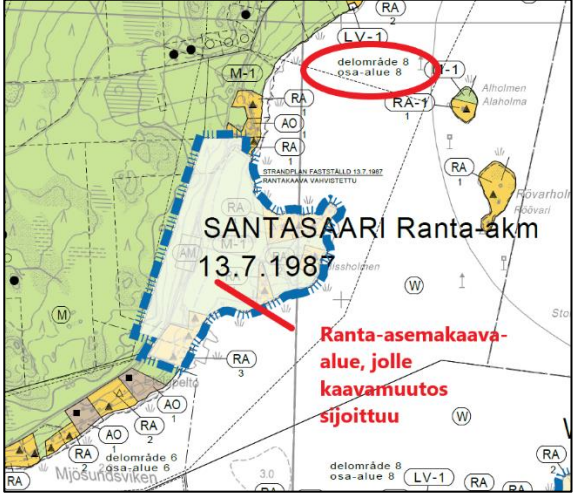


VASTINE

KEMIÖNSAAREN KUNTA
SANTASAAREN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS 3

Santasaaren ranta-asemakaavan muutos ja laajennus 3 on ollut ehdotuksena nähtävillä 2.2. – 3.3.2023. Kaavaehdotuksesta saatiin kaksi muistutusta osallisilta sekä Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto. Kaavan laatijana olen tehnyt muistutuksiin ja lausuntoon vastineet.

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
<p>Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto (3.4.2023)</p> <p>Mitoitus ja vapaan rannan säilyminen</p> <p>ELY-keskus on luonnosvaiheessa lausunut, että luonnosvaiheessa esitetyle yhdelle uudelle rantarakennuspaikalle ei ole olosuhteiden perusteella edellytyksiä mm. rannan laadun ja vapaan rannan vähäisen määrän takia ja että ranta-alueen ulkopuolelta siirrettävää rakennusoikeutta ei voi käyttää perusteena uudelle rakennuspaikalle rantaan. Vastineessa todetaan, että emätilan alueella on käyttämättöntä rantarakennusoikeutta noin 3 loma-asuntoyksikköä. Ehdotuksessa on kaavaselostuksen mukaan käytetty mitoitusta 10 lay/km. ELY-keskus toteaa, että näyttää kuitenkin siltä, että 40 %:n vapaan rannan määrä ei ehdotuksessa toteudu. ELY-keskus kannattaa luonnosvaiheessa lausutun mukaisesti alemman mitoituksen käyttöä vapaan rannan riittävyyden varmistamiseksi.</p>	<p>Suunnittelualan kiinteistöillä 322-486-1-243, 322-486-1-239 ja 322-486-1-247, joita käsillä oleva ranta-asemakaavan muutos koskee, ei pääosin ole voimassa yleiskaavaa, vaikka kiinteistön 322-486-1-239 itäosa on Kemiön rantayleiskaavassa osoitettu osittain maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi. Suunnittelualan sisämaan palsta kiinteistöllä 322-486-1-209 on yleiskaavan mukaista M-alueita, johon on osoitettu ohjeellinen uuden loma-asunnon sijainti, mutta joka ei ole mukana rantavyöhykkeen mitoitussivuissa. Suunnittelualueella ranta-asemakaavan muutosta ja loma-asutuksen mitoitusta ohjaa näin ollen voimassa oleva maakuntakaava, jossa suunnitteluala kuuluu loma-asutuksen mitoituksen osa-alueeseen 1, eli 7-10 lay/km ja 40 % vapaata rantaa.</p> <p>Maakuntakaavan sekä osalla suunnittelualuetta voimassa olevan Kemiön rantayleiskaavan loma-asutuksen mitoitussuhteet pohjautuvat aikaisempaan seutukaavaan. Kemiön rantayleiskaavassa (joka ei ole voimassa suunnittelualan ranta-alueelle kuin pieneltä osin kiinteistön 322-486-1-239 itäosassa) on osoitettu osa-alueita, jotka osoittavat vanhan seutukaavan loma-asutuksen mitoitussuhteet. Käsillä oleva kaavamuutosalue sijoittuu seutukaavan mukaiselle osa-alueelle 8, joka käy ilmi rantayleiskaavakartalta. Yleiskaavaselostuksessa todetaan, että osa-alueella 8 käytetään mitoitusta A eli 7-10 lay/km:</p>

