



Kemiönsaaren kunta
plan@kimitoon.fi

Viite: Lausuntopyyntö 28.10.2021

Mäntykallion ranta-asemakaava, Kemiönsaari

Lausunto koskee 24.6.2021 päivättyä kaavaluonnosta kiinteistöllä 322-528-1-97. Suunnittelualue sijaitsee mantereella Västanfjärdissä noin 23 kilometriä Kemiön keskustasta etelään. Suunnittelualan pinta-ala on 1,9 ha ja rantaviivaa on noin 90 metriä. Alueella on loma-asuinrakennus, sauna ja talousrakennuksia.

Kaavan tavoitteena on sijoittaa rakennuspaikalle kaksi vapaa-ajan asuinrakennusta saunarakennuksineen.

Suunnittelualueella on voimassa Västanfjärdin rantayleiskaavan muutos vuodelta 2006, jossa suunnittelualue on osoitettu loma-asuntoalueeksi (RA), omakotitalojen alueeksi (AO), maa- ja metsätalousalueeksi (MT) sekä luonnonsuojelualue (s-17). Suojelualue on kalkkikallio, joka on suureksi osaksi muutettu nurmikoksi. Yleiskaavamääräyksen mukaan: Merkintä ilmaisee alueen sen osan, jolla sijaitsee alueellisesti tai paikallisesti merkittävä luonnonsuojelukohde. Merkinnumero viittaa erilliseen luontoinventointiin, joka on kaavaselostuksen liitteenä. Luontoinventoinnissa mainittuja suojeluarvoja ei saa turmella tai vaarantaa alueella rakentamisen tai muun maankäytön yhteydessä. Alueella ei saa suorittaa maisemaa muuttavaa toimenpidettä ilman lupaa.

ELY-keskuksen kannanotot

Suunnittelualue on osa yleiskaavan RA-aluetta, jossa rakennuspaikkojen enimmäismäärä on kolme. Kaavaselostuksen ote yleiskaavasta on syytä korjata siten, että rakennuspaikkojen enimmäismäärä on otteesta luettavissa. Yleiskaavassa suunnittelualueelle on merkitty yksi loma-asunnon rakennuspaikka.

Yleiskaavamääräyksen mukaan rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asuinrakennuksen. Kaavaluonnoksessa rakennuspaikalle on osoitettu kaksi lomarakennusta. Kun huomioidaan muut luonnoksessa sallitut rakennukset, mahdollistaisi ranta-asemakaava käytännössä toisen omarantaisen lomarakennuspaikan muodostamisen, jolloin

rakennuspaikkoja on kaksi, eikä suunnittelualueelle jää lainkaan rakentamisesta vapaata rantaa.

Suunnittelualueella sijaitsee rantayleiskaavassa suojeltavaksi alueen osaksi osoitettu kalkkikallio. Ranta-asemakaavaluonnoksen kaavaselostuksessa todetaan kalkkikallioalueeseen liittyen: ”Alue on pyritty jättämään ranta-asemakaavassa rakentamisesta vapaaksi alueeksi, ja rakennuspaikan rakennusala on sijoitettu niin, että rakentamisesta olisi mahdollisimman vähän haittaa kohteelle.” Kaavaluonnoksen rakennusala on kuitenkin piirretty hyvin laajaksi ja kaavaluonnoksessa rakentamisen neliömäärä on suuri, mikä ei tue alueen säilymistä luonnonmukaisena.

Suunnittelualueella on 4.12.2021 tehdyn maastokäynnin perusteella kalkkikalliokasvillisuutta yleiskaavaan merkittyä rajausta huomattavasti laajemmalla alalla. Alueella on syytä selvittää tarkemmin, millä kohdin kasvillisuus on säilynyt ja mihin sitä voitaisiin mahdollisesti palauttaa. Siltä pohjalta voidaan suunnitella rakentaminen niin, että arvokas kasvillisuus mahdollisimman hyvin säilyy.

Alueella on myös lampi, jonka säilyminen tulee alueella varmistaa.

ELY-keskus katsoo, että kaavalla on merkitystä luonnonarvojen turvaamisen lisäksi yleisen rantojen suunnittelun periaatteiden noudattamisen kannalta

Kun otetaan huomioon alueen erityiset luonnonolot ja yleiskaavan määräykset rakennuspaikkojen lukumäärästä sekä rakennusten enimmäismäärästä, ei luonnoksen mukainen rakentamisen lisääminen ole mahdollista.

Luonnoksessa ei ole perusteltu yleiskaavasta ja sen keskeisistä periaatteista poikkeamista. Yleiskaavan AO-varauksen kuulumisella osittaan suunnittelualueeseen ei ole perusteluna merkitystä, koska yleiskaavan AO-alueen rakennuspaikkojen enimmäismäärä on jo toteutunut.

Lausunto on laadittu yhteistyössä luonnonsuojeluyksikön kanssa.

yksikönpäällikkö

Risto Rauhala

ylitarkastaja

Emilia Horttanainen

Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

TIEDOKSI

Varsinais-Suomen liitto

Tämä asiakirja VARELY/6478/2021 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument VARELY/6478/2021 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Horttanainen Emilia 10.12.2021 17:10

Ratkaisija Rauhala Risto 10.12.2021 17:11

STRANDETALJPLAN FÖR MÄNTYKALLIO, ANHÄNGIGGÖRANDE OCH BEREDNINGSMATERIALET TILL PÅSEENDE

Tn 19.10.2021 § 116

BEREDNING (planläggningsingenjör Maria Taipale)

Markägaren begär att Kimitoöns kommun ska enligt bifogade handlingar inleda planläggning för fastigheten 322-528-1-97 som ligger i området av ändringen av strandgeneralplanen för Västanfjärd.

