

KIMITOÖNS KOMMUN

KEMIÖNSAAREN KUNTA

KAXJÄLA STRANDDETALJPLAN, ÄNDRING 2

KAXJÄLAN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 2

KAAVASELOSTUS

Versio 1.1



29.10.2018 (4.3.2019)

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	4
1.1. Tunnistetiedot.....	4
1.2. Kaava-alueen sijainti	4
1.3. Kaavan tarkoitus	5
2. Lähtökohdat.....	6
2.1. Selvitys suunnittelualan oloista.....	6
Alueen yleiskuvaus.....	6
Luonnonympäristö	6
Rakennettu ympäristö ja maisema	7
Tekninen huolto	8
Liikenne	8
Muinaismuistot.....	8
Maanomistus.....	9
2.2. Suunnittelutilanne	9
Maakuntakaava	9
Yleiskaava	10
Ranta-asemakaava	10
Rakennusjärjestys.....	11
Emätilaselvitys	12
Luontoinventointi	12
Vanha rakennuskanta.....	12
Kaavan pohjakartta	13
Rakennuskiellot	13
3. Suunnittelun vaiheet.....	14
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	14
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö.....	14
Viranomaisyhteistyö	14
Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos	14
Kaavaehdotus.....	16
Kaavan hyväksyminen	17

4. Ranta-asemakaavan kuvaus..... 18

4.1.	Kaavan rakenne	18
	Mitoitus.....	18
	Palvelut.....	18
4.2.	Aluevaraukset.....	19
	Korttelialueet	19
	Muut alueet	19
4.3.	Ranta-asemakaavan vaikutukset.....	19
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	19
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	20
	Taloudelliset vaikutukset.....	21

5. Ranta-asemakaavan toteutus 22

5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	22
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus	22
5.3.	Toteutuksen seuranta	22

- LIITTEET
- 1) Asemakaavan seurantalomake
 - 2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
 - 3) Kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset
 - 4) Kaavaluonnoksesta annetut mielipiteet ja lausunto
 - 5) Kaavaehdotuksesta annettu muistutus
 - 6) Kaavan laatijan vastine kaavaehdotuksesta annettuun muistutukseen

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	5.4.2018	Käsitelty Kemiönsaaren teknisessä lautakunnassa 24.4.2018 § 40
1.0	Kaavaehdotus	29.10.2018	Käsitelty Kemiönsaaren teknisessä lautakunnassa 20.11.2018 § 104
1.1	Kaava hyväksymiskäsittelyyn	(4.3.2019)	Hyväksytty Kemiönsaaren kunnanvaltuustossa pp.kk.2019 § nn

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

KEMIÖNSAAREN KUNTA KAXJÄLÄN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 2

Ranta-asemakaavan muutos koskee:

Kiinteistöjä Skarpkulla 322-499-4-6 ja Bergkulla 322-499-4-57

Ranta-asemakaavan laajennus koskee:

Kiinteistöä Bergkullas samfällda vattenområde 322-499-876-7

Ranta-asemakaavalla ja ranta-asemakaavan muutoksella muodostuu:

Kortteli 6, maa- ja metsätalousaluetta, venevalkama-aluetta sekä vesialuetta.

Suunnitteluorganisaatio

Ranta-asemakaavan muutoksen ja laajennuksen laadinnasta on vastannut Pasi Lappalainen Nosto Consulting Oy:stä (Turku). Kaavan tekninen piirtäminen on tehty FlexiTon Informáciotechnologiai Kft:ssä (Budapest, Unkari).

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu	3.5.2018
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä	3.5. – 4.6.2018
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	29.11.2018 – 30.12.2018
Kunnanvaltuusto on hyväksynyt kaavan	____.____.2019

1.2. Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Kemiönsaaren Kaxjälässä noin 13 kilometriä Taalintehtaan taajamasta lounaaseen. Alueelle on kiinteä tieyhteys.

Sijainnista on kartta osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite 2).

