

KIMITOÖNS KOMMUN

KEMIÖNSAAREN KUNTA

MÄNTYKALLION RANTA-ASEMAKAAVA

[KAAVASELOSTUS](#)

Versio 0.9



24.6.2021

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 suunnittelualueen oloista	6
Alueen yleiskuvaus	6
Luonnonympäristö	6
Rakennettu ympäristö.....	7
Tekninen huolto	8
Liikenne	9
Muinaismuistot	9
Maanomistus	9
2.2. Suunnittelutilanne.....	9
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	9
Maakuntakaava	9
Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava	10
Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava	11
Yleiskaava	11
Ranta-asemakaava.....	13
Rakennusjärjestys	13
Emätilaselvitys.....	14
Vanha rakennuskanta	14
Kaavan pohjakartta.....	14
Rakennuskiellot.....	14
3. Suunnittelun vaiheet.....	15
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	15
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	15
Viranomaisyhteistyö	15
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	15
Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos.....	15
Kaavaehdotus	15

Kaavan hyväksyminen	15
---------------------------	----

4. Ranta-asemakaavan kuvaus..... 16

4.1. Kaavan rakenne	16
Mitoitus.....	16
Palvelut	17
4.2. Aluevaraukset	17
Korttelialueet	17
Maa- ja metsätalousalueet	17
Vesialue.....	17
4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset	17
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	17
Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	18
Taloudelliset vaikutukset	19

5. Ranta-asemakaavan toteutus 20

5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	20
5.2. Toteuttaminen ja ajoitus	20
5.3. Toteutuksen seuranta.....	20

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

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	24.6.2021	Käsitelty Kemiönsaaren teknisessä lautakunnassa __.__.2021 § __

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

KEMIÖNSAAREN KUNTA MÄNTYKALLION RANTA-ASEMAKAAVA

Ranta-asemakaava koskee:

Kiinteistöä 322-528-1-97 MÄNTYKALLIO.

Ranta-asemakaavalla muodostuu:

Kortteli 1, maa- ja metsätalousaluetta sekä vesialuetta.

Suunnitteluorganisaatio

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

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu _____.2021

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä

kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä _____. - _____.2021

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä _____. - _____.2021

Kunnanvaltuusto on hyväksynyt kaavan _____.2021

1.2. Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Kemiönsaaren Västanfjärdissa noin 23 kilometriä Kemiönsaaren keskustasta etelään.

Alueelle on kiinteä tieyhteys.

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

1.3. Kaavan tarkoitus

Laadittavan ranta-asemakaavan tavoitteena on osoittaa voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti loma-asuntojen rakennuspaikka (RA) kiinteistölle 322-528-1-97 MÄNTYKALLIO. Tavoitteena on mahdollistaa rakennuspaikalle kahden vapaa-ajan asuinrakennuksen sekä kahden saunarakennuksen rakentaminen. Tavoitteellinen kokonaisrakennusoikeus on 280 k-m².

Toteutuessaan ranta-asemakaavalla ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä vaikutuksia.

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnitteluala muodostuu kiinteistöstä 322-528-1-97 MÄNTYKALLIO. Alueella on todellista rantaviivaa yhteensä noin 90 metriä ja muunnettua rantaviivaa noin 80 metriä.

Suunnittelualan pinta-ala on yhteensä noin 1,9 hehtaaria.

Luonnonympäristö

Suunnitteluala on maastoltaan pääosin tavanomaista saariston kallioista metsämaata.

Suunnittelualueella ei sijaitse valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita.



Kallioaluetta kiinteistöllä 322-528-1-97 MÄNTYKALLIO.



Nurmialuetta suunnittelualan keskiosassa. Oikealla kuvassa lampi/lähde suunnittelualan pohjoisosassa.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen kiinteistöllä 322-528-1-97 MÄNTYKALLIO on rakennettuna vapaa-ajan asuinrakennus, autokatos, saunarakennus ja talousrakennuksia.



Vapaa-ajan asuinrakennus.



Autokatos suunnittelualueen itäosassa.



Saunarakennus.



Talousrakennus.



Suunnittelualan ranta.



Suunnittelualueelle johtava ajoyhteys.

Suunnittelualan lähiympäristössä on loma-asutusta.

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.

Tekninen huolto

Vesihuolto järjestetään kiinteistökohtaisesti.

Liikenne

Suunnittelualueelle kuljetaan Grägnäsintien kautta Vårvikintielle.

Muinaismuistot

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa muinaismuistoja.

