

Krookan pohjoisosan asemakaavamuutoksen luonnosvaiheesta saadut lausunnot, mielipiteet ja niihin laaditut vastineet

Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto

Kaavaratkaisu

ELY-keskus on aikaisemmin lausunut Kirkonkylän asemakaavan muutosehdotuksesta Krookan alueella 9.11.2017. Pääosa aikaisemmasta lausunnosta näyttää olevan huomioitu tässä kaavaluonnoksessa.

Kulttuuriympäristö ja maisema

Suunnittelualue sijoittuu kulttuuriympäristöllisesti merkittävälle alueelle, joka on merkitty Satakunnan maakuntakaavaan. Luonnoksen mukaan alueilla, joilla ympäristö säilytetään (/s), rakennusten korjaaminen ja uudisrakentaminen tulee toteuttaa kaavamääräyksen mukaan noudattaen alueella olevien perinteisten rakennusten ominaispiirteitä. ELY-keskus viittaa aikaisempaan lausuntoon, ja pyytää tarkentamaan näitä ominaispiirteitä kaavaselostuksessa. Selostuksessa todetaan, että rakennusten sijainti, muoto, värit ja sijainti toisiinsa nähden pitää ottaa huomioon uudisrakentamisessa, mutta nämä eivät ole kaavan toteutusvaiheen kannalta yksiselitteisiä. Määräysten tulkinnat voivat johtaa epäselvyyksiin, joilla voi olla Krookan alueelle epäsuotuisia maisemallisia vaikutuksia.

Ranta-alueen vajat ja rantahuoneet ovat tärkeä osa Krookanlahden kulttuurimaisemaa. ELY-keskus viittaa jälleen aikaisempaan lausuntoon, jossa huomautettiin LV-2 alueen vapaa-ajan asuntojen määrästä. Kaavamääräystä ja kaavaselostusta tulee vielä tarkentaa ja arvioida, kuinka suuri osa alueen rantahuoneista voi toteutua vapaa-ajan asuntoina.

Luonnonsuojelu

ELY-keskuksella ei ole luonnonsuojelun osalta huomautettavaa.

Rakentaminen

Yleismääräykseen on merkitty asianmukaisesti alin suositeltava rakentamiskorkeus +2,10 m (N2000). Määräykseen on vielä lisättävä rakennuspaikkakohtainen aaltoiluvara ja matalissa lahtien pohjukoissa tuulen aiheuttama paikallinen kallistus.

Yleismääräyksessä on myös seuraava määräys: ”Olemassa olevan rakennuskannan kunnostuksessa tulee huomioida tulvakorkeuden alapuolelle jäävien rakenteiden mahdollisen kastumisen jälkeinen kuivuminen”. Jos määräyksen on tarkoitus huomioida vanhojen rantamakasiinien ym. tulvarajan alapuolella jo olevien rakennusten muuttaminen asuinkäyttöön, niin määräys on sellaisenaan kunnossa. Tarvittaessa sitä voi vielä selkiyttää tämän osalta.

Liikenne

Kaava-alue rajautuu Satamatiehen eli maantiehen 2670. Satamatie on voimassa olevassa asemakaavassa kaavoitettu maantien alueeksi LT merkinnällä. Osa voimassa olevan kaavan LT-alueesta on sisällytetty tähän muutokseen ja kaavoitettu muiksi alueiksi. LT-alueen kavennus liittymien kohdalla on tarkoituksenmukaista, mutta tästä ei löydy kaavaselostuksesta mainintaa. Asiaa olisi hyvä avata selostuksessa. LT alueen reunaviiva tulisi kuvata kaavakartalla, sillä vanhan asemakaavaan muuttuessa LT-alueen rajaus jäisi avonaiseksi.

Maantie 2670 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 Satamatie olisi hyvä ottaa asemakaavamuutokseen mukaan ja sille tulisi asemakaavassa osoittaa katualueen merkintä. Maantien kaavoittaminen kaduksi ei vielä lakkauta maantietä, vaan se säilyy maantienä, kunnes kunta tekee kadusta myös kadunpito päätöksen (MRL 86 a § (29.6.2016/569)).