1.3. Kaavan tarkoitus

Laadittavan ranta-asemakaavamuutoksen tavoitteena on rakennuspaikkojen rajojen ja rakennusalojen siirtäminen/tarkistaminen.

Lisäksi tavoitteena on kiinteistön Skarpkulla 322-499-4-6 ruop-pausedellytysten selvittäminen.

Toteutuessaan kaavamuutoksella ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä vaikutuksia.

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue muodostuu kiinteistöjen Skarpkulla 322-499-4-6 ja Bergkulla 322-499-4-57 alueista sekä yhteisestä vesialueesta Bergkullas samfällda vattenområde 322-499-876-7.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 6,8 hehtaaria. Todellista rantaviivaa on yhteensä noin 540 metriä, ja muunnettua rantaviivaa on noin 510 metriä.

Luonnonympäristö

Suunnittelualue on maastoltaan tavanomaista saariston kallioista metsämaata. Alueelta ei ole tiedossa erityisiä luontoarvoja.



Näkymä kaava-alueen lounaisosasta etelän suuntaan. Vasemmalla näkyy kiinteistön 322-499-4-6 edustalla olevaa ruovikkoa ja keskellä Gåsholmenin luoto.



Näkymä kaava-alueen luoteisosasta lännen suuntaan.

Kaava-alueella ei sijaitse valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita.

Rakennettu ympäristö ja maisema

Suunnittelualueella on rakennettuna kaksi loma-asuntoa sekä talousrakennuksia.



Loma-asunto kiinteistön 322-499-4-6 alueella



Loma-asunto kiinteistön 322-499-4-57 alueella



Talousrakennuksia kiinteistön 322-499-4-6 alueella

Suunnittelualueen lähiympäristössä on loma-asutusta.

Tekninen huolto

Vesihuolto järjestetään kiinteistökohtaisesti. Talousvesi saadaan porakaivosta. Harmaat jätevedet johdetaan saostuskaivojen kautta maahan. Wc-vedet johdetaan umpisäiliöön.

Alue on sähköverkon piirissä.

Liikenne

Alueelle kuljetaan yhdystien 1830 kautta. Kaava-alueen sisäinen liikenne on hoidettu yksityisteillä.

Muinaismuistot

Kaava-alueelta ei ole tiedossa muinaismuistoja.

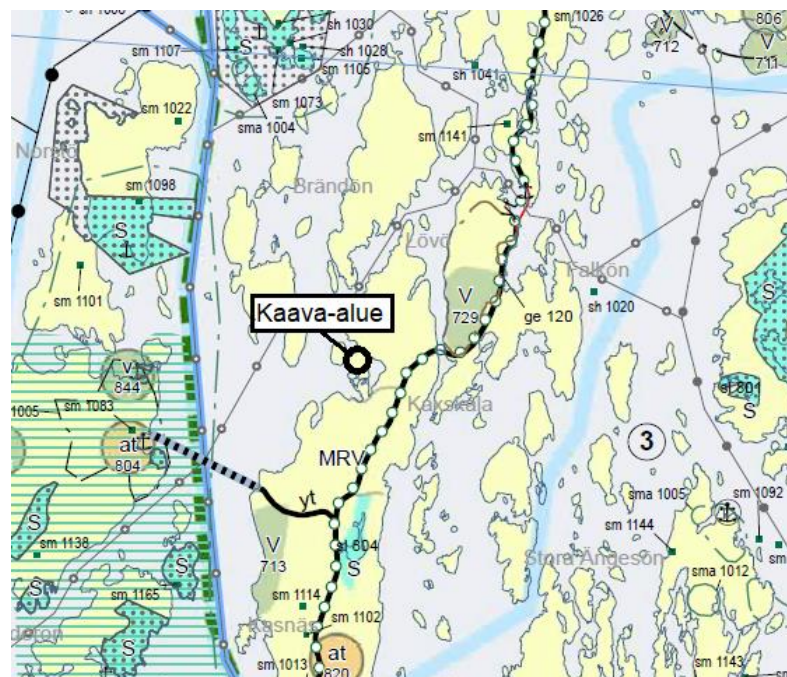
Maanomistus

Kaava-alue on yksityisessä omistuksessa.

