

VASTINE

KEMIÖNSAAREN KUNTA
LÄNGHOLMENIN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

Längholmenin ranta-asemakaavan muutos on ollut luonnoksena nähtävillä 31.10. – 30.11.2019. Kaavaluonnoksesta ei saatu yhtään mielipidettä osallisilta. Kaavaluonnoksesta on saatu yhteensä 3 lausuntoa. Kaavan laatijana olen tehnyt niihin vastineen.

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
<p>ELY-keskuksen lausunto (12.11.2019)</p> <p>Lausunto koskee 7.1.2019 päivitettyä kaavakarttaa ja -selostusta.</p> <p><i>Kaavaratkaisusta</i></p> <p>Emätilaselvityksen ja mitoituslaskelman lisäksi kaava-aineistoon olisi tarpeen lisätä kartta, jossa on havainnollistettu käytetyt vastarannan läheisyyskertoimet. Mitoituslaskelmasta ilmenevät vastarannan läheisyyskertoimet eivät vastaa yleistä käytäntöä. Mitoitusrantaviivan laskeminen on tarpeen tehdä siten, että alle 100 m päässä olevan vastarannan osalta käytetään läheisyyskerrointa $\frac{1}{4}$, 100-200 m läheisyyskerrointa $\frac{1}{2}$ ja 200-300 m mainittua läheisyyskerrointa $\frac{3}{4}$.</p> <p>Laadittaessa ranta-asemakaavaa on mm. katsottava, että ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta (MRL 73 §). Kaavaratkaisussa vapaan rannan osuus jää liian vähäiseksi ja on ristiriidassa vapaata rantaa koskevan maakuntamääräyksen sekä lain kanssa. Lopputuloksena tulee olla, että mitoituslaskelmalla saatua rakennuspaikkojen lukumäärää ei voida sijoittaa suunnitellualueelle, sillä se johtaisi kaavoitusperiaatteiden vastaiseen tilanteeseen.</p> <p>Rakennusoikeuden nosto osoitetaan kaikille rakennuspaikoille. Rakennusoikeuden nosto on suhteessa nykyiseen ranta-asemakaavaan merkittävä, ja sen vaikutuksia tulisi arvioida osana kaavan vaikutusten arviointia muutoinkin kuin toteamalla rantayleiskaavan sisältö.</p> <p>Alueella ei ole ranta-alueita koskevaa yleiskaavaa, joten kaavamuutosta laadittaessa tulee soveltuvin osin ottaa huomioon yleiskaavan sisältövaatimukset.</p>	<p>Mitoitusrantaviiva on laskettu siten, että Längholmenin pääsaarella ei ole käytetty läheisyyskertoimia. Toisaalta mitoitusrantaviivaksi ei ole myöskään huomioitu laisinkaan pääsaaren edustalla olevia pieniä, erillisiä saaria. Menettely on yhtenäinen Kemiönsaaren rantayleiskaavan laadinnassa käytetyn laskentatavan kanssa. Lopputulos on vertailukelpoinen muun muassa Längholmenin itäpuolella sijaitseviin Kalvholmin ja Furuholmin saariin yleiskaavassa osoitetun rakennusoikeuden kanssa riippumatta siitä, lasketaanko rakennusoikeus rantaviiva- tai pinta-alaperusteisesti.</p> <p>Maakuntakaavan laativa viranomais-Suomen liitto on lausunnonaan todennut, että laadittu ranta-asemakaava ei ole ristiriidassa Varsinais-Suomen maakuntakaavoituksen kanssa. Koska asialla ei ole merkittävää maakunnallista tai valtakunnallista merkitystä, vapaan rannan riittävyyden arviointi ei kuulu Varsinais-Suomen ELY-keskuksen valvontavastuuseen ja sen tehtäviin.</p> <p>Ranta-asemakaavan muutos edistää maanomistajien yhdenvertaista kohtelua Kemiönsaaren ranta-alueilla.</p> <p>Kaavan vaikutusten arviointia täydennetään tarvittaessa kaavaehdotusvaiheessa.</p>

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
<p><i>Luonnonsuojelu</i></p> <p>Lehto (luontoselvityksen Tuore lehto 1) on tarpeen sovit- taa luontoselvityksen mukaisella rajauksella kaavaan lu- alueena.</p> <p><i>Rakentamiskorkeus</i></p> <p>Alin suositeltava rakentamiskorkeus Kemiönsaaren alu- eella on +2,45 N2000 -järjestelmässä. Tähän on lisättävä paikkakohtainen aaltoiluvara ja matalissa lahtien pohju- koissa tuulen aiheuttama paikallinen kallistus. Jos tarkem- pia laskelmia kallistumista ei tehdä, lisäyksenä voidaan käyttää arvoa 30 cm.</p>	<p>Metsälain mukainen kohde lisätään kaavakartalle.</p> <p>Ranta-asemakaavan muutoksessa rakennusalat on sijoit- tettu siten, että vapaa-ajan asuinrakennukset sijoittuvat turvalliselle rakentamiskorkeudelle.</p>
<p>Varsinais-Suomen maakuntamuseon lausunto (20.12.2019)</p> <p>Långholmenin saarella sijaitsee 1900-luvun alkupuolis- kolta peräisin oleva Långholmenin tilakeskus ja sen piha- piiri muodostaa perinteisen kokonaisuuden. Kaavatyössä tulee tutkia Långholmenin rakennusten historia mahdollis- ten kulttuurihistoriallisten arvojen selvittämistä varten.</p>	<p>Tilakeskuksen alue osoitetaan kaavakartalla paikallisesti merkittävaksi pihapiiriksi, joka tulee säilyttää. Uudisra- kentaminen ja rakennuksissa suoritettavat korjaus- ja muutostoimenpiteet sekä muut ympäristöön kohdistuvat toimenpiteet tulee toteuttaa siten, että pihapiirin maise- mallinen ilme säilyy.</p>
<p>Kemiönsaaren rakennus- ja ympäristövalvontalau- takunnan lausunto (2.12.2019)</p> <p>Koskien jätevesien käsittelyn ja jätteiden kaavamääräys- ten yleisiä määräyksiä ehdotetaan täydennettävän esi- merkiksi seuraavalla tekstillä: "Kiinteistöjen jätevesikäsit- tely on hoidettava ympäristöviranomaisten hyväksymällä tavalla ja kompostikelpoinen materiaali voidaan kompos- toida kiinteistöllä, liete ja jätteet on kuljetettava osoitet- tuun keräykseen".</p> <p>Jos esimerkiksi saunan sijoitus määritellään tarkasti, tulee myös rakennuspaikan rakennettavuus ja rakennuspaikan olosuhteet tarkistaa tarkasti asemakaavoituksen yhtey- dessä.</p>	<p>Kaavamääräyksiä korjataan/täydennetään esitetyllä ta- valla.</p> <p>Osalla rakennuspaikoista saunan sijoitus on ratkaistu erillisellä rakennusalalla, jonka sijainti on kaavatyön yh- teydessä arvioitu maastossa. Muille rakennuspaikoille kaavassa annetaan erillinen kaavamääräys saunan si- joittamisesta rakennusalan ja rannan väliin.</p>

Turussa 30.3.2020

Nosto Consulting Oy


Pasi Lappalainen
dipl.ins.