

KIMITOÖNS KOMMUN

KEMIÖNSAAREN KUNTA

SANTASAARI-GRÄNGNÄS RANTA-ASEMAKAAVAN
MUUTOS 2

KAAVASELOSTUS

Versio 1.1



~~18.11.2020~~ 9.4.2021

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	5
1.1. Tunnistetiedot	5
1.2. Kaava-alueen sijainti	5
1.3. Kaavan tarkoitus	5
2. Lähtökohdat.....	6
2.1. Selvitys suunnittelualan oloista	6
Alueen yleiskuvaus	6
Luonnonympäristö	6
Rakennettu ympäristö ja maisema	6
Tekninen huolto	8
Liikenne	8
Muinaismuistot	8
Maanomistus	8
2.2. Suunnittelutilanne.....	8
Maakuntakaava	8
Yleiskaava	10
Ranta-asemakaava.....	10
Rakennusjärjestys	12
Emätilaselvitys.....	13
Luontoselvitys	13
Vanha rakennuskanta	15
Kaavan pohjakartta.....	15
Rakennuskiellot.....	15
3. Suunnittelun vaiheet.....	16
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	16
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	16
Viranomaisyhteistyö	16
Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos.....	16
Kaavaehdotus	18
Kaavan hyväksyminen	18

4. Ranta-asemakaavan kuvaus..... 19

4.1.	Kaavan rakenne	19
	Mitoitus.....	19
	Palvelut.....	19
4.2.	Aluevaraukset	19
	Korttelialueet	19
	Maa- ja metsätalousalueet	20
	Muut alueet	20
4.3.	Ranta-asemakaavan vaikutukset.....	20
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	20
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	22
	Taloudelliset vaikutukset	23

5. Ranta-asemakaavan toteutus 24

5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	24
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus	24
5.3.	Toteutuksen seuranta.....	24

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

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	13.3.2020	Käsitelty Kemiönsaaren teknisessä lautakunnassa 24.3.2020 § 39
1.0	Kaavaehdotus	18.11.2020	Käsitelty Kemiönsaaren teknisessä lautakunnassa 19.1.2021 § 7
1.1	Kaava hyväksymiskäsittelyyn	9.4.2021	Hyväksytty Kemiönsaaren kunnanvaltuustossa __.__.2021 § __

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

KEMIÖNSAAREN KUNTA SANTASAARI-GRÄNGNÄS RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 2

Ranta-asemakaavan muutos koskee:

Korttelia 10 sekä retkeily- ja ulkoilualuetta.

Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuu:

Korttelit 10 ja 11, luonnonsuojelualuetta sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Suunnitteluorganisaatio

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

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu	2.4.2020
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä	
kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä	2.4.2020 – 1.5.2020
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	28.1. – 27.2.2021
Kunnanvaltuusto on hyväksynyt kaavan	___.___.2021

1.2. Kaava-alueen sijainti

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

Alueelle on kiinteä tieyhteys.

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

1.3. Kaavan tarkoitus

Laadittavan kaavamuutoksen tarkennettuna tavoitteena on osoittaa suunnittelualueelle yksi vapaa-ajan asuinrakennuksen rakennuspaikka (RA) sekä yksi erillispientalojen rakennuspaikka (AO).

Toteutuessaan kaavamuutoksella ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä vaikutuksia.

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus

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

Kaava-alueen pinta-ala on noin 3,7 hehtaaria. Todellista rantaviivaa on yhteensä noin 200 metriä, ja muunnettua rantaviivaa on noin 195 metriä.

Luonnonympäristö

Suunnitteluala on maastoltaan tavanomaista saariston kallioista metsämaata. Suunnittelualan pohjoisrantaan viettävä rinne on jyrkkä ja ranta melko avointa hiekka-kivikko-sorarantaa. Suunnittelualan lounaisosa on pääsoin vähäpuustoista kallioaluetta. Suunnittelualan maaperä on suurelta osin kalliomaata (<https://gtkdata.gtk.fi/maankamara/>).



Suunnittelualueelta on laadittu luontoselvitys 6.10.2020. Selvitys on selostuksen liitteenä 4.

