

KEMIÖNSAAREN KUNTA

LÅNGHOLMENIN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAAVASELOSTUS

Versio 1.1

~~30.3.2020~~ 14.9.2020



Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	5
1.1. Tunnistetiedot	5
1.2. Kaava-alueen sijainti	5
1.3. Kaavan tarkoitus	6
2. Lähtökohdat.....	7
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista.....	7
Alueen yleiskuvaus	7
Luonnonympäristö	7
Rakennettu ympäristö	8
Tekninen huolto.....	14
Liikenne	15
Palvelut.....	15
Muinaismuistot.....	15
Maanomistus	15
2.2. Suunnittelutilanne.....	15
Maakuntakaava	15
Yleiskaava	17
Ranta-asemakaava	17
Rakennusjärjestys	17
Emätilaselvitys	18
Luontoinventointi.....	19
Vanha rakennuskanta.....	21
Kaavan pohjakartta.....	21
Rakennuskiellot	21
3. Suunnittelun vaiheet.....	22
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	22
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	22
Viranomaisyhteistyö.....	22
Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos.....	22
Kaavaehdotus	22
Kaavan hyväksyminen.....	23

4. Ranta-asemakaavan kuvaus..... 24

4.1.	Kaavan rakenne	24
	Mitoitus.....	24
	Palvelut.....	25
	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	25
4.2.	Aluevaraukset	25
	Korttelialueet	25
	Maa- ja metsätalousalueet	26
4.3.	Ranta-asemakaavan vaikutukset	26
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	26
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	27
	Taloudelliset vaikutukset.....	27

5. Ranta-asemakaavan toteutus 28

5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	28
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus.....	28
5.3.	Toteutuksen seuranta.....	28

- LIITTEET
- 1) Asemakaavan seurantalomake
 - 2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
 - 3) Kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset
 - 4) Emätilaselvitys
 - 5) Luontoselvitys
 - 6) Lausunnot kaavaluonnoksesta
 - 7) Kaavan laatijan vastine luonnoksesta annettuihin lausuntoihin
 - 8) Lausunnot kaavaehdotuksesta
 - 9) Kaavan laatijan vastine ehdotuksesta annettuihin lausuntoihin

VERSIONHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	7.1.2019	Käsitelty Kemiönsaaren teknisessä lautakunnassa 22.10.2019 § 93
1.0	Kaavaehdotus	30.3.2020	Käsitelty Kemiönsaaren teknisessä lautakunnassa 21.4.2020 § 50
1.1	Kaava hyväksymiskäsittelyyn	14.9.2020	Hyväksytty Kemiönsaaren kunnanvaltuustossa pp.kk.2020 § nn

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

KEMIÖNSAAREN KUNTA LÅNGHOLMENIN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

Ranta-asemakaavan muutos koskee kiinteistöjä:

322-440-1-6 Haaparinne, 322-440-1-8 Kuusirinne, 322-440-1-25 Laurila, 322-440-1-29 Kesäranta, 322-440-1-30 Kesäranta I ja 322-440-1-41 Långholmen.

Ranta-asemakaavan muutos koskee:

Kortteleita 4-6 ja maatalousaluetta.

Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuu:

Korttelit 8-13, maa- ja metsätalousaluetta (M) sekä maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY).

Suunnitteluorganisaatio

Ranta-asemakaavan muutoksen 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	31.10.2019
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä	31.10.2019 – 30.11.2019
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	7.5.2020 – 6.6.2020
Kunnanvaltuusto on hyväksynyt kaavan	___.___.2020

1.2. Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Kemiönsaaren kunnan pohjoisosassa Långholmenin saarella noin kahdeksan kilometriä Kemiönsaaren kuntakeskuksesta linnuntietä pohjoiseen ja Sauvon kuntakeskuksesta 12 kilometriä etelään. Långholmenin saareen ei ole lautta- tai tieyhteyttä. Saarelle soutaa alle kymmenessä minuutissa.