Niin kauan, kun Satamatie on maantie, tulee liittyvien katujen, yksityisteiden ja pyöräteiden liittymissä tarkastella ohjeiden mukaiset näkemäalueet ja esittää näkemäkolmiot kaavassa nä-merkinnällä. Näkemäalueiden toteutumisesta maastossa tulee huolehtia. Lisäksi on hyvä varmistua kaavatyön yhteydessä, että katu- ja yksityisliittymillä on voimassa olevat ja tarkoitustaan vastaavat liittymäluvut.

Maantien suoja-alue on 20 metriä molempiin suuntiin tien keskilinjasta. Asemakaava-alueen tonttien rakennusalat eivät saa ulottua suoja-alueelle. Yhdysteillä tonttien rajat saavat kuitenkin ulottua suoja-aluetta lähemmäksi tien keskilinjaa. Tässä tapauksessa tontit voivat rajautua tiekiinteistöön. Tiealueen vieressä oleville tonteille tulisi osoittaa tien puolelle istutettava alueen osa. Näin tien ja tontin rakennusten väliin jää sekä näkösuojaa että suojaa melulta ja epäpuhtauksilta.

Osa uusista sekä nykyisistä kiinteistöistä sijaitsee maantien melualueella. Kaavaselostuksen meluselvitys on vuodelta 2014, joten sen päivittämistä kannattanee harkita. Erityisesti uusien kiinteistöjen kohdalla on hyvä varmistua melusuojauksen rakentamisen tarpeesta. Tienpitäjä ei vastaa melusuojauksen toteuttamisesta olemassa olevan maantien melualueelle syntyvän maankäytön osalta.

Asemakaavakartan pohjakartta ei ole kaikilta osin ajan tasalla, sillä mm. Satamatien itäpuolella oleva jalankulku- ja pyörätie puuttuu pohjakartasta.

ELY-keskuksella ei ole toimialtaan luonnokseen muutoin lausuttavaa. Lausunto on laadittu yhteistyössä liikenne ja infrastruktuuri -vastualueen, vesiyksikön sekä luonnonsuojeluyksikön kanssa.

Vastine

Kulttuuriympäristö ja maisema

Kaavaselostusta täydennetään /s merkinnässä mainittujen ominaispiirteiden osalta. LV-2 alueiden osalta rantahuoneiden hyödyntämistä vapaa-ajankäyttöön on vaikea arvioida kaavoituksessa. Kunta näkee nykyisen kaavamääräyksen riittävänä.

Rakentaminen

Kaavassa määritelty alin rakentamistason korkeus on tarkistettu korkeuteen +2,25m(N2000).

Tulvakorkeuden alapuolelle jäävien rakenteiden korjaamisen osalta annetut ohjeet on tarkoitettu ohjaamaan säilytettäväksi tarkoitettujen rakennusten kunnostamista.

Liikenne

Koska kaava ei kata tulevaa LT-aluetta ei kyseistä merkintää ole mielekästä osoittaa tässä kaavassa. Kaavaselostukseen lisätään maininta LT alueen kaventamisesta. Satamatien ottamista Krookan asemakaavamuutokseen kaavaan ei nähdä tarpeellisena. Näkemäalueet lisätty Merituulentien risteysalueille. Tonttien rakennusaloja on tarkistettu siten, etteivät ne ulotu tien

suoja-alueelle. Meluselvitystä voidaan pitää ajantasaisena, sillä elinkeinotoiminnan osalta ei alueella ole selvityksen jälkeen tapahtunut huomioitavia muutoksia. Selvityksen perusteella melu ei ylitä ohjearvoja rakennuspaikoilla. Pohjakartta on pitkistä kaavoitusprosessista johtuen tietyiltä kohdin vanhentunut, mutta riittävä kaavoituksen tarpeisiin.

Satakuntaliiton lausunto

Maankäyttö- ja rakennuslain 32§:n mukaan maakuntakaava ei ole oikeusvaikutteisen yleiskaavan eikä asemakaavan alueella voimassa muutoin kuin 1 momentissa tarkoitetun kaavojen muuttamista koskevan vaikutuksen osalta. Maankäyttö- ja rakennuslain 42§:n mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.

