

KIMITOÖNS KOMMUN

KEMIÖNSAAREN KUNTA

MÄNTYKALLION RANTA-ASEMAKAAVA

KAAVASELOSTUS

Versio 1.3



~~10.5.2023~~ ~~25.3.2024~~ 7.3.2025

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	5
1.1. Tunnistetiedot	5
1.2. Kaava-alueen sijainti	5
1.3. Kaavan tarkoitus	5
1.4. Asemakaavan esitystapa	6
2. Lähtökohdat	7
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	7
Alueen yleiskuvaus	7
Luonnonympäristö	7
Rakennettu ympäristö	8
Tekninen huolto	9
Liikenne	9
Muinaismuistot	9
Maanomistus	9
2.2. Suunnittelutilanne	9
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	9
Maakuntakaava	10
Yleiskaava	12
Ranta-asemakaava	13
Rakennusjärjestys	13
Emätilaselvitys	14
Luontoselvitys	14
Vanha rakennuskanta	15
Kaavan pohjakartta	15
Rakennuskiellot	15
3. Suunnittelun vaiheet	16
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	16
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	16
Viranomaisyhteistyö	16
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	16
Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos	16
Kaavaehdotus	17

Kaavan hyväksyminen	17
---------------------------	----

4. Ranta-asemakaavan kuvaus..... 19

4.1.	Kaavan rakenne	19
	Mitoitus	20
	Palvelut.....	21
4.2.	Aluevaraukset	21
	Korttelialueet.....	21
	Maa- ja metsätalousalueet.....	21
	Vesialue	21
4.3.	Ranta-asemakaavan suhde oikeusvaikutteiseen yleiskaavaan	22
4.4.	Ranta-asemakaavan vaikutukset	23
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	23
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	24
	Taloudelliset vaikutukset.....	25

5. Ranta-asemakaavan toteutus 26

5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	26
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus	26
5.3.	Toteutuksen seuranta.....	26

LIITTEET	1) Asemakaavan seurantalomake
	2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
	3) Kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset
	4) Luontotyyppi- ja kasvillisuusselvitys
	5) Lausunnot kaavaluonnoksesta
	6) Kaavan laatijan vastine luonnosvaiheen lausuntoihin
	7) Lausunto kaavaehdotuksesta
	8) Kaavan laatijan vastine ehdotusvaiheen lausuntoon

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	24.6.2021	Käsitelty Kemiönsaaren teknisessä lautakunnassa 19.10.2021 § 116
1.0	Kaavaehdotus	30.11.2022	Käsitelty Kemiönsaaren teknisessä lautakunnassa 20.12.2022 § 113. Kaavaehdotus on palautettu uudelleen valmisteltavaksi.
1.1	Kaavaehdotus	10.5.2023	Käsitelty Kemiönsaaren teknisessä lautakunnassa 19.9.2023 § 93
1.2	Kaava hyväksymiskäsittelyyn	25.3.2024	Käsitelty Kemiönsaaren teknisessä lautakunnassa 17.12.2024 § 143. Kaava on palautettu uudelleen valmisteltavaksi.
1.3	Kaava hyväksymiskäsittelyyn	7.3.2025	Hyväksytty Kemiönsaaren kunnanvaltuustossa pp.kk.2025 § nn

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

KEMIÖNSAAREN KUNTA MÄNTYKALLION RANTA-ASEMAKAAVA

Ranta-asemakaava koskee:

Kiinteistöä 322-528-1-97 MÄNTYKALLIO.

Ranta-asemakaavalla muodostuu:

Kortteli 1, maa- ja metsätalousaluetta sekä vesialuetta.

Suunnitteluorganisaatio

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

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu	26.10.2021
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä	28.10. – 27.11.2021
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	5.10. – 3.11.2023
Kunnanvaltuusto on hyväksynyt kaavan	__.__.2025

1.2. Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Kemiönsaaren Västanfjärdissa noin 23 kilometriä Kemiönsaaren keskustasta etelään.

Alueelle on kiinteä tieyhteys.

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

1.3. Kaavan tarkoitus

Täydennetty 25.3.2024:

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 kunnan rakennusjärjestyksen mukainen 240 k-m².

