

KIMITOÖNS KOMMUN

KEMIÖNSAAREN KUNTA

SANTASAAREN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS JA
LAAJENNUS 3

KAAVASELOSTUS

Kaavaehdotus

Versio 1.0



7.12.2022

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.....	7
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	7
Alueen yleiskuvaus	7
Luonnonympäristö	7
Rakennettu ympäristö.....	9
Tekninen huolto	11
Liikenne	11
Muinaismuistot	11
Maanomistus	11
2.2. Suunnittelutilanne.....	11
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	11
Maakuntakaava	12
Yleiskaava	14
Ranta-asemakaava.....	15
Rakennusjärjestys	16
Emätilaselvitys.....	17
Luontoselvitys	19
Vanha rakennuskanta	20
Kaavan pohjakartta	20
Rakennuskiellot.....	21
3. Suunnittelun vaiheet.....	22
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	22
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	22
Viranomaisyhteistyö	22
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	22
Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos.....	22
Kaavaehdotus	23
Kaavan hyväksyminen	23

4. Ranta-asetmakaavan kuvaus..... 24

4.1.	Kaavan rakenne	24
	Mitoitus.....	24
	Palvelut.....	25
4.2.	Aluevaraukset	25
	Korttelialueet	25
	Maa- ja metsätalousalueet	26
4.3.	Ranta-asetmakaavan vaikutukset	26
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	26
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	27
	Taloudelliset vaikutukset	28

5. Ranta-asetmakaavan toteutus 29

5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	29
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus	29
5.3.	Toteutuksen seuranta.....	29

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

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	8.12.2020	Käsitelty Kemiönsaaren teknisessä lautakunnassa 19.1.2021 § 6
1.0	Kaavaehdotus	7.12.2022	Käsitelty Kemiönsaaren teknisessä lautakunnassa __.__.2022 § __

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

KEMIÖNSAAREN KUNTA SANTASAAREN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 3

Ranta-asemakaavan muutos ja laajennus koskee:

Kiinteistöjä 322-486-1-209 VESAKKO, 322-486-1-243 Leppäranta, 322-486-1-239 Rutakko ja osaa kiinteistöä 322-486-1-247 Hietikko.

Voimassa olevan ranta-asemakaavan maa- ja metsätalousaluetta.

Ranta-asemakaavan muutoksella ja laajennuksella muodostuu:

Loma-asuntojen korttelit 6, 7, 8 ja 9 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Suunnitteluorganisaatio

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

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu	26.1.2021
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä	28.1. – 27.2.2021
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	___.__. – ___.__.2022
Kunnanvaltuusto on hyväksynyt kaavan	___.__.2022

1.2. Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Kemiönsaaren Santasaassa noin 23 kilometriä Kemiönsaaren keskustasta luoteeseen.

Alueelle on kiinteä tieyhteys.

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

1.3. Kaavan tarkoitus

Laadittavan ranta-asemakaavamuutoksen ja laajennuksen tavoitteena on osoittaa neljä vapaa-ajan asuinrakennuksen rakennus-

paikkaa (RA) suunnittelualueen kiinteistöille 322-486-1-209 VESAKKO, 322-486-1-243 Leppäranta, 322-486-1-239 Rutakko ja 322-486-1-247 Hietikko siten, että rantayleiskaavassa kiinteistön 322-486-1-209 VESAKKO alueelle osoitettua rakennusoikeutta siirretään kiinteistön 322-486-1-243 Leppäranta alueelle.

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

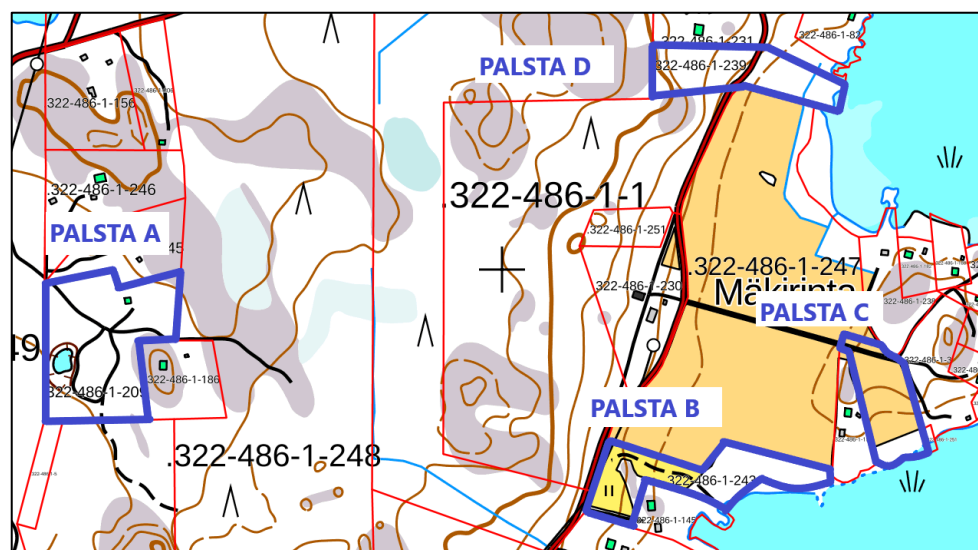
2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue muodostuu neljästä erillisestä palstasta A-D. Palsta A käsittää kiinteistön 322-486-1-209 VESAKKO, palsta B kiinteistön 322-486-1-243 Leppäranta, palsta C osan kiinteistöstä 322-486-1-247 Hietikko ja palsta D kiinteistön 322-486-1-239 Rutakko. Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä noin 7 hehtaaria. Todellista rantaviivaa kaava-alueella on yhteensä noin 280 metriä, ja muunnettua rantaviivaa noin 260 metriä.

