KEMIÖNSAAREN KUNTA
Kaxjälan kylä

LÖVÖN SAAREN POHJOISOSAN RANTA-ASEMAKAAVA JA RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

KIMITOÖNS KOMMUN
Kaxjäla by

STRANDDETALJPLAN OCH ÄNDRING AV STRANDDETALJPLAN FÖR LÖVÖ ÖNS NORRA DEL

2017

SCHAUMAN ARKKITEHDIT
Linnankatu 9D, FI-20100 TURKU, Finland
schaumanarch.fi

Ranta-asemakaavan ja ranta-asemakaavan muutoksen selostus koskien 22.05.2017 päivättyä ranta-asemakaavakarttaa.

Ranta-asemakaava ja ranta-asemakaavan muutos käsittää Kemiönsaaren kunnan Kaxjälan kylän kiinteistöt Södergård 322-499-5-23, Strömudd 322-499-5-6, Röfvarholmen 322-499-1-7, Santala 322-499-5-32, Styrmansholmen 322-499-5-9 sekä tieosuuden Dragsfjärd-Kasnäs LV1830 (322-895-0-1830).

Tällä ranta-asemakaavalla ja ranta-asemakaavan muutoksella muodostuvat erillispientalojen korttelialueet 1 ja 2, loma-asuntojen korttelialue 1, matkailupalvelujen korttelialueet 1, 2 ja 3, sekä lähivirkistys-, retkeily- ja ulkoilualueet, venevalkamaalueet 1-3, yleinen tiealue, maa- ja metsätalousalue sekä vesialueita.

Samalla kumotaan 14.12.2006 vahvistettu Dragsfjärdin kunnan Kaxjälan kylän Lövön saaren pohjoisosan ranta-asemakaava, joka on koskenut kiinteistöjä Södergård 040-444-5-23, Strömudd 040-444-5-6, Röfvarholmen 040-444-1-7 ja Styrmansholmen 040-444-5-9 ja jolla on muodostettu loma-asuntojen korttelialueet RA 3-5, maatilojen talouskeskusten korttelialue AM 1 sekä lähivirkistys-, retkeily- ja ulkoilualueita, venesatama- ja tiealueita, maa- ja metsätalousalueita sekä vesialueita.

1. PERUSTIEDOT

1.1 Alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee noin 5 km (linnuntietä) Taalintehtaan taajamasta lounaaseen. Se koostuu Lövön saaren pohjoisosasta ja sen itäpuolella olevista saarista Styrmansholmen ja Röfvarholmen. Kaava-alueen poikki kulkee yhdystie 1830 Dragsfjärd-Kasnäs.

1.2 Kaavoitustilanne

<u>Maakuntakaavoitus</u>

Maakuntavaltuusto hyväksyi maakuntakaavan 13.12.2010 ja kaava oli vahvistettavana ympäristöministeriössä. Maakuntakaava on hyväksytty 20.3.2013.

Liite 1: karttaote maakuntakaavasta

Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu maa-, metsätalous-, retkeily ja virkistysalueeksi (MRV). Loma-asutuksen mitoitus on maakuntakaavassa osoitettu osa-alueittain (1-6). Kullekin osa-alueelle voidaan osoittaa vyöhyketunnuksen yhteydessä osoitettu määrä rakennuspaikkoja rantakilometriä kohden.

Rakentamattomaksi jäävän rannan määrä ei saa alittaa aluetunnuksen yhteydessä osoitettua prosenttiosuutta kokonaisrantaviivasta. Lopullinen rakennuspaikkojen lukumäärä määräytyy yksityiskohtaisemmassa kaavassa rannan laatuun ja rakennettavuuteen liittyvien ominaisuuksien perusteella.

Muutosalue kuuluu osa-alueelle 2, jossa loma-asuntoja saa rakentaa 5-7 lay/km, vapaata rantaa on oltava 40 %.

Muutosalue on suurilta osin myös ge-aluetta, arvokas kallio-, moreeni- tai harjualue, jolle on asetettu suojelumääräys: Alueen erityispiirteitä haitallisesti muuttavat toimenpiteet ovat kiellettyjä. Erityistä huomiota on kiinnitettävä alueella sijaitsevan, geologisesti arvokkaan harju-, moreeni- tai kalliomuodostuman suojeluun ja hoitoon.

Yleiskaavoitus
Alueelle ei ole laadittu kattavasti yleiskaavaa eikä rantayleiskaavaa. Ympäröivä alue kuuluu Dragsfjärdin läntisen saariston rantaosayleiskaavaan, joka on vahvistettu 1.4.2003. Se ei kuitenkaan koskenut ranta-asemakaavojen alueita. Pieni osa kaava-alueesta, kiinteistö 322-499-5-32, on huomioitu tässä kaavassa ja se on siirretty sellaisenaan ranta-asemakaavaan.

Liite 2: rantaosayleiskaavan ote

Asemakaavoitus (rakennuskaavoitus)

Alueelle ei ole laadittu asemakaavaa.

Ranta-asemakaavoitus (rantakaavoitus)

Alueella on voimassa Lövön pohjoisosan ranta-asemakaava, joka on laadittu 15.9.2006 ja vahvistettu 14.12.2006. Tämä ranta-asemakaava korvataan uudella ranta-asemakaavalla ja ranta-asemakaavan muutoksella.

Liite 3: poistuva ranta-asemakaava

1.3 Rakennusjärjestys

Kemiönsaaren kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 10.12.2008 ja on astunut voimaan 1.2.2009. Tämä rakennusjärjestys korvasi Dragsfjärdin kunnan rakennusjärjestyksen, joka on hyväksytty 17.6.1992 ja saanut lainvoiman 1.8.1992.