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

1.3. Kaavan tarkoitus

Laadittavan ranta-asetakavamuutoksen tavoitteena on osoittaa kiinteistön 322-440-1-41 Långholmen alueelle yksi uusi loma-asunnon rakennuspaikka ja korottaa kiinteistöllä sijaitsevien rakennuspaikkojen rakennusoikeus vastaamaan lähialueen rantayleiskaavan mukaista rakennusoikeutta (240 kerrosneliömetriä).

Tavoitteena on lisäksi muuttaa loma-asuntojen rakennuspaikkojen rakennusoikeudet vastaamaan lähialueen rantayleiskaavan mukaista enimmäismäärää kiinteistöjen 322-440-1-8 Kuusirinne, 322-440-1-25 Laurila, 322-440-1-29 Kesäranta, 322-440-1-30 Kesäranta I ja 322-440-1-6 Haaparinne alueilla.

Toteutuessaan kaavamuutoksella ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä vaikutuksia.

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnitteluala muodostuu kiinteistöjen 322-440-1-6 Haaparinne, 322-440-1-8 Kuusirinne, 322-440-1-25 Laurila, 322-440-1-29 Kesäranta, 322-440-1-30 Kesäranta I ja 322-440-1-41 Långholmen alueista.

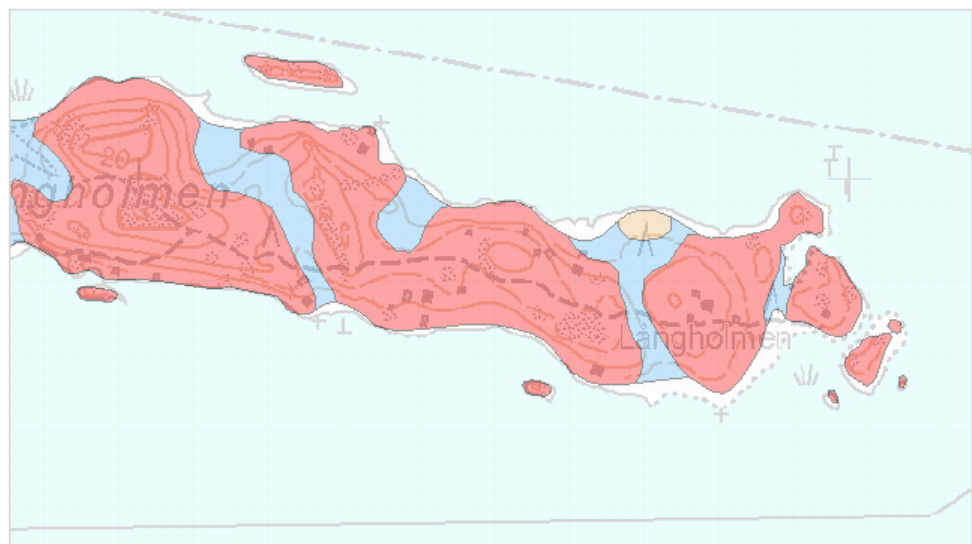
Kaava-alueen pinta-ala on noin 10 hehtaaria. Todellista rantaviivaa on yhteensä noin 1900 metriä, ja muunnettua rantaviivaa on noin 1350 metriä.

Luonnonympäristö

Suunnitteluala on maastoltaan tavanomaista saariston kallioista metsämaata. Ranta-alue on voimakkaasti ruovikoitunut ja matala. Kaava-alueella ei sijaitse vesilain eikä luonnonsuojelulain tai -asetuksen mukaisia kohteita.

Suunnittelualan maaperä on pääosin kalliomaata ja vähäisemmiltä osin savea. Kiinteistön 322-440-1-41 Långholmen pohjoisrannalla on pienehköllä alueella hiekkamoreenia.

Ote maaperäkartasta:



Lähde: GTK. ©MML 2013

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella on rakennettuna viisi loma-asuntoa sekä talousrakennuksia.

Rakennuksia kiinteistön 322-440-1-41 Långholmen alueella:



Vanhan talouskeskuksen pihapiiriä.



Saunarakennus.



Talousrakennus.

Rakennuksia kiinteistön 322-440-1-29 Kesäranta alueella:



Lomarakennus.



