

VASTINE

**KEMIÖNSAAREN KUNTA**  
**KIELONIEMEN RANTA-ASEMAKAAVA**

Kieloniemen ranta-asemakaava on ollut ehdotuksena nähtävillä 2.11.–1.12.2023. Kaavaehdotuksesta saatiin yksi muistutus osallisilta. Kaavaehdotuksesta saatiin kaksi lausuntoa. Kaavan laatijana olen tehnyt lausuntoihin vastineen.

Lausunto/muistutus	Kaavan laatijan vastine
<p><b>Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto (13.4.2023):</b></p> <p>Mitoitus</p> <p>ELY-keskus lausui kaavaluonnoksesta: "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-asuntoyksiköihin 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." Sallittua kerrosalaa on pienennetty osassa loma-asunnon rakennuspaikkoja, mutta rakennuspaikkojen määrää ei ole vähennetty kaavaehdotukseen, joten kaavaehdotus edelleenkin poikkeaa yleiskaavasta.</p> <p>Ehdotuksessa on tarkistettu kaavamääräyksiä siten, että sallittua kerrosalaa on pienennetty osassa loma-asunnon rakennuspaikkoja, mutta rakennuspaikkojen määrää ei ole vähennetty ehdotukseen, joten kaavaehdotus edelleenkin poikkeaa yleiskaavan mukaisesta rakennuspaikkojen lukumäärästä. Rakennuspaikkojen lisääminen ehdotuksen mukaisesti ei ole mahdollista.</p> <p>Venevalkama</p> <p>Venevalkaman käyttöä ja tarkoitusta tulee kuvata tarkemmin, jotta venesatamasta aiheutuvat vaikutukset voidaan arvioida. Venevalkamaa (LV-1) koskevaa määräystä "maanomistajan yksityiseen käyttöön tarkoitettu venevalkama" tulee tarkentaa määräyksellä, minkä korttelin tai kiinteistön käyttöön venevalkama on tarkoitettu. Venepaikkojen sallittu lukumäärä on hyvä mainita kaavamääräyksessä. Tarvittavien rakenteiden tulisi mahtua venevalkama-alueelle. Suunnitelmat laiturista ja venevajasta tulee toimittaa ELY-keskukselle vesioikeudellisen luvan tarpeen arvioon.</p>	<p>Vastaavalla mitoitustavalla on toimittu esimerkiksi hilljattain hyväksytyssä Kemiönsaaren Kämpälämäen ranta-asemakaavassa. Alueen kokonaisrakennusoikeus vähennee ranta-asemakaavassa 160 kerrosneliometriä oikeusvaikutteiseen yleiskaavaava verrattuna.</p> <p>Todettakoon, että sen arvioiminen, onko yleiskaavasta poikkeaminen mahdollista, ei kuulu lain mukaan alueellisen ELY-keskuksen toimivaltaan ja tehtäviin, koska asialla ei ole valtakunnallista tai merkittävää maakunnallista vaikutusta.</p> <p>Asemakaavatasolla LV-alueen luonteesta riippuen kaavassa käytetään joko venesataman tai venevalkaman nimitystä. Kaavassa käytetty venevalkama nimitys viittaa venesatamaa pienimuotoisempaan käyttöön ja on ranta-asemakaavoissa yleinen. LV-alueelle on osoitettu erillinen rakennusala 40 k-m<sup>2</sup> suuruiselle venevajalle. Venevalkama-alueella on olemassa oleva vanha venevaja sekä laitur.</p> <p>Ranta-asemakaavassa yleiset alueet ovat MRL:n 75 §:n 4 mom mukaan tarkoitettu kaava-alueen maanomistajien käyttöön, ellei niitä ole erikseen kaavamääräyksellä osoitettu yleisiin tarpeisiin. Tarvittaessa yleiseen alueeseen, kuten LV-alueeseen, kohdistuvat käyttöoikeudet ratkaistaan erillisessä kiinteistötoimituksessa.</p>

