

KIMITOÖNS KOMMUN

KEMIÖNSAAREN KUNTA

**SANTASAAREN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS JA
LAAJENNUS 3**

KAAVASELOSTUS

Versio 0.9



8.12.2020

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.....	6
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	6
Alueen yleiskuvaus	6
Luonnonympäristö	6
Rakennettu ympäristö.....	7
Tekninen huolto	9
Liikenne	9
Muinaismuistot	9
Maanomistus	9
2.2. Suunnittelutilanne.....	10
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	10
Maakuntakaava	10
Yleiskaava	12
Ranta-asemakaava.....	12
Rakennusjärjestys	13
Emätilaselvitys.....	14
Luontoinventointi	15
Vanha rakennuskanta	16
Kaavan pohjakartta.....	16
Rakennuskiellot.....	16
3. Suunnittelun vaiheet.....	17
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	17
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	17
Viranomaisyhteistyö	17
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	17
Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos.....	17
Kaavaehdotus	17
Kaavan hyväksyminen	17

4. Ranta-asetmakaavan kuvaus..... 18

4.1.	Kaavan rakenne	18
	Mitoitus.....	18
	Palvelut.....	18
4.2.	Aluevaraukset	18
	Korttelialueet	18
	Maa- ja metsätalousalueet	19
4.3.	Ranta-asetmakaavan vaikutukset	19
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	19
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	20
	Taloudelliset vaikutukset	20

5. Ranta-asetmakaavan toteutus 21

5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	21
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus	21
5.3.	Toteutuksen seuranta.....	21

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

VERSIONHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	8.12.2020	Käsitelty Kemiönsaaren teknisessä lautakunnassa __.__.2020 § __

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

KEMIÖNSAAREN KUNTA SANTASAAREN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 3

Ranta-asemakaavan muutos ja laajennus koskee:

Kiinteistöjä 322-486-1-209 VESAKKO ja 322-486-1-243 Leppäranta.

Voimassa olevan ranta-asemakaavan maa- ja metsätalousaluetta.

Ranta-asemakaavan muutoksella ja laajennuksella muodostuu:

Korttelit 6 ja 7 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 23 kilometriä Kemiönsaaren keskustasta luoteeseen.

Alueelle on kiinteä tieyhteys.

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

1.3. Kaavan tarkoitus

Laadittavan kaavamuutoksen tavoitteena on osoittaa vapaa-ajan asuinrakennuksen rakennuspaikat (RA) molemmille suunnittelualueen kiinteistöille siten, että rantayleiskaavassa kiinteistön 322-486-1-209 VESAKKO alueelle osoitettua rakennusoikeutta siirretään kiinteistön 322-486-1-243 Leppäranta alueelle.

Toteutuessaan kaavamuutoksella ei ole valtakunnallisesti tai maa-
kunnallisesti merkittäviä vaikutuksia.

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue muodostuu kahdesta erillisestä palstasta. Ranta-asemakaavan muutos koskee kiinteistöjä 322-486-1-209 VESAKKO (palsta 1) sekä 322-486-1-243 Leppäranta (palsta 2). Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä noin 4,4 hehtaaria. Todellista rantaviivaa kaava-alueella on yhteensä noin 160 metriä, ja muunnettua rantaviivaa noin 150 metriä.

Luonnonympäristö

Sisämaan palstalla 1 kasvaa melko tiheäpuustoista metsää ja maaperä koostuu pääosin karkearakenteisesta maalajista (gtkdata.gtk.fi/maankamara). Rantapalsta 2 on myös melko puustoinen ja aivan rannan tuntumassa kasvaa nuorta koivikkoa. Maaperä on pääosin savea (gtkdata.gtk.fi/maankamara). Rantapalstan ulkopuolella lähiympäristössä sijaitsee laaja peltoalue.

Alueelta on laadittu luontoinventointi syksyllä 2020. Suunnittelualueen rantapalstalla (palsta 2) saattaa esiintyä viitasammakkoa mereen laskevissa seisovavetisissä ojissa ja alueella saattaa esiintyä myös lepakoita. Pellonreunassa sijaitseva tervalepikko saattaa täyttää metsälain mukaisen kohteen kriteerit. Sisämaan palstan (palsta 1) arvokkain osa on vanha sorakuoppa, jossa kasvoi inventoinnin mukaan paljon uhanalaista ojakaalia. Alueella saattaa esiintyä myös lämpimien hiekkaisten paikkojen hyönteislajistoa.

