



Kemiönsaaren kunta  
Vretantie 19  
25700 KEMIÖ

Viite: Lausuntopyyntöne 7.5.2020

**Lausunto kaavaehdotuksesta, Långholmenin ranta-asemakaavan muutos,  
kiinteistöt 322-440-1-41, 322-440-1-6, 322-440-1-8, 322-440-1-29, 322-440-1-30 ja  
322-440-1-25, Kemiönsaari**

Lausunto koskee 30.3.2020 päivättyä kaavakarttaa ja -selostusta.

Kaavamuutoksen tavoitteena on osoittaa kiinteistön 322-440-1-41 Långholmen alueelle yksi uusi loma-asunnon rakennuspaikka ja korottaa RA-rakennuspaikkojen rakennusoikeus vastaamaan lähialueen rantayleiskaavan mukaista RA-alueen rakennusoikeutta (240 k-m<sup>2</sup>).

Suunnittelualue on maakuntakaavassa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyksen kehittämistarpeita (MRV) ja se sijoittuu loma-asutuksen mitoituksen osa-alueelle 1 (7-10 lay/km, vapaata rantaa 40 %). Alueen ympäristössä on voimassa 14.6.2005 hyväksytty Kemiön rantayleiskaava. Rantayleiskaavaan ei ole sisällytetty ranta-asemakaavojen alueita.

Muutettavassa ranta-asemakaavassa (vahv. 23.12.1982) suunnittelualue on loma-asuntojen korttelialuetta (RA) sekä maatalousaluetta (MT), jolle saa rakentaa ainoastaan rantakaava-alueella palvelevia rantakaavateitä ja juomavedenottopaikkoja. Kaava-alueella on kuusi loma-asuntojen rakennuspaikkaa, joiden kunkin kokonaisrakennusoikeus on 140 k-m<sup>2</sup>.

**ELY-keskuksen kannanotot**

ELY-keskus lausui kaavan valmisteluvaiheessa mm. kaavan mitoituksesta ja maakuntakaavan ja maankäyttö- ja rakennuslain mukaisuudesta. Kaavan laatija on vastineessaan ilmaissut käsityksensä, että kyseiset asiat eivät kuulu ELY-keskuksen toimialaan.

Laissa elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksista 3 § luetellaan ELY-keskusten tehtäviin kuuluviksi mm. ympäristönsuojelu, alueiden käyttö, rakentamisen ohjaus, kulttuuriympäristön hoito sekä luonnon monimuotoisuuden suojelu ja kestävä käyttö.

### **Kaavan mitoitukset ja vaikutukset**

ELY-keskus totesi kaavan valmisteluvaiheessa: ”Laadittaessa ranta-asemakaavaa on mm. katsottava, että ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta (MRL 73 §).

Maakuntakaavassa on määrätty rakentamisesta vapaan rannan minimimäärä prosentteina eli 40%. Kaavaratkaisussa vapaan rannan osuus jää liian vähäiseksi ja on ristiriidassa vapaata rantaa koskevan maakuntakaavamääräyksen sekä lain kanssa.” Kaava ei saa olla ristiriidassa maakuntakaavan (tavoitteiden, mitoituksen, merkintöjen eikä määräysten) kanssa. Uudelle rakennuspaikalle ei ole edellytyksiä. Myöskään korttelin 11 pinta-alaa ei pidä kasvattaa, koska lisäalue vähentäisi vapaan rannan määrää.

Mitoitusrantaviivan laskemisessa tulee käyttää yleisesti käytössä olevia kertoimia – myös tästä ELY-keskus jo lausui.

ELY-keskus totesi lisäksi, että rakennusoikeuden korotus on merkittävä ja sen vaikutukset tulee arvioida, ja että myös yleiskaavan sisältövaatimukset tulee soveltuvilta osin ottaa huomioon. Kaavan vaikutusten arviointi on edelleenkin puutteellinen ja sitä tulee täydentää. Rakentamisen määrällä voi olla vaikutusta muun muassa maisemaan sekä virkistys- ja luontoarvoihin.

ELY-keskus pyytää ottamaan huomioon edellä mainitun sekä muut valmisteluvaiheessa lausumansa asiat.