1.4 Rakennuskiellot

Suunnittelualueeseen ei kohdistu rakennuskieltoja.

1.5 Päätökset ja suunnitelmat

Kaavahanke aloitettiin maanomistajan aloitteesta syksyllä 2015.

Kunta ja ELY-keskus käsitteli kaavaa ensimmäisen kerran 17.12. 2015.

1.6 Maanomistus

Muutosalueen kiinteistöt Strömudd 322-499-5-6, Röfvarholmen 322-499-1-7 ja Styrmansholmen 322-499-5-9 ovat RRE Capital Oy:n omistuksessa. Södergård 322-499-5-23:n omistaa LRE One Oy, Santala 322-499-5-32:n omistaa LRE Two Oy.

1.7 Väestö ja työpaikat

Alueella ei ole vakituista asutusta eikä työpaikkoja.

1.8 Palvelut

Kaava-alue tukeutuu Taalintehtaan palveluihin.

1.9 Rakentamistilanne

Kaava-alue on pääosin rakentamaton. Lövön koillisrannalla on vanha maatilan talouskeskus Lövö Gård, jossa on päärakennus ja useita ulkorakennuksia. Södergårdin länsipuolella sijaitsee yksi omarantainen lomarakennus.

1.10 Luonto, ympäristö

Dragsfjärdin saaristo kuuluu Varsinais-Suomen saaristoon, joka yhdessä Ahvenanmaan alueen kanssa muodostaa maailman suurimman sisävesisaariston.

Alueelta on tehty aikaisemman vireillä olleen kaavamuutoksen yhteydessä luontoselvitys, jonka yhteydessä ei ole todettu erityisiä luontoarvoja. Kaavoituksessa hyödynnetään tätä selvitystä ja sitä täydennetään tarvittaessa.

Kaava alue sijaitsee osittain arvokkaalla kallioalueella. Tämän alueen erityispiirteet säilytetään ja sen suojeluun ja hoitoon kiinnitetään erityistä huomiota. Kallioalue suojellaan kaavamääräyksellä.

Kaava-alueella sijaitsee muinaisjäännös Lövökrokar-kivilatomus, jonka täsmällisempi sijoitus varmistetaan ehdotusvaiheessa. Kivilatomus suojellaan kaavamerkinnällä.

1.11 Yhdyskuntatekninen huolto

Kaavamuutosalueella ei ole vesi- ja viemäriverkkoa. Alueen vesihuoltojärjestelyistä tehdään ehdotusvaiheessa erillinen selvitys, jossa tutkitaan keskitettyjen vesihuoltoratkaisujen mahdollisuuksia. Keskitetyille ratkaisuille on tehty kaava-alueella kolme aluevarausta. Näiltä osin kaavaehdotusta päivitetään selvityksen jälkeen.

Kaava-alueen poikki kulkee sähkölinja.

1.12 Liikenne

Kaava-alue sijaitsee Dragsfjärdin-Kasnäsin yhdystie 1830 varrella. Edellisen kaavoitustyön jälkeen Lövön lossi on korvattu sillalla ja uudella tielinjauksella. Tämä huomioidaan uuden kaavoitustyön yhteydessä.

Kaava-alueen saariin Styrmansholmeniin ja Röfvarholmeniin kuljetaan Lövön venevalkamista.

Kaavan vesialueella on 3.2 metrin väylä Styrmansholmenin ja Röfvarholmenin välistä Lövön pohjoiset niemet kiertäen lounaaseen sekä 2.4 metrin väylä Lövön pohjoispuolelta pohjoiseen.

1.13 Pohjakartta

Kaavoitetun alueen pohjakartta on tarkistettu tätä kaavoitusta ja kaavamuutosta varten. Tarkistuksen on suorittanut toimeksiantona keväällä 2017 Maanmittauspalvelu Pelto-Timperi Ky. Pohjakartta on hyväksytty 18.05.2017.

2 TAVOITTEET

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.

Loma-asumiseen halutaan luoda nykyaikaisia ratkaisuja. Loma-asuminen on nykyään verrattavissa ympärivuotiseen asumiseen. Asunnoissa on sama varustelutaso kuin pientaloissa ja niiden pitää olla helposti saavutettavissa myös talvikaudella. Asuminen jakautuu yhä tasaisemmin vakituisen asunnon ja vapaa-ajan asunnon välillä.

3 MITOITUS

3.1 Lähtökohdat

Voimassa olevan ranta-asemakaavan alueen muunnettu rantaviivan pituus on ilmoitettu olevan 6215 m. Nyt vireillä olevan kaavan muutosalue on muilta osin sama kuin voimassa olevan kaavan, paitsi että muutosalueeseen on lisätty kiinteistö 322-499-5-32, jonka rantaviivan pituus on 160 m. Sen rantaviivan kerroin on Lounais-Suomen ympäristökeskuksen ohjeiden mukaan 0,75. Kiinteistön 322-499-5-32 muunnettu rantaviiva on näin ollen 120 m. Muutosalueen muunnettu rantaviiva on yhteensä siis 6335 m.

Maakuntakaavassa muutosalue kuuluu osa-alueelle 2, jossa loma-asuntoja saa rakentaa 5-7 lay/km, vapaata rantaa on oltava 40 %.

3.2 Muutosalueelle on osoitettu rantarakentamista ja ranta-alueen varauksia seuraavasti:

Korttelialueita	
RA-1-aluetta	410m
AO-1-aluetta	175m
RM-1-aluetta	350m
AM/s-1-aluetta	200m
lv-aluetta	150m
Yhteensä	1285m
Tiealueita	
LT-aluetta	270m
YHTEENSÄ	1555m

Vapaata rantaa jää 6335-1555m = 4780m. Vapaan rannan osuus on 75 %.