Merikarvian Kirkonkylän Krookan asemakaavan muutoksen suunnittelualueella on voimassa Kirkonkylän-Tuorilan osayleiskaava. Kirkonkylän Krookan asemakaavan muutoksen ratkaisu ei kuitenkaan noudata kaikilta osin osayleiskaavan ratkaisua. Kirkonkylän asemakaavan muutos poikkeaa Kirkonkylän-Tuorilan osayleiskaavasta suunnittelualueen pohjoisosaan osayleiskaavan lähivirkistysalueelle sijoittuvan erillispientalojen korttelialueen (kortteli 421) osalta, osayleiskaavassa yksityisten palvelujen ja hallinnon alueelle sijoittuvan asuinpienalojen korttelialueen (kortteli 57) ja asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen osalta (kortteli 59) ja osayleiskaavassa osoitettujen virkistysalueiden osalta. Asemakaavan muutoksen kaavaselostukseen tulee lisätä perustelut ratkaisun poiketessa Kirkonkylän-Tuorilan osayleiskaavan tavoitteista.

Kirkonkylän Krookan asemakaavan muutoksen luonnoksessa on osoitettu kaksikerroksisten asuinpienalojen korttelialue (AL-4, kortteli 57). Selostuksessa on alueen toteuttamista havainnollistava kuvapari. Selostuksen havainnekuva osoittaa, että kyseisellä korttelialueella tulisi harkita asemakaavan muutoksen luonnoksessa kaksikerroksisiksi osoitettujen korttelialueiden rakennusten porrastamista ja massoittelua pienipiirteisempään suuntaan, jotta rakennusmassat jäisivät selkeästi Krookan rantahuonetta pienipiirteiseksi ja väistyvämpään rooliin. Satakunnan maakuntakaavan taajamatoimintojen suunnittelumääräyksen mukaisesti uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnittelulla ympäristönsä tavalla, joka vahvistaa taajaman omaleimaisuutta. Täydennysrakentamista ja muuta alueiden käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet. Maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä koskevan suunnittelumääräyksen mukaisesti alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon alueen kokonaisuus, erityispiirteet ja ominaisluonne siten, että edistetään niihin liittyvien arvojen säilymistä ja kehittämistä. Suunnittelumääräyksen mukaisesti kohteen ja siihen olennaisesti kuuluvan lähiympäristön suunnittelussa on otettava huomioon kohteen kulttuuri-, maisema-, luonto- ja ympäristöarvot sekä huolehdittava, ettei toimenpiteillä ja hankkeilla vaaranneta tai heikennetä edellä mainittujen arvojen säilymistä.

Satakuntaliitto ei pidä hyvänä ratkaisuna venevalkama-alueen kaavamääräystä (LV-2), joka mahdollistaa alueen rantahuoneiden käytön loma-asumiseen. Krookan kulttuuriympäristö on muodostunut kalastustoiminnan, merenkulun ja näihin liittyvän asumisen seurauksena. Krookan kulttuuriympäristölle ominaista on ollut asuinrakentamisen sijoittuminen ranta-alueelta etäämmälle. Kalastusta ja merenkulkua palvelevat rantahuoneet muodostavat keskeisen osan alueen taajamakuvasta. Rakennustekniikaltaan vaatimattomien rantahuoneiden muuttaminen loma-asuntokäyttöön muuttaa alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteitä, kulttuurihistoriallisesti merkittävien rantahuoneiden rakennusten ulkoasua ja luonnetta. Lisäksi alueelle mahdollisesti rakennettavat kokonaan uudet loma-asunnot heikentävät alueen ominaispiirteitä ja arvoja. Venevalkama-alueen (LV-2) kaavamääräystä tulee kehittää niin, että rakennuskannan käytössä pitäydytään kalastukseen ja merenkulkuun / veneilyyn ja rakennuskannan osalta mahdollistetaan

enintään retkeilytyyppinen tilapainen käyttö.

