

KIMITOÖNS KOMMUN

KEMIÖNSAAREN KUNTA

STRANDDETALJPLAN FÖR KÄPÄLÄMÄKI

KÄPÄLÄMÄEN RANTA-ASEMAKAAVA

KAAVASELOSTUS

Kaavaehdotus

Versio 1.0



1.2.2023

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	9
Liikenne	9
Muinaismuistot	9
Maanomistus	9
2.2. Suunnittelutilanne	10
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	10
Maakuntakaava	10
Varsinais-Suomen taajamien, maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava	11
Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava	11
Yleiskaava	12
Ranta-asemakaava	13
Rakennusjärjestys	13
Emätilaselvitys	14
Luontoselvitys/luontoinventointi	14
Vanha rakennuskanta	15
Kaavan pohjakartta	15
Rakennuskiellot	15
3. Suunnittelun vaiheet	16
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	16
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	16
Viranomaisyhteistyö	16
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.....	18
Palvelut	18
4.2. Aluevaraukset	18
Korttelialueet	18
Maa- ja metsätalousalueet	19
4.3. Ranta-asemakaavan suhde oikeusvaikutteiseen yleiskaavaan	19
4.4. 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, kaavamerkinnät ja -määräykset
	4) Luontoselvitys
	5) Lausunnot kaavaluonnoksesta
	6) Vastine kaavaluonnosvaiheen lausuntoihin

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	22.9.2022	Käsitelty Kemiönsaaren teknisessä lautakunnassa 18.10.2022 § 89.
1.0	Kaavaehdotus	1.2.2023	Käsitelty Kemiönsaaren teknisessä lautakunnassa __.__.2023 § __.

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

KEMIÖNSAAREN KUNTA KÄPÄLÄMÄEN RANTA-ASEMAKAAVA

Ranta-asemakaava koskee:

Kiinteistöjä 322-412-1-19 ja 322-412-1-18.

Ranta-asemakaavalla muodostuu:

Korttelit 1-3, maa- ja metsätalousaluetta.

Suunnitteluorganisaatio

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

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu	24.10.2022
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä	
kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä	27.10.2022 – 26.11.2022
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	___.___.2023 – ___.___.2023
Kunnanvaltuusto on hyväksynyt kaavan	___.___.2023

1.2. Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Kemiönsaaren Piisaassa noin 14 kilometriä
Kemiönsaaren keskustasta luoteeseen.

Alueelle on kiinteä tieyhteys.

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

1.3. Kaavan tarkoitus

Laadittavan ranta-asemakaavan tavoitteena on osoittaa viisi va-
paa-ajan asuinrakennuksen rakennuspaikkaa alueella toteutunutta
rakentamista mukaillen.

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

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue muodostuu kiinteistöistä 322-412-1-19 Kämpälämäki ja 322-412-1-18 STRANDBO.

Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä noin 5 hehtaaria. Todellista rantaviivaa kaava-alueella on yhteensä noin 450 metriä ja muunnettua rantaviivaa noin 430 metriä.

Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pääosin tavanomaista saariston kallioista metsämaastoa ja etenkin rannan puolella on paikoin jyrkkää kalliota. Länsipuolella suunnittelualuetta on peltomaata.

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



Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella sijaitsee neljä vapaa-ajan asuinrakennusta, vierasmaja, saunarakennuksia sekä talousrakennuksia.

Suunnittelualueella sijaitsee Saari-nimisestä tilasta lohkottu tilan talouskeskus, joka on peräisin arviolta 1900-luvun alkupuolelta. Talouskeskuksen rakennukset ovat luokiteltu ympäristöllisesti arvokkaiksi kohteiksi vuonna 1996 tehdyssä inventoinnissa. (Turun maakuntamuseo)

Suunnittelualueen lähiympäristössä sijaitsee loma-asutusta.



Vapaa-ajan asuinrakennus kiinteistön 322-412-1-19 alueella. Vanhan talouskeskuksen rakennus.



