

VASTINE

KEMIÖNSAAREN KUNTA
SANTASAARI-GRÄNGNÄS RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 2

Santasaari-Grängnäs ranta-asemakaavan muutos 2 on ollut ehdotuksena nähtävillä 28.1. – 27.2.2021. Kaavaehdotuksesta ei saatu yhtään muistutusta osallisilta. Kaavaehdotuksesta on saatu yksi (1) lausunto. Kaavan laatijana olen tehnyt lausuntoon vastineen.

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
<p>Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto (29.1.2021)</p> <p>Kaavaratkaisu</p> <p>Ehdotuksessa erillispientalojen kortteli (AO) on sijoitettu nykyisen kaavan RM-korttelin paikalle. Rantasaunan rakennusala on osoitettu AO-korttelin käyttöön. Lisäksi rantaan on osoitettu RA-kortteli loma-asuntoa varten.</p> <p>Kaavaehdotuksen mukainen rakentaminen edellyttäisi mitoituksessa kahta rakennuspaikkaa.</p> <p>Lisäksi erillisen saunan rakennuspaikka pitää huomioida.</p> <p>Voimassa olevassa kaavassa alue on tarkoitettu pienille lomamökeille ja niiden yhteiselle kokoontumistilalle. Muutettavan rantakaavan rakennuspaikkojen ja rakennusoikeuksien perusteella kaavaan ei ole mahdollista muutoksessa osoittaa ehdotuksen mukaista kahta rakennuspaikkaa asuinkäyttöön, varsinkin kun huomioidaan ehdotuksen kokonaisrakennusoikeus 620 k-m², joka on lähes kaksinkertainen muutettavaan kaavaan nähden.</p> <p>Mitoituslaskelman asianmukaisuus mitoitusrantaviivan ja vapaan rannan osalta tulee kaavaa käsiteltäessä vielä varmistaa. ELY-keskuksen arvion mukaan mitoituslaskelman tietojen ja rannan määrän perusteella kantatilalla ei ole jäljellä sellaista käyttämätöntä rakennusoikeutta, jota voitaisiin käyttää perusteena muutoksessa kahdelle rakennuspaikalle ranta-alueella.</p> <p>Rannan mitoituksessa on huomioitava alueen luonnonolojen vähentävä vaikutus. Mitoituksen perusteella yksi lomarakennuspaikka on mahdollinen, mikäli riittävästi huomioidaan sen viereiset luontoarvot ja niiden suojelun mahdollisuudet.</p>	<p>Maankäyttö- ja rakennuslakiin 1.5.2017 voimaan tulleen muutoksen jälkeen alueellisen ELY-keskuksen tehtäviin ei ole kuulunut kaavoituksen ns. yleinen laillisuusvalvonta sellaisten asioiden osalta, joilla ei ole valtakunnallista tai merkittävää maakunnallista vaikutusta. Yksittäisen ranta-asemakaavan mitoitukseen liittyvillä asioilla ei ole merkittävää maakunnallista vaikutusta.</p> <p>Valtiollisen viranomaisen ei tule käyttää yhteyskunnan varoja (verorahoja) tehtävään, joka ei sille kuulu.</p> <p>Alueella voimassa oleva vuoden 1991 ranta-asemakaava ja siinä osoitettu lomamökkikylä yhteissaunoineen ei ole tarkoituksenmukainen enää 2020-luvulla.</p> <p>Kiinteistön 322-486-1-118 MERI-MARTTILA emätila on kiinteistö 243-486-1-63 LILLA-SANDÖ, joka on rekisteröity 23.2.1967. Emätilan alueella jää käyttämätöntä rakennusoikeutta kaavamuutoksen jälkeen noin 0,31 loma-asuntoyksikköä (lay), kun yli sadan metrin päässä rantaviivasta, laajan suojelualueen takana sijaitsevalle ei-omarantaiselle AO-rakennuspaikalle osoitetaan rakentamista 0,5 lay ja omarantaiselle RA-rakennuspaikalle 1 lay. Rantaviivan perusteella kiinteistöllä 322-486-1-118 MERI-MARTTILA on laskennallista rakennusoikeutta ennen kaavoitusta pyöristyssäännöt huomioiden noin 2 lay (1,95 lay).</p> <p>Emätilaselvityksessä rantaviivan mitoituksessa on käytetty maakuntakaavassa osoitettua mitoitusta 10 lay/km, kuten on käytetty laajasti myös kaikilla niillä kiinteistöillä, joilla on voimassa Kemiönsaaren rantayleiskaava ja jotka ovat kuuluneet yleiskaavan laadintahetkellä seutukaavassa ositettuun ko. mitoitusvyöhykkeeseen. Ranta-asemakaavoitettavilla alueilla ei ole tarkoituksenmukaista soveltaa pienempää mitoitusta, kuin kaava-alueita ympäröivillä rantayleiskaava-alueilla maanomistajien tasavertaisen kohtelun toteutumiseksi.</p>