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

1.4. Asemakaavan esitystapa

Täydennetty 25.3.2024:

Asemakaava on laadittu siinä muodossa, mitä asemakaavan esitystavasta säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 55 §:ssä ennen 1.1.2024 voimaan tullutta lakimuutosta (23.3.2023/432). Lain siirtymäsäännös huomioiden asemakaavan aiempaa esitystapaa voidaan soveltaa vuoden 2028 loppuun asti.

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnitteluala muodostuu kiinteistöstä 322-528-1-97 MÄNTY-KALLIO. Alueella on todellista rantaviivaa yhteensä noin 90 metriä ja muunnettua rantaviivaa noin 80 metriä.

Suunnittelualan pinta-ala on yhteensä noin 1,9 hehtaaria.

Luonnonympäristö

Suunnitteluala on maastoltaan pääosin tavanomaista saariston kallioista metsämaata.

Suunnittelualueella ei sijaitse valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita.

Suunnittelualueelta on laadittu luontotyyppi- ja kasvillisuusselvitys 27.9.2022, joka on selostuksen liitteenä 4.



Kallioaluetta kiinteistöllä 322-528-1-97 MÄNTYKALLIO.



Nurmialuetta suunnittelualan keskiosassa. Oikealla kuvassa lampi/lähde suunnittelualan pohjoisosassa.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen kiinteistöllä 322-528-1-97 MÄNTYKALLIO on rakennettuna vapaa-ajan asuinrakennus (kerrosala 80 k-m²), saunarakennus (kerrosala 6 k-m²) sekä autokatos.



Vapaa-ajan asuinrakennus.



Autokatos suunnittelualueen itäosassa.



Saunarakennus.



Suunnittelualan rantaa.



Suunnittelualueelle johtava ajoyhteys.

Suunnittelualan lähiympäristössä on sekä loma- että vakituista asutusta.

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.

Tekninen huolto

Vesihuolto järjestetään kiinteistökohtaisesti.

Liikenne

Suunnittelualueelle kuljetaan Gräggäsintien kautta Värvikintielle.

Muinaismuistot

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa muinaismuistoja.

Maanomistus

Suunnittelualan kiinteistö on 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

Maakuntakaava ei ole lain mukaan voimassa oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella ensimmäistä ranta-asemakaavaa laadittaessa.

Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 Varsinais-Suomen maakuntakaavan. Suunnittelualue on maakuntakaavassa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiä matkailun ja virkistystyksen kehittämistarpeita (MRV).

Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti maakuntakaavassa:



Lähde: Maakuntakaavakartta.

Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava

Varsinais-Suomen liiton maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 14.6.2021 luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavan, ja maakuntahallitus on päätöksellään 13.9.2021 maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaisesti määrännyt kaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Suunnittelualue on vaihemaakuntakaavassa osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä matkailun ja virkistystyksen kehittämistarpeita (MRV).

Voimassa oleva vaihemaakuntakaava kumoaa ja korvaa muun muassa voimassa olevan maakuntakaavan V, R, S, M, MRV-alueva-
raus- ja v, r, s-kohdemerkinnät.

Ote maakuntakaavasta:



Lähde: Vaihemaakuntakaavakartta.

Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava

Maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 11.6.2018 *Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavan*. Kaava on tullut voimaan korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 6.7.2020. Suunnittelualueelle ei kohdistu merkintöjä vaihemaakuntakaavassa.

Voimassa olevat maakuntakaavamääräykset:

MRV	MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyskehitämissarpeita. Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvaan asutukseen. SUUNNITTELMÄÄRÄYS: Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti häiritsemättä loma-asutusta, matkailua ja virkistyskäyttöä palvelevia toimintoja, sekä maisema- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.
-----	---

Suunnittelualue kuuluu loma-asutuksen mitoituksen osa-alueeseen 2, eli 5-7 lay/km ja 40 % vapaata rantaa.

