

Maskun kunta

KAAVAN LAATIJAN VASTINE (kunnalle kommentoitavaksi toimitettava versio)

Kaavan laatijana annan vastineen Maskun kunnan askaisten yleiskaavan muutoksen (kiinteistöt: Isojärvi 481-522-2-24 Rauhoitusalue 481-522-876-3, Palmuranta 481-522-2-25, Honkaranta 481-522-2-1, Tontinpää 481-522-2-31) kaavaluonnoksesta annettuihin lausuntoihin. Kaavaluonnos oli nähtävillä 24.6.2021 - 9.8.2021. Lisäksi siitä pyydettiin viranomaislausunnot.

1. Lausunnot**1) Varsinais-Suomen liitto, Maankäyttöjaosto, 13.9.2021**

1. Varsinais-Suomen liitto katsoo, että verrattain pienen asian muutos yleiskaavassa on hyvin valmisteltu ja aineisto perustellusti laadittu. Yleiskaavan lähtökohdasta muuttaa loma-asumisen rakennusoikeus pysyvän asumisen rakennusoikeudeksi liitto kehottaa kuntaa selvittämään muutoksesta aiheutuvat vaikutukset laajemmin, niin maanomistajien tasapuolisen kohtelun näkökulmasta kuin pysyvän asumisen kunnalle synnyttävistä vastuista käsin.

Vastine:

1. Käyttötarkoituksen muutos perustuu kunnan laajempaan käsittelyyn, jonka mukaisesti maanomistajien tasapuolinen kohtelu on toteuttavissa. Em. kunnan laajemmassa käsittelyssä on huomioitu laajemmin kunnalle tulevat vastuut ja niiden aiheuttamat kustannukset ympärivuotiseen rakentamiseen liittyen.

2) Turun museokeskus, 26.8.2021

1. Kaavan maisemavaikutukset tulee arvioida esitettyä huolellisemmin.
2. Rakennusten sijoittumista rantaviivaan nähden on syytä ohjata yhtä lailla AO- kuin RA-alueellakin.

Vastine:

1. Tarkennetaan vaikutusten arviointia.

2. Kaavan muutoksen kaavamääräyksissä todetaan seuraavaa; *"Alueella on voimassa Maskun kunnan rakennusjärjestyksen säädökset siltä osin, kun yleiskaavassa ei ole määräyksiä asiasta.* Maskun kunnan rakennusjärjestyksessä ohjataan perusteellisesti rantaan rakentamista. Näin ollen voidaan todeta, että kaavamääräyksillä ohjataan riittävästi rakentamista.

3) Varsinais-Suomen ELY-keskus, 28.07.2021

1. Kaavakartan helppolukuisuuteen tulee kiinnittää huomiota. Kaavakartta on käytetyn mittakaavan ja pohjakartan päälle laitettujen kaava- ja kiinteistötietojen johdosta sekava ja vaikealukuinen.
2. Neljän loma-asunnon rakennuspaikan muuttaminen ympärivuotisiksi rakennuspaikoiksi lisää liikennettä ja ranta-alueen käyttöä voimassa olevaan kaavaan verrattuna. Lisäksi rakennusoikeuden kasvattaminen kyseisten kiinteistöjen osalta lisää mm. rakentamisen maisemallisia vaikutuksia. Nämä tulee huomioida kaavan vaikutuksia arvioitaessa ja rakentamista ohjaavia määräyksiä mietittäessä.

