

BEMÖTANDE - VASTINE

KIMITOÖNS KOMMUN
STRANDETALJPLAN FÖR MÄNTYKALLIO

Stranddetaljplanen för Mäntykallio var framlagd som utkast 28.10– 27.11.2021. Under framläggningstiden inkom inga åsikter om utkastet från intressenterna. Om planutkastet inkom två (2) utlåtanden. I egenskap av den som utarbetar planen har jag bemött dessa utlåtanden.

KEMIÖNSAAREN KUNTA
MÄNTYKALLION RANTA-ASEMAKAAVA

Mäntykallion ranta-asemakaava on ollut luonnoksena nähtävillä 28.10. – 27.11.2021. Kaavaluonnoksesta ei saatu yhtään mielipidettä osallisilta. Kaavaluonnoksesta saatiin kaksi (2) lausuntoa. Kaavan laatijana olen tehnyt lausuntoihin vastineen.

Utlåtande - Lausunto	Plankonsultens bemötande - Kaavan laatijan vastine
NTM-centralen i Egentliga Finland (10.12.2021): Planeringsområdet är en del av generalplanens RA-område, där det största tillåtna antalet byggplatser är tre. Utdraget ur generalplanen, som ingår i planbeskrivningen, bör korrigeras så att maximiantalet byggplatser kan avläsas ur det. I generalplanen har en byggplats för en fritidsbostad anvisats i planeringsområdet. Enligt generalplanebestämmelsen får man bygga ett fritidshus på en byggplats. I planutkastet har två fritidshus anvisats på byggplatsen. När man beaktar av de övriga tillåtna byggnaderna i utkastet, skulle stranddetaljplanen i praktiken göra det möjligt att bilda en andra byggplats för fritidsboende med egen strand, varvid antalet byggplatser är två och ingen från byggande fri strand bevaras överhuvudtaget. NTM-centralen anser att planen förutom tryggheten av naturvärdena även har betydelse med hänsyn till den allmänna efterlevnaden av principerna för planering av stränder. När man beaktar områdets särskilda naturförhållanden och generalplanens bestämmelser om antalet byggplatser samt maximiantalet byggnader, är det inte möjligt att öka byggandet enligt utkastet. I utkastet har man inte motiverat avvikelserna från generalplanen och dess centrala principer. Att AO-reserveringen i generalplanen delvis hör till planeringsområdet har ingen betydelse som motivering eftersom maximiantalet byggplatser i generalplanens AO-område redan har genomförts.	Planbeskrivningen korrigeras beträffande utdraget ur generalplanen I den gällande strandgeneralplanen för Västanfjärd har planeringsområdet anvisats som ett område för fritidsbostäder (RA), ett område för egna hemshus (AO), ett jord- och skogsbruksområde (MT) och ett vattenområde (W). I beskrivningen av strandgeneralplanen konstateras att dimensioneringen grundar sig på dimensioneringen i den generalplan som är i kraft vid tidpunkten för utarbetandet av strandgeneralplanen, och att strandgeneralplanen styr strandbyggandet i området i enlighet med reserveringarna på plankartan. I beskrivningen sägs vidare att antalet byggplatser per fastighet inte ändras, förutom i de fall där man har observerat en underdimensionering i den gällande strandgeneralplanen. Därtill konstateras att strandgeneralplanen har utarbetats som en plan med rättsverkningar, varvid bygglov för fritidshus och bostadshus kan beviljas direkt utifrån strandgeneralplanen och att områdesreserveringarna och bestämmelserna i en plan med rättsverkningar är bindande. I fråga om den fria strandlinjen konstateras i beskrivningen till generalplanen att man strävat att placera områdesreserveringar för nya fritidsbostäder så att det även i framtiden återstår ett tillräckligt stort fritt, sammanhängande område på stränderna även för andra funktioner. Dessutom konstateras att strävan att bevara

