

KROOKAN ETELÄOSAN KAAVA

Asemakaavamuutoksen luonnosvaiheesta saadut lausunnot 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, värytys 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.

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 LTmerkinnällä. 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. LTalueen 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 lakkautta maantietä, vaan se säilyy maantienä, kunnes kunta tekee kadusta myös kadunpitopäätöksen (MRL 86 a § (29.6.2016/569)).

Niin kauan, kun Satamatie on maantie, tulee liittyvien katujen, yksityisteiden ja pyöriteiden 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. Koska LT-alue ei kuulu asemakaavaan, liittymien paikat eivät vahvistu asemakaavassa esitetyillä liittymänuolilla, vaan liittymät vaativat erillisen liittymäluvan.

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.

Kaavakartalla käytettyä pp-merkintää ei ole merkintöjen selityksissä. Pysäköintialueen rajoituessa mahdolliseen pyörätiehen, alueen tarkemmassa suunnittelussa on hyvä kiinnittää erityistä huomiota liikenneturvallisuuteen ja kulkumuotojen erotteluun. Alueen painottuessa matkailutoimintaan asemakaavassa olisi hyvä esittää paikka ja/tai toteutusvelvoite myös pyöräpysäköintipaikkojen toteuttamiselle voimassa olevien seudullisten ja valtakunnallisten tavoitteiden mukaisesti edistämään pyörällä tehtyjen matkojen kasvua. Lisäksi suunniteltu ja laadukas pyöräpysäköinti pitää pysäköidyt pyörät järjestyksessä ja pystyssä ja näin alueen ilmeen siistinä.

Asemakaavassa on osoitettu paikka muuntamolle maantien 2670 suoja-alueelle. Google Mapsin mukaan puistomuuntamo sijaitsee jo kaavassa osoitetulla paikalla tierekisteriosoitteessa noin 2670/1/1590/oikea.

Puistomuuntamolle ei löydy maantien suoja-alueelle rakentamisen poikkeuslupaa järjestelmistämme. Jos puistomuuntamolle löytyy lupa, tulee luvasta toimittaa kopio Varsinais-Suomen ELY-keskuksen kirjaamoon sähköpostilla osoitteeseen kirjaamo.varsinais-suomi@ely-keskus.fi tai postitse osoitteeseen Varsinais-Suomen ELY-keskus, Kirjaamo, Itsenäisyydenaukio 2, PL 636, 20101 Turku.

Jos puistomuuntamolle ei ole maantien suoja-alueelle rakentamisen poikkeuslupaa, tulee sille hakea lupa Pirkanmaan ELY-keskukselta. Hakuohjeet ja -lomakkeet löytyvät ELY-keskuksen verkkosivuilta <http://www.ely-keskus.fi/web/ely/suoja-ja-nakemaalueelle-rakentaminen>. Hakemuksen voi tehdä verkkosivuilta löytyvällä sähköisellä lomakkeella tai lähettää sähköpostilla osoitteeseen kirjaamo.pirkanmaa@ely-keskus.fi tai postitse osoitteeseen Pirkanmaan ELY-keskus, Kirjaamo, PL 297, 33101 Tampere. Suoja-alueelle rakentamisen poikkeamispäätös on maksullinen. Poikkeamispäätökseen voidaan liittää tarpeellisia ehtoja.

Asemakaavaan ei tule merkitä luvatonta puistomuuntamoa. Mikäli muuntamolle löytyy lupa, tulee luvasta toimittaa kopio ELY-keskukseen ja tässä tapauksessa merkintä voidaan osoittaa kaavaan lupaehtojen mukaisesti.

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

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.

Rakentaminen

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

Tulvakorkeuden alapuolelle jäävien rakenteiden korjaamisen osalta annetut ohjeet on tarkoitettu ohjaamaan säilytettäviksi 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. Korttelin 58 tontin 5 rakennusala on tarkistettu siten, etteivät uudisrakentamisen alueet ulotu tien suoja-alueelle. Pohjakartta on pitkistä kaavoitusprosessista johtuen tietyiltä kohdin vanhentunut. Kaava-alueella ei ole tapahtunut olennaisia muutoksia joiden pohjakartta on riittävä kaavoituksen tarpeisiin. Kaavamääräyksiin lisätään pp merkintä. Satamatien läheisyyteen sijoitettu muuntamo sijaitsee 17 metrin etäisyydellä Satamatien keskilinjasta. Kunnan näkemyksen mukaan muuntamon sijainti on hyvä ja se voidaan osoittaa kaavassa.

Satakuntaliiton lausunto

Maankäyttö- ja rakennuslain 32§:n mukaan maakuntakaava ei ole oikeusvaikutteisen yleiskaavan eikä asemakaavan alueella voimassa muutoin kuin 1 momentissa tarkoitettujen 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 asemakaavan muutoksen ratkaisu ei kuitenkaan noudata kaikilta osin osayleiskaavan ratkaisua. Kirkonkylän asemakaavan muutos poikkeaa Kirkonkylän-Tuorilan osayleiskaavan virkistysalueelle sijoitetun asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (kortteli 58) ja pysäköintialueen osalta ja osayleiskaavan kalastussatamaan sijoittuvien teollisuusrakennusten korttelialueen (kortteli, 424), matkailualueiden (RM) ja erillispientaloalueiden (AO) osalta. Asemakaavan muutoksen kaavaselostukseen tulee lisätä perustelut ratkaisun poiketessa Kirkonkylän-Tuorilan osayleiskaavan tavoitteista.