Rantaan sijoittuva asuntorakentaminen on keskitetty saaren länsirannalle, jotta vapaaksi jäävä rantaviiva säilyisi yhtenäisenä. Tilannetta kohentaa entisestään se, että kaikki alueella olevat saaret vapautetaan kokonaan rakentamisesta.

3.3 Rakennuspaikkojen määrä

Maakuntakaavan mitoitusnormin mukaan (5-7 lay/km) alueelle saa rakentaa 32-44 loma-asuntoyksikköä.

Kaavassa on osoitettu 8 omarantaista loma-asuntotonttia sekä 1 omarantainen erillispientalotontti. Lisäksi on osoitettu 1 maatilojen keskustilojen korttelialue, sekä yksi omarantainen matkailupalvelujen korttelialue.

Alueelle on myös osoitettu yksi kuivan maan matkailupalvelujen korttelialue, 3 kuivan maan loma-asuntotonttia sekä 4 kuivan maan erillispientalotonttia.

Yhden rakennuspaikan rakennusoikeus on kaavaluonnoksessa 300 m2. Omarantaisen erillispientalotontin rakennusoikeus on 600m2. Mitoituksessa käytetään yleisen käytännön mukaan 200 k-m2 / lay.

Yhteenveto laskelmista:

Yhden asunnon rakennuspaikat:

Omarantaiset:	lay
AO-korttelit	3
RA-korttelit	12
YHTEENSÄ	15

Kuivan maan:	lay
AO-korttelit	6
RA-korttelit	4,5
YHTEENSÄ	10,5

Kuivan maan rakennuspaikoille on laskettu yleisen käytännön mukaista kerrointa 1,5, jolloin yhden asunnon rakennuspaikkoja on laskennallisesti 15+7 = 22 kpl. Lisäksi huomioidaan mitoituksessa 3 kaavan ulkopuolista samaan kantatilaan kuulunutta rakennuspaikkaa (kiinteistöillä 5-15, 5-21). Jäljelle jää silloin 44-25 = 19 lay.

RM- ja AM/s-korttelialueiden osalta ei ole yksiselitteistä laskuperiaatetta. Alueelle on osoitettu ”moniasuntoisia” alueita seuraavan taulukon mukaan:

Omarantaiset:	kpl	k-m^2
RM-korttelit	1	2300
AM/s-korttelit	1	2000
YHTEENSÄ	2	4300

Kuivan maan tontit:	kpl	k-m^2
RM-korttelit	1	2300

4 RANTA-ASEMAKAAVAN JA RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOKSET PERUSTELUT

4.1 Yleisperustelu ja –kuvaus

Kaava on laadittu maakuntakaavan ja muutettavan ranta-asemakaavan mitoitusten, kaavamerkintöjen ja kaavamääräysten pohjalta.

4.2 Muut perustelut

Loma-asumiseen varattujen rakennuspaikkojen saavutettavuutta parannetaan; jokaiselle rakennuspaikalle luodaan tieyhteys. Saaret vapautetaan rakentamisesta.

Rakentaminen keskitetään pienempiin yksiköihin, jolloin saadaan synergiaetuja esim. yhdyskuntateknisiin ratkaisuihin.

4.3 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Valtioneuvosto päätti 30.11.2000 valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Päätöstä tarkistettiin 13.11.2008 tavoitteiden sisällön osalta. Muilta osin, kuten tavoitteiden oikeusperustan ja oikeusvaikutusten osalta vuoden 2000 päätös jäi voimaan. Maankäyttö- ja rakennuslain 24 §:n 2 momentin mukaan alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista. Tämä velvoite koskee oikeudellisesti kaikkea kaavoitusta.

Toteutuessaan kaava edistää kunnan taloudellista kasvua, elinkeinojen kehittymisedellytyksiä ja työllisyyttä.

Rakentamisalueiden tuntumaan on jätetty riittävästi yhtenäisiä vapaa-alueita luonnonperintöä ja virkistyskäyttöä varten.

Yleisten teiden verkon kehittämisedellytykset on otettu huomioon.

4.4 Kaavan suhde muihin kaavoihin

Ranta-asemakaavalla ei ole vaikutusta ylemmän asteen kaavoitukseen (maakuntakaavoitus, yleiskaavoitus) eikä muihin asemakaava-alueisiin. Ranta-asemakaava toteaa maakuntakaavan mukaisen ge-alueen.

4.5 Kokonaismitoitus

Kokonaismitoitus noudattaa nykyisiä lainvoimaisia kaavoja.

4.6 Kokonaisrakenne

Kaavamuutoksella osoitetaan alueen rakentaminen niin, että muodostuu mahdollisimman yhtenäisiä kokonaisuuksia, mutta toisaalta rakentamista jaetaan usealle alueelle maisemallisista syistä.

4.7 Maankäyttö

4.7.1 Erillispientalojen korttelialue AO-1

Olemassa olevalle pysyväisasumisen tasoon varustellulle huvilarakennukselle muodostetaan oma erillispientalojen korttelialue, joka käsittää vain tämän kyseessä olevan rakennuspaikan. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asuinrakennuksen sekä yhden enintään 100 k-m^2 :n rantasaunarakennuksen. Näiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 480 k-m^2. Lisäksi saa rakentaa talousrakennuksia enintään 120 k-m^2. Tontin kokonaisrakennusoikeus on 600 k-m^2.

