

KIMITOÖNS KOMMUN

KEMIÖNSAAREN KUNTA

MÄNTYKALLION RANTA-ASEMAKAAVA

KAAVASELOSTUS

Kaavaehdotus

Versio 1.0



30.11.2022

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	7
Tekninen huolto	8
Liikenne	8
Muinaismuistot	9
Maanomistus	9
2.2. Suunnittelutilanne	9
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	9
Maakuntakaava	9
Yleiskaava	11
Ranta-asemakaava	12
Rakennusjärjestys	13
Emätilaselvitys	13
Luontoselvitys	14
Vanha rakennuskanta	14
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
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	16
Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos	16
Kaavaehdotus	17
Kaavan hyväksyminen	17

4. Ranta-asemakaavan kuvaus..... 18

4.1.	Kaavan rakenne	18
	Mitoitus	19
	Palvelut.....	19
4.2.	Aluevaraukset	19
	Korttelialueet	19
	Maa- ja metsätalousalueet.....	19
	Vesialue	20
4.3.	Ranta-asemakaavan vaikutukset	20
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	20
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	21
	Taloudelliset vaikutukset.....	22

5. Ranta-asemakaavan toteutus 23

5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	23
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus	23
5.3.	Toteutuksen seuranta.....	23

LIITTEET	1) Asemakaavan seurantalomake
	2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
	3) Kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset
	4) Luontotyyppi- ja kasvillisuusselvitys
	5) Lausunnot kaavaluonnoksesta
	6) Kaavan laatijan vastine luonnosvaiheen lausuntoihin

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	24.6.2021	Käsitelty Kemiönsaaren teknisessä lautakunnassa 19.10.2021 § 116
1.0	Kaavaehdotus	30.11.2022	Käsitelty Kemiönsaaren teknisessä lautakunnassa __.__.2022 § __

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	26.10.2021
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä	
kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä	28.10. – 27.11.2021
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	___.__. – __.__.2022
Kunnanvaltuusto on hyväksynyt kaavan	___.__.2022

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.

Suunnittelualueelta on laadittu luontotyyppi- ja kasvillisuusselvitys 27.9.2022, joka on selostuksen liitteenä 4.



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 rantaa.



Suunnittelualueelle johtava ajoyhteys.

Suunnittelualan lähiympäristössä on loma-asutusta.

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.

Tekninen huolto

Vesihuolto järjestetään kiinteistökohtaisesti.

Liikenne

Suunnittelualueelle kuljetaan Grägnärintien kautta Värvikintielle.

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 riittävydestä 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.

Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava

Varsinais-Suomen liiton maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 14.6.2021 luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavan, ja maakuntahallitus on päätöksellään 13.9.2021 maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaisesti määrännyt kaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Suunnittelualue on vaihemaakuntakaavassa osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä matkailun ja virkistysten kehittämistarpeita (MRV).

Voimassa oleva vaihemaakuntakaava kumoaa ja korvaa muun muassa voimassa olevan maakuntakaavan V, R, S, M, MRV-aluevaaraus- ja v, r, s-kohdemerkinnät.

Ote maakuntakaavasta:



Lähde: Vaihemaakuntakaavakartta.

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.

Voimassa olevat maakuntakaavamääräykset:

MRV

MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSAUUE

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 pysyvaan asutukseen.

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

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

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

②

5-7 lay/km, vapaata rantaa 40 %

5-7 fbe/km, fri strand 40 %

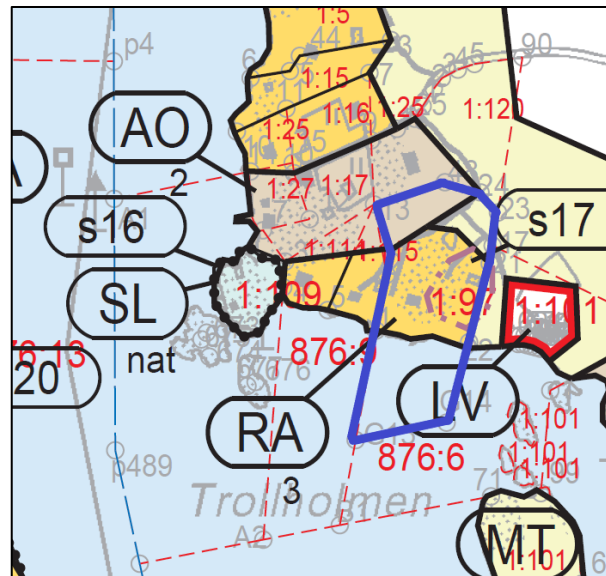
SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