Vapaa-ajan asuinrakennus kiinteistön 322-412-1-19 alueella. Vanhan talouskeskuksen rakennus.



Vanhan talouskeskuksen talousrakennus kiinteistön 322-412-1-19 alueella.



Vapaa-ajan asuinrakennus kiinteistön 322-412-1-19 alueella.



Vapaa-ajan asuinrakennus kiinteistön 322-412-1-19 alueella.



Vapaa-ajan rakennuksia kiinteistön 322-412-1-18 alueella.



Saunarakennus kiinteistön 322-412-1-19 alueella.

Tekninen huolto

Suunnittelualue on sähköverkon piirissä. Vesihuolto järjestetään kiinteistökohtaisesti.

Liikenne

Kaava-alueelle kuljetaan Mjösundintietä ja Bisarintietä. Kaava-alueella on tierasite.

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:

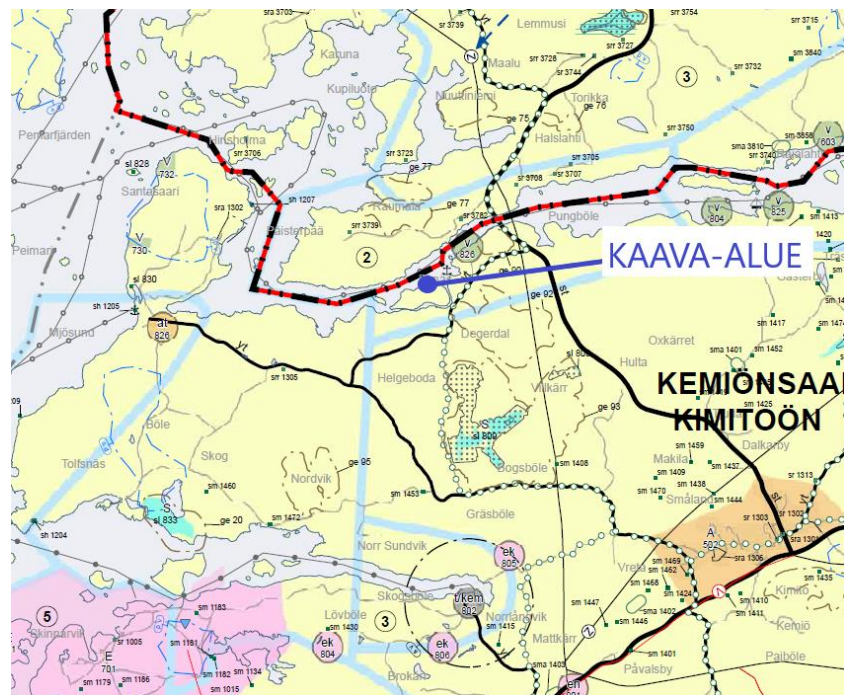
Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- 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- / VIRKISTYSLUE

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistystyksen kehittämistarpeita. Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös jokamiehenoikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn sekä harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen.

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.

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 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 %

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-alueelle ei kohdistu merkintöjä vaihemaakuntakaavassa.

Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava

Maakuntavaltuusto hyväksyi Varsinais-Suomen luonnonarvojen 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 virkistystyksen kehittämistarpeita (MRV). Voimassa oleva vaihemaakuntakaava kuormaa ja korvaa voimassa olevan maakuntakaavan V, R, S, M, MRV-aluevaraus ja v,r,s-kohdemerkinnät.

Suunnittelualueen sijainti vaihemaakuntakaavassa:



MRV

MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE

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

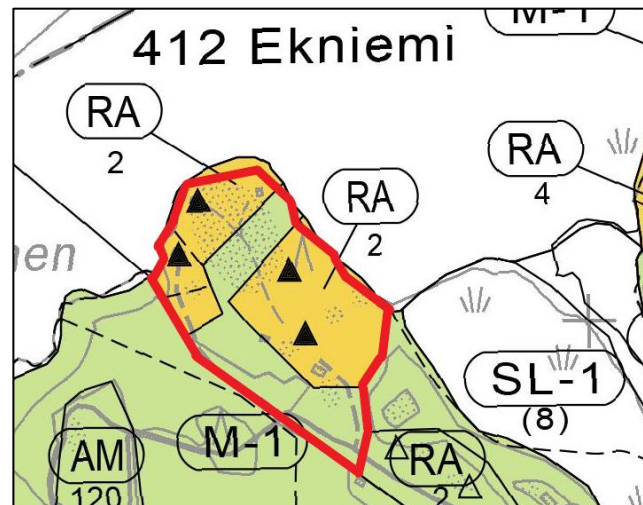
SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

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.