Saunarakennus.



Talousrakennuksia.

Rakennuksia kiinteistön 322-440-1-8 Kuusirinne alueella:



Lomarakennus.



Saunarakennus.



Talousrakennus.

Rakennuksia kiinteistön 322-440-1-6 Haaparinne alueella:



Lomarakennus.



Saunarakennus.



Talousrakennuksia.

Rakennuksia kiinteistön 322-440-1-25 Laurila alueella:



Saunarakennus.



Lomarakenus.

Suunnittelualueen lähiympäristössä saaren länsipuolella sekä vastarannoilla on myös loma-asutusta.

Tekninen huolto

Vesihuolto järjestetään kiinteistökohtaisesti.

Alue on sähköverkon piirissä.

Liikenne

Kaava-alueelle ei ole tie- tai lauttayhteyttä.

Palvelut

Kaava-alueella ei ole palveluita. Lähipalvelujen osalta kaava-alue tukeutuu Kemiönsaaren kuntakeskuksen palveluihin.

Muinaismuistot

Kaava-alueelta ei ole tiedossa muinaismuistoja.

Maanomistus

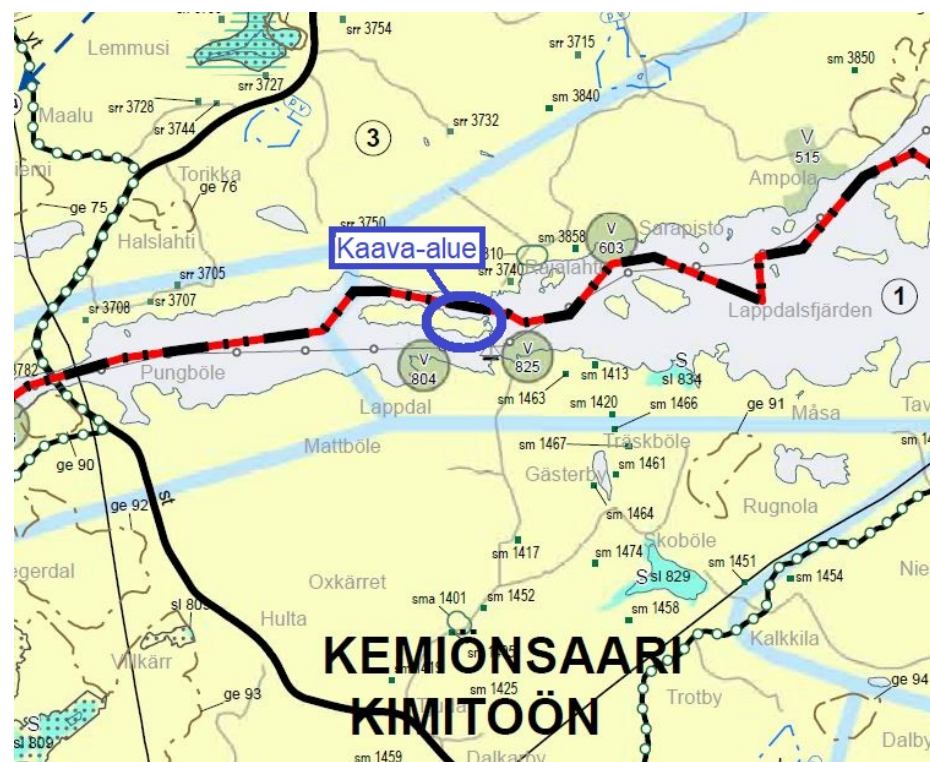
Kaava-alue on yksityisessä omistuksessa.

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 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.

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti häiritsemättä 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 friluftsvksamhet. 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.