Kimitoöns kommun beslutar om planändringen. Planområdet är beläget i Västanfjärd på Kimitoön cirka 23 kilometer söderut från Kimitoöns centrum. Det finns fast vägförbindelse till området.

Planeringsområdet bildas av fastigheten 322-528-1-97 Mäntykallio. Den verkliga strandlinjen är sammanlagt ca 90 meter verklig strandlinje och den omräknade strandlinjen är ca 80 meter. Planområdets areal är sammanlagt ca 1,9 hektar.

I området gäller den 13.3.2006 godkända ändringen av strandgeneralplanen för Västanfjärd, där planeringsområdet har anvisats som ett område för fritidsbostäder (RA), ett område för egna hemshus (AO), ett jord- och skogsbruksområde (MT) och ett vattenområde (V). Ett naturskyddsområde har anvisats inom planeringsområdet, ett s.k. kalkberg (Ett kalkberg, av vilken en stor del har förvandlats till gräsmatta).

I planeringsområdet finns ingen gällande stranddetaljplan.

För planändringen har utarbetats ett program för deltagande och bedömning enligt markanvändnings- och bygglagen 63 §. Programmet är daterat 21.06.2021 och det beskriver målen med stranddetaljplanen samt hur förfarandet för utarbetandet och planeringen framskrider. Programmet för deltagande och bedömning innehåller också basinformation om planområdet.

Syftet med stranddetaljplanen som ska utarbetas är att i enlighet med gällande generalplan anvisa en byggplats för fritidsbostäder (RA) på fastigheten 322-528-1-97 Mäntykallio. Det ska bli möjligt att uppföra två fritidsbostäder och två bastur på byggplatsen. En total bygg rätt på 280 m²-vy eftersträvas. Genomförandet av stranddetaljplanen har inga betydande konsekvenser på riks- eller landskapsnivå.

Det finns inte behov av att göra en stamfastighetsutredning i planeringsområdet. I planeringsområdet gäller ändringen av Västanfjärd strandgeneralplan med rättsverkningar och på basis av den kan man bevilja bygglov för byggande av fritidsbostad utifrån MBL 72 § 1 mom. I den gällande generalplanen har planområdet anvisats med bygg rätt för fritidsbostad (RA) och planområdet ligger delvis också på område för egna hemshus (AO).

I stranddetaljplanen har det anvisats en byggplats för fritidsbostad med egen strand (RA-1), där man får uppföra två fritidsbostäder, två bastubyggnader samt ekonomibygnader som tjänar användningsändamålet. Med stranddetaljplanen bildas kvartersområde för fritidsbostäder I, jord- och skogsbruksområde (M) samt vattenområde (V). Byggplatsen för fritidsbostad har anvisats med bygg rätten 280 m²-vy. Det nästan två hektar stora planområdet inklusive vattenområdet

har i gällande strandgeneralplanen anvisats som område för fritidsbostäder samt område för egnahemshus. I den aktuella stranddetaljplanen anvisas på planområdets fastighet 322-528-197 Mäntykallio en byggplats för fritidsbostäder (RA) i enlighet med den gällande generalplanen. Till den redan bebyggda byggplatsen flyttas tilläggsbyggrätt från fastighetens norra del som i generalplanen anvisats som område för egnahemshus. I generalplanen har området för egnahemshus anvisats med sammanlagt två byggplatser och byggrätten per byggplats är 380 m²-vy. Arealen och längden på strandlinjen på RA-I-byggplatsen som bildas i stranddetaljplanen är klart större än genomsnittet, när den jämförs med andra RA-byggplatser på generalplanens område.

Planområdets areal är ca 1,9 hektar. Kvartersområdet för fritidsbostäder är ca 1,0 hektar, jord- och skogsbruksområdet är ca 0,3 hektar och vattenområdet är ca 0,6 hektar. Planområdets detaljerade dimensionering har presenterats på uppföljningsblanketten för detaljplaner (bilaga I). Kvartersområdet för fritidsbostäder har anvisats byggrätten 280 m²-vy. Jord- och skogsbruksområdet har ingen byggrätt. Därmed har hela planområdet anvisats våningsytan 280 m²-vy.

I planen anvisas en byggplats för fritidsbostäder. Byggplatsen är redan bebyggd. Planen bedöms inte ha betydande konsekvenser för områdets befolkningsstruktur.

Man har inte kännedom om att det i området skulle finnas gammalt byggnadsbestånd som särskilt borde beaktas i planläggningen.

Markägaren har valt Nosto Consulting Oy att utarbeta planändringen.

Kimitoöns kommun kan framlägga anmärkningar och förslag åt markägaren om programmet för deltagande och bedömning för att komplettera det.

Enligt programmet för deltagande och bedömning informerar kommunen om att planens beredningsmaterial finns framlagt på kommunkansliet, kommunens webbplats och i en annons i tidningen.

Innehållet i stranddetaljplanen kan specificeras i samband med behandlingen av planen. Planändringen godkänns av Kimitoöns fullmäktige.

FÖRSLAG (tekniska chefen Ralf Nyholm)

Tekniska nämnden:

1. Konstaterar att utarbetandet av Mäntykallio stranddetaljplan på fastigheten 322-528-1-97 har inletts på området som anges i bilagan.

2. Konstaterar som sitt utlåtande att det är möjligt att anvisa en byggplats för fritidsbostäder (RA) på fastigheten 322-528-1-97 Mäntykallio. Målet är att möjliggöra byggande av två fritidsbostäder samt två bastubyggnader på byggplatsen. En total byggrätt på 280 m²-vy eftersträvas.

3. Beslutar lägga fram beredningsmaterialet för Mäntykallio stranddetaljplan till påseende (MBF 62 §, MBF 30 §) i 30 dygn och kungör anhängiggörandet.

