

VASTINE

KEMIÖNSAAREN KUNTA
LÄNGHOLMENIN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

Längholmenin ranta-asemakaavan muutos on ollut ehdotuksena nähtävillä 7.5.-6.6.2020. Kaavaluonnoksesta ei saatu yhtään muistutusta osallisilta. Kaavaehdotuksesta annettiin kaksi lausuntoa. Kaavan laatijana olen tehnyt niihin vastineen.

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
<p>ELY-keskuksen lausunto (7.7.2020)</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p><i>Kaavan mitoitus ja vaikutukset</i></p> <p>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."</p> <p>Mitoitusrantaviivan laskemisessa tulee käyttää yleisesti käytössä olevia kertoimia – myös tästä ELY-keskus jo lausui.</p> <p>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.</p>	<p>ELY-keskuksista annettu laki on yleislaki, jossa määritellään keskusten toimiala ja tehtävät (erikseen säädettyjä tehtäviä). Maankäyttö- ja rakennuslaki, joka on erityislaki, määrittelee yleislakia tarkemmin muun muassa alueiden käyttöön ja rakentamisen ohjaukseen liittyviä tehtäviä. MRL 18 §:n mukaan keskuksen on valvottava, että kaavoituksessa, rakentamisessa ja muussa alueiden käytössä otetaan huomioon vaikutuksiltaan valtakunnalliset ja merkittävät maakunnalliset asiat. Koska Längholmenin ranta-asemakaavan muutoksella on ainoastaan paikallista vaikutusta, ELY-keskuksen tehtäviin ei kuulu kaavoituksen yleinen laillisuusvalvonta. Yhteiskunnan varoja (verovaroja) ei tule käyttää viranomaistehtäviin, jotka lain mukaan eivät kuulu ao. viranomaiselle.</p> <p>Ranta-asemakaavan muutoksessa ei vähene sellaisen rakentamisesta vapaan rannan määrä, jota voitaisiin käyttää ennen kaavamuutostakaan vapaana rantana jokamiehenoikeuksiin perustuen.</p> <p>Mitoitusrantaviiva on laskettu samoin perustein kuin yleiskaavassakin.</p> <p>Ranta-asemakaavan muutos toteuttaa maanomistajien yhdenvertaista kohtelua. Ranta-asemakaavan laatiminen ei saa asettaa maanomistajaa huonompaan asemaan verrattuna niihin maanomistajia, joiden rantarakentamisoikeus perustuu rakentamista ohjaavaan oikeusvaikutteiseen rantayleiskaavaan.</p>

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
<p><i>Maisema ja luonto</i></p> <p>Luontoselvityksen kuvausten perusteella Längholmenilla 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 lahoppuuta 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.</p> <p>M-merkinnän tilalle voisi harkita merkintää MY, maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.</p> <p>On hyvä, että kaavamääräyksissä edellytetään maisematyöluupaa 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.</p> <p>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 uhkaisi lepakkojen ruokailualueita sekä rantaniityn ja sen itäpuolella sijaitsevan tärkeän lintualueen muodostamaa kokonaisuutta.</p> <p>Korttelin 12 rakennusala sijaitsee suurimmaksi osaksi niityllä, vanhalla pellolla, ja aivan kiinni lehtolaukussa. Rakennusala on syytä irrottaa kauemmaksi luo-alueesta lehdon luonnonarvojen säilyttämiseksi. Korttelia 11 ei tule laajentaa, koska lisäalue sijoittuu arvokkaalle lintualueelle ja sen viereen.</p> <p><i>Rakentamiskorkeus</i></p> <p>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 aaltoiluvара ja matalissa lahtien pohjukoiissa tuulen aiheuttama paikallinen kallistus. Lisäksi alin suositeltava rakentamiskorkeus riippuu rakennuksen käyttötarkoituksesta ja rakennustavasta.</p>	<p>Keskeinen osa kaavan M-alueesta, jossa myös luontoselvityksessä havaitut merkittävimmät luontoarvot sijaitsevat, muutetaan MY-alueeksi.</p> <p>Jokamiehenoikeuksin liikkuminen saaren itäosiin ei ole mahdollista ennen kaavamuutostakaan. Korttelin 13 uusi rakennuspaikka ei muuta tilannetta millään tavoin.</p> <p>Korttelin 13 uutta rakennuspaikkaa kavennetaan sen länsiosasta. Muutoksella mahdollistetaan lepakoiden vapaa ruokailu ja liikkuminen alueella.</p> <p>Korttelin 12 rakennuspaikan rakennusala tuodaan kauemmaksi lehtoalueesta.</p> <p>Korttelin 11 rakennuspaikan rakennusala supistetaan sen kaakkoisosasta.</p> <p>Kaavan rakennusalat on rajattu siten, että turvallinen rakentamiskorkeus toteutuu.</p>

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
<p><i>Muita huomioita</i></p> <p>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.</p> <p>Vanha tie on löydettävissä pohjakartalta, mutta tieyhteys ja kulku tonteille olisi hyvä suunnitella ja merkitä myös kaavaan.</p>	<p>Ranta-asemakaavan pohjakartta on laadittu, tarkastettu ja hyväksytty lain edellyttämässä laajuudessa.</p> <p>Vanhaan tieyhteyteen ei kohdistu kiinteistörekisteriin merkittyjä rasiteoikeuksia, eikä tien käyttö ole tarpeen rakennuspaikoille kulkemiseksi.</p> <p>Lausunnon perusteella ei ole tarpeen tehdä muita muutoksia kaavaehdotukseen.</p>
<p>Varsinais-Suomen liiton lausunto (15.6.2020)</p> <p>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.</p>	<p>Laaditussa ranta-asemakaavan muutoksessa on huomioitu voimassa oleva maakuntakaava ja sen mitoitusperusteet.</p> <p>Lausunnon perusteella ei ole tarpeen tehdä muutoksia kaavaehdotukseen.</p>

Turussa 14.9.2020

Nosto Consulting Oy



Pasi Lappalainen
dipl.ins.