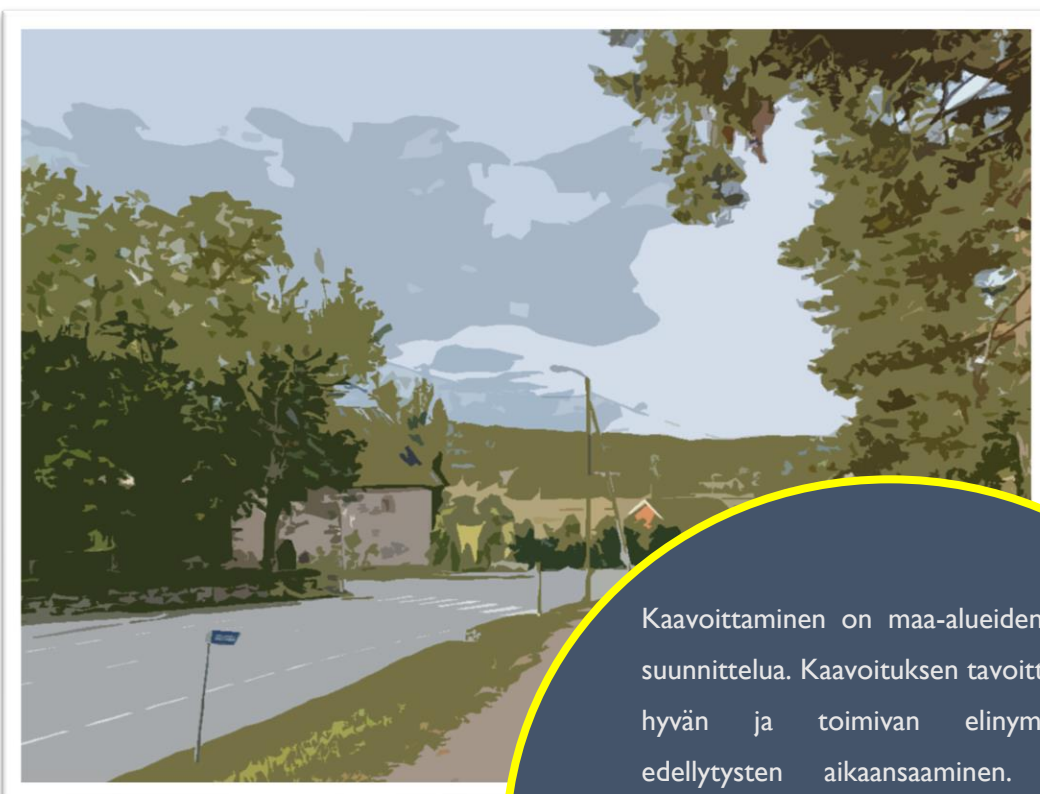


Kaavoituskatsaus 2023



Kaavoittaminen on maa-alueiden käytön suunnittelua. Kaavoituksen tavoitteena on hyvän ja toimivan elinympäristön edellytysten aikaansaaminen. Kunnat vastaavat yleis- ja asemakaavoituksesta alueellaan. Kemiönsaarella maankäyttö- ja rakennuslain ([MRL](#)) mukaiset yleis- ja asemakaavat laaditaan Kemiönsaaren kunnan teknisen toimialan kaavoitusyksiköissä.



Johdanto

Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen, vuosittain laadittava kaavoituskatsaus esittelee Kemiönsaaren kunnan vuoden 2023 maankäytön kehittämishankkeita. Kaavoituskatsaus sisältää kaksi osaa: ensimmäinen osa sisältää keskeisemmät kaavahankkeet, jotka ovat perustuvat kunnan lyhyen aikavälin maankäytön kehittämisen tarpeisiin. Katsauksessa esitetään tulevana vuonna käynnistyviä sekä jo vireillä olevia kaavahankkeita.

Toinessa, yleisessä osassa kerrotaan muun muassa kaavoitusjärjestelmästä sekä siitä, miten ja milloin kukin voi osallistua ja vaikuttaa kaavoitukseen. Se tarkoittaa sekä kuntalaisten että Kemiönsaarella toimivien yrittäjien ja vapaa-ajan asukkaiden osallistumisen mahdollisuuksista kaavoitusprosesseissa. Katsauksessa tuodaan esille myös koko maakunnan vireillä olevista kaava-asioista ja muista ajankohtaisista ja keskeisistä kehittämissuunnitelmista.

Kaavoitushankkeiden laatiminen perustuu tiedossa oleviin kohteiden ja alueiden suunnittelutarpeisiin sekä arvioon alueiden keskinäisestä kiireellisyysjärjestyksestä sekä kaavoitukseen varatuista resursseista. Hankkeiden hyväksymisaikataulu on tavoitteellinen, koska kaavahankkeiden aikatauluihin vaikuttavia tekijöitä ei voida etukäteen tietää.

