

Kaavoitusohjelma 2021–2025

Kaavoitusohjelma on maankäytön keskipitkän aikavälin toimintaohjelma, jossa linjataan lähivuosien suunnittelun ja kaavoituksen painopistealueet ja keskeiset tehtävät.



Lähtökohtia

Kaavoitus tukee koko fyysisen ympäristön toteutusketjua: maanhankinnasta suunnitteluun ja toteutukseen. Kaavoituksen ohjelmoinnilla pyritään varmistamaan riittävän tonttivarannon lisäksi se, että tontit sijaitsevat alueellisesti tasapainoisesti kunnan eri taajama-alueilla ja mahdollistavat monipuolisen asunto- ja työpaikka- tuotannon. Kaavoituksen ohjelmointi on tärkeää myös yhdyskuntatekniikan investointien ennakkoinnin ja hallittavuuden näkökulmasta, kuten myös palvelutarjonnan riittävyyden ja saatavuuden kannalta sekä palveluiden tuottamiseen tarvittavien investointien ennakkoinnin näkökulmasta.



Kaavoitusohjelma on keskeinen väline, jolla ohjataan tavoitteiden toteuttamista hallitusti ja suunnitelmallisesti. Tavoitellun kasvun saavuttaminen edellyttää koko tonttutuotantoprosessin kehittämistä ja sen yhteensovittamista palvelutuotannon kanssa siten, että kasvu on sekä laadukasta että hallittua kuntatalouden ja palvelutarpeiden näkökulmasta. Tähän haasteeseen vastaamiseksi kunnassa on tarkoitus sovittaa saumattomasti yhteen maapoliittiset toimet, kaavoitus, yhdyskuntatekniikan ja palveluverkon rakentaminen ja palveluiden tuottaminen sekä ohjelmoida alueiden rakentaminen. Tavoitteena on kunnan kasvutavoitteisiin vastaaminen hallitusti ja kustannustehokkaasti.

Kaavoitusohjelmaan on pyritty valitsemaan sellainen kaavahankepaletti, joka vastaa käytettävissä olevien resurssien puitteissa parhaiten asetettuihin tavoitteisiin. Pienitöisiä ja vaikutuksiltaan vähäisiä kaavoja voi olla työn alla useampia.

Kehityskuva muodostuu maankäytön kehittämisen pääteemoista: asuminen, työpaikat ja energia, liikenne, palvelut ja virkistys.

Kaavahankkeiden priorisointi

Kaavoituksella on käytössään rajalliset henkilöresurssit, joten kaavahankkeiden edistämisen ja aikatauluttamisen suhteen on tehtävä valintoja. Kaavoitusohjelmaa laadittaessa kunta on priorisoinut lähtökohtaisesti sellaiset kaavahankkeet, jotka vastaavat parhaiten ja resurssitehokkaimmin kunnan strategiaan tavoitteisiin. Kaavoitusohjelman sisällä hankkeita on aikataulutettu toisiinsa nähden niin, että kaavatuotos mahdollistaa mahdollisimman hyvin kunnan ja eri taajamien kasvu- ja kehittämistavoitteiden toteutumisen, sekä vastaa tonttikysyntään.

Kaavoitusohjelma laaditaan seuraavalle viidelle vuodelle, mutta sitä päivitetään vuosittain. Erityisen hyvästä syystä ohjelmaa voidaan päivittää teknisen lautakunnan päätöksellä useammin.

Periaatteena tulee olla, ettei asetettua resurssikattoa voida ylittää kuin satunnaisesti ja lyhytkestoisesti, jotta kaavoituksen työn tuloksellisuus säilyy hyvänä ja pysytään annetuissa kustannusraameissa.

Tavoitteita

Kunnan keskeisimmät kehittämisen tavoitteeton linjattu kunnan strategiassa, joka päivitetään valtuustokausittain.



Asumisen kaavavarannon ohella on tavoitteena kasvattaa myös työpaikkavarantoa ja näin parantaa kunnan työpaikkaomavaraisuutta ja palvelutarjontaa. Tällä hetkellä kysyntää vaikuttaisi olevan etenkin eri kokoisille teollisuus- ja työpaikkatonteille hyvien liikenneyhteyksien läheisyydessä. Kaavoitusohjelman sisältämillä kaavahankkeilla saadaan työpaikkakaava-varantoa kasvatettua. Riittävä asukasluvun vuosikasvu vuoteen 2030 asti tarkoittaa kunnan väestön kasvua siten, että nettomuutto säilyy positiivisena.