### **Maisema ja luonto**

Luontoselvityksen kuvausten perusteella Långholmenilla on monipuolinen kulttuurivaikutteinen luonto. Useat luontoarvot yhdessä muodostavat sekä luonnon itseisarvon että ihmisen vapaa-ajan asumisympäristön kannalta arvokkaan kokonaisuuden. Metsä vaihettuu kalliometsistä rantaa kohti lehtipuuvaltaiseksi, saarella on myös lehtokuvio. Puusto on eri-ikäisiä ja saarella on myös vanhoja puita sekä lahoppua ja keloja, jotka ovat tärkeitä hyönteisille. Vanhoilla niittyalueilla lajisto on runsasta. Rantaniityt, polut ja pihapiirit ovat hyönteisille tärkeitä elinympäristöjä. Kulttuuriympäristöissä on lepakoille soveltuvia ruokailupaikkoja ja saarella havaittiin lepakoita. Saarella on tärkeitä lintualueita, jotka lomittuvat rantaniittyjen kanssa.

M-merkinnän tilalle voisi harkita merkintää MY, maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.

On hyvä, että kaavamääräyksissä edellytetään maisematyölupaa puiden kaatamiselle. Luontoselvityksessä annetaan hoitosuosituksia, joilla edellä mainittuja luonto- ja maisema-arvoja voidaan suojella. Toimintaohjeita olisi hyvä viedä myös kaavamääräyksiin sekä kaavakartalle esimerkiksi rakennusaloja rajaamalla ja säilytettävän kasvillisuuden alueina. Tämän jälkeen kaavan vaikutukset luontoon ja maisemaan voidaan paremmin arvioida.

Maakuntakaavan ja lain mukainen riittävän vapaan rantaviivan vaatimus on tärkeä luontoarvojen säilymisen kannalta. Samalla säilyy saaren maisema- ja virkistysarvo. Korttelin 13 uusi rakennuspaikka pohjoisrannalla katkaisisi yhtenäisen vapaan rannan ja pääsyn saaren itäosiin. Rakentaminen uhkasi lepakkojen ruokailualueita sekä rantaniityn ja sen itäpuolella sijaitsevan tärkeän lintualueen muodostamaa kokonaisuutta.

Korttelin 12 rakennusala sijaitsee suurimmaksi osaksi niityllä, vanhalla pellolla, ja aivan kiinni lehtolaikussa. Rakennusala on syytä irrottaa kauemmaksi luo-alueesta lehdon luonnonarvojen säilyttämiseksi. Korttelia 11 ei tule laajentaa, koska lisäalue sijoittuu arvokkaalle lintualueelle ja sen viereen.

### **Rakentamiskorkeus**

Rakennusalat näyttävät olevan pääosin riittävän korkealla. Siitä huolimatta on hyvä käyttää tarkempia termejä kuin lattiakorkeus ja keskivesi. Alin suositeltava rakentamiskorkeus tarkoittaa korkeustasoa, jonka alapuolelle ei tulisi sijoittaa kastuessa vaurioituvia rakenteita. Alin rakentamiskorkeus Kemiönsaaren meren rannikolla on +2,45 N2000 -korkeusjärjestelmässä. Tähän on lisättävä rakennuspaikkakohtainen aaltoiluvara ja matalissa lahtien pohjukoiissa tuulen aiheuttama paikallinen kallistus. Lisäksi alin suositeltava rakentamiskorkeus riippuu rakennuksen käyttötarkoituksesta ja rakennustavasta.

### **Muita huomioita**

Kaava on hieman vaikealukuinen johtuen kaava-alueen muodosta ja esitystavasta. Osallisten olisi helpompaa tutustua kaavaan, jos pohjakartassa olisi näkyvissä esimerkiksi naapurikiinteistöjen rakennukset ja yhtenäinen rantaviiva, jolloin myös rantaniityt tulisivat kokonaisina kartalle.

Vanha tie on löydettävissä pohjakartalta, mutta tieyhteys ja kulku tonteille olisi hyvä suunnitella ja merkitä myös kaavaan.