4.7.2 Erillispientalojen korttelialue AO-2

Kasbergetin kaakkoisrinteelle lähemmäs Kasnäsin tietä on sijoitettu pysyväisasumiseen tarkoitettu erillispientalojen korttelialue AO-2, joka käsittää 4 rakennuspaikkaa. Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asuinrakennuksen sekä erillisen enintään 50 k-m^2 :n saunarakennuksen. Näiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 240 k-m^2. Lisäksi saa rakentaa talousrakennuksia enintään 50 k-m^2. Tontin kokonaisrakennusoikeus on 300 k-m^2.

4.7.3 Loma-asuntojen korttelialue RA-1

Loma-asunnoille tarkoitetut tontit on keskitetty omaan kortteliin RA-1 iltaaurinkoon saaren länsirannalle. Kortteli käsittää 8 omarantaista sekä 3 kuivan maan loma-asuntotonttia. Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden lomarakennuksen sekä erillisen enintään 45 k-m^2 :n yhdistetyn sauna- / vierasmajarakennuksen. Jos nämä ovat erillisiä rakennuksia, on niiden enimmäiskoko 25 k-m^2 rakennusta kohti. Loma-asunnon, saunarakennuksen ja vierasmajarakennuksen kokonaiskerrosala saa olla enintään 240 k-m^2. Rantaan rajoittuvilla tonteilla on rantasauna-vierasmajarakennukselle varattu oma rakennusala rannan tuntumasta. Lisäksi tontille saa rakentaa talousrakennuksia enintään 60 k-m^2. Tontin kokonaisrakennusoikeus on 300 k-m^2.

4.7.4 Maatilojen talouskeskusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään AM

Kaava-alueen pohjoisosassa sijaitsevalla korttelialueella AM sijaitsee ennen kaavan voimaantuloa rakennettu rakennusryhmä, jonka rakennukset ja ympäristö pyritään säilyttämään ennallaan ja peruskorjaamalla. Korttelialueelle merkitty rakennusoikeus koskee kortteliin kaavan voimaantulon jälkeen rakennettuja uudisrakennuksia. Alueelle voidaan rakentaa majoitustiloja ja niitä palvelevia rakennuksia kuten ravintola-, vastaanotto- ym. tiloja.

4.7.5 Matkailupalvelujen korttelialue RM-1

Korttelialueelle saa rakentaa enintään 22 kpl lomarakennuksia sekä näitä palvelevia huoltorakennuksia. Korttelin yhteenlaskettu rakennusoikeus on 2300 k-m^2.

4.7.6 Matkailupalvelujen korttelialue RM-2

Korttelialueelle saa rakentaa erillisiä ja / tai kytkettyjä lomarakennuksia sekä näitä palvelevia huoltorakennuksia. Korttelin yhteenlaskettu rakennusoikeus on 2300 k-m^2.

4.7.7 Matkailupalvelujen korttelialue RM-3

Korttelialueelle saa sijoittaa liikerakennuksia sekä kausimyyjien huolto- ja sosiaalitilat, joiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on enintään 400 k-m2. Alueelta tulee varata riittävä määrä autopaikkoja kiinteistöjen 1:31, 2:38 ja 18:0 käyttöön.

4.7.8 Retkeily- ja ulkoilualue VR-1

Yleiseen käyttöön tarkoitettu retkeily- ja ulkoilualue, jolle saa rakentaa virkistyskäyttöä palvelevia kevyitä rakennelmia sekä raivata tarpeellisia polkuja.

4.7.9 Venevalkama-alueet LV-1, LV-2 ja LV-3

LV-1 on loma-asuntojen yhteiskäyttöön tarkoitettu veneilytoiminta- ja pysäköintialue.

LV-2 on yleiseen käyttöön tarkoitettu veneilytoiminta- ja pysäköintialue. Alueelle saa rakentaa korttelialueen toimintaan liittyviä huolto- ja palvelurakennuksia.

LV-3 on loma-asuntojen yhteiskäyttöön tarkoitettu veneilytoiminta- ja pysäköintialue. Alueelle saa rakentaa korttelialueen toimintaan liittyviä huolto- ja palvelurakennuksia.

4.7.10 Tiealue

4.7.11 Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueet ET

Tietoliikenteen, yhdyskuntateknisen huollon rakennusten ja laitosten kuten voimaloiden, vedenottamoiden ja niihin liittyvien jätteidenkäsittelylaitosten alueet. Keskitettyjen vesihuoltoratkaisujen mahdollisuudet selvitetään erillisellä vesihuoltoselvityksellä ehdotusvaiheessa. ET-aluevarausten koko, lukumäärä ja täsmällisemmät sijainnit tarkistetaan selvityksen jälkeen.

4.7.12 Vesialueet W

4.7.13 Saaret

Kaava-alueella sijaitsevat saaret vapautetaan rakentamisesta ja osoitetaan retkeily- ja ulkoilualueeksi VR-1.

4.7.14 Liikenne

Yleisen tien alue Kasnäsin tien varrella (LT) on rajattu maakuntakaavan perusteella yhteistyössä tiepiirin kanssa.

Kaava-alueen rakennuspaikoille kuljetaan Kasbergetiä kiertävältä rengastieltä. Rengastie jatkuu yhtenäisenä kevyenliikenteenväylänä ympäri Kasbergetin.

Rengastien nykyinen liittymä koetaan vaaralliseksi ja se muutetaan yksisuuntaiseksi eli alueelle syöttäväksi. Rengastielle suunnitellaan uusi tieliittymä kaava-alueen kaakkoisosaan.

Saariin kuljetaan venevalkamien (LV) kautta.

