

KIMITOÖNS KOMMUN KEMIÖNSAAREN KUNTA

SVARTNÄS STRANDDETALJPLAN OCH ÄNDRING 2 AV
STRANDDETALJPLANEN FÖR KORTFLADAHOLMARNÄS

SVARTNÄSIN RANTA-ASEMAKAAVA JA KORTFLADAHOLMAR-
NÄS RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 2

KAAVASELOSTUS

Kaavaehdotus

Versio 1.0



20.9.2023

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.....	7
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	7
Alueen yleiskuvaus	7
Luonnonympäristö	7
Rakennettu ympäristö.....	7
Tekninen huolto	8
Liikenne	8
Muinaismuistot	8
Maanomistus	8
2.2. Suunnittelutilanne.....	8
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	8
Maakuntakaava	9
Varsinais-Suomen taajamien, maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava	10
Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava	10
Yleiskaava	11
Ranta-asemakaava.....	14
Rakennusjärjestys	16
Emätilaselvitys.....	17
Luontoselvitys/luontoinventointi	17
Kaavan pohjakartta	17
Rakennuskiellot.....	17
3. Suunnittelun vaiheet.....	18
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	18
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	18
Viranomaisyhteistyö	18
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	18
Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos.....	18

Kaavaehdotus	18
--------------------	----

Kaavan hyväksyminen	19
---------------------------	----

4. Ranta-asemakaavan kuvaus..... 20

4.1. Kaavan rakenne	20
---------------------------	----

Mitoitus.....	20
---------------	----

Palvelut.....	20
---------------	----

4.2. Aluevaraukset	20
--------------------------	----

Korttelialueet	20
----------------------	----

Maa- ja metsätalousalueet	21
---------------------------------	----

4.3. Ranta-asemakaavan suhde oikeusvaikutteiseen yleiskaavaan	21
---	----

4.4. Ranta-asemakaavan vaikutukset	22
--	----

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	22
--	----

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	23
--	----

Vaikutukset ilmastoon	23
-----------------------------	----

Taloudelliset vaikutukset	24
---------------------------------	----

5. Ranta-asemakaavan toteutus 25

5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	25
--	----

5.2. Toteuttaminen ja ajoitus	25
-------------------------------------	----

5.3. Toteutuksen seuranta.....	25
--------------------------------	----

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

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	16.3.2023	Käsitelty Kemiönsaaren teknisessä lautakunnassa 18.4.2023 § 53
1.0	Kaavaehdotus	20.9.2023	Käsitelty Kemiönsaaren teknisessä lautakunnassa __.__.2023 § __

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

KEMIÖNSAAREN KUNTA SVARTNÄSIN RANTA-ASEMAKAAVA JA KORTFLADAHOL- MARNAN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

Ranta-asemakaava koskee:

Kiinteistöjä 322-539-1-46 FLADA III ja 322-498-1-5 Svartnäs.

Ranta-asemakaavalla muodostuu:

Kortteli 1, maa- ja metsätalousaluetta

Suunnitteluorganisaatio

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

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu 25.4.2023

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä

kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä 27.4.2023 – 26.5.2023

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä __.__.2023 – __.__.2023

Kunnanvaltuusto on hyväksynyt kaavan __.__.2023

1.2. Kaava-alueen sijainti

Kaava-alueet sijaitsevat Kemiönsaaren Kaxkälassa sekä Västanfjärdissä. Kaxkälän kaava-alue sijaitsee Svartnäsissä noin 37 kilometriä Kemiönsaaren keskustasta lounaaseen. Alueelle on kiinteä tieyhteys. Västanfjärdin kaava-alue sijaitsee Kortfladaholmarnan saarella, eikä alueelle ole tieyhteyttä.

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

1.3. Kaavan tarkoitus

Laadittavan ranta-asemakaavan ja ranta-asemakaavan muutoksen tavoitteena on poistaa voimassa olevan ranta-asemakaavan alueelta Kortfladaholmarnassa loma-asunnon rakennuspaikka ja osoittaa alueelle maa- ja metsätalousaluetta. Vastaavasti rakennusoikeutta siirretään suunnittelualueen toiselle kiinteistölle Svart-

näsiin, jonne osoitetaan kaksi loma-asunnon rakennuspaikkaa. Rakennuspaikoista toinen on osoitettu alueelle rantaosayleiskaa-
vassa.

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

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue muodostuu kiinteistöistä 322-539-1-46 FLADA III ja 322-498-1-5 Svartnäs. Suunnittelualueelle on tehty lohkomistositutus, mutta toimituksen rekisteröintiä ei ole vielä suoritettu.

Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä noin 2,36 hehtaaria. Todellista rantaviivaa kaava-alueella on yhteensä noin 328 metriä ja muunnettua rantaviivaa noin 270 metriä.

Luonnonympäristö

Kortfladaholmarnassa suunnittelualue on jyrkkärinteistä ja kalliota, luonnontilaista havuvaltaista saariston metsämaastoa. Svartnäsissä suunnittelualue on pääosin rakentamatonta sekä lehtipuuvaltaista maastoa.