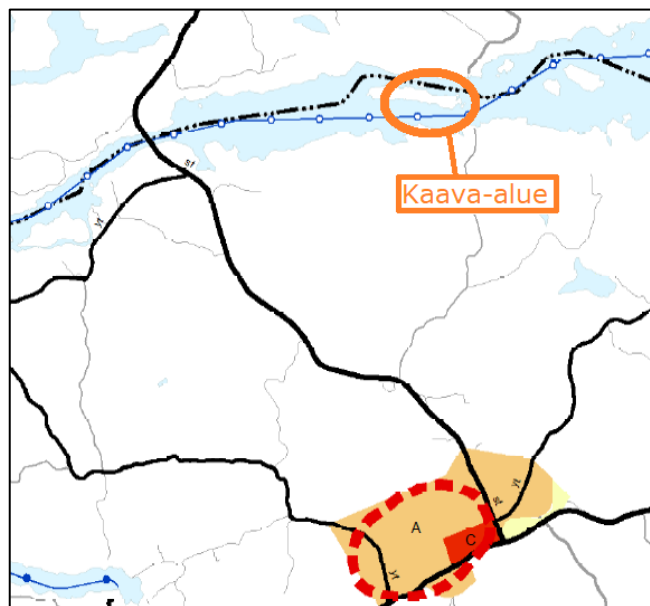
Suunnittelualue kuuluu loma-asutuksen mitoituksen osa-alueeseen 1, eli 7–10 lay/km ja 40 % vapaata rantaa.



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

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:



Lähde: Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava

Yleiskaava

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

Ranta-asetakaava

Suunnittelualueella on voimassa Långholmenin ranta-asetakaava, joka on tullut voimaan 23.12.1982.

Kaava-alue on voimassa olevassa kaavassa loma-asuntojen korttelialuetta (RA) sekä maatalousaluetta (MT), jolle saa rakentaa ainoastaan rantakaava-alueella palvelevia rantakaavateitä ja juomavedenottoaikoja. Kaava-alueella on kuusi loma-asuntojen rakennuspaikkaa, joiden kunkin kokonaisrakennusoikeus on 140 k-m². Kaava-alueella on siten rakennusoikeutta yhteensä 840 k-m².

Ote muutettavasta ranta-asetakaavasta (kaavamuuotosalue rajattu vihreällä):



Lähde: Ranta-asetakaavakartta.

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 talousrakennuksia, kokonaisrakennusoikeus on 240 km². Kerrosluku 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 ääriiviä 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.

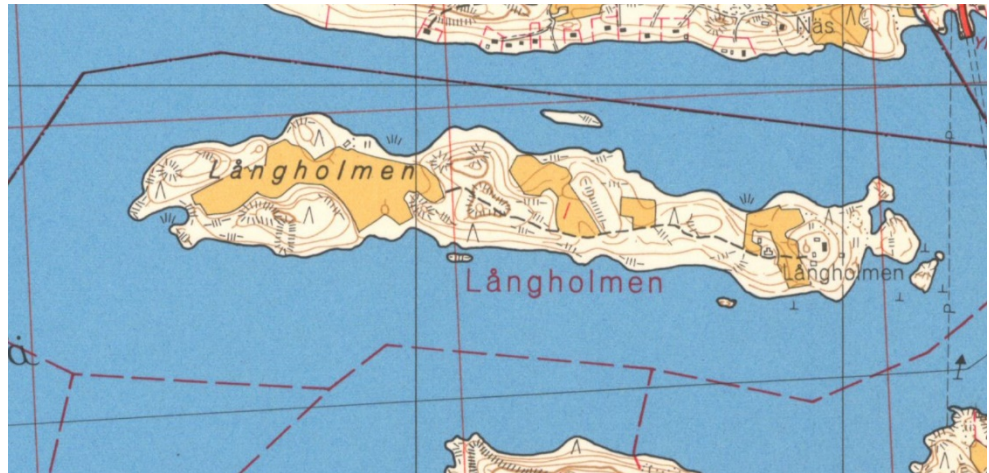
Rakennusjärjestys ei ole sitovana ohjeena ranta-asetakaavaa laadittaessa tai muutettaessa.

Emätilaselvitys

Emätilaselvitys (liite 4) on laadittu poikkileikkausajankohdan 19.9.1969 mukaisesti.

Kiinteistöjen Haaparinne 322-440-1-6, Kuusirinne 322-440-1-8, Laurila 322-440-1-25, Kesäranta 322-440-1-29, Kesäranta I 322-440-1-30 ja Långholmen 322-440-1-41 emätila on Långholmen 234-440-1-0 (rek. 11.11.1955).