Kunnan maankäytössä pyritään kestävän kehityksen mukaisiin tavoitteisiin. Se tarkoittaa, että maankäytön ratkaisulla pyritään ratkaisemaan muun muassa veto- ja pitovoimaisten asuinalueiden kehittämistä. Kemiönsaarella kuten muuallakin maassamme on haasteena ratkaista ikääntyvän väestön asumisen ja palveluiden järjestäminen, mutta samalla on kehitettävä kaikille ikäryhmille toimivaa, viihtyisää ja turvallista asuin- ja toimintaympäristöä. Niin asumisen kuin työpaikka-alueidenkin suunnittelussa on otettava huomioon myös ilmastoviisat energiaratkaisut sekä kävelyn ja pyöräilyn sekä joukkoliikenteen edellytysten parantaminen. Myös liikenteen sähköistäminen ja digitaalisuus sekä kiertotalouden kehittäminen on otettava huomioon ilmastoviisaammissa maankäytön ratkaisuissa.

Keskeisinä tavoitteina on kehittää olemassa olevia taajamia: Kemiön keskustaa sekä Taalintehdasta monipuolisina, omaleimaisina, viihtyisinä keskustataajamina, jotka tarjoavat hyvät edellytykset asumiseen, työhön, elinkeinoihin ja vapaa-aikaan. Tavoitteena on luoda maankäytölliset edellytykset myös maltilliselle väestönkasvulle. Keskeistä tavoitteiden saavuttamiseksi on keskustojen kehittäminen lisäämällä monipuolista asuin- ja palvelutonttivarantoa sekä ratkaista alueiden liikenteellisiä kysymyksiä.

Asumisen tonttivarannon ohella mahdollistetaan ajankohtaisilla kaavahankkeilla kunnan yritysten määrän ja työpaikkaomavaraisuuden kasvu. Uusia yritystontteja kaavoitetaan liikenteellisesti edullisille paikoille taajamien keskustoihin ja keskeisten sisääntulo- väylien varteen, nykyisiin työpaikkakeskittyymiin tukeutuen.

Yleiskaavoituksen pääpaino tulee olemaan Dragsfjärdin läntisen saariston rantaosayleiskaavan päivitystyössä. Osayleiskaavan muutos laaditaan osa-alueittain, joista ensimmäisenä osa-alueet 1 ja 2. Vuoden 2023 tavoitteena on laatia kaavaluonnos osayleiskaavan osa-alueelle 1. Osayleiskaavan päivityksen tavoitteena on tarkistaa ja yhtenäistää läntisen saariston kaavamääräyksiä kunnan muiden rantaosayleiskaavojen kanssa. Kaava laaditaan oikeusvaikutteisena ja sen perusteella voidaan myöntää suoraan rakennuslupia.

Vapaa-ajan asuntojen rakentamisen uskotaan jatkuvan vilkkaana, mikä näkyy vireillä olevien ranta-asemakaavojen määrässä.

Kemiönsaarella on aloitettu koko kunnan kehityskuvan laadinta. Tavoitteena on, että kehityskuvatyö valmistuu vuoden 2023 aikana. Kehityskuvan pohjalta on päivitetään ja laaditaan pidemmälle tuleville vuosille luotsaava kaavoitusohjelma sekä kunnan maapoliittinen ohjelma.

Kaavoituskatsaus 2023

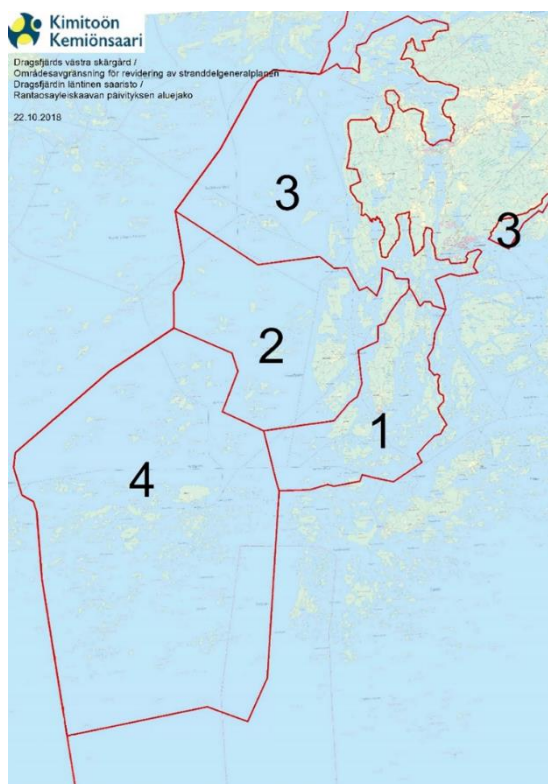
Kaavoituskatsaus on vuosittain laadittava tiedote kunnassa ja maakunnan liitossa vireillä olevista, ja lähiaikoina vireille tulevista kaava-asioista. Kaavoituskatsauksen laatimisesta säädetään maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 7 §:ssä. Kaavoituskatsauksen yhtenä tavoitteena on parantaa kuntalaisten mahdollisuuksia osallistua ja vaikuttaa kaavoitukseen sekä tehdä kaavoitusta tutuksi kuntalaisille.

Vuonna 2023 valmisteltavat ja vireille tulevat kaavat

Yleiskaavat ja osayleiskaavamuutokset

Kaavan nimi: **Dragsfjärdin läntisen saariston rantaosayleiskaavan muutos**

Kaavoitus vireille: **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, jonka perusteella voi myöntää rakennusluvan.