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
	 <p>delområde 9 osa-alue 9</p> <p>SEUTUKAAVAN MITOITUSALUEEN RAJA, ALUEEN NUMERO.</p> <p>Lisäksi Santasaaren alueella aikaisemmin laadituissa ranta-asemakaavoissa Santasaaren ranta-asemakaavan muutos 2 (Meri-Marttila, hyväksytty 28.6.2021) ja Santasaaren ranta-asemakaavan muutos (Meri-Lieto, hyväksytty 9.12.2014) on käytetty maakuntakaavan mitoituksen ylähaarukkaa 10 lay/km.</p> <p>Suunnittelualueen emätilan 243-486-1-12 MÄKIRINTA alueella, jossa mitoitusrantaviivaa on 1 200 metriä, toteutunut rakennusoikeus ennen kaavamuutoksen laadintaa on 9 lay (loma-asuntoyksikköä). Tämä tarkoittaa mitoitusta noin 7,5 lay/km (loma-asuntoyksikköä / ranta-km). Kun käytetään maakuntakaavan mahdollistamaa mitoitusta 10 lay/km, voidaan todeta, että emätilan alueella on käyttämätöntä rakennusoikeutta noin 3,0 lay. Toisin sanoen voimassa olevan ranta-asemakaavan alueelle on jäljellä laskennallista lomarakennusoikeutta 3 lay/km myös ilman sisämaan palstalle yleiskaavassa osoitetun rakennusoikeuden siirtämistä ranta-asemakaavan muutosalueelle.</p> <p>Ranta-asemakaavassa tai ranta-asemakaavan muutoksessa ei ole erityistä perustetta käyttää edellistä pienempää mitoitusta maanomistajien tasapuolisen kohtelun takaamiseksi. Kaavamuutuskortteleissa 8 ja 9 RA-1-rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeutta vähennetään 240 k-m² → 200 k-m² vastaamaan 9.12.2014 hyväksytyssä Santasaaren ranta-asemakaavan muutoksessa (SANTASAARI - GRÄNGNÄSIN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS) RA-rakennuspaikoille osoitettua lomarakennusoikeutta (200 k-m²).</p> <p>Ranta-asemakaavan muutoksessa osoitetut kaksi omarantaista lomarakennuspaikkaa varaavat rantaviivaa yhteensä hieman yli 100 metriä, minkä vaikutusta vapaan rannan määrään voidaan todellisuudessa pitää melko vähäisenä. Lisäksi kaavamuutoksessa korttelin 8 lomarakennuspaikka sijoittuu kahden kiinteistön väliselle peltoalueelle, joista läntiselle kiinteistölle on voimassa ole-</p>