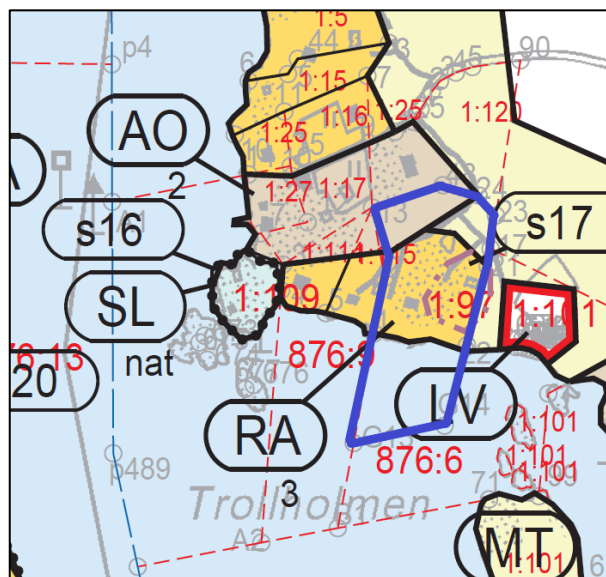
②	5-7 lay/km, vapaata rantaa 40 % 5-7 fbe/km, fri strand 40 %
---	--

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.

Yleiskaava

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 luonnonsuojelualueen sisällä, *ns. kalkkikallio* (s-17: Ett kalkberg, av vilken en stor del har förvandlats till gräs-matta).

Kaava-alue voimassa olevassa rantayleiskaavassa (sinisellä):



Lähde: Västanfjärdin rantayleiskaavakartta.

AO 1	Omakotitalojen alue. Luku osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän alueella. Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asuinrakennuksen, yhden erillisen saunarakennuksen, yhden vierasmajan sekä varastorakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa maaston niin sallissa olla enintään 380 m², josta asuinrakennuksen osuus saa olla enintään 300 k-m². Yhteensä rakennusoikeus saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta. Erillisen saunan enimmäiskerrosala on 25 m² ja erillisen vierasmajan enimmäiskerrosala on 25 m². Erillisen saunan lisäksi saa asuinrakennukseen rakentaa saunan.
RA 3	Loma-asuntoalue. Luku osoittaa alueella olevien omakotitalojen rakennuspaikkojen enimmäismäärän alueella. Jokaiselle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asuinrakennuksen, yhden erillisen saunarakennuksen, yhden vierasmajan sekä varastorakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla maaston niin sallissa enintään 200 m², ei kuitenkaan enempää kuin 10 % rakennuspaikan pinta-alasta. Erillisen saunan enimmäiskerrosala on 25 m² ja erillisen vierasmajan enimmäiskerrosala on 25 m². Varastorakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 50 m². Erillisen saunan lisäksi saa loma-asuinrakennuksessa olla sauna.
MT	Maa- ja metsätalousalue. Alueelle saa rakentaa peruselinkinoja palvelevia talousrakennuksia. Alueen rakennusoikeus on siirretty AO-, AM-, RA-, RA-1- tai RM-alueille.
W	Vesialue.



Luonnonsuojelualue alueen sisällä.

Merkintä ilmaisee alueen sen osan, jolla sijaitsee alueellisesti tai paikallisesti merkittävä luonnonsuojelukohde. Merkinnän numero viittaa erilliseen luontoinventointiin, joka on kaavaselostuksen liitteenä. Luontoinventoinnissa mainittuja suojelualueita ei saa turmella tai vaarantaa alueella rakentamisen tai muun maankäytön yhteydessä. Alueella ei saa suorittaa maisemaa muuttavaa toimenpidettä ilman lupaa.

Ranta-asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa ranta-asemakaavaa.

Rakennusjärjestys

Kemiönsaaren kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 10.12.2008.

- Loma-asumiseen tarkoitettulle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden lomarakennuksen, vierasmajan 25 m², saunan 25 m² ja talousrakennuksia, kokonaisrakennusoikeus on 240 k-m². 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.

Lain mukaan rakennusjärjestyksellä ei ole sitovaa oikeusvaikutusta ranta-asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa.

Emätilaselvitys

Suunnittelualueelle ei ole tarpeen laatia emätilaselvitystä. Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Västansfjärdin rantayleiskaavan muutos, jonka avulla voidaan myöntää rakennuslupa loma-asunnon rakentamiseen MRL:n 72 §:n 1 momentin nojalla. Suunnittelualueelle on voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu loma-asunnon rakennusoikeus (RA) ja suunnittelualue sijaitsee osin myös omakotitalojen alueella (AO).