Dragsfjärdin läntisen saariston rantaosayleiskaavan rakennusoikeuden mitoitusperusteita ei muuteta, ts. rakennuspaikkoja ei lisätä eikä kantatilatarkastelua eikä mitoituslaskentaa tehdä uudelleen. Kuitenkin kantatilatarkastelun pohjalta osoitettujen rakennuspaikkojen sijoittamisessa huomattuja virheitä tarkistetaan ja korjataan. Kaavatyön yhteydessä tarkistetaan ja päivitetään toteutuneet rakennuspaikat, mikä tarkoittaa, että kaavatyö laaditaan vuorovaikutuksessa maanomistajien kanssa.

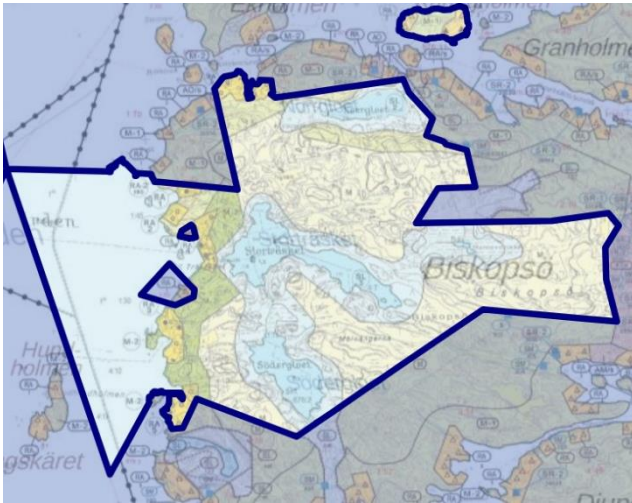
Koska rantaosayleiskaava-alue on laaja, se jaetaan neljään osa-alueeseen. Ensimmäiseksi laaditaan osayleiskaava alueelle 1. Kaavaprosessissa edetään siten, että kun ensimmäisen osa-alueen ehdotus asetetaan nähtäville, voidaan aloittaa järjestyksessä seuraavana olevan osa-alueen kaavan laadinta.

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

Kaavatyön laatii 1. ja 2. osa-alueilla kilpailutuksella ja teknisessä lautakunnan päätöksellä valittu konsultti.

Kaavan nimi: **Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaava, kaavan muutos Biskopsön järvien alue**

Vireille: **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 rajoittuville kiinteistöille laskennallista tai siirrettävää 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 hyväksytyn rantaosayleiskaavan lainvoimaiseksi, lukuun ottamatta niitä alueita joita yllä mainittu Turun hallinto-oikeuden päätös koskee. Kunnan-hallituksen 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.

Kaavan laatijana toimii Petri Hautala, Sweco Infra & Rail Oy.

Muut rantaosayleiskaavojen muutokset

Lisäksi vireillä on seuraavat pienemmät rantaosayleiskaavojen muutokset, jotka ovat tulleet vireille maanomistajien aloitteista ja joissa tavoitteena on siirtää voimassa olevan osayleiskaavassa osoitettuja rakennuspaikkoja parempiin sijainteihin.

Dragsfjärdin läntisen saariston rantaosayleiskaavan muutos, kiinteistö Pellas 322-522-6-7, vireille tekninen lautakunta 25.1.2022

Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavan muutos, kiinteistö Susvall 322-495-9-17, vireille tekninen lautakunta 18.10.2022

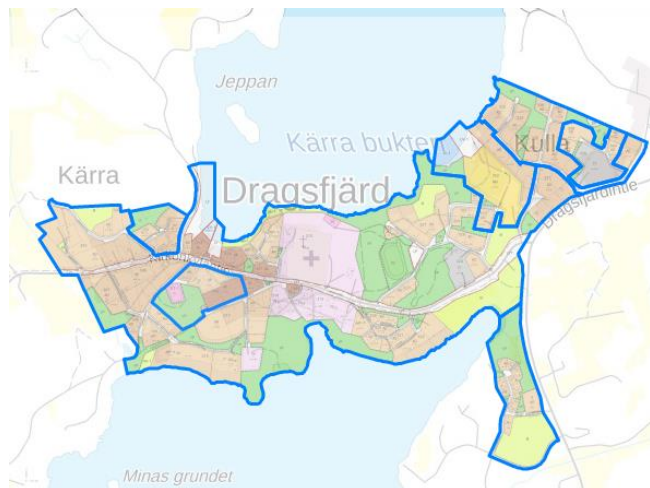
Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavan muutos, osa kiinteistöä Södra-Lambholmen 322-495-2-3, vireille tekninen lautakunta 18.10.2022

Norra Furuholmen rantaosayleiskaavamuutos (Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavan muutos kiinteistöt Norra Furuholmen 322-495-6-1 ja Valdemarsudden 322-515-2-37), vireille tekninen lautakunta 22.11.2022

Grån-Grundvik rantaosayleiskaavamuutos (Västanfjärdin rantayleiskaavan muutos kiinteistöt Grånviken 322-534-2-14, Grånberget 322-534-2-17 ja Grånstrand 322-534-2-34 ja Dragsfjärdin

Sundvikenin rantayleiskaavan muutos, Näsudden, vireille tekninen lautakunta xx.xx.2023

Kaava on tullut vireille: **20.4.2021, tekninen lautakunta**



Asemakaavan muutos ja asemakaava toteutetaan konsulttityönä, joka kilpailutetaan ja kaavatyö jatkuu keväällä 2023. Tavoitteena on, että kaavaluonnos tulee nähtäville loppukesällä 2023 ja kaavaehdotus hyväksytään vuoden 2024 aikana.

