

KIMITOÖNS KOMMUN

KEMIÖNSAAREN KUNTA

STRANDETALJPLAN FÖR KIELONIEMI

KIELONIEMEN RANTA-ASEMAKAAVA

KAAVASELOSTUS

Versio 1.2



~~3.8.2023~~ ~~13.2.2024~~ 7.5.2024

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	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	11
Yleiskaava	11
Ranta-asemakaava.....	13
Rakennusjärjestys	13
Emätilaselvitys.....	13
Luontoselvitys	14
Vanha rakennuskanta	14
Kaavan pohjakartta	14
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	18
4. Ranta-asemakaavan kuvaus.....	19
4.1. Kaavan rakenne	19
Mitoitus.....	19
Palvelut	19
4.2. Aluevaraukset	19
Korttelialueet	20
Maa- ja metsätalousalueet	20
Liikennealueet	21
4.3. Ranta-asemakaavan suhde oikeusvaikutteiseen yleiskaavaan	21
4.4. Ranta-asemakaavan vaikutukset	21
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	21
Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	22
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, kaavamerkinnot ja -määräykset	
4) Luontoselvitys	
5) Lausunnot kaavaluonnoksesta	
6) Vastine lausuntoihin kaavaluonnoksesta	
7) Lausunnot kaavaehdotuksesta	
8) Vastine lausuntoihin kaavaehdotuksesta	

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	22.9.2022	Käsitelty Kemiönsaaren teknisessä lautakunnassa 22.11.2022 § 101
1.0	Kaavaehdotus	3.8.2023	Käsitelty Kemiönsaaren teknisessä lautakunnassa 17.10.2023 § 105
1.1	Kaava hyväksymiskäsittelyyn	13.2.2024	
1.2	Kaava hyväksymiskäsittelyyn	7.5.2024	Hyväksytty Kemiönsaaren kunnanvaltuustossa __.__.2024 §__

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

KEMIÖNSAAREN KUNTA KIELONIEMEN RANTA-ASEMAKAAVA

Ranta-asemakaava koskee:

Kiinteistöjä 322-473-1-82 LEHTISAARI ja 322-473-1-11 Kieloniemi.

Ranta-asemakaavalla muodostuu:

Loma-asuntojen korttelialueet 1-3, venevalkama, maatalousalue, maa- ja metsätalousaluetta sekä maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.

Suunnitteluorganisaatio

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

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu	28.11.2022
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä	1.12.2022 – 30.12.2022
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	2.11. – 1.12.2023
Kunnanvaltuusto on hyväksynyt kaavan	__.__.2024

1.2. Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Kemiönsaaren Kielonmäessä noin 15 kilometriä Kemiönsaaren keskustasta länteen. Alueelle on kiinteä tieyhteys.

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

1.3. Kaavan tarkoitus

Laadittavan ranta-asemakaavan tavoitteena on osoittaa suunnittelualueelle yleiskaavasta poiketen useampia loma-asunnon rakennuspaikkoja siten, että yleiskaavassa annettua kokonaisrakennus-oikeutta ei ylitetä ja rakennusten määrä jää alle yleiskaavan mahdollistaman enimmäismäärän.

Toteutuessaan kaavalla ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä vaikutuksia.

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue muodostuu osasta kiinteistöjä 322-473-1-82 LEHTI-SAARI ja 322-473-1-11 Kieloniemi.

Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä noin 11,5 hehtaaria. Todellista rantaviivaa kaava-alueella on yhteensä noin 760 metriä ja muunnettua rantaviivaa noin 700 metriä.

Luonnonympäristö

Suunnittelualaue on pääosin loivarinteistä saariston metsämaata sekä peltomaata. Suunnittelualan eteläosissa sijaitsee jääkauden jälkeen mannerjäätikön perääntymisen yhteydessä syntyneitä rantakerrostumia. Maaperä suunnittelualaueella on pääasiassa soraa ja hiekkaa ja peltoalueilla savea. Alueen koillisosissa maaperä on osin myös kalliomaata sekä moreenia. (Lähde: gtkdata.gtk.fi/maankamara.)

Kaava-alueelta on laadittu luontoselvitys kevään ja kesän 2022 aikana. Luontoselvityksessä alueelta ei havaittu maankäytössä huomioitavia arvokkaita luontotyyppikohteita. Luontoselvityksen suosituksia on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa *Luontoselvitys*. Luontoselvitys on kaavaselostuksen liitteenä 4.