2.2. Suunnittelutilanne**Maakuntakaava**

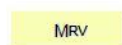
Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 Varsinais-Suomen maakuntakaavan.

Kaava-alueen suurpiirteinen sijainti maakuntakaavassa:



Lähde: Maakuntakaavakartta

Suunnittelualue on maakuntakaavassa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiä matkailun ja virkistystarpeita (MRV).

**MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE**

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistystarpeita. Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös jokamiehenoikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn sekä harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen.

SUUNNITTELUÄÄRÄYS:

Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti haittaamatta loma-asutusta, matkailua ja virkistyskäyttöä palvelevia toimintoja, sekä maisema- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.

JORD- OCH SKOGSBRUKS- / FRILUFTS- / REKREATIONSOMRÅDE

Jord- och skogsbruksdominerat område som har ett speciellt utvecklingsbehov beträffande rekreation och turism. Utöver jord- och skogsbruk kan området anvisas för fritidsboende och för turism- och friluftsvärksamhet. Området kan även utnyttjas för både friluftsliv och som strövmråden enligt allemansrätten och begränsat för fast bosättning av glesbebyggelsekaraktär.

PLANERINGSBESTÄMMELSE:

Som komplettering och utvidgning till de existerande områdena kan man i den mer detaljerade planeringen anvisa utan att orimligt skada huvudsakligt användningssyfte eller de aktiviteter som betjänar fritidsbosättningen, turismen och rekreationsanvändningen, samt med landskaps- och miljöaspekter i beaktande, bl.a. ny permanent bosättning och, enligt speciallagstiftning, även andra aktiviteter.

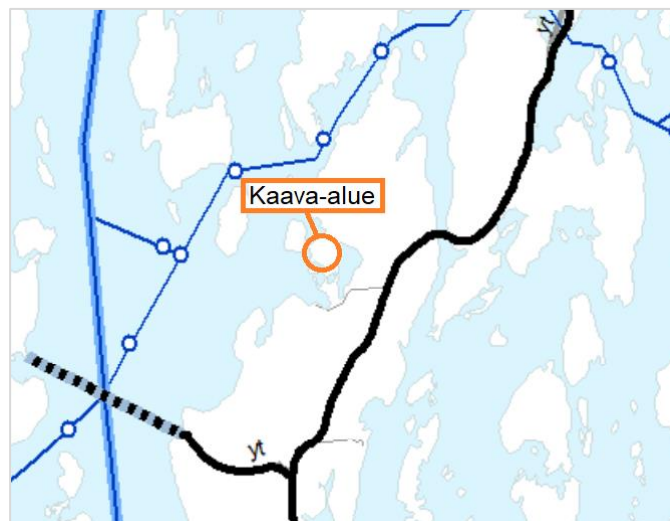
Suunnittelualue kuuluu loma-asutuksen mitoituksen osa-alueeseen 2, eli 5-7 lay/km ja 40 % vapaata rantaa.



5-7 lay/km, vapaata rantaa 40 %
5-7 fbe/km, fri strand 40 %

Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava on hyväksytty 11.6.2018 ja maakuntahallitus on päätöksellään 27.8.2018 määrännyt kaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Kaavamuutosalueelle ei kohdistu merkintöjä vaihemaakuntakaavassa.

Kaava-alue vaihemaakuntakaavassa:



Yleiskaava

Kaava-alueella ei ole voimassa yleiskaavaa. Alueen ympäristössä on voimassa Dragsfjärdin kunnanvaltuuston 1.4.2003 hyväksymä ja 6.6.2003 voimaan tullut Dragsfjärdin läntisen saariston ranta-osayleiskaava. Rantayleiskaavaan ei ole kaavaselostuksen mukaan sisällytetty rantakaavojen alueita, mutta niiden alueet on rajattu ja maankäyttövaraukset on piirretty kaavakartalle selventämään koko alueen maankäytön ja sen suunnittelun tilannetta.