Utlåtande - Lausunto	Plankonsultens bemötande - Kaavan laatijan vastine
I planeringsområdet finns ett kalkberg som i strandgeneralplanen har anvisats som en del av ett område som ska skyddas. I beskrivningen av utkastet till stranddetaljplan konstateras följande om kalkbergsområdet: "I stranddetaljplanen har man strävat efter att hålla området fritt från byggande och byggnadsytan för byggplatsen har placerats så att byggandet medför så lite olägenheter som möjligt för objektet." Byggnadsytan i planutkastet har dock ritats mycket stort och byggandets omfattning i kvadratmeter är stort, vilket inte stöder tanken om att bevara området i naturligt tillstånd. Utifrån det terrängbesök som gjordes i området 4.12.2021 finns det kalkbergsvegetation på ett betydligt större område än vad som märkts ut i generalplanen. Det är skäl att utreda noggrannare på vilka ställen vegetationen har bevarats och på vilka ställen den eventuellt skulle kunna återställas. Med det som utgångspunkt kan man planera byggandet mer ingående så att den värdefulla vegetationen bevaras så bra som möjligt. I området finns det också en göl vars bevarande bör säkerställas. Utlåtandet har sammanställts i samarbete med naturvårdsenheten. Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto (10.12.2021): Suunnittelualue on osa yleiskaavan RA-alueita, jossa rakennuspaikkojen enimmäismäärä on kolme. Kaavaselsösten ote yleiskaavasta on syytä korjata siten, että rakennuspaikkojen enimmäismäärä on otteesta luettavissa. Yleiskaavassa suunnittelualueelle on merkitty yksi loma-asunnon rakennuspaikka. Yleiskaavamääräyksen mukaan rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asuinrakennuksen. Kaavaluonnoksessa rakennuspaikalle on osoitettu kaksi lomarakennusta.	den fria strandens omfattning så oförändrad som möjligt har varit den ena dimensioneringsgrunden vid planändringen och utgångspunkten för justeringen och omplaceringen av områdesreserveringarna. Därmed har bevarandet av en ett från byggande fritt, sammanhängande strandområde anvisats redan vid dimensioneringen av generalplanen och avgjorts i samband med utarbetandet av generalplanen. I den nu aktuella stranddetaljplanen är den anvisade totala byggrätten, 280 vy-m², förhållandevis liten i jämförelse med byggrätten som anvisats i generalplanen för AO-byggplatserna, 380 vy-m², och rätt så måttfull med beaktande av byggrätten 200 vy-m² som anvisats för RA-byggplatser i generalplanen och med byggrätten 240 vy-m² som tillåts för fritidsbebyggelse i kommunens byggnadsordning. Därmed kan den byggrätt för fritidshus som anvisats i stranddetaljplanen anses iakta den genomsnittliga totala byggrätten på en byggplats för fritidshus i genomsnitt, även om det enligt planen är möjligt att bygga två fritidshus på byggplatsen. Stranddetaljplanen iaktar målen i den gällande stranddelgeneralplanen. Över naturtyperna och vegetationen i planeringsområdet, inbegripet kalkbergsområdet och gölen, har en inventering utarbetats 27.9.2022 och resultaten av den beaktas i planförslagsskedet. Kalkbergsområdet kommer i planförslaget att anvisas med tillhöriga beteckningar och bestämmelser. Kaavaselsösta korjataan yleiskaavaotteeseen liittyen. Suunnittelualue on voimassa olevassa Västanfjärdin rantayleiskaavassa osoitettu loma-asuntojen alueeksi