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





Suunnittelualueen maastoa.



Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella sijaitsee kolme vapaa-ajan asuinrakennusta, saunarakennus sekä venevaja. Itäpuolella suunnittelualueetta sijaitsee myös huonokuntoinen talousrakennus.

Suunnittelualueen lähiympäristössä sijaitsee loma-asutusta.

Suunnittelualueen yksi rakennus on inventoitu osana Kemiönsaaren kulttuuriympäristöprojektia. Kohde on osoitettu maisemalliseen arvoluokkaan. Kohteella ei ole mainittu olevan muita kulttuurihistoriallisia arvoja. Kohde on nykypäivänä erittäin huonokuntoinen ja käytöstä poistunut.

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa muita rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.



Vapaa-ajan asuinrakennuksia.



Saunarakennus ja vapaa-ajan rakennus.





Venevaja ja huonokuntoinen talusrakennus. Rakennus on vuonna 2013 osana Kemiönsaaren kulttuuriympäristöprojektia osoitettu kulttuurihistorialliseen arvoluokkaan maisemallinen. Nykypäivänä rakennus on kuitenkin huonokuntoinen ja käytöstä poistunut.

Tekninen huolto

Suunnittelualue on sähköverkon piirissä. Vesihuolto järjestetään kiinteistökohtaisesti.

Liikenne

Kaava-alueelle kuljetaan Nordvikintieltä.

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:

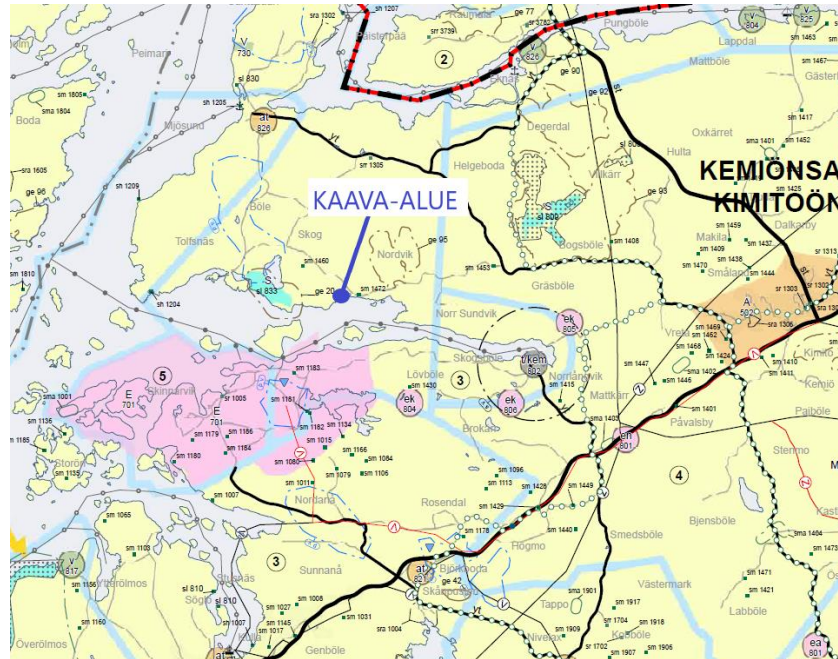
Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- 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- / VIRKISTYSALUE

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

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajenukseksi 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 1, eli 7-10 lay/km ja 40 % vapaata rantaa.

①

7-10 lay/km, vapaata rantaa 40 %
7-10 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.

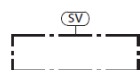
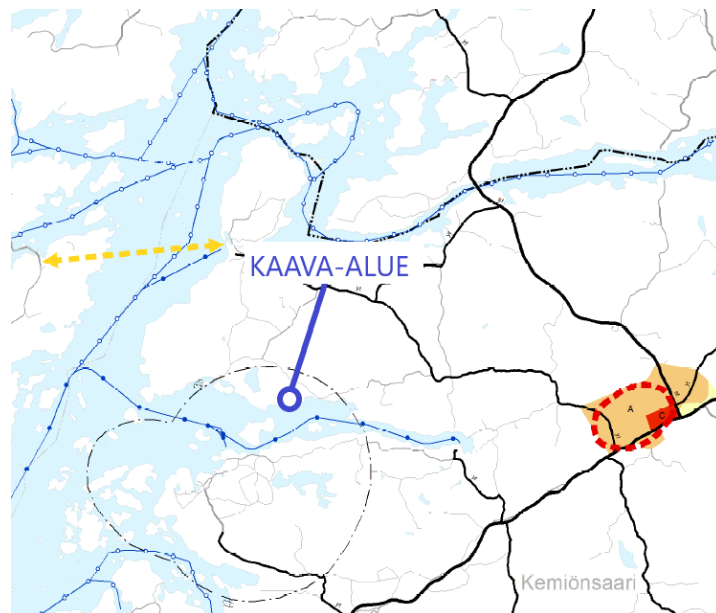
SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

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-alue kuuluu vaihemaakuntakaavassa suoja- tai konsultointivyöhykkeeseen (sv).