Ote vuoden 1964 peruskartasta 1:20 000:



Lähde: Maanmittauslaitos.

Emätilan alueelle on rakennettu ja/tai osoitettu voimassa olevissa ranta-asemakaavoissa 28,5 loma-asuntoyksikköä (lay). Suunnittelualue kuuluu maakuntakaavassa loma-asutuksen mitoituksen osa-alueeseen 1, joka mahdollistaa 7–10 loma-asuntoyksikköä (lay)/km. Rakentamisesta vapaan rannan osuus tulee olla 40 %:a.

Laaditun selvityksen mukaan emätilalla on jäljellä käyttämätöntä rakennusoikeutta noin 15,8 loma-asuntoyksikköä, mikäli laskelmassa käytetään mitoituslukua 10 lay/km. Saarikohteessa mitoitusluvuksi soveltuu kuitenkin paremmin vaihteluvälin alaraja 7 lay/km, jolloin emätilan alueella on jäljellä käyttämätöntä rakennusoikeutta noin 2,5 lay.

Luontoinventointi

KV Ympäristökonsultointi Tmi/Kai Vuorinen on laatinut kaava-alueelta luontoselvityksen (liite 5) touko-elokuun 2018 aikana Nosto Consulting Oy:n toimeksiannosta.

Työ tehtiin asemakaavatasoisesti ja siinä selvitettiin kaava-alueen ja sen vaikutusalueen nykyiset luontoarvot. Alueen merkittäviä luontotyyppejä kartoitettaessa huomioitiin myös alueen merkitys ulkoilun ja virkistysten kannalta.

Långholmenin kulttuuriympäristöstä löydettiin lepakoille soveltuvia ruokailupaikkoja ja havainnoitiin 2 eri lajia varmuudella: viiksisiippaa ja isoviiksisiippaa eniten, mutta myös todennäköisesti korvayökkö yhdessä havaintopaikassa. Lajit ovat kaikki elinvoimaisia ja yleisiä lajeja Suomessa. Niiden pesintäpaikat ja päiväpiilot sijoittuvat näissä olosuhteissa usein rakennusten ullakotiloihin, varastoihin, puu- ja halkopinoihin tai laiturirakenteisiin. Lajien pesintää ei

saa häiritä. Saalistus- ja ruokailualueita ei tulisi hävittää tai muuttaa siten, että ruokailualueen ominaispiirteet muuttuvat, kuten kasvillisuuden poisto, puuston rakennetta muutetaan nopeasti tai alue rakennetaan ns. umpeen. Talvihorroksessa olevaa lepakkoa ei saa häiritä.

Linnuston osalta suunnittelualueella tavattiin useampia lajeja, jotka ovat elinvoimaisia, mutta rauhoitettuja. Kohteen sijoittuminen saaren itäreunaan rajoittaa rakentamista lähinnä alavilta ranta-alueilta ja saaren lehtipuuvaltaiselta reunalta. Selvitysalueen rannoille sijoittuu 5 linnuille tärkeitä aluetta, jotka on esitetty luontoselvityksessä (liite 5).

Selvitysalueelta ei tehty yhtään liito-oravahavaintoa. Kohteen sijoittuminen saarelle vähentää liito-oravien esiintymisen todennäköisyyttä alueella.

Selvityksen mukaan suunnittelualueella on ruskosammakoita, mutta viitasammakoiksi tunnistettavia yksilöitä ei löytynyt. Rantaniityillä ja ruovikkoalueilla tulisi välttää turhaa ruoppauskaivua (laajentuvaa) ja mieluummin ylläpitää nykyiset ruopatut väylät muulla tavoin avoimina.

Långholmenin selvitysalue on puulajeiltaan tavanomainen. Selvitysalueella on kohtuulliset korkeusvaihtelut, sillä alueen keskellä kalliomaan kohoa selvästi. Korkeustaso on suurimmillaan saaren keskellä, kallioiden laella, 10–15 m (mpy) ja matalimmillaan merenrannalla (0 m). Kalliomaan kattaa selvitysalueesta yli 65 %, mutta avokalliota on vain niukalti ja alueelle ei sijoitu irtolohkareita.

