

VASTINE

KEMIÖNSAAREN KUNTA
SANTASAAREN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS 3

Santasaaren ranta-asemakaavan muutos ja laajennus 3 on ollut luonnoksena nähtävillä 28.1. – 27.2.2021. Kaavaluonnoksesta saatiin yksi mielipide osallisilta. Kaavaluonnoksesta on saatu yhteensä kaksi (2) lausuntoa. Kaavan laatijana olen tehnyt lausuntoihin ja mielipiteeseen vastineen.

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
<p>Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto (15.3.2021)</p> <p>Rakentamiskorkeus</p> <p>Kaavaselostuksessa ei ole mainittu alinta suositeltavaa rakentamiskorkeutta. Alin suositeltava rakentamiskorkeus on korkeustaso, jonka alapuolelle ei tulisi sijoittaa kastussa vaurioituvia rakenteita. Tulvakorkeuden lisäksi alin suositeltava rakentamiskorkeus riippuu rakennuksen käyttötarkoituksesta ja rakennustavasta sekä vesistön ominaispiirteistä johtuvasta lisäkorkeudesta ja mahdollisesta aaltojen vaikutuksesta. Alin suositeltava rakentamiskorkeus meren rannikolla Kemiönsaarella on +2,45 N2000-järjestelmässä. Lisäksi on huomioitava rakennuspaikka-kohtainen aaltoiluvara ja matalissa lahtien pohjukoissa tuulen aiheuttama paikallinen kallistus.</p> <p>Mitoitus</p> <p>Kiinteistön Leppäranta emäkiinteistön Mäkiranta toteutunut rakennusoikeus on kaavaselostuksen mukaan noin 7,5 loma-asuntoyksikköä kilometriä kohti. Emäkiinteistön rantojen rakentamaton osuus on alavaa. huonoa rantaviivaa, jonka vuoksi on sovellettava maakuntakaavassa osoitettua alemmaa mitoitusta. Vapaan rannan osuus kiinteistöllä on riittämätön rakennuspaikkojen lisäämiseen ja voimassa olevassa kaavassa ratkaistun mitoituksen muuttamiseen. Perusteluna uudelle rakennuspaikalle rantaan ei voida käyttää ranta-alueen ulkopuolella olevan palstan rakennusoikeuden (m²) siirtämistä. Edellä mainitut lähtökohdat eivät anna edellytyksiä uudelle rakennuspaikalle.</p> <p>Luonto</p> <p>Lausuntoaineistossa ei ole mukana luontoarvojen inventointitietoja. Luontovaikutuksiin ei tässä vaiheessa voida ottaa kantaa.</p>	<p>Kemiönsaaren rakennusjärjestyksen mukainen alin rakentamiskorkeus asuinrakennukselle on 2,5 m keskiveden korkeudesta. Saunarakennuksen saa rakentaa lähemmäs rantaviivaa, kunhan saunan jätevedet voidaan hyväksytyllä tavalla johtaa ja käsitellä.</p> <p>Kaavaselostuksen emätilaselvitystä täydennetään kaavaehdotusvaiheessa. Täydennyksessä tullaan toteamaan, että emätilan 243-486-1-12 MÄKIKIRINTA alueella on käyttämätöntä rakennusoikeutta noin 3,0 lay ennen ranta-asemakaavamuutoksen laadintaa, kun käytetään mitoitusta 10 lay/km. Ranta-asemakaavassa tai ranta-asemakaavan muutoksessa ei ole erityistä perustetta käyttää tätä pienempää mitoitusta maanomistajien tasapuolisen kohtelun takaamiseksi.</p> <p>Toisin sanoen rakennuspaikan muodostuminen ei perustu yksinomaan siihen, että ranta-alueen ulkopuolella olevan palstan rakennusoikeutta vähennetään.</p> <p>Suunnittelualueelta on laadittu kattava luontoselvitys keväällä/kesällä 2021, jonka tulokset huomioidaan kaavaehdotusvaiheessa.</p>

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
<p>Rakennus- ja ympäristövalvontalautakunnan lausunto (8.3.2021):</p> <p>Ympäristövalvonta</p> <p>Inventoinnissa havaittiin, että sisämaan palstan (palsta 1) arvokkain osa on vanha sorakuoppa, jossa kasvoi inventoinnin mukaan paljon uhanalaista ojakaalia, ja joka on luokiteltu ryhmään Uhanalaiset lajit. Tämä on huomioitava kaavoituksessa siten, että lajia ja sen kasvuympäristöä pitää suojella niin, että lajin säilyminen alueella voidaan taata.</p> <p>Tarkemman luontoselvityksen/inventoinnin yhteydessä on varmistettava, että jos kaava-alueella sijaitsee rauhoitettuja, uhanalaisia tai suojeltavia lajeja (esim. viitasammakko), ne tulee huomioida kaavoituksessa.</p> <p>Rakennusvalvonta</p> <p>Rakennusvalvonnan näkökannalta ei ole mitään huomautettavaa kaavaluonnoksesta.</p>	<p>Suunnittelualueelta on laadittu kattava luontoselvitys keväällä/kesällä 2021, jonka tulokset huomioidaan kaavaehdotusvaiheessa.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p>
<p>Mielipide A (23.2.2021):</p> <p>Esitämme naapurikiinteistön omistajina, että vastustamme kaavahanketta. Hankkiessamme oman kiinteistömme, suunnittelualueen rantatontti oli kaavoitettu maa- ja metsätalouskäyttöön eikä siihen rakennettaisi mitään. Lisäksi kunta oli estänyt edellisen omistajan aiheet vene-sataman rakentamiseen ranta-alueelle. Uskomme, että kaavamuutos toteutuessaan vaikuttaa haitallisesti kiinteistömme jälleenmyyntiarvoon ja houkuttelevuuteen.</p>	<p>Suunnittelualueen kiinteistöt ovat yksityisomistuksessa. Kiinteistön maanomistajalla on oikeus omistamalleen maa-alueelle laadituttaa ranta-asemakaava tai ranta-asemakaavan muutos alueen maankäytön osoittamiseksi. Jokaisella maanomistajalla on erilaiset intressit omien maa-alueidensa käyttöön liittyen ja mahdollisuus muuttaa alueella voimassa olevaa kaavaa. Ranta-asemakaavassa ei ole mahdollista ottaa kantaa sellaisiin asioihin, kuin kaava-alueen viereisten kiinteistöjen hinnan- tai arvonmuodostuminen tulevaisuudessa.</p>

Turussa 7.12.2022

Nosto Consulting Oy


Pasi Lappalainen
dipl.ins.