

KIMITOÖNS KOMMUN

KEMIÖNSAAREN KUNTA

STRANDDETALJPLAN FÖR KIELONIEMI

KIELONIEMEN RANTA-ASEMAKAAVA

KAAVASELOSTUS

Versio 0.9



22.9.2022

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	4
1.1. Tunnistetiedot	4
1.2. Kaava-alueen sijainti	4
1.3. Kaavan tarkoitus	4
2. Lähtökohdat.....	5
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	5
Alueen yleiskuvaus	5
Luonnonympäristö	5
Rakennettu ympäristö.....	6
Tekninen huolto	7
Liikenne	7
Muinaismuistot	7
Maanomistus	7
2.2. Suunnittelutilanne.....	7
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	7
Maakuntakaava	8
Varsinais-Suomen taajamien, maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava	9
Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava	10
Yleiskaava	10
Ranta-asemakaava.....	12
Rakennusjärjestys	12
Emätilaselvitys.....	12
Luontoselvitys/luontoinventointi	13
Vanha rakennuskanta	13
Kaavan pohjakartta	13
Rakennuskiellot.....	13
3. Suunnittelun vaiheet.....	14
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	14
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	14
Viranomaisyhteistyö	14
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	14
Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos.....	14

Kaavaehdotus	14
Kaavan hyväksyminen	14

4. Ranta-asemakaavan kuvaus..... 15

4.1.	Kaavan rakenne	15
	Mitoitus.....	15
	Palvelut.....	15
4.2.	Aluevaraukset	15
	Korttelialueet	16
	Maa- ja metsätalousalueet	16
	Liikennealueet	16
4.3.	Ranta-asemakaavan suhde oikeusvaikutteiseen yleiskaavaan	16
4.4.	Ranta-asemakaavan vaikutukset	17
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	17
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	18
	Taloudelliset vaikutukset	18

5. Ranta-asemakaavan toteutus 19

5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	19
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus	19
5.3.	Toteutuksen seuranta.....	19

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

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	22.9.2022	Käsitelty Kemiönsaaren teknisessä lautakunnassa __.__.2022 § __

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

KEMIÖNSAAREN KUNTA KIELONIEMEN RANTA-ASEMAKAAVA

Ranta-asemakaava koskee:

Kiinteistöjä 322-473-1-82 ja 322-412-1-11.

Ranta-asemakaavalla muodostuu:

Korttelit 1-3, venevalkama, maatalousaluetta ja maa- ja metsätalousaluetta.

Suunnitteluorganisaatio

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

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu _____.2022

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä

kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä _____.2022 – _____.2022

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä _____.2022 – _____.2022

Kunnanvaltuusto on hyväksynyt kaavan _____.2022

1.2. Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Kemiönsaaren Kielonmäessä noin 15 kilometriä Kemiönsaaren keskustasta länteen. Alueelle on kiinteä tieyhteys.

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

1.3. Kaavan tarkoitus

Laadittavan ranta-asemakaavan tavoitteena on osoittaa suunnittelualueelle yleiskaavasta poiketen useampia loma-asunnon rakennuspaikkoja siten, että yleiskaavassa annettua kokonaisrakennusoikeutta ei ylitetä ja rakennusten määrä jää alle yleiskaavan mahdollistaman enimmäismäärän.

Toteutuessaan kaavalla ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä vaikutuksia.

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue muodostuu osasta kiinteistöjä 322-473-1-82 LEHTI-SAARI ja 322-473-1-11 Kieloniemi.

Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä noin 11,5 hehtaaria. Todellista rantaviivaa kaava-alueella on yhteensä noin 760 metriä, ja muunnettua rantaviivaa noin 700 metriä.

Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pääosin loivarinteistä saariston metsämaata sekä peltomaata. Suunnittelualueen eteläosissa sijaitsee jääkauden jälkeen mannerjäätikön perääntymisen yhteydessä syntyneitä rantakerrostumia. Maaperä suunnittelualueella on pääasiassa soraa ja hiekkaa ja peltoalueilla savea. Alueen koillisosissa maaperä on osin myös kalliomaata sekä moreenia. (Lähde: gtkdata.gtk.fi/maankamara.)

Kaava-alueelta laaditaan kattava luontoselvitys kevään ja kesän 2022 aikana, jonka tulokset huomioidaan kaavaehdotusvaiheessa. Kaava-alueella ei sijaitse valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita.



Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella sijaitsee kolme vapaa-ajan asuinrakennusta, saunarakennus sekä venevaja. Itäpuolella suunnittelualuetta sijaitsee myös huonokuntoinen talousrakennus.

Suunnittelualueen lähiympäristössä sijaitsee loma-asutusta.

Suunnittelualueen yksi rakennus on inventoitu osana Kemiönsaaren kulttuuriympäristöprojektia. Kohde on osoitettu maisemalliseen arvoluokkaan. Kohteella ei ole mainittu olevan muita kulttuurihistoriallisia arvoja. Kohde on nykypäivänä erittäin huonokuntoinen ja käytöstä poistunut.

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa muita rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.



Vapaa-ajan asuinrakennuksia.



Saunarakennus ja vapaa-ajan rakennus.





Venevaja ja huonokuntainen talousrakennus. Rakennus on vuonna 2013 osana Kemiönsaaren kulttuuriympäristöprojektia osoitettu kulttuurihistorialliseen arvoluokkaan maisemallinen. Nykypäivänä rakennus on kuitenkin huonokuntainen ja käytöstä poistunut.

Tekninen huolto

Suunnittelualue on sähköverkon piirissä. Vesihuolto järjestetään kiinteistökohtaisesti.

Liikenne

Kaava-alueelle kuljetaan Nordvikintieltä.

Muinaismuistot

Kaava-alueelta ei ole tiedossa muinaismuistoja.

Maanomistus

Kaava-alueen kiinteistöt ovat 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:

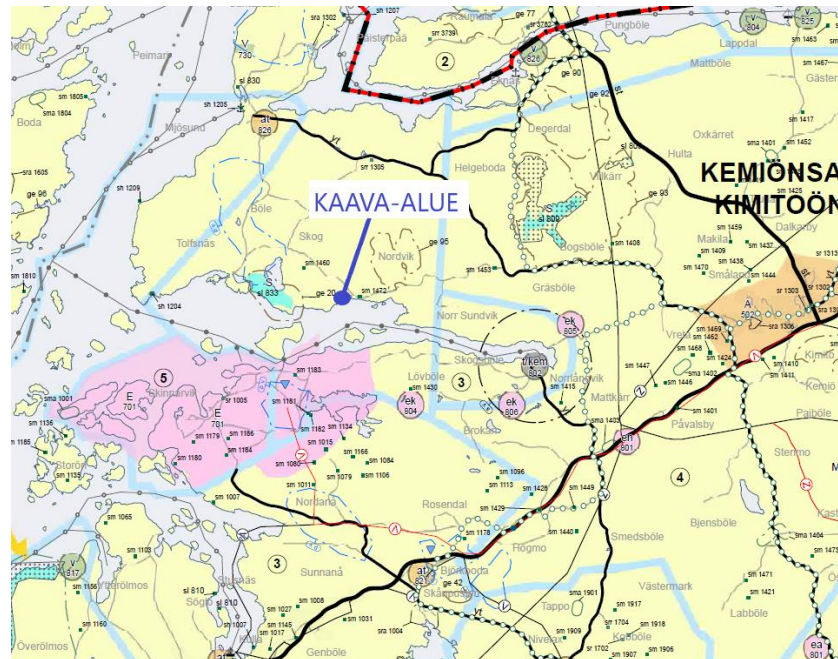
Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

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

Maakuntakaava

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

Kaava-alueen suurpiirteinen sijainti maakuntakaavassa:



Lähde: Maakuntakaavakartta.

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 matkailutoiminnolle. Alueita voidaan käyttää myös jokamiehenoikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn sekä harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen.

SUUNNITTELUMAARAY:

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 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.

①

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.