Maanomistus

Suunnittelualueen kiinteistö on yksityisessä omistuksessa.

2.2. Suunnittelutilanne**Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvasi valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Päätös tuli voimaan 1.4.2018.

Kaavahanketta koskevat uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista ainakin seuraavat:

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

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

Maakuntakaava

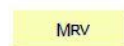
Maakuntakaava ei ole lain mukaan voimassa oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella ensimmäistä ranta-asemakaavaa laadittaessa.

Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 Varsinais-Suomen maakuntakaavan. Suunnittelualue on maakuntakaavassa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiä matkailun ja virkistuksen kehittämistarpeita (MRV).

Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti maakuntakaavassa:



Lähde: Maakuntakaavakartta.



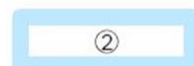
MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistysten 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 haittaamatta loma-asutusta, matkailua ja virkistyskäyttöä palvelevia toimintoja, sekä maisema- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.

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



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

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

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.

Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava

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. Suunnittelualueelle ei kohdistu merkintöjä vaihemaakuntakaavassa.

Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava

Varsinais-Suomen maakuntavaltuusto päätti kokouksessaan 7.12.2015 käynnistää Varsinais-Suomen kokonaismaakuntakaavan tarkistuksen. Kaava tullaan laatimaan vaihemaakuntakaavana, jossa käsitellään kierto- ja biotalouden näkökulmasta keskeisten luonnonvarojen käyttö ja potentiaalit yhteen sovittaen ne maakunnallisesti arvokkaiden luontoalueiden ja virkistysmahdollisuuksien turvaamiseen. Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava on ollut ehdotuksena nähtävillä 3.9.-2.10.2020 välisenä aikana ja kaava viedään kesäkuussa 2021 maakuntavaltuustoon hyväksyttäväksi. Tultuaan lainvoimaiseksi maakuntakaava kumoaa ja korvaa muun muassa voimassa olevan maakuntakaavan V, R, S, M ja MRV-aluevaraus- ja v, r, s -kohdemerkinnät sekä valtioneuvoston Natura 2000-päätöksen mukaan osoitettujen alueiden ja kohteiden merkinnät (Natura-alueet).

Suunnittelualue on vaihemaakuntakaavassa osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityisiä matkailun ja virkistuksen kehittämistarpeita (MRV).

Ote vaihemaakuntakaavaehdotuksesta:



Lähde: vaihemaakuntakaavaehdotus- kaavakartta.

MRV MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE
Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistuksen kehittämistarpeita. Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvaan asutukseen.

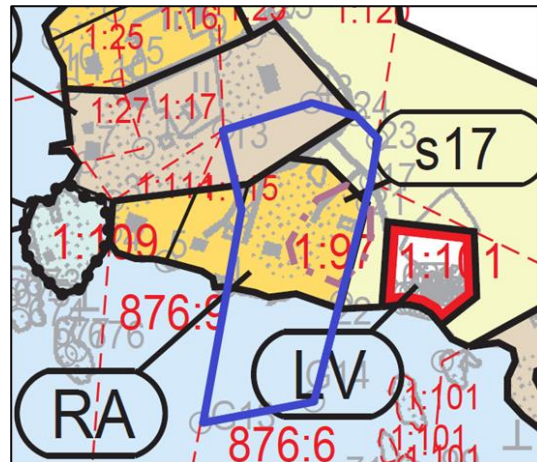
SUUNNITELUMÄÄRÄYS:
Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti häiritsemättä loma-asutusta, matkailua ja virkistyskäyttöä palvelevia toimintoja, sekä maisema- ja ympäristönäkökohdat huomioon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

Yleiskaava

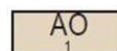
Suunnittelualueella on voimassa 13.3.2006 hyväksytty Västana fjär- din rantayleiskaavan muutos, jossa suunnittelualue on osoitettu loma-asuntoalueeksi (RA), omakotitalojen alueeksi (AO), maa- ja

metsätalousalueeksi (MT) sekä vesialueeksi (W). Suunnittelualueelle on osoitettu luonnonsuojelualue alueen sisällä, *ns. kalkkikallio* (s-17: Ett kalkberg, av vilken en stor del har förvändlats till grasmatta).

Kaava-alue voimassa olevassa rantayleiskaavassa (sinisellä):



Lähde: Västanfjärdin rantayleiskaavakartta.

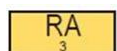


Omakotitalojen alue.

Luku osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän alueella.