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
<p>Maakuntakaavan ulkoilureitin toteutuminen tulee ranta- asemakaavamuutoksessa huomioida.</p> <p>Luonto</p> <p>Yleisesti luonnonsuojelusta voidaan todeta, että Suomi on osaltaan sitoutunut EU:n biodiversiteettistrategiaan, jonka tavoitteena on pysäyttää luontokato ja kääntää luonnon monimuotoisuuden kehitys myönteiseksi vuoteen 2030 mennessä. Euroopan komissio julkaisi viime vuonna ehdotuksen ennallistamisasetukseksi, eli niin kutsutuksi luonnon tilan parantamista koskeväksi asetukseksi. EU:n ennallistamisasetus tähtää osaltaan EU:n biodiversiteettistrategian tavoitteiden täyttämiseen. Ennallistamisasetusehdotuksen tavoitteena on parantaa luonnon tilaa laajasti eri ympäristöissä sekä suojelualueilla että niiden ulkopuolella. Luontokadon pysäyttämisen on tästä syystä perusteltua olla yksi keskeinen tavoite maankäyttöä suunniteltaessa ja luontoarvoja on tarpeen yleisesti punnita laajemmin ja monipuolisemmin kuin pelkästään ns. lakikohteiden tunnistuksella.</p> <p>Ranta-asemakaavaa varten tehty luontoselvitys on huolellisesti tehty ja luontoarvot riittävästi selvitetty. Kaavaehdotuksessa on pääosin riittävällä tavalla huomioitu luontoselvityksessä ilmenneet luontoarvot, mutta kiinteistön 322-486-1-239 länsiosassa, Santasaarentien länsipuolella olevan alueen pähkinäpensaat olisi suositeltavaa huomioida tarkemmin määräyksessä. Nykyisellään MY-alueen määräykset ovat hieman epämääräiset ja vaikka määräys estää alueella rakentamisen, jää muun maankäytön rajoitus epäselväksi. Määräykseen olisi tämän takia suositeltavaa lisätä esim. "alueella suunniteltavissa toiminnoissa</p>	<p>vassa ranta-asemakaavassa osoitettu lomarakennuspaikka ja itäiselle kiinteistölle saunarakennuksen rakennusoikeus. Kummankin kiinteistön ranta-alueelle on rakennettu laiturit, jolloin kaavamuutoksen mukaisen korttelin 8 lomarakennuspaikan noin 70 m pituinen rantaviiva ei tälläkään hetkellä palvele kovinkaan hyvin alueen yleistä virkistyskäyttöä. Vaikka suunnittelualueen ranta on paikoin ruovikkoista, ei rannan arvioida kuitenkaan täyttävän sellaisen huonon rannan määritelmää, jonka perusteella loma-asutuksen mitoituksessa tulisi käyttää alempaa mitoitusta kuin 10 lay/rantaviivakilometri.</p> <p>Kaavamuutos on laadittu voimassa olevan maakuntakaavan sekä aiemman seutukaavan loma-asutuksen mitoituseriaa mukaisesti.</p> <p>Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihe- maakuntakaavassa osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti noudattaa olemassa olevaa Santasaarentien linjausta, joka kaavamuutoksen korttelialueilla on huomioitu pääosin ajoyhteytenä, ja joka mahdollistaa tielinjan käyttämisen yleiseen ulkoiluun. Yksittäisessä ranta-asemakaavan muutoksessa ei katsota tarkoituksenmukaiseksi ottaa laajemmin kantaa virallisen ulkoilureitin perustamiseen (ulkoilureittisuunnitelma, mahdollinen ulkoilureittitoimitus, ulkoilureitin ylläpitovastuu), vaan asia tulee ratkaistavaksi pääosin kunnan muun päätöksenteon yhteydessä.</p> <p>Merkitään tiedoksi. Kaavatyössä on huomioitu suunnittelualueen luontoarvot mahdollisimman kattavasti.</p> <p>Merkitään tiedoksi. MY-kaavamääräystä täydennetään lausunnossa ehdotetun mukaisesti.</p>