Ranta-asemakaavan muutos koskee voimassa olevan ranta-asemakaavan maa- ja metsätalousaluetta ja laajennus kiinteistöä 322-486-1-209 VESAKKO sekä osaa kiinteistöä 322-486-1-239 Rutakko.



Luonnonympäristö

Alueelta on laadittu luontoinventointi syksyllä 2020 sekä kattava luontoselvitys kevään/kesän 2021 aikana (valmistunut 2.11.2021). Luontoselvitys on selostuksen liitteenä 4.

Sisämaan palsta A kiinteistöllä 322-486-1-209 VESAKKO on kuivahkon kankaan mäntymetsää ja maaperä koostuu pääosin karkearakenteisesta maalajista (gtkdata.gtk.fi/maankamara).

Palsta B kiinteistöllä 322-486-1-243 Leppäranta on entistä peltoa, jossa kasvaa niittykasvillisuutta sekä haapaa ja muuta puustoa. Ruoppausmassoista rakennetun rantapenkan pohjoispuolella on

kuivuvaa ruovikkoa sekä nuorta tervalepikkoa. Rannan tuntumassa kasvaa nuorta koivikkoa. Maaperä on pääosin savea (gtkdata.gtk.fi/maankamara).

Palstalla C kiinteistöllä 322-486-1-247 Hietikko kasvaa ruovikkoa ja ruoppausmassoille syntynyttä nuorta, tiheää koivikkoa ja palstaa sisältyy rantaan viettävä peltolohko. Maaperä on pääosin kalliomaata (gtkdata.gtk.fi/maankamara).

Santasaarentie jakaa palstan D kiinteistöllä 322-486-1-239 Rutakko kahteen osaan, jossa tien länsipuolella on tuoreen lehtomaisen kankaan vanhaa kuusikkoa, ja jossa kasvaa järeitä haapoja ja runsaasti pähkinäpensasta. Tien itäpuolella on kapean puustokais-taleen tiestä erottamaa puutarhanurmikkoa. Ruovikkoiseen rantaan johtaa polku kapean tervalepikon kautta. Maaperä on pääosin savea (gtkdata.gtk.fi/maankamara).

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



Sisämaan palsta A kiinteistöllä 322-486-1-209 VESAKKO



Palsta B kiinteistöllä 322-486-1-243 Leppäranta.



Palsta C kiinteistöllä 322-486-1-247 Hietikko.



Palsta D kiinteistöllä 322-486-1-239 Rutakko.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella on rakennettuna sauna- ja talousrakennus sisämaan palstalla A kiinteistöllä 322-486-1-209 VESAKKO. Muut suunnittelualan palstat ovat rakentamattomia.

Suunnittelualan lähiympäristössä on loma-asutusta.

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.



Sauna- ja talousrakennus sisämaan palstalla A.



Tavoitteellinen lomarakennuspaikka palstalla B.



Ranta-aluetta palstalla B.



Palstalle C johtava ajoyhteys sekä naapurikiinteistön rakennuksia.



Santasaarentie jakaa palstan D kahteen osaan. Ranta sijaitsee kuvassa oikealla.

Tekninen huolto

Suunnittelualue on sähköverkon piirissä. Vesihuolto järjestetään kiinteistökohtaisesti.

Liikenne

Suunnittelualueelle Santasaaren itäosien palstoille B, C ja D kuljetaan Mjösundintien kautta Santasaarentielle ja sisämaan palstalle A kuljetaan Santasaarentien kautta Telakkarannantielle.

Muinaismuistot

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa muinaismuistoja.

Maanomistus

Suunnittelualueen 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

Varsinais-Suomen 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). Suunnittelualue kuuluu loma-asutuksen mitoituksen osa-alueeseen 1, eli 7-10 lay/km ja 40 % vapaata rantaa.

Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavasta, jossa suunnittelualueen palstat A-D punaisella:



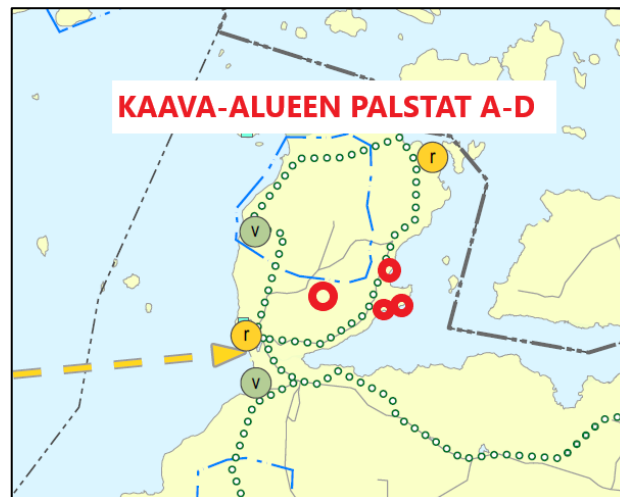
Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava

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 maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiä matkailun ja virkistystyksen kehittämistarpeita (MRV). Suunnittelualueelle on osoitettu osin myös ohjeellinen ulkoilureitti. Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen.

Voimassa oleva vaihemaakuntakaava kumoaa ja korvaa voimassa olevan maakuntakaavan V, R, S, M, MRV-aluevaraus- ja v, r, s-kohdamerkinnot.

Kaava-alueen suurpiirteinen sijainti luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavassa:



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. Kaavamuutosalueelle ei kohdistu merkintöjä vaihemaakuntakaavassa.

Voimassa olevat maakuntakaavamääräykset:

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 harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen.

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

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

**OHJEELLINEN ULKOILUREITTI**

Ohjeellinen ulkoilureitti, jolla on merkitystä osana suunniteltua maakunnallista ulkoilureittiverkostoa ja jonka linjaus tarkentuu jatkosuunnittelussa.

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

Ulkoilureitin tarkkaa linjausta suunniteltaessa tulee hyödyntää olemassa olevia teitä ja kulkuria sekä alueen ympäristön erityispiirteitä ja maisemaa.



7-10 lay/km, vapaata rantaa 40 %
7-10 fbe/km, fri strand 40 %

PLANERINGSBESTÄMMELSE:

För varje delområde kan anvisas det antal bygplatser 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 bygplatser bestäms i en mer detaljerad plan, utgående från strandens beskaffenhet och de egenskaper som hänför sig till byggmöjligheterna.

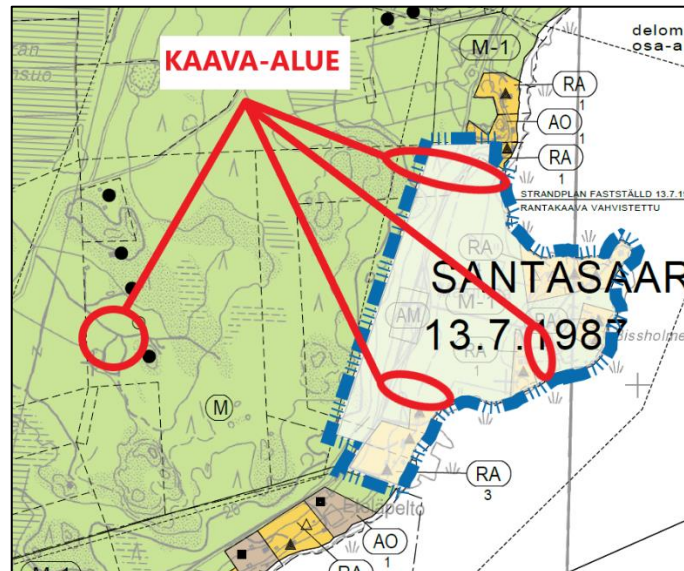
SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

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.

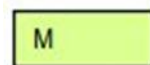
Yleiskaava

Suunnittelualueen kiinteistön 322-486-1-209 VESAKKO sekä osin kiinteistön 322-486-1-239 Rutakko alueella on voimassa kunnanvaltuuston 14.6.2005 hyväksymä Kemiön rantayleiskaava, jossa suunnittelualue on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Kiinteistön 322-486-1-209 VESAKKO alueelle on osoitettu ohjeellinen uuden loma-asunnon sijainti M-alueella. Rantayleiskaavaan ei ole sisällytetty ranta-asemakaava-alueita, mutta niiden alueet on rajattu ja maankäyttövaraukset piirretty kaavakartalle selventämään koko alueen maankäytön ja sen suunnittelun tilannetta.

Alla olevassa yleiskaavaotteesta on selvennetty suunnittelualan palstojen sijainti voimassa olevassa yleiskaavassa:



Lähde: Kemiön rantayleiskaavakartta.



MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE

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



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

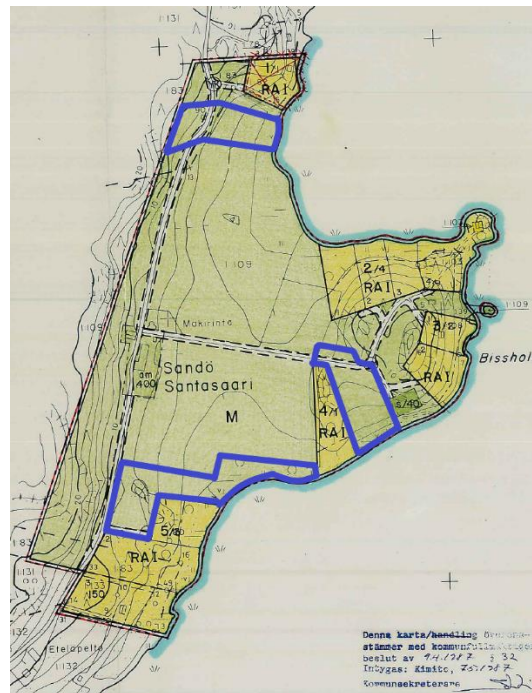


RANTA-ASEMAKAAVA-ALUE, JOLLA RANTAYLEISKAAVA EI OLE VOIMASSA.

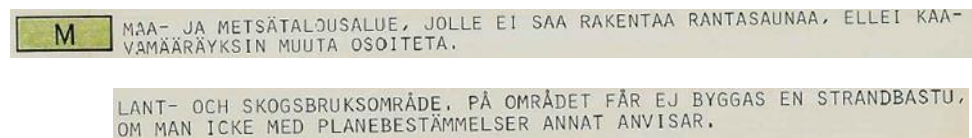
Ranta-asemakaava

Suunnittelualan kiinteistöillä 322-486-1-243 Leppäranta, 322-486-1-247 Hietikko ja osalla kiinteistöä 322-486-1-239 Rutakko on voimassa lääninhallituksen 13.7.1987 vahvistama Santasaaren ranta-asemakaava (hyväksytty kumotun rakennuslain mukaisena rantakaavana), jossa suunnitteluala on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M). Kiinteistön 322-486-1-209 VESAKKO alueella ei ole voimassa ranta-asemakaavaa.

Ote muutettavasta ranta-asemakaavasta, jossa suunnittelualue rajattu sinisellä.



Lähde: Ranta-asemakaavakartta.



Ranta-asemakaavan yleisissä määräyksissä määrätään, että alueen puusto ja muu kasvillisuus sekä rantaviiva tulee säilyttää mahdollisimman luonnonmukaisena. Rakennusten on oltava puurakenteisia ja niiden julkisivut ja katot on maalattava tai muutoin käsiteltävä tumman ja himmeän sävyisiksi. Loma-asuntojen jätehuollossa sallitaan vain kuivakäymälät, kiinteät jätteet on kompostoitava ja saunan ym. jätevedet imeytettävä maahan. Jätehuolto on hoidettava niin, ettei siitä koidu haittaa naapureille eikä yhteiskäyttöalueiden käytölle ja ettei saastetta joudu mereen, pohjaveteen eikä juomavedenottoihin.

Rakennusjärjestys

Kemiönsaaren kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty kunnantvaltuustossa 10.12.2008.

- Loma-asumiseen tarkoitettulle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden lomarakennuksen, vierasmajan 25 m², saunan 25 m² ja talousrakennuksia, kokonaisrakennusoikeus on 240 k-m². Kerrosluku ja kerrosala lasketaan ympäristöministeriön ohjeiden mukaisesti.

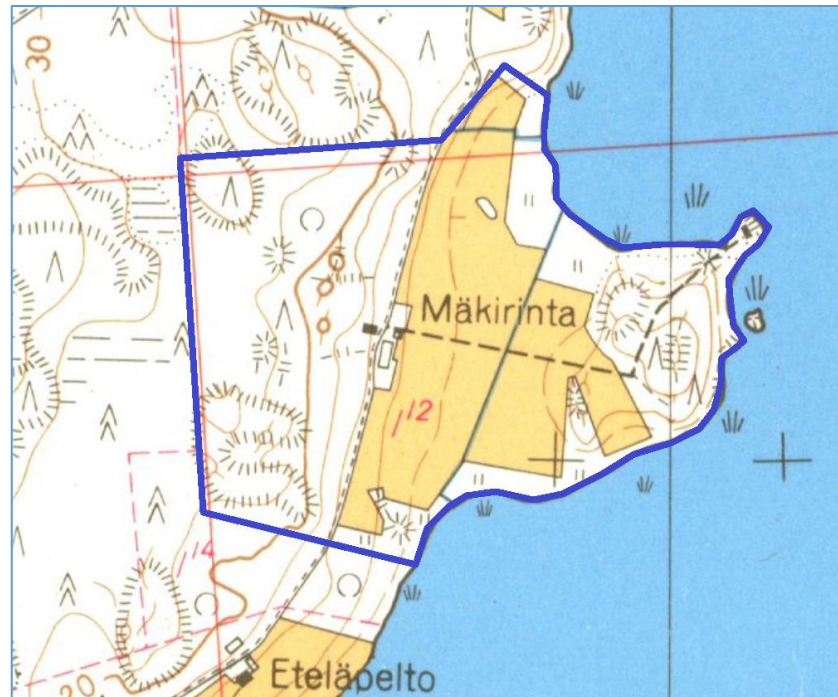
- Rakennuspaikalle rakennettavaksi sallittu kerrosala saa olla enintään 15 % rakennuspaikan pinta-alasta.
- Rakennettaessa ranta-alueille tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väriytykseen. Rakennus tulee sijoittaa siten, että se ei riko rannan 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

