

BEMÖTANDE - VASTINE

KIMITOÖNS KOMMUN
STRANDETALJPLAN FÖR KIELONIEMI

Stranddetaljplanen för Kieloniemi har varit offentligt framlagd i form av ett planutkast 1.12–30.12.2022. Inga åsikter om utkastet inkom från intressenterna. Om planutkastet inkom två utlåtanden. I egenskap av planens utarbetare har jag bemött dessa utlåtanden.

KEMIÖNSAAREN KUNTA
KIELONIEMEN RANTA-ASEMAKAAVA

Kieloniemen ranta-asemakaava on ollut luonnoksena nähtävillä 1.12.–30.12.2022. Kaavaluonnoksesta ei saatu yhtään mielipidettä osallisilta. Kaavaluonnoksesta saatiin kaksi lausuntoa. Kaavan laatijana olen tehnyt lausuntoihin vastineen.

Utlåtande - Lausunto	Plankonsultens bemötande - Kaavan laatijan vastine
<p>NTM-centralen i Egentliga Finland (13.4.2023):</p> <p>Dimensionering</p> <p>NTM-centralen konstaterar att det inte är möjligt att öka antalet strandbyggplatser jämfört med generalplanen genom att minska den byggplats-specifika byggrätten och omfördela antalet kvadratmeter som anvisats för byggnad i generalplanen. Den etablerade dimensioneringen av fritidsbebyggelse på stränder grundar sig på fritidsbostadsenheter per moderfastighet. I generalplanen har utifrån dimensioneringen anvisats antalet byggplatser och om man avviker från detta på det sätt som avses i planutkastet ska det anses försvåra genomförandet av generalplanen. NTM-centralen anser att strandbyggplatser inte ska läggas till på det sätt som anvisats i planutkastet eftersom det avviker från generalplanen.</p> <p>Naturskydd</p> <p>Planens konsekvenser för naturskyddet kan inte bedömas eftersom en naturinventering fortfarande saknas i planmaterialet. NTM-centralen tar ställning till frågan när inventeringen har färdigställts. På ett allmänt plan kan beträffande naturskyddet dock konstateras att Finland har förbundit sig till EU:s biodiversitetsstrategi, som syftar till att stoppa förlusten av biologisk mångfald och vända utvecklingen av mångfalden mot en positiv riktning före år 2030. Europeiska kommissionen publicerade i fjol ett förslag till förordning om restaurering av natur, dvs. den så kallade förordningen om förbättring av naturens tillstånd. Förordningen ska bidra till målen i EU:s strategi för biologisk mångfald. Målet är att förbättra naturens status på</p>	<p>Det högsta antalet byggnader som har anvisats i generalplanen har inte överskridits i planutkastet. Den byggplats-specifika byggrätten granskas utifrån utlåtandet inför planförslagsskedet.</p> <p>Antecknas för kännedom. Områdets naturvärden kommer att beaktas på tillbörligt sätt i planförslagsskedet</p>

Utlåtande - Lausunto	Plankonsultens bemötande - Kaavan laatijan vastine
<p>bred front i olika miljöer, både inom och utanför skyddsområden.</p> <p>Strävan att stoppa förlusten av biologisk mångfald ett därför ett mål vid planering av markanvändning. Naturvärden behöver generellt sett bedömas mångsidigare och mer bredbasigt än bara som identifiering av objekt som nämns i lag, och förutsätter också att de som utarbetar naturinventeringar tillämpar vidare granskningssynvinklar i beskrivningarna av inventeringsresultaten.</p> <p>Planändringen är av betydelse med hänsyn till de allmänna principerna för stranddetaljplanering.</p> <p>Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto (13.4.2023):</p> <p>Mitoitus</p> <p>ELY-keskus toteaa, että rantarakennuspaikkojen lisääminen yleiskaavasta poiketen rakennuspaikkakohtaista rakennusoikeutta vähentämällä ja yleiskaavassa osoitettuja rakentamisen neliömääriä uudelleen jakamalla useammaksi rakennuspaikaksi ei ole mahdollista. Vakiintunut rantojen loma-asutuksen mitoitus perustuu loma-asutuksikkoihin emätiloittain. Yleiskaavassa on osoitettu mitoituksen perusteella rakennuspaikkojen määrä, ja tästä poikkeamisen kaavaluonnoksessa osoitetulla tavalla on katsottava vaikeuttavan yleiskaavan toteuttamista. ELY-keskus katsoo, että rantarakennuspaikkoja ei tule kaavaluonnoksessa osoitetulla tavalla lisätä yleiskaavasta poiketen.</p> <p>Luonnonsuojelu</p> <p>Kaavan vaikutuksia luonnonsuojelun kannalta ei voida arvioida, koska luontoselvitys puuttuu vielä kaava-aineistosta. ELY-keskus ottaa kantaa tältä osin sitten, kun selvitys on valmistunut. Yleisesti voidaan kuitenkin luonnonsuojelun osalta 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.</p> <p>Luontokadon pysäyttämisen on perusteltua olla yksi keskeinen tavoite maankäyttöä suunniteltaessa. Luontoarvoja on tarpeen yleisesti punnita laajemmin ja monipuolisemmin kuin pelkästään ns. lakikohteiden tunnistuksella, mikä edellyttää myös luontoselvityksen laatijoilta aiempaa laajempaa tarkastelutapaa selvityksien tulosten kuvauksissa.</p> <p>Kaavamuutos on merkityksellinen ranta-asemakaavoituksen yleisten periaatteiden kannalta.</p>	<p>Antecknas för kännedom.</p> <p>Yleiskaavassa alueelle osoitettua rakennusten enimmäismäärää ei ole ylitetty kaavaluonnoksessa. Rakennuspaikkakohtaista rakennusoikeutta tarkastellaan saadun lausunnon perusteella ennen kaavaehdotusvaihetta.</p> <p>Merkitään tiedoksi. Kaavaehdotusvaiheessa huomioidaan alueen luontoarvot tarkoituksenmukaisella tavalla.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p>

