

VASTINE

SAUVON KUNTA
ANKKURITIE ASEMAKAAVA

Ankkuritien asemakaava on ollut kaavaehdotuksena nähtävillä 3.5. – 2.6.2022. Kaavaehdotuksesta saatiin yksi muistutus osallisilta sekä yhteensä kolme (3) lausuntoa. Kaavan laatijana olen tehnyt muistutukseen ja lausuntoihin vastineen.

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
<p>Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon lausunto (10.6.2022):</p> <p>Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo toteaa lausuntoon, että tehdyt muutokset ovat hieman parantaneet kaavaa maiseman näkökulmasta. Seudullisesti merkittävän Rantolan kyläkeskuksen suunnasta avautuvien näkyvien vuoksi olisi kuitenkin edelleen tarpeen madaltaa erityisesti rantaan sijoittuvan rakennuspaikan 1 rakennusoikeutta ja kerroslukua.</p>	<p>Rakennuspaikan 1 rakennusoikeus sekä rakennuskorkeus on vakituiseen asumiseen perusteltu ja linjassa Maaluntien länsipuolella voimassa olevan Rantolan asemakaavan vakituiseen asumisen rakennuspaikoille osoitettujen kokonaisrakennusoikeuksien sekä kerroslukujen kanssa. Rakentamisen korkeutta on jo ehdotusvaiheessa laskettu $\frac{1}{2}r$ II $\frac{3}{4}$ \rightarrow $\frac{1}{2}r$ II rakentamisen sopeuttamiseksi ympäristöön ja maisemaan sekä P3-paloluokan vaatimusten täyttämiseksi (kts. Varsinais-Suomen pelastuslaitoksen lausunto kaavaluonnoksesta, kaavaselostuksen liite 4). Kaavamerkintä $\frac{1}{2}r$ II mahdollistaa rakentamisen kaksikerroksisena, jossa murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen toisen kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä rinteeseen sijoittuvassa kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.</p> <p>Rinteeseen ei sovellu yksikerroksinen rakentaminen. Lausunnon perusteella ei ole tarpeen tehdä muutoksia kaavaehdotukseen.</p>
<p>Sauvon teknisen lautakunnan lausunto (12.5.2022):</p> <p>Tekninen ja ympäristölautakunta esittää lausuntoon, ettei sillä ole lisättävää kaavaehdotukseen.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p>
<p>Caruna Oy:n lausunto (18.5.2022):</p> <p>Kaavamuutoksen myötä sähkön käyttö alueella kasvaa ja sen myötä tarvitaan alueelle uusia pienjännitekaapelointeja. 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>Muistutus A (1.6.2022):</p> <p>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</p>	<p>Laadittavana oleva asemakaava ei ole esteenä sille, etteikö Rantolan alueelle voisi laatia tulevaisuudessa laajemman alueen kattavaa asemakaavaa. Käsillä oleva asemakaava tämänhetkisine kaava-alue-</p>

