



KIMITOÖNS KOMMUN

KEMIÖNSAAREN KUNTA

SANDÖ-GRÄNGNÄS STRANDDETALJPLAN, ÄNDRING
2

SANTASAARI-GRÄNGNÄS RANTA-ASEMAKAAVAN
MUUTOS 2

KAAVASELOSTUS

Versio 0.9



13.3.2020

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

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

4.1.	Kaavan rakenne	13
	Mitoitus.....	13
	Palvelut.....	13
4.2.	Aluevaraukset	13
	Korttelialueet	13
	Maa- ja metsätalousalueet	14
4.3.	Ranta-asemakaavan vaikutukset	14
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	14
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	15
	Taloudelliset vaikutukset	15
5.	Ranta-asemakaavan toteutus	16
5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	16
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus	16
5.3.	Toteutuksen seuranta.....	16

LIITTEET 1) Asemakaavan seurantalomake
2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3) Kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset

VERSIONHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	13.3.2020	Käsitelty Kemiönsaaren teknisessä lautakunnassa __.__.2020 § __
-----	--------------	-----------	---

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

KEMIÖNSAAREN KUNTA SANTASAARI-GRÄNGNÄS RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 2

Ranta-asemakaavan muutos koskee:

Korttelia 10 ja virkistysaluetta.

Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuu:

Kortteli 11 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Suunnitteluorganisaatio

Ranta-asemakaavan muutoksen laadinnasta on vastannut Pasi Lappalainen Nosto Consulting Oy:stä (Turku).

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu _____.2020

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä

kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä _____.2020 – _____.2020

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä _____.2020 – _____.2020

Kunnanvaltuusto on hyväksynyt kaavan _____.2020

1.2. Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Kemiönsaaren Santasaassa noin 22 kilometriä Kemiönsaaren keskustasta luoteeseen.

Alueelle on kiinteä tieyhteys.

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

1.3. Kaavan tarkoitus

Laadittavan kaavamuutoksen tavoitteena osoittaa kaava-alueelle yksi omarantainen vapaa-ajan asuinrakennuksen rakennuspaikka (RA) sekä yksi omarantainen vakituisen asumisen rakennuspaikka (AO).

Toteutuessaan kaavamuutoksella ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä vaikutuksia.

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue käsittää kiinteistön 322-486-1-118 Meri-Marttila.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 3,6 hehtaaria. Todellista rantaviivaa on yhteensä noin 200 metriä, ja muunnettua rantaviivaa on noin 200 metriä.

Luonnonympäristö

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

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

Rakennettu ympäristö ja maisema

Suunnittelualueella on rakennettuna varasto ja saunarakennus.



Saunarakennus kaavamuutoksen RA-alueella. Kuva: Antti Siirava



Varastorakennus/-katos kaavamuutoksen RA-alueella. Kuva: Antti Siirava



Kaavamuutoksen AO-alueen rantametsää kuvattuna RA-alueen laiturilta.
Kuva: Antti Siirava

Suunnittelualueen lähiympäristössä on loma-asutusta.

Tekninen huolto

Liikenne

Kaava-alueelle Santasaareen kuljetaan Mjösundintien ja Santasaarentieltä Telakkasaarentielle.

Muinaismuistot

Kaava-alueelta ei ole tiedossa muinaismuistoja.

Maanomistus

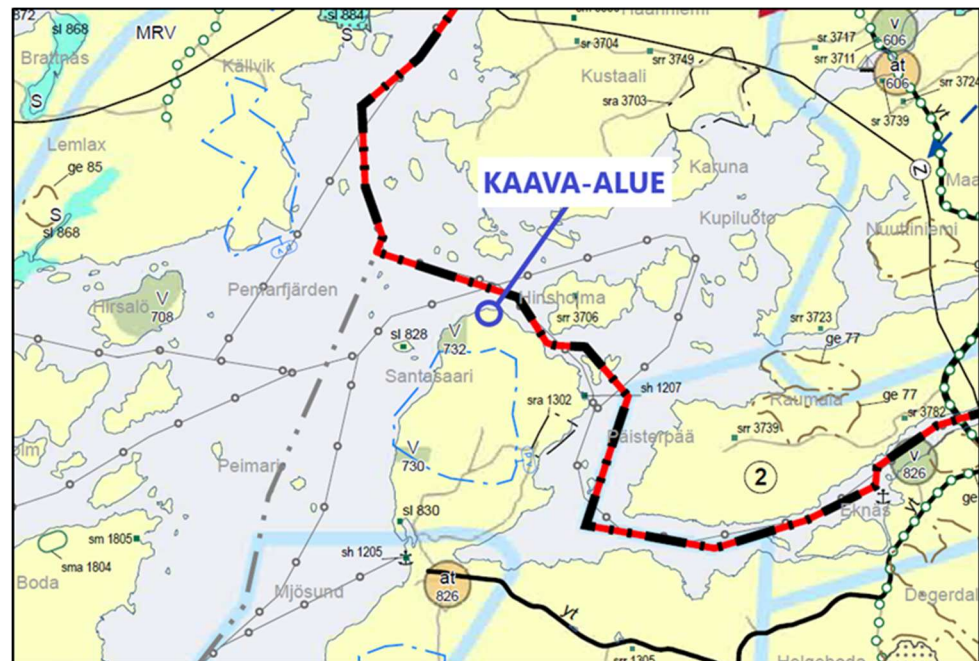
Kaava-alue on Marttilan kunnan omistuksessa.