Metsälain mukaisiin luontotyyppeihin liittyen luontoinventoinnissa suositellaan lehdon luonnontilan säilyttämistä, koska se lisää alueen monimuotoisuutta ja on lähimaisemassa kaunis reuna-alue ennen rantaa. Puusto suojaa lehtoa sopivasti, joten puuston merkittävää poistoa ei tässä vaiheessa tulisi tehdä.

Selvitysalueen rannoille sijoittuu kymmenkunta selvää pienialaista rantaniityä. Rantaniityt ovat tärkeitä elinympäristöjä erityisesti hyönteisille. Luontoinventoinnin toimintasuosituksen mukaan kohteen kasvillisuus on syytä huomioida kunkin rantaniityn osa-alueen säilyttämiseksi. Rantaniityille ei tule metsäojien vesiä, jotka rehevöittäisivät niitä liikaa.

Suunnittelualueelle sijoittuu myös kallioketo. Toimintasuosituksen mukaan alkuaan ihmistoiminnan tuloksena syntynyt kallioketo tulee alueella mielellään säilyttää. Kalliokedon kasvilajisto voi paremmin, jos sitä niitetään vuosittain tai alueella laidunnetaan lampaita.

Luontoselvityksessä kuitenkin todetaan, että kaava-alueella ei sijaitse vesilain eikä luonnonsuojelulain tai -asetuksen mukaisia kohteita. Alueen luontotyytit eivät täyttäneet vesilain mukaisia vesiluonnon tyyttejä eikä luonnonsuojelulain mukaisia luontotyyttejä.

Luontoselvityksen myötä voidaan todeta, että kaavoitettavat tontit voidaan sijoittaa kaava-alueen vapaille sijaintipaikoille muuttamatta ympäristölainsäädännössä mainittuja tärkeitä elinympäristöjä ja vähentämättä uhanalaisten, vaateliiden lajien luontaista levinneisyyttä. Olemassa olevat viherysteydet ja selvityksessä esitetty luontokohteet on hyvä huomioida kaavatonttien jaottelussa. Riittävä metsäisyys, kedon ja niityn sekä rantaniityn säilyttäminen ylläpitävät maisemaa jokseenkin muuttumattomana rakentamisesta huolimatta. Koska kaava-alueelle tulee joka tapauksessa rakentamista, on suositeltavaa jättää lepakoiden havaitut ruokailualueet ja niiden lähimetsät verraten muuttumattomiksi. Siten lepakoille soveliaat reitit ruokailupaikkojen ja päiväpiilojen välillä voisivat säilyä.

Vanha rakennuskanta

Kiinteistöllä 322-440-1-41 Långholmen sijaitsee Långholmenin 1900-luvun alkupuolelta peräisin oleva tilakeskus, jonka pihapiiri muodostaa perinteisen kokonaisuuden.

Kaavan pohjakartta

Suunnittelualueesta on laadittu uusi kaavan pohjakartta (1:2000), joka täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa ranta-asetemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset. Pohjakartan on laatinut Maanmittauspalvelu Puttonen Oy. Pohjakartan on hyväksynyt 9.10.2018 Kaarinan kaupungin paikkatietopäällikkö Sami Kääriäinen.

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

(TÄYDENNETÄÄN TARVITTAESSA)

Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos

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

Tekninen lautakunta on päättänyt kaavamuutoksen vireilletulosta 22.10.2019 § 93. Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä sekä kuuluttamalla 31.10.2019.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 7.1.2019 päivätty kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä 31.10. – 30.11.2019 ilmoitustaululla Kemiönsaaren kunnantalolla sekä kunnan internetsivuilla.

