

Österäng stranddetaljplan/ranta-asemakaava

15.11.2025

Bemötande av utlåtandena till planförslaget, som hållits framlagt 19.6-21.7.2025.

Caruna Oy har inget att anmärka mot planförslaget. Egentliga Finlands förbund avger inget utlåtande.

Om utlåtandenas innehåll hänvisas direkt till utlåtandetexten.

Bemötande av NTM-centralens utlåtande

Naturskydd

Då man bedömer stranddetaljplanen bör dess konsekvenser beaktas som helhet. I planen ändras en ca 1,5 hektar stor del av generalplanens RA3-område och byggplatsernas antal minskas från tre till två. Området där en byggplats avlägsnas ändras till MY, jord- och skogsbruksområde med speciella naturvärden. Med beteckningen om naturvärden avses landskapsvärden. I generalplanen är området betecknat MU, vars innehåll är detsamma som stranddetaljplanens MY. Markanvändningen på detta område ändras inte, faktiskt skogsbruk kan inte idkas på området och därför förblir området i naturtillstånd. Planens fritidsbebyggelseområden, som till antalet är sammanlagt tre byggplatser, följer generalplanens dimensionering och bestämmelser. I stället för byggrätten som avlägsnas anvisas en egnahemstomt med standardbeteckningen kvartersområde för fristående småhus (AO. Dess areal uppgår till hälften av arealen för fritidsbyggplatsen som avlägsnas. Arealen i stranddetaljplanen som anvisas för byggande förminskas således med ca 0,75 hektar i förhållande till generalplanen.

Egnahemstomten (kvarter 1) är i sin helhet bergsmark bevuxet av tvintallar. På kvartersområden finns det inte klibbalsstammar. I planbeskrivningen finns ett heltäckande bildkollage (bilderna 7-13) av tomtens växtlighet. Hela kvarterets undervegetation består av för skärgårdens skogsområden typiska mossarter, i mindre utsträckning blåbärsris. Byggplatsen inverkar inte negativt på landskapsbilden, se bilderna 8 och 9 i planbeskrivningen.

Med omnämmandet i planbeskrivningen att den inte finns naturvärden avses att det inte finns sådana naturvärden, som i lagstiftningen skulle förutsätta särskilda skyddsbestämmelser. Alla obebyggda strandområden i skärgården har naturvärden. En annan sak är om det handlar om värden som ur planlösningens synvinkel är hotade och förutsätter skilda bestämmelser. Bedömningen av AO-tomtens naturvärden grunder sig på 40 års erfarenhet av planläggning i skärgården, med en sådan diplomingenjörsutbildning som grund, där det ingått studier i skogsbruk (med fokus på undervegetation och skogsvärdering), myrmarkslära, jordmånslära osv. Med detta som underlag kan man på ett sakligt sätt bedöma huruvida det finns behov att göra en specifik naturinventering. Slutsatsen är att en naturinventering inte skulle ge något mervärde att avgöra byggplatsens situation.

Med en till arealen cirka 7,7 hektar stor stranddetaljplan uppstår det inte natursvinn i den utsträckning att det skulle ha någon relevans.

Planen är uppgjord så, att bl.a. byggområdet i förhållande till generalplanen förminskas och genom att lämna hela det obebyggda området i faktiskt naturtillstånd.

Planbeskrivningen kompletteras med konstateranden enligt ovan.

Fornminnen

Hänvisas till bemötandet om museimyndighetens utlåtande.

Strandlandskapet

Trots att höjdförhållandena i kvarter 2 är högre än 20 meter, skyddar områdets trädbestånd insynen från havssidan. I fråga om MY-området hänvisas till punkten Naturskydd.

MY-alueiden osalta viitataan kohtaan Luonnonsuojelu.

Bygghöjd

Om bygghöjden finns det heltäckande bestämmelser i stadens byggnadsordning och att dubbelskriva det i planen är inte av nöden.

Klimatförändring

Konsekvenserna av att förverkliga två byggplatser är försumbara och särskilda planbestämmelser i den här planen är med beaktande av den nya lagstiftningen inte motiverat.

Byggandets omfattning

Byggandet omfattar 75 m² mera våningsyta än i generalplanen. Å andra sidan är antalet byggnader mindre (ingen gäststuga). I en vidare betraktelse kan miljökonsekvenserna till och med vara mindre än i generalplan, eftersom ett permanent boende vid strand minskar behovet att upprätthålla och använda fritidsbostad annorstädes.

Bemötande av Egentliga Finlands ansvarsmuseums utlåtande

Trots att höjdförhållandena i kvarter 2 är högre än 20 meter, skyddar områdets trädbestånd insynen från havssidan.

Områdets fornminnen korrigeras i planförslaget i enlighet med utlåtandet.

Detaljerade uppgifter om byggnaderna saknar relevans för planen. Deras karaktär och betydelse ur planens synvinkel framgår tillräckligt tydligt av bilderna i planbeskrivningen.

Vastine lausuntoihin 19.6.-21.7.2025 nähtävillä olleesta kaavaehdotuksesta.

Lausunnossaan Caruna Oy:llä ei ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta. Varsinais-Suomen liitto ei anna lausuntoa.