Ranta-asemakaavan muutosalueella emätilana on 20.4.1956 rekisteröity kiinteistö 243-486-1-12 MÄKIKIRINTA. Emäkiinteistön sijainti ja laajuus ilmenee vuoden 1968 peruskartalta.

Emätilalla on muunnettua rantaviivaa noin 1 200 metriä.



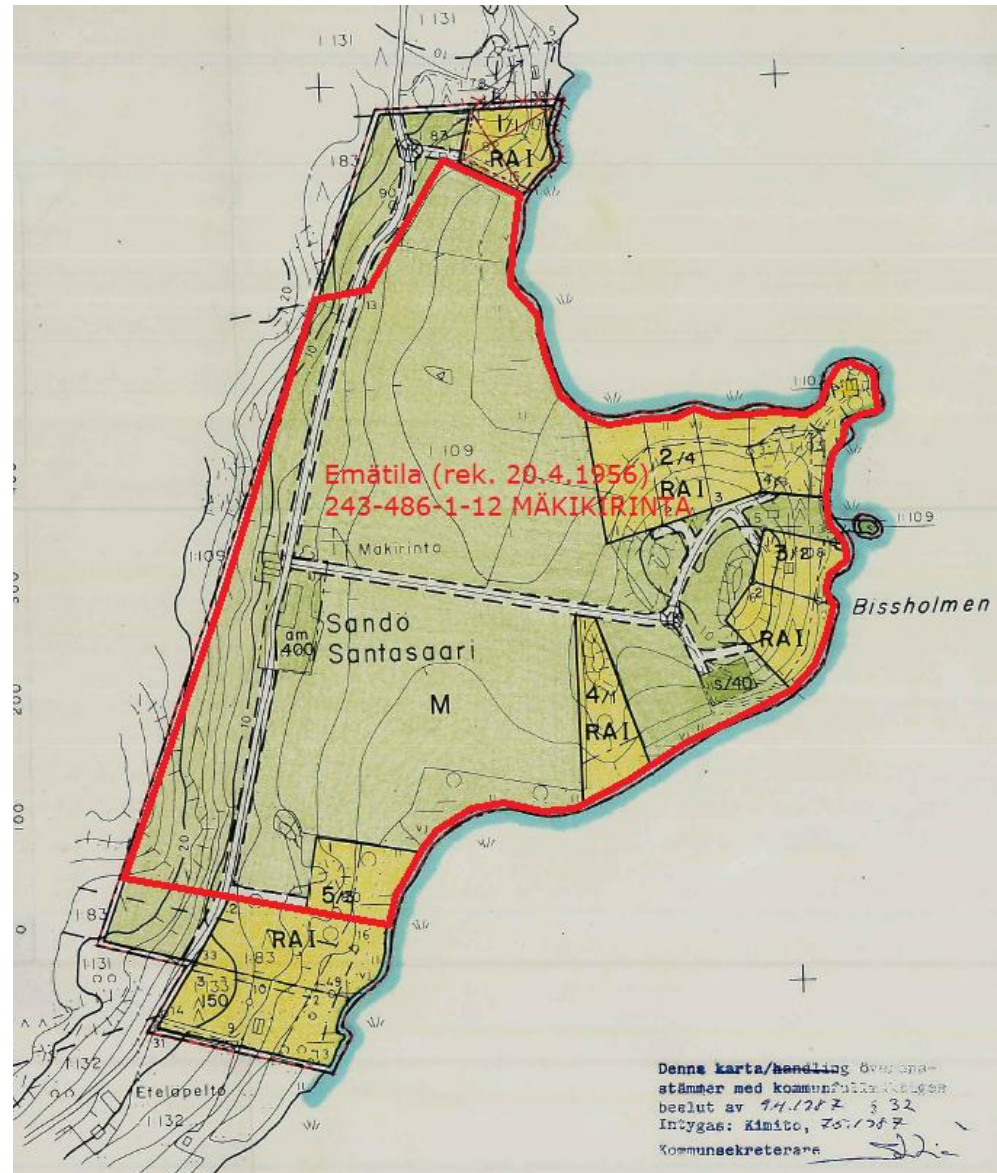
Ote vuoden 1968 peruskartasta.