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
<p>pähkinäpensaiden säilyminen on turvattava" tai muulla tavalla kaavoituksella huomioida pähkinäpensaat.</p> <p>Lisäksi tulee S-1 kaava-alueen määräystä muokata. Kyseessä oleva kasvilaji ei ole erityisesti suojeltava laji, jolloin ei ole kyseessä luonnonsuojelulain 47 §:n perusteella suojeltavaksi tarkoitettu uhanalaisen kasvilajien esiintymisalue. Määräys voisi esim. olla "Suojeltava alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 46 §:ssä tarkoitettu uhanalaisen lajin esiintymisalue." Jotta tähänkin määräykseen saataisiin enemmän vaikuttavuutta, olisi suositeltavaa lisätä määräyksen myös samankaltainen määräys kuin MY-alueen osalta, esim. "alueella suunniteltavissa toiminnoissa lajin esiintymisen säilyminen on turvattava".</p> <p>Kaavamuutos on merkityksellinen ranta-asemakaavoituksen yleisten periaatteiden kannalta.</p> <p>Lausunto on laadittu yhteistyössä luonnonsuojeluyksikön kanssa.</p>	<p>Merkittään tiedoksi. s-1-kaavamääräys korjataan lausunnossa ehdotetun mukaisesti siten, että se noudattaa 1.6.2023 voimaan tullutta uutta luonnonsuojelulakia. Näin ollen s-1-kaavamääräys muutetaan muotoon: "Suojeltava alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain (9/2023) 75 §:ssä tarkoitettu uhanalaisen lajin esiintymisalue. Alueella suunniteltavissa toiminnoissa on turvattava lajin esiintymisen säilyminen."</p> <p>Merkittään tiedoksi.</p>
<p>Muistutus A (27.2.2023):</p> <p>Viitaten 23.2.2021 antamaamme mielipiteeseen koskien naapurikiinteistöön 322-486-1-243 haettua kaavanmuutosta toteamme lisäksi seuraavaa:</p> <p>Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus toteaa antamassaan lausunnossa 15.3.2021 seuraavaa: Mitoitus: Kiinteistön Leppäranta emäkiinteistön Mäkirinta 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 alempaa mitoitus- 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." Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on varsin painavin perustein todennut, että 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.</p> <p>Todennäköisesti johtuen aiemmassa mielipiteessämme mainitsemastamme kiinteistön muodon soveltumattomuudesta rakentamiseen sekä edellä mainituista ELY:n perusteista kiinteistö onkin voimassa olevassa kaavassa merkitty maa- ja metsätalouskäyttöön. Ehdotuksessa mainitut esimerkit muualta Santasaaresta, joissa on käytetty mitoituksessa haarukan ylärajaa 10 loma-asuntoyksikköä, ovat rantatyyppiltään aivan toisenlaisia. Kemiönsaaren kunnan</p>	<p>Kts. kaavan laatijan vastine Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausuntoon.</p> <p>Suunnittelualueen emätilan 243-486-1-12 MÄKIRINTA alueella, jossa mitoitusrantaviivaa on 1 200 metriä, toteutunut rakennusoikeus ennen kaavamuutoksen laadintaa on 9 lay (loma-asuntoyksikköä). Tämä tarkoittaa mitoitus- 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." Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on varsin painavin perustein todennut, että 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.</p> <p>Ranta-asemakaavassa tai ranta-asemakaavan muutoksessa ei ole erityistä perustetta käyttää tätä pienempää mitoitus- 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." Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on varsin painavin perustein todennut, että 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.</p> <p>Maanomistajien yhdenvertaisuusperiaatteen vuoksi on olennaista, että Santasaaren ranta-alueiden kaavoituksessa noudatetaan yhtenäistä mitoitus- ja laskentatapaa lomarakennusoikeuden osoittamiseksi. Kemiönsaarella on lähimenneisyydessä hyväksytty ranta-asemakaavoja, joissa loma-asumisen mitoitukseseen on käytetty juuri maakuntakaavan mitoituksen maksimia eli 10</p>