Satakuntaliitto kiinnittää huomiota Kirkonkylän Krookan asemakaavan muutoksessa yhtenäisen viher- ja virkistysverkon muodostamiseen. Satakuntaliitto esittää, että Satakunnan maakuntakaavan taajamatoimintojen suunnittelumääräyksen mukaisesti alueilla on turvattava yleisten ranta-alueiden varaaminen maisemarakenteellisesti ja -kuvallisesti ja luontoarvoiltaan kestäviltä, korkeatasoisilta alueilta, osana alueen yhtenäistä viher- ja virkistysverkkoa. Kirkonkylän asemakaavan muutoksen jatkosuunnittelussa on viher- ja virkistysverkon jatkuvuuteen kiinnitettävä erityistä huomiota ja harkittava myös virkistysalueille osoittavan rakennusoikeuden määrää.

Vastine

Kaavaselostusta täydennetään yleiskaavasta poikkeamisen perusteluiden osalta.

Korttelin 57 AL-4 määräystä on tarkistettu pienentämällä rakennusten maksimikokoa. Muilta osin määräystä ei ole mielekästä sillä alueen toteutustapa tarkentuu tarkemmassa toteutussuunnitelmassa.

Rantahuoneita voidaan tietyn edellytyksin muuttaa vapaa-ajan käyttöön. Rantahuoneisiin sallittavat muutokset ovat rajallisia. Kaavassa on osoitettu tontikohtaiset rakennusoikeudet tällä hetkellä käytetyn rakennusoikeuden mukaisesti. Alueelle ei näin ollen voi muodostua uutta rakentamista. Miljööön säilymiseksi on alueella kielletty katoksien rakentaminen ja laitureiden maksimi kooksi on määritelty 20m². Rakennuksiin ei sallita tulisijojen rakentamista ja kaikista merkittävistä korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä museon lausunto. Rantahuoneiden muuttamisesta vapaa-ajankäyttöön on tehty esimerkkisuunnitelma kaavaselostuksen liitteeksi. Olennaista on, että rantahuoneille löytyy kiinteistön omistajien kannalta järkevä käyttömahdollisuus. Muussa tapauksessa rantahuoneiden säilymisedellytykset ovat hyvin huonot. Kunnan näkemyksen mukaan kaavassa annetuilla määräyksillä voidaan säilyttää alueen taajamakuvalliset ja kulttuuriympäristölliset arvot.

Viher- ja virkistysalueita on asemakaavassa osoitettu eri puolille Krookan aluetta. Alueista ei ole mahdollista muodostaa yhtenäisiä kokonaisuuksia, sillä kaava-alue on jo nykyisellään pääosin rakentunutta aluetta. Virkistysalueiden osuus kaava-alueesta on 14%. Uusi virkistysalue on lisätty luonnosvaiheen jälkeen Friikoolintien läheisyyteen. Olennaisinta Krookan osalta on kuntalaisten ja matkailijoiden pääsy ranta-alueelle. Keskeinen yleisessä käytössä oleva ranta-alue sijoittuu Krookan keskusalueelle. Tämä alue on pääosin kunnan omistuksessa. Tällä kohdin on kaavassa osoitettu yhteiseen käyttöön rantaviivaa 396m. Toinen kunnan omistama alue sijoittuu etelämmäksi LP alueen yhteyteen. Yleisessä käytössä olevan rannan osuus on tällä kohdin 90m. Yleisessä käytössä olevan rannan osuus on yhteensä 486m. Kunnan näkemyksen mukaan osoitetut rannat ovat riittäviä yleisen virkistyskäytön kannalta.

