

VASTINE

KEMIÖNSAAREN KUNTA
SANTASAARI-GRÄNGNÄS RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 2

Santasaari-Grängnäs ranta-asemakaavan muutos 2 on ollut luonnoksena nähtävillä 2.4. – 1.5.2020. Kaavaluonnoksesta ei saatu yhtään mielipidettä osallisilta. Kaavaluonnoksesta on saatu yhteensä 2 lausuntoa. Kaavan laatijana olen tehnyt niihin vastineen.

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
<p>Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto (27.5.2020)</p> <p><i>Kaavan vaikutukset luontoon, maisemaan ja maankäyttöön</i></p> <p>Kaavaselostuksessa kuvataan maisemaa ja luonnonympäristöä hyvin vähän. Kyseessä on kuitenkin 30 metrin korkeuteen nouseva rinne saaren pohjoiskärjessä. Rakentaminen näyttäisi sijoittuvan maisemallisesti hallitsevalle paikalle, rinteeseen taitekohtaan.</p> <p>Selostuksen mukaan kaavasta ei aiheudu haitallisia vaikutuksia alueen maisemarakenteeseen. Vaikutukset maisemaan tulee arvioida kaavan jatkotyössä. Arvioinnin pohjaksi tarvitaan tietoa maiseman perustekijöistä sekä rakennusten ja pihojen sijoittamisesta maastoon.</p> <p>Luontovaikutuksia arvioidaan luontoselvityksen valmistuttua.</p> <p>Kaavaselostuksen mukaan emätiselvitystä ei ole tarpeen laatia, sillä kaavamutoksessa ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja. Omarantaisten uusien rakennuspaikkojen osoittaminen kuitenkin edellyttää mitoitustarkastelua ja emätiselvitys on siinä tarpeen.</p> <p>Kaavaluonnoksessa maakuntakaavan sallima mitoitus ylittyy ja vapaan rannan määrä jää alle 30 prosenttiin. Kahdelle omarantaistalle rakennuspaikalle ei siten näytä olevan edellytyksiä.</p>	<p>Kaavaselostusta täydennetään maiseman ja luonnonympäristön kuvauksella.</p> <p>Erillispientalojen rakennuspaikka korttelissa 11 siirretään kaava-alueen lounaisosaan voimassa olevan ranta-asemakaavan RM-rakennuspaikalle ja rakennuspaikan ja rannan välissä sijaitseva metsäalue osoitetaan luonnonsuojelualueeksi. RA-rakennuspaikkaa pienennetään hieman kaava-alueen koillisosassa ja rakennuspaikan ja luonnonsuojelualueen väliin osoitetaan kaistale maa- ja metsätalousaluetta, jossa ei ole rakennusoikeutta muualla, kuin erikseen osoitetulla rakennusalalla. Kaavamutoksessa rinteeseen sijoittuvalla AO-rakennuspaikalle on osoitettu kerrosluvuksi I, kun voimassa olevassa kaavassa kyseiselle rakennuspaikalle (RM) on kerrosluvuksi osoitettu I ½. Näin maisemahaittoja ja rakentamisen näkyvyyttä ja erottumista maisemassa saadaan vähennettyä, kun suurin osa kaava-alueen rantaviivasta säilyy puustoisena ja rakentamattomana. Rakentamisen sopeutumista ympäröivään maisemaan ohjataan lisäksi kaavamääräyksiin ja lisäksi ranta-asemakaava-alueella on voimassa MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus.</p> <p>Suunnittelualueelta laaditaan luontoselvitys, jonka tulokset huomioidaan kaavaehdotuksessa.</p> <p>Suunnittelualueelta laaditaan emätiselvitys, jonka tulokset huomioidaan kaavaehdotuksessa.</p> <p>Erillispientalojen rakennuspaikka korttelissa 11 siirretään kaava-alueen lounaisosaan voimassa olevan ranta-asemakaavan RM-rakennuspaikalle ja rakennuspaikan ja rannan välissä sijaitseva metsäalue osoitetaan luonnonsuojelualueeksi. RA-rakennuspaikkaa pienennetään hieman kaava-alueen koillisosassa ja rakennuspaikan ja luonnonsuojelualueen väliin osoitetaan kaistale maa- ja</p>