2.2. Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

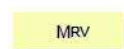
Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 Varsinais-Suomen maakuntakaavan.

Kaava-alueen suurpiirteinen sijainti maakuntakaavassa:



Lähde: Maakuntakaavakartta.

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



MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistystyksen kehittämistarpeita. 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.

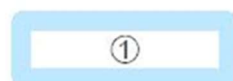
JORD- OCH SKOGSBRUKS- / FRILUFTS- / REKREATIONSOMRÅDE

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 1, eli 7-10 lay/km ja 40 % vapaata rantaa.



7-10 lay/km, vapaata rantaa 40 %
7-10 fbe/km, fri strand 40 %

PLANERINGSBESTÄMMELSE:

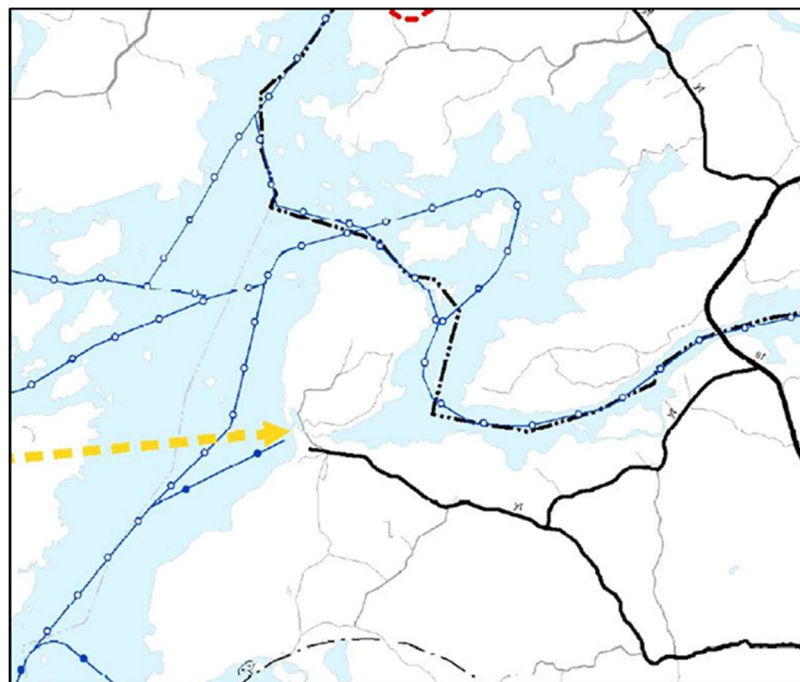
För varje delområde kan anvisas det antal byggplatser per strandkilometer som anvisats i samband med zonbeteckningen. Den kvarstående omfattningen obebyggd strand får inte underskrida den procentandel av den totala strandlinjen som anvisats i samband med områdesbeteckningen. Det slutliga antalet byggplatser bestäms i en mer detaljerad plan, utgående från strandens beskaffenhet och de egenskaper som hänför sig till byggmöjligheterna.

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

Kullekin osa-alueelle voidaan osoittaa vyöhyketunnuksen yhteydessä osoitettu määrä rakennuspaikkoja rantakilometriä kohden. Rakentamattomaksi jäävän rannan määrä ei saa alittaa aluetunnuksen yhteydessä osoitettua prosenttiosuutta kokonaisrantaviivasta. Lopullinen rakennuspaikkojen lukumäärä määräytyy yksityiskohtaisemmassa kaavassa rannan laatuun ja rakennettavuuteen liittyvien ominaisuuksien perusteella.

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. Kaavamuuotosalueelle ei kohdistu merkintöjä vaihemaakuntakaavassa.