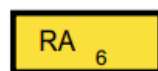
Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa kunnanvaltuuston 14.6.2005 hyväksymä Kemiön rantayleiskaava. Alue on rantayleiskaavassa osoitettu loma-asuntoalueeksi sekä maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi. Alueelle on osoitettu yleiskaavassa neljä rakennuspaikkaa, joista kunkin yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 240 k-m². Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa kuusi rakennusta. Yleiskaavassa alueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 960 k-m².

Kaava-alueen suurpiirteinen sijainti rantayleiskaavassa:



Lähde: Kemiön rantayleiskaavakartta.

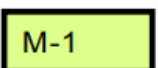


LOMA-ASUNTOALUE

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 sovitettava huolellisesti maisemaan sekä olemassa olevien rakennusten rakentamistapaan ja -tyyliin.



MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE

Alueella sallitaan ainoastaan maa- ja metsätaloutta tai kalastuselinkeinoja 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. 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 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 mukaisesti rantaviivasta tulee kuitenkin, mikäli edellä olevasta vaatimuksesta ei muuta johdu, olla yleensä vähintään 30 metriä ja asunnon alimman lattiataason 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

Suunnittelualueelta on laadittu luontoselvitys 7.1.2023 (Turkka Korvenpää, Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy). Selvityksen maastotyöt tehtiin touko-elokuussa 2022. Työn tausta-aineistoksi hankittiin Suomen Lajitietokeskuksesta tiedot alueelta aiemmin tunnetuista lajiesiintymistä. Selvitysalueelta ei tavattu maankäytössä huomioitavia arvokkaita luontotyyppikohteita.

Alueelta tavattiin selvitystyön yhteydessä pohjanlepakkoa ja viik-sisiippaa/isoviiksisiippaa. Alue kuuluu Suomen lepakkotieteellisen yhdistyksen laatimassa arvoluokituksessa luokkaan III (muu lepakoiden käyttämä alue), eikä tarvetta varsinaisille maankäyttösuosituksille ole.

Luontoselvityksen suositusten yhteenvedona luontoselvityksen karttaan 6 merkityt kasviesiintymät lähiympäristöineen olisi hyvä jättää rakentamatta. Mahdollisissa metsänhoitotoimissa tulisi pyrkiä välttämään puiden pinoamista em. lajien kasvustojen päälle. Vanha metsälehmus olisi hyvä säästää yksittäisenä arvokkaana puuna. Tarpeetonta keinovalon lisäämistä olisi hyvä välttää, sillä se haittaa lepakoita. Maisemarakenteen säilyminen suurimmaksi osaksi nykyisen kaltaisena turvaa lepakoiden elinoloja.

Vanha rakennuskanta

Suunnittelualueella sijaitsee Saari-nimisestä tilasta lohkottu tilan talouskeskus, joka on peräisin arviolta 1900-luvun alkupuolelta. Talouskeskuksen rakennukset ovat luokiteltu ympäristöllisesti arvokkaiksi kohteiksi vuonna 1996 tehdyssä inventoinnissa.

Kaavan pohjakartta

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

Kaavasta pyydetään tarpeelliset viranomaislausunnot kaavaluonnos- ja kaavaehdotusvaiheessa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu 6.7.2022.

Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos

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

Kemiönsaaren tekninen lautakunta on päättänyt ranta-asemakaavan vireilletulosta 18.10.2022 § 89. Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä sekä kuuluttamalla 24.10.2022.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 22.9.2022 päivätty kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä 27.10.2022–26.11.2022 Kemiönsaaren kunnantalon ilmoitustaululla sekä kunnan internet-sivuilla. Kaavaluonnoksesta ei saatu mielipiteitä osallisilta. Kaavaluonnoksesta saatiin Varsinais-Suomen ELY-keskuksen sekä Kemiönsaaren rakennus- ja ympäristövalvontalautakunnan lausunnot. Lausunnot ovat selostuksen liitteenä 5. Kaavan laatijan vastine lausuntoihin on selostuksen liitteenä 6.

Kaavakartalle on saatujen lausuntojen perusteella tehty seuraavia muutoksia

- Osalle vanhan talouskeskuksen aluetta on lisätty kaavakartalla merkintä paikallisesti merkittävästä pihapiiristä, joka tulee säilyttää. Uudisrakentaminen ja rakennuksissa suoritettavat korjaus- ja muutostoimenpiteet sekä muut ympäristöön kohdistuvat toimenpiteet tulee toteuttaa siten, että pihapiirin maisemallinen ilme säilyy.
- Yleisiin määräyksiin on lisätty määräys koskien kiinteistöjen jätteiden sekä jätevesien käsittelyä.

- Yleisiin määräyksiin on lisätty määräys alimmasta suositeltavasta rakennuskorkeudesta.

Muutokset ovat vähäisiä, ja 1.2.2023 päivätty kaava etenee ehdotusvaiheeseen.

Kaavaehdotus

Kemiönsaaren tekninen lautakunta on käsitellyt 1.2.2023 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan __.__.____ § __.

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

Kaavan hyväksyminen

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

4. Ranta-asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Ranta-asemakaavassa on osoitettu viisi loma-asuntojen rakennuspaikkaa, joista neljä on omarantaisia. Ranta-asemakaavassa muodostuu loma-asuntojen korttelit 1-3 sekä maa- ja metsätalousaluetta (M).

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 5 hehtaaria. Loma-asuntojen korttelialuetta muodostuu noin 2,4 hehtaaria ja maa- ja metsätalousaluetta noin 2,6 hehtaaria.

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

Kerrosalat

Loma-asuntojen omarantaisille rakennuspaikoille RA-1 on osoitettu kullekin rakennusoikeutta 190 k-m². Loma-asuntojen rakennuspaikalle RA-2 on osoitettu rakennusoikeutta 165 k-m². Lisäksi maa- ja metsätalousalueelle on osoitettu rakennusoikeutta saunarakennukselle 25 k-m².

Kerrosalaa koko kaava-alueelle on osoitettu yhteensä 950 k-m², mikä vastaa yleiskaavassa alueelle osoitettua kokonaisrakennusoikeutta.

Palvelut

Lähimmät palvelut sijaitsevat Kemiönsaaren keskustassa noin 14 kilometrin päässä suunnittelualueesta.

4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnät ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

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

Korttelialueet

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

Korttelit 1,2 ja 3 (rakennuspaikka 2)

RA-1

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 190 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 yhden alueen käyttötarkoitusta palvelevan talousrakennuksen. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikalla saa olla enintään 190 k-m². Vierasmajan kerrosala saa olla enintään 25 k-m² ja saunan enintään 25 k-m².

Kortteli 3 (rakennuspaikka 1)

RA-2

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 165 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 yhden alueen käyttötarkoitusta palvelevan talousrakennuksen. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikalla saa olla enintään 165 k-m². Vierasmajan kerrosala saa olla enintään 25 k-m² ja saunan enintään 25 k-m².

Maa- ja metsätalousalueet

M

Jord- och skogsbruksområde.

Maa- ja metsätalousalue.

Alueella rakennusoikeus vain erikseen osoitetulla rakennusalalla.