4.7.15 Palvelut

Kaava-alueen pohjoisosaan Lövön sillan länsipuolelle rakennetun perinnetilan yhteyteen luodaan puitteet ympärivuotisille majoitus- ja matkailualan palveluille. Kasnäsin tien varrelle luodaan mahdollisuus sesonkiluonteisille kaupan alan palveluille. Lähimmät ympärivuotiset peruspalvelut sijaitsevat Taalintehtaalla.

4.7.16 Rakennuskanta

Kaava-alueella sijaitseva rakennuskanta inventoidaan valokuvaamalla ja aineisto liitetään kaavaselostukseen kaavaehdotusvaiheessa.

4.7.17 Muinaisjäännös

Kaava-alueen luoteisosassa sijaitsee muinainen kivilatomus Lövökrokar. Sen sijainti selvitetään ja latomus suojellaan kaavamerkinnällä.

4.7.18 Yhdyskuntatekninen huolto

Jätevedet käsitellään ympäristöviranomaisten hyväksymällä tavalla.

Alueelle rakennettaessa tulee maanpinnan muodoista johtuen kiinnittää erityistä huomiota pintavesien ja sulamisvesien johtamiseen niin, että ne eivät haittaa naapuritonttien ja saman valuma-alueen muiden tonttien rakentamista ja muuta käyttöä.

Lahoavat jätteet on kompostoitava siten, että ne hajoavat hajua ja muuta haittaa tuottamatta.

Kiinteät jätteet kerätään ja kuljetetaan kaatopaikalle. Kiinteän jätteen osalta noudatetaan Kemiönsaaren kunnan jätehuoltomääräyksiä jätteen keräyksestä, lajittelusta, säilyttämisestä, kuljetuksesta, hyödyntämisestä ja käsittelystä.

Kiinteistöjen yhteisille keskitetyille järjestelmille luodaan puitteet perustamalla ET alueet yhdyskuntateknistä huoltoa palveleville laitoksille ja rakennuksille. ET-aluevarausten koko, lukumäärä ja täsmällisemmät sijainnit määritellään myöhemmin tehtävässä vesihuoltoselvityksessä.

4.8 Luonnonympäristö

Keskittämällä lomarakentaminen Lövön saaren länsirannalle yhtenäistä vapaata rantaa vapautuu saaren pohjoisosasta. Kaava-alueen saaret ml. Suurimmat Styrmansholmen, Röfvarholmen ja niiden rannat vapautetaan kokonaan rakentamisesta. Loma-asumiseen varatussa korttelissa loma-asunnot sijoitetaan omalle rakennusalalleen etäälle rantaviivasta; vain sauna- ja vierasmajarakennukset on mahdollista sijoittaa rannan tuntumaan.

Kaava-alueen puusto ym. kasvillisuus ja maastomuodot tulee säilyttää mahdollisimman luonnonmukaisina.

Rakennusten julkisivumateriaalien ja värien tulee olla tummia ja ympäröivään luontoon sopivia. Kirkkaita värejä ja heijastavia pintamateriaaleja tulee välttää.

5. ARVIO RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN VAIKUTUKSISTA

5.1 Ympäristövaikutukset

Laadittu kaavamuutos muuttaa aiempaa kaavatilannetta rakennuspaikkoja vähentämällä. Rakennuspaikkojen käytön aiheuttama vesistökuormitus ja liikenne vähenevät, koska loma-asuntojen määrä vähenee lähes puolella.

Rakennusoikeutta lisätään matkailupalveluiden tarpeisiin.

Rakentamista ryhmitellään siten, että syntyy enemmän yhtenäistä vapaata rantaa. Alueella olevat saaret vapautetaan kokonaan rakentamisesta. Vapaa rantaviiva ei vähene.

Rakentamista keskitetään ja siirretään maaston ja rakentamisen kannalta parempiin paikkoihin. Rakennuspaikkojen keskinäinen sijainti paranee maiseman kannalta tarkasteluna. Vapaaksi jää keskeinen osa Kasbergia.

5.2 Muut vaikutukset

Kaavalla pyritään luomaan edellytykset matkailun kehittämiselle luomalla puitteet ympärivuotisille matkailupalveluille. Siten alueelle tulee myös työpaikkoja.

6 SUUNNITTELUVAIHEET

6.1 Aloitus

Kaavan laadinta aloitettiin maanomistajan kanssa loppuvuodesta 2015

6.2 Luonnosvaihe

MRL:n 66 §:n mukainen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin Varsinais-Suomen Elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskuksessa 08.03.2017. Tilaisuudessa olivat edustettuina Varsinais-Suomen ELY keskus, Varsinais-Suomen Maakuntamuseo, Kemiönsaaren kunta, Schauman Arkkitehdit sekä Schauman & Nordgren Architects.

Kaavaluonnos valmistui 22.05.2017

Kunta kuulutti kaavan vireille tulon __.__.2017 ja asetti kaavaluonnoksen nähtäville __.__. – __.__.2017 väliseksi ajaksi. Kaavasta pyydettiin tarvittavat lausunnot.

6.3 Ehdotusvaihe

Kaavaehdotus valmistui __.__.2017.

Kaavaehdotus oli nähtävillä __.__. – __.__.2017 välisen ajan ja kaavasta pyydettiin tarvittavat lausunnot.