Kaava-alue vaihemaakuntakaavassa:



Lähde: Vaihemaakuntakaavakartta.

Yleiskaava

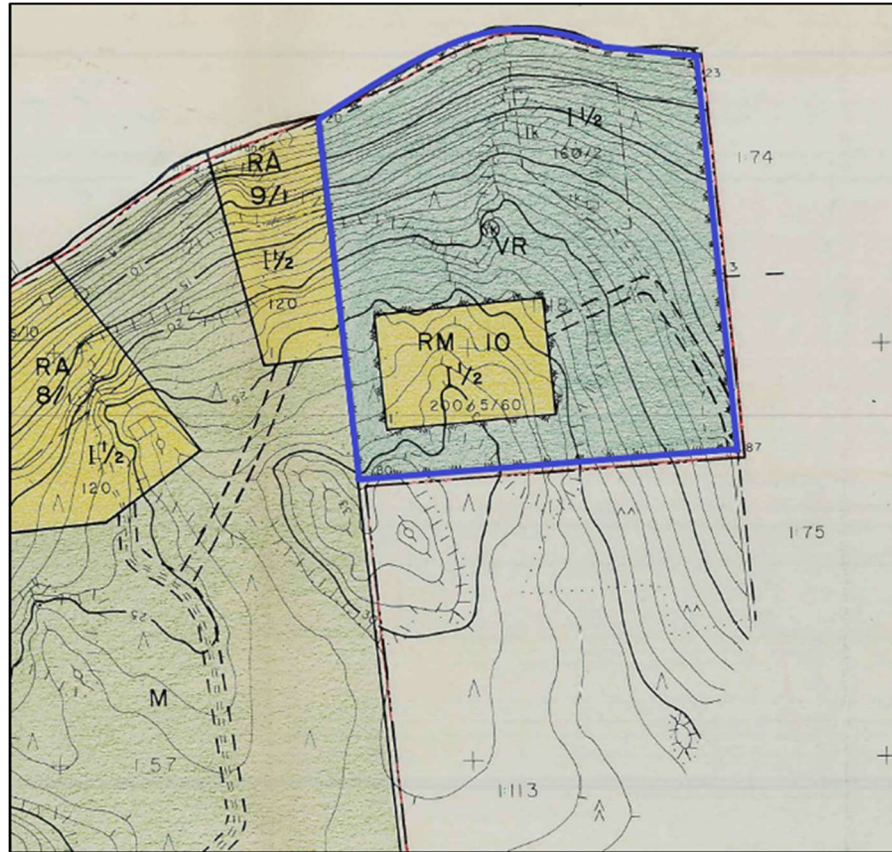
Kaava-alueella ei ole voimassa yleiskaavaa. Alueen ympäristössä on voimassa 14.6.2005 hyväksytty Kemiön rantayleiskaava. Rantayleiskaavaan ei ole sisällytetty ranta-asemakaava-alueita, mutta niiden alueet on rajattu ja maankäyttövaraukset on piirretty kaavakartalle selventämään koko alueen maankäytön ja sen suunnittelun tilannetta.

Ranta-asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa lääninhallituksen 11.4.1991 vahvistama Kemiönsaari – Grängnäs ranta-asemakaava (hyväksytty kumotun rakennuslain mukaisena rantakaavana), jossa kaava-alue on osoitettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi (RM) sekä retkeily- ja ulkoilualueeksi (VR), jolle rakentaminen on

sallittua vain erikseen osoitetuille rakennusaloilla. Lisäksi sallitaan kevyiden rakennelmien kuten katosten rakentaminen.

Ote muutettavasta ranta-asemakaavasta, jossa kaava-alue rajattu sinisellä:



Lähde: Ranta-asemakaavakartta.

RM MATKAILUA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
ALUETTA EI SAA LOHKOA USEAMMAKSI RAKENNUSPAIKAKSI.

VR RETKEILY- JA ULKOILUALUE, JOLLE RAKENTAMINEN ON SALLITTUA VAIN
ERIKSEEN OSOITETUIILLA RAKENNUSALOILLA. LISÄKSI SALLITAAN KEVYI-
DEN RAKENNELMIEN KUTEN KATOSTEN RAKENTAMINEN.

Ranta-asemakaavan yleisissä määräyksissä määrätään, että alueen puusto ja muu kasvillisuus sekä rantaviiva tulee säilyttää mahdollisimman luonnonmukaisena. Rakennusten on oltava puurakenteisia ja niiden julkisivut ja katot on maalattava tai muutoin käsiteltävä tumman ja himmeän sävyisiksi. Loma-asuntojen jätehuollossa sallitaan vain kuivakäymälät, kiinteät jätteet on kompostoitava ja saunan ym. jätevedet imeytettävä maahan. Jätehuolto on hoidettava niin, ettei siitä koidu haittaa naapureille eikä yhteiskäyttöalueiden käytölle ja ettei saastetta joudu mereen, pohjaveteen eikä juomavedenottoihin.