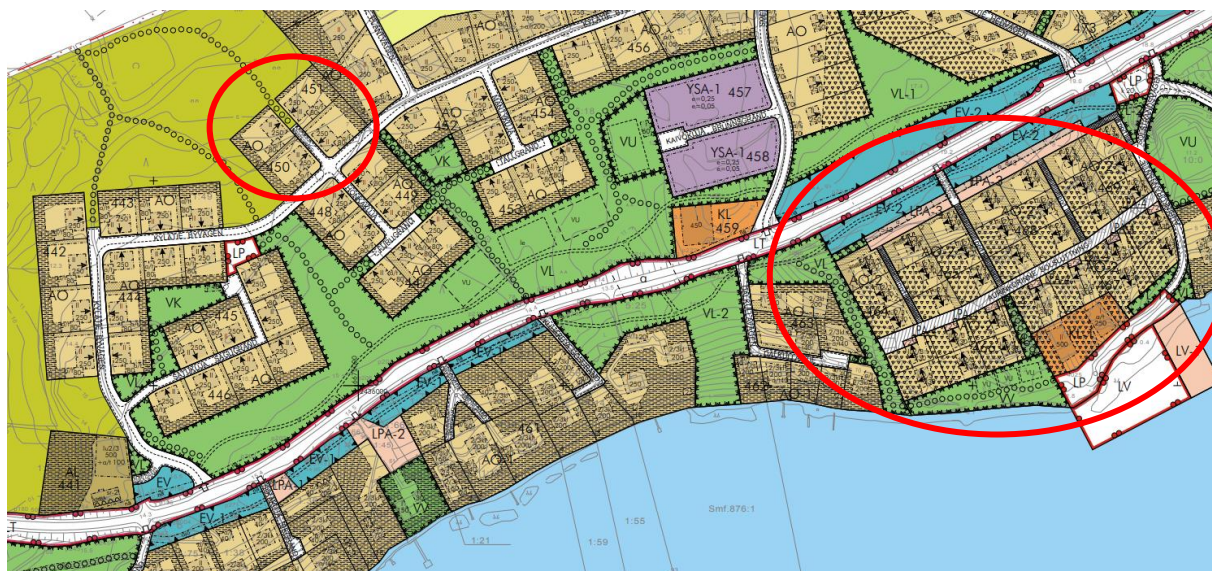
Ajankohtaiset asemakaavat – uudet kaavahankkeet



Taalintehtaan satama-alueen ja kunnantalon asemakaavan muutos

Taalintehtaan keskustan ranta-alueelle laaditaan asemakaavan muutos, jossa tarkastellaan alueen palvelujen tarve ja alueen eri käyttötarkoitukset, liikkumisen ja pysäköinnin järjestelyt, kulttuuriympäristö ja kyläkuvalliset seikat. Kaavatyö aloitetaan keväällä 2023 tarvittavilla selvityksillä, joista ensimmäisenä teetetään alueen liikenteen ja pysäköinnin selvityksen päivittäminen.

Asemakaavan muutos toteutetaan konsulttityönä, joka kilpailutetaan ja kaavatyö aloitetaan syksyllä 2023. Tavoitteena on, että kaavaluonnos tulee nähtäville alkuvuonna 2024 ja kaavaehdotus hyväksytään vuoden 2025 aikana.



Dahlby-Gammelbyn asemakaavan muutos

Päivitetään vuonna 2005 hyväksytty asemakaava tarpeellisilta osin, mikä tarkoittaa korttelialueiden 450-451 käyttötarkoituksen muutosta asumisesta ympäristöhäiriöitä häiriöitä tuottamattoman yritystoiminnan alueeksi, jossa asuminen on myös mahdollista. Asemakaavan muutoksella vastataan pienyritystoiminnan tonttien

kysyntään. Samalla tarkastetaan maantien 183 eteläpuolella olevan Aurinkorinteen asuinalueen pysäköintialueiden kaavamääräykset ja rakentamistapaohjeet.

Asemakaavan päivitystyö laaditaan konsulttityönä, joka kilpailutetaan kesällä 2023. Tavoitteena on laatia kaavaluonnos syksyn 2023 aikana. Alustavan aikataulun mukaan kaavaehdotus voidaan hyväksyä vuoden 2024 aikana.