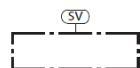
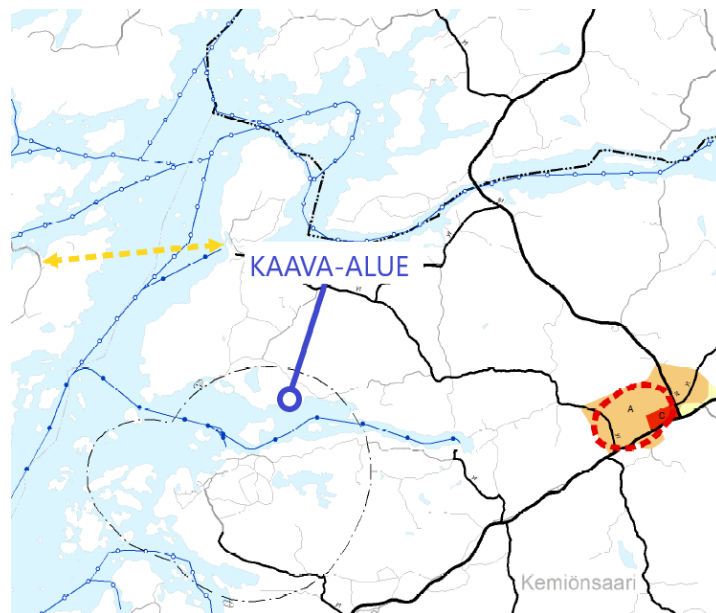
SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

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

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. Kaava-alue kuuluu vaihemaakuntakaavassa suoja- tai konsultointivyöhykkeeseen (sv).

Kaava-alueen suurpiirteinen sijainti vaihemaakuntakaavassa:

**SUOJA- TAI KONSULTOINTIVYÖHYKE**

Puolustusvoimien käytössä olevalle alueelle on määritelty suojaetäisyysalue. Vaarallisia kemikaaleja valmistaville tai varastoiville laitoksille on määritelty Seveso III-direktiiviin (2012/18/EU) perustuva vuoden 2016 tilanteen mukainen konsultointivyöhyke.

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

Vyöhykkeelle sijoitettavien uusien toimintojen suunnittelu- ja rakennushankkeista on järjestettävä asiantuntijalausuntomenettely.

Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava

Maakuntavaltuusto hyväksyi Varsinais-Suomen luonnoarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavan 14.6.2021. Maakuntahallitus määräsi kokouksessaan 13.9.2021 kaavan tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n nojalla.

Suunnittelualue on vaihemaakuntakaavassa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyskehitämistarpeita (MRV). Voimassa oleva vaihemaakuntakaava kumoaa ja korvaa voimassa olevan maakuntakaavan V, R, S, M, MRV-aluevaraus ja v,r,s-kohdemerkinnät.

Suunnittelualueen sijainti vaihemaakuntakaavassa:



MRV

MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSLUO

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyskehitämistarpeita. Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen.

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

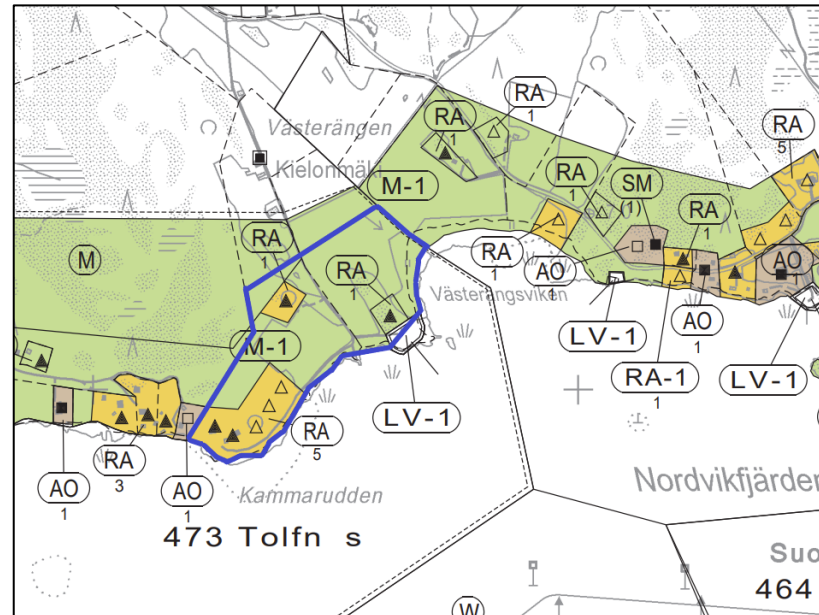
Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti haittaamatta loma-asutusta, matkailua ja virkistyskäyttöä palvelevia toimintoja, sekä maisema- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta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

Yleiskaava

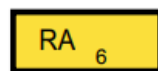
Suunnittelualueella on voimassa kunnanvaltuuston 14.6.2005 hyväksymä Kemiön rantayleiskaava. Alue on rantayleiskaavassa osoitettu loma-asuntoalueeksi sekä maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi. Suunnittelualueelle on yleiskaavassa osoitettu yhteensä

seitsemän vapaa-ajan asunnon rakennuspaikkaa. Kunkin rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 240 k-m². Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa kuusi rakennusta. Yleiskaavassa alueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 1 680 k-m².

Kaava-alueen suurpiirteinen sijainti rantayleiskaavassa:



Lähde: Kemiön rantayleiskaavakartta.

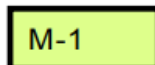


LOMA-ASUNTOALUE

Luku osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän alueella.

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon, yhden erillisen saunan ja yhden vierasmajan sekä asumiseen liittyviä varastotiloja. Suurin sallittu rakennusten määrä tontilla on kuusi. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa maaston niin salliessa olla yhteensä enintään 240 k-m², ei kuitenkaan enempää kuin 10 % kaavassa osoitetun rakennuspaikan pinta-alasta. Rakennettaessa sauna tai vierasmaja erillisenä, on kummankin enimmäiskerrosala 25 k-m². Vierasmaja on sijoitettava selvästi loma-asunnon pihapiiriin. Erillisen saunan lisäksi voi myös loma-asunnossa olla sauna.

Uudisrakennukset on sovittava huolellisesti maisemaan sekä olemassa olevien rakennusten rakentamistapaan ja -tyyliin.



MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE

Alueella sallitaan ainoastaan maa- ja metsätaloutta tai kalastuselinkeinoa palveleva muu kuin asuinrakentaminen sekä erityisellä merkinnällä osoitetun rantasaunan rakentaminen.

Alueen asuinrakennusoikeus on maanomistajakohtaisesti siirretty RA-, RM-, AO-, AM-, AT-, T- tai M-alueille, mikäli se maaston tai maiseman puolesta on ollut mahdollista.

Ranta-asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa 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.

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

Emätilaselvitys

Kaavatyön yhteydessä ei laadita erillistä emätilaselvitystä, sillä kaava perustuu oikeusvaikutteiseen yleiskaavaan.

Luontoselvitys/luontoinventointi

Kaava-alueelta laaditaan kattava luontoselvitys kevään ja kesän 2022 aikana, ja sen tulokset huomioidaan kaavaehdotusvaiheessa.

Vanha rakennuskanta

Suunnittelualueella sijaitsee huonokuntoinen käytöstä poistunut talousrakennus, joka on osoitettu Turun museokeskuksen ja Varsinais-Suomen maakuntamuseon informaatioportaalissa Kemiönsaaren kulttuuriympäristöprojektin yhteydessä kulttuurihistorialliseen arvoluokkaan maisemallinen. Rakennus on kuitenkin nykypäivänä erittäin huonokuntoinen ja käytöstä poistettu.

Kaavan pohjakartta

Suunnittelualueelle on laadittu virallinen kaavan pohjakartta, joka täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa ranta-asemakaavan 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 5.7.2022

Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos

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

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 22.9.2022 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 Kieloniemen ranta-asemakaavan kokouksessaan __.__.____ § __.

4. Ranta-asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Ranta-asemakaavassa on osoitettu yhdeksän loma-asuntojen rakennuspaikkaa. Ranta-asemakaavassa muodostuu loma-asuntojen korttelit 1-3 (RA-1, RA-2), venevalkama (LV), maatalousaluetta (MT) sekä maa- ja metsätalousaluetta (M).

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 11,5 hehtaaria. Loma-asuntojen korttelialuetta on noin 3,6 hehtaaria, venevalkamaa noin 0,1 hehtaaria, maatalousaluetta noin 5 hehtaaria ja maa- ja metsätalousaluetta noin 2,8 hehtaaria.

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

Kerrosalat

Loma-asuntojen rakennuspaikoille RA-2 on osoitettu kullekin rakennusoikeutta 180 k-m². Kaava-alueelle RA-2 rakennuspaikkoja on yhteensä kahdeksan. Loma-asuntojen rakennuspaikalle RA-1 on osoitettu rakennusoikeutta rakennusjärjestyksen mukaisesti 240 k-m². Kokonaisuudessaan loma-asuntojen korttelialueille on osoitettu rakennusoikeutta 1 680 k-m².

Lisäksi venevalkamalle on osoitettu rakennusoikeus 40k-m² venevajalle.

Yhteensä rakennusoikeutta kaava-alueelle on osoitettu 1 720 k-m².

Palvelut

Kaava-alueella ei sijaitse palveluja. Lähimmät palvelut sijaitsevat Kemiönsaaren keskustassa noin 15 kilometrin päässä kaava-alueelta.

4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnät ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

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

Korttelialueet

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

Kortteli 1

Kvartersområde för fritidsbostäder.

På byggplatsen får uppföras en fritidsbostad, en gästuga, en bastu samt ekonomibyggnader som tjänar områdets användningsändamål. Byggnadernas sammanlagda våningsyta på byggplatsen får utgöra högst 240 vy-m². Gästugans våningsyta får vara högst 25 vy-m² och bastuns högst 25 vy-m².

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.

Korttelit 2 ja 3

Kvartersområde för fritidsbostäder.

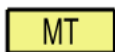
På byggplatsen får uppföras en fritidsbostad, en gästuga, en bastu samt en ekonomibyggnad som tjänar områdets användningsändamål. Byggnadernas sammanlagda våningsyta på byggplatsen får utgöra högst 180 vy-m². Gästugans våningsyta får vara högst 25 vy-m² och bastuns högst 25 vy-m².

Loma-asuntojen korttelialue.

Rakennuspaikalle saa rakentaa loma-asunnon, vierasmajan, saunan sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevan talousrakennuksen. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikalla saa olla enintään 180 k-m². Vierasmajan kerrosala saa olla enintään 25 k-m² ja saunan enintään 25 k-m².

Maa- ja metsätalousalueet

Jord- och skogbruksområde.
Maa- ja metsätalousalue.



Lantbruksområde.
Maatalousalue.

Liikennealueet

Småbåtspäls.

Småbåtspälsen är avsedd för markägarens privata bruk. Man får placera högst en sjöbod på 40 vy-m².

Venevalkama.

Maanomistajan yksityiseen käyttöön tarkoitettu venevalkama. Alueelle saa sijoittaa enintään 40 k-m² venevajan.

4.3. Ranta-asemakaavan suhde oikeusvaikutteiseen yleiskaavaan

Alueella poiketaan vähäisesti alueella voimassa olevasta oikeusvaikutteisesta Kemiön rantayleiskaavasta. Alueelle on yleiskaavassa osoitettu seitsemän loma-asuntojen rakennuspaikkaa, joiden kunkin rakennusoikeus on 240 k-m². Jokaiselle rakennuspaikalle saa rakentaa enintään kuusi rakennusta. Alueen kokonaisrakennusoikeus on täten 1 680 k-m².

Ranta-asemakaavassa alueelle on osoitettu yhteensä yhdeksän loma-asuntojen rakennuspaikkaa. Kahdeksalle loma-asuntojen rakennuspaikalle (RA-2) on kullekin osoitettu rakennusoikeutta 180 k-m² ja yhdelle rakennuspaikalle (RA-1) 240 k-m².

RA-2 korttelialueilla sijaitsevalle rakennuspaikalle saa kullekin sijoittaa enintään neljä rakennusta. Alueen vapaa-ajan asuinrakennusten kokonaisrakennusoikeus sekä vapaa-ajan asuinrakennusten enimmäislukumäärä pysyvät yleiskaavan mukaisina

Ranta-asemakaavalla ei arvioida olevan toteutuessaan merkittävää vaikutusta alueen maisemaan.

4.4. Ranta-asemakaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Kaavassa osoitetaan yhdeksän loma-asuntojen rakennuspaikkaa. 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 15 kilometrin päässä alueelta.

Liikenne

Kaavalla ei ole tiedossa merkittävää vaikutusta liikenteen määrään. Kaavassa on osoitettu ohjeelliset ajoyhteydet.

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

Kaava-alueelta laaditaan kattava luontoselvitys kevään ja kesän 2022 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. Rantarakennuspaikoilla loma-asuntojen kerrosluvuksi on osoitettu korkeintaan I u ½. 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

Suunnittelualueen eteläosissa sijaitsee jääkauden jälkeen mannerjäätikön perääntymisen yhteydessä syntyneitä rantakerrostumia. Maaperä suunnittelualueella on pääasiassa soraa ja hiekkaa ja peltoalueilla savea. Alueen koillisosissa maaperä on osin myös kallio- maata sekä moreenia. (Lähde: gtkdata.gtk.fi/maankamara.)

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 __.__.2022

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.