Utlåtande - Lausunto	Plankonsultens bemötande - Kaavan laatijan vastine
<p>Bygg- och miljötillsynsnämnden i Kimitoön (30.1.2023)</p> <p>Fastighetsnumren i planbeskrivningen behöver kontrolleras och rättas, så det inte finns felaktiga fastighetsnummer i den. I planbeskrivningen saknas information om hur man tänker behandla det avloppsvatten och avfall som uppstår på fastigheterna, men informationen finns i planutkastet. Området saknar kommunalteknik, men på området finns kommunalt anordnad avfallsinsamling. Information om hur avloppsvattenhanteringen och avfallshanteringen skall skötas bör läggas till i planbeskrivningen. En naturinventering har gjorts på våren och sommaren 2022 och det nämns att naturinventeringsresultaten beaktas sedan i planförslaget. Naturinventeringsresultatet ska bifogas som en del av handlingarna.</p> <p>Av praktiska skäl rekommenderar byggnadstillsynen att det totala antalet byggnader på RA-2-byggplatserna begränsas, i stället för endast en ekonomibyggnad.</p> <p>Bygg- och miljötillsynsnämnden anser att planläggaren behöver undersöka tomternas byggbarhet, då antalet bygggrätter föreslås öka från sju till nio samtidigt som den fria stranden minskar kännbart.</p> <p>Kemiönsaaren rakennus- ja ympäristövalvontalautakunnan lausunto (30.1.2023):</p> <p>Kaavaselityksen kiinteistönumerot on tarkastettava ja korjattava, niin että siinä ei ole vääriä kiinteistönumeroita. Kaavaselostuksesta puuttuu tietoa millä tavalla kiinteistöillä syntyvät jätevedet ja jätteet käsitellään, mutta tieto löytyy kaavaluonnoksesta. Alueella ei ole kunnallistekniikkaa, mutta alueella on kunnan järjestämä jätteenkeräys. Tieto siitä, miten jätevesien käsittely ja jätteenkäsittely tulee hoitaa pitää lisätä kaavaselostukseen. Luontoselvitys on tehty keväällä ja kesällä 2022 ja on mainittu, että luontoselvityksen tulokset huomioidaan sitten kaavaehdotuksessa. Luontoselvityksen tulokset on liittävä osaksi asiakirjoja.</p> <p>Käytännön syistä lautakunta suosittelee, että RA-2 rakennuspaikkojen rakennusten kokonaismäärää rajoitetaan, ainoastaan yhden talousrakennuksen sijaan.</p> <p>Rakennus- ja ympäristövalvontalautakunta katsoo, että kaavoittajan on tarpeen tutkia tonttien rakennettavuus, kun rakennusoikeuksien määrää ehdotetaan lisättäväksi seitsemästä yhdeksään samalla kun vapaan rannan osuus pienenee tuntuvasti.</p>	<p>Fastighetsnumren i planbeskrivningen kontrolleras inför planförslagsskedet.</p> <p>Antecknas för kännedom. Planbeskrivningen kompletteras.</p> <p>Naturinventeringen läggs till som bilaga till planbeskrivningen i planförslagsskedet.</p> <p>I enlighet med planbestämmelsen är det tillåtet att bygga sammanlagt fyra byggnader på en RA-2-byggplats: en gäststuga, en fritidsbostad, en bastu och en ekonomibyggnad. Därmed har det totala antalet byggnader begränsats.</p> <p>Behovet av att undersöka byggbarheten på byggplatserna undersöks allteftersom planarbetet fortskrider</p> <p>Kaavaselostuksen kiinteistönumerot tarkastetaan ennen kaavaehdotusvaihetta.</p> <p>Merkitään tiedoksi. Täydennetään kaavaselostusta.</p> <p>Luontoselvitys lisätään kaavaselostuksen liitteeksi kaavaehdotusvaiheessa.</p> <p>Kaavamääräyksen mukaisesti RA-2 rakennuspaikalle saa rakentaa yhteensä neljä rakennusta: vierasmajan, loma-asunnon, saunan sekä talousrakennuksen. Rakennusten kokonaismäärää on täten rajoitettu.</p> <p>Rakennuspaikkojen rakennettavuuden tutkimisen tarvetta tarkastellaan kaavatyon edetessä.</p>

Åbo - Turussa 3.8.2023

Nosto Consulting Oy


Pasi Lappalainen

DI