Utlåtande - Lausunto	Plankonsultens bemötande - Kaavan laatijan vastine
Kun huomioidaan muut luonnoksessa sallitut rakennukset, mahdollistaisi ranta-asemakaava käytännössä toisen omantaraisen lomarakennuspaikan muodostamisen, jolloin rakennuspaikkoja on kaksi, eikä suunnittelualueelle jää lainkaan rakentamisesta vapaata rantaa. ELY-keskus katsoo, että kaavalla on merkitystä luonnonarvojen turvaamisen lisäksi yleisen rantojen suunnittelun periaatteiden noudattamisen kannalta. Kun otetaan huomioon alueen erityiset luonnonolot ja yleiskaavan määräykset rakennuspaikkojen lukumäärästä sekä rakennusten enimmäismäärästä, ei luonnoksen mukainen rakentamisen lisääminen ole mahdollista. Luonnoksessa ei ole perusteltu yleiskaavasta ja sen keskeisistä periaatteista poikkeamista. Yleiskaavan AO-varauksen kuulumisella osittain suunnittelualueeseen ei ole perusteluna merkitystä, koska yleiskaavan AO-alueen rakennuspaikkojen enimmäismäärä on jo toteutunut. Suunnittelualueella sijaitsee rantayleiskaavassa suojeltavaksi alueen osaksi osoitettu kalkkikallio. Ranta-asemakaavaluonnoksen kaavaselostuksessa todetaan kalkkikallioalueeseen liittyen: "Alue on pyritty jättämään ranta-asemakaavassa rakentamisesta vapaaksi alueeksi, ja rakennuspaikan rakennusala on sijoitettu niin, että rakentamisesta olisi mahdollisimman vähän haittaa kohteelle." Kaavaluonnoksen rakennusala on kuitenkin piirretty hyvin laajaksi ja kaavaluonnoksessa rakentamisen neliömäärä on suuri, mikä ei tue alueen säilymistä luonnonmukaisena. Suunnittelualueella on 4.12.2021 tehdyn maastokäynnin perusteella kalkkikalliokasvillisuutta yleiskaavaan merkittyä rajausta huomattavasti laajemmalla alalla. Alueella on syytä selvittää tarkemmin, millä kohdin kasvillisuus on säilynyt ja mihin sitä voitaisiin mahdollisesti palauttaa. Siltä	(RA), omakotitalojen alueeksi (AO), maa- ja metsätalousalueeksi (M) sekä vesialueeksi (W). Rantayleiskaavaselostuksessa todetaan, että rantayleiskaavan mitoitust perustuu rantayleiskaavan laadintahetkellä voimassa olevan yleiskaavan mitoitukseen ja rantayleiskaava ohjaa alueen rantarakentamista kaavakartassa esitettyjen varausten mukaisesti. Selostuksessa lisätään, että kiinteistökohtaisesti rakennuspaikkojen määrää ei muuteta, kuin niissä tapauksissa, että voimassa olevassa rantayleiskaavassa on havaittu alimitoitusta. Lisäksi todetaan, että rantayleiskaava on laadittu oikeusvaikutteisena kaavana, jolloin rakennuslupa loma- ja asuinrakennuksen rakentamiseen voidaan myöntää suoraan rantayleiskaavan perusteella, ja että oikeusvaikutteisen kaavan aluevaraukset ja määräykset ovat sitovia. Vapaan rantaviivan osalta yleiskaavaselostuksessa todetaan, että aluevaraukset uusille loma-asunnoille on pyritty sijoittaman mahdollisuuksien mukaan niin, että tulevaisuudessa rannoille jäisi myös muille toimintoille riittävästi vapaata yhtenäistä aluetta. Lisäksi todetaan, että vapaan rannan määrän pitäminen mahdollisimman ennallaan on ollut kaavamuutoksessa toinen mitoitustperuste sekä aluevarausten tarkistamisen ja uuteen paikkaan sijoittamisen lähtökohta. Näin ollen vapaan yhtenäisen ranta-alueen säilyminen alueella on osoitettu jo yleiskaavan mitoituksessa ja ratkaistu yleiskaavan laadintatyön yhteydessä. Käsillä olevassa ranta-asemakaavassa lomarakennuspaikalle osoitettu kokonaisrakennusoikeus 280 k-m² on verrattain pieni verrattuna yleiskaavassa AO-rakennuspaikoille osoitettuun 380 k-m² ja melko maltillinen, kun otetaan huomioon yleiskaavassa RA-rakennuspaikoille osoitettu enimmäisrakennusoikeus 200 k-m² sekä kunnan rakennusjärjestyksen lomarakentamiseen mahdollistama enimmäisrakennusoikeus 240 k-m². Näin ollen ranta-asemakaavassa osoitetun lomarakennusoikeuden voidaan katsoa noudattavan keskimäärin yhdelle lomarakennuspaikalle osoitettavaa lomarakentamisen kokonaisrakennusoikeutta, vaikka kaavassa rakennuspaikalle mahdollistetaan yhteensä kahden loma-asuinrakennuksen rakentaminen. Ranta-asemakaava noudattaa voimassa olevan rantaosayleiskaavan tavoitteita. Suunnittelualueen luontotyypeistä ja kasvillisuudesta kalkkikallioalue sekä alueella sijaitseva lampi mukaan lukien on laadittu luontoselvitys 27.9.2022, jonka tulokset huomioidaan kaavaehdotusvaiheessa. Kalkkikallioalue tullaan kaavaehdotuksessa osoittamaan asianmukaisin merkinnöin ja -määräyksin.