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asuinrakennuksen, yhden erillisen saunarakennuksen, yhden vierasmajan sekä varastorakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa maaston niin sallissa olla enintään 380 m², josta asuinrakennuksen osuus saa olla enintään 300 k-m². Yhteensä rakennusoikeus saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta. Erillisen saunan enimmäiskerrosala on 25 m² ja erillisen vierasmajan enimmäiskerrosala on 25 m².

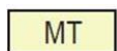
Erillisen saunan lisäksi saa asuinrakennukseen rakentaa saunan.



Loma-asuntoalue.

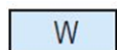
Luku osoittaa alueella olevien omakotitalojen rakennuspaikkojen enimmäismäärän alueella.

Jokaiselle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asuinrakennuksen, yhden erillisen saunarakennuksen, yhden vierasmajan sekä varastorakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla maaston niin sallissa enintään 200 m², ei kuitenkaan enempää kuin 10 % rakennuspaikan pinta-alasta. Erillisen saunan enimmäiskerrosala on 25 m² ja erillisen vierasmajan enimmäiskerrosala on 25 m². Varastorakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 50 m². Erillisen saunan lisäksi saa loma-asuinrakennuksessa olla sauna.

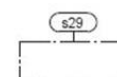


Maa- ja metsätalousalue.

Alueelle saa rakentaa peruselinkeinoja palvelevia talousrakennuksia. Alueen rakennusoikeus on siirretty AO-, AM-, RA-, RA-1- tai RM-alueille.



Vesialue.



Luonnonsuojelualue alueen sisällä.

Merkintä ilmaisee alueen sen osan, jolla sijaitsee alueellisesti tai paikallisesti merkittävä luonnonsuojelukohde. Merkinnän numero viittaa enilliseen luontoinventointiin, joka on kaavaselostuksen liitteenä. Luontoinventoinnissa mainittuja suojelualueita ei saa turmella tai vaarantaa alueella rakentamisen tai muun maankäytön yhteydessä. Alueella ei saa suorittaa maisemaa muuttavaa toimenpidettä ilman lupaa.

Ranta-asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa ranta-asemakaavaa.

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 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 ääriviivaa 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.

Lain mukaan rakennusjärjestyksellä ei ole sitovaa oikeusvaikutusta ranta-asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa.

Emätilaselvitys

Suunnittelualueelle ei ole tarpeen laatia emätilaselvitystä. Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Västansfjärdin rantayleiskaavan muutos, jonka avulla voidaan myöntää rakennuslupa loma-asunnon rakentamiseen MRL:n 72 §:n 1 momentin nojalla. Suunnittelualueelle on voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu loma-asunnon rakennusoikeus (RA) ja suunnittelualue sijaitsee osin myös omakotitalojen alueella (AO).

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-asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

Rakennuskiellot

Suunnittelualueella ei ole rakennuskieltoa.

3. Suunnittelun vaiheet

3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Kaavoitustyöhön on ryhdytty maanomistajien aloitteesta.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Viranomaisyhteistyö

Ranta-asemakaavasta pyydetään tarpeelliset viranomaislausunnot kaavaluonnos- ja kaavaehdotusvaiheessa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu 24.6.2021.

Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos

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

Kemiönsaaren tekninen lautakunta on päättänyt ranta-asemakaavan vireilletulosta __.__.2021 § __. Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä sekä kuuluttamalla __.__._____.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 24.6.2021 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

(TÄYDENNETÄÄN HYVÄKSYMISVAIHEEN JÄLKEEN)

4. Ranta-asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Ranta-asemakaavassa on osoitettu yksi omarantainen lomarakennuspaikka (RA-1), johon saa rakentaa kaksi vapaa-ajan asuinrakennusta, kaksi saunarakennusta sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talusrakennuksia. Ranta-asemakaavalla muodostuu loma-asuntojen kortteli 1, maa- ja metsätalousaluetta (M) sekä vesialuetta (W). Lomarakennuspaikalle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 280 k-m².

Kaava-alue, vesialueineen pinta-alaltaan lähes 2 hehtaaria, on voimassa olevassa rantayleiskaavassa osoitettu loma-asuntoalueeksi sekä omakotitalojen alueeksi. Käsillä olevassa ranta-asemakaavassa osoitetaan kaava-alueen kiinteistölle 322-528-1-97 MÄNTYKALLIO voimassa olevan yleiskaavan mukainen lomarakennuspaikka (RA) sekä siirretään jo rakennetulle rakennuspaikalle lisärakennusoikeutta kiinteistön pohjoisosaan yleiskaavassa sijoittuvalla omakotitalojen alueelta. Yleiskaavassa omakotitalojen alueelle on osoitettu yhteensä 2 rakennuspaikkaa ja rakennuspaikka kohtaiseksi rakennusoikeudeksi 380 k-m².