Kaavaluonnoksesta ei saatu yhtään mielipidettä osallisilta nähtävilläoloaikana. Kaavaluonnoksesta saatiin Varsinais-Suomen ELY-keskuksen, Varsinais-Suomen maakuntamuseon, sekä Kemiönsaaren rakennus- ja ympäristövalvontalautakunnan lausunnot. Varsinais-Suomen liitto totesi, ettei sillä ole lausuttavaa kaavaluonnoksesta. Lausunnot ovat selostuksen liitteenä 6 ja kaavanlaatijan vastine lausuntoihin liitteenä 7.

Kaavaehdotus

Täydennetty 14.9.2020:

Kemiönsaaren tekninen lautakunta on käsitellyt 30.3.2020 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan 21.4.2020 § 50.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä 7.5. - 6.6.2020.

Kaavaehdotuksesta saatiin Varsinais-Suomen ELY-keskuksen ja Varsinais-Suomen liiton lausunnot. Muistutuksia ei jätetty. Lausunnot ovat selostuksen liitteenä 8 ja kaavan laatijan vastine lausuntoihin liitteenä 9.

Kaavakarttaan ja -määräyksiin on ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä tehty seuraavat vähäiset muutokset:

- Keskeinen osa kaavan M-alueesta, jossa myös luontoselvityksessä havaitut merkittävimmät luontoarvot sijaitsevat, on muutettu MY-alueeksi.
- Korttelin 12 rakennuspaikan rakennusala on tuotu kauemaksi lehtoalueesta.
- Korttelin 11 rakennuspaikan rakennusala on supistettu sen kaakkoisosasta.

Muutokset ovat vähäisiä, eikä muutettua kaavaehdotusta (päivätty 14.9.2020) tarvitse asettaa uudelleen nähtäville.

Kaavan hyväksyminen

Kemiönsaaren kunnanvaltuusto on hyväksynyt 14.9.2020 päivätyn Långholmenin ranta-asemakaavan muutoksen kokouksessaan _____.2020 § ____.

(TÄYDENNETÄÄN HYVÄKSYMISVAIHEEN JÄLKEEN)

4. Ranta-asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Kaavassa on osoitettu loma-asuntojen korttelialuetta (RA), maa- ja metsätalousaluetta (M) sekä maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY).

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 10,2 hehtaaria. Loma-asuntojen korttelialuetta on noin 5,6 hehtaaria, maa- ja metsätalousaluetta noin 4,2 hehtaaria sekä 0,4 hehtaaria maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.

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

Laaditun emätilaselvityksen perusteella mitoituslukua 7 lay/km käyttämällä emätilan alueella on jäljellä käyttämätöntä rakennusoikeutta rantaviivan perusteella noin 2,5 lay. Kun koko saarta tarkastellaan yhtenä kokonaisuutena, voidaan pitää kohtuullisena, että kiinteistön 322-440-1-41 alueelle on ranta-asemakaavassa osoitettu yksi uusi loma-asuntojen rakennuspaikka (RA).

Kaavaratkaisu tukee Kemiönsaaren ranta-alueiden maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatetta.

Kerrosalat

Kaavassa on osoitettu rakennusoikeutta kullekin loma-asuntojen rakennuspaikalle (RA) enintään 240 k-m² eli yhteensä 1 680 k-m². Rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus on vastaava, mitä suunnittelualuetta ympäröivässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa on RA-rakennuspaikoille osoitettu.

Vapaa rantaviiva

Laadittu ranta-asemakaava ei toteuta suunnittelualueen osalta maakuntakaavassa edellytetyn yhtenäisen vapaan rannan vaatimusta ennen eikä jälkeen kaavamuutoksen. Kaavamuutoksella ei ole tosiasiallista vaikutusta vapaan rantaviivan määrään. Långholmenin tilakeskus sijaitsee pohjois-eteläsuunnassa keskellä saarta siten, että se varaa käyttökelpoisen vapaan rannan saaren itäosasta käytännössä kokonaan jo ennen kaavamuutosta. Tilakeskuksen alueelta on sekä pohjois- että etelärantaan etäisyyttä alle

100 metriä. Kaavamuutoksessa alueelle osoitettu uusi RA-rakennuspaikka ei muuta tilannetta miltään osin.

