa huomioon kokonaisuuden kaavoituksessa. Tarkastelualue rajoittuu laajasti mökkeihin.

Rakennusjärjestys (s. 13)

Kommentti:

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 synkronissa.

5.3 Asemakaavan vaikutukset (s. 18)

Seuraavassa on maankäyttö- ja rakennuslaissa esitettyjen yleiskaavan sisältövaatimusten arviointia.

"Suunniteltu maankäyttö sopeutuu luontevasti olemassa olevaan rakenteeseen" (s. 18)

Kommentti:

Suunniteltu maankäyttö ei sopeudu ollenkaan loma-asuntovaltaiseen ympäristöön, rakennusoikeus on liian suuri ja alueella ei tulisi suosia vakituista asumista.

"Vesi- ja jätehuolto alueella ovat järjestettävissä tarkoituksenmukaisella tavalla." (s. 19)

Kommentti:

Kaavassa on edellytettävä rakennusten liittyminen kunnalliseen (Sauvon Vesi- ja jätehuolto Oy) vesijohtoverkostoon ja viemärointiin.

MRL 39.2 § kohta 8: Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen

"Kaavaratkaisu ei aiheuta uhkaa maiseman ja luonnonarvojen säilymiselle." (s. 19)

Kommentti:

Kaavaratkaisu uhkaa alueen maisemaa, kaava on liian raskas ympäristönsä.

Maaseutumaisella ja vielä ranta-alueella kolmen suuren rakennusoikeuden omaavan pienen tontin ahtaminen suunnitellulle alueelle ei ole maakuntakaavan hengen tai ainakaan kyläalueen nykymiljöön säilyttämishalun mukaista.

Suunnitellulle alueelle tulisi kaavoittaa, mikäli asemakaavaa yleensä on mielekästä tehdä, loma-asumista. Tällöin alue sopeutuisi luontevasti ympäristöönsä, muiden loma-asuntojen joukkoon.

20.4.2021

5.4 Johtopäätökset (s. 20)

"Laadittava asemakaava ja asemakaavan muutos eivät edellytä erillisen yleiskaavan laadintaa."

Kommentti:

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.

Taajamakuva (s. 21)

"Asemakaava eheyttää alueen taajamakuva."

Kommentti:

Asemakaava epäyhtenäistää alueen taajamakuva ympäristöönsä sopimattomalla kokonaisuudella.

Ystävällisin terveisin