Ranta-asemakaavassa muodostuva RA-1 -rakennuspaikka on pinta-alaltaan ja rantaviivan pituudeltaan selkeästi keskimääräistä suurempi, kun sitä verrataan muihin yleiskaava-alueen alueen RA-rakennuspaikkoihin.

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 1,9 hehtaaria. Loma-asuntojen korttelialuetta noin 1,0 hehtaaria, maa- ja metsätalousaluetta noin 0,3 hehtaaria ja vesialuetta noin 0,6 ha.

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

Kerrosalat

Loma-asuntojen korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta 280 k-m². Maa- ja metsätalousalueella ei ole rakennusoikeutta.

Kerrosalaa koko kaava-alueelle on osoitettu siten yhteensä 280 k-m².

Palvelut

Kaava-alueella ei ole palveluja. Lähimmät palvelut sijaitsevat Kemiönsaaren keskustassa noin 23 kilometriä kaava-alueelta pohjoiseen.

4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnot ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

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

Korttelialueet

Kaavassa on osoitettu yksi loma-asuntojen rakennuspaikka (RA-1).

Kortteli 1 (rakennuspaikka 1)



Kvarterksområde för fritidsbostäder.

På byggplatsen får uppföras två fritidshus, två bastubyggnader samt ekonomibyggnader som tjänar användningsändamålet. Byggnadernas sammanlagda våningsyta får vara högst 280 m². Våningsytan på ett fritidshus får vara högst 100 m² och på en bastu högst 25 m².

Loma-asuntojen korttelialue.

Alueen rakennuspaikalle saa rakentaa kaksi vapaa-ajan asuinrakennusta, kaksi saunarakennusta sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikalla saa olla enintään 280 m². Vapaa-ajan asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 100 m² ja saunarakennuksen enintään 25 m².

Maa- ja metsätalousalueet



Jord- och skogsbruksområde.
Maa- ja metsätalousalue.

Alueelle on osoitettu ohjeellinen ajoyhteys.

Vesialue



Vattenområde.
Vesialue.

4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Kaavassa osoitetaan yksi loma-asuntojen rakennuspaikka, joka on jo rakennettu. Kaavalla ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta alueen väestörakenteeseen.

Yhdyskuntarakenne

Kaavalla ei ole erityisiä vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen. Kaava-alueen ympäristössä on runsaasti vapaa-ajan asumista.

Palvelut

Kaava tukeutuu olemassa oleviin palveluihin. Lähimmät palvelut ovat Kemiönsaaren keskustassa noin 23 kilometriä kaava-alueelta pohjoiseen.

Liikenne

Kaavalla ei ole arvioida olevan merkittävää vaikutusta liikenteen määrään. Suunnittelualueelle kuljetaan Grägnäsentien kautta Vårvikintielle. Kaavassa on osoitettu ohjeellinen ajoyhteys olemassa olevan tieyhteyden mukaisesti.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaava-alueelta ei ole tiedossa kiinteitä muinaismuistoja eikä rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.

Virkistys

Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta alueen virkistysalueiden määrään. Kaava-alueen pohjoisosa on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi ja kaava-alueen lähiympäristössä sijaitsee runsaasti virkistykseen soveltuvaa aluetta.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, luonnonolot

Kaavalla ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta maisemaan tai alueen luonnonoloihin. Kaava-alue on jo rakennettu ja käsillä olevassa ranta-asemakaavassa rakennuspaikalle on osoitettu lisärakennusoikeutta vapaa-ajan asuinrakennukselle sekä saunarakennukselle. 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. Ranta-asemakaava-alueella tulee voimaan myös MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus. Rantarakennuspaikalla loma-asunnon kerrosluvuksi on osoitettu I u ½. Kaavamääräyksillä varmistetaan siten, että kaavan mukaisesta rakentamisesta ei aiheudu haitallisia vaikutuksia alueen maisemarakenteeseen.

Kaava-alueella sijaitsee voimassa olevassa rantayleiskaavassa suojeltavaksi alueen osaksi osoitettu ruohottunut kalkkikallio (ruotsiksi, ett kalkberg). Alue on pyritty jättämään ranta-asemakaavassa rakentamisesta vapaaksi alueeksi, ja rakennuspaikan rakennusala on sijoitettu niin, että rakentamisesta olisi mahdollisimman vähän haittaa kohteelle.

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 __.__.2021

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.