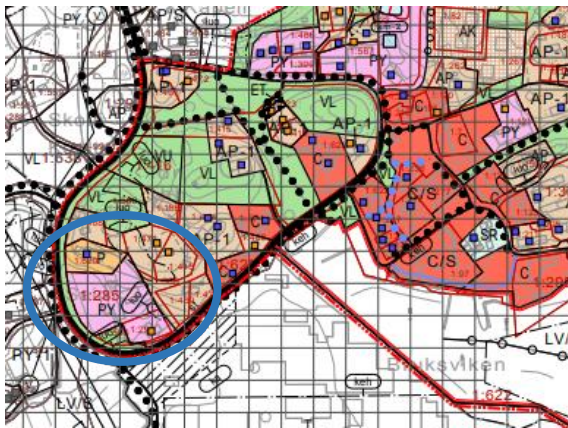


Hasselbacken/Pähkinärinne, Dalsbruk, asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos on yksityisen maanomistajan hanke. Tavoitteena on järjestellä ja jakaa vuonna 2005 hyväksytyn asemakaavan asemakaava-alueen rakennusoikeudet uudelleen siten, että alueelle voidaan osoittaa voimassa olevaa kaavassa osoitettua useampi erillispientalo tai kytketty pientalo. Kaavassa tarkastellaan eri vaihtoehtoja kyläkuvallisista, toimivuuden ja maiseman näkökulmista. Samalla tarkastellaan alueen liikennejärjestelyt ja virkistysarvot. Koska kysymyksessä on yksityisen maanomistajan kaava kunnan yleiskaavan taajama-alueella, laaditaan kaavaprosessin alussa maanomistajan ja kunnan välillä kaavoitussopimus ja ehdotusvaiheessa maankäyttösopimus, jossa sovitaan muun muassa alueen kunnallistekniikan rakentamisen kustannusten korvaamisesta.

Asemakaavan muutos laaditaan konsulttityönä. Maanomistaja on valinnut kaavatyöhön konsultin, jonka kunta on hyväksynyt.

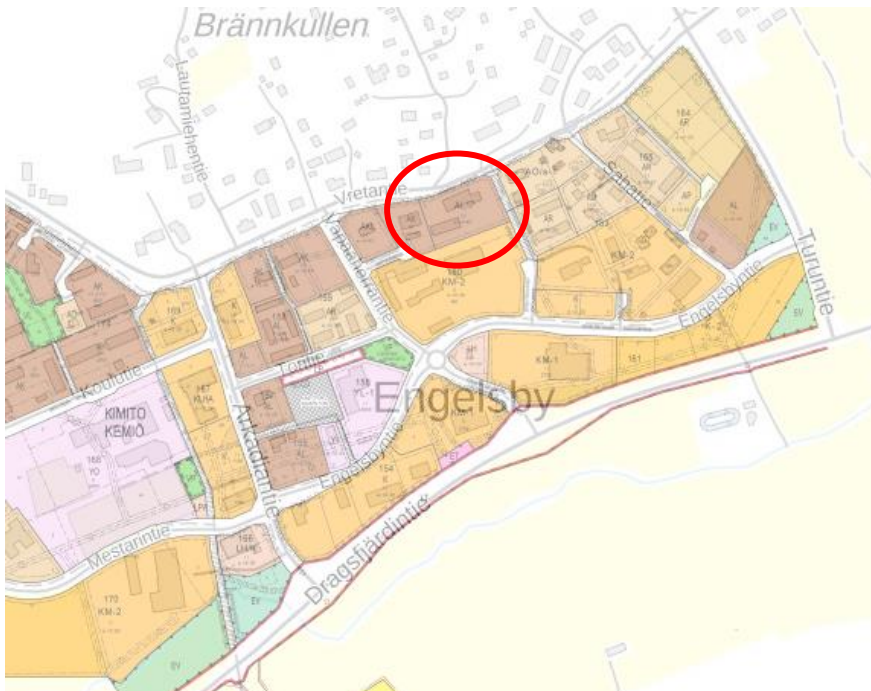
Senioriasumisen asemakaava, (kiinteistö 322-492-I-285), Taalintehtas



Kiinteistön 322-492-I-285 kortteliin vanhan terveyskeskuksen tontille laaditaan asemakaava, jonka tarkoituksena on osoittaa palvelu/senioriasumista entiselle terveyskeskuksen tontille. Voimassa olevassa Taalintehtaan osayleiskaavan osa-alueella I kortteliin on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alue.

Asemakaavan laadinta aloitetaan talvella 2023. Kaava laaditaan osittain kunnan omana työnä ja osittain konsulttityönä. Tarvittavat kaavoitus- ja maankäyttösopimukset laaditaan tarvittaessa.

Palveluasumisen asemakaavan muutos, Kemiön keskusta



Kiinteistön 322-414-2-55 tontille laaditaan asemakaavan muutos, jonka tarkoituksena on osoittaa ja täydentää tontille olemassa olevaa palveluasumista. Samalla tarkistetaan tontilla olevat käytetyt rakennusalat ja käyttötarkoitukset sekä tutkitaan keskusta-alueen rakennustehokkuuden potentiaali ja kyläkuvalliset seikat. Alue on osoitettu voimassa olevassa Kemiön keskustan asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa II v. 2017 AL/P Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue/Palvelurakennusten korttelialue.