4. Beslutar att kommunen för handläggningen av en stranddetaljplan som markägaren låter utarbeta tar ut en handläggningsavgift på 1200 euro. Dessutom tas ut en avgift på 175 euro/ny byggplats och 100 euro/flytt av RA-byggplats samt ändring av byggrätten. De verkliga kostnaderna som orsakas av kungörelse av planen uppbärs likaså av markägaren (MBL 59 §).

BESLUT

Godkändes.

Bakgrundsmaterial:

- Plankarta
- Planbeskrivning

Distribution:

- Kungörelse
-

MÄNTYKALLION RANTA-ASEMAKAAVA, VIREILLETULO JA VALMISTELUAINEISTO
NÄHTÄVILLE

TI 19.10.2021 § 116

VALMISTELU (kaavoitusinsinööri Maria Taipale)

Maanomistaja pyytää Kemiönsaaren kuntaa käynnistämään kaavoituksen Västanfjärdin rantayleiskaavamuutoksen alueella omistamansa kiinteistön 322-528-1-97 osalta liitteenä olevien asiakirjojen mukaisena.

Kaavamuutoksesta päättää Kemiönsaaren kunta. Kaava-alue sijaitsee Kemiönsaaren Västanfjärdissa noin 23 kilometriä Kemiönsaaren keskustasta etelään. Alueelle on kiinteä tieyhteys.

Suunnittelualue muodostuu kiinteistöstä 322-528-1-97 MÄNTYKALLIO. Alueella on todellista rantaviivaa yhteensä noin 90 metriä ja muunnettua rantaviivaa noin 80 metriä. Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä noin 1,9 hehtaaria.

Suunnittelualueella on voimassa 13.3.2006 hyväksytty Västanfjärdin rantayleiskaavan muutos, jossa suunnittelualue on osoitettu loma-asuntoalueeksi (RA), omakotitalojen alueeksi (AO), maa- ja metsätalousalueeksi (MT) sekä vesialueeksi (W). Suunnittelualueelle on osoitettu luonnonsuojelualue alueen sisällä, ns. kalkkikallio (Ett kalkberg, av vilken en stor del har förvandlats till gräsmatta).

Suunnittelualueella ei ole voimassa ranta-asemakaavaa.

Kaavamuutoksesta on laadittu 21.06.2021 päivätty maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka kuvaa ranta-asemakaavan tavoitteet sekä sen, miten laatis- ja suunnittelumenettely etenee. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sisältää myös perustiedot kaava-alueesta.

Laadittavan ranta-asemakaavan tavoitteena on osoittaa voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti loma-asuntojen rakennuspaikka (RA) kiinteistölle 322-528-1-97 MÄNTYKALLIO. Tavoitteena on mahdollistaa rakennuspaikalle kahden vapaa-ajan asuinrakennuksen sekä kahden saunarakennuksen rakentaminen. Tavoitteellinen kokonaisrakennusoikeus on 280 k-m². Toteutuessaan ranta-asemakaavalla ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä vaikutuksia.

Suunnittelualueelle ei ole tarpeen laatia emätilaselvitystä. Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Västanfjärdin rantayleiskaavan muutos, jonka avulla voidaan myöntää rakennuslupa loma-asunnon rakentamiseen MRL:n 72 §:n I momentin nojalla. Suunnittelualueelle on voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu loma-asunnon rakennusoikeus (RA) ja suunnittelualue sijaitsee osin myös omakotitalojen alueella (AO).

Ranta-asemakaavassa on osoitettu yksi omarantainen lomarakennuspaikka (RA-I), johon saa rakentaa kaksi vapaa-ajan asuinrakennusta, kaksi saunarakennusta sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Ranta-asemakaavalla muodostuu loma-asuntojen kortteli I, maa- ja

metsätalousaluetta (M) sekä vesialuetta (W). Lomarakennuspaikalle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 280 k-m². Kaava-alue, vesialueineen pinta-alaltaan lähes 2 hehtaaria, on voimassa olevassa rantayleiskaavassa osoitettu loma-asuntoalueeksi sekä omakotitalojen alueeksi. Käsillä olevassa ranta-asemakaavassa osoitetaan kaava-alueen kiinteistölle 322-528-I-97 MÄNTYKALLIO voimassa olevan yleiskaavan mukainen lomarakennuspaikka (RA) sekä siirretään jo rakennetulle rakennuspaikalle lisärakennusoikeutta kiinteistön pohjoisosaan yleiskaavassa sijoittuvalta omakotitalojen alueelta. Yleiskaavassa omakotitalojen alueelle on osoitettu yhteensä 2 rakennuspaikkaa ja rakennuspaikkakohtaiseksi rakennusoikeudeksi 380 k-m². Ranta-asemakaavassa muodostuva RA-I -rakennuspaikka on pinta-alaltaan ja rantaviivan pituudeltaan selkeästi keskimääräistä suurempi, kun sitä verrataan muihin yleiskaava-alueen alueen RA-rakennuspaikkoihin.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 1,9 hehtaaria. Loma-asuntojen korttelialuetta noin 1,0 hehtaaria, maa- ja metsätalousaluetta noin 0,3 hehtaaria ja vesialuetta noin 0,6 ha. Kaava-alueen yksityiskohtainen mitoitus on esitetty asemakaavan seurantalomakkeella (liite I). Loma-asuntojen korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta 280 k-m². Maa- ja metsätalousalueella ei ole rakennusoikeutta. Kerrosalaa koko kaava-alueelle on osoitettu siten yhteensä 280 km².

Kaavassa osoitetaan yksi loma-asuntojen rakennuspaikka, joka on jo rakennettu. Kaavalla ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta alueen väestörakenteeseen.