3. Ranta-alueen osoittaminen pysyvää asumista varten tulee perustella yhdyskuntarakenteen näkökulmasta sekä pohtia loma-asumisen viihtyisyyttä alueen luonteen muuttuessa.
4. Etäisyys rantaviivasta AO-korttelialueilla puuttuu määräyksestä. Määräystä on syytä täydentää näiltä osin.
5. RA-korttelialueilla etäisyys rantaviivasta poikkeaa rakennusjärjestyksessä esitetystä etäisyydestä. Esitetty ratkaisu tulee perustella selostuksessa.
6. Alin suositeltava rakentamiskorkeus kaavassa on määritelty Maskun kunnan rakennusjärjestyksen mukaan ja korkeus on riittävä. Termin lattiakorkeus voisi korvata seuraavalla; "Alin rakentamiskorkeus tarkoittaa korkeustasoa, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa rakenteita, jotka vaurioituvat kastuessaan, esimerkiksi rakennuksen alapohjaa." Lattiakorkeuden tulisi olla selvästi alimman rakentamiskorkeustason yläpuolella muun muassa rakennusteknisistä yksityiskohdista johtuen. Tästä syystä rakentamiskorkeutta koskeva määräys olisi tarkennettuna hyvä lisätä myös yleiskaavan määräyksiin.
7. Yleiskaavan muutosta on tarkoitus käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena. Edellytyksenä maankäyttö- ja rakennuslaissa tällaisille yleiskaavoille on, että kaava ohjaa riittävästi rakentamista ja muuta maankäyttöä kyseisellä alueella. Rakentamisen sopeuttamisesta maisemaan ja ympäristöön tulee antaa määräyksiä varsinkin pysyvään asumiseen tarkoitetun rakentamisen osalta, esimerkiksi rakennusten värin ja (ranta)puuston säilyttämisen suhteen.
8. Koska kaavamuutoksen yhteydessä ei ole tehty erillistä luontoselvitystä, ja viitattujen kaavojen selvityksistä on jo aikaa, on alueen ympäristön luonteen kuvausta syytä täsmentää. Selostuksen kuvaukset suunnittelualueen ympäristöstä "Kaava-alue ja sen ympäristö ovat luonnonympäristöltään perinteistä Varsinais-Suomalaista merenrantaa" tai "ympäristö on metsäistä aluetta" eivät sellaisenaan ole riittävän informatiivisia. Luontoympäristön täsmällisempi ja asiantuntevampi kuvaus varmistaa, onko tarpeen tehdä tarkempaa päivitettyä, maastokäyntiin perustuvaa selvitystä.
9. Pelkkään avoimeen Karpalo-tietokantaan perustuva arvio siitä, että alueella ei ole erityisiä luontoarvoja on riittämätön, koska tietokannan täydentymisen yksi keskeinen perusta on ajantasaiset selvitykset ja tietojen vieminen tietokantaan.
10. (Kommentti siitä mistä nykyiset lajien esiintymät löytyy).
11. Kaavan ilmastovaikutukset olisi hyvä eritellä vaikutustenarvioinnissa, esimerkiksi "Vaikutukset ilmastoon" otsikon alle.

Vastine:

1. Kaavakartan kuvaustapa ja mittakaava vastaa yleiskaavassa yleisesti käytettyä kuvaustapaa ja mittakaavaa. **Kaavakartan pohjakartta (maastokartta 1:10 000, rasteri) vaihdetaan laadultaan parempaan.**
2. **Tarkennetaan vaikutusten arviointia.** Käyttötarkoituksen muutos perustuu kunnan laajempaan käsittelyyn, jossa liikenteelliset asiat on käsitelty kaava-alue laajemmin ympärivuotiseen rakentamiseen liittyen. Rakennuspaikkojen muuttaminen ympärivuotiseen asumiseen perustuu maanomistajan tavoitteeseen. Tämän perusteella maanomistaja on todennut tavoitteensa kunnalle kaavoitushakemuksessa, jonka kunta on käsitellyt ja päättänyt aloittaa kaavan muutoksen laadinnan. Kaavan muutoksen mukaisten neljän rakennuspaikan käyttötarkoituksen muutos verrattuna muutettavaan kaavaan ei merkittävästi lisää liikennettä eikä ko. liikenteen lisäyksellä ole oleellista vaikutusta lähialueen kiinteistöille tai ympäristölle.
3. **Tarkennetaan selostusta yhdyskuntarakenteen näkökulmasta.** Käyttötarkoituksen muutos perustuu kunnan laajempaan käsittelyyn, jossa yhdyskuntarakenteeseen liittyvät asiat on käsitelty kaava-alue laajemmin ympärivuotiseen rakentamiseen liittyen. Rakennuspaikkojen muuttaminen ympärivuotiseen asumiseen perustuu maanomistajan tavoitteeseen. Tämän perusteella maanomistaja on todennut tavoitteensa kunnalle kaavoitushakemuksessa, jonka kunta on käsitellyt ja päättänyt aloittaa kaa-

van muutoksen laadinnan. Kaavan muutoksen mukaisten neljän rakennuspaikan käyttötarkoituksen muutos verrattuna muutettavaan kaavaan ei merkittävästi vaikuta yhdyskuntarakenteeseen eikä ko. muutoksella ole oleellista vaikutusta lähialueen kiinteistöille tai lähialueen palveluihin. Loma-asumisen viihtyisyyteen voidaan todeta, että voimassa olevan kaavan siirrettävät rakennuspaikat sijaitsevat rannanosalla, jolle rakentaminen ei ole kannattavaa. Näin ollen kiinteistön rakennuspaikkojen järjestely on tehtävä uudelleen, jolloin rakennuspaikkojen käyttötarkoituksesta riippumatta kiinteistön rakennuspaikat tulee osoittaa rannanosalle, jolle ne ovat kaavaluonnoksessa osoitettu.

