

BEMÖTANDE - VASTINE

KIMITOÖNS KOMMUN
STRANDETALJPLAN FÖR KÄPÄLÄMÄKI

Stranddetaljplanen för Kärpälämäki har varit offentligt framlagd i form av ett planutkast 27.10–26.11.2022. Inga åsikter om utkastet inkom från intressenterna. Om planutkastet inkom två utlåtanden. I egenskap av planens utarbetare har jag bemött dessa utlåtanden.

KEMIÖNSAAREN KUNTA
KÄPÄLÄMÄEN RANTA-ASEMAKAAVA

Kärpälämäen ranta-asemakaava on ollut luonnoksena nähtävillä 27.10.–26.11.2022. Kaavaluonnoksesta ei saatu yhtään mielipidettä osallisilta. Kaavaluonnoksesta saatiin kaksi lausuntoa. Kaavan laatijana olen tehnyt lausuntoihin vastineen.

Utlåtande – Lausunto	Plankonsultens bemötande – Kaavan laatijan vastine
NTM-centralen i Egentliga Finland (17.1.2023): NTM-centralen konstaterar att anvisandet av fem byggplatser strider mot generalplanen. I planeringsområdet finns ingen fritt tillgänglig strand. Ingen moderfastighetsutredning har gjorts. Om man vill höja dimensioneringen borde planområdet utvidgas och motiveringar ges för ökningen i antalet byggplatser. Det befintliga byggnadsbeståndet och byggloven för det borde utredas. I planen vore det bra att med bestämmelser styra nybyggandet så att det anpassas till den byggda kulturmiljön. Särskilt beträffande byggande i näromgivningen kring det gamla driftcentrumet borde uppmärksamhet fästas vid byggnadernas storlek, skala, stomdjup, takvinkel, byggmaterial och öppningar i fasaden samt byggnadernas placering, gårdsområdets funktioner och vegetation. Planens konsekvenser för dämpandet av och anpassningen till klimatförändringen och för främjandet av den biolo-	Grunderna till avvikelsen från generalplanen har behandlats i planbeskrivningen. Andelen fri strand i det anvisade jord- och skogsbruksområdet motsvarar minst den omfattning som anvisats i generalplanen. Byggplatserna i planeringsområdet har anvisats följande efter de befintliga byggnaderna och på varje byggplats har byggnader redan uppförts. Alla byggplatserna har varit bebyggda redan innan Kimito stranddelgeneralplan trädde i kraft 2005. Byggnadsbeståndet på planeringsområdet har redogjorts för i planbeskrivningen. Byggnadstillsynsmyndigheten i Kimitoöns kommun ansvarar för bygglovssituationen i området. I planen ges bestämmelser bl.a. om att byggnaderna beträffande färgsättning, fasadmaterial och proportioner ska anpassas till skärgårdslandskapet. Dessutom ska de obebyggda delarna av byggplatserna vårdas i naturligt tillstånd och trädbestånd som är betydande för landskapet ska bevaras på byggplatserna. Inför planförslagsskedet läggs en beteckning till vid det gamla driftcentrumet om ett lokalt betydande gårdsområde som bör bevaras. Nya byggnader och reparations- och ändringsåtgärder som utförs på byggnaderna samt övriga åtgärder som berör miljön ska utföras så att gårdsområdets landskapsmässiga framtoning bevaras. Konsekvensbedömningen i planbeskrivningen kompletteras i fråga om klimat och natur före planförslagsskedet.