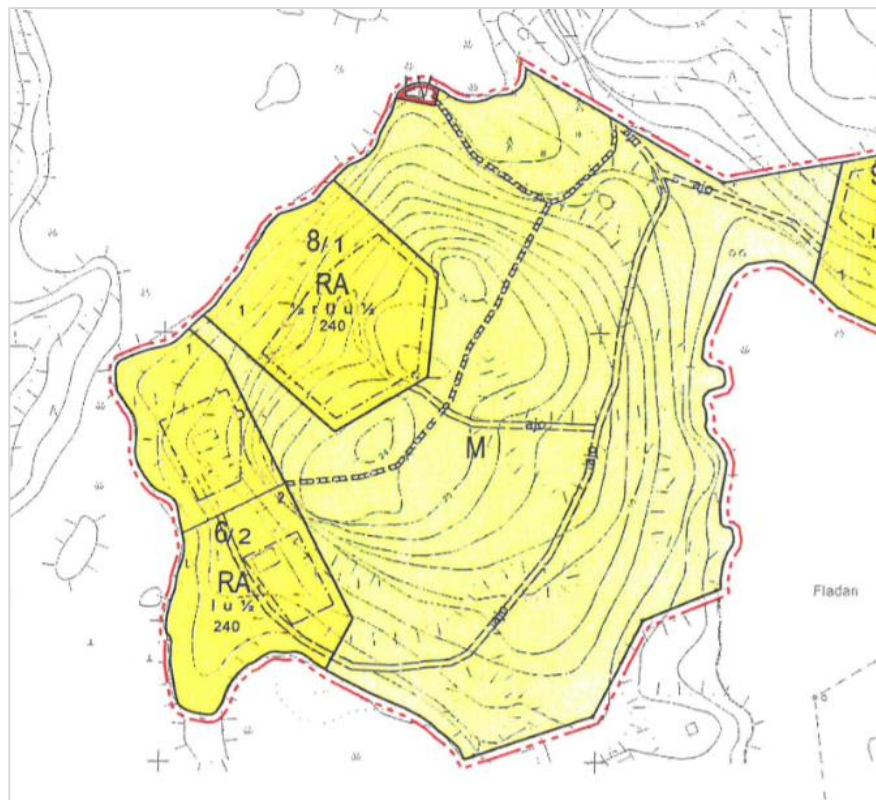
Ranta-asemakaava

Pääosalla suunnittelualuetta on voimassa Kaxjälä ranta-asemakaavan muutos, joka on hyväksytty Kemiönsaaren kunnanvaltuutuksessa 17.11.2010 ja tullut voimaan 31.12.2010. Ranta-asemakaava-

van muutoksen yhteydessä on laadittu Dragsfjärdin läntisen saariston rantaosayleiskaavan muutos, jossa on siirretty kaava-alueelle (kiinteistölle 322-499-4-57) kaksi rakennusoikeutta.

Kaava-alueella on voimassa olevassa kaavassa loma-asuntojen korttelialuetta (RA), venevalkamaa (LV) sekä maa- ja metsätalousaluetta (M). Kaava-alueella on kolme loma-asuntojen rakennuspaikkaa, joiden kunkin kokonaisrakennusoikeus on 240 m². Kaava-alueella on siten rakennusoikeutta yhteensä 720 m². Maa- ja metsätalousalueelle saa lisäksi rakentaa maa- ja metsätaloutta sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia.

Ote muutettavasta ranta-asemakaavasta:



Rakennusjärjestys

Kemiönsaaren kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 10.12.2008.

Rakennusjärjestyksen mukaan:

- Loma-asumiseen tarkoitettulle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden lomarakennuksen, vierasmajan 25 m², saunan 25 m² ja ta-

lousrakennuksia, kokonaisrakennusoikeus on 240 k-m². Kerros-luku ja kerrosala lasketaan ympäristöministeriön ohjeiden mukaisesti.