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
<p>Luonnonsuojelu</p> <p>SL-aluemerkintä on tärkeä uhanalaisen lajiston säilyttämiseksi. SL-aluetta on syytä laajentaa luontoselvityksessä esitettyyn suojeluvyöhykkeen laajuiseksi, jotta ympäröivä maankäyttö ei vaikuttaisi metsään siten, että uhanalainen lajisto vaarantuu.</p>	<p>Kaavamuuotos on sekä kaavamuuotosalueen ympärillä ja laajemmin Santasaaren alueella voimassa olevan yleiskaavan sekä kaava-alueella voimassa olevan maakunta-kaavan tavoitteiden mukainen.</p> <p>AO-korttelialueen käyttöön on osoitettu rannassa maa- ja metsätalousalueella sijaitseva 25 k-m² saunarakennuksen rakennusala, jolla sijaitsee jo olemassa oleva saunarakennus. Saunarakennuksen kerrosala on Kemiönsaaren rakennusjärjestyksessä asuinrakentamiseen tarkoitetulle rakennuspaikalle osoitettavan saunarakennuksen kerrosalan mukainen ja huomioitu AO-rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeudessa.</p> <p>Kaavamuutoksessa osoitetaan yksi omarantainen RA-rakennuspaikka sekä yksi ei-omarantainen AO-rakennuspaikka. Kaavamuutoksessa AO-rakennuspaikalle on osoitettu kokonaisrakennusoikeutta 355 k-m² ja RA-rakennuspaikalle 240 k-m². AO-rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeudessa on huomioitu myös 25 m² ranta-saunan rakennusoikeus maa- ja metsätalousalueella. Kaavamuutoksessa rakennuspaikoille osoitetut kokonaisrakennusoikeudet ovat Kemiönsaaren rakennusjärjestyksen mukaiset.</p> <p>Vaikka kaavamuutoksessa kokonaisrakennusoikeus lisääntyy, niin potentiaalisten yhtäaikaisten käyttäjien määrä kaava-alueella vähenee muutoksessa merkittävästi. Nykyinen kaava mahdollistaa viiden loma-asunnon sekä lähelle rantaa sijoittuvan leiri- ja kokoontumisrakennuksen (160 k-m²) rakentamisen. Lisäksi nykyisen kaavan retkeily- ja ulkoilualueelle (VR) on mahdollista sijoittaa rajoittamaton määrää kevyitä rakennelmia, kuten katoksia, vapaasti ilman tarkempaa ohjausta koko ranta-alueen osalle.</p> <p>Kiinteistöllä 322-486-1-118 MERI-MARTTILA on emättilaselvityksen mukaan riittävästi rakennusoikeutta AO- ja RA-rakennuspaikkojen osoittamiseen ja lisäksi ei-omarantainen AO-rakennuspaikka sijaitsee yli 100 metrin päässä rantaviivasta laajan suojelualueeksi osoitetun metsäalueen takamaastossa. Kiinteistön alueelle jää riittävästi vapaata rantaa kaavamuutoksen jälkeenkin (yli 50 % kokonaisrantaviivasta). Koko emättilan alueelle jää vapaata rantaa yli 55 % muunnetusta rantaviivasta.</p> <p>Kaavamuutoksessa on osoitettu korttelialueiden lisäksi luonnonsuojelualuetta (SL-1) sekä maa- ja metsätalousaluetta (M). M-alueella rakentaminen on sallittu vain erikseen osoitetulla rakennusalalla. Suojelualue kattaa koko kaava-alueesta yli neljänneksen ja suojelualueen rantaviiva on yli puolet koko kaava-alueen rantaviivasta. Rakennuspaikat on kaavamuutoksessa sijoitettu niin, että rakentamisesta ei aiheudu haittaa suojelualueelle tai kaava-alueen luontoarvoille. Suojelualueen raja- aus on riittävä ja noudattaa alueelta laaditun luontoselvityksen ohjeistusta. Lisäksi suojelualueen välitön lähiympäristö on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi.</p> <p>Kaavamuutoksessa osoitettu suojelualue on luontoselvityksessä esitetyn luonnontilaiseksi jätettävän metsän</p>

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
<p>Luonnonsuojelun toteutuksen yhteydessä voidaan lisäksi tarkistaa, onko SL-alueen ulkopuolella suojeluarvoa, jos maanomistajalla on halukkuutta laajemman alueen suojeluun ja toteutukselle on edellytyksiä vielä kaavaratkaisun jälkeen.</p> <p>SL-alueen määräyksiin tulisi vielä lisätä, että luonnontilaa muuttavat toimenpiteet ovat kiellettyjä, kunnes alueesta on muodostettu luonnonsuojelualue. Tähän sisältyisi kaatuneiden puiden otto polttopuiksi, sillä lahoppuut ovat tärkeitä uhanalaisen lajiston säilymiselle.</p>	<p>rajauksen mukainen ja hieman laajempikin. Suojelualue on kaavamuutoksessa rajattu ja osoitettu riittävässä laajuudessa niin, ettei alueen uhanalainen lajisto vaarantuisi. Suojelualueen välitön lähiympäristö on lisäksi osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M), jolla ei ole rakennusoikeutta muualla, kuin erikseen osoitetulla rakennusalueella. Myös ranta-asemakaavan mukaista M-alueita koskee kaavamääräys maisematyölupavaatimuksesta.</p> <p>Merkittään tiedoksi.</p> <p>SL-1-alueen kaavamääräystä täydennetään lausunnossa ehdotetun mukaiseksi.</p>

Turussa 9.4.2021

Nosto Consulting Oy



Pasi Lappalainen
dipl.ins.