Utlåtande – Lausunto	Plankonsultens bemötande – Kaavan laatijan vastine
giska mångfalden bör bedömas. Konsekvenserna för naturen kan bedömas i sin helhet först när naturinventeringen står till förfogande. Planeringslösningen bör efter behov ändras så att den så väl som möjligt främjar de mål och förbindelser som hör samman med klimatförändringen och den biologiska mångfalden. De lägsta tillåtna bygghöjderna bör läggas fram i planen enligt gällande rekommendationer. Byggnadsytorna bör avgränsas till en tillräcklig höjd. Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto (17.1.2023): ELY-keskus toteaa, että viiden rakennuspaikan osoittaminen kaavaan on yleiskaavan vastaista. Suunnittelualueella ei ole lainkaan vapaasti käytettävää rantaa. Emätilaselvitystä ei ole tehty. Mikäli mitoitus halutaan nostaa, olisi kaava-aluetta laajennettava ja rakennuspaikkojen lisäämiselle löydetty perustelut. Olemassa oleva rakennuskanta ja sen lupatilanne tulisi selvittää. Kaavassa olisi hyvä määräyksillä ohjata uudisrakentamisen sopeutumista rakennettuun kulttuuriympäristöön. Erityisesti rakennettaessa vanhan talouskeskuksen lähiympäristöön olisi kiinnitettävä huomiota rakennusten kokoon, mittasuhteisiin, runkosyvyyteen, kattokulmaan, rakennusmateriaaleihin ja aukotukseen sekä rakennusten sijoitteluun, pihapiirin toimintoihin ja kasvillisuuteen. Kaavan vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen sekä luonnon monimuotoisuuden edistämiseen tulee arvioida. Luontovaikutukset voidaan kunnolla arvioida vasta, kun luontoselvitys on käytettävissä. Kaavaratkaisua tulee tarpeen mukaan muuttaa niin, että se mahdollisimman hyvin osaltaan edistää ilmastonmuutoksen ja luonnon monimuotoisuuteen liittyviä tavoitteita ja sitoumuksia. Alimmat sallitut rakentamiskorkeudet tulee esittää kaavassa nykyisten suositusten mukaisina. Rakennusalat pitää rajata riittävän korkealle.	Inför planförslaget utökas plankartan med bestämmelsen "Den lägsta rekommenderade bygghöjden är 2,50 m ovanför medelvattenståndet. Den lägsta rekommenderade bygghöjden är den höjdnivå under vilken konstruktioner som skadas av fukt inte bör placeras." Yleiskaavasta poikkeamista on perusteltu kaavaselostuksessa. Suunnittelualueelle osoitettu maa- ja metsätalousalueen vapaan rannan osuus vastaa vähintäänkin yleiskaavassa alueelle osoitettua määrää. Suunnittelualueen rakennuspaikat on osoitettu alueelle toteutunutta rakentamista mukaillen, ja jokaisella rakennuspaikalla sijaitsee jo olemassa olevaa rakennuskantaa. Kaikki rakennuspaikat ovat olleet myös rakentuneita jo ennen Kemiön rantaosayleiskaavan voimaantuloa 2005. Suunnittelualueen rakennuskanta on kuvattu kaavaselostuksessa. Suunnittelualueen rakennusten lupatilanteesta vastaa Kemiönsaaren kunnan rakennusvalvontaviranomainen. Kaavassa on annettu määräyksiä mm. rakennusten sopeutumisesta saaristomaisemaan väriykseltään, julkisivumateriaaleiltaan ja mittasuhteiltaan. Lisäksi rakennuspaikkojen rakentamattomat osat on hoidettava luonnonvaraisena ja rakennuspaikoilla on säilytettävä maiseman kannalta merkittävä puusto. Vanhan talouskeskuksen alueelle lisätään kaavakartalle ennen kaavaehdotusvaihetta merkintä paikallisesti merkittävästä pihapiiristä, joka tulee säilyttää. Uudisrakentaminen ja rakennuksissa suoritettavat korjaus- ja muutostyömenpiteet sekä muut ympäristöön kohdistuvat toimenpiteet tulee toteuttaa siten, että pihapiirin maisemallinen ilme säilyy. Kaavaselostuksen vaikutusten arviointia täydennetään ilmaston sekä luontovaikutusten osalta ennen kaavaehdotusvaihetta. Kaavakartalle lisätään ennen ehdotusvaihetta määräys "Alin suositeltava rakennuskorkeus on 2,50 m keskivedenkorkeuden yläpuolella. Alin suositeltava rakentamiskorkeus on korkeustaso, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessa vaurioituvia rakenteita."