Kaava-alueen suurpiirteinen sijainti vaihemaakuntakaavassa:

**SUOJA- TAI KONSULTOINTIVYÖHYKE**

Puolustusvoimien käytössä olevalle alueelle on määritelty suojaetäisyysalue. Vaarallisia kemikaaleja valmistaville tai varastoiville laitoksille on määritelty Seveso III-direktiivin (2012/18/EU) perustuva vuoden 2016 tilanteen mukainen konsultointivyöhyke.

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

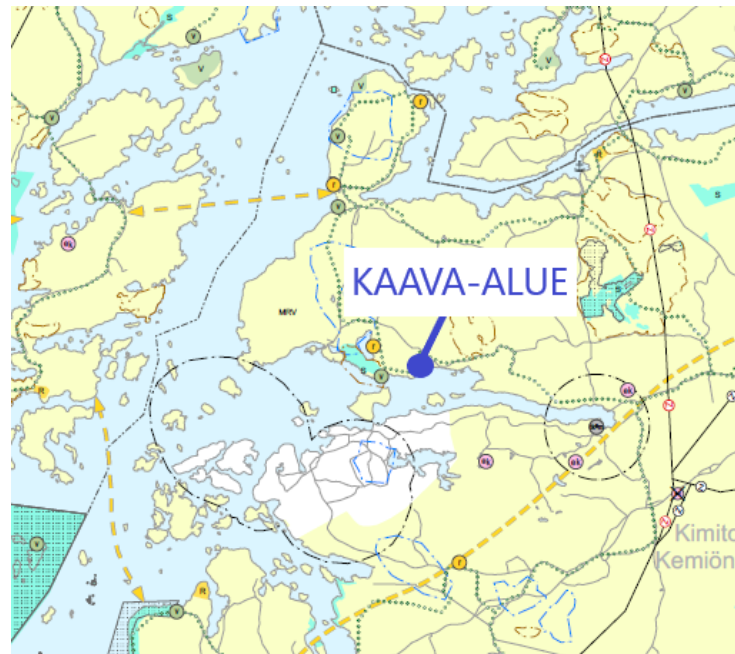
Vyöhykkeelle sijoitettavien uusien toimintojen suunnittelu- ja rakennushankkeista on järjestettävä asiantuntijalausuntomenettely.

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 virkistystarpeita (MRV). Voimassa oleva vaihemaakuntakaava kumoaa 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.

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

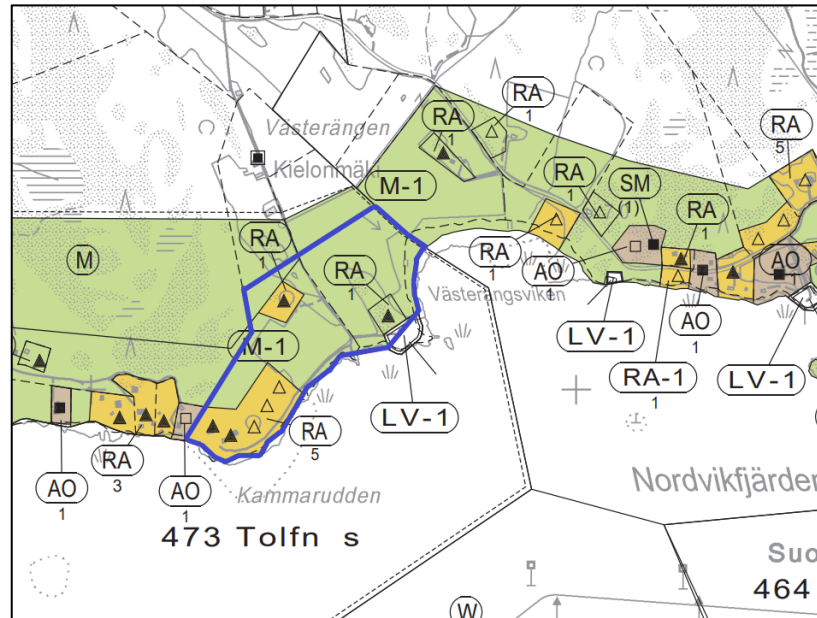
Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti haittaamatta loma-asutusta, matkailua ja virkistyskäyttöä palvelevia toimintoja, sekä maisema- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta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