Luontoselvitys

Suunnittelualueelta on laadittu 27.9.2022 luontotyyppi- ja kasvillisuus selvitys (liite 4). Selvityksen on laatinut FM (biologi) Turkka Korvenpää Luonto ja ympäristötutkimus Envibio Oy:stä ja selvityksen maastokäynti on suoritettu 11.8.2022. Selvityksessä keskityttiin erityisesti kalkkikalliokasvillisuuden esiintymisalueen rajaamiseen ja kalkkikalliokasvillisuuden inventointiin. Samalla pohdittiin mahdollisuuksia kalkkikalliokasvillisuuden palauttamiseen alueille, joilta se on hävinnyt. Kalkkikalliokasvillisuuden kartoituksen jälkeen kartoitettiin myös kiinteistön muiden osien luontotyyppit ja kasvillisuus jakaen kiinteistö luontotyyppikuvioihin.

Selvityksen mukaan suunnittelualueen kiinteistöllä säilynyt kalkkikalliokasvillisuus on edelleen edustavaa. Kalkkikalliokasvillisuutta esiintyy kiinteistöllä sijaitsevan vapaa-ajan asunnon etelä- ja itäpuolella jatkuen idässä myös hieman naapurikiinteistön puolelle. Kalkkikalliokasvillisuus ulottuu aivan rantaviivaan asti rannassa olevan saunan länsipuolella. Maanpuolella se rajautuu pääosin nurmikkoon. Selvityksen mukaan nurmikon alle jääneen kalkkikallion rajoja ei pysty määrittämään ilman maakerrosten kuorimista. Siten on mahdotonta sanoa, kuinka paljon alkuperäistä kalkkikalliota on jäänyt nurmikon alle. Välttämättä kyse ei ole kovin suurista pinta-aloista, sillä esimerkiksi nykyisen vapaa-ajan asunnon länsipuolella on matala, pienialainen, laakea kalliopaljastuma, joka on silikaattista karua kivilajia. Säilynyttä kalkkikalliota on tästä vain muutaman metrin päässä.

Suunnittelualueella selvityksen luontotyyppikuviolla 4 sijaitsee selvityksen mukaan kaivetulta vaikuttava matala lampi, jonka vesi on seisovaa. Kasvistoon kuuluvat mm. raate (*Menyanthes trifoliata*), kurjenjalka (*Comarum palustre*), suohorsma (*Epilobium palustre*)

ja niukka leveäosmankäämi (*Typha latifolia*). Paikalla on todennäköisesti aiemmin ollut pieni soistuma tai muu kostea painanne, jota on kaivamalla syvennetty.

Vanha rakennuskanta

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

Kaavan pohjakartta

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

Rakennuskiellot

Suunnittelualueella ei ole rakennuskieltoa.

3. Suunnittelun vaiheet

3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Kaavoitustyöhön on ryhdytty maanomistajien aloitteesta.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta on pyydetty lausunnot kaavaluonnos- ja kaavaehdotusvaiheessa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu 24.6.2021 ja päivitetty 30.11.2022 ja 25.3.2024.

Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos

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

Kemiönsaaren tekninen lautakunta on päättänyt ranta-asemakaavan vireilletulosta 19.10.2021 § 116. Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä sekä kuuluttamalla 26.10.2021.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 24.6.2021 päivätty kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä 28.10. – 27.11.2021 ilmoitustaululla Kemiönsaaren kunnantalolla sekä kunnan internetsivuilla.

Kaavaluonnoksesta ei saatu nähtävilläolon aikana yhtään mielipidettä osallisilta. Kaavaluonnoksesta saatiin Varsinais-Suomen ELY-keskuksen, Kemiönsaaren teknisen lautakunnan sekä rakennus- ja ympäristövalvontalautakunnan lausunnot. Varsinais-Suomen liitolla ei ollut lausuttavaa kaavaluonnoksesta. Lausunnot ovat selostuksen liitteenä 5 ja kaavan laatijan vastine lausuntoihin liitteenä 6.