Emätilan alueesta on muodostettu ajankohdan 18.9.1969 jälkeen kahdeksan omarantaista rantarakennuspaikkaa, ja lisäksi voimassa olevassa ranta-asemakaavassa on rakennusoikeus ei-omarantaiselle maatilan talouskeskukselle ja siihen liittyvälle erilliselle rantasaunalle.

Emätilan alueella toteutunut rakennusoikeus on 9 lay (loma-asuntoyksikköä), joka tarkoittaa noin 7,5 lay/km (loma-asuntoyksikköä / ranta-km).

Voimassa olevassa maakuntakaavassa mitoitus on 7-10 lay/km. Sandön alueella, kuten muuallakin Kemiön rantayleiskaavan alueella, on käytetty pääsääntöisesti maakuntakaavan mitoituksen ylähaarukkaa 10 lay/km. Kun huomioidaan maanomistajille perustuslaissa taattu yhdenvertaisuusperiaate, mikään erityinen syy ei puolla sitä, että kaava-alueella käytettäisiin jotain muuta mitoitusta, kuin mitä yleiskaavassakin on käytetty.

Kun käytetään mitoitusta 10 lay/km, voidaan todeta, että emätilan 243-486-1-12 MÄKIKIRINTA alueella on käyttämätöntä rakennusoikeutta noin 3,0 lay ennen ranta-asemakaavamuutoksen laadintaa.



Emätilasta 243-486-1-12 MÄKIRINTA voimassa olevassa ranta-asemakaavassa osoitetut rakennuspaikat

Luontoselvitys

Suunnittelualueelta on laadittu luontoinventointi syksyllä 2020, jolloin haarukoitiin alustavasti alueen mahdollisia luontoarvoja sekä kattava luontoselvitys 2.11.2021. Selvityksen on laatinut Turkka Korvenpää Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy:stä, ja selvityksen maastotyöt suoritettiin touko-syyskuussa 2021. Luontoselvityksen tarkoituksena oli kartoittaa alueiden luontoarvot ja arvioida niiden vaikutusta maankäyttöön. Työhön sisältyi pesimälinnustokartoitus, lepakkoselvitys, liito-oravakartoitus, viitasammakkokartoitus, muiden EU:n luontodirektiivin II- ja IV-liitteiden lajien ja uhanalaisten 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 luontoarvoiltaan merkittävät luontotyypit.

Selvitysalueelta ei löytynyt maankäytössä huomioitavia arvokkaita luontotyyppikohteita, mutta luontoselvityksessä esitettyjen maankäyttösuositusten mukaan Santasaaren sisäosan vanha sora-kuoppa (luontotyyppikuvio 19) tulisi ojakaaliesiintymän säilyttämiseksi jättää rakentamatta. Saaren itärannan kiinteistöllä 322-486-1-239 Rutakko rakentaminen olisi hyvä keskittää Santasaarentien itäpuolelle, sillä tien länsipuolella kasvaa runsaasti pähkinäpensasta. Vaikka kyseessä ei olekaan luonnonsuojelulain luontotyyppin määritelmän täyttävä pähkinäpensaslehto, on kohteella kuitenkin luontoarvoja.



Linnustoon, lepakoihin ja liito-oravan tai viitasammakon esiintymiseen perustuvia maankäyttösuosituksia ei ole luontoselvityksen mukaan tarpeen esittää.

Vanha rakennuskanta

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

Kaavan pohjakartta

Suunnittelualueelle on laadittu virallinen kaavan pohjakartta, joka täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa ranta-asetmakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset. Kaavan pohjakartta on hyväksytty 15.7.2021 (paikkatietopäällikkö Sami Kääriäinen, Kaarinan kaupunki).

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 lausunnot viranomaisilta kaavaluonnosvaiheessa. Viranomaisilta pyydetään tarpeelliset viranomaislausunnot kaavaehdotusvaiheessa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu 8.12.2020 ja päivitetty 7.12.2022.

Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos

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

Kemiönsaaren tekninen lautakunta on päättänyt kaavamuutoksen vireilletulosta 19.1.2021 § 6. Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä sekä kuuluttamalla 26.1.2021.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 8.12.2020 päivätty kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä 28.1. – 27.2.2021 ilmoitustaululla Kemiönsaaren kunnantalolla sekä kunnan internetsivuilla.

Kaavaluonnoksesta on saatu yksi mielipide osallisilta. Kaavaluonnoksesta on saatu Varsinais-Suomen ELY-keskuksen sekä Kemiönsaaren rakennus- ja ympäristövalvontalautakunnan lausunnot. Varsinais-Suomen liitolla ei ollut lausuttavaa kaavaluonnoksesta. Lausunnot ja mielipide ovat selostuksen liitteenä 5 ja kaavan laatijan vastine lausuntoihin ja mielipiteeseen liitteenä 6.

8.12.2020 päivättyyn kaavaluonnokseen on tehty vähäisiä muutoksia ennen kaavaehdotusvaihetta:

- kaava-aluetta on hieman laajennettu liittämällä kaava-alueeseen osa kiinteistöä 322-486-1-247 Hietikko (palsta C) sekä kiinteistö 322-486-1-239 Rutakko (palsta D). Palsta C muodostaa loma-asuntojen korttelin 8 (RA-1) ja palsta D

loma-asuntojen korttelin 9 (RA-1). Luontoselvityksessä mainittu pähkinäpensaslehto kiinteistöllä 322-486-1-239 Ru-takko on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY).

- luontoselvityksen mukainen uhanalaisen ojakaalin esiintymisalue palstalla A on osoitettu merkinnällä s-1 ja kaavamääräyksellä "Suojeltava alueen osa, jolla sijaitsee luonnon-suojelulain 47 §:n perusteella suojeltavaksi tarkoitettu uhanalaisen kasvilajin esiintymisalue."
- loma-asuntojen korttelialueiden kaavamääräyksiä on muutettu siten, että RA-1-korttelissa kokonaisrakennusoikeudeksi on osoitettu 240 k-m², RA-2-korttelissa 150 k-m² ja RA-3 korttelissa 90 k-m²
- loma-asuntojen korttelin 6 kaavamääräystä on muutettu RA-2 → RA-3 ja korttelialueen sekä samalla rakennusalan rajausta on hieman muutettu luonnosvaiheesta
- loma-asuntojen korttelin 7 kaavamääräystä on muutettu RA-1 → RA-2 ja korttelialueen sekä samalla rakennusalojen rajausta on hieman muutettu luonnosvaiheesta

Muutokset ovat vähäisiä, ja 7.12.2022 päivätty kaava etenee ehdotusvaiheeseen.

Kaavaehdotus

Kemiönsaaren tekninen lautakunta on käsitellyt 7.12.2022 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan __.__.____ § __.

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

Kaavan hyväksyminen

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

4. Ranta-asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Ranta-asemakaavan muutoksessa ja laajennuksessa on osoitettu neljä loma-asuntojen rakennuspaikkaa (RA), joista kaksi on omarantaisia. Kaavamuutoksella muodostuu loma-asuntojen korttelit 6, 7, 8 ja 9, maa- ja metsätalousaluetta (M) sekä maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY). Kaavamuutoksessa ja laajennuksessa osoitetut uudet lomarakennuspaikat on sijoitettu olemassa olevat ajoyhteydet huomioiden. Luontoselvityksen mukaiset luontoarvot on kaavassa huomioitu osoittamalla oja-kaaliesiintymä kiinteistön 322-486-1-209 VESAKKO alueella suojeltavaksi alueen osaksi (s-1) sekä pähkinäpensaslehto kiinteistön 322-486-1-239 Rutakko alueella maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY).

Kaavamuutoksessa osoitetaan kaavatyön yhteydessä laaditun emätilaselvityksen (sivu 17) mahdollistama määrä uusia rakennuspaikkoja. Kaavan toteutumisen jälkeen emätilan koko rakennusoikeus on käytetty. Toteutunut mitoitus tulee olemaan noin 10 lay/km, joka tarkoittaa noin 1,2 km pituisen rantaviivan (muunnettu mitoitusrantaviiva) alueelle 11:ta vapaa-ajan asunnon rakennuspaikkaa sekä yhtä ei-omarantaista maatalan talouskeskusta ja siihen liittyvää erillistä rantasaunaa.

Lisäksi ranta-asemakaavassa rakennusoikeus vähenee ranta-alueen ulkopuolella olevan kiinteistön 322-486-1-209 VESAKKO kohdalla siitä, mitä oikeusvaikutteinen rantayleiskaava mahdollistaisi kiinteistön alueelle rakentaa.

Mitoitus

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

Pinta-alat

Kaava-alueen pinta-ala on noin 6,8 hehtaaria. Ranta-asemakaavan muutoksen pinta-ala on noin 3,5 ja ranta-asemakaavan laajennuksen pinta-ala noin 3,3 ha.

Loma-asuntojen korttelialuetta (RA) on noin 2,5 hehtaaria, maa- ja metsätalousaluetta (M) noin 3,6 hehtaaria ja maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY) noin 0,7 hehtaaria.

Kerrosalat

Loma-asuntojen rakennuspaikoille RA-1 on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 480 k-m², rakennuspaikalle RA-2 yhteensä 150 k-m² ja rakennuspaikalle RA-3 yhteensä 90 k-m². Maa- ja metsätalousalueelle ei ole rakennusoikeutta.