Tulevan kaavoitusohjelmakauden hankkeilla luodaan nykyisen kaavavarannon ohella edellytykset tähän kasvuun.

Ajankohtaiset maankäytön suunnittelussa huomioitavat teemat, kuten ilmastomuutoksen hillitseminen ja siihen varautuminen, hulevesien luonnonmukainen käsittely sekä tulevaisuuden liikkumisen tavat ja kehittämistavoitteet, näkyvät yhdyskuntarakenteen täydentämis- ja tiivistämistavoitteiden ohella myös yksittäisten kaavahankkeiden tavoitteenasettelussa. Voimakkaaseen kasvuun tähtäävän kuntastrategian myötä kuntatalousnäkökulmien huomioiminen on erityisen tärkeää suunnittelun eri tasoilla ja siten kaavataloustarkastelut ovat keskeinen osa kaavahankkeita.

Kemiönsaaren kunta sijaitsee Suomen suurimmalla merisaarella Lounais-Suomessa. Sijainti on hyvä ja kunnasta on toimivat yhteydet Turkuun, Saloon ja pääkaupunkiseudulle. Kunta koostuu pääsaaren lisäksi yli 3 000 muusta saaresta ja luodosta. Noin 25:llä ilman kiinteää tieyhteyttä olevalla saarella on vakituista asutusta. Kunnan maa-alue on 687 km² ja vesialue 2 114 km². Asukasmäärä 31.12.2020 oli 6609. Ilman kiinteää tieyhteyttä olevilla saarilla asuu n. 400 asukasta. Vapaa-ajan asuntojen määrä on n. 4 865 ja vapaa-ajan asukkaiden määrän on arvioitu olevan yli 10 000.

Kunnanvaltuusto vastaa siitä, että on olemassa riittävä rahoitus asunto- ja maapoliittisen ohjelman toteuttamiseksi. Ohjelman toteuttamista tarkastellaan joka toinen vuosi valtuustolle jätettävässä raportissa. Ohjelma päivitetään kerran valtuustokaudessa.

Kylien kehittäminen ympäri saarta on tärkeää. Jokaista kylää kehitetään sen omilla edellytyksillä ja sen omien tarpeiden pohjalta. Aktiiviset toimenpiteet riippuvat yksittäisistä, yksityisistä toimijoista, rakentajista tai maanomistajista. Kunnan aktiivinen tai operatiivinen rooli on vähäinen. Kunnan tulee päätöksillään tukea kylien kehittämistä. Päätösten koskiessa suuria kokonaisuuksia tai alueita tulee huomioida maankäyttö- ja rakennuslain 1 luku 5 § Alueiden käytön suunnittelun tavoitteet. Yksittäinen



täydennysrakentaminen kylissä tapahtuu tavallisesti rakennusluvilla.

Kyliä asukkaat voivat laatia kyläsuunnitelman tai kunta oikeusvaikutteisen kyläyleiskaavan. Kyläkaava on epävirallinen kaava, jolla ei ole oikeusvaikutusta, ja joka laaditaan samojen periaatteiden mukaan kuin mikä tahansa kaava. Onnistumisen edellytyksenä on kyläläisten aktiivisuus. Kaava voidaan toteuttaa myös oikeusvaikutteisena yleiskaavana, jolloin yleiskaavaa voidaan käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena. Kyläkaavojen laatiminen on kuitenkin riippuvainen kunnan kaavoitusresursseista.

Yleiskaavoitus

Yleiskaavoituksen tarkoituksena on kunnan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteensovittaminen. Yleiskaavassa esitellään tavoitellun kehityksen periaatteet ja osoitetaan tarpeelliset alueet asemakaavoituksen, muun suunnittelun sekä rakentamisen perustaksi.

Yleiskaavan voi laatia vain osalle kunnan alueesta tai jotain sektoria/teemaa koskien (osayleiskaava). Yleiskaavoja on myös erityyppisiä riippuen siitä, minkälainen ohjauksivaikutus yleiskaavalle halutaan antaa. Yleiskaava voi olla hyvin yleispiirteinen tai sitten yksityiskohtainen aluevarausyleiskaava.

