



Elinkeino-, liikenne- ja
ympäristökeskus

Varsinais-Suomi

LAUSUNTO

Diaarinumero VARELY/3668/2016

11.1.2017

TAIVASSALON KUNTA

12 -01- 2017

SAAPUNUT

kn 51/2016

Taivassalon kunnanhallitus
info@taivassalo.fi

Viite: lausuntopyyntö 7.11.2016

Lausunto Kaitarannan ranta-asemakaavan muutoksesta, luonnosvaihe

KAVAHANKE

Kaava-alue sijaitsee Taivassalossa Kaitaisten eteläosassa noin 9 km etäisyydellä Taivassalon kuntakeskuksesta.

Ranta-asemakaavan muutos koskee kortteleita 19–21, 26, 27, 29 ja 30 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Laadittavan ranta-asemakaavan muutoksen tavoitteena on suunnitella korttelien 19–21 maankäyttö uudelleen siten, että rakennuspaikat toteutetaan mahdollisuuksien mukaan omarantaista. Muiden kaavamuutosalueen rakennuspaikkojen rakennusoikeutta on tarkoitus nostaa Taivassalon kunnan rakennusjärjestyksessä mainittua tavoitetasoa vastaaviksi.

Suunnittelualue on rantayleiskaavassa loma-asuntoaluetta (RA) sekä maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M-1).

Suunnittelualueella on voimassa 9.12.1981 vahvistettu Kaitarannan ranta-asemakaava.

ELINKEINO-, LIIKENNE- JA YMPÄRISTÖKESKUKSEN (ELY-keskus) KANNANOTOT

Suunnittelualueelle on kevään ja kesän 2016 aikana tehty luontoselvitys alueille, joihin tulee muuttuvaa maankäyttöä. Lausunnolla olevassa kaavamuutoksen luonnosvaiheessa luontoselvitys ei vielä ole ollut käytettävissä. Selostusluonnoksen mukaan suunnittelualueelta ei ole tiedossa vanhaa rakennuskantaa, joka tulisi erityisesti huomioida kaavoituksessa.

Kaavaluonnoksessa alueelle on osoitettu yhteensä 18 omarantaista lomarakennuspaikkaa (RA-1), joiden kunkin rakennusoikeus on 215 kerrosneliömetriä.

Keskeinen osa kaavamuutosta on voimassa olevan kaavan mukaisen kahdeksan yhteisrantaisten rakennuspaikan ja rantasaunan muodostaman kokonaisuuden muuttaminen viideksi omarantaiseksi rakennuspaikaksi.

ELY –keskuksella ei ole huomautettavaa lausunnolla olevan ranta-
asemakaavaluonnoksen perusratkaisun suunnan osalta.

Muutettavan alueen rakennuspaikkojen määrä nousee suureksi, kun selostusluonnoksen mukaiselle laskennalliselle rantaviivalle 1,445 km on osoitettu 18 omarantaista rakennuspaikkaa. Yleiskaavan hyvänkin rantaviivan mitoituksen (10,4 lay/km) mukaan rakennuspaikkoja voisi olla enintään 15. Luonnoksessa esitetyn ratkaisun perusteluiksi on viitattu emätilojen vielä käyttämättömään rakennusoikeuteen (suunnittelualueen ulkopuolella). Tällä tavalla esitettynä suunnittelualueen rantaviivan pituuden perusteella määräytyvän rakennusoikeuden ylittäminen tarkoittaa rakennusoikeuden siirtoa emätilan muilta osilta. Siirrolle pitäisi olla maanomistukseenkin liittyvät perusteet. Mitoituksen osalta esitetylle kaavaratkaisulle ei siten selostusluonnoksessa ole esitetty riittäviä perusteita.

Rakentamisesta vapaan rannan osalta alueella 1 vapaa ranta-alue supistuu muutosluonnoksessa lähes sadan metrin pituisesta rannan osasta vain noin 25 metriin, mikä heikentää oleellisesti alueen merkitystä.

Jatkosuunnittelussa tulee lisäksi ottaa huomioon luontoselvityksessä mahdollisesti esiin tulevat seikat sekä rakennuspaikkakohtaisen rakennusoikeuden noston edellytykset kysymyksessä olevalla suunnittelualueella.

Yksikön päällikkö Anna-Leena Seppälä

Ylitarkastaja Tuomo Knaapi

Lisätietoja asiasta antaa tarvittaessa Tuomo Knaapi

Puhelin 0295 022880

TIEDOKSI sähköpostilla

eija.suna@turku.fi

Tämä asiakirja on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument har godkänts elektroniskt

Ratkaisija Seppälä Anna-Leena 12.01.2017 10:35

Esittelijä Knaapi Tuomo 11.01.2017 16:36