Rakennusjärjestys

Kemiönsaaren kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 10.12.2008.

Rakennusjärjestyksen mukaan:

- Asuinrakentamiseen tarkoitettulle rakennuspaikalle, jonne on kiinteä tieyhteys ranta-alueella, saa rakentaa yhden enintään kaksi-asuntoisen, kaksikerroksisen asuinrakennuksen 300 k-m², vierasmajan 25 k-m², saunan 25 k-m² ja talousrakennuksia. Kokonaisrakennusoikeus on 380 k-m².

- Loma-asumiseen tarkoitettulle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden lomarakennuksen, vierasmajan 25 m², saunan 25 m² ja talousrakennuksia, 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 ääriveriivaa 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 kaavamutoksessa ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja.

Luontoselvitys

Kaava-alueelta laaditaan luontoselvitys kevään ja kesän 2020 aikana.

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-asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset. Pohjakartta on laadittu vuodenvaihteessa 2019-2020.

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 pyydetään tarpeelliset viranomaislausunnot.

Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos

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

Kemiönsaaren tekninen lautakunta on päättänyt kaavamutoksen vireilletulosta __.__.2020 § __. Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä sekä kuuluttamalla __.__.2020.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 24.1.2020 päivätty kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä __.__.2020 – __.__.2020 ilmoitustaululla Kemiönsaaren kunnantalolla sekä kunnan internetsivuilla.

Kaavaehdotus

Kemiönsaaren tekninen lautakunta on käsitellyt __.__.2020 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan __.__.2020 § __.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä __.__.2020 - __.__.2020.

Kaavan hyväksyminen

Kemiönsaaren kunnanvaltuusto on hyväksynyt __.__.2020 päivätyn Santasaaren ranta-asemakaavan muutos 2 kokouksessaan __.__.2020 § __.

4. Ranta-asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuu kortteli 11 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 3,6 hehtaaria. Erillispientalojen korttelialuetta on noin 0,67 hehtaaria, loma-asuntojen korttelialuetta noin 0,78 hehtaaria ja maa- ja metsätalousaluetta noin 2,1 hehtaaria.

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

Kerrosalat

Erillispientalojen rakennuspaikalle (AO) on osoitettu rakennusoikeutta 380 k-m². Yksiasuntoisen loma-asunnon rakennuspaikalle (RA) on osoitettu rakennusoikeutta 240 k-m². Kerrosalaa koko kaava-alueelle on osoitettu siten yhteensä 620 k-m².

Palvelut

Kaava-alueella ei ole palveluja. Lähimmät palvelut ovat Kemiön saaren keskustassa noin 22 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 yksi erillispientalojen rakennuspaikka (AO) sekä yksi yksiasuntoisten loma-asuntojen rakennuspaikka (RA).

Kortteli 11 (rakennuspaikka 1)

**Erillispientalojen korttelialue**

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asuinrakennuksen, yhden erillisen saunan, yhden vierasmajan sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikalla saa olla enintään 380 k-m², josta asuinrakennuksen osuus saa olla enintään 300 k-m². Vierasmajan kerrosala saa olla enintään 25 k-m² ja saunan enintään 25 k-m².

Kortteli 11 (rakennuspaikka 2)

**Yksiasuntoisten loma-asuntojen korttelialue**

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.

Maa- ja metsätalousalueet

**Maa- ja metsätalousalue**

Alueella ei ole rakennusoikeutta.

4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Kaavamuutoksessa osoitetaan yksi vakituisen asunnon rakennuspaikka.

Yhdyskuntarakenne

Kaavamuutoksella ei ole erityisiä vaikutuksia yhdyskuntarakentamiseen.

Palvelut

Kaava tukeutuu olemassa oleviin palveluihin.

Liikenne

Kaavamuutoksella 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 alueen retkeily- ja ulkoilualueen kaavamerkintä poistuu ja rakennuspaikkojen ulkopuolinen alue osoitetaan maa- ja metsätalousalueeksi.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, luonnonolot

Kaava-alueelta ei ole tiedossa erityisiä luontoarvoja, eikä kaava-alueella ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita. Alueelle laaditaan luontoselvitys kevään/kesän 2020 aikana.

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.

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 13.3.2020

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.