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
<p>tulee ottaa huomioon Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen toteamus ko. kaavanmuutosten käsittelyssä. Kunnan tulisi myös noudattaa kaavoituksessa laatimiaan kaavoitusperiaatteita. Kuntalaisten ja kiinteistöjen omistajien on voitava luottaa, että kunnan päättäjät noudattavat kaikkien kiinteistöjen kohdalla laatimiaan periaatteita, eikä periaatteet muutu laadittaessa kaavanmuutoksia. Kyseessä on kiinteistöjen tasapuolisesta kohtelusta. Asia on hyvin periaatteellinen niin kuin Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuskin toteaa.</p> <p>Naapurikiinteistön 322-486-1-243 sekä kiinteistön 322-486-1-247 rakennusoikeuden lisääminen ranta-alueella loukkaa muiden ranta-alueen kiinteistöjen omistajien oikeutta oman kiinteistön arvon säilymiseen.</p> <p>Edellä mainituin perustein vastustamme Santasaaren ranta-asemakaavan muutos ja laajennus 3:ea, joka koskee kiinteistöjä 322-486-1-243 ja 322-486-1-247</p>	<p>lay/rantakilometri. Vaikka suunnittelualueen ranta on paikoin ruovikkoista, ei rannan arvioida kuitenkaan täyttävän sellaisen huonon rannan määritelmää, jonka perusteella loma-asutuksen mitoituksessa tulisi käyttää alemmaa mitoitusta kuin 10 lay/rantaviivakilometri.</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. Kaavamuutos on laadittu voimassa olevan maakuntakaavan sekä aiemman seutukaavan loma-asutuksen mitoitusperiaatteiden mukaisesti, jossa kaavamuutosalueen emätilan alueella on käyttämätöntä lomarakennusoikeutta 3 lay/km. Lomarakennuspaikoille osoitetut rakennuspaikkakohtaiset kokonaisrakennusoikeudet ovat linjassa muualle Santasaaren alueelle osoitettujen kokonaisrakennusoikeuksien kanssa. Kaavamuutoksella ei näin ollen katsota olevan maanomistajien yhdenvertaisuutta heikentävää vaikutusta.</p> <p>Merkitään tiedoksi. Kaavamuutoksen hyväksymisestä päättää Kemiönsaaren kunnanvaltuusto.</p>
<p>Muistutus B</p> <p>Omistamme alueella seuraavat kiinteistöt:</p> <p>Kiinteistö "Merituuli" (322-486-1-153) on noin 3025 neliötä. Kiinteistö on kaavaan osoitettu RA I alue. Karttaselosteessa kuvataan: Loma-asuntojen korttelialue, jonka rakennuspaikalle saa rakentaa yhden perheen käyttöön tarkoitetun loma-asunto- sekä saunarakennuksen, rakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 120 neliötä, ellei kaavamääräyksiin muuta osoiteta. Kaavamääräyksiin ei ole muuta osoitetta. Rakennustarkastajan kanssa käymämme puhelinkeskustelun mukaan kiinteistöllä saa olla lisäksi talousrakennuksia 20 neliötä. Kiinteistöllä on nyt 37 neliöinen hirsimökki sekä kevytrakenteinen autokatos. Kiinteistöllä on käytättämätöntä rakennusoikeutta noin 83 kerrosneliötä. Ostimme kiinteistön vuonna 2021. Kiinteistö "Merilahti" (322-486-1-3) on noin 1.1ha kokoinen. Kaavassa kiinteistö on merkattu M eli maa- ja metsätalousalueeksi. Kaavassa kiinteistölle on osoitettu 40 neliön kokoinen rantasaunan rakennusoikeus. Tilalla ei ole tiedossa olevia luontoarvoja. Ostimme kiinteistön vuonna 2014. "Santamäki" niminen tila (322-486-1-1) on noin 12,01ha kokoinen M eli maa ja metsätalousalueeksi mää-</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p>