Ajankohtaiset kaavat

Dragsfjärdin läntisen saariston rantaosayleiskaavan päivitys, tekninen lautakunta 18.12.2018

Kaavamuutoksen tavoitteena on tarkistaa noin 20 vuotta sitten laadittu Dragsfjärdin läntisen saariston rantaosayleiskaava vastaamaan nykyistä lainsäädäntöä ja nykyisiä tarpeita. Rantaosayleiskaava päivitetään yhdenvertaiseksi verrattuna kunnan muihin voimassa oleviin rantayleiskaavoihin.

Rantaosayleiskaava laaditaan maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaiseksi oikeusvaikutteiseksi osayleiskaavaksi.

Dragsfjärdin läntisen saariston rantaosayleiskaavan mitoitusta ei muuteta, ts. rakennuspaikkoja ei lisätä eikä kantatilatarkastelua ja mitoituskentää tehdä uudelleen. Voimassa olevassa kaavassa olevat mahdolliset selvät mitoituserheet tarkistetaan, jos sellaisia havaitaan. EP-alueet eivät ole olleet mukana muutettavan kaavan mitoituksessa. Selvyden vuoksi EP-alueiden mitoituserusteet selvitetään. Vesialue otetaan mukaan kaavaan ja kaavassa käsitellään kalankasvatus.



Valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY 2009) kuuluville kylä-alueille (Högsåra ja Holma) sekä rantaosayleiskaavan kyläalueille, joilla ympäristö säilytetään (AT/s, Vänä), tullaan kaavan laadinnan yhteydessä laatimaan erilliset rakentamis- ja korjaustapaohjeet.

Lisäksi tullaan selvittämään erillisten MRL 44 § mukaisten kyläyleiskaavojen tarve rantaosayleiskaavan kyläalueilla (AT). Kyläalueiden laajuutta tarkastellaan kaavatyön yhteydessä. Högsårassa olevien tuulivoimaloiden kaavamerkintä pidetään ennallaan, toteavana merkintänä.

Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaava, kaavan muutos Biskopsön järvien alue tekninen lautakunta 23.6.2020

Hallinto-oikeus kumosi päätöksellään 21.2.2020 Varsinais-Suomen ELY-keskuksen valituksesta rantaosayleiskaavan siltä osin, kuin siinä oli osoitettu Biskopsön järvien rantaan rajoituville kiinteistöille laskennallista tai siirret- tävää rakennusoikeutta. Hallinto-oikeus hylkäsi valitukset muutoin.

Perustuen Turun hallinto-oikeuden päätökseen 21.2.2020, on Kemiönsaaren kunnanhallitus päätöksellään 11.5.2020 § 97 todennut 28.5.2018 hyväksytyyn rantaosayleiskaavan lainvoimaiseksi, lukuun ottamatta niitä alueita joita yllä mainittu Turun hallinto-oikeuden päätös koskee. Kunnanhallituksen päätökseen on liitetty kartta, jossa lainvoimaisuuspäätöksen ulkopuolelle jäävät alueet on esitetty.

Kaavan muutos koskee sitä Biskopsön järvien aluetta, joka on jätetty kunnanhallituksen 11.5.2020 § 97 tekemän lainvoimaisuuspäätöksen ulkopuolelle.

Kaavarungot

Kaavarunkotarkastelut ovat asemakaavoja yleispiirteisempiä, epävirallisuonteisia maankäyttösuunnitelmia. Niiden tarkoitus on erilaisten kehittämistavoitteiden yhteensovittaminen sekä suuntaviivojen osoittaminen alueen asemakaavoitukselle. Kaavarungossa esitetään tärkeimmät taajaman rakenteen kehittymisen periaatteet, kuten tulevat kasvialueet, liikenneverkko ja alueen virkistysalueverkosto. Kaavarungon ratkaisut ovat suuntaa antavia ja tavoitteellisia. Siten esim. kaavarungossa esitetyt viherreitit kertovat lähinnä yhteystarpeesta, ja reittien sijainti ja laajuus voi muuttua tarkemman suunnittelun yhteydessä.



Asemakaavoitus

Asemakaava laaditaan alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten. Asemakaavassa määrätään mihin tarkoituksiin aluetta voi käyttää ja kuinka paljon saa rakentaa.

Asemakaavoituksen keskeisenä tavoitteena on kaavoitusohjelmakaudella 2021–2025 luoda edellytykset monipuoliselle ja riittäväle tonttivarannolle taajamissa. Lisäksi tavoitteena on kehittää taajamakeskuksia sekä lisätä omakoti- ja yritystonttien tarjontaa. Ajatuksena on asemakaavoituksen keinoin kehittää taajamia niiden vahvuuksien pohjalta.