Utlåtande - Lausunto	Plankonsultens bemötande - Kaavan laatijan vastine
pohjalta voidaan suunnitella rakentaminen niin, että arvokas kasvillisuus mahdollisimman hyvin säilyy. Alueella on myös lampi, jonka säilyminen tulee alueella varmistaa. Lausunto on laadittu yhteistyössä luonnonsuojeluyksikön kanssa.	
Tekniska nämndens utlåtande (19.10.2021): Tekniska nämnden konstaterar som sitt utlåtande att det är möjligt att anvisa en byggplats för fritidsbostäder (RA) på fastigheten 322-528-1-97 Mäntykallio. Målet är att möjliggöra byggande av två fritidsbostäder samt två bastubyggnader på byggplatsen. En total byggrätt på 280 m²-vy eftersträvas. Teknisen lautakunnan lausunto (19.10.2021): Tekninen lautakunta toteaa lausuntonaan, että loma-asuntojen rakennuspaikan (RA) osoittaminen kiinteistölle 322-528-1-97 MÄNTYKALLIO, jossa tavoitteena on mahdollistaa rakennuspaikalle kahden vapaa-ajan asuinrakennuksen sekä kahden saunarakennuksen rakentaminen, on mahdollinen. Tavoitteellinen kokonaisrakennusoikeus on 280 k-m².	Antecknas för kännedom. Merkitään tiedoksi.
Bygg- och miljötillsynsnämndens utlåtande (29.11.2021): I strandgeneralplanen för Västankfjärd finns ett naturskyddsområde (s17) på planeringsområdet. Det är frågan om ett kalkberg. Tanken med den nya planen har varit, att man inte skulle bygga någonting på kalkberget eller alldeles intill kalkberget. Det bästa sättet att förverkliga detta är, att även i Mäntykallio stranddetaljplan skydda kalkbergsområdet. Detta skulle inte förhindra, att man kunde bygga de byggnader man tänkt och att de kan förverkligas genom en ny stranddetaljplan. Enligt nämnden skall naturskyddsområdet, som finns i strandgeneralplanen för Västankfjärd, även finns med i den nya stranddetaljplanen för Mäntykallio. I planbeteckningar och -bestämmelser står det: "Avloppsvattnet från fastigheterna ska hanteras på ett av miljömyndigheterna godkänt sätt." Denna mening skall ersättas med meningen "Avloppsvattnet från fastigheterna ska hanteras på ett av miljöskyddsmyndigheterna godkänt sätt." Enligt planutkastet berör stranddetaljplanen endast fastighet 322-528-1-97 Mäntykallio. Nämnden anser att det inte finns byggrätt på fastighetens norra del, som i strandgeneralplanen anvisats som område för egnahemshus och därmed är det inte möjligt att flytta tilläggsbyggrätt från detta område.	Över naturtyperna och vegetationen inklusive kalkbergsområdet har en inventering utarbetats 27.9.2022. Resultaten från den beaktas i planförslagsskedet. Kalkbergsområdet kommer i planförslaget att anvisas med tillbörliga beteckningar och bestämmelser. Planbestämmelsen om avloppsvatten ändras i enlighet med förslaget i utlåtandet. Se bemötandet av NTM-centralen i Egentliga Finlands utlåtande.

Utlåtande - Lausunto	Plankonsultens bemötande - Kaavan laatijan vastine
Rakennus- ja ympäristövalvontalautakunnan lausunto (29.11.2021): Västanfjärdin rantayleiskaavassa on luonnonsuojelualue (s17) suunnittelualueella. Kyseessä on kalkkikallio. Uuden kaavan ajatuksena on ollut, että kalkkikalliolle tai kalkkikallion läheisyyteen ei rakenneta mitään. Paras tapa toteuttaa tämä jatkossakin on, että myös Mäntykallion ranta-asemakaavassa suojellaan kalkkikallio. Tämä ei estäisi sitä, että voitaisiin rakentaa ne rakennukset, jotka on ajateltu ja että ne voidaan toteuttaa uudella ranta-asemakaavalla. Lautakunta katsoo, että luonnonsuojelualue, joka on Västanfjärdin rantayleiskaavassa, pitää myös olla mukana uudessa Mäntykallion ranta-asemakaavassa. Kohdassa kaavamerkinnot ja -määräykset lukee: "Kiinteistöjen jätevesikäsittely on hoidettava ympäristöviranomaisten hyväksymällä tavalla." Tämä lause on korvattava lauseella "Kiinteistöjen jätevesikäsittely on hoidettava ympäristönsuojeluviranomaisten hyväksymällä tavalla." Kaavaluonnoksen mukaan ranta-asemakaava käsittää ai-noastaan kiinteistön 322-528-1-97 Mäntykallio. Lautakunta katsoo, että kiinteistön pohjoisosassa, joka rantayleiskaavassa on osoitettu omakotitalojen alueeksi, ei ole rakennusoikeutta, eikä tältä alueelta näin ollen ole mahdollista siirtää lisärakennusoikeutta.	Suunnittelualueen luontotyypeistä ja kasvillisuudesta kalkkikallioalue mukaan lukien on laadittu luontoselvitys 27.9.2022, jonka tulokset huomioidaan kaavaehdotusvaiheessa. Kalkkikallioalue tullaan kaavaehdotuksessa osoittamaan asianmukaisin merkinnöin ja -määräyksin. Jätevesienkäsittelyä koskeva kaavamääräys muutetaan lausunnossa ehdotetun mukaiseksi. Kts. vastine Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausuntoon.

Åbo 30.11.2022, Turussa 30.11.2022

Nosto Consulting Oy



Pasi Lappalainen
dipl.ing / dipl.ins.