Satakuntaliitto kiinnittää huomiota korttelin 416 erillispientalojen korttelialueen (AO-7/s) rantaviivalle sijoittuvan rakentamisen määrään (yht 490 krs-m²). Rantaviivaan sijoitettujen rakennusten koko tulisi rakennuskannan uudistuessa säilyä edelleen pienipiirteisenä. Satakunnan maakuntakaavan taajamatoimintojen suunnittelumääräyksen mukaisesti uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnittelulla ympäristöönsä 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. Suurimittakaavaisten rakennusten sijoittaminen pienipiirteiseen Krookan kulttuuriympäristöön, rakennuskantaan ja maisemaan heikentää alueen arvoja ja ominaispiirteitä.

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 kestäville, 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 vähentämistä.

Teknisenä huomiona Satakuntaliitto esittää lisättäväksi korttelin 56 eteläosaan käyttötarkoitusmerkinnän.

Vastine

Kaavaselostusta täydennetään yleiskaavasta poikkeamisen perustelujen osalta.

Korttelin 416 erillispientalojen korttelialueen (AO-7/s) rantaviivalle sijoittuvan rakentamisen määrä on otettu kaavaan suoraan nykyisestä olemassa olevasta rakentamisesta lukuun ottamatta keskimmäistä rantahuonetta, joka on aiemmin purettu. Kunnan näkemyksen mukaan alueelle esitetty rakentamisen määrä soveltuu rantamaisemaan ja kyläkuvaan.

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.

Korttelin 56 eteläosan käyttötarkoitusmerkintä on lisätty kaavakarttaan.

Satakunnan museon lausunto

Krookan eteläisen osan asemakaava ei ole käytännössä muuttunut mitenkään verrattuna vuonna 2018 kumottuun Krookan asemakaavaan. 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.

Satakunnan Museo on tyytyväinen sen johdosta, 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 ja piha-alueiden käsittelyä on ohjeistettu. Tarkennuksia esim. suojelumääräyksiin sekä suojeltujen rakennusten merkitsemiseen on tehty vielä ehdotusvaiheen jälkeenkin.

Joitakin museon esittämiä täsmennyksiä on kuitenkin jäänyt tekemättä. Niistä merkittävin lienee kysymys rakennusoikeuden määrästä säilytettävillä tonteilla. Etenkin Varvintien ympäristössä tämä ongelma korostuu. Esimerkiksi korttelin 56 tonteilla 5, 6, 7, 8 ja 9 on osoitettu rakennusoikeutta 650-300 m² 1 tai 2 asuntoisille pientaloille ja suojeltu ainoastaan päärakennus (sr-1 tai sr-2) tai ei sitäkään, vaikka inventoinnissa päärakennusten ohella pihapiirit ulkorakennuksineen on todettu maisemakuvallisesti merkittäviksi ja säilytettäväksi. Tämä mahdollistaisi alueen kokonaisvaltaisen uusiutumisen, mikä ei vastaa Krookan asemakaavan muutokselle asetettuja tavoitteita. Museo kehottaa edelleen räätälöimään rakennusoikeutta alueen sietokykyä paremmin vastaavaksi. Lisäksi olisi hyvä osoittaa Varvintie 10 sijaitsevan Viertolan päärakennus suojeltavana rakennuksena merkinnällä sr-2. Suojelumerkintä on naapuritonteista poiketen jäänyt jo kaavan ensimmäisessä luonnosvaiheessa pois.

Tontilla 418-6 sijaitsevan, kaava-alueen merkittävimpiin kuuluvan Brandin tilan suojelua tulee vielä tarkastella uudelleen huolimatta tilalla viime vuosina toteutetuista mittavista muutoksista. Kaavaluonnoksessa ainoastaan päärakennus on edellisen kaavavaiheen mukaisesti suojeltu merkinnällä sr-1. Rakennusinventoinnissa suojeltaviksi on esitetty kiinteistön kuusi muutakin rakennusta.

Satakunnan Museolla ei ole muuta huomautettavaa asemakaavan muutosluonnoksesta.

Vastine

Korttelin 56 tonteilla 5, 6, 7, 8 ja 9 on jo nykyisellään hyvin runsaasti rakennuskantaa. Krookan kaikkien tonttien käytetty rakennusoikeus on laskettu kaavan aiemmassa vaiheessa. Alueen merkittävistä kulttuuriarvoista johtuen on tonteille annettu lisärakennusoikeutta hyvin rajallisesti. Esimerkiksi tontilla 8 lisärakentamismahdollisuus on 50k-m². Tämä rakentamisen lisäys vaaranna perinteistä taajamakuva. Kiinteistön omistajien kannalta olisi kohtuutonta, jos heidän isoilla tonteillaan ei olisi yhtään lisärakentamismahdollisuutta.

Krookan kaavoituksessa on päädytty käyttämään kolmitasoista suojelua. Tärkeimmät ja ehdotonta säilyttämistä edellyttävät rakennukset on osoitettu sr-1 merkinnällä. Suojeluarvoiltaan vähäisemmät ja säilymisedellytyksiltään huonommat rakennukset on osoitettu merkinnällä sr-2. Tässä luokassa rakennuksilla ei ole ehdotonta purkukieltä, 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 aluemerkinällä.

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

Carunan lausunto

Nykyinen 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, joten vaikutukset sähkönjakelulle kaavamuutoksen

vaikutukset sähkönjakelulle jäävät vähäisiksi.

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

Merkitään tiedoksi