Asemakaavan laadinta aloitetaan talvella 2023. Kaava laaditaan osittain kunnan omana työnä ja osittain konsulttityönä. Koska kaava laaditaan yksityiselle kiinteistölle, kaavan laadinta edellyttää tarvittavia kaavoitussopimuksia.

Asemakaavan laadinta aloitetaan talvella 2023. Kaava laaditaan osittain kunnan omana työnä ja osittain konsulttityönä.

Vireillä olevat ranta-asemakaavat

1. Bindas ranta-asemakaava, vireille tekninen lautakunta 22.11.2022
2. Bötösön ranta-asemakaavan muutos 2, vireille tekninen lautakunta 18.5.2021
3. Kieloniemen ranta-asemakaava, vireille tekninen lautakunta 22.11.2022
4. Kämpälämäen ranta-asemakaava, vireille tekninen lautakunta 18.10.2022
5. Lövön saaren pohjoisosan ranta-asemakaava ja ranta-asemakaavan muutos, vireille tekninen lautakunta 5.6.2017 (odottaa)
6. Lövökobbar ranta-asemakaava, vireille tekninen lautakunta 14.12.2021
7. Mäntykallio ranta-asemakaava, vireille tekninen lautakunta 19.10.2021
8. Santasaaren ranta-asemakaava ja laajennus 3, vireille tekninen lautakunta 19.1.2021



Vuonna 2021–2022 hyväksytyt kaavat

Santasaari-Grängnäs ranta-asemakaava 2, hyv. 28.6.2021

Kasnäsin asemakaava, hyv. 26.4.2021

Lisätietoa voimassa olevista kaavoista löytyy kunnan kaavoituksen internetsivuilta:

https://www.kemionsaari.fi/fi/asuminen_ymparisto/kaavoitus/voimassa_olevat_kaavat

OSA II

Kaavoitusjärjestelmä



Alueidenkäytön suunnittelujärjestelmästä säädetään vuoden 2000 alussa voimaan tulleessa maankäyttö- ja rakennuslaissa (MRL). Suomessa on ns. hierarkinen kaavajärjestelmä, jossa periaatteena on, että laaja-alaisempi ja yleispiirteisempi kaava tai muu suunnitelma ohjaa yksityiskohtaisempaa kaavoitusta. Esitystapa muuttuu sitä tarkemmaksi mitä pienempää aluetta kaava koskee.

Maankäyttö- ja rakennuslaissa on säädetty kaavoista, joilla alueidenkäyttöä voidaan suunnitella sekä niiden sisältövaatimuksista. Maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamia kaavoja ovat maakuntakaava sekä kuntatasolla yleiskaava, osayleiskaava ja asemakaava.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston hyväksymät valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa lainmukaista alueidenkäytön ohjausjärjestelmää.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ensisijaisena tarkoituksena on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien asioiden huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa. Kaikilla kaavatasoilla on huomioitava valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet siten, että edistetään niiden toteutumista. Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1. huhtikuuta 2018.

Maakuntakaava

Maakuntakaava on yleispiirteinen suunnitelma alueiden käytöstä maakunnassa. Siinä esitetään alueiden käytön periaatteet ja tarpeelliset alueet maakunnan kehittämisen kannalta. Maakuntakaava on ohjeena yleis- ja asemakaavojen laadinnassa. Se myös välittää valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet kuntakaavoitukseen ja sovittaa ne yhteen maakunnallisten ja paikallisten tavoitteiden kanssa. Maakuntakaavan laatisemista, kaavan pitämisestä ajan tasalla ja kehittämisestä vastaa maakunnan liitto. Maakuntakaava voidaan laatia koko maakunnan kattavana kokonaiskaavana tai teema- tai osa-aluekohtaisena vaihekaavana. Maakuntakaava tulee voimaan maakuntavaltuuston hyväksymispäätöksellä. Kemiönsaarta koskevan maakuntakaavan laatisemista vastaa Varsinais-Suomen liitto.

Voimassa olevat maakuntakaavat

- Ympäristöministeriö on vahvistanut Loimaan seudun, Turun seudun kehyskuntien, Turunmaan ja Vakka-Suomen maakuntakaavat 20.3.2013. Kaavat saivat lainvoiman 31.10.2014 korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä.
- Tuulivoimavaihemaakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 9.9.2014. Tuulivoimavaihemaakuntakaava sai lainvoiman 29.1.2016, kun korkein hallinto-oikeus hylkäsi kaikki kaavaa koskeneet valitukset. Vaihemaakuntakaavassa on osoitettu tuulivoimatuotantoon parhaiten soveltuvat alueet. Tarve kaavan laadinnalle tulee kansallisista ja maakunnallisista ilmasto- ja energialähtökohdista sekä valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista.
- Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018. Maakuntahallitus määräsi 27.8.2018 vaihemaakuntakaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Maakuntavaltuuston hyväksymispäätöksestä jätettiin kaksi valitusta, jotka Turun hallinto-oikeus hylkäsi päätöksellään 1.10.2019. Korkein hallinto-oikeus hylkäsi päätöksellään 6.7.2020 hallinto-oikeuden päätöksestä tehdyn valituslupahakemuksen.

Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavassa on keskitytty taajamien maankäyttöön sekä taajamiin liittyviin kaupan palveluverkon ja liikenteen kysymyksiin. Kaavan tavoite on kehittää maakuntakaavoitusta aiempaa strategisemmaksi ja korostaa alueidenkäytön ja liikenneverkon ratkaisujen merkitystä maakunnan vetovoimalle ja aluekehitykselle. Strateginen tavoite on suunnata taajamien kasvu nykyisille maakuntakaavan aktiivisen maankäytön alueille sekä keskeisille, erityisesti vetovoimaisuustekijöiltään kehitettävillä alueille.

- Luonnonarvojen ja –varojen vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 14.6.2021. Hyväksymispäätöksestä tehtiin 4 kpl valituksia, jotka tullaan käsittelemään Turun hallinto-oikeudessa.

Vaihemaakuntakaava käsittelee luonnonvarojen käyttöä kiertotalouden ja biotalouden näkökulmasta, arvokkaiden luontoalueiden säilyttämistä sekä virkistysalueiden turvaamista maakunnassa. Kaava yhteensovittaa teemat toisiaan tukevaksi kokonaisuudeksi.

Varsinais-Suomen liitossa ei ole vireillä uusia maakunta- tai vaihemaakuntakaavoja. Alueidenkäytön lakiuudistus on vireillä ja sen odotetaan muuttavan maakuntakaavan sisältöä ja esitystapaa. Varsinais-Suomen liitossa on aloitettu koko maakunnan viherrakenteen tarkastelu.

Yleiskaava

Yleiskaava voidaan laatia koko kunnan alueelle tai osalle kunnan aluetta (osayleiskaava). Myös sektorikohtaisia osayleiskaavoja voidaan laatia, esimerkiksi virkistysalue- tai liikenneosayleiskaava. Yleiskaavassa määritellään kunnan maankäytön päälinjat ja kuntarakenne. Yleiskaavan tarkoituksena on kunnan tai osa-alueen yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen ja toimintojen yhteensovittaminen. Siinä esitetään tavoitellun kehityksen periaatteet ja osoitetaan alueiden pääkäyttötarkoitus, esimerkiksi asumiseen, virkistykseen tai työpaikka- ja liikennealueiksi. Yleiskaava ohjaa asemakaavoitusta sekä muuta suunnittelua ja rakentamista. Jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa on erityisesti määrätty, voidaan kaavaa tai sen osaa käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena. Määräys ei voi koskea aluetta, jolla maankäytön ohjaustarve edellyttää asemakaavan laatimista. Edellytyksenä on lisäksi, että yleiskaava ohjaa riittävästi rakentamista ja muuta maankäyttöä kyseisellä alueella. (MRL 44 §) Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle voidaan myös rakentaa rantayleiskaavan perusteella, jos se on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena. (MRL 72 §). Yleiskaavan laatii ja hyväksyy kunta. Yleiskaava voidaan laatia myös ilman oikeusvaikutuksia ns. strategisena yleiskaavana, jossa tutkitaan yleisesti alueen toimintojen järjestämistä.

Asemakaava

Asemakaava on yksityiskohtaisin kaavamuoto, joka luo edellytykset rakentamiselle. Asemakaavoja laaditaan taajama- tai muille alueille, joille on suunnitteilla tiiviimpää rakentamista. Asemakaavassa määritellään yksityiskohtaisesti alueidenkäytön järjestäminen, kehittäminen ja rakentamistapa. Siinä suunnitellaan mm. alueiden käyttötarkoitus, rakennusoikeus, rakennusten koko ja sijoittelu sekä pysäköintijärjestelyt. Asemakaavalla on rakentamista välittömästi ohjaava vaikutus. Asemakaavan laatii ja hyväksyy kunta.

Asemakaavojen ajantasaisuus

Asemakaavan laatimistarve MRL 51 §

Asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaa kuin kunnan kehitys, erityisesti asuntotuotannon tarve, taikka maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää.

Asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi MRL 60 § 1 mom.

Kunnan tulee seurata asemakaavojen ajanmukaisuutta ja tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi.

Ranta-asemakaava

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.

Maankäytön suunnittelu kaava-alueiden ulkopuolella

Suunnittelutarvealueet

Suunnittelutarvealueilla tarkoitetaan alueita, joiden käyttöön liittyvien yhteisten tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen tai vapaa-alueiden järjestämiseen. Suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä sovelletaan myös sellaiseen rakentamiseen, joka ympäristövaikutusten merkittävyyden vuoksi edellyttää tavanomaista lupamenettelyä laajempaa harkintaa.

Kunta voi lisäksi yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä osoittaa suunnittelutarvealueeksi alueita, joilla niiden sijainnin vuoksi on odotettavissa suunnittelua edellyttävää yhdyskuntakehitystä tai joilla erityisten ympäristöarvojen tai ympäristöhaittojen vuoksi on tarpeen suunnitella maankäyttöä. Tällainen suunnittelutarvealuepäätös on voimassa enintään 10 vuotta kerrallaan.