Yleiskaava

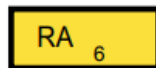
Suunnittelualueella on voimassa kunnanvaltuuston 14.6.2005 hyväksymä Kemiön rantayleiskaava. Alue on rantayleiskaavassa osoitettu loma-asuntoalueeksi sekä maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi. Suunnittelualueelle on yleiskaavassa osoitettu yhteensä

seitsemän vapaa-ajan asunnon rakennuspaikkaa. Kunkin rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 240 k-m². Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa kuusi rakennusta. Yleiskaavassa alueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 1 680 k-m².

Kaava-alueen suurpiirteinen sijainti rantayleiskaavassa:



Lähde: Kemiön rantayleiskaavakartta.

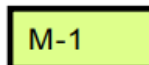


LOMA-ASUNTOALUE

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 kalastuselinkeinoa palveleva muu kuin asuinrakentaminen sekä erityisellä merkinnällä osoitetun rantasaunan rakentaminen.

Alueen asuinrakennusoikeus on maanomistajakohteisesti 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 talourakennuksia, kokonaisrakennusoikeus on 240 k-m². Kerros-luku ja kerrosala lasketaan ympäristöministeriön ohjeiden mukaisesti.

- Rakennuspaikalle rakennettavaksi sallittu kerrosala saa olla enintään 15 % rakennuspaikan pinta-alasta.

- Rakennettaessa ranta-alueille tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja värikyseen. Rakennus tulee sijoittaa siten, että se ei riko rannan luonnollista ääriiviä ja siten että jätevesien käsittely voidaan ratkaista.

- Rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen kasvillisuus pääosin säilyttää ja vain harventaminen on sallittua. Maasto tulee säilyttää luonnonmukaisessa tilassa.

- Asuinrakennuksen/rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Muun kuin saunarakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee kuitenkin, mikäli edellä olevasta vaatimuksesta ei muuta johdu, olla yleensä vähintään 30 metriä ja asunnon alimman lattiatason vähintään 2,5 metriä keskiveden korkeudesta.

- Saunarakennuksen saa rakentaa edellä mainittua metrimäärää lähemmäksi rantaviivaa. Sen etäisyyden edellä mainitulla tavalla laskettavasta rantaviivasta tulee yleensä olla vähintään 10 metriä, ei kuitenkaan lähempänä kuin että saunan jätevedet voidaan hyväksytyllä tavalla johtaa ja käsitellä.

Rakennusjärjestyksellä ei ole sitovaa oikeusvaikutusta ranta-asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa.

Emätilaselvitys

Kaavatyön yhteydessä ei laadita erillistä emätilaselvitystä, sillä kaava perustuu oikeusvaikutteiseen yleiskaavaan.

Luontoselvitys

Kaava-alueelta on laadittu luontoselvitys kevään ja kesän 2022 aikana.

Luontoselvityksessä annettiin alueelle seuraavia suosituksia:

Viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikka ja sen välitön lähiympäristö tulee jättää rakentamatta. Kutupaikkana olevan ojan perkaus ei ole mahdollista ennen kuin perkauksesta on tehty suunnitelma, jossa viitasammakko otetaan asianmukaisesti huomioon.

Peltolinnuston kannalta peltojen säilyminen nykyisessä viljelykäytössä on eduksi. Västerängsvikenin ja sen länsipuolisen rannan ruovikkojen säilyminen mahdollistaa melko edustavan ruovikolinnuston säilymisen.

Lepakoiden kannalta keskeistä on säilyttää maiseman yleinen rakenne. Rakennettaville tonteille olisi hyvä jättää mahdollisimman paljon puustoa, ja keinovalon lisäämisessä tulisi olla maltillinen, sillä keinovalo häiritsee lepakoita. Tärkeää on myös säilyttää puustoa pellon ja rannan välissä, sillä rannan tuntumassa on todennäköinen lepakoiden käyttämä siirtymäreitti (sisältyy ruokailualueen rajaukseen). Jos puut kaadetaan, tämä siirtymäreitti katkeaa, sillä lepakot karttavat laajoja avoimia alueita.