Kaava-alueelta laaditaan kattava luontoselvitys kevään ja kesän 2021 aikana, jonka tulokset huomioidaan kaavaehdotusvaiheessa.

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



Palsta 1.



Palsta 2.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella on rakennettuna sauna- ja talousrakennus palstalla 1 kiinteistön 322-486-1-209 VESAKKO alueella. Palstan 2 kiinteistö 322-486-1-243 Leppäranta on rakentamaton.

Suunnittelualueen lähiympäristössä on loma-asutusta.

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.



Sauna ja talousrakennus palstalla 1 kiinteistön 322-486-1-209 VESAKKO alueella.



Kiinteistölle 322-486-1-243 Leppäranta johtava ajoyhteys.



Tavoitteellisen lomarakennuspaikan aluetta kiinteistöllä 322-486-1-243 Leppäranta.



Ranta-aluetta kiinteistöllä 322-486-1-243 Leppäranta.



Naapurikiinteistön rakennus kuvattuna suunnittelualan palstalta 2 kiinteistön 322-486-1-243 Leppäranta alueelta.

Tekninen huolto

Suunnitteluala on sähköverkon piirissä. Vesihuolto järjestetään kiinteistökohtaisesti.

Liikenne

Kaava-alueelle Santasaaren kuljetaan Mjösundintien ja Santasaarentien kautta Telakkarannantielle.

Muinaismuistot

Kaava-alueelta ei ole tiedossa muinaismuistoja.

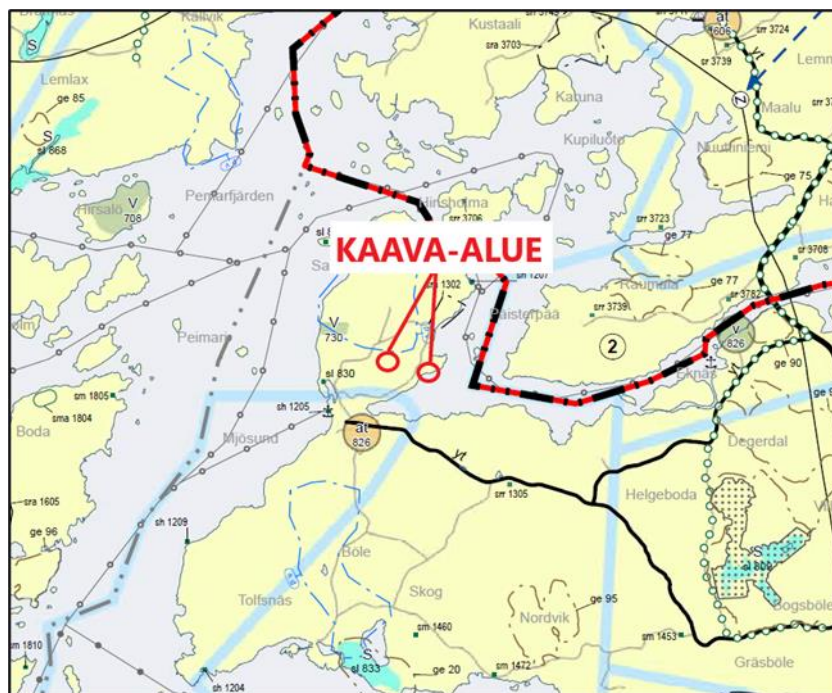
Maanomistus

Kaava-alueen kiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Kaava-alueen suurpiirteinen sijainti maakuntakaavassa:



Lähde: Maakuntakaavakartta.

MRV

MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSSALUE

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.

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

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.

