

VASTINE

TAIVASSALON KUNTA
VÄHÄ-KAHILUODON RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 2

Vähä-Kahiluodon ranta-asemakaavan muutos 2 on ollut kaavaehdotuksena nähtävillä 11.11 – 13.12.2021. Kaavaehdotuksesta ei saatu yhtään muistutusta osallisilta. Kaavaehdotuksesta on saatu kaksi (2) lausuntoa. Kaavan laatijana olen tehnyt lausuntoihin vastineet.

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto (14.12.2021) ELY-keskus toistaa luonnosvaiheessa kommentoimansa: "Saunan rakennusala on sijoitettu alavalle ja näkyvälle paikalle, ruovikon ympäröimälle kalliolle. Alin suositeltava rakentamiskorkeus alueella on +2,40 N2000, johon on liittävä rakennuspaikkakohtainen olosuhdelisä. Tässä tapauksessa on erityisesti huomioitava aaltoiluvara. Alin suositeltava rakentamiskorkeus on taso, jonka alapuolelle ei saa sijoittaa kastuessa vaurioituvia rakenteita." Lisäksi sauna tulee sijoittaa siten, että jätevedet voidaan käsitellä asianmukaisesti. Saunan rakennusala on sijoitettu yleiskaavan metsätalousalueelle, jolle saa yleiskaavan mukaan rakentaa vain erityisestä syystä. Jos sauna sijoitetaan esitetyllä tavalla erilleen muista rakennuksista, muodostaa se toisen rakennuspaikan, joka on vastoin yleiskaavan mitoitusta. Rakentamisen vaikutukset rantamaisemaan ja maanomistajien tasapuolinen kohtelu on huomioitava. Edellä mainitut seikat ja yleiskaavan huomiointi edellyttävät saunan suunnittelemista samaan pihapiiriin muiden rakennusten kanssa.	Kaavan yleisten määräysten mukaan "rakennettaessa rakennusosalalle, joka sijaitsee lähellä tulvauhka-alueita, asuinrakennusten kosteudelle alttiiden rakennusosien alin rakentamiskorkeus on vähintään +2,65 (N2000)." Rakennuksen käyttötarkoituksesta sekä rakennustavasta johtuen korkeudesta voidaan harkinnanvaraisesti poiketa, kun kyseessä on esimerkiksi saunarakennus, joka sijaitsee noin 25-30 metriä leveällä kallioidella niemellä, joka kohoaa yli 2 metriä mpy. Kaavassa on tarkoituksenmukaisella tavalla otettu huomioon turvallinen alin rakentamiskorkeus. Kaavan yleisissä määräyksissä määrätään, että kiinteistöjen jätevesihuolto tulee toteuttaa kulloinkin voimassa olevan määräyksen mukaisesti ja suunnitelma jätevesien käsittelystä rakennuspaikalla on hyväksyttävä rakennuslupahakemuksen yhteydessä. Kaavamuutos ei ole voimassa olevan vuoden 1988 yleiskaavan vastainen. Kaava toteuttaa alueella voimassa olevaa ja suunnittelualueella rakentamista ohjaavaa vuonna 1992 vahvistettua ranta-asemakaavaa. Käsillä olevassa ranta-asemakaavan muutoksessa saunarakennuksen rakennusala osoitetaan voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaiselle loma-asuntojen korttelialueelle (RA). Kaavamuutoksessa osoitettavan 6 m x 8 m saunarakennuksen rakennusalan ei voida katsoa muodostavan omaa erillistä rakennuspaikkaa, eikä sellaisen muodostaminen ranta-asemakaavan kaavamääräyksen mukaan edes ole mahdollistakaan. Kaavamuutoksessa saunarakennuksen rakennusala ainoastaan siirretään korttelialueen sisällä hieman etelämmäs. Kaavamuutoksessa on riittävällä tavalla huomioitu alueen maisema-arvot ja kaavamuutoksen mukainen rakentaminen on sopeutettavissa kaava-alueen ympäristöön. Kaavan yleisissä määräyksissä määrätään, että rakennusten on sopeuduttava perinteiseen saaristomaisemaan väri-tykseltään, julkisivumateriaaleiltaan ja mittasuhteiltaan. Rakennuspaikoilla on säilytettävä myös maiseman kannalta merkittävä puusto. Saunarakennuksen rakennusalan sijoittuminen kaava-alueen eteläosan rantaan ei