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
<p>hyväksyy asemakaavan noin hehtaarin tontille vain yksittäisen maanomistajan edun takia?</p> <p>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 välitilassa rinteessä sijaitsevia "plänttejä", laikkuja. Niille ei siis muodostu viihtyisää ympäristöä.</p> <p>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.</p> <p>Asemakaavaan liittymistä muuhun ympäröivään maankäyttöön ei ole selvitetty.</p>	<p>jauksineen voi toimia lähtökohtana muulle asemakaavoitukselle. Kunta voi käynnistää asemakaavan laadinnan, kun se on tarkoituksenmukaista tai, kun kunnan kehitys tai maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää (MRL 51 §). Kunnan ja kuntalaisten edun mukaista varmasti olisi tulevaisuudessa koko Rantolan alueen kaavoittaminen niiltä osin, kuin alueella ei ole voimassa yleis- tai asemakaavaa.</p> <p>Kunnalla on harkintavalta yleis- tai asemakaavahankkeen tarpeesta ja tarkoituksenmukaisesta järjestämisestä alueellaan.</p> <p>Asemakaava-alueella rakennuspaikan sopivuus ratkaistaan asemakaavassa (MRL § 116). Kaava-alueen tonttien sijoittelussa ja suunnittelussa on huomioitu edellytykset terveellisen, turvallisen ja viihtyisän elinympäristön järjestämiseksi. Tonteille on osoitettu myös tarkoituksenmukaiset ajo- ja liikenneyhteydet.</p> <p>Käsillä olevassa asemakaavassa osoitetaan rakennusoikeutta vain kaava-alueelle. Asemakaavassa vakituiseen asumiseen osoitettu rakennusoikeus on linjassa vuonna 2006 valmistuneen ja voimassa olevan Rantolan asemakaavan kanssa sekä kunnan rakennusjärjestyksen kanssa, jossa rakennuspaikka-kohtainen enimmäisrakennusoikeus voi olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta. Kaava-alueen lähiympäristön mahdollinen yleis- ja asemakaavoitus tulevaisuudessa (tai käsillä olevan asemakaavan laajentaminen) sekä kaava-alueen lähiympäristössä sijaitsevien kaavoittamattomien kiinteistöjen käyttötarkoitukseen liittyvät seikat ja mahdollinen rakennusoikeuden määrä ratkaistaan tulevaisuudessa alueen kaavoitukseen tai muuhun maankäyttöön liittyvän päätöksenteon yhteydessä (kunnalla on harkintavalta yleis- ja asemakaavahankkeen tarpeellisuudesta ja tarkoituksenmukaisesta järjestämisestä alueellaan). Asemakaavan laatii aina kunta. Sen sijaan lomarakentamisen järjestämiseksi (ja lomarakennusoikeuden osoittamiseksi) yksityisellä maanomistajalla on mahdollisuus laatia omistamalleen maa-alueelle erikseen ranta-asemakaava (MRL § 74). Vakituiseen asumiseen ja loma-asumiseen osoitettujen rakennuspaikkojen vaatimukset ja samalla rakennusoikeuden määrät ratkaistaan toisistaan riippumattomasta ao. kaavoissa.</p> <p>Kaavassa on huomioitu sen liittymisen ympäröivään maankäyttöön. Kaava-alue sijaitsee maakuntakaavan mukaisella kyläalueella, jossa kaavamääräyksen mukaan uudet asuinalueet ja kylien täydennysrakentaminen tulee suunnitella olevaan rakenteeseen tukeutuen. Kaavalla tuetaan yhdyskuntarakenteen tiivistymistä osoittamalla kolme erillispientalojen rakennuspaikkaa kaava-alueen länsipuolella voimassa olevaa Rantolan asemakaavan linjaa täydentäen. Kaava-alueen ympäristössä on sekä vakituista että loma-asumista. Kaavassa on pyritty ohjaamaan</p>