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

Rakennettu ympäristö ja maisema

Suunnittelualueella on rakennettuna varasto ja keitto/grillikatos.



Saunarakennus kaavamuutoksen maa- ja metsätalousalueella.



Varastorakennus/-katos kaavamuutoksen maa- ja metsätalousalueella.



Rantametsää kaavamuutosalueen länsiosassa.



Laituri kaavamuutoksen maa- ja metsätalousalueella.

Suunnittelualueen lähiympäristössä on loma-asutusta.

Tekninen huolto

Vesihuolto järjestetään kiinteistökohtaisesti.

Suunnittelualue on sähköverkon piirissä.

Liikenne

Kaava-alueelle Santasaareen kuljetaan Mjösundintien ja Santasaarentien kautta Telakkasaarentielle.

Muinaismuistot

Kaava-alueelta ei ole tiedossa muinaismuistoja.

Maanomistus

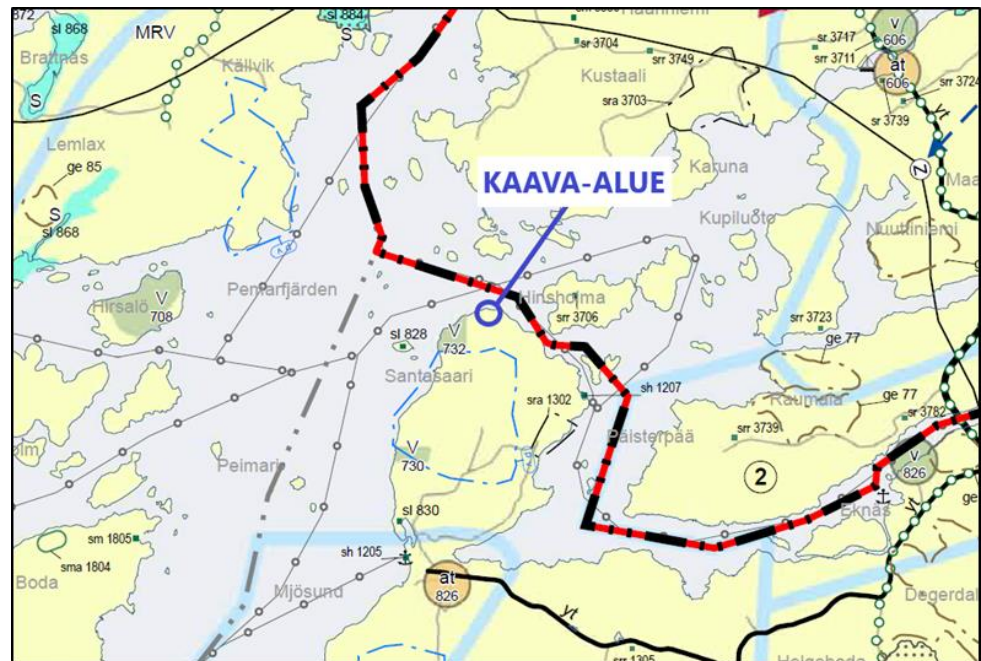
Kaava-alue on Marttilan kunnan omistuksessa.

2.2. Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

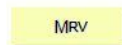
Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 Varsinais-Suomen maakuntakaavan.

Kaava-alueen suurpiirteinen sijainti maakuntakaavassa:



Lähde: Maakuntakaavakartta.

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



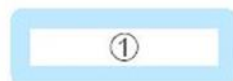
MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE

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.
SUUNNITELUMÄÄRÄYS:
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 områden anvisas för fritidsboende och för turism- och friluftsvksamhet. 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:

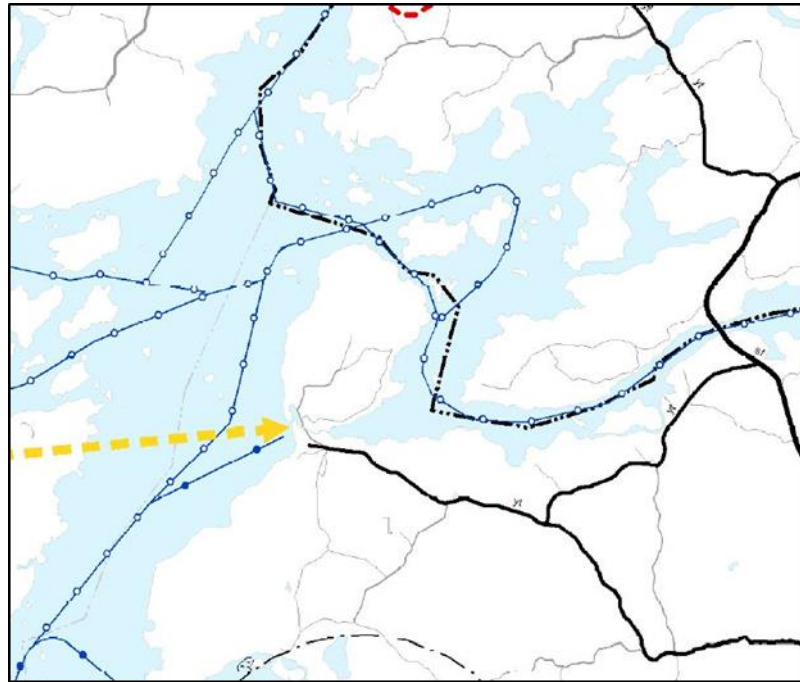
För varje delområde kan anvisas det antal byggplatser per strandkilometer som anvisats i samband med zonbeteckningen. Den kvarstående omfattningen obebyggd strand får inte underskrida den procentandel av den totala strandlinjen som anvisats i samband med områdesbeteckningen. Det slutliga antalet byggplatser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

SUUNNITELUMÄÄRÄYS:

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.

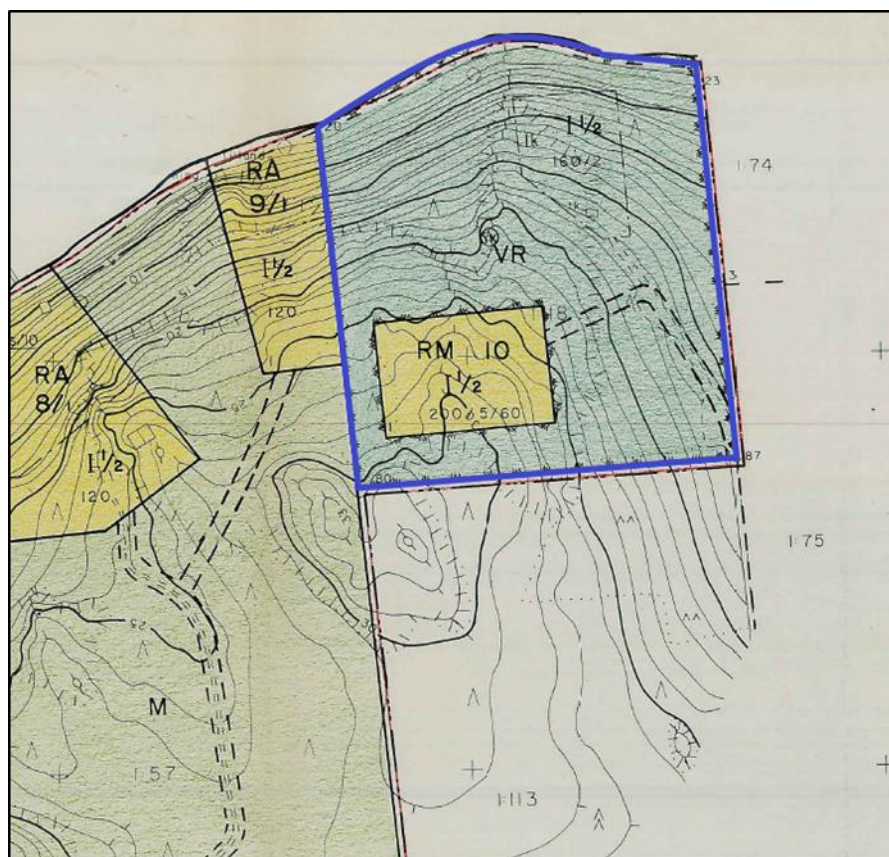
Yleiskaava

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. Retkeily- ja ulkoilualueelle on osoitettu rakennusala, jolle saa rakentaa leirikeskuksen toimintaan liittyviä majoitus- ja kokoontumistiloja ja huoltotiloja (Ik).

