

VASTINE

KUSTAVIN KUNTA

HIRVINIEMEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

Hirviniemen ranta-asemakaavan muutos ja laajennus on ollut kaavaehdotuksena nähtävillä 15.11.2022 – 15.12.2022. Kaavaehdotuksesta ei saatu muistutuksia osallisilta. Kaavaehdotuksesta saatiin yksi lausunto. Kaavan laatijana olen tehnyt lausuntoon vastineen.

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto (21.12.2022): Rakentamisen vaikutus luontoon Rakennuspaikkakohtaisen rakennusoikeuden korottamisen vaikutukset on tärkeää arvioida erityisesti sen vuoksi, että kaava-alue on luonnoltaan arvokas. Vapaa-ajanrakennuksen kerrosala saa kaavaehdotuksessa olla 120 k-m², kun rakennusjärjestyksen mukainen enimmäiskerrosala on 100 k-m². Poikkeaminen rakennusjärjestyksestä on hyvä perustella. Luontoselvityksessä kuviosta 1, joka kattaa suurimman osan suunnittelualueesta, kerrotaan: "Kuvio on luontotyyppien uhanalaisuusarvioinnissa käytetyssä luokituksessa rannikon kuivan kankaan männikköä, joka on erittäin uhanalainen luontotyyppi." Selvityksessä suositellaan: "Kuvion puusto olisi rakennuspaikkojen ulkopuolella hyvä jättää mahdollisimman laajalti kehittymään luonnontilassa. Myös rakennuspaikoilla on suositeltavaa säilyttää mahdollisimman paljon alkuperäistä puustoa." Kaava-alueen luonnon säilyminen mahdollisimman koskemattomana tukee paitsi tavoitteita luonnon monimuotoisuuden säilyttämiseksi myös ilmastomuutoksen hillintää ja siihen sopeutumista sekä alueen viihtyisyyttä. Merkin M sijaan on syytä käyttää merkintää MY, maa- ja	Kaava-alueen luonnoltaan arvokkaille maa- ja metsätalousalueille ei ole osoitettu kaavassa rakennusoikeutta. Kaavan yleisissä määräyksissä on määrätty esimerkiksi rakennuspaikkojen rakentamattoman osan hoitamisesta luonnonvaraisena ja rakennuspaikoilla on myös säilytettävä maiseman kannalta merkittävä puusto. Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä ei saa suorittaa ilman kunnan rakennusvalvontaviranomaisen myöntämää maisematyölupaa. Osoitetuilla määräyksillä on pyritty alueen säilymiseen mahdollisimman luonnonvaraisena myös rakennuspaikoilla. Rakennuspaikkakohtaista rakennusoikeutta on lisätty 45 k-m², eikä rakennusoikeuden maltillisella korottamisella ole nähty merkittävää vaikutusta alueen luonnon säilymisen kannalta. Rakennusjärjestys ohjaa asemakaava-alueen ulkopuolista rakentamista. Rakennusjärjestyksellä ei ole lain mukaan sitovaa oikeusvaikutusta ranta-asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa. Kustavin kunnassa on viime vuosina ranta-asemakaavoja laadittaessa käytetty yleisesti 120 k-m²:n rakennusoikeutta vapaa-ajan asuinrakennuksille. Maa- ja metsätalousalueille ei ole osoitettu kaavassa rakennusoikeutta, ja kaavan yleisissä määräyksissä on annettu määräyksiä rakennuspaikkojen rakentamattomien osien säilymisestä luonnonvaraisena sekä maisematyöluvasta. Kaavakartalla osoitetun luo-1 määräyksen on katsottu turvaavan isovarpurämeen alueen säilymisen luonnontilaisena. M-merkinnän muuttamiselle ei ole nähty tarvetta kaavamuutoksessa.

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Rakennuspaikoilla rakennusten sijoittaminen ja pihan toiminnot kannattaa suunnitella niin, että maastoa jää mahdollisimman paljon luonnontilaan. Luonnon säilymistä voidaan varmistaa esimerkiksi rajaamalla rakennusaloja, rajoittamalla terrassien rakentamista ja osoittamalla alueet, joilla luonnonkasvillisuus säilytetään. Luonnonsuojelu Kaavaehdotuksessa isovarpuräme on luontoselvityksen suosituksen mukaisesti määrätty säilytettäväksi luonnontilaisena. RA-kortteli on kuitenkin rajattu hiukan rämeen alueelle ja rakennusala aivan kiinni luo-rajaukseen. Ajoyhteys kulkee rämeen vieressä. Rämeelle voi aiheutua haittaa lähellä tapahtuvasta kaivamisesta ja rakentamisesta. Kaavassa kannattaa rajauksin ja määräyksin varmistaa, että rämeen puustoa ja vesitasetta ei vahingoiteta. Rakennusala on hyvä pienentää niin, että rämeen puoleinen osa korttelista jää luonnontilaan. Rakentamiskorkeus Rakentamiskorkeutta koskevaa kaavamääräystä on hyvä tarkentaa. Alin suositeltava rakentamiskorkeus on korkeustaso, jonka alapuolelle ei tulisi sijoittaa kastuessaan vaurioituvia tai vaurioita aiheuttavia rakenteita. Tulvakorkeuden lisäksi alin suositeltava rakentamiskorkeus riippuu rakennuksen käyttötarkoituksesta ja rakennustavasta sekä vesistön ominaispiirteistä johtuvasta lisäkorkeudesta ja mahdollisesta aaltojen vaikutuksesta. Alimman suositeltavan rakentamiskorkeuden lisäksi on huomioitava rakennuspaikkakohtainen aaltoiluvara ja tuulen aiheuttama paikallinen kallistus. Lausunto on laadittu yhteistyössä luonnonsuojeluyksikön kanssa.	Alueen säilymiseen mahdollisimman luonnonvaraisena on ohjattu kaavan yleisissä määräyksissä osoittamalla määräyksiä esimerkiksi rakennuspaikan rakentamattoman osan hoitamisesta luonnonvaraisena. Ranta-asema-kaava-alueella on myös voimassa maisematyö lupa. Itäpuolen RA-korttelin ohjeellinen ajoyhteys, korttelirajaus sekä rakennusalarajaus on esitetty kaavakartalla voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisesti. Alueella sijaitsee jo toteutunutta rakentamista, ja myös osoitettu ajoyhteys on olemassa oleva. Tästä syystä myös isovarpurämeen aluerajaus kulkee tien suuntaisesti. RA-korttelin 15 rakennusalarajaus siirretään saadun lausunnon perusteella ennen hyväksymiskäsittelyä kulkemaan 4 metriä luo-1 alueen eteläpuolella rämeen luonnontilan turvaamiseksi. Rakentamiskorkeutta koskeva määräys muutetaan ennen hyväksymiskäsittelyä muotoon "Rakennukset on perustettava siten, että kosteudelle arat rakenteet ovat vähintään korkeustasossa +2,20 m (korkeusjärjestelmä N2000)."

Turussa 23.12.2022

Nosto Consulting Oy


Pasi Lappalainen
dipl.ins.