Satakunnan museon lausunto

Krookan pohjoisen osan asemakaava on muuttunut hyvin vähän verrattuna vuonna 2018 kumottuun Krookan asemakaavaan. Alueen keskellä sijaitsevan, tällä hetkellä rakentamattoman korttelin 57 lounaisosan asuinpienalojen korttelialueen (AP-3) merkintä on kuitenkin muutettu asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi (AL-4). Merkintään liittyvä määräys ei kuitenkaan ole merkittävästi muuttunut. Satakunnan Museo on antanut Krookan aiemmasta kaavaehdotuksesta lausuntonsa 8.12.2017 ja sitä aiemmin kaavaluonnoksesta 17.6.2016. Museo on näissä lausunnoissa tuonut esiin alueen kulttuuriympäristön arvot, kulttuuriympäristöä koskevat selvitykset sekä arvojen huomioimisen aiemmissa kaavoissa. Museo ei tässä lausunnossa toista enää näitä

asioita, joihin ei ole edellisen kaavavaiheen jälkeen ole tullut muutoksia, lukuun ottamatta Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 voimaantuloa. Voimaantulon myötä Satakunnan kokonaisuuskaavavaiheen kulttuuriympäristöä koskevat merkinnät ja määräykset ovat kumoutuneet ja kulttuuriympäristöt ja maisema-alueet käsitellään vaihemaakuntakaavassa 2.

Satakunnan Museo on tyytyväinen siihen, että Krookan ainutlaatuisen ja pienipiirteisen ympäristön vanhentuneen asemakaavan muuttamiseen on ryhdytty. Krookan asemakaavan muutoksen tavoitteet alueen merkittävien kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttämiseksi ovat ansiokkaat. Kaavatyön aikana museon näkemyksiä on huomioitu ja tonttien rakennusoikeuden ja suojelun merkitsemistä on tarkennettu sekä piha-alueiden käsittelyä on ohjeistettu. Tarkennuksia esim. suojelumääräyksiin sekä suojeltujen rakennusten merkitsemiseen on tehty vielä ehdotusvaiheen jälkeenkin.

Joitakin museon esittämiä kommentteja on kuitenkin jäänyt huomioimatta. Museo toistaa edellisestä asemakaavaehdotuksesta antamansa, Krookan pohjoisosaa koskevat kommenttinsa siltä osin, kuin ne ovat joko jääneet aiemmin huomioimatta tai ovat tulleet vain puutteellisesti huomioituiksi.

Pienipiirteisen ympäristön vaaliminen asemakaavalla edellyttää täydennys- ja korjausrakentamisen tarkkaa ohjausta ja tonttikohtaista räätälöintiä. Kokemus on osoittanut, että hyvin pienipiirteisessä ympäristössä rakennusoikeuden määrä ja tontin käyttötarkoitus ovat keskeisiä kysymyksiä – erityisesti rannan läheisillä, vetovoimaisilla alueilla. Krookan asemakaavaehdotuksessa rakennusoikeutta on pääsääntöisesti liikaa. Pienilläkin tonteilla se mahdollistaisi kokonaan uuden/uusien pientalojen rakentamisen, mikä ehdottomasti ylittää Krookan pienimittakaavaisten tonttien sietokyvyn. Tulisikin tonttikohtaisesti miettiä, missä täydennysrakentaminen on ympäristön kannalta oikeasti mahdollista.

Liian suuren rakennusoikeuden ohella museo pitää ongelmallisena loma-asuntokäytössä olevien pientenkin kiinteistöjen osoittamista vakinaiseen asumiseen (AO). Se saattaa houkutella pienen loma-asunnon tai talousrakennusten purkamiseen ja ympäristön sietokykyyn nähden mittavaan pientalorakentamiseen. Tällainen tapaus on esim. rantaan sijoittuva tontti 64-9, jolla tällä hetkellä on rakennusinventoinnissa säilytettäväksi esitetty (B-luokka), vuonna 1959 rakennettu pieni kesämökki, joka on lajissaan Krookan ainoa. Kaavaehdotuksessa tontti on varattu 1 tai 2 asuntoiselle erillispientalolle (AO-6/S) talousrakennuksineen. Rakennusoikeutta on 200 m². Kesämökkiä ei ole inventoinnin suosituksista huolimatta veloitettu säilyttämään. Toinen tapaus on tontti 64-2, jolla on kolme pienikokoista, nykyisin vapaa-ajan käytössä olevaa rakennusta, jotka rakennusinventoinnin suositusten mukaan tulee säilyttää. Kaavaehdotuksessa vain pienikokoinen päärakennus on kuitenkin osoitettu sr-2 -merkinnällä. Tontilla on rakennusoikeutta 270 m². Näillä tonteilla rakennusoikeutta tulisi vähentää ja suojelua täydentää.