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

Maanomistaja on valinnut kaavamutoksen valmistelijaksi Nosto Consulting Oy:n.

Kemiönsaaren kunta voi esittää maanomistajalle osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevat huomautuksensa ja ehdotuksensa suunnitelman täydentämiseksi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan kunta tiedottaa kaavan valmisteluaineiston nähtävillä pidosta kunnan ilmoitustaululla ja nettisivuilla sekä ilmoituksella lehdessä.

Ranta-asemakaavan sisältö voi täsmentyä kaavan käsittelyn yhteydessä. Kaavamutoksen hyväksyy Kemiönsaaren kunnanvaltuusto.

EHDOTUS (tekninen johtaja Ralf Nyholm)

Tekninen lautakunta:

1. toteaa Mäntykallion ranta-asemakaavan laadinnan käynnistyneeksi tilalla 322-528-I-97 liitteen mukaisella alueella.

2. toteaa lausuntonaan, että loma-asuntojen rakennuspaikan (RA) osoittaminen kiinteistölle 322-528-I-97 MÄNTYKALLIO, jossa tavoitteena on mahdollistaa rakennuspaikalle kahden vapaa-ajan asuinrakennuksen sekä kahden saunarakennuksen rakentaminen, on mahdollinen. Tavoitteellinen kokonaisrakennusoikeus on 280 k-m².

3. päättää asettaa Mäntykallion ranta-asemakaavan valmisteluaineiston nähtävillä (MRA 62 §, MRA 30 §) 30 vrk ajaksi ja kuuluttaa vireilletulon.

4. päättää, että maanomistajan laadituttaman ranta-asemakaavan käsittelystä kunta perii maanomistajalta kunnanhallituksen päättämän käsittelymaksun 1200 euroa. Lisäksi peritään 175 euroa/uusi rakennuspaikka ja 100 euroa / RA-rakennuspaikan siirto sekä rakennusoikeuden muuttamisesta. Kunnalle kaavan kuuluttamisesta syntyvät todelliset kustannukset peritään samoin maanomistajalta (MRL 59 §).

PÄÄTÖS

Hyväksyttiin.

Taustamateriaali:

- Kaavaselostus
- Kaavakartta

Jakelu:

- Kuulutus
-

Organ
Bygg- och miljötillsynsnämnden

8/2021

Sammanträdesdatum
29.11.2021

Blad
1

Sammanträdestid Måndag 29.11.2021 kl. 16.05-17.30

Sammanträdesplats Kolabacksvägen 4, Dalsbruk

Beslutande	Patrik Sjöblom Kim Viljanen Roger Hakalax Mikael Lindblom Milla Rasila Pilvi Rehn	ordförande vice ordförande ledamot ” ” ”
Frånvarande	Ingrid Hagman Jonna Moberg Niklas Salminen	ledamot ” ”
Övriga närvarande	Kalevi Kallonen Dan Renfors Camilla Puranen Samuel Engblom, kl. 16.26-17.30, § 81-90	sekreterare kommunstyrelsens representant tillsynschef miljöinspektör ungdomsparlamentets representant

Ärenden

§ 77–90

Underskrift

Ordförande

Sekreterare

Patrik Sjöblom

Dan Renfors

Justering

Elektroniskt i Dalsbruk

Milla Rasila

Pilvi Rehn

Protokollet framlagt
till påseende

7.12.2021 på webbsidan
kimitoon.tweb.fi

Utdragets riktighet bestyrker

Dan Renfors

81 § UTLÅTANDE STRANDDETALJPLAN FÖR MÄNTYKALLIO, PLANUTKAST

Bmn 29.11.2021 § 81

BEREDNING (miljöinspektör Camilla Puranen och tillsynschef Dan Renfors)

Tekniska nämnden i Kimitoöns kommun begär bygg- och miljötillsynsämndens utlåtande över planutkastet till Mäntykallio stranddetaljplan. Planeringsområdet bildas av fastigheten 322-528-1-97 Mäntykallio. Planområdets areal är sammanlagt ca 1,9 hektar och strandlinjen är ca 80 meter.

Arealen och längden på strandlinjen på (RA-1) byggplatsen som bildas i stranddetaljplanen är klart större än genomsnittet, när den jämförs med andra RA-byggplatser på strandgeneralplanområdet. I stranddetaljplanen har anvisats en byggplats för fritidsbostad med egen strand, där man får uppföra två fritidsbostäder, två bastubyggnader samt ekonomibygnader som tjänar användningsändamålet. Med stranddetaljplanen bildas kvartersområde för fritidsbostäder I, jord- och skogsbruksområde (M) samt vattenområde (V). Byggplatsen för fritidsbostad har anvisats med byggrätt 280 m²-vy.

Planområdet har i gällande strandgeneralplanen anvisats som område för fritidsbostäder, byggrätt 200 m²-vy samt område för egnahemshus. I den aktuella stranddetaljplanen flyttas tilläggsbyggrätt från fastighetens norra del som i strandgeneralplanen anvisats som område för egnahemshus. I strandgeneralplanen har området för egnahemshus anvisats med sammanlagt två byggplatser och byggrätten per byggplats är 380 m²-vy.

Miljötillsynen

I strandgeneralplanen för Västanfjärd finns ett naturskyddsområde (s17) på planeringsområdet. Det är frågan om ett kalkberg. Tanken med den nya planen har varit, att man inte skulle bygga någonting på kalkberget eller alldeles intill kalkberget. Det bästa sättet att förverkliga detta är, att även i Mäntykallio stranddetaljplan skydda kalkbergsområdet. Detta skulle inte förhindra, att man kunde bygga de byggnader man tänkt och att de kan förverkligas genom en ny stranddetaljplan. Enligt miljötillsynen skall naturskyddsområdet, som finns i strandgeneralplanen för Västanfjärd, även finns med i den nya stranddetaljplanen för Mäntykallio.