Kaava-alueella ei sijaitse valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita. Kortfladaholmarnassa maaperä on kalliomaata. Svartnäsän suunnittelualueella maaperä on sekalajitteista, eikä päälajitetta ole selvitetty. (Lähde: gtkdata.gtk.fi/maankamara).



Suunnittelualueen maastoa.



Svartnäsän alueelta on laadittu 10.9.2023 valmistunut luontoselvitys (Turkka Korvenpää, Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy). Alueelta ei havaittu erityisiä maankäytössä huomioitavia arvokkaita luontotyyppikohteita.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen kiinteistöt ovat pääosin rakentamattomia. Svartnäsän suunnittelualueen kiinteistöllä sijaitsee keskeneräinen

savusauna. Suunnittelualueiden läheisyydessä sijaitsee pääosin vapaa-ajan asutusta.



Suunnittelualueen rakenteilla oleva savusauna ja rakennuksia suunnittelualueen lähiympäristössä.

Tekninen huolto

Vesihuolto järjestetään kiinteistökohtaisesti.

Liikenne

Kortfladaholmarnan kaava-alueelle ei ole tieyhteyttä. Svartnäsin alueelle kuljetaan Högsårantietä sekä Svartnäsentietä. Högsårantien keskimääräinen vuorokausiliikenne (2021) on 58 ajoneuvoa/vrk. (Lähde: Väylävirasto).

Kaava-alueen eteläpuolella, noin 150 metriä kaava-alueelta sijaitsee Svartnäsin ja Högsåran välisen lauttaliikenteen satama. Lauttaliikennöi satamasta Högsåraan noin 10 kertaa arkipäivisin.

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:

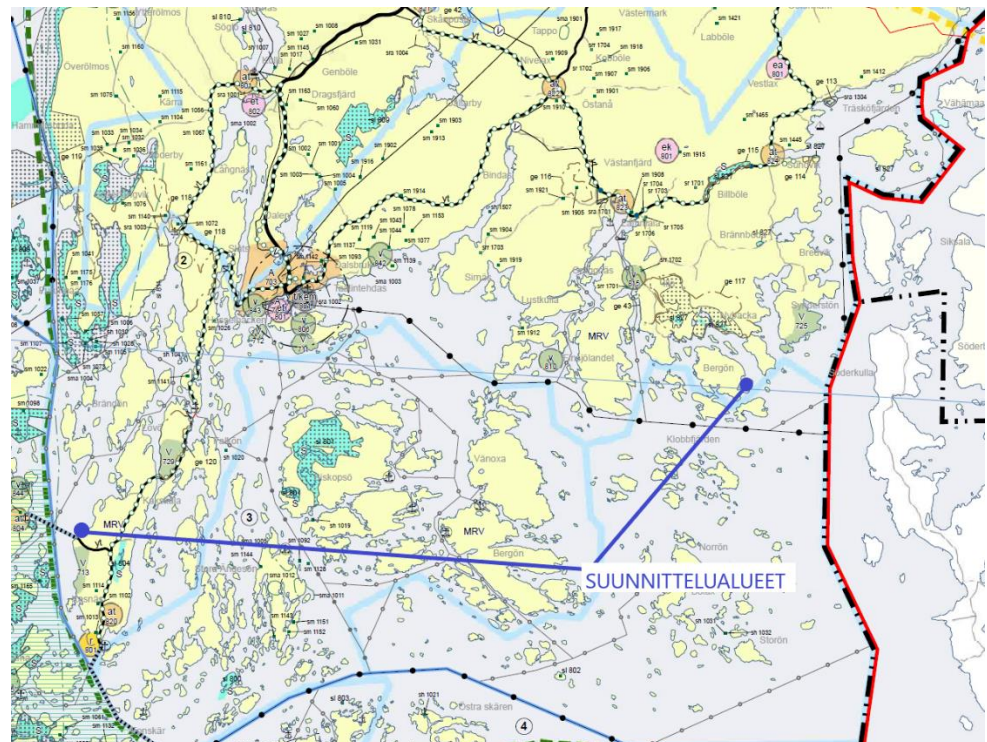
Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- 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. Suunnittelualueet ovat maakuntakaavassa maa- ja metsätalousvaltaisia alueita, joilla on erityisiä matkailun ja virkistysten kehittämistarpeita (MRV).

Kaava-alueiden suurpiirteinen sijainti maakuntakaavassa:



Lähde: Maakuntakaavakartta.

MRV

MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSSALUE

Maa- ja metsätalousoikeudellinen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistystyön 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 rekreativ användningen, 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. Maakuntavaltuuston hyväksymispäätöksestä jätettiin kaksi valitusta, jotka Turun hallinto-oikeus hylkäsi päätöksellään 1.10.2019. Korkein hallinto-oikeus hylkäsi päätöksellään 6.7.2020 hallinto-oikeuden päätöksestä tehdyn valituslupahakemuksen. Kaava-alueille ei kohdistu merkin- töjä vaihemaakuntakaavassa.

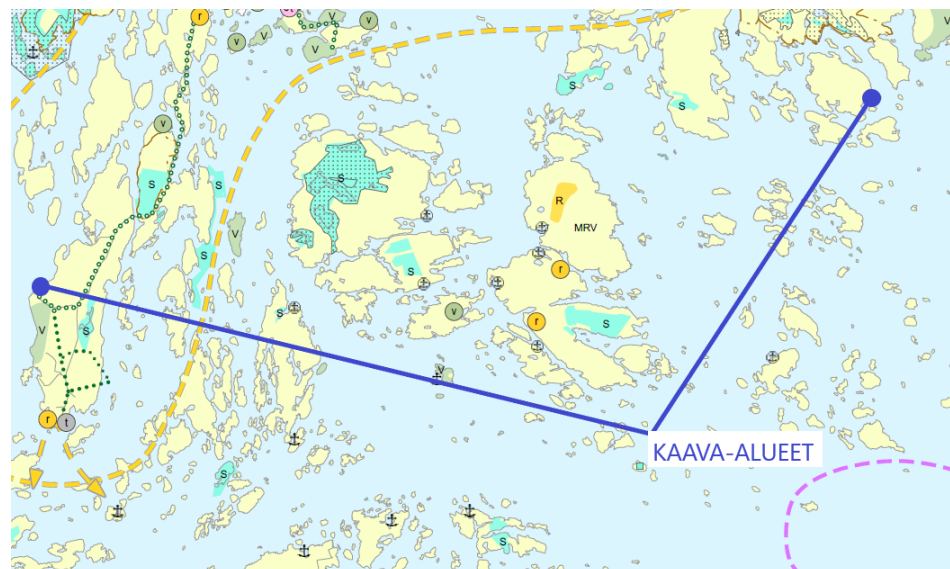
Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava

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 virkistysten kehittämistarpeita (MRV). Voimassa oleva vaihemaakuntakaava kumoaa ja korvaa voimassa olevan maakuntakaavan V, R, S, M, MRV-aluevaraus ja v,r,s-kohdemerkinnät.

Svartnäsin suunnittelualuetta koskee lisäksi matkailun, retkeilyn ja virkistysten kehittämisen kohdealueen merkintä. Suunnitelmien ja toimenpiteiden tulee olla pitkäjänteisiä, ympärivuotisia toimintoja ja elinkeinoja tukevia sekä alueiden ominaispiirteitä hyödyntäviä ja niiden on edistettävä kohdealueen toimintoja ja saavutettavuutta ekologisesti, sosiaalisesti ja taloudellisesti kestäväällä tavalla.

Suunnittelualueen sijainti vaihemaakuntakaavassa:



MATKAILUN, RETKEILYN JA VIRKISTYKSEN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE
Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät matkailun, retkeilyn ja virkistysten kehittämisen kohdealue

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

Suunnitelmien ja toimenpiteiden tulee olla pitkäjänteisiä, ympärivuotisia toimintoja ja elinkeinoja tukevia sekä alueiden ominaispiirteitä hyödyntäviä, ja niiden on edistettävä kehittämisen kohdealueen toimintoja ja saavutettavuutta ekologisesti, sosiaalisesti ja taloudellisesti kestäväällä tavalla.

Kasnäs-Teijon, Velhonveden ja Saariston rengastien ja muilla vastaavilla kehittämisen kohdealueilla tulee kehittää vetovoimaisia ja turvallisia pyöräilyn ja kävelyn edellytyksiä

MRV

MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSAALUE

Maa- ja metsätaloustalouden alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistysten 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 asutusta ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.

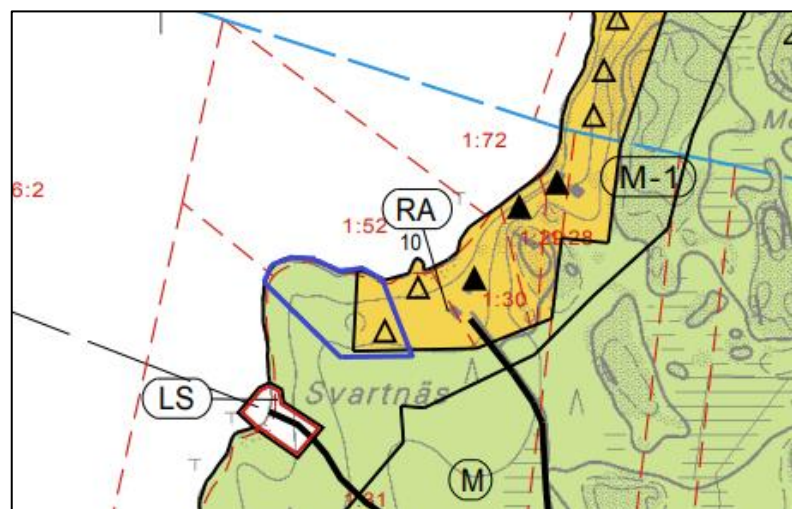
Yleiskaava

Kortfladaholmarnassa ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa.

Svartnäsissä suunnittelualueella on voimassa 1.4.2003 hyväksytty Dragsfjärdin läntisen saariston rantaosayleiskaava. Suunnittelualue on rantaosayleiskaavassa osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi sekä loma-asuntoalueeksi.

Rantaosayleiskaavan määräysten mukaan loma-asuntoalueen rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon ja yhden saunan, joiden yhteenlaskettu enimmäiskerrosala on maaston salliessa 120 m². Osan loma-asunnosta voi toteuttaa yhtenä erillisenä, korkeintaan 25 m² suuruisena vierasmajana. Erillisen sauna-rakennuksen enimmäiskerrosala on 25 m². Lisäksi saa rakentaa yhden erillisen, enintään 40 m² suuruisen lämmittämättömän varastorakennuksen. Rakennuspaikan rakennusten tulee muodostaa yksi yhtenäinen pihapiiri siten, että rakennukset sijoittuvat enintään 40 metrin päähän toisistaan. Enintään 25 m² suuruisen saunan voi maaston erityisesti vaatiessa sijoittaa myös kauemmaksi pihapiiristä. Rakennukset tulee sijoittaa vähintään 20 m päähän rantaviivasta. Enintään 25 m² suuruisen sauna- tai varastorakennuksen saa maaston ja kasvillisuuden salliessa rakentaa lähemmäksi, kuitenkin vähintään 10 m päähän rantaviivasta. Uudisrakennukset tulee sovittaa huolellisesti maisemaan ja niiden tulee sopeutua olemassa olevaan rakennuskantaan. Alueella ei saa loma-asuntojen yhteyteen rakentaa venevajaa. Maa- ja metsätalousalueella sallitaan ainoastaan maa- ja metsätaloutta tai kalastuselinkeinoa palveleva muu kuin asuinrakentaminen sekä erikseen merkinnällä osoitetun rantasaunan rakentaminen. Alueen loma- ja asuinrakennusoikeus on maanomistajakohtaisesti siirretty RA-, RM-, AO-, AM, AT- tai T-alueille, mikäli se maaston tai maiseman puolesta on ollut mahdollista.

Kaava-alueen suurpiirteinen sijainti rantayleiskaavassa:



Lähde: Kemiön rantayleiskaavakartta.

**OMRADE FOR FRITIDSBOSTADER.**

Siffran anger högsta tillåtna antal fritidsbyggnadsplatser på området.

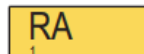
På var byggnadsplats får byggas en fritidsbostad och en bastu, med en sammanlagd våningsyta om högst 120 m² då terrängen medger det. En del av bostaden kan förverkligas som en separat gäststuga, högst 25 m² vy. Högsta tillåtna våningsyta för en separat bastubyggnad är 25 m². Därtill får byggas en ouppvärmad separat förrådsbyggnad om högst 40 m² vy.

Byggnaderna på byggnadsplatsen bör bilda en enhetlig grädsgrupp så, att byggnaderna placeras på högst 40 meters avstånd från varandra. En bastu om högst 25 m² våningsyta kan, ifall det finns synnerliga terrängmässiga skäl, placeras även på ett längre avstånd från grädsplanen.

Byggnaderna bör placeras minst 20 meter från strandlinjen. En bastu- eller förrådsbyggnad om högst 25 m² våningsyta får, ifall terrängen och växtligheten det medger, byggas närmare, dock minst 10 meter från strandlinjen.

Nybyggnader bör omsorgsfullt anpassas till landskapet samt till befintliga byggnadsbeståndet.

Båthus får inte byggas på området i anslutning till fritidsbebyggelse.

**LOMA-ASUNTOALUE.**

Numero osoittaa rakennuspaikkojen sallitun enimmäismäärän alueella.

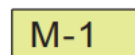
Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon ja yhden saunan, joiden yhteenlaskettu enimmäiskerrosala on maaston salliessa 120 m². Osan loma-asunnosta voi toteuttaa yhtenä erillisenä, korkeintaan 25 m² suuruisena vierasmajana. Erillisen saunarakennuksen enimmäiskerrosala on 25 m². Lisäksi saa rakentaa yhden erillisen, enintään 40 m² suuruisen lämmittämättömän varastorakennuksen.

Rakennuspaikan rakennusten tulee muodostaa yksi yhtenäinen pihapiiri siten, että rakennukset sijoittuvat enintään 40 metrin päähän toisistaan. Enintään 25 m² suuruisen saunan voi maaston erityisesti vaatiessa sijoittaa myös kauemmaksi pihapiiristä.

Rakennukset tulee sijoittaa vähintään 20 m päähän rantaviivasta. Enintään 25 m² suuruisen sauna- tai varastorakennuksen saa maaston ja kasvillisuuden sallissa rakentaa lähemmäksi, kuitenkin vähintään 10 m päähän rantaviivasta.

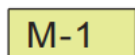
Uudisrakennukset tulee sovittaa huolellisesti maisemaan ja niiden tulee sopeutua olemassa olevaan rakennuskantaan.

Alueelle ei saa loma-asuntojen yhteyteen rakentaa venevajaa.

**JORD- OCH SKOGSBRUKSDOMINERAT OMRÅDE.**

På området tillåts endast byggande i anslutning till jord- och skogsbruk eller fiskeri, dock inte bostadsbyggande. Byggande av strandbastu är tillåtet om det har anvisats med särskild planbeteckning.

Områdets bostadsbyggnadsrätt har markgarvis överförs till RA-, RM-, AO-, AM-, AT- eller T-områdena om det har varit möjligt med hänsyn till terräng och landskap.

**MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE.**

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

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

ALLMÄN BESTÄMMELSE:

Kommunen kan bevilja byggnadslov för byggnad på denna generalplan anvisade byggnadsplatser för reservationer RA, AO, AM, RM och PY.

Siffran under SL-, SM- och SR-beteckningarna hänvisar till skilda skyddsområdesförteckningar.

Nybyggnader bör omsorgsfullt anpassas till landskapet samt till befintliga byggnadsbeståndet.

UNDANTAGSBESTÄMMELSER:

Av terrängmässiga eller annars vägande skäl kan på RA-området den till totalbyggnadsrätten om 120 m² våningsyta räknade separata bastubyggnaden och gäststugan förverkligas även som en byggnad om högst 45 m² våningsyta.

Före år 1940 uppförd byggnad, som representerar traditionell byggnadsstil eller som annars är kulturhistoriskt värdefull får på RA-område bevaras och istandsättas stilenligt oavsett den i planen anvisade byggnadsrätten och övriga planbestämmelser. Sådana byggnader kan med särskilda skäl även utvidgas under förutsättning, att tillbyggnaden inte minskar på byggnadens historiska värde. Tillbyggnadsdelen räknas i områdets byggnadsrätt sålunda, att den ersätter den separata gäststugan. Tillbyggnaden får vara högst 25 m² vy eller högst hälften av den gamla byggnadens våningsyta.

YLEISMÄÄRÄYKSIÄ:

Kunta voi myöntää rakennusluvan tässä yleiskaavassa osoitettujen RA-, AO-, AM-, RM- ja PY-aluevarausten mukaisille rakennuspaikoille.

Numerot SL-, SM- ja SR-merkintöjen alla viittaavat erillisiin suojelualueuetteloihin.

Uudisrakennukset tulee sovittaa huolellisesti maisemaan ja niiden tulee sopeutua olemassa olevaan rakennuskantaan.

POIKKEUSMÄÄRÄYKSIÄ:

Maastollisista tai muuten perustelluista syistä voi RA-alueen 120 m² kokonaisrakennusoikeuteen laskettavan erillisen saunan ja vierasmajan toteuttaa myös yhtenä enintään 45 m² suuruisena rakennuksena.

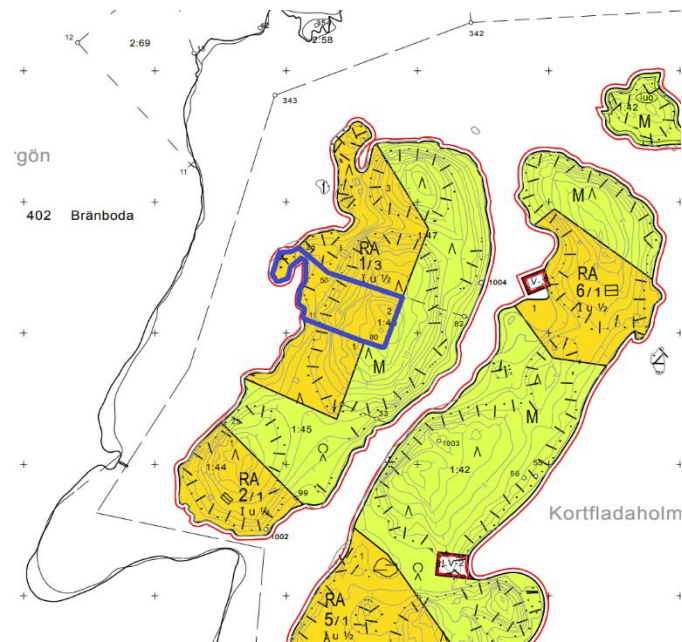
Perinteistä rakennustyyliä edustavan tai kulttuurihistoriallisesti muuten arvokkaan, ennen vuotta 1940 rakennetun rakennuksen saa RA-alueella säilyttää ja kunnostaa rakennuksen tyyliin sopivalla tavalla kaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta ja muista kaavamääräyksistä riippumatta. Tällaisia rakennuksia voi erityisistä syistä myös laajentaa edellyttäen, että lisärakentaminen ei heikennä rakennuksen historiallista arvoa. Laajennusosa lasketaan alueen rakennusoikeuteen siten, että se korvaa erillisen vierasmajan. Laajennus saa olla kooltaan enintään 25 m² tai enintään puolet vanhan rakennuksen kerrosalasta.

Svartnäsin suunnittelualueella on vireillä Dragsfjärdin läntisen saariston rantaosayleiskaavan muutos, jonka osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 5.9.-5.10.2019. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan kaavamutoksen tavoitteena on tarkistaa noin 20 vuotta sitten laadittu Dragsfjärdin läntisen saariston rantaosayleiskaava vastaamaan nykyistä lainsäädäntöä ja nykyisiä tarpeita. Rantaosayleiskaava päivitetään yhdenvertaiseksi verrattuna kunnan muihin voimassa oleviin rantayleiskaavoihin.

Ranta-asemakaava

Svartnäsin suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa ranta-asemakaavaa. Kortfladaholmarnassa on voimassa Kortfladaholmarnan ranta-asemakaavamuutos (hyväksytty 3.3.2010).

Kortfladaholmarnan suunnittelualue on ranta-asemakaavan muutoksessa osoitettu loma-asuntojen korttelialuetta. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon, yhden erillisen vierasmajan, yhden erillisen saunan sekä varastorakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala tontilla saa olla yhteensä enintään 200 m². Erillisen saunan enimmäiskerrosala saa olla enintään 25 m². Erillisen vierasmajan enimmäiskerrosala saa olla enintään 25 m². Erillisen saunan lisäksi voi myös loma-asunnossa olla sauna.



RA

Loma-asuntojen korttelialue.

Ellei toisin ole määrätty, kullekin tontille saa rakentaa yhden loma-asunnon, yhden erillisen vierasmajan, yhden erillisen saunan sekä varastorakennuksia.

Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala tontilla saa olla yhteensä enintään 200 m². Erillisen saunan enimmäiskerrosala saa olla enintään 25 m². Erillisen vierasmajan enimmäiskerrosala saa olla enintään 25 m². Erillisen saunan lisäksi voi myös loma-asunnossa olla sauna.

RA

Kvartersområde för fritidsbostäder.

Om inte annat har bestämts, på varje enskild tomt får byggas en fritidsbostad, en fristående gäststuga, en fristående bastu samt förrädsbyggnader.

Byggnadernas sammanlagda våningsyta får vara högst 200 m² vy. Den fristående bastuns våningsyta får vara högst 25 m² vy. Den fristående gäststugans våningsyta får vara högst 25 m² vy. Förutom den fristående bastun, får bastu även finnas i fritidsbyggnaden.

M

Maa- ja metsätalousalue.

M

Jord- och skogsbruksområde.

Allmänna bestämmelser

Tomtindelningen är riktgivande.

Om inte annat har bestämts, skall byggnaderna vara på minst 30 meters avstånd från strandlinjen enligt höjden för medelvattenståndet. Bastubyggnad och förrådsbyggnaderna på båtplatserna skall vara på minst 10 meters avstånd från strandlinjen enligt medelvattenståndet. Den lägsta golvnivån för alla byggnader skall vara minst 2,5 meter högre än medelvattenståndet.

Som fasadmateriell skall trä användas. Ytorna på byggnadernas vattentak får inte vara sådana att de reflekterar ljus. Som färgnyanser på fasaderna och taken skall användas brutna färgnyanser som passar för naturen och miljön. Om inte annat föreskrivs, skall byggnaderna vara på minst 5 meters avstånd från grannarnas gränser.

Den obebyggda delen av tomterna skall bevaras i naturligt, värdat skick. Mellan byggnaderna och stranden skall ett tillräckligt skyddande trädbestånd lämnas. Träd får inte i närheten av byggnadskvarterens strand onödigt fällas och ej heller växtligheten onödigt förstöras. Avfallsvatten behandlas i enlighet med förordningen om hushållsavfallsvatten.

Yleiset määräykset

Tonttijako on ohjeellinen.

Ellei toisin ole määrätty, rakennusten tulee olla vähintään 30 metrin etäisyydellä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Saunarakennukset ja venavalkamien varastorakennukset tulee olla vähintään 10 metrin päässä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Kaikkien rakennusten alimman lattiatason tulee olla vähintään 2.5 metriä keskivedenkorkeutta korkeammalla.

Julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Rakennusten vesikatteiden pinnat eivät saa olla valoa heijastavia. Julkisivujen ja kattojen värisävyinä tulee käyttää luontoon ja ympäristöön sopivia murrettuja värisävyjä. Ellei toisin määrätä tulee rakennusten olla vähintään 5 metrin päässä naapureiden rajoista.

Tonttien rakentamaton osa tulee säilyttää luonnonmukaisessa, huolitetussa kunnossa. Rakennuksien ja rannan väliin tulee jättää riittävä suojapuusto. Puuta ei saa rakennuskortteleiden rannan läheisyydessä tarpeettomasti kaataa eikä kasvillisuutta tarpeettomasti hävittää. Jätevesien käsittely tulee toteuttaa talousjätevesiasetuksen mukaisesti.

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 väriytykseen. Rakennus tulee sijoittaa siten, että se ei riko rannan luonnollista ääriiviivaa 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 emätilaselvitystä, sillä kaava perustuu oikeusvaikutteiseen yleiskaavaan sekä rakennusoikeuden siirtämiseen toiselta ranta-asemakaava-alueelta toiselle.

Luontoselvitys/luontoinventointi

Svartnäsin kaava-alueelta, jonne osoitetaan uusia rakennuspaikkoja, on laadittu luontoselvitys kevään ja kesän 2023 aikana. Luontoselvityksen yhteenvedon mukaan selvitysalueelta ei löytynyt sellaisia luontoarvoja, joiden perusteella olisi tarpeen antaa varsinaisia maankäyttösuosituksia. Lepakoiden kannalta olisi suotavaa olla maltillinen keinovalaistuksen lisäämisessä.

Luontoselvitys on kokonaisuudessaan selostuksen liitteenä 4.

Kaavan pohjakartta

Svartnäsin 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 16.3.2023.

Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos

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

Kemiönsaaren tekninen lautakunta on päättänyt ranta-asemakaavan vireilletulosta 18.4.2023 § 53. Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä sekä kuuluttamalla 25.4.2023.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 16.3.2023 päivätty kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä 27.4. – 26.5.2023 ilmoitustaululla Kemiönsaaren kunnantalolla sekä kunnan internet-sivuilla. Kaavaluonnoksesta ei saatu mielipiteitä nähtävilläoloaikana. Kaavaluonnoksesta saatiin Varsinais-Suomen ELY-keskuksen sekä Kemiönsaaren rakennus- ja ympäristövalvontalautakunnan lausunnot. Lausunnot ovat selostuksen liitteenä 5. Kaavan laatijan vastine lausuntoihin on liitteenä 6.

Kaavakartalle on ennen ehdotusvaihetta tehty vähäisiä muutoksia:

- Kaavan yleisiin määräyksiin on lisätty määräys ”Valaistuksessa tulee huomioida alueen merkitys lepakoille. Tarpeetonta keinovalon lisäämistä on vältettävä.”

20.9.2023 päivätty kaava etenee ehdotusvaiheeseen.

Kaavaehdotus

Kemiönsaaren tekninen lautakunta on käsitellyt 20.6.2023 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan __.__.____ § __.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä _____._____._____ -
_____._____._____.

Kaavan hyväksyminen

Kemiönsaaren kunnanvaltuusto on hyväksynyt _____._____._____ päivä-
tyn Svartnäsin ranta-asemakaavan ja Kortfladaholmarnan ranta-
asemakaavamuutoksen 2 kokouksessaan _____._____._____ § ____.

4. Ranta-asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Ranta-asemakaavassa on osoitettu kaksi omarantaista loma-asunnon rakennuspaikkaa. Ranta-asemakaavalla muodostuu loma-asuntojen kortteli 1 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuu maa- ja metsätalousaluetta.

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 2,36 hehtaaria. Loma-asuntojen korttelialuetta muodostuu noin 1,28 hehtaaria ja maa- ja metsätalousaluetta noin 1,08 hehtaaria. Maa- ja metsätalousalueesta 0,34 hehtaaria sijoittuu Kortfladaholmarnan suunnittelualueelle.

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

Kerrosalat

Loma-asuntojen omarantaisille rakennuspaikoille on osoitettu kullekin rakennusoikeutta Kemiönsaaren rakennusjärjestyksen mukaisesti 240 k-m².

Kerrosalaa koko kaava-alueelle on osoitettu yhteensä 480 k-m².

Palvelut

Lähimmät palvelut sijaitsevat Kemiönsaaren keskustassa noin 14 kilometrin päässä suunnittelualueesta.

4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnät ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

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

Korttelialueet

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

Kortteli 1



Kvartersområde för fritidsbostäder.

På byggsplatsen får uppföras en fritidsbostad, en gästuga, en bastu samt ekonomibyggnader som tjänar områdets användningsändamålet. Byggnadernas sammanlagda våningsyta på byggsplatsen 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.

Maa- ja metsätalousalueet



Jord- och skogsbruksområde.

Maa- ja metsätalousalue.

4.3. Ranta-asemakaavan suhde oikeusvaikutteiseen yleiskaavaan

Ranta-asemakaavassa poiketaan vähäisesti alueella voimassa olevasta oikeusvaikutteisesta Dragsfjärdin rantaosayleiskaavasta. Alueelle on yleiskaavassa osoitettu yhden loma-asunnon rakennuspaikka, jonka kokonaisrakennusoikeus on 120 k-m².

Ranta-asemakaavassa Svartnäsins alueelle on siirretty rakennusoikeutta Kortfladaholmarnan ranta-asemakaavamuutoksesta, jonka myötä alueelle on lisätty yksi uusi loma-asunnon rakennuspaikka. Vastaavasti Kortfladaholmarnasta on poistettu yksi rakennuspaikka ja alueelle on osoitettu maa- ja metsätalousaluetta. Kokonaisuudessaan Svartnäsins suunnittelualueelle on osoitettu ranta-asemakaavassa yhteensä kaksi rakennuspaikkaa.

Kemiönsaaren kunnassa on parhaillaan käynnissä Dragsfjärdin läntisen saariston rantaosayleiskaavan muutos, jonka tavoitteena on tarkistaa noin 20 vuotta sitten laadittu Dragsfjärdin läntisen saariston rantaosayleiskaava vastaamaan nykyistä lainsäädäntöä ja nykyisiä tarpeita. Rantaosayleiskaava on tarkoitus päivittää yhdenvertaiseksi kunnan muihin voimassa oleviin rantayleiskaavoihin nähden. Dragsfjärdin rantaosayleiskaavassa rakennuspaikoille osoitetut rakennusoikeudet ovat huomattavasti muita kunnan rantayleiskaavoja niukempia, eivätkä rakennusoikeudet vastaa kunnan nykyistä rakennusjärjestystä. Kunnan rakennusjärjestyksen mukaan loma-rakennuspaikan rakennusoikeus on 240 k-m².

Kaavamuutoksessa kahdelle rakennuspaikalle on osoitettu kummallekin rakennusoikeutta rakennusjärjestyksen mukaisesti 240 k-m². Vastaavaa rakennuspaikkakohtaista rakennusoikeutta on käytetty muun muassa vuonna 2006 laaditussa Lövön pohjoisosan ranta-asemakaavan muutoksessa, joka sijaitsee myös Dragsfjärdin

rantaosayleiskaavan alueella. Laadittu kaava toteuttaa näin ollen maanomistajien yhdenvertaista kohtelua eri ranta-asemakaavojen välillä.

4.4. Ranta-asemakaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Kaavassa osoitetaan kaksi loma-asunnon rakennuspaikkaa. Kaavalla ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta alueen väestörakenteeseen.

Yhdyskuntarakenne

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

Palvelut

Kaava tukeutuu olemassa oleviin palveluihin. Lähimmät palvelut sijaitsevat Kemiönsaaren keskustassa noin 37 kilometrin päässä Svartnäsin suunnittelualueelta.

Liikenne

Kaavalla ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta liikenteen määrään. Kaavassa on osoitettu ohjeelliset ajoyhteydet uusille rakennuspaikoille.

Kaava-alueen eteläpuolella, noin 150 metriä kaava-alueelta sijaitsee Svartnäsin ja Högsåran välisen lauttaliikenteen satama. Lautta liikennöi satamasta noin 10 kertaa päivässä. Lautta ei liikennöi yöaikaan.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa kiinteitä muinaismuistoja eikä rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.

Virkistys

Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta virkistysalueiden määrään. Svartnäsin alueella virkistykseen soveltuvan vapaan rannan osuus hieman vähenee, ja Kortfladaholmarnassa päinvastoin hieman lisääntyy.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, luonnonolot

Svartnäsin alueelta laaditaan kattava luontoselvitys kevään ja kesän 2023 aikana, jonka tulokset huomioidaan kaavaehdotusvaiheessa.

Kaava-alueella ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita. Yleisissä kaavamääräyksissä on ohjattu rakentamista siten, että rakentaminen sopeutuisi perinteiseen saaristomaisemaan. 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

Alueen rakennettavuus on hyvä.

Vaikutukset ilmastoon

Kaavamuutoksessa Kortfladaholmarnan ranta-asemakaava-alueelta poistetaan yksi loma-asunnon rakennuspaikka ja vastaavasti Svartnäsiin lisätään yksi rakennuspaikka. Kortfladaholmarnan kaava-alueelta poistuu täten rakennusoikeutta 200 k-m²:ä. Svartnäsin kahdelle rakennuspaikalle on osoitettu rakennusoikeus rakennuspaikkakohtaisesti Kemiönsaaren rakennusjärjestyksen mukaisesti 240 k-m². Kaavamuutoksessa alueiden kokonaisrakennusoikeus lisääntyy, ja rakentamisen määrän lisääntyminen osaltaan lisää alueen ilmastopäästöjä.

Muutoksessa rakentaminen siirtyy pieneltä saarialueelta kohteeseen, jolle on olemassa oleva kiinteä tieyhteys. Lomarakennuspaikan siirtämisellä kiinteän tieyhteyden päässä olevalle alueelle on nähty olevan positiivisia vaikutuksia ilmaston kannalta, sillä esimerkiksi rakennusaikaiset materiaalitoimitukset eivät vaadi Kortfladaholmarnaa vastaavia meriteitse tehtäviä ja runsaasti päästöjä aiheuttavia erityisjärjestelyitä. Vastaavasti myös kulkeminen loma-asunnon ja kodin välillä onnistuu ainoastaan yhtä kulkuneuvoa

käyttäen. Molemmat seikat osaltaan vähentävät vesikulkuneuvojen käytöstä aiheutuvia ilmastoa kuormittavia päästöjä.

Kortfladaholmarna on myös pienenä saarialueena Svartnäsiä herkemmin haavoittuva ilmastonmuutoksesta aiheutuville säävaikutuksille, kuten merenpinnan nousulle sekä erilaisille myrskyille. Kortfladaholmarnan rakennuspaikoille ei ole myöskään osoitettu erillisiä rakennusaloja, joten rakennukset voidaan vapaasti sijoittaa maisemallisesti kauaskin näkyville tai toisaalta myös sääilmiöiden kannalta riskialttiille paikoille. Svartnäsin alueella voidaan todeta olevan paremmat edellytykset erilaisten sääilmiöiden hallintaan ja sopeutumiseen sekä puuston ansiosta rakennusten maiseman lomaan sovittamiseen.

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 20.9.2023

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.