4. Muutettavassa kaavassa ei ole asiasta annettu kaavamääräystä. Kaavan muutoksen kaavamääräyksissä todetaan seuraavaa; *"Alueella on voimassa Maskun kunnan rakennusjärjestyksen säädökset siltä osin, kun yleiskaavassa ei ole määräyksiä asiasta."* Em. perusteella ko. asiassa noudatetaan kulloinkin voimassa olevaa kunnan rakennusjärjestystä.
5. **Perustellaan.** Kaavaluonnoksessa ko. asia on osoitettu voimassa olevan kaavan perusteella. Kaavamääräysten mukaan ranta-alueilla rakennukset tulee sovittaa maastoon ja maisemaan välttämällä avoimia kallioalueita ja mäkien lakialueita. Rakennukset on pyrittävä sijoittamaan puuston ja maaston muotojen suojaan. Tämä määräys ja rakennuspaikkojen korkeussuhteet ja puusto huomioiden voidaan todeta, että rakentamisen vähimmäiskorkeus täyttyy todetulla määräyksellä. Lisäksi määräys mahdollistaa rakennusten sijoittamisen niin, että rakennukset eivät nouse maastossa liian korkealle, jolloin ne näkyvät enemmän maisemassa mereltä katsottuna.
6. Kaavan mukaista rakentamista ohjaa tältä osin kulloinkin voimassa oleva kunnan rakennusjärjestys. Kunnassa käytettävän yhtenäisen käytännön vuoksi kaavamääräys pidetään ennallaan.
7. Kaavan muutoksen kaavamääräyksissä todetaan seuraavaa; *"Alueella on voimassa Maskun kunnan rakennusjärjestyksen säädökset siltä osin, kun yleiskaavassa ei ole määräyksiä asiasta."* Voimassa olevassa kunnan rakennusjärjestyksessä (§15; Rakennuksen sijainti ja sopeutuminen rantaan rajoittuvalla rakennuspaikalla) todetaan ko. asiaan liittyen seuraavaa: *"Rakennettaessa ranta-alueelle tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten muotoon, ulkomateriaaleihin ja väriytykseen. Rakennuspaikan rantavyöhykkeen kasvillisuus tulee pääosin säilyttää"*. Näin ollen voidaan todeta, että ko. asia on huomioitu kaavassa.
8. Luonnonympäristön nykytilasta on pyydetty asiantuntijalausunto biologilta. Selostusta täydennetään lausunnon pohjalta. Lähtötietojen (karttatarkastelu ja aiempi luontoselvitys vuodelta 2001) perusteella voidaan pitää selvänä, että yleiskaavamuutoksen alustavan luonnoksen rakennuspaikkojen alueella tai välittömässä läheisyydessä ei esiinny luonnonsuojelulain 29 §:n luontotyyppikohteita. Suunnittelualueen pohjoisosasta niiden esiintymisen täydeksi poissulkemiseksi olisi suositeltavaa tehdä maastokäyntiin perustuva luontotyyppiselvitys, mikäli sinne osoitetaan kaavassa maankäytönmuutoksia. Lähtötietojen ja karttatarkastelun perusteella ei katsota todennäköiseksi, että suunnittelualueen kautta kulkisi merkittäviä liito-oravan kulkuyhteyksiä, jotka tulisi erityisesti huomioida kaavassa. Viitasammakkojen lisääntymispaikaksi voisi karttatarkastelun perusteella luontotyyppinsä perusteella soveltua suunnittelualueen pohjois-, luoteis- ja lounaisrannikolla että kaava-alueen ulkopuolella olevia alueita. Suhteessa voimassa olevaan yleiskaavaan, nyt suunniteltu ratkaisu on lähtöisesti suotuisampi viitasammakoiden kannalta potentiaalisille alueille. Kapean veneväylän raivaus rakennuspaikan rannasta avoveteen ei asiantuntija-arvion mukaan merkittävästi heikennä alueen mahdollista sopivuutta viitasammakon lisääntymispaikaksi, joten sellaisten mahdollisen suunnittelun takia viitasammakkoselvitystä ei katsota tarpeelliseksi. Suunnittelualueella ei ainakaan maastokartan perusteella ole lepakoiden talvehtimis- tai lisääntymis- ja levähdyspaikoiksi soveltuvia louhikoita. Suunnittelualueella on muutamia rakennuksia, jotka saattavat soveltua lepakoiden lisääntymis-, levähdys- tai talvehtimispaikoiksi. Osayleiskaavalla ei arvioida olevan vaikutusta lepakoi-

den lisääntymis- ja levähdyspaikkoihin ainakaan, jos olemassa olevia rakennuksia ei pureta. Kaavamuutoksessa alustavasti suunnitelluilla rakennuspaikoilla ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta kaava-alueen pohjoisosan sopivuuteen linnuston elin-alueeksi. Varsinaisen pesimälinnustospelvityksen laatimista ei katsota tarpeelliseksi.