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.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa 13.3.2006 hyväksytty Västansfjär-
din rantayleiskaavan muutos, jossa suunnittelualue on osoitettu
loma-asuntoalueeksi (RA), omakotitalojen alueeksi (AO), maa- ja
metsätalousalueeksi (MT) sekä vesialueeksi (W). Suunnittelualue-
elle on osoitettu luonnonsuojelualue alueen sisällä, *ns. kalkkikallio*
(s-17: Ett kalkberg, av vilken en stor del har förvändlats till gräs-
matta).

Kaava-alue voimassa olevassa rantayleiskaavassa (sinisellä):



Lähde: Västanfjärdin rantayleiskaavakartta.

AO 1	Omakotitalojen alue. Luku osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän alueella. Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asuinrakennuksen, yhden erillisen saunarakennuksen, yhden vierasmajan sekä varistorakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa maaston niin sallien 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.
RA 3	Loma-asuntoalue. Luku osoittaa alueella olevien omakotien rakennuspaikkojen enimmäismäärän alueella. Jokaiselle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asuinrakennuksen, yhden erillisen saunarakennuksen, yhden vierasmajan sekä varistorakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla maaston niin sallien enintään 200 m², ei kuitenkaan enempää kuin 10 % rakennuspaikan pinta-alasta. Erillisen saunan enimmäiskerrosala on 25 m² ja erillisen vierasmajan enimmäiskerrosala on 25 m². Varistorakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 50 m². Erillisen saunan lisäksi saa loma-asuinrakennuksessa olla sauna.
MT	Maa- ja metsätalousalue. Alueelle saa rakentaa peruselinkeinoja palvelevia talousrakennuksia. Alueen rakennusoikeus on siirretty AO-, AM-, RA-, RA-1- tai RM-alueille.
W	Vesialue.
s29	Luonnonsuojelualue alueen sisällä. Merkintä ilmaisee alueen sen osan, jolla sijaitsee alueellisesti tai paikallisesti merkittävä luonnonsuojelukohde. Merkinnän numero viittaa enilliseen luontoinventointiin, joka on kaavaselostuksen liitteessä. 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 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.

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

Emätilaselvitys

Suunnittelualueelle ei ole tarpeen laatia emätilaselvitystä. Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Västansfjärdin rantatäyskäskaavan 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).

Luontoselvitys

Suunnittelualueelta on laadittu 27.9.2022 luontotyyppi- ja kasvillisuusselvitys (liite 4). Selvityksen on laatinut FM (biologi) Turkka Korvenpää Luonto ja ympäristötutkimus Envibio Oy:stä ja selvityksen maastokäynti on suoritettu 11.8.2022. Selvityksessä keskityttiin erityisesti kalkkikalliokasvillisuuden esiintymisalueen rajaamiseen ja kalkkikalliokasvillisuuden inventointiin. Samalla pohdittiin mahdollisuuksia kalkkikalliokasvillisuuden palauttamiseen alueille, joilta se on hävinnyt. Kalkkikalliokasvillisuuden kartoituksen jälkeen kartoitettiin myös kiinteistön muiden osien luontotyyppit ja kasvillisuus jakaen kiinteistö luontotyyppikuvioihin.