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



Lähde: Ranta-asemakaavakartta.

RM MATKAILUA PALVELEVIA RAKENNUSTEN KORTTELIALUE, ALUETTA EI SAA LOHKOA USEAMMAKSI RAKENNUSPAIKAKSI.

VR RETKEILY- JA ULKOILUALUE, JOLLE RAKENTAMINEN ON SALLITTUA VAIN ERIKSEEN OSOITETUILLA RAKENNUSALOILLA. LISÄKSI SALLITAAN KEVYIDEN RAKENNELMIEN KUTEN KATOSTEN RAKENTAMINEN.

IK RAKENNUSALA, JOLLE SAA RAKENTAA LEIRIKESKUKSEN TOIMINTAAN LIITTYVIÄ MAJOITUS- JA KOKOONTUMISTILOJA JA HUOLTOTILOJA.

Muutettavan 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.

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 k-m², saunan 25 k-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

Täydennetty 9.4.2021:

Suunnittelualueelta on laadittu emätilaselvitys. Selvitys on selostuksen liitteenä 5 (päivitetty 9.4.2021). Emätilaselvitys ja mitoitustaselma on laadittu poikkileikkausajankohdan 19.9.1969 tilajakotilanteen perusteella.

Kiinteistön 322-486-1-118 MERI-MARTTILA emätila on kiinteistö 243-486-1-63 LILLA-SANDÖ, joka on rekisteröity 23.2.1967. Emätilan alueelle jää käyttämätöntä rakennusoikeutta kaavamuutoksen jälkeen noin 0,31 loma-asuntoyksikköä (lay). Kiinteistöllä 322-486-1-118 MERI-MARTTILA on ennen kaavoitusta laskennallista rakennusoikeutta rantaviivan perusteella noin 1,95 lay.

Kiinteistön 322-486-1-118 MERI-MARTTILA alueelle jää kaavamuutoksen jälkeen vapaata rantaa noin 100 metriä eli yli puolet kiinteistön muunnetusta rantaviivasta. Koko emätilan alueelle jää vapaata rantaa yli 55 % muunnetusta rantaviivasta.

Luontoselvitys

Kaava-alueelta on laadittu luontoselvitys 6.10.2020 (liite 4). Selvityksen on laatinut Turkka Korvenpää Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy:stä. Selvityksen tarkoituksena oli kartoittaa alueen luontoarvot ja arvioida niiden vaikutusta maankäyttöön. Selvitykseen sisältyi pesimälinnustokartoitus, lepakkoselvitys, viitasammakkokartoitus, liito-oravakartoitus, uhanalaisten ja EU:n luontodirektiivin IV-lajien esiintymien selvitys sekä luontotyyppikartoitus. Luontotyyppikartoituksessa kartoitettiin mahdolliset luonnonsuojelulain 29 §:n suojelemat luontotyypit, luonnonsuojelulain 23 §:n mukaiset luonnonmuistomerkit, vesilain 2. luvun 11 §:n mukaiset suojeltavat pienvedet, metsälain 10 §:n tarkoittamat erityisen tärkeät elinympäristöt, valtakunnalliset Metso-kriteerit täyttävät kohteet, uhanalaiset luontotyypit sekä muut luonnonarvoiltaan merkitsevät luontotyypit. Lisäksi alue jaettiin kasvillisuudeltaan ja luonnonoloiltaan yhtenäisiin luontotyyppikuvioihin. Selvityksen maastotyöt suoritettiin huhti-elokuussa 2020.

Selvitysalue on pääosin metsäinen. Tiheä ja tuore kangasmetsä on saanut kehittyä melko pitkään ilman mainittavaa metsänhoitoa ja saunarakennuksesta länteen merenrantaan viettävässä pohjoisrinteessä kasvavassa metsässä esiintyy varsin runsaasti lahopuuta. Lounaisosan karu kallioalue on vähäpuustoinen ja ranta melko avointa hiekka-kivikko-sorarantaa, jonka edustalla kasvaa paikoitellen kapealti ruovikkoa.