Lausuntojen sisällöstä viitataan suoraan lausuntotexteihin.

Vastine ELY-keskuksen kannanottoihin

Luonnonsuojelu

Ranta-asemakaavan arvioinnissa tulee ottaa huomioon sen kokonaisvaikutus. Kaavassa muutetaan n. 1,5 hehtaarin kokoinen osa yleiskaavan RA3-alueesta ja sen rakennuspaikkojen määrä vähennetään näin kolmesta kahteen. Poistuvan rakennuspaikan alue muutetaan MY-maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Ympäristöarvoilla tarkoitetaan maisema-arvoja. Yleiskaavassa alue on merkitty MU, jonka sisältö on sama kuin ranta-asemakaavan MY. Maankäyttö tällä alueella ei muutu, faktisen metsätalouden harjoittaminen ei tule kysymykseen ja alue jää luonnontilaiseksi. Kaavan loma-asutusalueet, jotka käsittävät yhteensä 3 rakennuspaikkaa noudattavat yleiskaavan mitoitusta ja määräyksiä. Poistuvan rakennuspaikan tilalle osoitetaan omakotitontti standardimerkinnällä erillispientalojen korttelialue (AO). Sen pinta-ala on puolet poistuvan lomarakennuspaikan pinta-alasta. Rakentamiseen osoitettava pinta-ala ranta-asemakaavassa siis pienenee n. 0,75 hehtaaria suhteessa yleiskaavaan.

Omakotitontti (kortteli 1) on kauttaaltaan kallioinen kitumäntyjä kasvavaa aluetta. Korttelialueella ei ole tervaleppärunkoja. Kaavaselostuksessa on kattava kuvakokoelma (kuvat 7-13) tontin kasvillisuudesta. Koko korttelialueen aluskasvillisuus on saariston metsäalueilla tyypillistä sammallajistoa, vähäisessä määrin mustikkavarpuja. Rakennuspaikalla ei ole maisemakuvaa heikentävää vaikutusta, kts. kaavaselostuksen kuvat 8 ja 9.

Kaavaselostuksen maininnalla, ettei alueella ole luontoarvoja, tarkoitetaan ettei alueella ole sellaisia luontoarvoja, jotka lainsäädännön perusteella edellyttäisivät erityisiä suojelumääräyksiä. Kaikilla saariston rakentamattomilla ranta-alueilla on luontoarvoja. Eri asia on ovatko arvot kaavaratkaisun kannalta uhanalaisia ja edellyttävät ne erillisiä määräyksiä. Arvio AO-korttelin arvoista perustuu 40 vuoden saariston kaavoituskokemukseen, sellaisella diplomi-insinöörin koulutuksella, johon on kuulunut opetusta metsätaloudessa (pääpaino aluskasvillisuusosaamiseen ja metsäarviointiin), suo-opissa, maaperäopissa jne. Sen perusteella voi asianmukaisesti arvioida onko nimenomainen luontoselvitys tarpeen laatia. Päätelmä on ettei luontoselvitys antaisi lisäarvoa rakennuspaikan olosuhteiden arvioinnissa.

Noin 7,7 hehtaarin kokoisella ranta-asemakaavalla ei synny luontokatoa eikä muita merkittäviä vaikutuksia. Kaava on laadittu mm. pienentämällä rakentamisaluetta suhteessa yleiskaavaan ja jättämällä koko rakentamatta jäävä alue faktisesti luonnontilaiseksi.

Kaavaselostusta täydennetään yllä mainituin toteamuksin.

Muinaisjäännökset

Viitataan vastineeseen museoviranomaisen lausunnosta.

Rantamaisema

Vaikka korkeussuhteet korttelissa 2 nousee yli 20 metrin, alueen puusto suojaa näkemää mereltä käsin. MY-alueiden osalta viitataan kohtaan Luonnonsuojelu.

Rakentamiskorkeus

Rakentamiskorkeudesta on kattavat määräykset kaupungin rakennusjärjestyksessä eikä niiden toistamista kaavassa ole tarpeen.

Ilmastomuutos

Vaikutukset kahden rakennuspaikan toteuttamisesta ovat mitättömät, eivätkä erilliset kaavamääräykset tässä kaavassa ottaen huomioon uutta lainsäädäntöä ole perusteltua.

Rakentamisen määrä

Rakentamisen määrä on 75 kerrosala-m² suurempi kuin yleiskaavassa. Toisaalta rakennusten määrä on pienempi (ei vierasmajaa). Laajassa tarkastelussa ympäristövaikutukset voivatkin olla pienemmät kuin yleiskaavassa, koska ympärivuotisasuminen rannassa vähentää loma-asuntoa ylläpitämistä ja käyttöä jossain muualla.

Vastine Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon lausuntoon

Vaikka korkeussuhteet korttelissa 2 nousee yli 20 metrin, alueen puusto suojaa näkemää mereltä käsin.

Alueen muinaisjäännökset korjataan kaavaehdotukseen lausunnon mukaisesti.

Rakennusten yksityiskohtaisilla tiedolla ei ole merkitystä kaavan kannalta. Niiden luonne ja merkitys kaavan kannalta riittää tarpeeksi selvällä tavalla kuvista.