4.3. Ranta-asemakaavan suhde oikeusvaikutteiseen yleiskaavaan

Ranta-asemakaavassa poiketaan vähäisesti alueella voimassa olevasta oikeusvaikutteisesta Kemiön rantayleiskaavasta. Alueelle on yleiskaavassa osoitettu neljä loma-asuntojen rakennuspaikkaa, joiden kunkin kokonaisrakennusoikeus on 240 k-m². Jokaiselle rakennuspaikalle saa rakentaa enintään kuusi rakennusta. Alueen kokonaisrakennusoikeus on täten 960 k-m².

Ranta-asemakaavassa alueelle on osoitettu yhteensä viisi loma-asuntojen rakennuspaikkaa, joista neljä on omarantaisia. Omarantaisille rakennuspaikoille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 190 k-m². Rakennuspaikalle, jolla ei ole omaa rantaviivaa, on osoitettu rakennusoikeutta 165 k-m². Lisäksi maa- ja metsätalousalueelle on osoitettu 25 k-m² rakennusoikeus saunarakennukselle. Loma-asuntojen rakennuspaikoille saa rakentaa kullekin yhteensä enintään neljä rakennusta. Alueen kokonaisrakennusoikeus säilyy

yleiskaavan mukaisena. Ranta-asetmakaavassa rakennusten sallittu enimmäislukumäärä vähenee neljällä (24 → 20) yleiskaavaan verrattuna.

Ranta-asetmakaavalla ei ole toteutuessaan merkittävää vaikutusta alueen maisemaan. Lisäksi yleiseen virkistykseen soveltuvaa ja rakentamisesta vapaata maa- ja metsätalousaluetta on ranta-asetmakaavassa osoitettu alueelle enemmän kuin voimassa olevassa osayleiskaavassa.

Kaikilla alueen rakennuspaikoilla sijaitsee jo toteutunutta rakentamista, ja kaikki rakennuspaikat ovat olleet rakentuneita jo ennen Kemiön rantaosayleiskaavan voimaantuloa.

4.4. Ranta-asetmakaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Kaavassa osoitetaan viisi 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 14 kilometrin päässä alueelta.

Liikenne

Kaavalla ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta liikenteen määrään. Kaavassa on osoitettu ohjeelliset ajoyhteydet olemassa olevien teiden 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

Alueelta on laadittu luontoselvitys 7.1.2023 (FM Turkka Korvenpää, Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy). Luontoselvityksen mukaan alueelta havaitut (Luontoselvityksen karttaan 6 merkityt) kasviesiintymät lähiympäristöineen olisi hyvä jättää rakentamatta. Mahdollisissa metsänhoitotoimissa tulisi pyrkiä välttämään puiden pinoamista em. lajien kasvustojen päälle. Vanha metsälehmus olisi hyvä säästää yksittäisenä arvokkaana puuna. Tarpeetonta keinovalon lisäämistä olisi hyvä välttää, sillä se haittaa lepakoita. Maisemarakenteen säilyminen suurimmaksi osaksi nykyisen kaltaisena turvaa lepakoiden elinoloja.

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, että kaavan mukaisesta rakentamisesta ei aiheudu haitallisia vaikutuksia alueen maisemarakenteeseen.

Kaavakartalle on osoitettu lisäksi merkintä paikallisesti merkittävästä pihapiiristä, joka tulee säilyttää. Uudisrakentaminen ja rakennuksissa suoritettavat korjaus- ja muutostyömenpiteet sekä muut ympäristöön kohdistuvat toimenpiteet tulee toteuttaa siten, että pihapiirin maisemallinen ilme säilyy.

Ilmasto

Kaavalla ei arvioida olevan erityisiä vaikutuksia ilmastoon tai ilmastomuutokseen. Kaavassa osoitetuilla määräyksillä on pyritty ohjaamaan alueen kestävä ja ympäristöönsä soveltuvaa toteuttamista. Kaavan yleisissä määräyksissä on annettu myös määräys rakennusten puuverhoilusta. Puuverhoilu toimii rakennuksen hiilivarastona ja näin hillitsee osaltaan rakennuksen elinkaaren aikana tuottamia hiilidioksidipäästöjä.

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 1.2.2023

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.