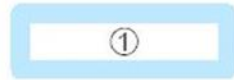
JORD- OCH SKOGSBRUKS- / FRILUFTS- / REKREATIONSOMRÅDE

Jord- och skogsbruksdominerat område som har ett speciellt utvecklingsbehov beträffande rekreation och turism. Utöver jord- och skogsbruk kan områden anvisas för fritidsboende och för turism- och friluftsvärksamhet. Områden 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:

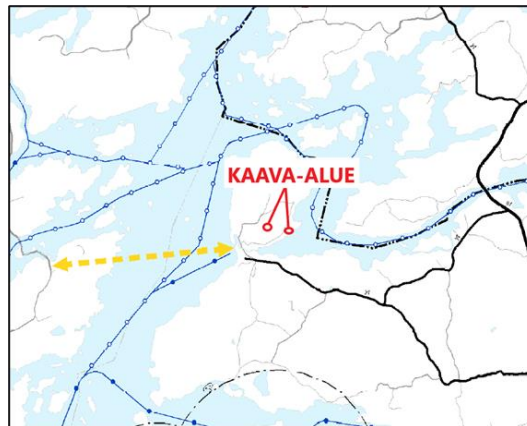
För varje delområde kan anvisas det antal byggplatser per strandkilometer som anvisats i samband med zonbeteckningen. Den kvarstående omfattningen obebyggd strand får inte underskrida den procentandel av den totala strandlinjen som anvisats i samband med områdesbeteckningen. Det slutliga antalet byggplatser 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 prosentiosuutta 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. Kaavamuutosalueelle ei kohdistu merkintöjä vaihemaakuntakaavassa.

Kaava-alue vaihemaakuntakaavassa:

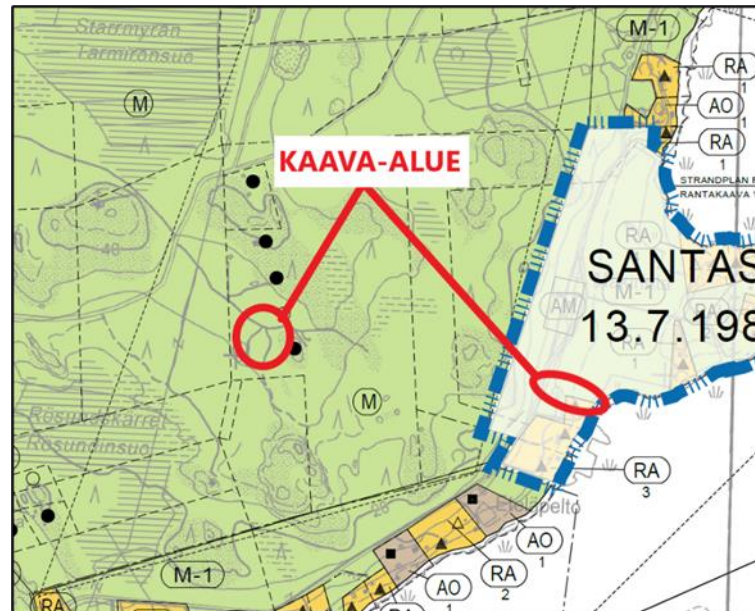


Lähde: Vaihemaakuntakaavakartta.

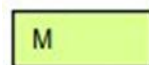
Yleiskaava

Suunnittelualan kiinteistön 322-486-1-209 VESAKKO alueella on voimassa kunnanvaltuuston 14.6.2005 hyväksymä Kemiön rantayleiskaava. Kiinteistön 322-486-1-243 Leppäranta alueella ei ole voimassa yleiskaavaa. Rantayleiskaavaan ei ole sisällytetty ranta-asemakaava-alueita, mutta niiden alueet on rajattu ja maankäyttövaraukset piirretty kaavakartalle selventämään koko alueen maankäytön ja sen suunnittelun tilannetta. Alla olevassa yleiskaavaotteessa on selvennetty molempien suunnittelualan palstojen sijainti. Kiinteistön 322-486-1-243 Leppäranta alueella (kuvassa oikealla) on voimassa ranta-asemakaava, ei yleiskaavaa.

Kaava-alueen suurpiirteinen sijainti rantayleiskaavassa:



Lähde: Kemiön rantayleiskaavakartta.



MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE

Alueella sallitaan sellainen haja-asutusluonteinen rakentaminen, joka ei edellytä alueen muodostamista MRL 16 §:ssä tarkoitetuksi suunnittelutarvealueeksi.