- Rakennuspaikalle rakennettavaksi sallittu kerrosala saa olla enintään 15 % rakennuspaikan pinta-alasta.

- Rakennettaessa ranta-alueille tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja värikyseen. Rakennus tulee sijoittaa siten, että se ei riko rannan luonnollista ääriveriä ja siten että jätevesien käsittely voidaan ratkaista.

- Rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen kasvillisuus pääosin säilyttää ja vain harventaminen on sallittua. Maasto tulee säilyttää luonnonmukaisessa tilassa.

- Asuinrakennuksen/rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Muun kuin saunarakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee kuitenkin, mikäli edellä olevasta vaatimuksesta ei muuta johdu, olla yleensä vähintään 30 metriä ja asunnon alimman lattiatason vähintään 2,5 metriä keskiveden korkeudesta.

- Saunarakennuksen saa rakentaa edellä mainittua metrimäärää lähemmäksi rantaviivaa. Sen etäisyyden edellä mainitulla tavalla laskettavasta rantaviivasta tulee yleensä olla vähintään 10 metriä, ei kuitenkaan lähempänä kuin että saunan jätevedet voidaan hyväksytyllä tavalla johtaa ja käsitellä.

Rakennusjärjestyksellä ei ole sitovaa oikeusvaikutusta suunnittelualueella.

Emätilaselvitys

Emätilaselvitystä ei ole tarpeen laatia, sillä kaavamuutoksessa ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja.

Luontoinventointi

Luontoinventointia ei ole tarpeen laatia, sillä kaavamuutoksessa ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja.

Vanha rakennuskanta

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa vanhaa rakennuskantaa, joka tulisi erityisesti ottaa huomioon kaavoituksessa.

Kaavan pohjakartta

Kaavan pohjakartta (1:2000) täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa ranta-asetemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset. Pohjakartta on hyväksytty 24.4.2018 (kaupungeingeodeetti Daniel Backman, Paraisten kaupunki).

Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

3. Suunnittelun vaiheet

3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Kaavoitustyöhön on ryhdytty maanomistajien aloitteesta.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Viranomaisyhteistyö

Kaavaluonnoksesta on pyydetty tarpeelliset viranomaislausunnot.

Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos

Osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS, liite 2).

Tekninen lautakunta on päättänyt kaavamuutoksen vireilletulosta 24.4.2018 § 40. Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä sekä kuuluttamalla 3.5.2018.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 5.4.2018 päivätty kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä 3.5.–4.6.2018 ilmoitustaululla Kemiön kunnantöimistössä (tekninen toimisto) sekä kunnan internet-sivuilla.

Kaavaluonnoksesta saatiin nähtävilläoloaikana osallisilta kaksi mielipidettä. Luonnoksesta saatiin lisäksi lausunto Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta (ELY-keskus) (lausunto ja mielipiteet liitteenä 4). Varsinais-Suomen liitto on ilmoittanut, ettei heiltä tarvitse pyytää lausuntoa kaavahankkeesta.

Kaavan laatijan vastine mielipiteisiin ja lausuntoon:

Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto (13.7.2018)

Lausunnon perusteella ei ole tarvetta tehdä muutoksia tai lisäyksiä kaavaan.

Mielipide A (23.5.2018)

Kaava-alueella ei ole aiemmin laadittujen selvitysten perusteella erityisiä luontoarvoja tai lajeja, jotka tulisi huomioida kaavamuutosta laadittaessa. Myöskään kaavaluonnoksesta saatujen lausuntojen perusteella kaavaratkaisusta ei ole tiedossa erityisiä haitallisia vaikutuksia luonnonympäristöön. Varsinais-Suomen elinkeino-,

liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) ympäristönsuojeluyksiköstä saadun lausunnon perusteella Skeppholmenin flada ei osu kaavamuuotosalueelle eivätkä muut kaava-alueen läheiset fladat ole luonnontilaisia. ELY-keskuksella ei ollut vesilain kannalta ranta-asemakaavan muutokseen huomautettavaa, eikä Kemiönsaaren kunnan rakennus- ja ympäristövalvontalautakunnalla ollut myöskään huomautettavaa kaavaluonnoksesta. Kaavaratkaisusta ei siten arvioida aiheutuvan erityisiä haitallisia vaikutuksia luonnonympäristön kannalta.