Kerrosalaa koko kaava-alueelle on osoitettu siten yhteensä 720 k-m².

Palvelut

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

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ranta-asemakaava ei hajauta olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Noudattamalla kaavassa rakentamisesta annettuja määräyksiä alueen toteutus ei vaaranna luonto-, maisema- tai kulttuuriarvoja. Kaavassa on tarkoituksenmukaisin aluevarauksin, merkinnöin ja määräyksiin pyritty vähentämään rakentamisesta johtuvia vaikutuksia sekä turvattu terveellisen ja turvallisen ympäristön muodostuminen. Ranta-asemakaava noudattaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavoituksen sekä kaava-alueella ja sen lähiympäristössä voimassa olevan oikeusvaikutteisen yleiskaavan tavoitteita.

4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnät ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

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

Korttelialueet

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

Kortteli 6



Kvartersområde för fritidsbostäder.

På byggplatsen får uppföras ett fritidshus med en bostad, en bastu samt ekonomibyggnader som tjänar områdets användningsändamål. Byggnadernas sammanlagda våningsyta på byggplatsen får utgöra högst 90 m². Bastubyggnadens våningsyta får vara högst 25 m².

Loma-asuntojen korttelialue.

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen vapaa-ajan asuinrakennuksen, saunarakennuksen sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Rakennusten yhteenslaskettu kerrosala rakennuspaikalla saa olla enintään 90 m². Saunarakennuksen kerrosala saa olla enintään 25 m².

Kortteli 7

**Kvartersområde för fritidsbostäder.**

På byggplatsen får uppföras ett fritidshus med en bostad, en bastu samt ekonomibyggnader som tjänar områdets användningsändamål. Byggnadernas sammanlagda våningsyta på byggplatsen får utgöra högst 150 m². Bastubyggnadens våningsyta får vara högst 25 m².

Loma-asuntojen korttelialue.

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen vapaa-ajan asuinrakennuksen, saunarakennuksen sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Rakennusten yhteenslaskettu kerrosala rakennuspaikalla saa olla enintään 150 m². Saunarakennuksen kerrosala saa olla enintään 25 m².

Korttelit 8 ja 9

**Kvartersområde för fritidsbostäder.**

På byggplatsen får uppföras ett fritidshus med en bostad, en gäststuga, en bastu samt ekonomibyggnader som tjänar områdets användningsändamål. Byggnadernas sammanlagda våningsyta på byggplatsen får utgöra högst 240 m². Gästugans våningsyta får vara högst 25 m² och bastuns högst 25 m².

Loma-asuntojen korttelialue.

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen vapaa-ajan asuinrakennuksen, vierasmajan, saunan sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Rakennusten yhteenslaskettu kerrosala rakennuspaikalla saa olla enintään 240 m². Vierasmajan kerrosala saa olla enintään 25 m² ja saunan enintään 25 m².

Maa- ja metsätalousalueet

**Jord- och skogsbruksområde.**

Ingen byggrätt.

Maa- ja metsätalousalue.

Alueella ei ole rakennusoikeutta.

**Jord- och skogsbruksområde med särskilda miljövärden.**

Ingen byggrätt.

Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.

Alueella ei ole rakennusoikeutta.

Alueelle on osoitettu ohjeellinen ajoyhteys (ajo) sekä suojeltava alueen osa (s-1).

4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Ranta-asemakaavan muutoksella ja laajennuksella osoitetaan neljä 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 23 kilometrin päässä alueelta.

Liikenne

Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta liikenteen määrään. Kaavassa on osoitettu ohjeelliset ajoyhteydet olemassa olevien ajoyhteyksien mukaisesti.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa kiinteitä muinaismuistoja eikä rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.

Virkistys

Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta alueen virkistysalueiden määrään.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, luonnonolot

Kaava-alueella ei 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 (palstat C-D) loma-asunnon kerrosluvuksi on osoitettu korkeintaan I. Kaavamääräyksillä varmistetaan siten, että kaavan mukaisesta rakentamisesta ei aiheudu haitallisia vaikutuksia alueen maisemarakenteeseen.

Kaavassa on huomioitu alueen luontoarvot. Suunnittelualueelta laaditun luontoselvityksen mukainen uhanalaisen ojakaalin esiintymisalue sisämaan palstalla A loma-asuntojen korttelissa 7 on osoitettu kaavamerkinnällä s-1 ja kaavamääräyksellä "Suojeltava alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 47 §:n perusteella suojeltavaksi tarkoitettu uhanalaisen kasvilajin esiintymisalue." Korttelissa 9 Santasaarentien länsipuolella sijaitseva pähkinäpensasalue on osoitettu rakentamisen ulkopuolelle maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.

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 7.12.2022

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.