24.6.2021 päivättyyn kaavakarttaan on saatujen lausuntojen perusteella tehty vähäisiä muutoksia ennen kaavaehdotusvaihetta:

- kalkkikallion alue on osoitettu kaavamerkinnällä luo-1 ja kaavamääräyksellä "Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alueella sijaitsee kalkkikallio. Aluetta ei saa muuttaa niin, että luontotyyppin ominaispiirteiden säilyminen alueella vaarantuu."

- rakennusalarajauksia on kalkkikallioalueen vuoksi tarkistettu korttelissa 1, siten, että rakennuspaikalle on osoitettu kaksi erillistä rakennusalaa, joihin saa rakentaa vapaa-ajan asuinrakennuksen
- jätevesiä koskevan yleisen määräyksen ensimmäinen virke on muutettu muotoon "Kiinteistöjen jätevesikäsittely on hoidettava ympäristönsuojeluviranomaisten hyväksymällä tavalla."

Muutokset ovat vähäisiä ja 10.5.2023 uudelleen päivätty kaava etenee ehdotusvaiheeseen.

Kaavaehdotus

Täydennetty 25.3.2024:

Kemiönsaaren tekninen lautakunta on käsitellyt 10.5.2023 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan 19.9.2023 § 93.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä 5.10.–3.11.2023 välisenä aikana.

Kaavaehdotuksesta ei saatu yhtään muistutusta osallisilta nähtävillöiden aikana. Kaavaehdotuksesta saatiin Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto. Varsinais-Suomen liitolla ei ollut lausuttavaa kaavaehdotuksesta. Lausunto on selostuksen liitteenä 7 ja kaavan laatijan vastine lausuntoon 8.

10.5.2023 päivättyyn kaavakarttaan on tehty vähäinen muutos ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä:

- loma-asuntojen korttelialueelle on kokonaisrakennusoikeudeksi osoitettu 280 k-m²:n sijaan 240 k-m²

Muutos on vähäinen ja 25.3.2024 uudelleen päivätty kaava etenee hyväksymiskäsittelyyn.

Kaavan hyväksyminen

Lisätty 7.3.2025:

Hyväksymiskäsittelyssä Kemiönsaaren kunnanhallitus palautti päätöksellään 28.10.2024 § 127 kaavan tekniselle lautakunnalle uudelleen valmisteltavaksi. Lautakunta päätti 17.12.2024 § 143 palauttaa kaavan uudelleen valmisteltavaksi.

Kaavan laatija on järjestänyt neuvottelun (Teams) kunnan kaavoitusarkkitehdin Heli Vauhkosen ja teknisen johtajan Oscar Lindbladnin kanssa 14.2.2025. Neuvottelun tarkoituksena oli löytää yhteinen ratkaisu, miten kaavaa tulisi kehittää sen suuntaiseksi, että

asian valmistelusta vastaava kaavoitusarkkitehti ja asian esittelystä lautakunnalle vastaava tekninen johtaja voisivat ratkaisun hyväksyä. Järjestetty neuvottelu ei tähän tuonut ratkaisua.

Hyväksyttäväksi esitettävässä ranta-asemakaavassa RA-1 rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeutta on vähennetty 240 kerrosneliömetristä 200 kerrosneliömetriin. Muutoksen jälkeen kokonaisrakennusoikeus on yhtenevä alueella voimassa olevan oikeusvaikutteisen rantayleiskaavan mahdollistaman rakennusoikeuden kanssa.

Muutetun ranta-asemakaavan (päiväty 7.3.2025) sisältö ja perusteet kuvataan jäljempänä luvussa 4. Ranta-asemakaavan kuvaus.

Kemiönsaaren kunnanvaltuusto on hyväksynyt 7.3.2025 päivätyn Mäntykallion ranta-asemakaavan kokouksessaan __.__.____ § __.

4. Ranta-asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Täydennetty 7.3.2025:

Kaava-alue, vesialueineen pinta-alaltaan lähes 2 hehtaaria, on voimassa olevassa rantayleiskaavassa osoitettu loma-asuntoalueeksi sekä omakotitalojen alueeksi. Yleiskaavan mukainen rakennuspaikkakohtainen lomarakennusoikeus on 200 k-m².