Mielipide B (31.5.2018)

Kaavaratkaisu mahdollistaa toteutuessaan kaavakartalla esitetyn kallioalueen muuttamisen vesialueeksi, mutta mikäli toimenpiteeseen tarvitaan vesioikeudellinen lupa tai lupia, ne käsitellään ranta-asemakaavasta erillisinä prosesseina. Kaavassa ei oteta tarkemmin kantaa toimenpiteiden laatuun tai tarkempiin suunnitelmiin ruoppauksesta tai muista tarvittavista toimenpiteistä.

Kuten kaavaselostuksessa on todettu, kaavatyön yhtenä tavoitteena on selvittää, onko Skarpkullan kiinteistön alueella edellytyksiä ruoppauksen toteuttamiseen. Keskeinen tapa selvittää kaavassa mahdollistettavat ruoppausedellytykset on pyytää kaavaratkaisusta lausunnot tarvittavilta viranomaisilta. Kaavatyön aikana ja kaavaluonnoksesta saatujen lausuntojen perusteella ei ole tullut ilmi erityisiä syitä, miksi ruoppaamista ei olisi mahdollista toteuttaa.

Vesitaloushankkeista säädetään vesilaissa. Hanke on toteutettava siten, ettei siitä aiheudu vältettävissä olevaa yleisen tai yksityisen edun loukkausta. Vesitaloushankkeella on vesilain mukaan oltava lupaviranomaisen (aluehallintoviraston) lupa, jos se voi muuttaa vesistön asemaa, syvyyttä, vedenkorkeutta tai virtaamaa, rantaa tai vesiympäristöä taikka pohjaveden laatua tai määrää ja jos muutoksesta aiheutuu muita vesilain 3. luvun 2 §:ssä mainittuja vaikutuksia. Aluehallintoviraston lupa tulee aina hakea vesialueen ruoppaamisesta, jos ruoppausmassan määrä ylittää 500 kuutiometriä. Vaikka hanke ei vaatisi lupaa, tulee siitä tehdä ilmoitus valtion valvontaviranomaiselle (ELY-keskus). Tehdyn ilmoituksen perusteella luvan tarve arvioidaan tapauskohtaisesti. Lupa vaaditaan, jos toimenpiteistä voi aiheutua vesilaissa mainittuja haittoja.

Ruoppausmassojen sijoittamista ei ohjata kaavassa. Ruoppausmassan sijoittamisesta säädetään vesilaissa.

Toteutuessaan kaavassa mahdollistettavilla toimenpiteillä parannetaan veden vaihtuvuutta ja virtausta alueella sekä ehkäistään vesialueen ruovikoitumista.

Kaava-alueella on voimassa Varsinais-Suomen maakuntakaava. Maakuntakaavassa esitetään alueiden käytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet ja osoitetaan maakunnan kehittämisen kannalta tarpeellisia alueita. Maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa (ja ranta-asemakaavaa), kun alueella ei ole voimassa yleiskaavaa. Maakuntakaavassa kaavamuuutosalue on osa laajaa maa- ja metsätalous-/retkeily-/virkistysaluetta (MRV). Kaavamääräyksen mukaan alue voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös jokamiehenoikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn sekä harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen. Kaavamuutoksessa alue on osoitettu loma-asumiseen ja maa- ja metsätalousalueeksi sekä vesistön osalta vesialueeksi, ja kaavaratkaisu on maakuntakaavan tavoitteen mukainen.

Kaava-alueella ei ole aiemmin laadittujen selvitysten perusteella erityisiä luontoarvoja tai lajeja, jotka tulisi huomioida kaavamuutosta laadittaessa. Myöskään kaavaluonnoksesta saatujen lausuntojen perusteella kaavaratkaisusta ei ole tiedossa erityisiä haitallisia vaikutuksia luonnonympäristöön. Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) ympäristönsuojeluyksiköstä saadun lausunnon perusteella kaava-alueen läheiset fladat eivät ole luonnontilaisia.