Luontotyyppikuviolla 3 (Grängnäs vanha metsä) löytyi erittäin uhanalaisen, erityisesti ja kiireellisesti suojeltavan sekä EU:n luontodirektiivin II-liitteeseen sisältyvän lahokaviosammalen (*Buxbaumia viridis*) itiöpesäkkeitä sekä silmälläpidettävä rakkosammal (*Nowellia curvifolia*). Grängnäs vanha metsä täyttää selvityksen mukaan valtakunnalliset Metso-kriteerit runsaslahopuustoisena kangasmetsänä (luokka I). Se tulisi jättää rakentamatta sekä antaa metsän kehittyä kokonaan luonnontilaisena. Edes kaatuneita puita ei tulisi kerätä polttopuiksi, sillä juuri lahopuu tekee metsästä arvokkaan. Lahokaviosammalen suojaksi kohteen reunalle tulee jättää luonnontilaiseksi jätettävää suojavyöhykettä, jotta ympäröivä maankäyttö ei vaikuttaisi metsään siten, että lahokaviosammal kärsisi.

Selvitysalueen linnusto on Varsinais-Suomen sisäsaaristolle tyypillistä. Rannan pienessä ja kapeassa ruovikossa havaittiin silmälläpidettävän ruokokerttusen reviiri ja silmälläpidettävän västäräkin havaittiin pesivän alueella. Vähälukuinen kultarinta lauloi rantametsässä ja vanhojen havumetsien vaarantunut töyhtötiainen kuului myös pesimälinnustoon. Edellä mainitut lintulajit ovat viime vuosikymmeninä taantuneet, mutta ovat yhä yleisiä. Linnustoon perustuvia maankäyttösuosituksia ole selvityksen mukaan tarpeen esittää.

Selvitysalueella havaittiin viiksisiippoja/isoviiksisiippoja, vesisiippoja sekä pohjanlepakoita pääosin elokuussa. Rantametsän kolohaavat sopivat selvityksen mukaan lepakoiden päiväpiiloksi. Selvitysalueen voi arvioida kuuluvan Suomen lepakkotieteellisen yhdistyksen arvoluokituksessa luokkaan II: lepakoille tärkeä ruokailualue. Tämän mukaisesti osa alueesta olisi hyvä jättää rakentamatta ja jota kuinkin ennalleen. Rannan vesisiipat usein hyötyvät, kun esimerkiksi rantaruovikkoon ruopataan saalistusalueeksi sopiva venevalkama. Keinovalon tarpeetonta lisäämistä on kuitenkin hyvä välttää.

Selvitysalueella ei havaittu liito-oravaa, vaikka selvitysalueen metsät soveltuvat hyvin lajille. Selvitysalueelta tai sen välittömästä läheisyydestä ei ole talletettu havaintoja Suomen ympäristökeskuksen ylläpitämään uhanalaisten lajien esiintymätietokantaan (Hertta), eikä sieltä ole talletettu havaintoja uhanalaisista, silmälläpidettävistä, harvinaisista tai EU:n luontodirektiivin IV-liitteen lajeista Laji.fi -tietokantaan. Selvitysalueella ei ole viitasammakon kutupaikoiksi sopivia pienvesiä, ja selvitysalueeseen sisältyvä merenranta on sille liian karu ja suojaton.

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 hyväksytty 11.2.2020 (Sami Kääriäinen, Kaarinan kaupunki, paikkatietopäällikkö).

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.

Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 19.10.2020 (Teams-neuvottelu). Muistio neuvottelusta on selostuksen liitteenä 8.