Utlåtande – Lausunto	Plankonsultens bemötande – Kaavan laatijan vastine
Bygg- och miljötillsynsnämndens utlåtande (28.11.2022): I planbeskrivningen saknas information om hur man tänker behandla det avloppsvatten och avfall som uppstår på fastigheterna. Information om hur avloppsvattenhanteringen och avfallshanteringen skall skötas bör finnas med i planbeskrivningen och i planens allmänna bestämmelser. Förslagsvis kan man använda meningarna: "Avloppsvatten från fastigheterna ska hanteras på ett av miljöskyddsmyndigheten godkänt sätt." och "Komposterbart material får komposteras på fastigheten. Fastigheterna skall vara anslutna till kommunalt anordnad avfallshanteringsystem." En naturinventering har gjorts under våren och sommaren 2022, men ännu finns materialet inte med i planutkastskedet, utan man skriver att naturinventeringsresultaten beaktas sedan i planförslaget. På grund av detta kan miljötillsynen inte ta ställning till naturinventeringsresultaten i förhållande till planen i detta skede (planutkast). Naturinventeringen bör bifogas som en del av handlingarna. Av praktiska skäl rekommenderar byggnadstillsynen att det totala antalet byggnader på RA byggplatserna begränsas, i stället för antalet ekonomibyggnader. Ur byggnadstillsynens synpunkt finns det inget annat att anmärka över planutkastet. Rakennus- ja ympäristövalvontalautakunnan lausunto (28.11.2022): Kaavaselostuksessa puuttuu tieto siitä, miten kiinteistöllä syntyviä jätevesiä ja jätteitä aiotaan käsitellä. Tieto siitä, miten jätevesien käsittely ja jätteenkäsittely tulee hoitaa, täytyy olla kaavaselostuksessa ja kaavan yleisissä määräyksissä. Esimerkiksi voi käyttää lauseita: "Kiinteistöjen jätevesikäsittely on hoidettava ympäristönsuojeluviranomaisen hyväksymällä tavalla." ja "Kompostikelpoinen materiaali voidaan kompostoida kiinteistöllä. Kiinteistöjen on liitettävä kunnan järjestämään jätehuoltojärjestelmään." Luontoselvitys on tehty kevään ja kesän 2022 aikana, mutta aineisto ei ole vielä mukana kaavaluonnosvaiheessa, vaan kirjoitetaan, että luontoselvityksen tulokset huomioidaan sitten kaavaehdotusvaiheessa. Tästä syystä ympäristövalvonta ei voi ottaa kantaa luontoselvityksen tuloksiin suhteessa kaavaan tässä vaiheessa (kaavaluonnos). Luontoselvitys täytyy liittää osaksi asiakirjoja. Käytännön syistä rakennusvalvonta suosittelee, että RA rakennuspaikkojen rakennusten kokonaismäärää rajoitetaan talousrakennusten määrän sijaan. Rakennusvalvonnan näkökannalta ei ole muuta huomautettavaa kaavaluonnoksesta.	En bestämmelse om hantering av avfall och avloppsvatten läggs till på plankartan inför förslagsskedet Den naturinventering som färdigställdes 7.1.2023 läggs till som bilaga till planbeskrivningen inför planförslagsskedet. Antecknas för kännedom. Kaavakartalle lisätään ennen ehdotusvaihetta määräys jätteiden sekä jätevesien käsittelystä. 7.1.2023 valmistunut luontoselvitys lisätään selostuksen liitteeksi ennen kaavaehdotusvaihetta. Merkitään tiedoksi.

Åbo – Turku 1.2.2023

Nosto Consulting Oy

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

Pasi Lappalainen
dipl.ing. – dipl.ins.