Silmälläpidettävä kangasajuruoho olisi hyvä pyrkiä säästämään. Laji vaatii runsaasti valoa ja on heikko kilpailija, joten alueen nykyinen käyttö on auttanut ajuruohoa säilymään paikalla. Kunhan kasvuston päälle tai aivan sen viereen ei rakenneta ja kuluminen ei merkittävästi lisääny nykyisestä, voi laji säilyä. Tärkeää on myös huolehtia siitä, että kasvupaikka pysyy valoisana ja lämpimänä esimerkiksi puustoa tarpeen mukaan raivaamalla.

Vanha rakennuskanta

Suunnittelualueella sijaitsee huonokuntoinen käytöstä poistunut talousrakennus, joka on osoitettu Turun museokeskuksen ja Varsinais-Suomen maakuntamuseon informaatioportaalissa Kemiönsaaren kulttuuriympäristöprojektin yhteydessä kulttuurihistorialliseen arvoluokkaan maisemallinen. Rakennus on kuitenkin nykypäivänä erittäin huonokuntoinen ja käytöstä poistettu.

Kaavan pohjakartta

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 22.9.2022.

Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos

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

Kemiönsaaren tekninen lautakunta on päättänyt ranta-asemakaavan vireilletulosta 22.11.2022 § 101. Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä sekä kuuluttamalla 28.11.2022.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 22.9.2022 päivätty kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä 1.12. – 30.12.2022 ilmoitustaululla Kemiönsaaren kunnantalolla sekä kunnan internetsivuilla.

Kaavaluonnoksesta ei saatu mielipiteitä osallisilta nähtävilläolon aikana. Kaavaluonnoksesta saatiin Varsinais-Suomen ELY-keskuksen sekä Kemiönsaaren rakennus- ja ympäristövalvontalautakunnan lausunnot.

Kaavakartalle on saatujen lausuntojen sekä valmistuneen luontoselvityksen perusteella tehty seuraavia muutoksia:

- Viiden RA-rakennuspaikan rakennusoikeutta on laskettu niin, että rakennuspaikkojen kokonaisrakennusoikeus on 140 k-m².
- Kaavakartalle on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, viitasammakon elinympäristö (luo-1).
- Rakennuspaikkojen ranta-alueille on osoitettu istutettava ja/tai puustoisena säilytettävä alueen osa.

- Rakennuspaikkojen ulkopuoliset ranta-alueet on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Alueet tulee säilyttää puustoisina.
- Kaavan yleisiin määräyksiin on lisätty määräys: Valaistuksessa tulee huomioida alueen merkitys lepakoille. Tarpeetonta keinovalon lisäämistä on vältettävä.

Ranta-asemakaava, joka on päivätty 3.8.2023, etenee kaavaehdotusvaiheeseen.

Kaavaehdotus

Lisätty 13.2.2024, täydennetty 7.5.2024:

Kemiönsaaren tekninen lautakunta on käsitellyt 3.8.2023 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan 17.10.2023 § 105.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä 2.11.2023 - 1.12.2023.

Kaavaehdotuksesta saatiin yksi muistutus osallisilta. Kaavaehdotuksesta saatiin Varsinais-Suomen ELY-keskuksen ja Kemiönsaaren teknisen lautakunnan lausunnot. Lausunnot ovat selostuksen liitteenä 7 ja kaavan laatijan vastine lausuntoihin liitteenä 8.

Kaavakarttaan on saatujen lausuntojen perusteella tehty seuraavia muutoksia:

- Uuden 1.6.2023 voimaan tulleen luonnonsuojelulain mukaisena suojeltuna luontotyyppinä tervaleppämetsät on osoitettu kaavakartalla luo-2 merkinnällä: "Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alueella sijaitsee luonnonsuojelulain 64 §:n mukainen tervaleppämetsä."
- Kangasajuruohoesiintymien säilyttämiseksi kasvustot on osoitettu kaavakartalla luo-3 merkinnällä: "Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Kangasajuruohon tärkeä esiintymisalue, joka tulee säilyttää. Lajin säilyminen alueella voidaan turvata hoitotoimenpitein."
- Yleistä määräystä saunarakennuksen sijoittamisesta on tarkennettu muotoon "Saunarakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 10 metriä. Saunarakennus saa sijaita rakennusalan ja rannan välissä, ei kuitenkaan luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi osoitetulla alueella."
- Ohjeellista ajoyhteyttä on hieman siirretty.