Lausunto/muistutus	Kaavan laatijan vastine
<p>Luonnonsuojelu</p> <p>Ranta-asemakaava-alueen luontoarvot on selvitetty luontoselvityksessä melko kattavasti ja luontoselvityksen tulokset ja suositukset on pääosin otettu huomioon kaavaehdotuksessa.</p> <p>Osittain luontoselvityksen johtopäätökset ja suositukset ovat kuitenkin puutteellisia. Osin puutteellisuus johtuu siitä, että luontoselvitys on tehty vuonna 2022 ja uusi luonnonsuojelulaki (9/2023) on astunut voimaan 1.6.2023. Luonnonsuojelulain 64 §:n mukaan suojeltavia luontotyyppisiä ovat mm. tervaleppämetsät ja luontoselvityksen perusteella selvityksen kuviot 2, 3, 8, 12, 13 täyttävät nykyisen luonnonsuojelulain tarkoittamien tervaleppämetsien kriteerit. Siten kyseiset alueet tulee turvata kaavoituksen yhteydessä. Alueet sisältyvät kaavaehdotuksen MY-alueisiin sekä osittain rakennuspaikkojen alueisiin, jotka tulee istuttaa ja/tai säilyttää puustoisena. Näille rakennuspaikkojen alueille saa myös sijoittaa saunarakennuksia. Kuvio 12 sisältyy myös kaavaehdotuksen M-alueeseen. Kyseiset kaavaratkaisut eivät turvaa luonnonsuojelulain suojeltuja luontotyyppisiä riittäväällä tavalla. ELY-keskus katsoo luonnonsuojelulain 64 §:n perusteella, että kyseiset tervaleppämetsäalueet tulee ranta-asemakaavassa turvata paremmin esim. osoittamalla ne luo-alueiksi, joissa luonnontilaisuus tulee säilyttää. Kyseisille alueille ei myöskään ole mahdollista sijoittaa saunarakennuksia. Tervaleppämetsien luonnontilaisuuden säilyminen tulee lisäksi huomioida mahdollisessa vesialueen rakentamisessa.</p> <p>Luontoselvityksen suositukset rauhoitettuihin kasvilajeihin liittyen ovat myös puutteellisia, koska vaikka valkolehdokki ei ole uhanalainen ja lahokaviosammaleen osalta on kyse itujyväsistä, ovat molemmat lajit rauhoitettuja ja siten ne tulee huomioida luonnonsuojelulain edellyttämällä tavalla. Tästä syystä ELY-keskus katsoo, että kyseiset havainnot tulee kaavassa turvata paremmin, esim. luo-alueina, joissa luonnontilaisuus tulee säilyttää. Valkolehdokin havaintopaikan kautta on alueelle kaavaehdotuksessa merkitty ohjeellinen ajoyhteys. Ajoyhteys tulee siirtää tai vaihtoehtoisesti poistaa siten, että valkolehdokkiesiintymä ja muut luontoarvot huomioidaan.</p> <p>Lepakoiden suhteen luontoselvityksen tulokset on pääsääntöisesti hyvällä tavalla huomioitu, mutta osittain lepakoiden ruokailualueita ei ole huomioitu kaavaehdotuksessa. Vaikka lepakoiden ruokailualueet eivät ole lainsäädännöllä suojeltuja kohteita, ovat ne kuitenkin lepakoille erityisen tärkeitä kohteita. Tästä syystä ELY-keskus suosittelee muuttamaan M-alueen määräystä siltä osin, kun alueen osat koskevat lepakoiden ruokailualueita, tai muulla tavalla huomioimaan ruokailualueet M-alueella. Näillä alueilla ELY-keskus suosittelee säilyttämään alueet puustoisina.</p> <p>Luontoselvityksessä on lisäksi nostettu esille, että silmäläpidettävä (NT) kangasajuruoho olisi hyvä pyrkiä säästämään. ELY-keskus yhtyy tähän suositukseen ja toteaa, että vaikka kaavaehdotuksen mukaan rakennuspaikkojen rakentamaton osa on hoidettava luonnonvaraisena ja rakennuspaikoilla on säilytettävä maiseman kannalta merkittävä puusto, voisi kangasajuruohon huomioida kuitenkin paremmin. ELY-keskus suositteleeekin osoittamaan kangasajuruohokasvustot myös esim. luo-alueena. Tämän luo-alueen määräyksissä voidaan kuitenkin</p>	<p>Kaavan laatijan vastine</p> <p>Luontoselvitys on laadittu luotettavasti ammattilaisen toimesta. Valtioneuvoston asetuksen luonnonsuojelusta (1066/2023) mukaan luonnonsuojelulain 64 §:n 1 momentissa tarkoitetaan tervaleppämetsällä aluetta, joka on luontaisesti syntynyt korpi, luhta tai lehto, jossa tervaleppä on runkoluvultaan valtaapuuston runsain laji. Uuden luonnonsuojelulain 64 §:n tervaleppämetsän määritelmän tueksi ei ole laadittu SYKE:n toimesta vielä tulkinohjeita sille, ovatko kaikki tervalepikot automaattisesti luonnonsuojelulain suojaamia. Mainittuja luontotyyppikuvioita luontoselvityksessä käsiteltäessä on todettu syitä, miksi kuvion edustavuus on heikentynyt. Luontoselvityksen laadintahetkellä uusi luonnonsuojelulaki, jossa tervaleppämetsät ovat suojeltuja luontotyyppisiä, ei ole ollut kuitenkaan vielä voimassa. Osoitetaan alueen kaikki tervalepikot kaavakartalla luo-alueina, jotta voidaan varmistua kaikkien luonnonsuojelulain nojalla suojeltujen luontotyyppien turvaamisesta.</p> <p>Luontoselvityksessä on kuvattu kattavasti lahokaviosammaleen nykytilannetta, eikä nykytiedon valossa ole nähty tarvetta antaa kaavan lahokaviosammaleesiintymien sijaintipaikoille erityisiä maankäyttösuosituksia.</p> <p>Ohjeellista ajoyhteyttä siirretään niin, ettei se kulje osoitetun valkolehdokkiesiintymän kohdalta. Lajin yleisyyden vuoksi myöskään valkolehdokkiesiintymää ei osoiteta kaavakartalla luo-alueena. On myös syytä huomioida, että kaava-alueen esiintymä on ainoastaan kolmen kasvin laajuinen.</p> <p>Koska alueella on voimassa ranta-asemakaavan voimaantulon jälkeen vaatimus maisematyöluvasta ja puiden kaataminen on luvanvaraista toimintaa, M-alueelle ei ole katsottu tarpeelliseksi lisätä erillisiä puuston säilymistä turvaavia määräyksiä. Korttelissa 2 rakennuspaikoille 1 ja 2 ei olla osoitettu lepakoidenkin kannalta merkityksellistä istutettavaa ja/tai puustoisena säilytettävää aluetta osaa, jotta runsaasti valoa tarvitsevan kangasajuruohokasvuston elinvoimaisena säilymiselle olisi hyvät edellytykset tulevaisuudessakin.</p>

Lausunto/muistutus	Kaavan laatijan vastine
<p>huomioida lajin kasvuvaatimukset, esimerkiksi: "Kangasajuruohon tärkeä esiintymisalue, joka tulee säilyttää. Lajin säilyminen alueella voidaan turvata hoitotoimenpitein." Luo-alueella varmistettaisiin paremmin lajin säilyminen ja varmistettaisiin, että alueelle ei rakenneta, luontoselvityksen suositusten mukaisesti.</p> <p>Lisäksi ELY-keskus nostaa vielä esille, että luontoselvityksen kuviolla 9 vaikuttaa esiintyvän pieneltä osin ketoa, joka voisi täyttää luonnonsuojelulain 64 §:n suojellun luontotyypin kedon määritelmän. Tämä jää kuitenkin hie-man epävarmaksi luontoselvityksen kuvauksen perusteella, ja vaikka kuvion ketorinne vaikuttaa olevan kaava-alueen ulkopuolella, voi tämä olla tarpeen huomioida. Esimerkiksi ajoura, jolla on vaikutusta myös valko-lehdokin säilymiseen, näyttää olevan suunniteltu jatkuvan kedolle tai sen läheisyyteen. Punnittaessa ajouran sijaintia tai vaihtoehtoisesti poistamista on keto myös syytä ottaa huomioon.</p> <p><b>Ilmastonmuutos</b></p> <p>Kaavan ilmastovaikutuksia ei ole arvioitu. Ilmastovaikutusten arviointi on tarpeen kaikissa kaavoissa. Ympäristöohjelmassaan Kemiönsaaren kunta sitoutuu pyrkimään hiilineutraaliuteen vuoteen 2035 mennessä ja vähentämään alueen kokonaiskasvihuonekaasupäästöjä voimakkaasti jo vuoteen 2030 mennessä. Niin paikallisten kuin kansainvälistenkin tavoitteiden saavuttamiseksi on tärkeää pyrkiä minimoimaan kaavoituksen aiheuttamat ilmastopäästöt ja säilyttämään hiilinielut ja -varastot. Ilmastonmuutoksen hillinnän lisäksi tulee arvioida kaavan vaikutukset ilmastonmuutokseen sopeutumiseen ja pyrkiä edistämään myös ilmastonmuutokseen sopeutumista.</p> <p>Haitallisia ilmasto- ja kiertotalousvaikutuksia syntyy rakentamisesta, luonnon hiilinielun menetyksestä, rakennusten käytöstä ja liikkumisesta. Suuremman rakennuspaikkojen määrän voi olettaa esimerkiksi lisäävän liikkumista ja tarvittavien pihatoimintojen määrää osayleiskaavan mukaiseen loma-asutukseen verrattuna.</p> <p>Ilmastovaikutuksia voidaan pienentää esimerkiksi rajoittamalla rakennusten ja rakenteiden kuten terassien pinta-alaa, ohjaamalla materiaalien käyttöä, lämmitystä, passiivisen aurinkoenergian hyödyntämistä, rakennusten perustamistapaa, maaston käsittelyä jne.</p> <p><b>Maisema</b></p> <p>Kaavaehdotuksessa edellytetään maisematyölupaa, mitä ELY-keskus pitää hyvänä ratkaisuna.</p> <p>Ehdotuksen määräys "Istutettava ja/tai puustoisena säilytettävä alueen osa" on epämääräinen. Maiseman ja hii-livaraston ja -nielun turvaamiseksi tulisi määrätä säilyttämään puusto ja muu kasvillisuus. Tarvittaessa täydennetään istuttamalla vastaavaa kasvillisuutta.</p> <p>Vanhan kesämökin ympäristö yleiskaavan venevalkaman vieressä on mainittu Varsinais-Suomen vastuumuseon informaatioportaalissa maisemallisesti arvokkaana paikkana. Tämä tulisi huomioida kaavassa ja varmistaa kaavamääräyksillä paikan maisema-arvojen säilyminen.</p>	<p>Osoitetaan kangasajuruohokasvustot kaavakartalla luo-3 alueena esitetyllä tavalla, jotta niiden sijaintipaikat pysyvät rakentamattomina.</p> <p>Kuviolla 9 kaava-alueen ulkopuolella sijaitsee laituri, jonka ympärillä liikennöidään jo nykytilanteessa. Nykytilanteessa tierasite kaava-alueen ulkopuoliselle kiinteistölle kulkee kuvion 9 läpi.</p> <p>Lisätään kaavaselostuksen vaikutusten arviointiin ilmastovaikutusten arviointi.</p> <p>Maisematyöluvan myötä puiden kaataminen on alueella luvanvaraista toimintaa. Kaavan yleisissä määräyksissä on myös määrätty rakennuspaikkojen rakentamattoman osan hoitamisesta luonnonvaraisena sekä maiseman kannalta merkittävän puuston säilyttämisestä. Istutettava ja/tai puustoisena säilytettävä alueen osa tukee kaavan yleisiä määräyksiä, ja on täten yksiselitteinen. Alue on istutettava, mikäli sillä ei ole entuudestaan puustoa.</p> <p>Inventoitu kesämökki on osoitettu kulttuurihistoriallisilta arvoiltaan maisemalliseen arvoluokkaan. Informaatioportaalissa ei ole tietoa, onko arvo osoitettu esimerkiksi siksi, että mökki näkyy kauas merelle. Inventointiaineiston pohjalta ei voida tehdä suoraa tulkintaa siitä,</p>

Lausunto/muistutus	Kaavan laatijan vastine
<p>Kaavaa tulee vielä tarkistaa ja täydentää edellä mainituilta osin.</p>	<p>että itse rakennuspaikka olisi maiseman kannalta arvokas, sillä inventoinnissa on käsitelty rakennuskantaa. Selostuksessa mainitustikin inventoitu rakennus on nykypäivänä huonokuntoinen ja käytöstä poistettu. Ranta-asemakaavan voimaantulo mahdollistaa, että alue säilyy jatkossakin rakennuspaikkana.</p>
<p><b>Ympäristövalvonta</b></p> <p>Kaavan ehdotusvaiheeseen luontoselvitys on liitetty osaksi kaava-asiakirjoja. Luontoselvityksessä esitetyt luonnon-suojeluun liittyvät toimenpiteet on otettava huomioon. Ympäristövalvonnan näkökulmasta ei ole lisättävää.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p>
<p><b>Kemiönsaaren teknisen lautakunnan lausunto (17.10.2023):</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kaavaehdotuksessa osoitettuja rakennuspaikkojen määrää ja sijaintia tulee tarkastella uudelleen ennen kaavan hyväksymisvaihetta luontoselvityksen ja ehdotusvaiheen asiantuntijalausuntojen perusteella</li> <li>- selostukseen tulee lisätä mitoituksesta tietoa, jossa tulee ilmi muunnellun rantaviivan pituus ja vapaan rannan määrä esitetyn ranta-asemakaavaratkaisun toteutuessa</li> </ul>	<p>Kaavakartalle lisätään tarpeelliset luo-alueet ennen hyväksymiskäsittelyä. Rakennuspaikkojen sijainti on osoitettu pääosin yleiskaavaa vastaavalla tavalla. Rakennuspaikkojen määrän suhteen on käytetty vastaavaa menettelyä esimerkiksi hiljattain hyväksytyssä Kämpälämäen ranta-asemakaavassa. Alueen kokonaisrakennusoikeus vähenee ranta-asemakaavassa 160 kerrosneliometriä oikeusvaikutteiseen yleiskaavaava verrattuna.</p> <p>Muunnetun rantaviivan pituus kaava-alueella on selostuksessa esitetysti noin 700 metriä. Lisätään kaavaselostukseen tieto vapaan rannan määrästä kaavan toteutuessa.</p>
<p><b>Yksityishenkilöiden muistutus (23.11.2023):</b></p> <p>Pahoittelemme, että 1.12 – 30.12.2022 välisenä aikana esillä olleen kaavaluonnoksen nähtävillä olosta emme ole saaneet kaavaselostuksen mukaista ilmoitusta kirjeellä, joten emme ole voineet jo luonnosvaiheessa ilmaista kantaamme.</p> <p>Allekirjoittaneet yhteisalueen Venepaikan 322-473-878-1 osakkaat esittävät seuraavan oikaisuvaatimuksen Kielo-niemen ranta-asemakaavaehdotukseen: Käsiteltyämme ehdotusta totesimme, että yhteisalueelle vievää tietä ei ole merkitty kaavaehdotukseen yhteisalueen 322-473-878-1 rajalle saakka. Liite no 1 Tieoikeus Y2003-35631 (Ote kiinteistötietojärjestelmästä), liite 2 Karttatuloste Tieoikeus Y2003-35631 ja liite 3 Pöytäkirja MMLm/10172/33/2018 toimitusnumero 2018-582331.</p> <p>Edellytämme, että 26.3. 2019 suoritetussa yhteisalueen jakokokouksessa tehty päätös (katso liite 3 kohta 9), että olemassa oleva tieoikeus säilytetään ja merkitään sekä kirjataan lausunnolla olevaan kaavaehdotukseen. Tie on ollut olemassa yhteisalueen perustamisesta saakka nykyisellä paikalla. Tie on rakennettu osakkaiden talkoovoimin.</p> <p>Esillä olevasta kaava ehdotuksesta haluamme lausua vielä, että rakennuspaikan 3/1 RA-2 pohjoispuolelle merkityn ohjeellisen ajoväylän jatkaminen yhteiselle venepaikalle aiheuttaisi pengertämistä ja sitä kautta hienon tervaleppälehdon ja muun luonnon muokkaamista sekä eläin ja lintuyhteisöjen käyttämän alueen tuhoutumista. Näin ollen toteamme, että uuden tieyhteyden luominen</p>	<p>Kiinteistölle 322-473-878-1 on osoitettu ranta-asemakaavaehdotuksessa uusi <b>ohjeellinen</b> ajoyhteys. Olemassa oleva tieoikeus voidaan lakkauttaa ainoastaan erillisessä toimituksessa asianomaisten sopimuksesta, eikä täten tien osoittaminen tai osoittamatta jättäminen ranta-asemakaavassa muuta tien varsinaista käyttöoikeutta. Mikäli korvaavien tiejärjestelyiden sopimiseen ja rakentamiseen ryhdytään, on niiden rakentamisvastuu toimenpiteeseen ryhtyvällä.</p> <p>Ohjeellisen ajoyhteyden eteläpään linjausta muutetaan hieman, jotta se ei sijoitu valkolehdokkikasvuston tai luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeänä elinympäristönä osoitettavan tervaleppälehdon välittömään läheisyyteen. Myös olemassa oleva tieyhteys sijoittuu olemassa olevan tervaleppälehdon pohjoispuolelle.</p>

<b>Lausunto/muistutus</b>	<b>Kaavan laatijan vastine</b>
yhteisalueelle ei ole tarpeen suhteessa haittoihin ja hyötyyn, koska yhteisalueelle on jo olemassa luontoon sopeutettu valmis ja ylläpidetty tieyhteys, edellä mainittu Tieoikeus Y2003-35631.	

Turussa 13.2.2024

**Nosto Consulting Oy**

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'P' followed by a series of connected loops and a long horizontal stroke.

Pasi Lappalainen  
dipl.ins. YKS 742