Käsillä olevassa ranta-asemakaavassa kaava-alueen kiinteistölle 322-528-1-97 MÄNTYKALLIO on osoitettu voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti loma-asuntojen rakennuspaikka, johon kokonaisrakennusoikeutta on osoitettu 200 k-m². Lomarakennuspaikalle saa ranta-asemakaavamääräyksen mukaan rakentaa kokonaisrakennusoikeuteen sisältyen kaksi vapaa-ajan asuinrakennusta, kaksi saunarakennusta sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Rakennuspaikalle on vapaa-ajan asuinrakennuksia varten osoitettu kaksi erillistä rakennusala-alueella sijaitseva kalkkikallioalue huomioiden, jolloin kaavassa on tarkoituksenmukaisesti pyritty osoittamaan vapaa-ajan asuinrakennusten sijainnit selvästi toisistaan erillään eikä mahdollista olemassa olevan vapaa-ajan asuinrakennuksen merkittävää laajentamista, koska vapaa-ajan asuinrakennuksen enimmäiskoko on ranta-asemakaavassa rajattu 100 k-m²:iin (yleiskaavassa 200 k-m²). Yleiskaavasta poiketen ranta-asemakaava ei myöskään mahdollista vierasmajan rakentamista suunnittelualueelle.

Kaava-alueella on tällä hetkellä rakennettuna 80 k-m² suuruinen vapaa-ajan asuinrakennus, 6 k-m² suuruinen saunarakennus sekä autokatos. Kaavassa osoitettava kokonaisrakennusoikeus 200 k-m² on näin ollen riittävä mahdollistamaan toisen vapaa-ajan asuinrakennuksen sekä saunarakennuksen sijoittamisen ranta-asemakaavan mukaiselle lomarakennuspaikalle.

Kaava-alueella on rakennusalojen sijoittamisessa huomioitu merkittävät luontoarvot yleiskaavaa tarkemmin. Kaava-alueelta laaditun luontotyyppi- ja kasvillisuusselvityksen mukainen kalkkikallio-alue-alue on osoitettu luo-1-merkinnällä ja kaavamääräyksellä ”Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alueella sijaitsee kalkkikallio. Aluetta ei saa muuttaa niin, että luontotyyppin ominaispiirteiden säilyminen alueella vaarantuu.” Saunarakennus ja enintään 15 k-m² suuruiset talousrakennukset saavat kaavamääräyksen mukaan sijaita rakennusalan ja rannan välissä,

mutta kuitenkin siten, että ne eivät sijaitse luo-1-merkinnällä rajatulla alueella.

Ranta-asemakaavassa osoitetun kokonaisrakennusoikeuden määrä on vastaava, mitä alueelle voimassa oleva rantayleiskaava mahdollistaa (200 k-m²). Rakennuspaikka on pinta-alaltaan ja rantaviivan pituudeltaan selkeästi keskimääräistä suurempi, kun sitä verrataan muihin yleiskaava-alueen RA-rakennuspaikkoihin.

Ranta-asemakaavan voimaan tulon jälkeen suunnittelualueelle ei ole mahdollista sijoittaa rantayleiskaavan mukaiselle AO-alueen osalle uuden rakentamislain mahdollistamia alle 50 m²:n suuruisia katoksia, jotka eivät edellytä rakentamislupaa. Laadittu ranta-asemakaava selkeyttää rakentamismahdollisuuksia suunnittelualueella, vaikkakin samalla alueen maanomistajalta poistuu rantayleiskaavan AO-alueeseen kohdistuvaa rakennusoikeutta.

Kun ranta-asemakaavassa mahdollistetaan kahden loma-asunnon rakentaminen rakennuspaikalle, tiivistetään olemassa olevaa rakennetta tavalla, jolla vähennetään aiemmin rakentamattomien alueiden ottamista rakentamiskäyttöön. Ratkaisun voidaan katsoa torjuvan ilmastonmuutosta sekä luontokatoa. Menettelyn myötä rakentaminen keskittyy sinne, missä yhdyskuntatekniikka ja rakentamisen edellytykset ovat jo olemassa eikä uusia rakennuspaikkoja muodostu. Yhdyskuntarakenne ei hajaudu, vaan se tiivistyy.