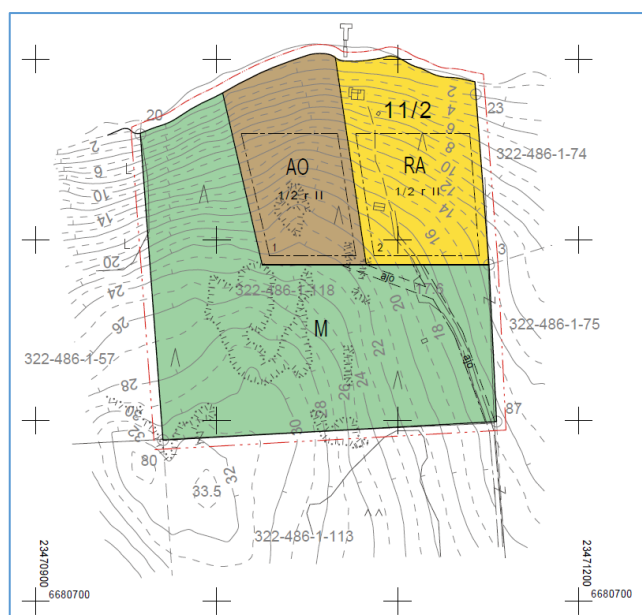
Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavaehdotusvaiheessa.

Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos

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

Kemiönsaaren tekninen lautakunta on päättänyt kaavamutoksen vireilletulosta 24.3.2020 § 39. Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä sekä kuuluttamalla 2.4.2020.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 13.3.2020 päivätty kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä 2.4.2020 – 1.5.2020 ilmoitustaululla Kemiönsaaren kunnantalolla sekä kunnan internetsivuilla.



Kaavaluonnos 13.3.2020

Kaavaluonnoksesta ei saatu yhtään mielipidettä osallisilta. Kaavaluonnoksesta saatiin Varsinais-Suomen ELY-keskuksen ja Kemiönsaaren rakennus- ja ympäristövalvontalautakunnan lausunnot. Varsinais-Suomen liitolla ei ollut lausuttavaa kaavaluonnoksesta. Lausunnot ovat selostuksen liitteenä 6 ja kaavan laatijan vastine lausuntoihin liitteenä 7.

Kaavaan on tehty laaditun luontoselvityksen ja lausuntojen perusteella seuraavat muutokset ennen kaavaehdotusvaihetta:

- AO-rakennuspaikan pinta-alaa on hieman pienennetty ja rakennuspaikka on osoitettu rannan sijasta kaava-alueen lounaisosaan muutettavan ranta-asemakaavan RM-rakennuspaikalle. AO-rakennuspaikan kerrosluku on yksi ja AO-rakennuspaikka on muutettu erillispientalojen korttelin 10 rakennuspaikaksi 1. Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeudeksi on osoitettu 355 k-m² aikaisemman 380 k-m² sijaan. Maa- ja metsätalousalueelle on osoitettu erillinen saunarakennuksen rakennusala korttelin 10 käyttöön, johon rakennusoikeutta on osoitettu 25 k-m².
- Kaavamuutoksessa osoitettavan AO-rakennuspaikan ja rannan välissä sijaitseva metsäalue on osoitettu perustettavaksi yksityiseksi luonnonsuojelualueeksi. Luonnonsuojelualueella sijaitsevat luontoselvityksessä mainitut erittäin uhanalainen lahopaviosammal sekä silmällä pidettävä rakkosammal.
- Suunnittelualueen koillisosassa sijaitsevan omarantaisen RA-rakennuspaikan pinta-alaa on hieman pienennetty. RA-rakennuspaikka on muutettu yksiasuntoisten loma-asuntojen korttelin 11 rakennuspaikaksi 1.
- Maa- ja metsätalousalue (M) on ulotettu pieneltä osin kaava-alueen rantaan ja M-alueella alueella sijaitsevia ajoyhteyksiä on hieman muutettu. Alueelle on osoitettu saunarakennuksen rakennusala korttelin 10 käyttöön.
- Talousrakennuksen rakentaminen sallitaan rannan ja rakennuspaikan välillä ja kaavan yleisissä määräyksissä lause "Saunarakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 15 metriä. Saunarakennus saa sijaita rakennusalan ja rannan välissä." on muutettu muotoon "Saunarakennuksen ja talousrakennusten etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 15 metriä. Saunarakennus ja enintään 15 k-m² suuruiset talousrakennukset saavat sijaita rakennusalan ja rannan välissä."

18.11.2020 päivätty ranta-asemakaava etenee kaavaehdotusvaiheeseen.

Kaavaehdotus

Täydennetty 9.4.2021:

Kemiönsaaren tekninen lautakunta on käsitellyt 18.11.2020 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan 19.1.2021 § 7.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä 28.1. - 27.2.2021.

