

VASTINE

## KEMIÖNSAAREN KUNTA SVARTNÄSIN RANTA-ASEMAKAAVA JA KORTFLADAHOLMARNAN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 2

Svartnäsin ranta-asemakaava ja Kortfladaholmarnan ranta-asemakaavan muutos 2 on ollut ehdotuksena nähtävillä 14.12.2023–12.1.2024. Kaavaehdotuksesta ei saatu yhtään muistutusta osallisilta. Kaavaehdotuksesta saatiin yksi lausunto. Kaavan laatijana olen tehnyt lausuntoon vastineen.

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
<p><b>Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto (14.12.2023):</b></p> <p><b>Rantojen suunnittelu ja mitoitus</b></p> <p>Kuten ELY-keskus valmisteluvaiheen lausunnossaan toteaa, ranta-asemakaavalla on merkitystä yleisten rantojen suunnittelun periaatteiden kannalta. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan kaavamuutos ei tuo lisää vapaasti käytettävää rantaa Kortfladaholmenille, koska poistettava rakennuspaikka on vain noin 50 metrin levyinen ja sijaitsee lomarakennuspaikkojen välissä. Riittävän vapaan rannan määrään tulee kiinnittää huomiota.</p> <p>Kaavaehdotus poikkeaa yleiskaavasta, jossa Svartnäsin suunnittelualueella on vain yksi loma-asunnon rakennuspaikka ja sen länsipuolella oleva niemi on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta. Kaavaehdotuksessa rakennuspaikkakohtainen kerrosala on 240 k-m<sup>2</sup>, mikä on kaksinkertainen rantaosayleiskaavaan verrattuna. Rakentamisen määrän lisäämisen vaikutukset tulee selvittää.</p>	<p>Vaikka poistuva rakennuspaikka itsessään on vain noin 55 metriä leveä, kytkeytyy se olemassa olevaan itäpuoliseen maa- ja metsätalousalueeseen mahdollistaen laajemman yhtenäisen virkistykseen soveltuvan alueen säilymisen. Olemassa oleva rakennuspaikka sijaitsee noin 4 hehtaarin suuruisella saarella, johon on muodostettu yhteensä 4 rakennuspaikkaa. Poistettavan rakennuspaikan kohdalle vastarannalle, pienimmillään noin 60 metrin etäisyydelle on voimassa olevassa ranta-asemakaavassa osoitettu lomarakennuspaikka. Yleisen lomaasukkaiden viihtyvyyden, eroosioriskien, saaren pintaalaan ja korkeusvaihteluihin nähden muodostettujen rakennuspaikkojen määrän ja vaikean rakennettavuuden sekä kulun järjestämisen kannalta rakennuspaikan siirtäminen Svartnäsin alueelle on nähty kestävä ratkaisuna.</p> <p>Kuten jo kaavaluonnosvaiheen vastineessakin on todettu, kaavaselostuksessa on esitetty yleiskaavasta poikkeamisen perusteluita kohdassa 4.3 <i>Ranta-asemakaavan suhde oikeusvaikutteeseen yleiskaavaan</i>. Selostuksessa mainitusti alueella on parhaillaan vireillä Dragsfjärdin läntisen saariston osayleiskaavan muutos, jonka tavoitteena on tarkistaa noin 20 vuotta sitten laadittu rantaosayleiskaava vastaamaan nykyistä lainsäädäntöä ja nykyisiä tarpeita. Rantaosayleiskaava on tarkoitettu päivittämään yhdenvertaiseksi kunnan muihin voimassa oleviin rantayleiskaavoihin nähden. Dragsfjärdin rantaosayleiskaavassa rakennuspaikoille osoitetut rakennusoikeudet ovat huomattavasti muita kunnan rantayleiskaavoja niukempia, eivätkä rakennusoikeudet vastaa kunnan nykyistä rakennusjärjestystä. Kunnan ra-</p>