Tekninen lautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen ja päätti esittää kunnanhallitukselle ranta-asemakaavan ja ranta-asemakaavan muutoksen hyväksymistä __.__.2017.

schauman

6.4 Hyväksyminen

Kunnanhallitus päätti esittää kunnanvaltuustolle ranta-asemakaavan ja ranta-asemakaavan muutoksen hyväksymistä __.__.2017 (§ __)

Kunnanvaltuusto hyväksyi ranta-asemakaavan ja ranta-asemakaavan muutoksen __.__.2017 (§ __)

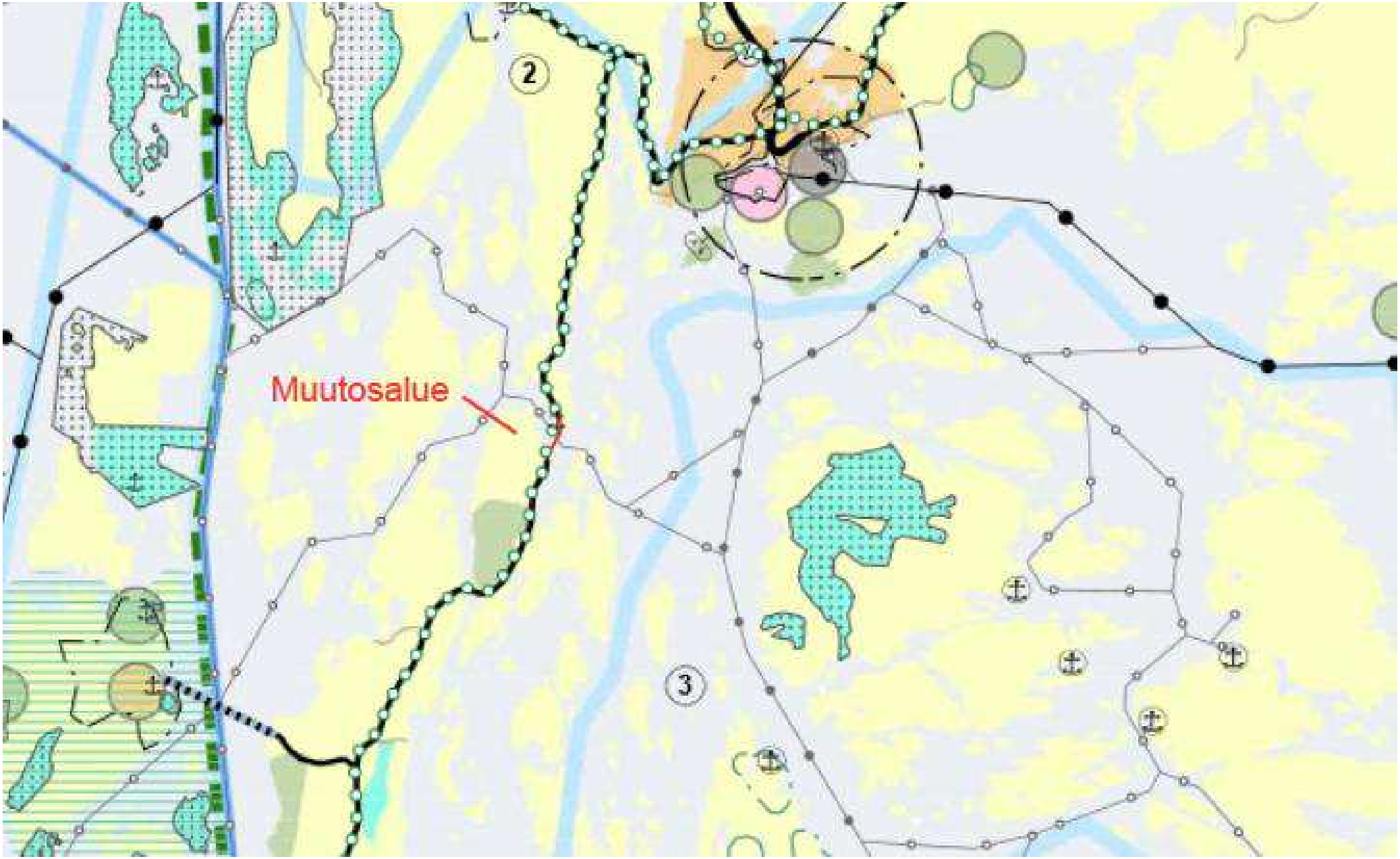
Turku 22.5.2017

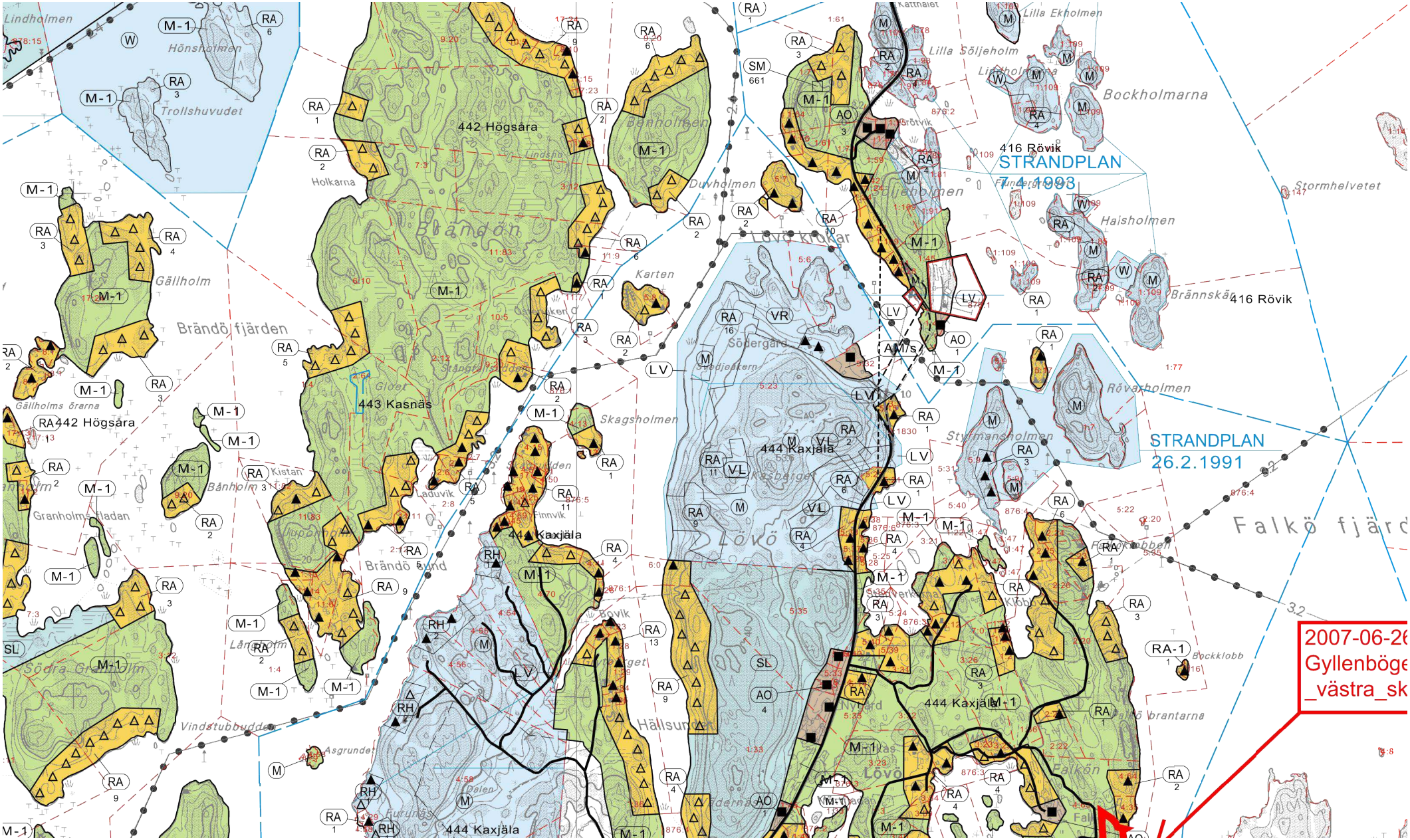
Kimmo Köpilä
arkkitehti SAFA
Schauman Arkkitehdit Oy

LIITTEET:

Liite 1: karttaote maakuntakaavasta
Liite 2: rantaosayleiskaavan ote
Liite 3: poistuva ranta-asemakaava
Liite 4: osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Ote maakuntakaavasta - hyväksytty 20.3.2013.