I planbeteckningar och -bestämmelser står det: "Avloppsvattnet från fastigheterna ska hanteras på ett av miljömyndigheterna godkänt sätt." Denna mening skall ersättas med meningen "Avloppsvattnet från fastigheterna ska hanteras på ett av miljöskyddsmyndigheterna godkänt sätt."

Byggnadstillsynen

Enligt planutkastet berör stranddetaljplanen endast fastighet 322-528-1-97 Mäntykallio. Byggnadstillsynen anser att det inte finns byggrätt på fastighetens norra del, som i strandgeneralplanen anvisats som område för egnahemshus och därmed är det inte möjligt att flytta tilläggsbyggrätt från detta område. Till övriga delar finns det inget annat att anmärka över planutkastet ur byggnadstillsynens synpunkt.

FÖRSLAG (tillsynschef Dan Renfors)

Bygg- och miljötillsynsnämndens utlåtande;

I strandgeneralplanen för Västanfjärd finns ett naturskyddsområde (s17) på planeringsområdet. Det är frågan om ett kalkberg. Tanken med den nya planen har varit, att man inte skulle bygga någonting på kalkberget eller alldeles intill kalkberget. Det bästa sättet att förverkliga detta är, att även i Mäntykallio stranddetaljplan skydda kalkbergsområdet. Detta skulle inte förhindra, att man kunde bygga de byggnader man tänkt och att de kan förverkligas genom en ny stranddetaljplan. Enligt nämnden skall naturskyddsområdet, som finns i strandgeneralplanen för Västanfjärd, även finns med i den nya stranddetaljplanen för Mäntykallio.

I planbeteckningar och -bestämmelser står det: "Avloppsvattnet från fastigheterna ska hanteras på ett av miljömyndigheterna godkänt sätt." Denna mening skall ersättas med meningen "Avloppsvattnet från fastigheterna ska hanteras på ett av miljöskyddsmyndigheterna godkänt sätt."

Enligt planutkastet berör stranddetaljplanen endast fastighet 322-528-1-97 Mäntykallio. Nämnden anser att det inte finns byggrätt på fastighetens norra del, som i strandgeneralplanen använts som område för egnahemshus och därmed är det inte möjligt att flytta tilläggsbyggrätt från detta område.

BESLUT

Godkändes.

Bakgrundsmaterial:

- Planutkast

Distribution:

- Tekniska nämnden

ANVISNING FÖR BEGÄRAN OM OMRÖVNING OCH BESVÄRSANVISNING**BESVÄRSFÖRBUD och vad förbudet grundar sig på**

Eftersom nedan nämnda beslut endast gäller beredning eller verkställighet, kan enligt 136 § kommunallagen begäran om omprövning inte framställas eller kommunalbesvär anföras över beslutet. Paragrafer: **77-86**

Besvär kan inte anföras över nedan nämnda beslut, eftersom en skriftlig begäran om omprövning enligt 134 § kommunallagen kan framställas över beslutet. Paragrafer:

Enligt 5 § förvaltningsprocesslag / annan lagstiftning kan besvär inte anföras över nedan nämnda beslut.
Paragrafer och grunder för besvärsförbudet:

ANVISNING FÖR BEGÄRAN OM OMRÖVNING

Den som är missnöjd med nedan nämnda beslut kan framställa en skriftlig begäran om omprövning hos:
Bygg- och miljötillsynsnämnden
Vretavägen 19, 25700 Kimito

Paragrafer:

Begäran om omprövning ska anföras inom 14 dagar från delfäendet av beslutet. En kommunmedlem anses ha fått del av ett beslut sju dagar efter det att protokollet fanns tillgängligt i det allmänna datanätet. En part anses, om inte något annat påvisas, ha fått del av beslutet sju dagar efter att ett brev där- om blivit avsänt eller vid den tidpunkt som framgår av mottagningsbeviset eller som har antecknats i ett särskilt intyg om delfäende av beslutet. En kommunmedlem och övriga anses ha fått del av ett beslut om godkännande av en plan eller av byggnadsordningen sju dagar efter det att protokollet fanns tillgängligt i det allmänna datanätet. Av begäran om omprövning ska framgå omprövningen och vad den grundar sig på. Omprövningen ska undertecknas av den som framställer den.

BESVÄR

I nedan nämnda beslut kan ändring sökas skriftligt genom besvär. Ändring i ett beslut med anledning av en begäran om omprövning kan sökas genom kommunalbesvär endast av den som framställt begäran om omprövningen. Om beslutet har ändrats med anledning av begäran om omprövningen, kan ändring i beslutet sökas genom kommunalbesvär också av den som är part eller av en kommunmedlem. Besvärstid 30 dagar.
Besvärsmyndighet, adress och postadress

Besöksadress Åbo förvaltningsdomstol
Lasarettsgatan 2-4, 20100 Åbo
Postadress PB 32, 20101 Åbo

Besvär kan anföras även via förvaltnings- och specialdomstolarnas e-tjänst på adressen <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet#/sv>

Kommunalbesvär, paragrafer:

Besvärstid 30 dagar

Förvaltningsbesvär, paragrafer: **87-90**

Besvärstid 30 dagar

Annan besvärsmyndighet, paragrafer:

Besvärstid

Vasa förvaltningsdomstol
PB 204, 65101 Vasa

Besvärstiden börjar från delfäendet av beslutet eller ifall beslutet getts efter anslag från den dag beslutet gavs. En kommunmedlem anses ha fått del av beslutet när protokollet har lagts fram offentligt. En part anses, om inte något annat påvisas, ha fått del av beslutet sju dagar efter att ett brev därom blivit avsänt eller vid den tidpunkt som framgår av mottagningsbeviset eller som har antecknats i ett särskilt intyg om delfäende av beslutet.
Hos den som inleder ett ärende som gäller ändringsökande tas det ut en rättegångsavgift i enlighet med lagen om domstolsavgifter (1455/2015).