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
Kesällä 2021 laaditun luontoselvityksen mukaan alueella pesii lepakoita, ja pohjoisrajalla oleva lepakoiden päiväpiiloiksi sopiva louhikko tulee säästää. Louhikko on syytä merkitä kaavakarttaan. Luonnon monimuotoisuuden säilyminen on muutenkin hyvä huomioida. Alueella ei ole luontoarvoiltaan erityisen merkittäviä luontotyyppejä, mutta kuitenkin kilpikaarnamäntyjä, keloja ja lahopuuta sekä rantaniittyä ja ruovikkoa. Luontoselvityksen yhteenvedossa kerrotaan: "Selvitysalueen länsipuolella sijaitsevalla Longholmin ja Kyläluodon välisellä salmella ruovikoineen on linnustollista arvoa. Salmen ja selvitysalueen väliin jäävä metsäkaistale ehkäisee salmen linnuston kokemaa häiriötä, jos selvitysalueelle rakennetaan." Luontoselvitys jättää huomiomatta, että suunnittelualueen länsipuolella oleva kapea ranta-alue on voimassa olevassa, vuonna 1994 vahvistetussa Kahiluodon rantakaavassa loma-asuntojen kortteli-alue. Edellä todetun perusteella pihapiiri on syytä rajata niin, että kaava-alueelle rakennusten länsipuolelle jää suojaavaa, mahdollisimman luonnontilaista metsää. Ruovikko on hyvä säilyttää luonnontilaisena.	vaaranna alueen maanomistajien tasapuolista kohtelua tai ole vastoin alueella voimassa olevaa yleiskaavaa. Kaava-alueen pohjoisosa, johon louhikko sijoittuu, osoitetaan maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY). Alueella ei ole rakennusoikeutta. Lisäksi loma-asuntojen rakennuspaikan rakennusalan pohjoisrajaa siirretään 2 metriä etelään. Kaavamuutoksessa on riittävällä tavalla huomioitu alueen luontoarvot sekä suunnittelualueelta laaditun luontoselvityksen tulokset. Kaava-alueella ei sijaitse luontoselvityksen mukaan sellaisia luontoarvoja, jotka vaatisivat erityistä suojelua kaavassa. Kaavassa on annettu määräyksiä koskien rakennuspaikkojen rakentamattomien osien hoitamista luonnonvaraisina ja lisäksi ranta-asemakaava-alueella on voimassa MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus. Longholmin ja Kyläluodon välisen salmen linnustollisesti arvokas ruovikkoalue tai luontoselvityksessä mainittu salmen ja selvitysalueen väliin jäävä "suojaava metsäkaistale" eivät kuulu kaava-alueen rajaukseen eikä käsillä olevassa kaavamuutoksessa voida ottaa kantaa näiden alueiden nykyiseen kaavalliseen tilanteeseen tai alueiden säilyttämiseen ja suojeluun. Kaavassa loma-asuntojen korttelin 10 lomarakennuspaikan rakennusalarajaus on osoitettu tarkoituksenmukaisella tavalla 5 metriä korttelirajan sisäpuolella, jolloin rakennusalan ja korttelirajan väliin jää riittävästi rakentamisesta vapaata aluetta. Kaavamuutoksessa ei ole tarpeen antaa tarkempia kaavamääräyksiä mahdollisen luonnontilaisen metsän säilyttämisestä kaava-alueen länsiosassa.
Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon lausunto (14.12.2021) Varsinais-Suomen alueellisella vastuumuseolla ei ole asiaan huomautettavaa oman toimialansa osalta.	Merkitään tiedoksi.

Turussa 26.1.2022

Nosto Consulting Oy


Pasi Lappalainen
dipl.ins.