LV-2 -alueen rantahuoneiden osalta Satakunnan Museo katsoo, että tulee vielä arvioida, mitä loma-asuinkäyttö edellyttää talousrakennuksiksi tarkoitetuilta, säilytettäviltä rakennuksilta ja toisaalta, mitä rajoitteita suojelutarve ja rantamaiseman säilyttäminen perinteisenä asettaa käyttötarkoituksen muuttamiselle. Kaavamääräystä ja arviointia tulee täydentää näiltä osin. Museo pitää Satakuntaliiton tavoin kaavan mahdollistamaa muutosta ja lisärakentamismahdollisuutta tonteilla riskinä rantahuoneiden ominaisuutensa säilymiselle. Vesterlundin tilan (484-417-2-43) rantahuoneen kaavakartalta pois jäänyt suojelumerkintä tontilta 10 (LV-2 -kortteli) tulee lisätä kartalle. Myös Pihlajan tilan (484-417-2-42) maisemallisesti merkittävä saunarakennus Merituulentien länsipuolella ja rantahuone tontilla 9 tulee osoittaa suojelumerkinnällä.

Merkittävä erilliskysymys Krookan asemakaavassa on ennestään rakentamattoman, alueen korkeimmalla paikalla sijaitsevan tontin 57-1 rakentamisen laatu ja mittakaava. Edellisen kaavavaiheen jälkeen tontin käyttötarkoituksen muutoksen ohella rakennusalojen merkitsemistä tontille on muutettu. Nyt rakennusalan jakautumista tontilla ei ole enää kaavakartalla osoitettu. Asiasta on enää vain maininta korttelimääräyksessä. Laadittu havainnekuva osoittaa ajatellun

rakentamisen hallitsevuuden. Museo kehottaa edelleen harkitsemaan mukaisesti tontin rakennusoikeuden porrastamista ja jakamista pienempiin massoihin.

Satakunnan Museolla ei ole muuta huomautettavaa Krookan pohjoisosan asemakaavan muutosuunnoksesta.

Vastine

Kaavassa ei ole mielekästä käyttää liian tarkkaan ohjausta Krookan kaltaisilla alueilla, joiden rakennuskanta on monimuotoista ja monina vuosikymmeninä rakentunutta. Jokainen tontti ja hanke ovat hyvin yksilöllisiä, joka edellyttää rakentamisen ohjausta rakennuslupavaiheessa. Krookan kaava antaa kuitenkin selkeät linjaukset alueella tapahtuvalle uudis- ja korjausrakentamiselle ja rakennusluvan yhteydessä käytävälle arvioinnille.

Krookan kaavoituksessa on päädytty käyttämään kolmitasoista suojelua. Tärkeimmät ja ehdotonta säilyttämistä edellyttävät rakennukset on osoitettu sr-1 merkinnällä. Suojuarvoiltaan vähäisemmät ja säilymisedellytyksiltään huonommat rakennukset on osoitettu merkinnällä sr-2. Tässä luokassa rakennuksilla ei ole ehdotonta purkukieltoa, mutta suojelumerkinnällä on haluttu osoittaa niiden arvo ja mahdollistaa korjausavustusten haku. Merkinnän tarkoituksena on rakennusten säilymisedellytysten parantaminen. Kolmantena suojeluluokkana on /S aluemerkinä. Merkinnän tarkoituksena on edistää alueen rakennuskannan säilymistä ja ohjata korjaus- ja uudisrakentamista siten, että alueen kulttuurihistorialliset arvot säilyvät. Pihapiirin rakennusten säilymisedellytykset on kaavassa turvattu /s aluemerkinä.

Suojelukohteet on määritelty aiemmin valmistuneen kaavan yhteydessä. Nyt luonnoksena esillä ollut versio vastaa suojelukohteiden osalta vuonna 2018 hyväksyttyä kaavaehdotusta. Kunta ei näe tarpeellisenä lisätä suojelukohteita kaavaan.