Kaavaehdotuksesta ei saatu yhtään muistutusta osallisilta nähtävilläolon aikana. Kaavaehdotuksesta saatiin Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto. Varsinais-Suomen liitolla eikä Kemiönsaaren kunnan rakennusvalvonnalla ollut lausuttavaa kaavaehdotuksesta. Lausunto on selostuksen liitteenä 9 ja kaavan laatijan vastine lausuntoon liitteenä 10.

18.11.2020 päivättyyn kaavakarttaan on tehty saadun lausunnon perusteella vähäisiä muutoksia ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä:

- vähäisenä teknisenä korjauksena suojelualueen virheellinen merkintä kaavakartalla SL on muutettu muotoon SL-1 vastaamaan merkintää koskevaa kaavamääräystä
- suojelualueen (SL-1) kaavamääräykseen on lisätty määräys "Luonnontilaa muuttavat toimenpiteet ovat kiellettyjä, kunnes alueesta on muodostettu luonnonsuojelualue"

Muutokset ovat vähäisiä ja 9.4.2021 uudelleen päivätty kaava etenee hyväksymiskäsittelyyn.

Kaavan hyväksyminen

Kemiönsaaren kunnanvaltuusto on hyväksynyt 9.4.2021 päivätyn Santasaaren ranta-asemakaavan muutos 2 kokouksessaan __.__.2021 § __.

4. Ranta-asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuu erillispientalojen kortteli 10 (AO), loma-asuntojen kortteli 11 (RA), luonnonsuojelu- aluetta (SL-1) sekä maa- ja metsätalousaluetta (M).

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 3,74 hehtaaria. Erillispientalojen korttelialuetta on noin 0,46 hehtaaria, loma-asuntojen korttelialuetta noin 0,49 hehtaaria, luonnonsuojelualueella noin 0,96 hehtaaria ja maa- ja metsätalousaluetta noin 1,83 hehtaaria.

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

Kerrosalat

Erillispientalojen rakennuspaikalle (AO) on osoitettu rakennusoikeutta 355 k-m². Yksiasuntoisen loma-asunnon rakennuspaikalle (RA) on osoitettu rakennusoikeutta 240 k-m². Maa- ja metsätalousalueelle on osoitettu saunarakennuksen rakennusoikeus 25 k-m² korttelin 10 käyttöön.

Kerrosalaa koko kaava-alueelle on osoitettu siten yhteensä 620 k-m².

Palvelut

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

Kortteli 10 (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 355 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 1)

**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.

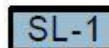
Maa- ja metsätalousalueet

**Maa- ja metsätalousalue.**

Alueella ei ole rakennusoikeutta muualla, kuin erikseen osoitetulla rakennusalueella.

Alueelle on osoitettu saunarakennuksen rakennusala korttelin 10 käyttöön.

Muut alueet

**Luonnonsuojelualue.**

Suojelualue, joka perustetaan luonnonsuojelulain 24 §:n mukaisesti. Luonnontilaa muuttavat toimenpiteet ovat kiellettyjä, kunnes alueesta on muodostettu luonnonsuojelualue.

4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Kaavamuutoksessa osoitetaan yksi vakituisen asunnon rakennuspaikka sekä yksi loma-asuntojen rakennuspaikka. Asuminen ja loma-asuminen lisääntyy alueella siten vähäisesti. Kaavamuutoksella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia alueen väestönkehitykseen.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualueen lähiympäristössä Santasaaren alueella sijaitsee runsaasti loma-asumista sekä jonkin verran myös vakituista asumista. Kaavamuutoksella ei hajauteta yhdyskuntarakennetta.

Palvelut

Kaava tukeutuu olemassa oleviin palveluihin. Lähimmät palvelut sijaitsevat Kemiönsaaren keskustassa noin 22 kilometrin päässä alueelta.

Liikenne

Kaavamuutoksella ei ole tiedossa merkittävää vaikutusta liikenteen määrään. Korttelien 10 ja 11 ajoyhteydet on osoitettu pääosin olemassa olevien ajoyhteyksien 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 sekä perustettavaksi yksityiseksi luonnonsuojelualueeksi. Kaava-alueen lähiympäristössä sijaitsee myös virkistykseen soveltuvaa aluetta ja kaava-alueesta länteen sijaitsee maakuntakaavassakin osoitettu laaja retkeily- ja ulkoilualue (Grängnäsudden).