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
<p>rätty alue. Tila on metsätalouskäytössä eikä tilalla ole tiedossa olevia luontoarvoja. Vastoin kuin muut tilamme, Santamäki ei kuulu rantakaavaan, muuta kuin noin 50 m matkalta itäiseltä reunalta. Ostimme kiinteistön vuonna 2016 omistamaltamme yhtiöltä. Yhtiömme hankki kiinteistön hyvän aikaa ennen vuotta 2014.</p> <p>Ennen kuin saimme tiedoksiannon kaavamuutoshakemuksesta. Olimme juuri aloittamassa selvittämään kunnalta mahdollisuutta, että voisimmeko yhdistää Merituulen ja Merilahden tilat keskenään siten, että voisimme käyttää Merituulen käyttämättömän rakennusoikeutemme nykyisen Merilahden alueella tai saada lisää rakennusoikeutta Merilahden kiinteistölle. Mikäli loma-asuntoyksiköt myönnetään esityksen mukaisesti, on vaarana, että emme pysty käyttämään meille jo myönnettyä rakennusoikeutta, ohjeellinen 10 lay raja tulee ylittymään tai meidän on tulevaisuudessa mahdoton kehittää Merilahden kiinteistöä. Haluaisimme saada lapsillemme omat kesäpaikat oman mökkimme viereen.</p> <p>Selvitimme kunnalta vuonna 2018 mahdollisuutta kaavoittaa Santamäen tilalle tontteja. Saamamme vastaus oli kielteinen ja perusteluna oli, että emätilalla ei ole käytettävissä olevaa rakennusoikeutta verrattuna muihin emätiloihin. Meitä ohjeistettiin odottamaan, että koko Santasaaresta tehtäisiin uusi kaava ja olemaan silloin aktiivinen kaava-asiassa. Meille kerrottiin, että kaavoituksen aloittamisessa kestäisi ”muutama kymmenen vuotta”. Meille kerrotun vuoksi, emme ole olleet kaavoitusasiassa aktiivisia tämän jälkeen. Emme osallistuneet tähän ehdotettuun kaavoitushankkeeseen, koska emme uskoneet, että rakennusoikeuden saaminen olisi ylipäätään mahdollista emätilan alueella. Olemme valmiita liittymään nykyiseen kaavahankkeeseen, tai muihin alueen kaavahankkeisiin tai aloittamaan oman kaavoitushankkeen Santamäellä ja Merilahdessa, vaikka heti, mikäli kunta katsoo, että uusien rakennusoikeuksien myöntäminen on mahdollista emätilalle. Me emme vastusta ehdotettua hanketta, mutta toivomme yhdenvertaista kohtelua maanomistajien kesken ja, että omat kaavoitustoiveemme huomioidaan yhtäläisesti ja samanaikaisesti nyt meneillä olevien hankkeiden kanssa.</p> <p>Tiivistelmä kaavahankkeesta, jonka esitimme kunnalle vuonna 2018 Santamäestä: Santamäen kiinteistö on itään laskeva rinteinen metsämaa. Kiinteistön sisään jää maiseimallisesti merkittävät saaren korkeimmat kohdat. Maisema kiinteistöstä itään on erittäin kaunis, jota hallitsee näköala peltojen yli kohti kaunista merimaisemaa. Mäen päältä on erinomainen näkyvyys niemen molemmille puolille, mutta erityisesti niemen pohjoispuolelle. Santasaaren rannat ovat melko täyteen rakennettuja, kuten kaavamuutoksesta käy ilmi. Alueella ollaan jo nyt ohjeellisella alarajalla ja jos kaavamuutos menee läpi sellaisenaan, oltaisiin</p>	<p>Muistutuksessa esitetty pohdinta on aiheellinen, sillä emätilan 243-486-1-12 MÄKIRINTA alueelle ei käsillä olevan kaavamuutoksen jälkeen jää käyttämätöntä lomarakennusoikeutta, kun loma-asumisen mitoituksena käytetään 10 lay/km tai vähemmän. Se, millä perusteella emätilan lomarakennusoikeus emätilan kiinteistöjen kesken jakautuu ja mille kiinteistölle kuului minkäkin verran lomarakennusoikeutta, on yleensä ratkaistu ranta-asemakaavoituksen tai alueen yleiskaavoituksen yhteydessä niiden kiinteistöjen kesken, jotka kaava-alueen tai kaavamuutosalueen muodostavat. Näin ollen käsillä olevassa kaavamuutoksessa voidaan tarkastella emätilan jäljellä olevan lomarakennusoikeuden jakautumista ainoastaan niillä kiinteistöillä, jotka kuuluvat osaksi kaavamuutosaluetta. Se seikka, onko emätilaperiaatteen soveltaminen ja emätilatarkastelun perusteella osoitettava lomarakennusoikeus ranta-alueiden kaavoituksessa ylipäänsä oikeudenmukainen tapa rakennusoikeuden osoittamiseksi, jää tulevaisuuden pohdinnaksi.</p> <p>Käsillä olevan kaavamuutoksen yhteydessä on melko mahdotonta ottaa kantaa siihen, minkälaisista keskustelua kunnan ja maanomistajan tiimoilta on kaavoituksen osalta käyty aiemmin. Kaavan laatijana voin ainoastaan todeta, että jokaisella kiinteistön maanomistajalla on oikeus omistamalleen maa-alueelle laadittua ranta-asemakaava tai ranta-asemakaavan muutos alueen maankäytön osoittamiseksi joko kyseisen kunnan tai yksityisen kaavan laatijan toimesta. Jokaisella maanomistajalla on erilaiset intressit omien maa-alueidensa käyttöön liittyen ja mahdollisuus muuttaa alueella voimassa olevaa kaavaa.</p> <p>Emätilatarkastelun perusteella laskettava lomarakennusoikeuden määrä (lay/km) tulee sovellettavaksi ranta-alueilla, kun oikeissa on osoittaa esimerkiksi omarantaisia lomarakennuspaikkoja. Ranta-alueiden ulkopuolella ei pääosin sovelleta emätilaperiaatteen mukaista mitoitustarkastelua lomarakennusoikeuden osoittamiseksi, vaan kiinteistön rakennusoikeus ratkaistaan muilla tavoin. Kyseinen muistutuksessa esiin tuotu kiinteistö 322-486-1-1 Santamäki on Kemiön rantayleiskaavassa osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi,</p>