Korttelin 57 AL-4 määräystä on tarkistettu pienentämällä rakennusten maksimikokoa. Muilta osin määräystä ei ole mielekästä sillä alueen toteutustapa tarkentuu tarkemmassa toteutussuunnitelmassa.

Rantahuoneita voidaan tietysti edellytyksin muuttaa vapaa-ajan käyttöön. Rantahuoneisiin sallittavat muutokset ovat rajallisia. Kaavassa on osoitettu tonttikohtaiset rakennusoikeudet tällä hetkellä käytetyn rakennusoikeuden mukaisesti. Alueelle ei näin ollen voi muodostua uutta rakentamista. Miljöön säilymiseksi on alueella kielletty katoksien rakentaminen ja laitureiden maksimi kooksi on määritelty 20m². Rakennuksiin ei sallita tulisijojen rakentamista ja kaikista merkittävistä korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä museon lausunto. Rantahuoneiden muuttamisesta vapaa-ajankäyttöön on tehty esimerkkisuunnitelma kaavaselostuksen liitteeksi. Olennaista on, että rantahuoneille löytyy kiinteistön omistajien kannalta järkevä käyttömahdollisuus. Muussa tapauksessa rantahuoneiden säilymisedellytykset ovat hyvin huonot. Kunnan näkemyksen mukaan kaavassa annetuilla määräyksillä voidaan säilyttää alueen taajamakuulliset ja kulttuuriympäristölliset arvot.

Rantahuoneita voidaan tietysti edellytyksin muuttaa vapaa-ajan käyttöön. Rantahuoneisiin sallittavat muutokset ovat rajallisia. Kaavassa on osoitettu tonttikohtaiset rakennusoikeudet tällä hetkellä käytetyn rakennusoikeuden mukaisesti. Alueelle ei näin ollen voi muodostua uutta rakentamista. Miljöön säilymiseksi on alueella kielletty katoksien rakentaminen ja laitureiden maksimi kooksi on määritelty 20m². Rakennuksiin ei sallita tulisijojen rakentamista ja kaikista merkittävistä korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä museon lausunto. Rantahuoneiden muuttamisesta vapaa-ajankäyttöön on tehty esimerkkisuunnitelma kaavaselostuksen liitteeksi. Olennaista on, että rantahuoneille löytyy kiinteistön omistajien kannalta järkevä käyttömahdollisuus. Muussa tapauksessa rantahuoneiden säilymisedellytykset ovat hyvin huonot. Kunnan näkemyksen mukaan kaavassa annetuilla määräyksillä voidaan säilyttää alueen taajamakuulliset ja kulttuuriympäristölliset arvot.

Carunan lausunto

Sähkönjakeluverkko

Kaava-alueella on Caruna Oy:n sähkönjakeluverkkoa oheisen liitteen 1 mukaisesti. Sinisellä viivalla on esitetty 20 kV johdot ja 0,4 kV johdot vihreällä. Ilmajohdot on esitetty yhtenäisellä viivalla ja maakaapelit katkoviivalla.

Vaikutukset sähkönjakeluun

Alue on jo pääosin rakentunut, mutta uusien tonttien myötä sähkönkäyttö alueella lisääntyy jonkin verran.

Pyydämme varaamaan uudelle muuntamolle kaavaan tarvittavan maa-alueen (n. 20 m²) pohjoisosan VL-alueelta. Muuntamoina käytämme Carunan rakentamistapaohjeen mukaisia vakiorakenteisia ja -värisiä puistomuuntamoita.

Puistomuuntamo tulee sijoittaa siten, että sen luokse on helposti päästävissä.

Muuntamon etäisyys rakennukseen oltava yli 8 m

Nykyisten muuntamoiden paikat on varattu kaavaan (m).

Siirtokustannusten jako

Tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

Lausuminen ehdotusvaiheessa

Toivomme mahdollisuutta antaa lausunto vielä kaavaehdotusvaiheessa.

Muuta huomautettavaa

Meillä ei ole muuta huomautettavaa asemakaavaluonnoksesta.

Vastine

Muuntamon rakennusala osoitetaan pohjoisosan VL alueelle.