BESVÄRSSKRIFT

I besvärsskriften ska uppges

- ändringsökandens namn, yrke, boningsort och postadress
- vilket beslut som överklagas
- till vilka delar beslutet överklagas och vilka ändringar som yrkas i beslutet
- motiveringar till att beslutet bör ändras
- vad besvärsrätten grundar sig på om det överklagade beslutet inte avser ändringsökanden själv.

Till besvärerna ska fogas:

- det överklagade beslutet med besvärsanvisning,
- utredning om när ändringsökanden har fått del av beslutet
- de handlingar som ändringsökanden åberopar som stöd för sina yrkanden

Besvärsskriften ska undertecknas av ändringsökanden själv eller av den som författat skriften. Om endast den som författat besvärsskriften undertecknar den, ska också hans yrke, boningsort och postadress anges. Till besvärsskriften ska fogas det beslut som överklagas i original eller som officiellt be- styrkt kopia, och intyg om den dag från vilken besvärstiden ska räknas.

INLÄMNANDE AV BESVÄRSHANDLINGARNA TILL BESVÄRSMYNDIGHET

Besvärshandlingarna ska lämnas till besvärsmyndigheten före besvärstidens utgång. Besvärshandlingarna kan även sändas med post eller genom bud, men i så fall på avsändarens eget ansvar. Handlingarna ska lämnas till posten i så god tid att de kommer fram under besvärstidens sista dag innan ämbetsver- ket stängs.

Protokollet har lagts fram offentligt 7.12.2021.

Beslut § delgivits sakägaren med post den ____ / ____ 2021.

Lämnats till sakägaren den ____ / ____ 2021.

Beslut § givet ____ / ____ 2021.

Utdragets riktighet bestyrker

Fogas till protokollet/utdraget

Toimielin
Rakennus- ja ympäristövalvontalautakunta

8/2021

Kokouspäivä
29.11.2021

Sivu
1

Kokousaika Maanantai 29.11.2021 klo 16.05–17.30

Kokouspaikka Kolopakantie 4, Taalintehtas

Päätäjät	Patrik Sjöblom Kim Viljanen Roger Hakalax Mikael Lindblom Milla Rasila Pilvi Rehn	puheenjohtaja varapuheenjohtaja jäsen ” ” ”
Poissa	Ingrid Hagman Jonna Moberg Niklas Salminen	jäsen ” ”
Muut	Kalevi Kallonen Dan Renfors Camilla Puranen Samuel Engblom, klo 16.26-17.30, § 81-90	sihteeri kunnanhallituksen edustaja valvontapäällikkö ympäristötarkastaja nuorisoparlamentin edustaja

Asiat § 77–90

Allekirjoitus Puheenjohtaja Sihteeri

Patrik Sjöblom Dan Renfors

Tarkastus Sähköisesti Taalintehtaalla

Pöytäkirja yleisesti nähtävänä Milla Rasila Pilvi Rehn
Otteen oikeaksi todistaa

7.12.2021 alkaen osoitteessa
kemionsaari.tweb.fi

Dan Renfors

81 § LAUSUNTO MÄNTYKALLION RANTA-ASEMAKAAVA, KAAVALUONNOS

Ryl 29.11.2021 § 81

VALMISTELU (ympäristötarkastaja Camilla Puranen ja valvontapäällikkö Dan Renfors)

Kemiönsaaren kunnan tekninen lautakunta pyytää rakennus- ja ympäristövalvontalautakunnan lausuntoa Mäntykallion ranta-asemakaavan kaavaluonnoksesta. Suunnittelualue muodostuu kiinteistöstä 322-528-1-97 Mäntykallio. Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä noin 1,9 hehtaaria ja rantaviivaa noin 80 metriä.

Ranta-asemakaavassa muodostuva (RA-1) rakennuspaikka on pinta-alaltaan ja rantaviivan pituudeltaan selkeästi keskimääräistä suurempi, kun sitä verrataan muihin rantayleiskaava-alueen RA-rakennuspaikkoihin. Ranta-asemakaavassa on osoitettu yksi omarantainen lomarakennuspaikka, johon saa rakentaa kaksi vapaa-ajan asuinrakennusta, kaksi saunarakennusta sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talusrakennuksia. Ranta-asemakaavalla muodostuu loma-asuntojen kortteli I, maa- ja metsätalousaluetta (M) sekä vesialuetta (W). Lomarakennuspaikalle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 280 k-m².

Kaava-alue on voimassa olevassa rantayleiskaavassa osoitettu loma-asuntoalueeksi, rakennusoikeutta 200 k-m² sekä omakotitalojen alueeksi. Käsillä olevassa ranta-asemakaavassa siirretään jo rakennetulle rakennuspaikalle lisärakennusoikeutta kiinteistön pohjoisosaan yleiskaavassa sijoittuvalta omakotitalojen alueelta. Rantayleiskaavassa omakotitalojen alueelle on osoitettu yhteensä kaksi rakennuspaikkaa ja rakennuspaikkakohtaiseksi rakennusoikeudeksi 380 k-m².