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
<p>ylärajalla. Tämän lisäksi emätilatarkastelussa emätila olisi entistä tiiviimmin rakennettu. Santamäen ja Merilahden kaavoitus, emätilatarkastelun niin salliessa, olisi alueen pitkäaikaiselle kehitykselle poikkeuksellisen hyvä. Kaavoittajalle jäisi edelleen liikkumatilaa rantarakentamiselle, kun Santamäen kiinteistöt eivät kuluttaisi rannan loma-asuntoyksiköitä. Santamäen kiinteistö on erittäin suuri. Rakentamiselle soveltuvaa alaa on noin 10 ha. Kiinteistölle on mahdollista rakentaa Santasaaren muihin kiinteistöihin verrattuna erittäin isotonttisia loma-asuntoja, jolloin mökit myös uppoutuisivat metsämaisemaan luontevasti mereltä katsottuna. Antaisimme Santamäen kiinteistölle yhteisranta- oikeudet Merilahden rantasaunakiinteistöön. Jokaisella kiinteistöllä olisi siten mahdollisuus hyödyntää rantaa ja merta. Teimme vuonna 2018 Santamäen kiinteistölle maastokatselmuksen. Katselmuksessa selvitimme potentiaalisia mökkien paikkoja kiinteistöllä. Huomioimme katselmuksessa tonttien koot, tonttien tasaisen jakautumisen, rakennusten sijainnit, soveltuvuuden rakentamiselle, maisemalliset arvot mereltä maalle ja maalta merelle. Päädyimme lopputulokseen, että Santamäelle olisi mahdollista kaavoittaa yhteensä 8 kiinteistöä, jotka olisivat RA I kaavan mukaisia.</p>	<p>jolloin kaavan laatijan näkemyksen mukaan kyseeseen tulee muistutuksessa esitetyn rakentamissuunnitelman perusteella yleiskaavan muutos ja sellaisenaan oma erillinen kaavamuutosprosessi.</p>

Turussa 30.8.2023

Nosto Consulting Oy



Pasi Lappalainen
dipl.ins.