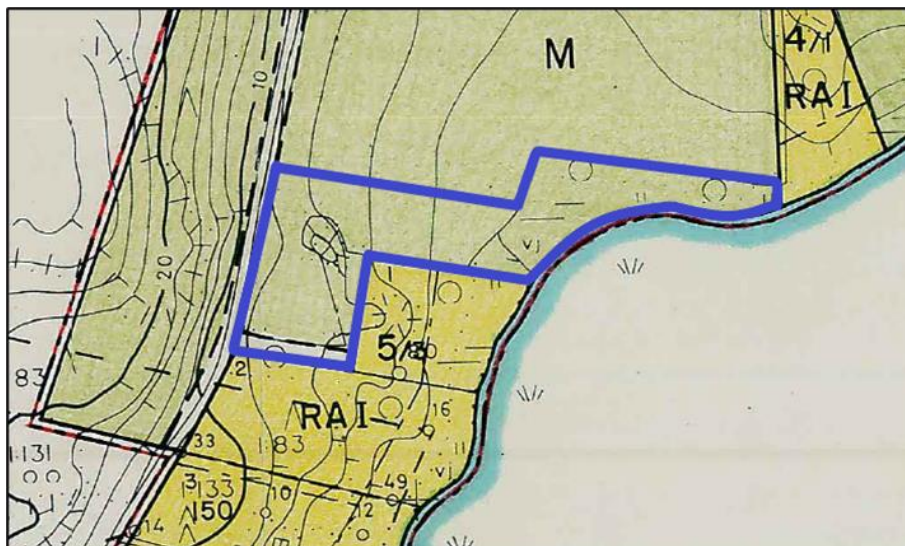
OHJEELLINEN UUDEN LOMA-ASUNNON
SIJAINTI M-ALUEELLA (EI OLE MUKANA RANTA-
VYÖHYKKEEN MITOITUSLUVUISSA).

Ranta-asemakaava

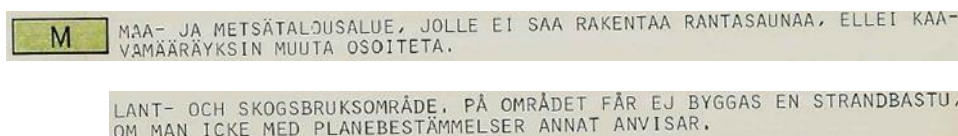
Suunnittelualan kiinteistön 322-486-1-243 Leppäranta alueella, on voimassa lääninhallituksen 13.7.1987 vahvistama Santasaaren ranta-asemakaava (hyväksytty kumotun rakennuslain mukaisena

rantakaavana), jossa suunnittelualue on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M). Kiinteistön 322-486-1-209 VESAKKO alueella ei ole voimassa olevaa ranta-asemakaavaa.

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



Lähde: Ranta-asemakaavakartta.



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 juomavedenottamoihin.

Rakennusjärjestys

Kemiönsaaren kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 10.12.2008.

- 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 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.

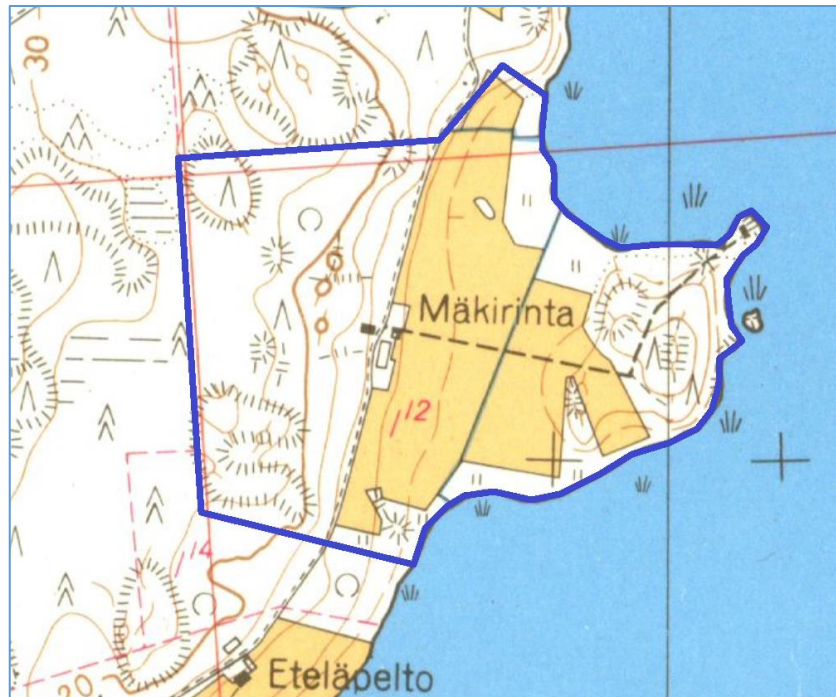
- Saunarakennuksen saa rakentaa edellä mainittua metrimäärää lähemmäksi rantaviivaa. Sen etäisyyden edellä mainitulla tavalla laskettavasta rantaviivasta tulee yleensä olla vähintään 10 metriä, ei kuitenkaan lähempänä kuin että saunan jätevedet voidaan hyväksytyllä tavalla johtaa ja käsitellä.