Kaava-alue on maakuntakaavassa osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyksen kehittämistarpeita (MRV). Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille, jokamiehen oikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn sekä harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asumiseen. Maakuntakaavaselostuksen mukaan MRV-merkintä ei ole M-merkintää rajoittavampi, vaan lisämahdollisuuksia tarjoava ja merkinnällä korostetaan maakunnan strategisten tavoitteiden mukaisesti matkailun ja virkistyksen merkitystä mm. maatalouden oheiselinkeinona.

Kaavamuutoksessa kaava-alueelle osoitetaan sekä metsäistä luonnonsuojelualueita, maa- ja metsätalousaluetta sekä vapaata rantaa jokamiehen oikeuden mukaiseen virkistymiseen. Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee ranta-asemakaavoitettua loma-asumista sekä laajalti maa- ja metsätalousalueita. Kaava-alueen virkistyskäyttö säilyy jatkossakin, vaikka kaavamuutoksessa ei kaava-alueelle osoiteta suoraan virkistysaluetta. Kaavamuutos toteuttaa voimassa olevan maakuntakaavan tavoitteita.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, luonnonolot

Kaava-alueella ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita. AO-rakennuspaikka on kaavamuuotoksessa osoitettu laajan rannassa sijaitsevan metsäalueen taakse muutettavan kaavan RM-rakennuspaikalle ja metsäalue on osoitettu luonnonsuojelualueeksi. Vaikka kaava-alueen ranta nousee melko jyrkästi, ranta-alueen laaja ja tiheäpuustoinen metsäalue antaa näkösuojaa rakentamisen näkymiselle maisemassa. AO-rakennuspaikan kerroslukua on myös laskettu niin, että sallittu kerrosluku AO-rakennuspaikalla on I. Poistuvassa kaavassa RM-alueelle osoitettu kerrosluku on I ½. Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeudeksi on osoitettu 355 k-m² aikaisemman 380 k-m² sijaan, mutta maa- ja metsätalousalueelle on osoitettu erillinen saunarakennuksen rakennusala korttelin 10 käyttöön, johon rakennusoikeutta on osoitettu 25 k-m².

Omarantaisen RA-rakennuspaikan pinta-alaa on hieman pienennetty ja 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.

Alueella sijaitsevat luontoarvot on huomioitu kaavassa osoittamalla kaava-alueen luoteisosan rantaan laajahko luonnonsuojelualue. Alueella sijaitsee alueelta laaditun luontoselvityksen mukaan erittäin uhanalainen ja kiireellisesti suojeltava lahokaviosammal sekä silmällä pidettävä rakkosammal ja alue tulee maankäyttösuositusten mukaan jättää rakentamatta ja luonnontilaiseksi. Alueelta ei tulisi näin ollen kerätä edes polttopuita.

Alueen linnusto on selvityksen mukaan melko tavallista eikä alueella havaittu merkkejä viitasammakoista tai liito-oravista. Selvitysalueen voi arvioida kuuluvan Suomen lepakkotieteellisen yhdistyksen arvoluokituksessa luokkaan II: lepakoille tärkeä ruokailualue. Tämän mukaisesti osa alueesta olisi hyvä jättää rakentamatta ja jota kuinkin ennalleen. Rannan vesisiipat usein hyötyvät, kun esimerkiksi rantaruovikkoon ruopataan saalistusalueeksi sopiva venevalkama. Keinovalon tarpeetonta lisäämistä on kuitenkin hyvä välttää.

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

Täydennetty 9.4.2021:

Luonnonsuojelualuetta SL-1 koskevan kaavamääräyksen määräys "Luonnontilaa muuttavat toimenpiteet ovat kiellettyjä, kunnes alueesta on muodostettu luonnonsuojelualue" kieltää alueella myös puiden oton polttopuiksi, sillä lahoppuut ovat tärkeitä alueen uhanalaisen lajiston säilymiselle.

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 ~~18.11.2020~~ 9.4.2021

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.