Lausunto on laadittu yhteistyössä luonnonsuojeluyksikön ja vesiyksikön kanssa.

yksikönpäällikön sijaisena  
ylitarkastaja

Päivi Valkama

ylitarkastaja

Emilia Horttanainen

**Merkintä sähköisestä hyväksymisestä on asiakirjan lopussa.**

TIEDOKSI

Varsinais-Suomen liitto

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo

Tämä asiakirja VARELY/5037/2019 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument VARELY/5037/2019 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Horttanainen Emilia 07.07.2020 17:56

Ratkaisija Valkama Päivi 08.07.2020 07:44



§ 36 LAUSUNTO KEMIÖNSAAREN KUNNALLE LÄNGHOLMENIN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUKSEEN  
(M 68/7.5.2020)

Asia Kemiönsaaren kunnan kaavoitusyksikkö pyytää Varsinais-Suomen liitolta lausuntoa Längholmenin ranta-  
asemakaavan muutosehdotukseen. Kaava-alue sijaitsee Kemiönsaaren kunnan pohjoisosassa Längholmenin  
saarella Kemiönsaaren keskustasta noin 8 km pohjoiseen.

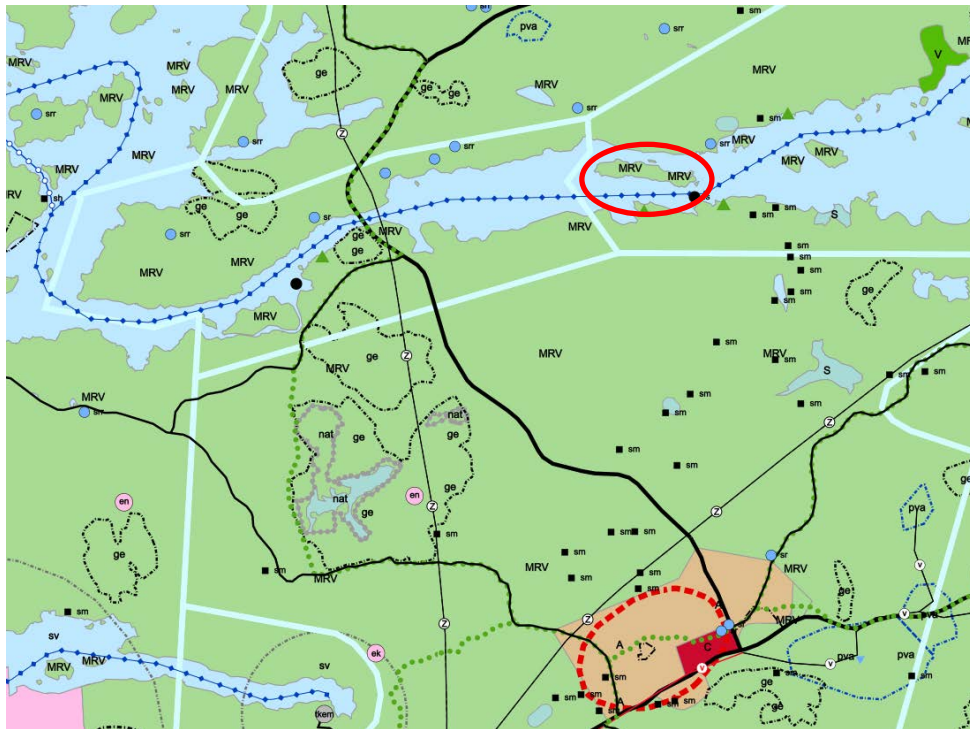
Kaavamuutoksen tavoitteena on osoittaa kiinteistön 322-440-1-41 alueelle yksi uusi loma-asunnon raken-  
nuspaikka ja korottaa kiinteistöllä sijaitsevien rakennuspaikkojen rakennusoikeutta.

Alueella on voimassa Varsinais-Suomen maakuntakaava (YM 20.3.2013). Maakuntakaavassa alue on  
MRV-alue (Maa- ja metsätalous/retkeily- ja virkistysaluetta). Längholmenin saari kuuluu loma-asutuksen  
mitoitussyöhykkeeseen 1, jolle voidaan sijoittaa 7-10 loma-asutusyksikköä/rantaviivakilometri 40 % vapaa-  
rantaosuudella.

Alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa.

Alueella on voimassa Längholmenin ranta-asemakaava (23.12.1982). Voimassa olevassa ranta-  
asemakaavassa kaava-alue koostuu loma-asuntojen aluetta (RA) sekä maatalousaluetta (MT).

Maankäyttöjaosto ei lausunut ranta-asemakaavasta sen luonnosvaiheessa. Tässä kaavan vaiheessa huo-  
mio kiinnittyy kaavan sijasta kaavan laatijan ELY-keskuksen lausuntoon antamaan vastineeseen ja kaavoit-  
tajan tapaan tulkita kaavaan annettuja lausuntoja ja lain sitovuutta.



Längholmenin saaren sijainti

Kaava-alueen sijainti Lounaispaikan karttapalvelussa: <https://bit.ly/3f6J99P>

Pöytäkirjaotteen oikeaksi todistaa:

**Erika Mäkeläinen**

Turussa 18.6.2020

Pöytäkirjanpitäjä



Valmistelija LN/em

Ehdotus Varsinais-Suomen liitto toteaa lausuntonaan Långholmenin ranta-asemakaavan muutosehdotuksesta seuraavaa:

Varsinais-Suomen liitto ei lausunut Långholmenin ranta-asemakaavasta sen luonnosvaiheessa. Niiden kaavojen osalta, joista liitto ei lausu, liitetään kaikkiin seuraava lause: "Maankäyttöjaosto päättää, että ao. tahoille ilmoitetaan, että liitto ei anna em. asioista lausuntoa, koska liitolla ei ole niistä huomautettavaa eikä ne ole ristiriidassa Varsinais-Suomen maakuntakaavoituksen tai muun suunnittelun kanssa."

Laatiessa kaavavastinetta ELY-keskuksen lausuntoon kaavoittaja käyttää tämän kaavaehdotuksen kohdalla Varsinais-Suomen liiton lausumatta jättämistä seuraavalla tavalla (keskeiset kohdat lihavoituina). Otteet ovat lainauksia Kemiönsaaren Långholmenin ranta-asemakaavan muutosta koskevan kaavan kaavaselostuksesta (päiväys 30.3.2020) ja siinä olevasta kaavan laatijan vastineesta.

Ote ELY-keskuksen lausunnosta (12.11.2019):

"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 mitoituskaskelmalla saatua rakennuspaikkojen lukumäärää ei voida sijoittaa suunnittelualueelle, sillä se johtaisi kaavoitusperiaatteiden vastaiseen tilanteeseen."

Ote kaavan laatijan vastineesta ELY-keskuksen edellä lainattuun lausunto-otteeseen:

**"Maakuntakaavan laativa viranomainen Varsinais-Suomen liitto on lausunnossaan todennut, että laadittu ranta-asemakaava ei ole ristiriidassa Varsinais-Suomen maakuntakaavoituksen kanssa.** Koska asialla ei ole merkittävää maakunnallista tai valtakunnallista merkitystä, vapaan rannan riittävyden arviointi ei kuulu Varsinais-Suomen ELY-keskuksen valvontavastuuseen ja sen tehtäviin."

Varsinais-Suomen liitto huomauttaa, että riippumatta siitä, antaako liitto kaavasta yksityiskohtaista lausuntoa vai ei, tulee kaavan laatijan varmistaa maakuntakaavan ja sen tavoitteiden toteutuminen MRL 32 § mukaisesti kaikissa tapauksissa. Kaavanlaatijan lausunnon mukainen perustelu ei siis ole pitävä perustelu ELY-keskuksen lausunnon vastaiseen toimintaan.

Lausunto lähetetään: Kemiönsaaren kunta

Tiedoksi: Varsinais-Suomen ELY-keskus, ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Lisätietoja erikoissuunnittelija, virkistys ja tutkimus, Lasse Nurmi, puh. 040 543 5473, etunimi.sukunimi@varsinais-suomi.fi

Pöytäkirjaotteen oikeaksi todistaa:

**Erika Mäkeläinen**

Turussa 18.6.2020

Pöytäkirjanpitäjä