Rakennusjärjestyksellä ei ole sitovaa oikeusvaikutusta ranta-asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa.

Emätilaselvitys

Ranta-asemakaavan muutoksessa rakennusoikeutta on tarkoitus siirtää kiinteistön 322-486-1-243 Leppäranta alueelle. Alueella emätilana on 20.4.1956 rekisteröity kiinteistö 243-486-1-12 MÄKIKIRINTA. Emäkiinteistön sijainti ja laajuus ilmenee vuoden 1968 peruskartalta.

Emätilalla on muunnettu rantaviivaa noin 1 200 metriä.



Ote vuoden 1968 peruskartasta.

Emätilan alueesta on muodostettu vuoden ajankohdan 18.9.1969 jälkeen kahdeksan omarantaista rantarakennuspaikkaa, ja lisäksi voimassa olevassa ranta-asemakaavassa on rakennusoikeus maa-tilan talouskeskuksen rantasaunalle.

Emätilan alueella toteutunut rakennusoikeus on noin 7,5 lay/km.

Voimassa olevassa maakuntakaavassa mitoitus on 7-10 lay/km. Sandön alueella, kuten muuallakin Kemiön rantayleiskaavan alueella, on käytetty pääsääntöisesti maakuntakaavan mitoituksen ylähaarukkaa 10 lay/km.

Edellä todetun perusteella emätilan 243-486-1-12 MÄKIKIRINTA alueella on käyttämätöntä rakennusoikeutta noin 2,5 lay.

Luontoinventointi

Suunnittelualueelta on laadittu luontoinventointi syksyllä 2020. Suunnittelualueen rantapalstalla (palsta 2) saattaa inventoinnin mukaan esiintyä viitasammakkoa mereen laskevissa seisovavetisissä ojissa ja alueella saattaa esiintyä myös lepakoita. Pellonreunassa sijaitseva tervalepikko saattaa täyttää metsälain mukaisen kohteen kriteerit, mutta lajistosta ei syksyllä tapahtuneen inventoinnin perusteella voi raportoida kattavasti. Inventoinnin mukaan alueella tuskin esiintyy liito-oravaa.

Sisämaan palstan (palsta 1) arvokkain osa on vanha sorakuoppa, jossa kasvoi inventoinnin mukaan paljon uhanalaista ojakaalia. Kyseessä on ns. korvaava elinympäristö, jollaisia muun muassa vanhat sorakuopat toisinaan ovat esimerkiksi ojakaalin kaltaisille kosteiden tulvarantojen lajeille. Ne ovat inventoinnin mukaan vähentyneet vesien säännöstelyn takia ja rantalaidunnuksen päätyttyä. Lisäksi alueella saattaa esiintyä lämpimien hiekkaisten paikkojen hyönteislajistoa. Viitasammakkoa alueella tuskin esiintyy, sillä lammi kuivuu ajoittain. Liito-oravaa alueella ei esiinny, sillä alue on männikköä.

Kaava-alueelta laaditaan kattava luontoselvitys kevään ja kesän 2021 aikana, jonka tulokset huomioidaan kaavaehdotusvaiheessa.

Vanha rakennuskanta

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

Kaavan pohjakartta

Suunnittelualueelle on laadittu virallinen kaavan pohjakartta, joka täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa ranta-asetmakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

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 kaavaluonnos- ja kaavaehdotusvaiheessa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu 8.12.2020.

Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos

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

Kemiönsaaren tekninen lautakunta on päättänyt kaavamuutoksen vireilletulosta __.__.____ § __. Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä sekä kuuluttamalla __.__.____.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 8.12.2020 päivätty kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä __.__.____ - __.__.____ ilmoitustaululla Kemiönsaaren kunnantalolla sekä kunnan internetsivuilla.