Kaavaselostuksen vaikutusten arvioinnissa on arvioitu kaavaratkaisusta aiheutuvia keskeisiä vaikutuksia maisemaan ja ympäristöön. Vesialueeksi muutettavan alueen osalta maiseman arvioidaan muuttuvan kaavan ja sen mahdollistavan muutoksen toteutuessa siten, että maisemakuva muuttuu avoimemmaksi nykyisen kapean kallioalueen kohdalta. Mahdollisten ruoppausten myötä veden vaihtuvuus sekä virtaus lisääntyvät kiinteistön 322-499-4-6 edustalla ja vesialueen ruovikoituminen vähenee.

Kaavaehdotus

Täydennetty 4.3.2019:

Kemiönsaaren tekninen lautakunta on käsitellyt 29.10.2018 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan 20.11.2018 § 104.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä 29.11.2018 - 30.12.2018.

Nähtävilläoloaikana saatiin yksi muistutus (liite 5). Kaavaehdotuksesta ei annettu lausuntoja.

Kaavan laatijan vastine kaavaehdotuksesta annettuun muistutukseen on liitteenä 6.

Kaavan hyväksyminen

Kemiönsaaren kunnanvaltuusto on hyväksynyt 29.10.2018 päivätyn Kaxjälän ranta-asemakaavan muutos 2 kokouksessaan pp.kk.2019 § nn.

(TÄYDENNETÄÄN HYVÄKSYMISVAIHEEN JÄLKEEN)

4. Ranta-asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Kaavassa on osoitettu kolme loma-asuntojen rakennuspaikkaa (RA), venevalkamaa (LV), maa- ja metsätalousaluetta (M) sekä vesialuetta (W).

Kaavamuutoksessa on tarkistettu RA-rakennuspaikkojen rajoja sekä rakennusaloja. Voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisen korttelien 6 ja 8 välissä oleva maa- ja metsätalousalue on tarkoituksenmukaista muuttaa loma-asuntojen korttelialueeksi, sillä aluetta ei voi hyödyntää nykyisin vapaana rantana. Kaavassa on lisäksi osoitettu kiinteistön Skarpkulla 322-499-4-6 eteläosassa maa-aluetta vesialueeksi muutettavaksi alueen osaksi (raw-1).

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 6,84 hehtaaria. Loma-asuntojen korttelialuetta on noin 2,11 hehtaaria, venevalkamaa noin 0,01 hehtaaria, maa- ja metsätalousaluetta noin 4,36 hehtaaria ja vesialuetta noin 0,36 hehtaaria.

Kaava-alueen yksityiskohtainen mitoitus on esitetty asemakaavan seurantalomakkeella (liite 1).

Suunnittelualueella ei ollut tarpeen tehdä emätilaselvitystä, sillä kaavamuutoksessa ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja.

Kerrosalat

Kaavassa on osoitettu rakennusoikeutta kullekin loma-asuntojen rakennuspaikalle enintään 240 k-m² eli yhteensä 720 k-m². Rakennusoikeuden määrä kaava-alueella ei muutu kaavamuutoksen myötä.

Palvelut

Kaava-alueella ei ole palveluja. Lähimmät palvelut ovat Taalintehaan taajamassa noin 13 kilometrin päässä alueelta.

4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnät ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

Liitteenä ovat kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset (liite 3).

Korttelialueet

Kaavassa on osoitettu kolme loma-asuntojen rakennuspaikkaa (RA).

Kortteli 6



Yksiasuntoisten loma-asuntojen korttelialue,

jonka rakennuspaikalle saa rakentaa loma-asunnon, vierasmajan, saunan sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikalla saa olla enintään 240 k-m². Vierasmajan kerrosala saa olla enintään 25 k-m² ja saunan enintään 25 k-m². Erillisen saunan lisäksi voi myös loma-asunnossa olla sauna.