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
<p>Kaavamuutoksen suhdetta maakuntakaavaan ja vaikutuksia ympäröivän alueen maankäyttöön tulee arvioida. Kaava-alueen vieressä on merkittävä virkistysalue, joka muiden virkistysalueiden kanssa yhdessä toteuttaa mahdollisuuden kehittää matkailua ja virkistystä. Nykyisen ranta-asemakaavan virkistysalueen poistamisella saattaa olla vaikutuksia alueen maakuntakaavan mukaisiin kehittämismahdollisuuksiin. Tämä on syytä vaikutusarviossa huomioida.</p>	<p>metsätalousaluetta, jossa ei ole rakennusoikeutta muulla, kuin erikseen osoitetulla rakennusalalla. Näin kaava-alueelle jää riittävästi vapaata rantaa.</p> <p>Suunnittelualue on maakuntakaavassa osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityisiä matkailun ja virkistykseen kehittämistarpeita (MRV). Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille, jokamiehenoikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn sekä harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asumiseen. Maakuntakaavaselostuksen mukaan MRV-merkintä ei ole M-merkintää rajoittavampi, vaan lisämahdollisuuksia tarjoava ja merkinnällä korostetaan maakunnan strategisten tavoitteiden mukaisesti matkailun ja virkistykseen merkitystä mm. maatalouden oheiselinkeinona. Kaavamuutoksessa kaava-alueelle osoitetaan sekä metsäistä luonnonsuojelualuetta, maa- ja metsätalousaluetta sekä vapaata rantaa jokamiehenoikeuden mukaiseen virkistymiseen. Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee ranta-asemakaavoitettua loma-asumista sekä laajalti maa- ja metsätalousalueita. Kaava-alueen virkistyskäyttö säilyy jatkossakin, vaikka kaavamuutoksessa ei kaava-alueelle osoiteta suoraan virkistysaluetta. Kaavamuutos toteuttaa voimassa olevan maakuntakaavan tavoitteita.</p>
<p>Rakennus- ja ympäristövalvontalautakunnan lausunto (20.4.2020)</p> <p>Kaavaselostuksessa sivulla 9 lukee: "Loma-asuntojen jätehuollossa sallitaan vain kuivakäymälät". Tämä ei tule selville kaavan lupaehdoista. Jos ainoastaan kuivakäymälät sallitaan, tulee se selvitä lupaehdona. Muussa tapauksessa se pitää poistaa kaavaselostuksesta.</p> <p>Kaavaselostuksen sivulla 9 lukee myös: "Kiinteät jätteet on kompostoitava ja saunan ym. jätevedet on imeytettävä maahan" -lause on harhaanjohtava ja tulee poistaa, koska jätteen kompostointi ei ole sallittua. Ei ole myöskään varmuutta, että jäteveden imeytys täyttää voimassa olevat vaatimukset.</p> <p>Jätehuollosta ehdotetaan seuraavaa korvaavaa lausemuotoa kaavaselostukseen: Kompostoitavaa materiaalia voidaan kompostoida kiinteistöllä, liete ja jätteet on kuljetettava niille osoitettuihin keräyksiin.</p> <p>Käytännön syistä, lautakunta ehdottaa, että rakennusalojen ja rannan väliin osoitetaan rakennusoikeus pienelle talousrakennukselle.</p>	<p>Kaavaselostuksen kohdassa 2.2 on kuvattu suunnittelualueella voimassa olevaa kaavoitustilannetta (maakuntakaava, yleiskaava, asemakaava). Suunnittelualueella ei ole voimassa yleiskaavaa. Suunnittelualueella on voimassa lääninhallituksen 11.4.1991 vahvistama Kemiönsaari – Grängnäs -ranta-asemakaava (hyväksytty kumotun rakennuslain mukaisena rantakaavana), jonka sisältöä ja suunnittelualueeseen kohdistuvia kaavamääräyksiä kuvaillaan selostuksen sivulla 9. Sivulla 9 luetellut määräykset ovat siis tällä hetkellä suunnittelualueella voimassa olevan vuoden 1991 ranta-asemakaavan määräyksiä.</p> <p>Käsillä olevassa ranta-asemakaavan muutoksessa kaavakartassa (luonnos 13.3.2020) kaavan yleisissä määräyksissä määrätään, että "Kiinteistöjen jätevesikäsittely on hoidettava ympäristöviranomaisten hyväksymällä tavalla. Kompostikelpoinen materiaali voidaan kompostoida kiinteistöllä, liete ja jätteet on kuljetettava osoitettuun keräykseen." Kaavaan ei ole näin ollen tarpeen tehdä muutoksia liittyen kiinteistöjen jätehuollosta tai jätevesien käsittelystä annettuihin määräyksiin.</p> <p>Rakennusalan ja rannan väliin osoitetaan rakennusoikeus talousrakennukselle.</p>

Turussa 18.11.2020

Nosto Consulting Oy

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Pasi Lappalainen', with a large, stylized initial 'P'.

Pasi Lappalainen
dipl.ins.