Palvelut

Kaava-alueella ei ole palveluja. Lähimmät palvelut ovat Kemiönsaaren kuntakeskuksessa noin 8 kilometrin päässä linnuntietä kaava-alueelta sekä Sauvon kuntakeskuksessa noin 12 kilometrin päässä alueelta.

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Noudattamalla ranta-asemakaavassa rakentamisesta annettuja määräyksiä alueen toteutus ei vaaranna luonto-, maisema- tai kulttuuriarvoja. Kaavassa on tarkoituksenmukaisin aluevarauksin, merkinnöin ja määräyksin pyritty vähentämään rakentamisesta johtuvia vaikutuksia sekä turvattu terveellisen ja turvallisen ympäristön muodostuminen.

4.2. Aluevaraukset

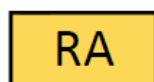
Kaavamerkinnät ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

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

Korttelialueet

Kaavamuutoksessa on osoitettu 7 loma-asuntojen rakennuspaikkaa (RA).

Korttelit 9-13

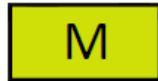


Yksiasuntoisten loma-asuntojen korttelialue, jonka rakennuspaikalle saa rakentaa loma-asunnon, vierasmajan, saunan sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikalla saa olla enintään 240 m². Vierasmajan kerrosala saa olla enintään 25 m²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

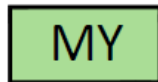
Långholmenin tilakeskuksen alue korttelissa 13 on otettu huomioon kaavoituksessa ja osoitettu kaavamerkinnällä s ja määräyksellä "Paikallisesti merkittävä pihapiiri, joka tulee säilyttää. Uudisrakentaminen ja rakennuksissa suoritettavat korjaus- ja muutostyötoimenpiteet sekä muut ympäristöön kohdistuvat toimenpiteet tulee toteuttaa siten, että pihapiirin maisemallinen ilme säilyy."

Maa- ja metsätalousalueet

Korttelialueiden ulkopuolinen alue koostuu maa- ja metsätalous-alueesta sekä (M) maa- ja metsätalousalueesta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY).



Maa- ja metsätalousalue.
Alueella ei ole rakennusoikeutta.



Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.
Alueella ei ole rakennusoikeutta.

Suunnittelualueelle on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo-1), jolla sijaitsee metsälain 10 §:n mukainen rehevä lehtolaikku.

4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset**Vaikutukset rakennettuun ympäristöön****Väestörakenne ja -kehitys alueella**

Kaavamuutoksessa ei osoiteta vakituisen asunnon rakennuspaikkoja. Kaavalla ei ole vaikutusta kunnan väestörakenteeseen.

Yhdyskuntarakenne

Kaavamuutoksessa osoitetaan yksi uusi loma-asuntojen rakennuspaikka, ja olemassa oleville rakennuspaikoille osoitetaan lisää rakennusoikeutta. Kaavamuutoksella ei ole erityisiä vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen.

Palvelut

Kaava tukeutuu olemassa oleviin palveluihin.

Liikenne

Kaavamuutoksella ei ole tiedossa merkittävää vaikutusta liikenteen määrään. Vesiliikenne lisääntynee vähäisesti yhden uuden loma-asunnon rakennuspaikan toteutumisen myötä.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa kiinteitä muinaismuistoja eikä rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.

Virkistys

Kaavaratkaisulla on vähäinen vaikutus virkistysalueen määrään.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**Maisemarakenne, luonnonolot**

Kaava-alueelta on laadittu luontoselvitys keväällä/kesällä 2018, ja selvityksen tulokset on huomioitu kaavaehdotusta laadittaessa.

Kaava-alueella ei 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 kaavamuutoksesta ei aiheudu haitallisia vaikutuksia alueen maisemarakenteseen.

Kaavamuutoksesta ei arvioida aiheutuvan erityisiä haitallisia vaikutuksia luonnonympäristöön.

Pohjavedet ja pienilmasto

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

Maa- ja kallioperä

Suunnittelualueen maaperä on pääosin kalliomaata ja vähäisemmiltä osin savea tai hiekkamoreenia.

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 ~~30.3.2020~~ 14.9.2020

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.