Suunnittelutarvealueella rakentaminen ei saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, ei aiheuttaa haitallista yhdyskuntakehitystä ja rakentamisen on oltava sopivaa maiseman kannalta. Se ei saa vaikeuttaa erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilymistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

Kaikki ranta-alueet (200 m rannasta), joissa ei ole yleis- tai asemakaavaa ovat suunnittelutarvealueita.

Poikkeaminen (MRL 171§)

Kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia

Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on maankäyttö- ja rakennuslakia sekä maankäyttö- ja rakennusasetusta ja kunnan kaavoja täydentävä asiakirja. Rakennusjärjestyksessä olevia määräyksiä ei sovelleta, jos oikeusvaikutteisessa

yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa on asiasta toisin määrätty (MRL 14.4 §).

Kaavoitusprosessi – Milloin ja miten voit vaikuttaa?

Kaavoitus on monivaiheinen prosessi kaavan vireille tulosta kaavan hyväksymiseen. Erilaisten kaavahankkeiden luonne ja niiden merkittävyys vaikuttavat kaavaprosessiin ja sen pituuteen.

Kaavoitusta ohjaavan maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kunnan tulee tiedottaa osallisille kaavatyön vaiheista sekä järjestää osallisille mahdollisuus osallistua kaavatyön valmisteluun. Erilaisten toimijoiden kanssa tapahtuvan vuorovaikutuksen, yhteistyön ja kumppanuuden kautta kaavahankkeisiin saadaan mukaan monipuolista asiantuntemusta ja tietoa.

Kaavoitus alkaa kunnan aloitteesta tai maanomistajan hakemuksesta kaavan laatimiseksi tai muuttamiseksi. Kaavoituksen aluksi laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), jossa kerrotaan kaavoituksen päätavoitteet, suunnittelun eteneminen, osallistumismahdollisuudet ja alustava aikataulu. Lisäksi OAS:ssa kuvataan kaavatyön yhteydessä laadittavat selvitykset ja vaikutusten arvioinnit. OAS asetetaan julkisesti nähtäville kunnan verkkosivuille ja sitä päivitetään tarvittaessa kaavaprosessin ajan.

Kaavoituksesta vastaa kunnan tekninen osaston kaavoitusyksikkö ja tekninen lautakunta. Kaavat hyväksyy kunnanvaltuusto. Kunnan tekninen johtaja toimii kunnan kaavoitusvastaavana.

Lisäksi kunnan hallintosäännön mukaisesti kunnanhallituksen tehtäväalueeseen kaavoituksen osalta kuuluu: hoitaa kunnan strategiseen kaavoitukseen, omistajapolitiikkaan, maa- ja elinkeinopolitiikkaan sekä alueelliseen maankäyttöön liittyviä asioita. Sellaisten kaavamuutosten hyväksyminen, joiden ei katsota olevan oleellisia voi hyväksyä kunnanhallitus.



Kaavoitusprosessi



Vaikutusmahdollisuus

Kaavan laatimisesta tai muuttamisesta voi tehdä aloitteen tekniselle lautakunnalle. Palautteen antaminen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kaavan laatijalle (esim. evästeitä kaavatyön tavoitteista ja lähtökohdista).

Mielipiteen esittäminen kaavaluonnoksesta.

Muistutuksen jättäminen kaavaehdotuksesta.

Valitusmahdollisuus kaavan hyväksymispäätöksestä Turun hallinto-oikeuteen. Vaikutuksiltaan vähäisissä asemakaavamuutoksissa valitusoikeus on rajoitettu (MRL 191 §).

Kaava kuulutetaan voimaan.

Kaavoituksesta toteutukseen

Asemakaavoja laaditaan pääasiassa kunnan taajamiin. Kaava luo perustan alueen rakentamiselle. Asemakaavan valmistuttua ja saatua lainvoiman voidaan aluetta lähteä toteuttamaan. Ennen alueen tonttien myyntiä ja talojen rakentamista on alueen kunnallistekniikka eli kadut sekä vesi- ja viemäriverkosto rakennettava. Kunnallistekniikan suunnittelua tehdään jo asemakaavoituksen rinnalla, jotta asemakaavassa pystytään huomioimaan kunnallistekniikan tilatarpeet tarvittavilta osin ja toisaalta pystytään valmistautumaan entistä paremmin tuleviin kunnallistekniikan investointitarpeisiin.

Varsinaiset katu- ja muut kunnallistekniset suunnitelmat voidaan hyväksyä vasta, kun asemakaava on saanut lainvoiman. Kun kunnallistekniset suunnitelmat ovat saaneet lainvoiman, voidaan alueen rakentaminen käynnistää.

Kaavoituksen yhteystiedot

Osoite: Vretantie 19

25700 Kemiönsaari

Tekninen johtaja Ralf Nyholm

Kaavoitusarkkitehti Heli Vauhkonen

Kaavasuunnittelija Heidi Linden

Lisätietoa kunnan kehitymisestä sekä
kaavoituksesta ja kaavoituskohteista on saatavilla
kunnan verkkosivuilta
[https://www.kemionsaari.fi/fi/asuminen_ymparisto/
kaavoitus](https://www.kemionsaari.fi/fi/asuminen_ymparisto/kaavoitus)