Muut alueet

Korttelialueiden ulkopuolinen alue on venevalkamaa (LV), maa- ja metsätalousaluetta (M) sekä vesialuetta (W).

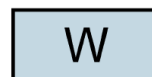


Venevalkama.



Maa- ja metsätalousalue.

Alueelle saa rakentaa maa- ja metsätaloutta sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia.



Vesialue.

4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Kaavamuutoksessa ei osoiteta vakituisen asunnon rakennuspaikkoja.

Yhdyskuntarakenne

Kaavamuutoksella ei ole erityisiä vaikutuksia yhdyskuntarakentamiseen. Kaavamuutoksessa ei muodostu uusia rakennuspaikkoja.

Palvelut

Kaava tukeutuu olemassa oleviin palveluihin.

Liikenne

Kaavamuuoksella ei ole tiedossa merkittävää vaikutusta liikenteen määrään. Ohjeelliset ajoyhteydet on osoitettu olemassa olevien teiden mukaisesti.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa kiinteitä muinaismuistoja eikä rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.

Virkistys

Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta virkistysalueen määrään.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, luonnonolot

Kaava-alueelta ei ole tiedossa erityisiä luontoarvoja, eikä kaava-alueella ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita.

Yleisissä kaavamääräyksissä on ohjattu rakentamista siten, että rakentaminen sopeutuisi saaristomaisemaan. Rakennuspaikkojen rakentamaton osa on lisäksi hoidettava luonnonvaraisena, ja rakennuspaikoilla on säilytettävä maiseman kannalta merkittävä puusto. Kaavamääräyksillä varmistetaan siten, että kaavan mukaisesta rakentamisesta ei aiheudu haitallisia vaikutuksia alueen maisemarakenteeseen.

Kaavassa osoitetaan alueen eteläosassa maa-aluetta vesialueeksi muutettavaksi alueen osaksi. Kaavaratkaisulla parannetaan veden vaihtuvuutta ja virtausta alueella sekä ehkäistään vesialueen ruovikoitumista. Kaavamuuoksesta ei arvioida aiheutuvan erityisiä haitallisia vaikutuksia luonnonympäristöön.

Kallioalueen mahdollisella muuttamisella avoimeksi vesialueeksi, joka mahdollistaa kiinteistön sisäisen veneliikenteen alueella, on vähäisiä vaikutuksia alueen maisemaan. Vesialueeksi muutettavan alueen osalta maiseman arvioidaan muuttuvan kaavamuuoksen ja sen mahdollistavien toimenpiteiden toteutuessa siten, että maisemakuva muuttuu avoimemmaksi aluetta lännen suunnasta katsottaessa nykyisen kapean kallioalueen kohdalta. Mahdollisten ruopauksen myötä vesialueen ruovikoituminen vähenee. Mahdolliset

louhintamassat, jotka tulee sijoittaa maa-alueelle, on mahdollista murskata siten, että niistä ei aiheudu maisemahaittaa. Muutoksesta ei arvioida aiheutuvan muutoinkaan erityisiä haitallisia vaikutuksia maisemaan.

Pohjavedet ja pienilmasto

Alue ei ole luokiteltua pohjavesialuetta. Kaavalla ei ole oleellista vaikutusta pienilmastoon.

Maa- ja kallioperä

Alueen rakennettavuus on hyvä.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavalla ei ole suoria taloudellisia vaikutuksia muille kuin maanomistajille.

5. Ranta-asemakaavan toteutus

5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Ranta-asemakaavan toteutumista ohjaa kaavakartan lisäksi tämä kaavaselostus.

5.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voidaan käynnistää, kun ranta-asemakaava on tullut kuulutuksella voimaan. Maanomistajat vastaavat ranta-asemakaavan toteuttamisesta omistamillaan maa-alueilla.

5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Kemiönsaaren kunta.

Turussa 29.10.2018 (4.3.2019)

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.