

208§ Merikarvian rantayleiskaavan muutos, Kööriä, Pohjansaha

Kunnanhallitus 11.3.2019 / 88 §

Suunnittelualue sijaitsee Merikarvian Kööriän kylässä Pohjansahassa koskien tilaa Salo 484-407-6-39. Kaavamuutosalue sijaitsee 12 km etäisyydellä keskustasta etelään.

Kiinteistön omistaja on tiedustellut vuonna 2018 Merikarvian kunnalta kaavamuutoksen mahdollisuutta ja tuolloin kunnasta todettiin, että muutos voisi olla mahdollinen. Kiinteistön omistaja on pyytänyt kaavamuutoksen laatijaksi Kaavoitus- ja arkkitehtipalvelu Mattila Oy:n.

Kaava-alue sijaitsee Pohjansahan kohtuullisen tiiviisti rakentuneella alueella. Kaava-alue rajautuu pieneen lahteen, joka avautuu Pärholman ja Haminaholman suojaamaan rantavesistöön. Alue on veneilyn kannalta suojaisa alue, mikä on omalta osaltaan vaikuttanut alueen rakentamisen kehittymiseen. Pohjansahan alueen asutus on melko vanhaa. Kaava-alueelle sijoittuva asuinrakennus on rakentunut 1896, joko mäkitupalaisasutuksena tai kalastukseen liittyvänä asutuksena. Kaava-alueen rakentaminen sijoittuu muuta aluetta korkeammalle mäelle.

Kaava-alueen tila on lohkottu 6.6.1931 ilmeisesti torpparilain täytäntöönpanossa. Tilalla on ollut asuinrakennus jo 1890-luvulla ja sitä on laajennettu 1930-luvulla. Yleiskaavaa laadittaessa asuinrakennus ei ole ollut vakituksessa asuinkäytössä, mistä johtuen se on kaavassa osoitettu lomarakennuskäyttöön. Merikarvian rantayleiskaavan osalta yleisenä käytäntönä on ollut, että lomarakennuspaikoiksi osoitetut aikoinaan asuinkäytössä olleet kiinteistöt on voitu muuttaa kaavamuutoksella vakituisen asumisen rakennuspaikoiksi.

Vuonna 1997 laaditussa Merikarvian rantayleiskaavassa tilalle on osoitettu RA merkinnällä loma-asuntoalue. Kaavaluonnosta koskevalle tilalle on osoitettu olemassa olevan lomarakennuksen merkintä.

Yleiskaavamuutoksen tarkoituksena on muuttaa rantayleiskaavan käyttötarkoitus lomarakennuksesta vakituisen asumisen rakennuspaikaksi. Perusteena kaavamuutokselle on se, että kyseisellä paikalla on alkuaan 1800-luvulla rakennettu talo, joka on ollut aiemmin asuinkäytössä ja tilan nykyisten omistajien on tarkoitus muuttaa tilalle asumaan. Olemassa olevan rakennuskannan säilyttämiseksi käytetään kaavassa aluevarausmerkintää, joka mahdollistaa kahden asuinrakennuksen rakentamisen. Yleiskaavamuutoksessa osa tilasta Salo osoitetaan asuinpientalojen alueeksi. Rakennuspaikka osoitetaan alueeksi, jolla on suojeltavia rakennuksia.

Kiinteistön omistajan tarkoituksena on säilyttää vanha asuinkiinteistö alkuperäisessä asussaan vieraiden yöpymistilana. Tavoitteena on rakentaa pihapiiriin uusi asuinrakennus, joka vastaisi asumisen nykyisiä vaatimuksia. Ratkaisua voidaan pitää vanhan rakennuskannan kannalta hyvänä, sillä alkuaan 1896 rakentuneen rakennuksen muuttaminen vastaamaan nykyisiä asuinrakennuksen vaatimuksia vaarantaisi sen rakennushistoriallisen arvon.

Vanha asuinrakennus sijaitsee 70 metrin etäisyydellä rannasta. Uusi rakennus tulisi mereltä katsoen vanhan asuinrakennuksen oikealle puolelle, hieman lähemmäksi rantaa. Tämä ratkaisu tukee hyvin vanhaa pihapiiriä.

Lähtökohdista johtuen on kaavassa päädytty käyttämään rantayleiskaavan alkuperäistä kaavamerkintää AP, joka mahdollistaa rakennuspaikalle kahden asuinrakennuksen rakentamisen.

AP rajausta on hieman laajennettu ottaen huomioon alueen nykyinen rakennuskanta. Olemassa olevan rakennuskulttuuriset arvot on otettu huomioon osoittamalla rakennuspaikka /S merkinnällä alueeksi, jolla on suojeltavia rakennuksia (2. luokka).

Esityslistan liitteenä on kaavaselostusluonnos (liite 2), kaavaluonnos (liite 3) ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma (liite 4).

Ehdotus: Kunnanhallitus päättää julkisesti kuuluttaa kaavahankkeen vireilletulosta, asettaa julkisesti nähtäville osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavahankkeen luonnosmateriaalin, pyytää niistä asianmukaiset viranomaislausunnot sekä tiedottaa asiasta kaava-alueen ja sen rajanaapureiden kiinteistönomistajia.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kunnanhallitus 18.6.2019 / 208 §

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos ja kaavaselostus olivat nähtävillä 21.3. - 24.4.2019.

Kaavasta saatiin lausunnot Satakuntaliitolta, Carunalta, Satakunnan Museolta ja Varsinais-Suomen ELY-keskukselta.

Satakuntaliitolla ja Carunalla ei ollut huomautettavaa kaavaluonnoksesta. Satakunnan museo ja ELY-keskus esittivät uudisrakentamisen tarkempaa ohjaamista ja ELY-keskus toi esiin suojelumääräyksen tarkistamisen.

Saadun palautteen perusteella on kaavaselostukseen lisätty kohta 5.1.4. Uudisrakentamisen sovittaminen rakennettuun ympäristöön. Yleiskaava soveltuu yleispiirteisyydestään johtuen huonosti rakentamisen tarkkaan ohjaukseen. Uudisrakentamisen sovittamista on ohjattu kaavaselostuksessa. Rakennusvalvonta voi tukeutua kaavaselostukseen arvioidessaan rakentamisen soveltuvuutta ympäristöön.

Esityslistan liitteenä on kaavaehdotus (liite 2), kaavaselostusehdotus (liite 3) ja vastineet luonnosvaiheen lausuntoihin (liite 4).

Ehdotus: Kunnanhallitus päättää hyväksyä luonnosvaiheen vastineet sekä asettaa julkisesti nähtäville (30 vrk) rantayleiskaavan muuttamista Merikarvian Käärtilän kylässä Pohjansahassa koskien tilaa Salo 484-407-6-39 koskevan ehdotusaineiston (päivätty 9.6.2019), pyytää niistä asianmukaiset viranomaislausunnot sekä tiedottaa asiasta kaava-alueen ja sen rajanaapureiden kiinteistönomistajia.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Täytäntöönpano:

- Mari Rinta-Harri

-
- rakennustarkastaja
 - Kaavoitus- ja Arkkitehtipalvelu Mattila Oy

Asianmukaisesti allekirjoitetusta ja tarkastetusta pöytäkirjasta kirjoitetun otteen oikeaksi todistaa:

Merikarvialla 20 / 6 2019

Virallisesti


pöytäkirjanpitäjä/keskusarkistonhoitaja