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
<p>Kaava-aineistosta puuttuu maanomistajien tasapuolisen kohtelun kannalta keskeinen emätilaselvitys. Tämä johdetaan osittain siitä, ettei alue ole tarkoituksenmukainen suunnittelullinen kokonaisuus. Suunnittelualueen olisi tullut olla laajempi.</p> <p>Viittaaan korkeimman hallinto-oikeuden päätöksiin KHO:2012:80 24.9.2012/2509 ja 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.</p> <p>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.</p> <p>Tilanne on erittäin 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.</p> <p>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 vihdoin kaavoittaa alue kokonaisvaltaisesti eikä lähteä yksittäisen liikemiehen omistaman yhtiön (tontin omistaa yhtiö eikä luonnollinen henkilö) yksityiskaavoitukseen kokonaisuudesta piittaamatta.</p> <p>Viittaaan aiemmin kaavaluonnoksesta lausumaani (myös tämän kommentin liitteenä). Siinä mainittu on edelleen</p>	<p>alueen asutusta kestäväällä ja tasapainoisella tavalla ja rakennuspaikkojen sijoittelussa on huomioitu virkistysalueiden ja ympäröivän luonnon riittävyys, alueen viihtyvyys sekä järkevät ajoyhteydet rakennuspaikoille.</p> <p>Emätilaselvitys on aiheellinen ja tarkoituksenmukainen, kun ratkaistaan ranta-alueella tietyn kiinteistön alueella mahdollisesti jäljellä olevaa lomarakennusoikeutta (ns. kantatilaselvitys). Käsillä olevan kaavan kunta laatii asemakaavana, jossa vakituisen asumiseen osoitettava rakennusoikeus perustuu pääosin kunnan linjaukseen ja päätökseen vakituisen asumisen järjestämisestä.</p> <p>Muistutuksessa esitetyt korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisut koskevat kunnan asemakaavoituksen sijaan ranta-asemakaavoitusta, jonka laadinnasta vastaa yksityinen maanomistaja ja josta on erikseen laissa säädetty (MRL 10 luku).</p> <p>Käsillä oleva asemakaava on käynnistynyt alueen maanomistajan hakemuksesta alueidenkäytön järjestämiseksi omistamallaan kiinteistöllä, ja kunta on hakemuksen hyväksynyt. Alueen maanomistajat voivat esittää tahtotilan omistamansa maa-alueen asemakaavoittamiseksi ja alueidenkäytön järjestämiseksi. Kunta voi harkinnallaan käynnistää asemakaavan laadinnan katsoessaan sen tarkoituksenmukaiseksi.</p> <p>Lain mukaan oikeusvaikutteisen yleiskaavan puuttuminen ei ole esteenä asemakaavan laadinnalle. Laadittavan asemakaavan kaavaselostus sisältää ns. yleiskaavallisen tarkastelun (4.3 Asemakaavan vaikutukset).</p> <p>Alueelle aikaisemmin laadituilla hyväksymättä jääneillä kaavoilla ei ole maankäytön suunnittelun tai asemakaavan laadinnan kannalta sellaista merkitystä, joka tulisi erityisesti huomioida kaavatyössä. Kaavan hyväksyminen tai hyväksymättä jättäminen on myös kunkin ajan ja aikakauden tahtotila, johon ovat eri aikoina vaikuttaneet useat eri asiat.</p> <p>Laadittava oleva asemakaava ei ole esteenä sille, etteikö Rantolan alueelle voisi laatia tulevaisuudessa laajemman alueen kattavaa asemakaavaa. Käsillä oleva asemakaava tämänhetkisine kaava-ajauksineen voi toimia lähtökohtana muulle asemakaavoitukselle.</p>

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
<p>pätevää. Sen verran kaavaehdotus on parantunut, että rakennusten ulkomuotoon on tehty muidenkin lausujien vaatimat ulkonäköä parantavat muutokset. Se ei kuitenkaan muuta koko kaavoituksen heikkoutta, yksittäiskaavaa ei tulisi hyväksyä.</p> <p><i>Tiedoksi</i></p> <p>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 mitoituseriaatteiden 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. 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.</p> <p>LIITE 1</p> <p>Muistuttaja on lisännyt muistutuksensa liitteeksi luonnosvaiheessa antamansa mielipiteen (päivätty 20.4.2021), johon kaavan laatija on laatinut vastineen kaavaehdotusvaiheessa (kts. kaavaselostuksen liite 6 <i>Kaavan laatijan vastine luonnosvaiheen lausuntoihin</i>).</p>	<p>Merkitään tiedoksi. Asemakaavan hyväksymisestä päättää kunnanvaltuusto.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Muistutuksessa esiintunut "mitoituseriaatteiden mukaisten rakennuspaikkojen siirto maanomistajan muille alueille" ei sellaisenaan liity kunnan asemakaavoitukseen, vaan ovat ohjeistuksia rantayleiskaavojen sekä ranta-asemakaavojen laadintaan, joissa osoitetaan ranta-alueiden maankäyttö (pääosin loma-asuminen), ja joissa rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus määritellään emätilaselvityksen mitoituseriaatteiden mukaisesti (olemassa oleva lomarakennusoikeus loma-asuntoyksikkö/rantaviivakilometri). Rantayleis- ja ranta-asemakaavoituksessa olennaisia seikkoja ovat myös riittävä vapaan rantaviivan sekä yleiseen virkistyskäyttöön osoitettavien alueiden määrä suhteessa rakentamiseen (riittävä yhtenäinen rakentamaton alue MRL § 73).</p>

Turussa 19.8.2022

Nosto Consulting Oy



Pasi Lappalainen
dipl.ins.