Selvityksen mukaan suunnittelualueen kiinteistöllä säilynyt kalkkikalliokasvillisuus on edelleen edustavaa. Kalkkikalliokasvillisuutta esiintyy kiinteistöllä sijaitsevan vapaa-ajanasunnon etelä- ja itäpuolella jatkuen idässä myös hieman naapurikiinteistön puolelle. Kalkkikalliokasvillisuus ulottuu aivan rantaviivaan asti rannassa olevan saunan länsipuolella. Maanpuolella se rajautuu pääosin nurmikkoon. Selvityksen mukaan nurmikon alle jääneen kalkkikallion rajoja ei pysty määrittämään ilman maakerrosten kuorimista. Siten on mahdotonta sanoa, kuinka paljon alkuperäistä kalkkikalliota on jäänyt nurmikon alle. Välttämättä kyse ei ole kovin suurista pinta-aloista, sillä esimerkiksi nykyisen vapaa-ajanasunnon länsipuolella on matala, pienialainen, laakea kalliopaljastuma, joka on silikaattista karua kivilajia. Säilynyttä kalkkikalliota on tästä vain muutaman metrin päässä.

Suunnittelualueella selvityksen luontotyyppikuviolla 4 sijaitsee selvityksen mukaan kaivetulta vaikuttava matala lampi, jonka vesi on seisovaa. Kasvistoon kuuluvat mm. raate (*Menyanthes trifoliata*), kurjenjalka (*Comarum palustre*), suohorsma (*Epilobium palustre*) ja niukka leveäosmankäämi (*Typha latifolia*). Paikalla on todennäköisesti aiemmin ollut pieni soistuma tai muu kostea painanne, jota on kaivamalla syvennetty.

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. Pohjakartta on hyväksytty 15.7.2021 (Sami Kääriäinen, Kaarinan kaupunki, paikkatietopäällikkö).

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

Viranomaisilta on pyydetty lausunnot kaavaluonnoksesta. Viranomaisilta pyydetään tarvittaessa lausunnot kaavaehdotusvaiheessa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu 24.6.2021 ja päivitetty 30.11.2022.

Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos

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

Kemiönsaaren tekninen lautakunta on päättänyt ranta-asemakaavan vireilletulosta 19.10.2021 § 116. Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä sekä kuuluttamalla 26.10.2021.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 24.6.2021 päivätty kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä 28.10. – 27.11.2021 ilmoitustaululla Kemiönsaaren kunnantalolla sekä kunnan internetsivuilla.

Kaavaluonnoksesta ei saatu nähtävilläolon aikana yhtään mielipidettä osallisilta. Kaavaluonnoksesta saatiin Varsinais-Suomen ELY-keskuksen, Kemiönsaaren teknisen lautakunnan sekä rakennus- ja ympäristövalvontalautakunnan lausunnot. Varsinais-Suomen liitolla ei ollut lausuttavaa kaavaluonnoksesta. Lausunnot ovat selostuksen liitteenä 5 ja kaavan laatijan vastine lausuntoihin liitteenä 6.

24.6.2021 päivättyyn kaavakarttaan on saatujen lausuntojen perusteella tehty vähäisiä muutoksia ennen kaavaehdotusvaihetta:

- kalkkikallion alue on osoitettu kaavamerkinnällä luo-1 ja kaavamääräyksellä "Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alueella sijaitsee kalkkikallio. Aluetta

- ei saa muuttaa niin, että luontotyyppin ominaispiirteiden säilyminen alueella vaarantuu.”
- rakennusalarajauksia on kalkkikallioalueen vuoksi tarkistettu korttelissa 1, siten, että rakennuspaikalle on osoitettu kaksi erillistä rakennusalaa, joihin saa rakentaa vapaa-ajan asuinrakennuksen
 - jätevesiä koskevan yleisen määräyksen ensimmäinen virke on muutettu muotoon ”Kiinteistöjen jätevesikäsittely on hoidettava ympäristönsuojeluviranomaisten hyväksymällä tavalla.”

Muutokset ovat vähäisiä ja 30.11.2022 uudelleen päivätty kaava etenee ehdotusvaiheeseen.

Kaavaehdotus

Kemiönsaaren tekninen lautakunta on käsitellyt 30.11.2022 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan __.__.____ § __.