Elinkeinojen kehitys

Elinkeinoelämän kasvumahdollisuuksia halutaan parantaa kaavoituksella luomalla yritys-elämän tarpeisiin erityisen soveltuvia alueita.

Vireille tulleet asemakaavat

Dragsfjärd kirkonkylä, asemakaavamuutos, tekninen lautakunta 20.4.2021

Asemakaavan muutoksessa tarkastellaan mahdollisuuksia ja ratkaisuja ajantasaistaa kaava-alue nykytilannetta vastaavaksi sekä toteuttaa viher- ja katu- alueet sekä kehittää aluetta ja palveluja.

Kaavoitusaloitteet 2020–2021

Dahlby-Gammelby asemakaavamuutos

Läntinen Lemonsilta asemakaavamuutos

Ranta-asemakaavat

Asemakaavasta, jonka tarkoituksena on järjestää pääasiassa loma-asutusta ranta-alueelle, käytetään nimitystä ranta-asemakaava. Kaavassa annetaan yksityiskohtaiset määräykset loma-asutuksen ja alueen muun käytön järjestämisestä ranta-alueella. Ranta-asemakaava on ainoa kaava, jonka maanomistaja voi laatia. Ennen ranta-asemakaavan laatimiseen ryhtymistä on oltava yhteydessä kuntaan (MRL 74 §). Myös kunta voi laatia ranta-asemakaavan. Ranta-asemakaava vastaa muodoltaan asemakaavaa, mutta asemakaavassa kunnalle syntyviä velvoitteita ei ranta-asemakaava suoraan tuota. Ranta-asemakaavan hyväksyy kunta.



Lövön ranta-asemakaava ja ranta-asemakaavan muutos, tekninen lautakunta 30.11.2015

Ranta-asemakaavamuutoksen tarkoituksena on tutkia rakentamisen uudelleenjärjestelymahdollisuuksia suunnittelualueella. Tavoitteena on monimuotoinen kokonaisuus, joka koostuu neljästä eriluonteisesta kyläkeskuksesta pysyväisasumisen, loma-asumisen, majoitus- ja matkailupalveluiden sekä kaupallisten palveluiden tarpeisiin. Tavoitteena on luoda alueelle ympärivuotisia aktiviteetteja, jotka palvelevat sekä paikallisia asukkaita että tukevat kunnan matkailupalveluita myös kesäsesongin ulkopuolella. Tavoitteena on luoda houkuttelevia mahdollisuuksia pysyväisasumiseen sekä luoda kuntaan uusia työpaikkoja matkailupalveluiden alalle. SCHAUMAN ARKKITEHDIT OY

Bötesönin ranta-asemakaava 2:n muutos, tekninen lautakunta 18.5.2021

Kaavan muutoksen tavoitteena on loma-asunnon hyvän sijainnin saavuttamiseksi muuttaa voimassa olevan ranta-asemakaavan korttelin 6 rakennuspaikan ulottuvuutta niin, että uusi loma-asunto on mahdollista rakentaa voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisen LV-alueen taakse. Tällöin loma-asunto sijaitsee maaperän, maaston ja pintavesien sekä loma-asumisen käytön kannalta paremmassa paikassa. Kaavalla myös edesautetaan rakennuspaikan rakennetun ympäristön arvojen säilymistä yhtenä kokonaisuutena. Kaavan muutoksen laadinnan alussa saatujen viranomaisten kannanottojen perusteella muutetaan muutettavan kaavan sr4 -merkinnän kaavamääräystä. Merkinnän mukainen saunan rakennusoikeus ko. rakennukseen poistetaan ja saunalle osoitetaan uusi rakennuspaikka. Korttelissa 7 rakennuspaikan takarajan ulottuvuutta tarkistetaan takamaalle päin niin, että loma-asunto voidaan osoittaa maanomistajan tavoitteen mukaisesti takamaalle loivaan rannanosaan. SWECO INFRA & RAIL OY

Santasaaren ranta-asemakaavan muutos ja laajennus 3, kiinteistöt 322-486-I-209 ja 322-486-I-243, tekninen lautakunta 19.1.2021