Tehtyjen muutosten jälkeen Varsinais-Suomen ELY-keskus on päivittänyt lausuntoaan 14.3.2024.

Kaavakarttaan on lausunnon päivityksen jälkeen tehty seuraavia muutoksia:

- Tervaleppämetsiä koskevaa luo-2 merkintää on täydennetty tiedolla luonnontilaisena säilytettävästä alueesta.
- Kolmen kasvin suuruinen valkolehdokkiesiintymä on osoitettu kaavakartalla luo-4 merkinnällä: "Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, joka tulee säilyttää luonnontilaisena. Rauhoitetun valkolehdokin esiintymisalue."
- Lahokaviosammaleesiintymä on osoitettu kaavakartalla luo-5 merkinnällä: " Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, joka tulee säilyttää luonnontilaisena. Rauhoitetun lahokaviosammaleen esiintymisalue."

7.5.2024 uudelleen päivätty kaava etenee hyväksymisvaiheen käsittelyyn.

Kaavan hyväksyminen

Kemiönsaaren kunnanvaltuusto on hyväksynyt 7.5.2024 päivätyn Kieloniemen ranta-asemakaavan kokouksessaan __.__.____ § __.

4. Ranta-asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Ranta-asemakaavassa osoitetaan yhdeksän loma-asuntojen rakennuspaikkaa (RA-1, RA-2, RA-3). Ranta-asemakaavassa muodostuu korttelit 1-3, venevalkamaa (LV), maatalousaluetta (MT), maa- ja metsätalousaluetta (M), sekä maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY).

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 11,5 hehtaaria. Loma-asuntojen korttelialuetta muodostuu noin 3,6 hehtaaria, venevalkamaa noin 0,1 hehtaaria, maatalousaluetta noin 5,0 hehtaaria, maa- ja metsätalousaluetta noin 2,4 hehtaaria ja maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja noin 0,5 hehtaaria.

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

Kerrosalat

Loma-asuntojen rakennuspaikoille RA-2 on osoitettu kullekin rakennusoikeutta 180 k-m². Kaava-alueen RA-2 rakennuspaikkoja on yhteensä kolme. Loma-asuntojen rakennuspaikalle RA-1 on osoitettu rakennusoikeutta 240 k-m². Loma-asuntojen rakennuspaikoille RA-3 on osoitettu kullekin rakennusoikeutta 140 k-m². RA-3 rakennuspaikkoja on yhteensä viisi.

Lisäksi venevalkamalle on osoitettu rakennusoikeus 40k-m² venevajalle.

Rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä koko kaava-alueelle 1 520 k-m².

Palvelut

Kaava-alueella ei sijaitse palveluja. Lähimmät palvelut sijaitsevat Kemiönsaaren keskustassa noin 15 kilometrin päässä kaava-alueelta.

4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnot ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

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

Korttelialueet

Kortteli 1

RA-1**Kvartersområde för fritidsbostäder.**

På byggplatsen får uppföras en fritidsbostad, en gästuga, en bastu samt ekonomibyggnader som tjänar områdets användningsändamål. Byggnademas sammanlagda våningsyta på byggplatsen 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.

Korttelit 2 (osa) ja 3

RA-2**Kvartersområde för fritidsbostäder.**

På byggplatsen får uppföras en fritidsbostad, en gästuga, en bastu samt en ekonomibyggnad som tjänar områdets användningsändamål. Byggnademas sammanlagda våningsyta på byggplatsen får utgöra högst 180 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 palvelevan talousrakennuksen. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikalla saa olla enintään 180 k-m². Vierasmajan kerrosala saa olla enintään 25 k-m² ja saunan enintään 25 k-m².

Kortteli 2 (osa)

RA-3**Kvartersområde för fritidsbostäder.**

På byggplatsen får uppföras en fritidsbostad, en gästuga, en bastu samt en ekonomibyggnad som tjänar områdets användningsändamål. Byggnademas sammanlagda våningsyta på byggplatsen får utgöra högst 140 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 palvelevan talousrakennuksen. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikalla saa olla enintään 140 k-m². Vierasmajan kerrosala saa olla enintään 25 k-m² ja saunan enintään 25 k-m².