Ympäristövalvonta

Västanfjärdin rantayleiskaavassa on luonnonsuojelualue (s17) suunnittelualueella. Kyseessä on kalkkikallio. Uuden kaavan ajatuksena on ollut, että kalkkikalliolle tai kalkkikallion läheisyyteen ei rakenneta mitään. Paras tapa toteuttaa tämä jatkossakin on, että myös Mäntykallion ranta-asemakaavassa suojellaan kalkkikallio. Tämä ei estäisi sitä, että voitaisiin rakentaa ne rakennukset jotka on ajateltu ja että ne voidaan toteuttaa uudella ranta-asemakaavalla. Ympäristövalvonnan mielestä luonnonsuojelualue, joka on Västanfjärdin rantayleiskaavassa, pitää myös olla mukana uudessa Mäntykallion ranta-asemakaavassa.

Kohdassa kaavamerkinnot ja -määräykset lukee: ”Kiinteistöjen jätevesikäsittely on hoidettava ympäristöviranomaisten hyväksymällä tavalla.” Tämä lause on korvattava lauseella ”Kiinteistöjen jätevesikäsittely on hoidettava ympäristönsuojeluviranomaisten hyväksymällä tavalla.”

Rakennusvalvonta

Kaavaluonnoksen mukaan ranta-asemakaava käsittää ainoastaan kiinteistön 322-528-1-97 Mäntykallio. Rakennusvalvonta katsoo että kiinteistön pohjoisosassa, joka rantayleiskaavassa on osoitettu omakotitalojen alueeksi, ei ole rakennusoikeutta, eikä tältä alueelta näin ollen ole mahdollista siirtää lisärakennusoikeutta. Muilta osin ei rakennusvalvonnan näkökannalta ole huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

EHDOTUS (valvontapäällikkö Dan Renfors)

Rakennus- ja ympäristövalvontalautakunnan lausunto;

Västanfjärdin rantayleiskaavassa on luonnonsuojelualue (s17) suunnittelualueella. Kyseessä on kalkkikallio. Uuden kaavan ajatuksena on ollut, että kalkkikalliolle tai kalkkikallion läheisyyteen ei rakenneta mitään. Paras tapa toteuttaa tämä jatkossakin on, että myös Mäntykallion ranta-
asemakaavassa suojellaan kalkkikallio. Tämä ei estäisi sitä, että voitaisiin rakentaa ne rakennukset jotka on ajateltu ja että ne voidaan toteuttaa uudella ranta-asemakaavalla. Lautakunta katsoo, että luonnonsuojelualue, joka on Västanfjärdin rantayleiskaavassa, pitää myös olla mukana uudessa Mäntykallion ranta-asemakaavassa.

Kohdassa kaavamerkinät ja -määräykset lukee: ”Kiinteistöjen jätevesikäsittely on hoidettava ympäristöviranomaisten hyväksymällä tavalla.” Tämä lause on korvattava lauseella ”Kiinteistöjen jätevesikäsittely on hoidettava ympäristönsuojeluviranomaisten hyväksymällä tavalla.”

Kaavaluonnoksen mukaan ranta-asemakaava käsittää ainoastaan kiinteistön 322-528-1-97 Mäntykallio. Lautakunta katsoo että kiinteistön pohjoisosassa, joka rantayleiskaavassa on osoitettu omakotitalojen alueeksi, ei ole rakennusoikeutta, eikä tältä alueelta näin ollen ole mahdollista siirtää lisärakennusoikeutta.

PÄÄTÖS

Hyväksyttiin.

Taustamateriaali:
- Kaavaluonnos

Jakelu:
- Tekninen lautakunta

OIKAISUVAATIMUSOHJEET JA VALITUSOSOITUS**MUUTOKSENHAKUKIELLOT ja kieltojen perusteet**

Seuraavista päätöksistä ei saa tehdä kuntalain 136 §:n mukaan oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta, koska päätös koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa. Pykälät: **77-86**

Koska päätöksestä voidaan tehdä kuntalain 134 §:n mukaan kirjallinen oikaisuvaatimus, seuraaviin päätöksiin ei saa hakea muutosta valittamalla:
Pykälät:

Hallintolainkäyttölain 5 §:n / muun lainsäädännön mukaan seuraaviin päätöksiin ei saa hakea muutosta valittamalla.
Pykälät ja valituskieltojen perusteet:

OIKAISUVAATIMUSOHJEET

Seuraaviin päätöksiin tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen:

Rakennus- ja ympäristövalvontalautakunta
Vretantie 19, 25700 Kemiö

Pykälät:

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on asetettu nähtäväksi yleisessä tietoverkossa. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytettä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana. Kaavan tai rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevasta päätöksestä kunnan jäsenen ja muiden katsotaan saaneen tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa. Oikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimus perusteineen ja se on tekijän allekirjoitettava.

VALITUSOSOITUS

Seuraaviin päätöksiin voidaan hakea muutosta kirjallisella valituksella. Oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun päätökseen saa hakea muutosta kunnallisvalituksin vain se, joka on tehnyt oikaisuvaatimuksen. Mikäli päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muuttunut, saa päätökseen hakea muutosta kunnallisvalituksin myös asianosainen sekä kunnan jäsen. Valitusaika on 30 päivää.
Valitusviranomainen, osoite ja postiosoite

Turun hallinto-oikeus
Sairashuoneenkatu 2–4, 20100 Turku
PL 32, 20101 Turku

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Kunnallisvalitus, pykälät:
Hallintovalitus, pykälät: **87-90**

Valitusaika 30 päivää
Valitusaika 30 päivää

Muu valitusviranomainen, pykälät
Vaasan hallinto-oikeus
PL 304, 65101 Vaasa

Valitusaika

Valitusaika alkaa päätöksen tiedoksisaannista tai päätöksen antopäivästä, mikäli päätös annetaan julkipanon jälkeen. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun pöytäkirja on asetettu nähtäväksi yleisessä tietoverkossa. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytettä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään.