Laadittavan kaavamuutoksen tavoitteena on osoittaa vapaa-ajan asuinrakennuksen rakennuspaikat (RA) molemmille suunnittelualueen kiinteistöille siten, että rantayleiskaavassa kiinteistön 322-486-I-209 VESAKKO alueelle osoitettua rakennusoikeutta siirretään kiinteistön 322-486-I-243 Leppäranta alueelle. Toteutuessaan kaavamuutoksella ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä vaikutuksia. NOSTO CONSULTING OY



Kaavoitusaloitteet 2020–2021

Mäntykallio ranta-asemakaava

Kaavatyöllä tutkitaan mahdollisuuksia muuttaa ranta-asemakaavaa vastaamaan paremmin nykyisiä loma-asumisen tarpeita. NOSTO CONSULTING OY

Lövökobbarna ranta-asemakaavamuutos

Tavoitteena on muuttaa suunnitelman RA-määräystä vastaamaan Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavaa.



Yhteystiedot

Ympäristö- ja teknisellä osastolla on kaksi luottamuselintä: tekninen lautakunta ja rakennus- ja ympäristövalvontalautakunta.

Tekninen lautakunta johtaa ja kehittää alaistaan toimialaa ja vastaa palvelujen tuloksellisesta järjestämisestä. Lautakunta seuraa ja arvioi palvelujen vaikuttavuutta ja varaa asukkaille ja käyttäjille mahdollisuuden osallistua palveluiden suunnitteluun ja kehittämiseen. Teknisen lautakunnan tehtäväalueeseen kuuluu liikenneväylät, yleiset alueet ja vesi-, jäte- ja energiahuolto, kunnan kiinteistöt ja siivous- ja keittiötoimi, asuntotoimi ja kaavoitustoiminta.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta johtaa ja kehittää alaistaan toimialaa ja vastaa palvelujen tuloksellisesta järjestämisestä. Lautakunta seuraa ja arvioi palvelujen vaikuttavuutta ja varaa asukkaille ja käyttäjille mahdollisuuden osallistua palveluiden suunnitteluun ja kehittämiseen. Ympäristö- ja rakennuslautakunnan tehtäviin ja päätösvaltaan kuuluu toimia rakennusvalvonta- ja ympäristönsuojeluviranomaisena. Lisäksi lautakunta toimii maa-aineslain tarkoituksena valvontaviranomaisena ja hoitaa eri laeissa kunnalle määrättyt rakennusvalvonnan ja ympäristönsuojelun viranomaistehtävät.

Kemiönsaaren kunnan kehitysosastolla on kaksi luottamuselintä: elinkeinolautakunta ja saaristolautakunta.

Elinkeinolautakunta johtaa ja kehittää alaistaan toimialaa ja vastaa palvelujen tuloksellisesta järjestämisestä. Lautakunta seuraa ja arvioi palvelujen vaikuttavuutta ja varaa asukkaille ja käyttäjille mahdollisuuden osallistua palvelujen suunnitteluun ja kehittämiseen. Elinkeinolautakunnan tehtäviin ja päätösvaltaan kuuluu elinkeino-elämän kehittämistä, matkailua, hanketoimintaa ja joukkoliikennettä koskevien asioiden hoitaminen ja kylien hyvinvoinnin ja palvelujen edistäminen

Saaristolautakunta hoitaa kunnalle saariston kehityksen edistämisestä annetun lain mukaan kuuluvia tehtäviä sekä muullakin tavoin noudattaa ja edistää mainitussa laissa tarkoitettuja toimenpiteitä ja antaa lausuntoja saariston olosuhteita, saariston asukkaiden toimeentuloa, yhteyksiä, palveluja ja ympäristöä koskevista asioista sekä edistää saariston elinkeino-elämää ja saaristossa asumista.



Kaavoja koskevien mielipiteiden ja muistutusten jättäminen

Kaavojen nähtävillä oloaikaanajättävät mielipiteet ja muistutukset tulee toimittaa Kemiönsaaren kunnan tekniselle lautakunnalle osoitteeseen: Vretantie 19, 25700 Kemiö tai sähköpostitse osoitteella plan@kimitoon.fi. Merkitse sähköpostin otsikkoon tai kirjekuoreen kaavahankkeen nimi.

Ajantasaiset yhteystiedot löytyvät kunnan nettisivuilta:

Kemiönsaaren kunta, Vretantie 19, 25700 Kemiö

Vaihde, puh. +358 2 426 00 (ma–pe klo 9–11.30, 12.30–15).

S-posti: kimitoon@kimitoon.fi tai etunimi.sukunimi@kimitoon.fi