Kaavaehdotus

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

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

Kaavan hyväksyminen

Kemiönsaaren kunnanvaltuusto on hyväksynyt __.__.____ päivätyn Santasaaren ranta-asemakaavan muutos 3 kokouksessaan __.__.____ § __.

4. Ranta-asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Ranta-asemakaavan muutoksessa ja laajennuksessa on osoitettu kaksi loma-asuntojen rakennuspaikkaa, joista toinen on omarantainen. Kaavamuutoksella muodostuu loma-asuntojen korttelit 6 ja 7 (RA) sekä maa- ja metsätalousaluetta (M).

Ranta-asemakaavan muutos toteuttaa laadittua emätilaselvitystä.

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 4,4 hehtaaria. Loma-asuntojen korttelialuetta noin 0,78 hehtaaria ja maa- ja metsätalousaluetta noin 3,66 hehtaaria.

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

Kerrosalat

Loma-asuntojen rakennuspaikalle RA-1 on osoitettu rakennusoikeutta 150 k-m² ja rakennuspaikalle RA-2 on osoitettu rakennusoikeutta 80 k-m². Maa- ja metsätalousalueelle ei ole osoitettu rakennusoikeutta.

Kerrosalaa koko kaava-alueelle on osoitettu siten yhteensä 230 k-m².

Palvelut

Kaava-alueella ei ole palveluja. Lähimmät palvelut ovat Kemiönsaaren keskustassa noin 23 kilometrin päässä alueelta.

4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnot ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

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

Korttelialueet

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

Kortteli 7 (rakennuspaikka 1)

**Loma-asuntojen korttelialue.**

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen vapaa-ajan asuinrakennuksen, saunarakennuksen sekä talousrakennuksia. Saunarakennuksen kerrosala saa olla enintään 25 m². Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 150 k-m².

Kortteli 6 (rakennuspaikka 1)

**Loma-asuntojen korttelialue.**

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen vapaa-ajan asuinrakennuksen, saunarakennuksen sekä talousrakennuksia. Saunarakennuksen kerrosala saa olla enintään 25 m². Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 80 k-m².

Maa- ja metsätalousalueet

**Maa- ja metsätalousalue.**

4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Kaavamuuotoksessa osoitetaan kaksi loma-asuntojen rakennuspaikkaa. Kaavalla ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta alueen väestörakenteeseen.

Yhdyskuntarakenne

Kaavamuuotoksella ei ole erityisiä vaikutuksia yhdyskuntarakentamiseen. Kaava-alueen ympäristössä on runsaasti vapaa-ajan asumista.

Palvelut

Kaava tukeutuu olemassa oleviin palveluihin. Lähimmät palvelut ovat Kemiönsaaren keskustassa noin 23 kilometrin päässä alueelta.

Liikenne

Kaavamuuotoksella ei ole tiedossa merkittävää vaikutusta liikenteen määrään. Kaavassa on osoitettu ohjeelliset ajoyhteydet olemassa olevien teiden mukaisesti.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa kiinteitä muinaismuistoja eikä rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.

Virkistys

Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta alueen virkistysalueiden määrään.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, luonnonolot

Suunnittelualueelta on laadittu luontoinventointi syksyllä 2020. Suunnittelualueen palstalla 1 havaittiin inventoinnissa uhanalaista ojakaalia vanhalla sorakuopalla ja palstalla 2 saattaa inventoinnin mukaan esiintyä viitasammakkoa mereen laskevissa seisovavetisissä ojissa sekä metsälain mukaisen kohteen kriteerit täyttävä ter-
valepikko. Suunnittelualueella tuskin esiintyy liito-oravaa. Suunnittelualueen lajistosta ei syksyllä tapahtuneen inventoinnin perusteella voi raportoida kattavasti.

Kaava-alueelta laaditaan kattava luontoselvitys kevään ja kesän 2021 aikana, jonka tulokset huomioidaan kaavaehdotusvaiheessa.

Kaava-alueella ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita. Yleisissä kaavamääräyksissä on ohjattu rakentamista siten, että rakentaminen sopeutuisi saaristomaiseen. Rakennuspaikkojen rakentamaton osa on lisäksi hoidettava luonnonvaraisena, ja rakennuspaikoilla on säilytettävä maiseman kannalta merkittävä puusto. Rantarakennuspaikalla loma-asunnon kerrosluvuksi on osoitettu korkeintaan I. 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 __.__.2020

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.