Kaavaratkaisun perustelu on yhtenevä sen kanssa, mitä eduskunnan ympäristövaliokunta on mietinnössään todennut 4.12.2024, kun rakentamislain muutoksessa mahdollistettiin, että kunnan rakennusjärjestyksessä voidaan sallia sivuasunnon rakentaminen olemassa olevalle rakennetulle rakennuspaikalle. Sivuasunnon mahdollistaminen on osa pääministeri Petteri Orpon hallitusohjelman tavoitetta muuttaa rakentamislakia siten, että hallinnollinen taakka kevenee ja byrokratia vähenee.

Ranta-asemakaavalla muodostuu loma-asuntojen korttelialuetta (RA), maa- ja metsätalousaluetta (M) sekä vesialuetta (W).

Mitoitus

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 1).

Kerrosalat

Loma-asuntojen korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta 200 k-m². Maa- ja metsätalousalueella ei ole rakennusoikeutta.

Kerrosalaa koko kaava-alueelle on osoitettu siten yhteensä 200 k-m².

Palvelut

Kaava-alueella ei ole palveluja. Lähimmät palvelut sijaitsevat Kemiönsaaren keskustassa noin 23 kilometriä kaava-alueelta pohjoiseen.

4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnät ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

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

Korttelialueet

Kaavassa on osoitettu yksi loma-asuntojen rakennuspaikka (RA-1).

Kortteli 1 (rakennuspaikka 1)

Kvartersområde för fritidsbostäder.

På byggplatsen får uppföras två fritidshus, två bastubyggnader samt ekonomibyggnader som tjänar användningsändamålet. Byggnadernas sammanlagda våningsyta får vara högst 200 m². Våningsytan på ett fritidshus får vara högst 100 m² och på en bastu högst 25 m².

Loma-asuntojen korttelialue.

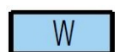
Alueen rakennuspaikalle saa rakentaa kaksi vapaa-ajan asuinrakennusta, kaksi saunarakennusta sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikalla saa olla enintään 200 m². Vapaa-ajan asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 100 m² ja saunarakennuksen enintään 25 m².

Alueelle on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo-1).

Maa- ja metsätalousalueet

Jord- och skogsbruksområde.
Maa- ja metsätalousalue.

Alueelle on osoitettu ohjeellinen ajoyhteys.

Vesialue

Vattenområde.
Vesialue.

4.3. Ranta-asemakaavan suhde oikeusvaikutteiseen yleiskaavaan

Ranta-asemakaavassa poiketaan vähäisesti alueella voimassa olevasta oikeusvaikutteisesta Västansfjärdin rantayleiskaavan muutoksesta, joka on hyväksytty 13.3.2006. Suunnittelualue on osoitettu yleiskaavassa pääosin loma-asuntoalueeksi (RA) ja osittain omakotitalojen alueeksi (AO), maa- ja metsätalousalueeksi (MT) sekä vesialueeksi (W).

Ranta-asemakaavan yhteydessä on laadittu luontoselvitys, joka huomioi yleiskaavaa tarkemmin rakentamiseen soveltuvat alueet suunnittelualueella. Ranta-asemakaavassa rakennusalat on rajattu siten, että arvokkaat luontokohteet säästyvät. Samalla mahdollisen uudisrakentamisen painopiste muuttuu kauemmaksi rantaviivasta yleiskaavaan verrattuna.

Poistettu 7.3.2025:

~~Ranta-asemakaavassa on osoitettu yleiskaavaan verrattuna kokonaisrakennusoikeutta ainoastaan 40 k-m²:ä enemmän ja kokonaisrakennusoikeus noudattaa Kemiönsaaren kunnan rakennusjärjestyksessä lomarakennuspaikalle määrättyä enimmäisrakennusoikeutta (240 k-m²). Vapaa-ajanasuinrakennuksen enimmäiskooksi on ranta-asemakaavassa rajattu 100 k-m²:iin (yleiskaavassa 200 k-m²).~~

~~Poikkeamista yleiskaavasta voidaan näin ollen pitää vähäisenä, kun huomioidaan RA-rakennuspaikan koko (noin 0,98 ha) ja rantaviivan pituus (noin 90 metriä).~~

Ranta-asemakaava sopeutuu hyvin Västansfjärdin rantayleiskaavan kokonaisuuteen ja vastaa hyvin myös laissa annettuihin ranta-asemakaavan sisältövaatimuksiin:

- terveellisen, turvallisen ja viihtyisän elinympäristön edellytykset täyttyvät
- rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä vaalitaan eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja hävitetä
- asemakaavan muutos ei aiheuta kenenkään elinympäristön laadun merkityksellistä heikkenemistä
- suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu ranta-alueeseen ja muuhun ympäristöön
- luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiireet otetaan huomioon

4.4. Ranta-asemakaavan vaikutukset

Täydennetty 25.3.2024:

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Kaavassa osoitetaan yksi loma-asuntojen rakennuspaikka, jolla sijaitsee vapaa-ajan asuinrakennus, saunarakennus sekä autokatos. Kaavassa lomarakennuspaikalle mahdollistetaan toisen vapaa-ajan asuinrakennuksen sekä saunarakennuksen sijoittaminen erikseen osoitetulle rakennusalueelle. Kaavalla ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta alueen väestörakenteeseen.

Yhdyskuntarakenne

Kaavalla ei ole erityisiä vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen. Kaava-alueen ympäristössä on sekä vakituista että vapaa-ajan asumista.

Palvelut

Kaava tukeutuu olemassa oleviin palveluihin. Lähimmät palvelut ovat Kemiönsaaren keskustassa noin 23 kilometriä kaava-alueelta pohjoiseen.

Liikenne

Kaavalla ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta liikenteen määrään. Suunnittelualueelle kuljetaan Gräggnsintien kautta Vårvikintielle. Kaavassa on osoitettu ohjeellinen ajoyhteys olemassa olevan tieyhteyden mukaisesti.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaava-alueelta ei ole tiedossa kiinteitä muinaismuistoja eikä rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.

Virkistys

Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta alueen virkistysalueiden määrään. Kaava-alueen pohjoisosa on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi ja kaava-alueen lähiympäristössä sijaitsee runsaasti virkistykseen soveltuvaa aluetta. Vapaan rannan määrä ja mitoitus on huomioitu jo voimassa olevan rantayleiskaavan laadintatyön yhteydessä, jossa vapaan rannan määrän pitäminen mahdollisimman

ennallaan on ollut rantayleiskaavamuutoksen toinen mitoitusruste sekä aluevarausten tarkistamisen ja uuteen paikkaan sijoittamisen lähtökohta.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, luonnonolot

Muutettu 7.3.2025:

Kaavalla ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta maisemaan tai alueen luonnonoloihin. Kaava-alueella on rakennettuna vapaa-ajan asuinrakennus, saunarakennus sekä autokatos. Käsillä olevassa ranta-asemakaavassa rakennuspaikalle on mahdollistettu lisärakennusoikeutta toiselle vapaa-ajan asuinrakennukselle sekä saunarakennukselle (erillinen rakennusala) kuitenkin rakennuspaikalle osoitettuun 200 k-m² kokonaisrakennusoikeuteen sisältyen. Vapaa-ajan asuinrakennuksen enimmäiskooksi on ranta-asemakaavassa rajattu 100 k-m²:iin (yleiskaavassa 200 k-m²).

Saunarakennus ja enintään 15 k-m² suuruiset talousrakennukset saavat sijaita rakennusalan ja rannan välissä, mutta kuitenkin siten, että ne eivät sijaitse luo-1-merkinnällä rajatulla alueella, jossa sijaitsee arvokas kalkkikallio, ja jota ei saa muuttaa niin, että luontotyyppin ominaispiirteiden säilyminen alueella vaarantuu.

Kaava-alueella ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita. Yleisissä kaavamääräyksissä on ohjattu rakentamista siten, että rakentaminen sopeutuisi saaristomaisemaan. Rakennuspaikkojen rakentamaton osa on lisäksi hoidettava luonnonvaraisena, ja rakennuspaikoilla on säilytettävä maiseman kannalta merkittävä puusto. Ranta-asemakaava-alueella tulee voimaan myös RakL 53 §:n mukainen toimenpiderajoitus. Rantarakennuspaikalla loma-asunnon kerrosluvuksi on osoitettu 1 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.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavalla ei ole suoria taloudellisia vaikutuksia muille kuin maan-
omistajille.

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 ~~10.5.2023~~ ~~25.3.2024~~ 7.3.2025

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins. YKS 742