Maa- ja metsätalousalueet

M**Jord- och skogbruksområde.
Maa- ja metsätalousalue.****MT****Jordbruksområde.
Maatalousalue.****MY****Jord- och skogsbruksområde med särskilda miljövärden.
Området ska bevaras trädbevuxet.
Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.
Alue tulee säilyttää puustoisena.**

Liikennealueet



Småbåtsplats.

Småbåtsplatsen är avsedd för markägarens privata bruk. Man får placera högst en sjöbod på 40 vy-m².

Venevalkama.

Maanomistajan yksityiseen käyttöön tarkoitettu venevalkama. Alueelle saa sijoittaa enintään 40 k-m² venevajan.

4.3. Ranta-asemakaavan suhde oikeusvaikutteiseen yleiskaavaan

Alueella poiketaan vähäisesti alueella voimassa olevasta oikeusvaikutteisesta Kemiön rantayleiskaavasta. Alueelle on yleiskaavassa osoitettu seitsemän loma-asuntojen rakennuspaikkaa, joiden kunkin rakennusoikeus on 240 k-m². Jokaiselle rakennuspaikalle saa rakentaa enintään kuusi rakennusta. Alueen kokonaisrakennusoikeus on täten 1 680 k-m².

Ranta-asemakaavassa alueelle on osoitettu yhdeksän loma-asunnon rakennuspaikkaa, venevalkama sekä maatalous- ja maa- ja metsätalousalueita. Kolmelle loma-asuntojen rakennuspaikalle (RA-2) on kullekin osoitettu rakennusoikeutta 180 k-m², yhdelle rakennuspaikalle (RA-1) 240 k-m² ja viidelle rakennuspaikalle (RA-3) 140 k-m². Lisäksi alueelle on osoitettu 40 k-m² rakennusoikeus venevalkamalle. Yhteensä koko kaava-alueelle on ranta-asemakaavassa osoitettu rakennusoikeutta 1520 k-m².

RA-2 ja RA-3 korttelialueilla sijaitsevalle rakennuspaikalle saa kullekin sijoittaa enintään neljä rakennusta.

Alueen kokonaisrakennusoikeus vähenee ranta-asemakaavassa 160 kerrosneliömetriä oikeusvaikutteiseen yleiskaavaava verrattuna.

4.4. Ranta-asemakaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Kaavassa osoitetaan yhdeksän loma-asuntojen rakennuspaikkaa. Kaavalla ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta alueen väestörakenteeseen.

Yhdyskuntarakenne

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

Palvelut

Kaava tukeutuu olemassa oleviin palveluihin. Lähimmät palvelut ovat Kemiönsaaren keskustassa noin 15 kilometrin päässä alueelta.

Liikenne

Kaavalla ei ole tiedossa merkittävää vaikutusta liikenteen määrään. Kaavassa on osoitettu ohjeelliset ajoyhteydet.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa kiinteitä muinaismuistoja eikä rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.

Virkistys

Täydennetty 13.2.2024:

Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta alueen virkistysalueiden määrään. Noin 37 % kaava-alueen kokonaisrantaviivasta on osoitettu rakentamisesta vapaaksi rannaksi.

Tekninen huolto

Kaavakartalla on osoitettu määräyksiä koskien jätevesien sekä jätteen käsittelyä. Kiinteistöjen jätevesikäsittely on hoidettava ympäristöviranomaisen hyväksymällä tavalla. Kompostikelpoinen materiaali voidaan kompostoida kiinteistöllä, liete ja jätteet on kuljettava osoitettuun keräykseen.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Täydennetty 13.2.2024:

Maisemarakenne, luonnonolot

Kaava-alueelta on laadittu kattava luontoselvitys kevään ja kesän 2022 aikana. Luontoselvityksen yhteenvedona alueelle annettiin suosituksia, jotka on huomioitu kaavassa.

Alueen viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikka ja sen välitön lähiympäristö tulee jättää rakentamatta. Kutupaikkana olevan ojan perkaus ei ole mahdollista ennen kuin perkauksesta on tehty suunnitelma, jossa viitasammakko otetaan asianmukaisesti huomioon.

Viitasammakon elinympäristö on rajattu kaavakartalla luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeän alueen merkinnällä.

Alue on viitasammakon elinpiiriä ja tulee säilyttää luonnontilaisena (luo-1).

Peltolinnuston kannalta peltojen säilyminen nykyisessä viljelykäytössä on eduksi. Västerängsvikenin ja sen länsipuolisen rannan ruovikkojen säilyminen mahdollistaa melko edustavan ruovikkolinnuston säilymisen.

Lepakoiden kannalta keskeistä on säilyttää maiseman yleinen rakenne. Rakennettaville tonteille olisi hyvä jättää mahdollisimman paljon puustoa, ja keinovalon lisäämisessä tulisi olla maltillinen, sillä keinovalo häiritsee lepakoita. Tärkeää on myös säilyttää puustoa pellon ja rannan välissä, sillä rannan tuntumassa on todennäköinen lepakoiden käyttämä siirtymäreitti. Jos puut kaadetaan, tämä siirtymäreitti katkeaa, sillä lepakot karttavat laajoja avoimia alueita.

Rannan loma-asuntojen rakennuspaikoille on kaavakartalla osoitettu istutettava ja/tai puustoisena säilytettävä alueen osa, jotta sekä maiseman että lepakoiden kannalta tärkeä puusto säilytetään alueella. Merkintää ei ole kuitenkaan osoitettu rannan niille rakennuspaikoille, joilta luontoselvityksen yhteydessä havaittiin kangasajuruohokasvustoja, sillä luontoselvityksen mukaan laji vaatii runsaasti valoa ja on heikko kilpailija. Luontoselvityksen mukaan on tärkeää huolehtia siitä, että kasvupaikka pysyy valoisana ja lämpimänä esimerkiksi puustoa tarpeen mukaan raivaamalla. Rantapuuston säilyttämisen varmistamiseksi on lisäksi rakennuspaikkojen ulkopuoliset ranta-alueet osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Alue tulee säilyttää puustoisena. Kaavassa on myös osoitettu yleinen määräys, jonka mukaan valaistuksessa tulee huomioida alueen merkitys lepakoille. Tarpeetonta keinovalon lisäämistä on vältettävä.

Kaava-alueella ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita. Yleisissä kaavamääräyksissä on ohjattu rakentamista siten, että suunniteltu 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.

1.6.2023 voimaan tulleen luonnonsuojelulain mukaan kaava-alueella sijaitsevat tervaleppälehdot ovat lain 64 §:n nojalla suojeltavia luontotyyppejä. Tervaleppälehdot on osoitettu kaavakartalla luo-2 merkinnöin. Kangasajuruohokasvustojen säilyttämiseksi sen esiintymisalueet on osoitettu merkinnällä luo-3.

Pohjavedet ja pienilmasto

Alue ei ole luokiteltua pohjavesialuetta. Kaavalla ei ole oleellista vaikutusta pienilmastoon.

Maa- ja kallioperä

Suunnittelualueen eteläosissa sijaitsee jääkauden jälkeen mannerjäätikön perääntymisen yhteydessä syntyneitä rantakerrostumia. Maaperä suunnittelualueella on pääasiassa soraa ja hiekkaa ja peltoalueilla savea. Alueen koillisosissa maaperä on osin myös kalliomaata sekä moreenia. (Lähde: gtkdata.gtk.fi/maankamara.)

Alueen rakennettavuus on hyvä.

Ilmastovaikutukset

Kaavalla on jonkin verran negatiivista vaikutusta ilmastoon, kun entuudestaan rakentamattomalle alueelle osoitetaan uutta lomarakentamista ja olemassa oleville rakennuspaikoille osoitetaan lisärakennusoikeutta.

Rakentamisesta aiheutuvia ilmastovaikutuksia on kuitenkin pyritty hillitsemään osoittamalla rakennusalat tarkoituksenmukaisina kokonaisuuksina ja riittävän etäälle rantaviivasta esimerkiksi eroosioriskien ja sään ääri-ilmiöistä aiheutuvien haittavaikutusten minimoimiseksi. Rakennusten julkisivumateriaaliksi on kaavassa määrätty puu. Rakennuksen puuverhoilu voi toimia rakennuspaikan pitkäaikaisena hiilivarastona.

Kaavassa on lisäksi annettu erilaisia määräyksiä luontoympäristön ja puuston säästämiseksi. Kaavassa on määrätty esimerkiksi rakennuspaikkojen rakentamattomien osien hoitamisesta luonnonvaraisena ja maiseman kannalta merkittävän puuston säilyttämisestä. Lisäksi RA-korttelialueiden eteläosiin on osoitettu istuetta-va ja/tai puustoisena säilytettävää aluetta.

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 ~~3.8.2023~~ ~~13.2.2024~~ 7.5.2024

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins. YKS 742