9. Merkitään tiedoksi. Asiaa on selvitetty kohdassa 8.
10. Merkitään tiedoksi.
11. **Selostusta korjataan osoitetulla tavalla.**

4) DNA Oyj, 12.07.2021

1. DNA Oyj:llä ei ole huomauttamista ko. kaavaluonnoksen sisältöön. Alueella ei ole DNA:n omistamia kaapeleita.

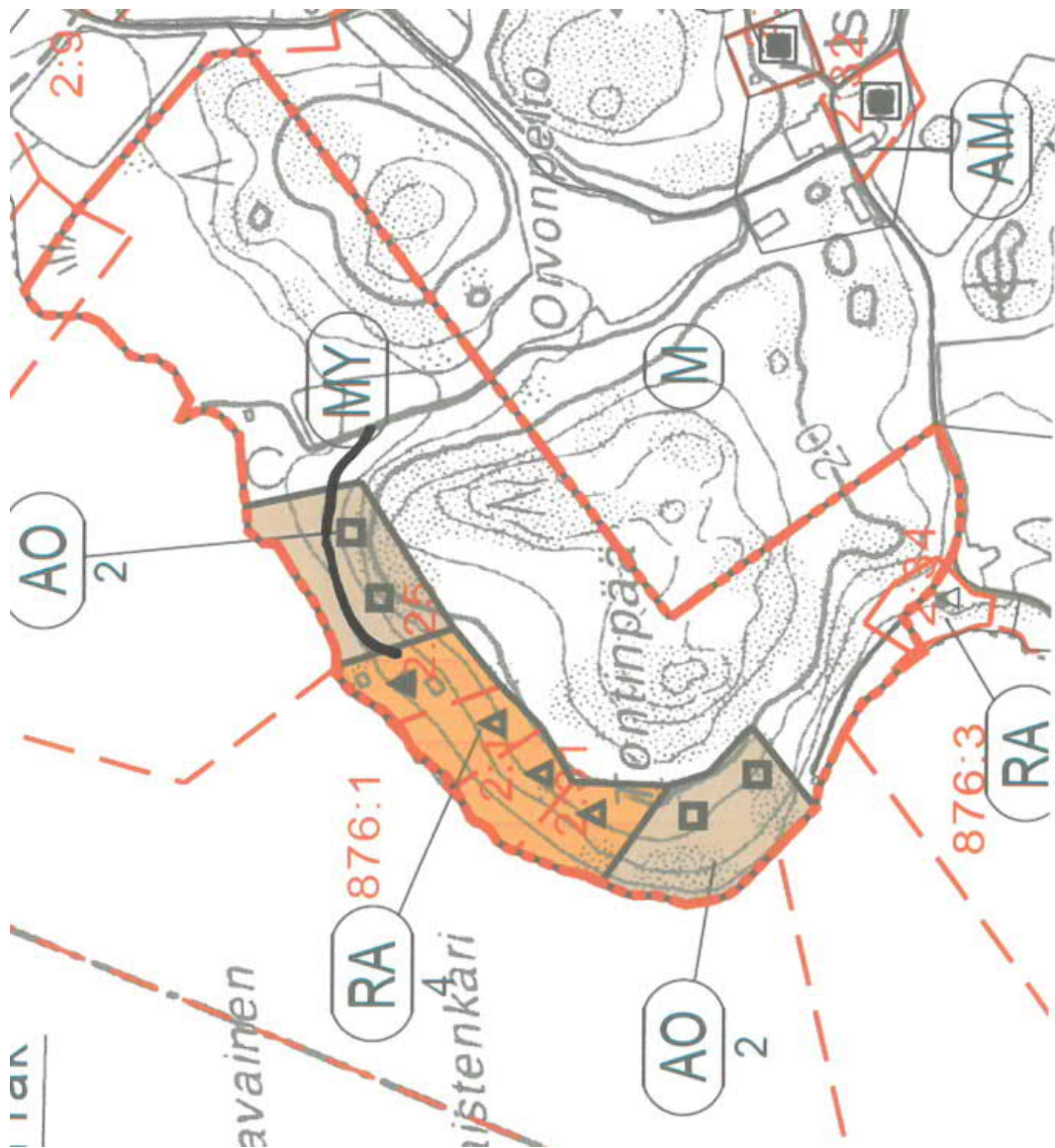
Vastine:

1. Ei kommentoitavaa.

2. Kannanotot

Kannanotto 1, 16.08.2021

"Suunnitteilla olevalla osuudella kulkee Isojärven yksityistien osuus Orvorannantie, josta haarautuu ainoa tie vakituksessa käytössä olevaan asuuntoomme. Meille haarautuva tie kulkee suunnitteilla olevien tonttien läpi ja on valmistunut vasta n. 10 vuotta sitten"



Vastine:

Asia selvitetään kunnan ja ko. maanomistajien kanssa kaavaehdotusta laadittaessa.

Turussa, 10.2.2022

Petri Hautala
kaavan laatija
Sweco Ympäristö Oy