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
<p>Maakuntakaavan matkailun, retkeilyn ja virkistykseen kehittämisen kohdealue sekä virkistysmerkinnät tulee huomioida yleiskaavasta poikettaessa ja kaavan vaikutukset niihin selvittää. Suunniteltu ylimääräinen rakennuspaikka tulisi näkyvälle paikalle niemelle. Rantamaisemaan kohdistuvien vaikutusten huomioiminen on erityisen tärkeää sen vuoksi, että lähellä kulkee Högsåran yhteysalusreitti ja maakunnallinen virkistysreitti.</p> <p>Kaavaehdotukseen on otettu suoraan yleiskaavan määräys ”Rakennuspaikan rakennusten tulee muodostaa yksi yhtenäinen pihapiiri siten, että rakennukset sijoittuvat enintään 40 metrin päähän toisistaan, enintään 25m2 suuruisen saunan voi maaston erityisesti vaatiessa sijoittaa myös kauemmaksi pihapiiristä”. Ranta-asemakaavassa pihapiiri on syytä suunnitella tarkemmin. Rakennusalat on sijoitettava niin, ettei sauna muodosta omaa rakennuspaikkaa.</p> <p><b>Ilmastonmuutos</b></p> <p>Kaavan ilmastovaikutuksia on arvioitu kapeasti. Myönteiseksi ilmastovaikutukseksi on sanottu rakennuspaikan sijoittaminen mantereelle, koska se vähentää vesiliikennettä. Ranta-asemakaavalla ei voi ohjata sen ulkopuolista liikennettä, mutta tämän kaltaisiin asioihin on mahdollista vaikuttaa yleiskaavassa. Ranta-asemakaavan ilmastovaikutusten arvioinnissa tulee keskittyä kaavaratkaisun tuotamiin päästöihin.</p> <p>Kun rakentamisen kerrosneliömäärää kasvatetaan yleiskaavasta poiketen, sillä voi olla kerrannaisvaikutuksia kasvihuonepäästöihin, ottaen huomioon maanomistajien tasepuolisen kohtelun.</p> <p>Kaavaehdotusta ei ole kehitetty niin, että mukaan olisi otettu ilmastovaikutuksia lieventäviä ratkaisuja. On hyvä varmistaa, että kaava toteuttaa Kemiönsaaren kunnan omaa ympäristöohjelmaa, jonka päätavoitteita ovat hiilineutraalius, luonnon monimuotoisuus ja vesien tilan parantaminen. Ilmastonmuutoksen hillintään voidaan vaikuttaa kaavoituksella luomalla puitteet kestäväälle elämäntavalle, säilyttämällä maaperän ja kasvillisuuden hiilivarsa-toa sekä ohjaamalla rakentamista materiaaleiltaan kestävään suuntaan, esimerkiksi rajoittamalla rakennusten ja rakenteiden kuten terassien pinta-alaa, ohjaamalla materiaalien käyttöä, energiatehokkuutta, passiivisen aurinkoenergian hyödyntämistä, rakennusten perustamistapaa</p>	<p>kennusjärjestyksen mukaan asemakaava-alueen ulkopuolisten lomarakennuspaikan rakennusoikeus on 240 k-m<sup>2</sup>.</p> <p>Kaava-alueen sekä sen eteläpuolisen Högsårantien väliin jää runsaspuustoinen metsäkaistale, jonka myötä suuraa näköyhteyttä Högsårantieltä tai sen yhteyteen maakuntakaavassa osoitetulta ohjeelliselta ulkoilureitiltä ei kaava-alueen rakennuspaikoille ole. Myös suunnassa, josta yhteysalus Högsåran suuntaan länsi-luoteeseen kulkee, säilyy olemassa oleva metsäkaistale. Uuden rakennuspaikan länsi- ja eteläpuolelle on osoitettu myös kaavassa maa- ja metsätalousaluetta. Rakennusalat on rajattu niin, että myös maisemavaikutukset olisivat mahdollisimman vähäiset. Kaavan yleisissä määräyksissä on lisäksi annettu määräys maisematyöluvasta, jonka myötä esimerkiksi puuston kaataminen on luvanvaraista toimintaa. Lisäksi kaavassa on ohjattu rakentamista maisemaan soveltuvalle tavalla.</p> <p>Rakennusalat on sijoitettu niin, ettei saunan ole mahdollista muodostaa omaa rakennuspaikkaa, eikä sellaisen muodostaminen ranta-asemakaavassa annetun kaavamääräyksen mukaan edes ole mahdollistakaan. Käytetty kaavamääräys on muutoinkin tarkoituksenmukainen myös maisemanäkökohdat huomioiden, sillä saunarakennuksen sijoituessa lähemmäs rantaa, ei näkyvämpää päärakennusta tarvitse sijoittaa sen välittömään läheisyyteen, vaan sen voi sijoittaa myös kauemmas rannasta rakennusalan takaosaan. Pihapiiri on osoitettujen rakennusalojen sekä annettujen määräysten avulla suunniteltu tarpeeksi tarkasti. Tätä tarkemmat suunnittelutasot esitetään rakennuslupavaiheessa.</p> <p>Rakennuspaikan toteuttamisella Kortfladaholmeniin, alueelle, jonne myös rakennusvaiheessa on kuljettava vesiteitse, voidaan arvioida olevan merkittävästi suuremmat päästövaikutukset kuin rakentamisella alueelle, jonne kaikki rakentamisen aikana vietävät materiaalit sekä työkoneet voivat kulkea lossimatkojen vesiliikennettä lukuun ottamatta maanteitse. Täydennetään kaavaselvityksen ilmastovaikutusten arviointia myös kaavassa toteutettujen ilmastovaikutuksia lieventävien ratkaisujen osalta.</p>

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
<p>jne. Ilmastonmuutoksen hillinnän lisäksi on kiinnitettävä huomiota ilmastonmuutokseen sopeutumiseen.</p> <p>Kaavassa kuitenkin edellytetään maisematyölupaa, mikä on maiseman, luonnon ja ilmastovaikutusten kannalta hyvä asia.</p> <p><b>Luonnonsuojelu</b></p> <p>ELY-keskus katsoo, että kaavaehdotusta varten tehty luontoselvitys on huolellisesti tehty ja riittävällä tavalla selvittänyt alueen luontoarvot. Luontoselvityksen tulokset ovat myös riittävästi huomioitu kaavaehdotuksessa, eikä ELY-keskuksella ole huomautettavaa luonnonsuojelun osalta.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p>

Turussa 29.2.2024

**Nosto Consulting Oy**



Pasi Lappalainen, dipl.ins.