VALITUSKIRJA

Valituskirjassa on ilmoitettava:

- valittajan nimi, ammatti, asuin- ja postiosoite
- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä osin päätöksestä valitetaan ja muutos, joka siihen vaaditaan tehtäväksi
- muutoksen perusteet
- mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan

Vallituskirjaan on liitettävä:

- valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen
- selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi

Valituskirja on valittajan tai valituskirjan muun laatijan omakätisesti allekirjoitettava. Jos ainoastaan laatija on allekirjoittanut valituskirjan, siinä on mainittava myös laatijan ammatti, asuin- ja postiosoite. Valituskirjaan on liitettävä päätös, josta valitetaan, alkuperäisenä tai viran puolesta oikeaksi todistettuna jäljennöksenä sekä todistus siitä päivästä, josta valitusaika on luettava.

VALITUSASIAKIRJOJEN TOIMITTAMINEN VALITUSVIRANOMAISELLE

Valitusasiakirjat on toimitettava valitusviranomaiselle ennen valitusajan päättymistä. Omalla vastuulla valitusasiakirjat voi lähettää postitse tai lähettämällä valitusmaksulla. Postiin valitusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille valitusajan viimeisen päivän kuluessa ennen virastotalon sulkemista.

Pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi 7.12.2021.

Päätöksestä § on annettu asianosaisille tieto postitse ____ / ____ 2021.

Toimitettu asianosaisille ____ / ____ 2021.

Päätöksen § antopäivä ____ / ____ 2021.

Liitetään pöytäkirjaan/otteeseen

Otteen oikeaksi todistaa

HS/hm

19.11.2021

Arvoisa vastaanottaja

Seuraavat lausuntopyynnöt eivät anna aiheita Varsinais-Suomen liiton lausunnon antamiseen, koska liitolla ei ole niistä huomautettavaa eivätkä ne ole ristiriidassa Varsinais-Suomen maakuntakaavoituksen tai muun suunnittelun kanssa:

1. Auran kunta: Auran asemanseudun taajaman, valtatie 9 liikennealueen ja Aurajokilaakson osayleiskaavaehdotuksen tarkennukset (M139/21.10.2021)
2. Enersense: Haara-Loimaan 110 kV voimajohtohanke (M132/8.10.221)
3. Kustavin kunta: Kustavin Lanskerin ranta-asemakaavanmuutosluonnos (M116/7.9.2021)
4. Kustavin kunta: Kustavin Pukkilanluodon ja Haaronluodon ranta-asemakaavanmuutosluonnos (M123/23.9.2021)
5. Liikenne- ja viestintäministeriö: Luonnos laiksi laajakaistarakentamisen tuesta annetun lain muuttamisesta (M121/15.9.2021)
6. Loimaan kaupunki: Teollisuusraiteen läntisen osan ja sen lähiympäristön asemakaavamuutos (M113/23.8.2021)
7. Paraisten kaupunki: Norrbyrannan Rantamäen asemakaava (M120/10.9.2021)
8. Paraisten kaupunki: Paraisten keskustan yleiskaava (M135/14.10.2021)
9. Paraisten kaupunki: Paraisten Valoniemen kaupunginosan luoteisosan asemakaava (M144/29.10.2021)
10. Pöytyän kunta: Pöytyän Kirrinkiven ranta-asemakaavaluonnos (M142/28.10.2021)
11. Salon kaupunki: Saint-Gobain Finland Oy:n maa-aineslupahakemuksesta Kiikalan Saaren tilalla Hiekka-alue (M118/8.9.2021)
12. Someron kaupunki: Someron Matinmäki II:n maa-aineslupa (M116/6.9.2021)
13. Taivassalon kunta: Taivassalon Vähä-Kahiluodon ranta-asemakaavanmuutos 2 (M151/10.11.2021)
14. TLT Building Oy: Carunan 110kV voimajohtohanke Seikunmaa-Niinijoensuu ja Seikunmaa-Punkalaidun (M149/4.11.2021)
15. TLT Building Oy: Carunan 110kV voimajohdon Helisnummi - Salo A saneeraus (M150/9.11.2021)
16. Turun kaupunki: Turun kaupunkiseudun asunto- ja maapoliittinen ohjelma 2022-2025
17. Turun kaupunki: Turun Ratapihan asemakaavanmuutos (M134/14.10.2021)
18. Vaasan hallinto-oikeus: Vastinepyyntö Kosken TI kunnan maa-aineslupapäätöksestä tehtyyn valitukseen (M124/27.9.2021)

Seuraavat lausuntopyynnöt eivät anna aiheita Varsinais-Suomen liiton lausunnon antamiseen, mutta maakuntakaavatilanne vaatii päivittämistä:

1. Kemiönsaaren kunta: Kemiönsaaren Mäntykallion ranta-asetakaavaluonnos (M143/28.10.2021)
2. Loimaan kaupunki: Loimaan Hämeentien varren asemakaavaluonnos (M147/3.11.2021)
3. Ruskon kunta: Ruskon Niittylän alueen asemakaava (M136/14.10.2021)
4. Salon kaupunki: Salon Tervajärven-Pitkäjärven ranta-asetakaavamuutosluonnos (M129/4.10.2021)
5. Salon kaupunki: Salon Paavolan ranta-asetakaavamuutosluonnos (M130/4.10.2021)
6. Someron kaupunki: Someron Hiidenlinnan ranta-asetakaava (M133/11.10.2021)
7. Uudenkaupungin kaupunki: Uudenkaupungin Heikkalanpään rantakaavan muutosluonnos (M141/25.10.2021)

Varsinais-Suomen liitto



Heikki Saarento
suunnittelujohtaja

Jakelu: Kirjaamot

Tiedoksi: Varsinais-Suomen ELY-keskus, ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue