

TAIVASSALO

Vehmassalmen ranta-asetakaavan muutos

Särkilahden kylän tila Kuusela 4:1

Ranta-asemakaavan muutoksen selostus

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

Ranta-asemakaavan muutos koskee

Päiväys: Turussa 21.3.2016 / muut. 26.5.2016

Kaavan laatija: Olavi Ahola, dipl.ins.

Vireille tulo: Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu kuulutuksella.

1.2. Kaava-alueen sijainti

Liitteenä olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

1.3. Kaavoituksen tarkoitus

Kuuselan rakennusryhmä on inventoitu 1995 paikallisesti arvokkaaksi kohteeksi. Tarkoituksena on osoittaa tila pysyvään asumiseen siten, että on edellytyksiä säilyttää rakennushistoriallisesti arvokkaat rakennukset ja ympäristö sekä mahdollistaa lisärakentamista pysyvään asumiseen..

1.5 Liiteasiakirjat

Ote voimassa olevasta poistuvasta kaavasta kaavakartalla

Tilasto- ja seurantatiedot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Viranomaisneuvottelun muistio

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Kuuselan talouskeskus sijaitsee matalan, ruovikoituneen Isolahden suistossa. Tilan ranta on niittyä ja peltoa talouskeskukseen saakka, joka sijaitsee melko jyrkästi koilliseen nousevan metsäisen ja kallioisen reunavyöhykkeellä.

Rakennettu ympäristö

Talouskeskuksen rakennukset on inventoitu 1995. Kellari ja saunarakennus ovat huonokuntoisia. Päärakennus vuodelta 1902 on miltei alkuperäisessä asussa.

Maanomistus

Maanomistustiedot ovat osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite).

2.1. Suunnittelutilanne

2.1.1. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Alueella on voimassa Loimaan seudun, Turun seudun kehyskuntien, Turunmaan ja Vakka-Suomen maakuntakaava, vahvistuspäätös 20.3.2013.

Vehmassalmen ranta-asemakaava on vahvistettu 18.7.1985.

3. Ranta-asemakaavan suunnittelun vaiheet

3.1. Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

Ks. osallistumis- ja arviointisuunnitelma, liite.

Vireille tulo, osallistumis- ja vuorovaikutusmenettely

Vireille tulosta on kuulutettu. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 21.4.–21.5.2015 ja se on lähetty tiedoksi naapurialueiden maanomistajille.

Viranomaisneuvottelut

Viranomaisneuvottelu pidettiin 11.3.2016, liitteenä muistio.

3.2. Ranta-asemakaavan muutoksen tavoitteet

Tarkoituksena on osoittaa tila pysyvään asumiseen siten, että on edellytyksiä säilyttää rakennushistoriallisesti arvokkaat rakennukset ja ympäristö sekä mahdollistaa lisärakentamista pysyvään asumiseen.

4. Ranta-asemakaavan muutoksen kuvaus

Tila muodostaa yhden ranta-asemakaavassa tarkoitettun loma-asuntoyksikön ja se muodostaa yhden rakennuspaikan. Ranta-asemakaavan rakennusoikeus on 120 + 20 k-m², joka muutetaan siten, että vanha päärakennus merkitään suojeltavaksi ilman rakennusoikeutta ja korttelialueelle varataan pysyvän asumisen rakennusoikeutta 250 k-m² asuinrakennukselle ja 150 k-m² talusrakennuksille.

Olevan saunan rakennusoikeus 20 k-m² säilytetään. Sauna on tarkoitettu talouskeskukseen liittyväksi tilasaunaksi, jota ei voi erottaa omaksi kiinteistöksi.

Suojelumerkintä mahdollistaa päärakennuksen korjauksen ja laajennuksen ominaispiirteet säilyttäen. Uudisrakentamisen tulee sopeutua ympäristöönsä.

Tilasto- ja seurantatiedot ovat liitteenä.

4.1. Kaavan vaikutukset

Kaavanmuutos mahdollistaa säilyttämisedellytykset 1900-luvun alun rakennusryhmälle. Suojeltavaa päärakennusta voidaan kunnostaa ja laajentaa.

4.2. Kaavamerkinnät ja -määräykset

Vesi- ja jätehuollosta on kaavamääräys kuten voimassa olevassa ranta-asemakaavassa. Kiinteiden jätteiden huollossa tulee noudattaa kunnan määräyksiä.

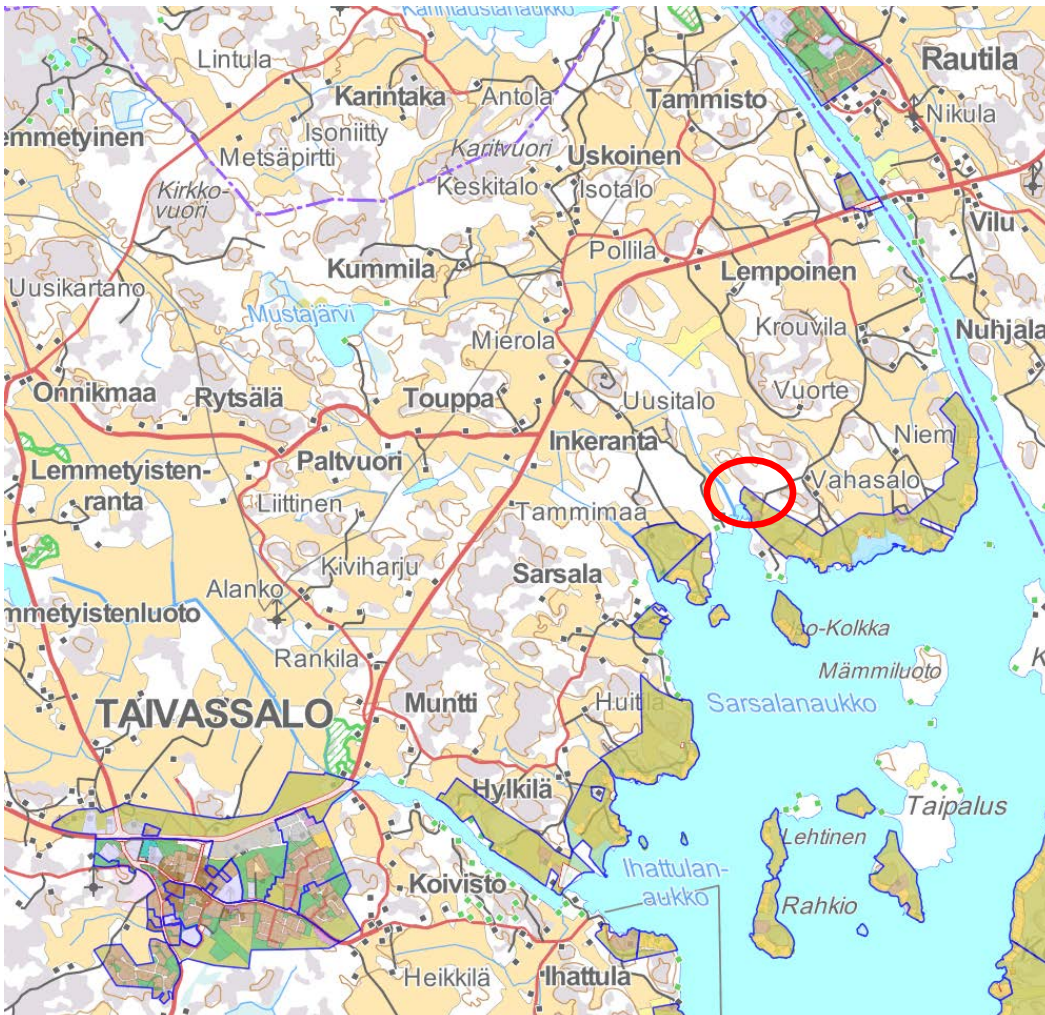
TILASTOLOMAKE

	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Krs-ala m2	Pinta-ala- muutos ha +/-	Kerrosala- muutos m2 +/-
AM				- 0,36	- 120
AO-1	0,36	23	400	+ 0,36	+400
M	1,22	77	20		
YHT.	1,58	100	420		280

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Taivassalon Vehmassalmen ranta-asemakaavan muutos

Särkilahden kylän tila Kuusela 4:1



Suunnittelualue ja suunnittelija

Kaavanlaatija: dipl.ins. Olavi Ahola.

Os. Ravaksenkatu 24

20900 TURKU

Puh. 050 541 7925

Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

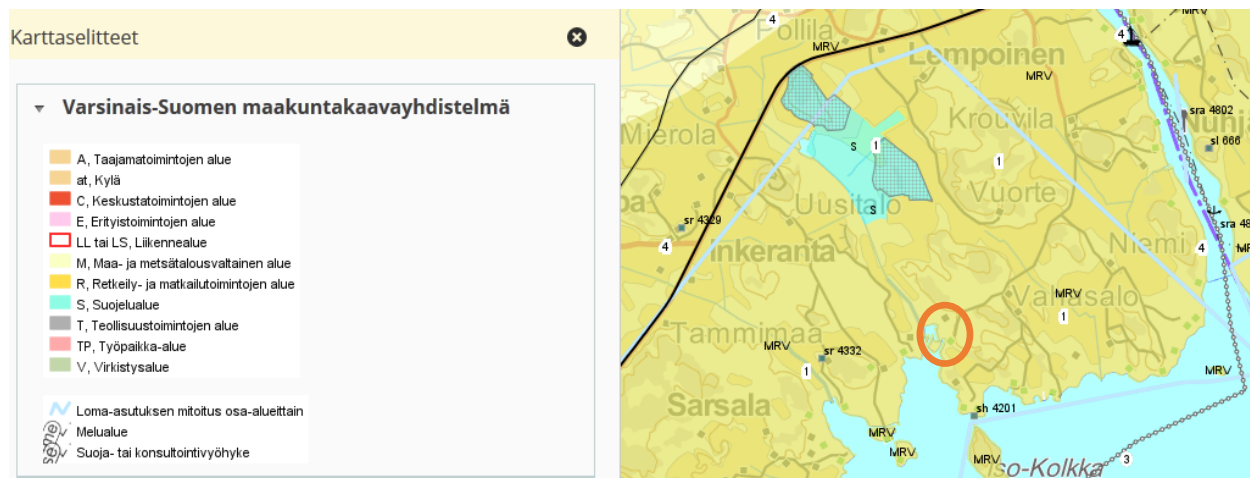
Alueen voimassa olevan kaavan muutostarpeita ei voida toteuttaa poikkeamislavin, vaan ranta-
asemakaavan muutoksella.

Kaavoitustilanne

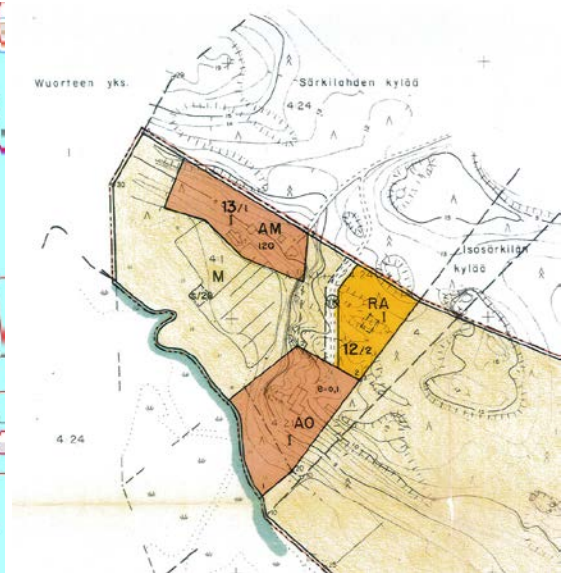
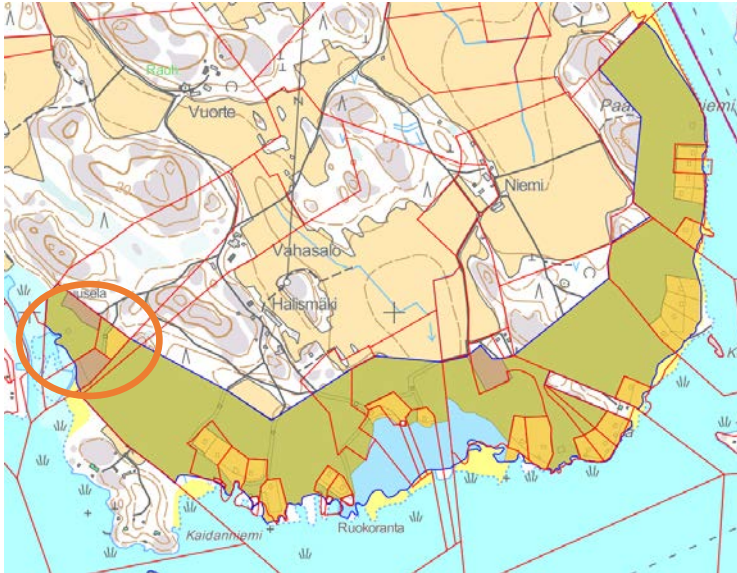
Maakuntakaava

Alueella on voimassa Loimaan seudun, Turun seudun kehyskuntien, Turunmaan ja Vakka-Suomen
maakuntakaava, vahvistuspäätös 20.3.2013.

Ote kaavakartasta ja -merkinnöistä:



Ranta-asemakaava on vahvistettu 18.7.1985.



Ote Vakka-Suomen ajantasa-asetusa-asetusaavasta/ www.lounaispaikka.fi sekä ote ranta-asetusaavasta Kuuselan tilan osalta.

Kaavanmuutoksen tarkoitus

Kuuselan rakennusryhmä on inventoitu 1995 paikallisesti arvokkaaksi kohteeksi (liite). Tarkoituksena on osoittaa tila pysyvään asumiseen siten, että on edellytyksiä säilyttää rakennushistoriallisesti arvokkaat rakennukset ja ympäristö sekä mahdollistaa lisärakentamista pysyvään asumiseen..

Osalliset

Suunnittelualueen maanomistajat:

Kiinteistötunnus, tilan nimi, omistaja ja osoite:

4:1 Kuusela Aila Laiho c/o Mikko Laiho, Aija Avula-Laiho

Naapurialueiden omistajat ja osoitteet:

Kiinteistötunnus	M	Omistaja	Om. osoite	Om. postinro	Om. Postitmp
83344900040026		Saarinen Kalevi Väinö Mikael	Särkiläntie 220	23310	TAIVASSALO
83344900040026		Saarinen Leena Annikki			
83344900040027		Savolainen Heikki Olavi	Pajulinnunpolku 11	37140	NOKIA
83344900040027		Savolainen Helena Kristiina	Pajulinnunpolku 11	37140	NOKIA
83344900040021		Savolainen Heikki Olavi	Pajulinnunpolku 11	37140	NOKIA
83344900040021		Savolainen Helena Kristiina	Pajulinnunpolku 11	37140	NOKIA
83344900040028		Heikkilä Jouko Jaakko Juhani	Inkerannantie 14	23310	TAIVASSALO
83346200010001		Leinonen Jari Pekka	Telkkäkuja 11	23500	UUSIKAUPUNKI

Viranomaiset, hallintokunnat ja yhteisöt:
Taivassalon kunta

Varsinais-Suomen liitto, Ratapihankatu 36, 20100 TURKU

Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)

Turun museokeskus

Laatimisvaiheet / Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Ilmoitus kaavoituksen vireille tulosta

Vireilletuloilmoitus, osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutetaan nähtäville kunnassa.

Viranomaisneuvottelut

Aloitus-/työneuvottelu / alustava tiedustelu ELY-keskuksessa, Pirjo Uusi-Uola 6.2014.

Toinen viranomaisneuvottelu pidetään tarvittaessa ennen kaavaehdotuksen käsittelyä.

Kaavaehdotus

Maanomistajien hyväksymä kaavaehdotus toimitetaan kunnalle viitenä kappaleena.

Julkinen nähtävilläpito ja lausuntojen pyytäminen

Kaavaehdotus pidetään julkisesti nähtävillä 30 päivää, mistä kuulutetaan siten kuin kunnalliset ilmoitukset julkaistaan sekä ilmoitetaan osallisille.

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot kunnan tekniseltä lautakunnalta, ELY -keskukselta ja Varsinais-Suomen liitolta.

Kaava saa lainvoiman

Kaavan hyväksymisestä kuulutetaan siten kuin kunnalliset ilmoitukset julkaistaan.

Arvioitavat vaikutukset

Kaavaa laadittaessa arvioidaan suunnitelman toteuttamisen vaikutuksia ympäristöön, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset.

Kaavatyön arvioitu aikataulu

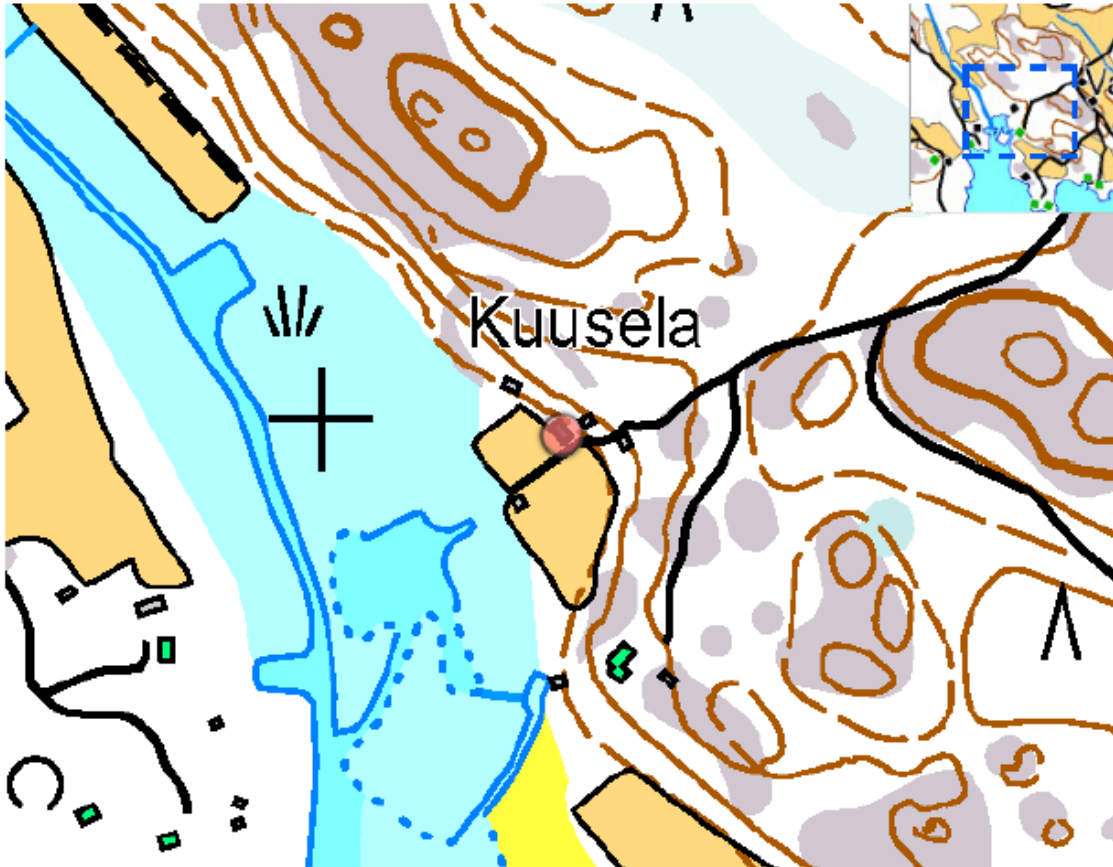
2015

Turussa 10.3.2015

Olavi Ahola

Taivassalo (833)

Särkilahti (449)

KUUSELA
833-449-0004-0001


001 Rakennus/rakennelma
 002 Rakennus/rakennelma
 003 Rakennus/rakennelma

Osoite: Särkilä, 23310 Taivassalo

Kulttuurihistorialliset arvot: Rakennushistoriallisesti arvokas
 Ympäristöllisesti arvokas

Arvotus: Paikallinen

Perustelu: Tila on lohkottu Mattilasta vuonna 1953. Hirsirunkoinen asuinrakennus on valmistunut vuonna 1902. Se on miltei alkuperäisessä asussa. Pihapiirissä on lisäksi 1900-luvun alkupuolen kellari ja sauna.

Yhteenveto: Tila on lohkottu Mattilasta vuonna 1953. Hirsirunkoinen asuinrakennus on valmistunut vuonna 1902. Se on miltei alkuperäisessä asussa. Pihapiirissä on lisäksi 1900-luvun alkupuolen kellari ja sauna.

Tarkistettu: Ei

Muut tiedot

Lähteet: Taivassalon henkikirjan kiinteistöosa v. 1995./Varsinais-Suomen maanmittaustoimisto: Taivassalon maarekisteri

Alkuperäinen inventointi Elina Pursimo/Heinäkuu 1995

Kuusela-833-449-0004-0001

Rakennus 1

Taivassalo (833)

Särkilahti (449)

2/2

KUUSELA

833-449-0004-0001

Inventointinumero: 833-449-0004-0001-001

Rakennusvuosi: 1902

**Alkuperäinen
käyttö:** asuinrakennus

Nykykäyttö: kesäasunto

Kerrosluke: 1

Perustus: luonnonkivi/harkkokivi

Runko: hirsi

Vuoraus: helmip. pl.

Ulkoväri: pun./valk.

Katto: satulasatula

Kate: s. pelti

Kunto: hyvä

Purettu: Ei

Rakennus 2

Taivassalo (833)

Särkilahti (449)

KUUSELA

833-449-0004-0001

Inventointinumero: 833-449-0004-0001-002

Rakennusvuosi: 1900-l. alkup.?

**Alkuperäinen
käyttö:** kellari/vaja

Nykykäyttö: ei tiedossa

Kerrosluke: 2

Perustus: harkkokivi

Runko: harkkokivi/lauta

Vuoraus: yläosa tav. pl.

Ulkoväri: pun.

Katto: satula

Kate: aaltopelti

Kunto: kohtalainen

Purettu: Ei

Rakennus 3

Taivassalo (833)

Särkilahti (449)

KUUSELA

833-449-0004-0001

Inventointinumero: 833-449-0004-0001-003

Rakennusvuosi: 1900-l. alkup.

**Alkuperäinen
käyttö:** sauna

Nykykäyttö: ei tiedossa

Kerrosluke: 1

Perustus: harkkokivi

Runko: hirsi/lauta

Vuoraus: vaakalauta

Ulkoväri: pun./valk.

Katto: satula

Kate: aaltopelti

Kunto: hyvä

Purettu: Ei

Muistio 11.3.2016 pidetystä aloitusvaiheen viranomaisneuvottelusta

Paikkana Varsinais-Suomen ELY-keskus valtion virastotalossa

Taivassalon Vehmassalmen ranta-asemakaavan muutos, kortteli 13 AM sekä maa- ja metsätalousalue M Särkilahden kylän tila Kuusela 4:1 (833-449-4-1)

Läsnä: ELY-keskuksesta ylitarkastaja Tuomo Knaapi (puheenjohtaja), Taivassalon rakennustarkastaja Ari Eskola, maanomistajan edustaja Aija Avula-Laiho sekä kaavanlaatijana Olavi Ahola (sihteeri)

Neuvottelun aineistona oli etukäteen lähetetty kunnassa hyväksyty osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä neuvottelussa esitelty alustava kaavanmuutosluonnos.

Tarkoituksena on muuttaa maatilan talouskeskusten korttelialuetta AM siten, että paikallisesti arvokas päärakennus suojellaan kaavallisesti ja että alueelle osoitetaan rakennusoikeutta pysyväälle rakentamiselle. Voimassa olevassa ranta-asemakaavassa talouskeskukselle on osoitettu rakennusoikeutta vain 120 k-m².

Knaapin mukaan alueen mitoitus voi lähteä siitä, että tila muodostaa yhden ranta-asemakaavassa tarkoitetun loma-asuntoyksikön ja että sillä voi olla vain yksi rakennuspaikka. Alustavassa luonnoksessa korttelialue on esitetty liian suurena; päädyttiin siihen, että erillispientalojen korttelialue on sama kuin voimassa olevassa kaavassa. Rakennussuojelu voi olla yhtenä perusteena sille, että rakennusoikeutta voidaan lisätä. Suojelluksi merkittävän rakennusalan sisältämää rakennusoikeutta ei voi korvata esim. rakennuksen tuhoutuessa.

M-alueella oleva saunan rakennusala tulee sitoa ns. tilasaunaksi, jotta sitä ei voi erottaa omaksi rakennuspaikakseen.

Kaavaluonnokseen merkittyä rakennusoikeutta, kerrosalaa asuinrakennukselle 250 k-m² sekä talousrakennuksille 150 k-m², pidettiin sopivana. Asuinrakennus voidaan toteuttaa kaksiasuntoisena, esim. paritalona. Taivassalon rakennusjärjestyksen mukaan omakotitalon rakennusoikeus voi olla enintään 500 k-m².

Nykyisen päärakennuksen suojelun toteuttamisesta, esim. vähäisestä laajentamisesta, pyydetään museokeskuksen arvio järjestettävässä neuvottelussa ja kaavaluonnoksesta pyydetään lausunto.

Ranta-asemakaavan muutos asetetaan kunnassa luonnoksena nähtäville ennen kaavaehdotuskäsittelyä.