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

Kaavan hyväksyminen

Kemiönsaaren kunnanvaltuusto on hyväksynyt __.__.____ päivätyn Mäntykallion ranta-asemakaavan kokouksessaan __.__.____ § __.

4. Ranta-asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

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-asemakaavalla muodostuu loma-asuntojen kortteli 1, maa- ja metsätalousaluetta (M) sekä vesialuetta (W). Ranta-asemakaavassa on osoitettu yksi omarantainen lomarakennuspaikka (RA-1), johon saa rakentaa kaksi vapaa-ajan asuinrakennusta, kaksi saunarakennusta sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Saunarakennus ja enintään 15 k-m² suuriset talousrakennukset saavat sijaita rakennusalan ja rannan välissä. Lomarakennuspaikalle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 280 k-m². Rakennuspaikalle on vapaa-ajan asuinrakennuksia varten osoitettu kaksi erillistä rakennusala-alueella sijaitseva kalkkikallioalue huomioiden. Alueelta laaditun luontotyyppi- ja kasvillisuusselvityksen mukainen kalkkikallioaluerajaus on osoitettu luo-1-merkinnällä.

Ranta-asemakaavassa muodostuva RA-1-rakennuspaikka on pinta-alaltaan ja rantaviivan pituudeltaan selkeästi keskimääräistä suurempi, kun sitä verrataan muihin yleiskaava-alueen alueen RA-rakennuspaikkoihin. Ranta-asemakaavassa lomarakennuspaikalle osoitettu kokonaisrakennusoikeus 280 k-m² on verrattain pieni verrattuna yleiskaavassa AO-rakennuspaikoille osoitettuun 380 k-m², mutta kuitenkin maltillinen verrattuna yleiskaavassa RA-rakennuspaikoille osoitettuun 200 k-m² ja kunnan rakennusjärjestyksen lomarakentamiseen mahdollistamaan 240 k-m². Näin ollen ranta-asemakaavassa osoitetun lomarakennusoikeuden voidaan katsoa noudattavan keskimäärin yhdelle lomarakennuspaikalle osoitettavaa lomarakentamisen kokonaisrakennusoikeutta, vaikka kaavassa rakennuspaikalle mahdollistetaan yhteensä kahden loma-asuinrakennuksen rakentaminen.

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.

Alueelle on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo-1).

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 sekä mahdollistetaan toisen vapaa-ajan asuinrakennuksen rakentaminen samalle rakennuspaikalle. 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 Grägnäsintien 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. Vapaan rannan määrä ja mitoitus on huomioitu jo voimassa olevan rantayleiskaavan laadintatyön yhteydessä, jossa vapaan rannan määrän pitäminen mahdollisimman

ennallaan on ollut rantayleiskaavamuutoksen toinen mitoitustapen sekä aluevarausten tarkistamisen ja uuteen paikkaan sijoittamisen lähtökohta.

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. Saunarakennus ja enintään 15 k-m² suuriset talousrakennukset saavat sijaita rakennusalan ja rannan välissä. Rakennuspaikalle on kokonaisrakennusoikeutta osoitettu yhteensä 280 k-m². Rakennuspaikalle on vapaa-ajan asuinrakennuksia varten osoitettu kaksi erillistä rakennusala-alueella sijaitseva kalkkikallioalue huomioiden. Alueelta laaditun luontotyyppi- ja kasvillisuusselvityksen mukainen kalkkikallioaluerajaus on osoitettu luonnonmonimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alueella sijaitsee kalkkikallio. Alueella ei saa muuttaa niin, että luontotyyppin ominaispiirteiden säilyminen alueella vaarantuu."

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.

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 maan-
omistajille.

5. Ranta-asemakaavan toteutus

5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Ranta-asemakaavan toteutumista ohjaa kaavakartan lisäksi tämä kaavaselostus.

5.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voidaan käynnistää, kun ranta-asemakaava on tullut kuulutuksella voimaan. Maanomistajat vastaavat ranta-asemakaavan toteuttamisesta omistamillaan maa-alueilla.

5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Kemiönsaaren kunta.

Turussa 30.11.2022

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.