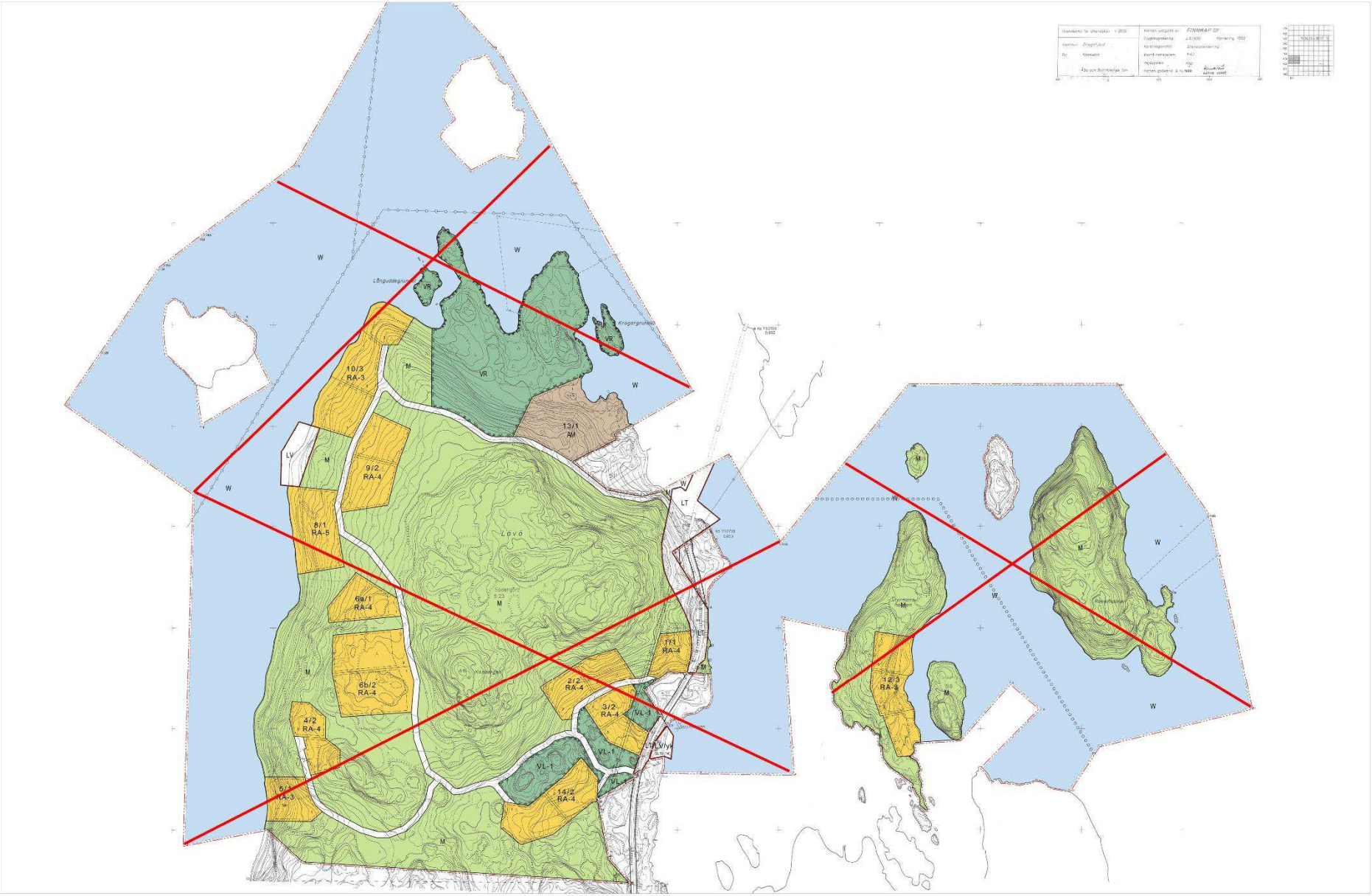




DRAGSFJÄRDIN LÄNTISEN SAARISTON RANTAOSAYLEISKAAVAN (1.4.2003) OTE

A4 1:20000

Muutettava ranta-asemakaava
Stranddetaljplan som ändras



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

21.5.2017

LÖVÖN POHJOISOSAN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

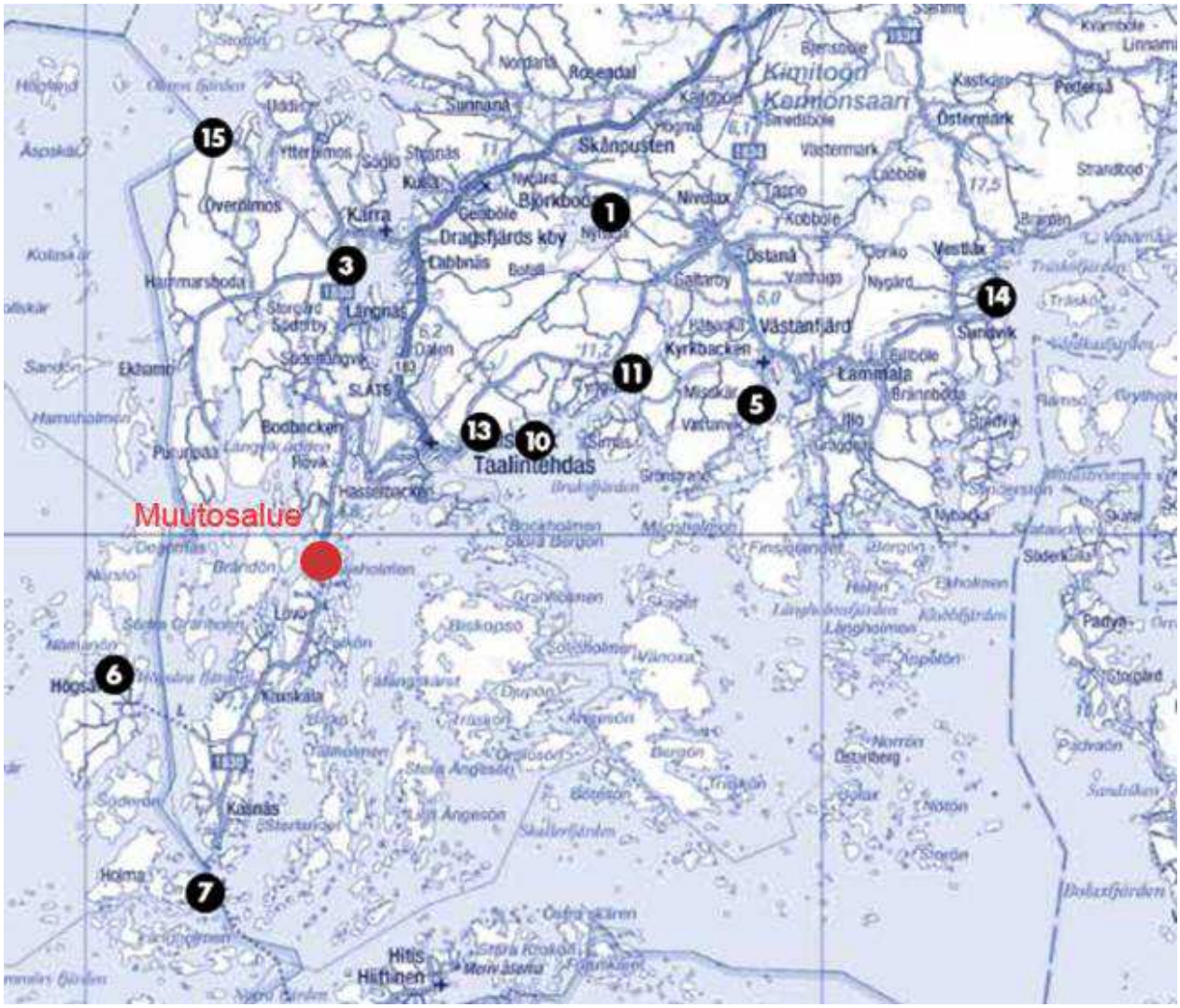
Kemiönsaaren kunta
Kaxjälan kylä
Lövön pohjoisosan ranta-asemakaavan muutos

Ranta-asemakaavan muutos koskee Kemiönsaaren kunnan Kaxjälan kylän kiinteistöjä Södergård 322-499-5-23, Strömudd 322-499-5-6, Röfvarholmen 322-499-1-7, Santala 322-499-5-32 ja Styrmansholmen 322-499-5-9, sekä lisäksi Dragsfjärd – Kasnäs maantietä LV1830 (322-895-0-1830).

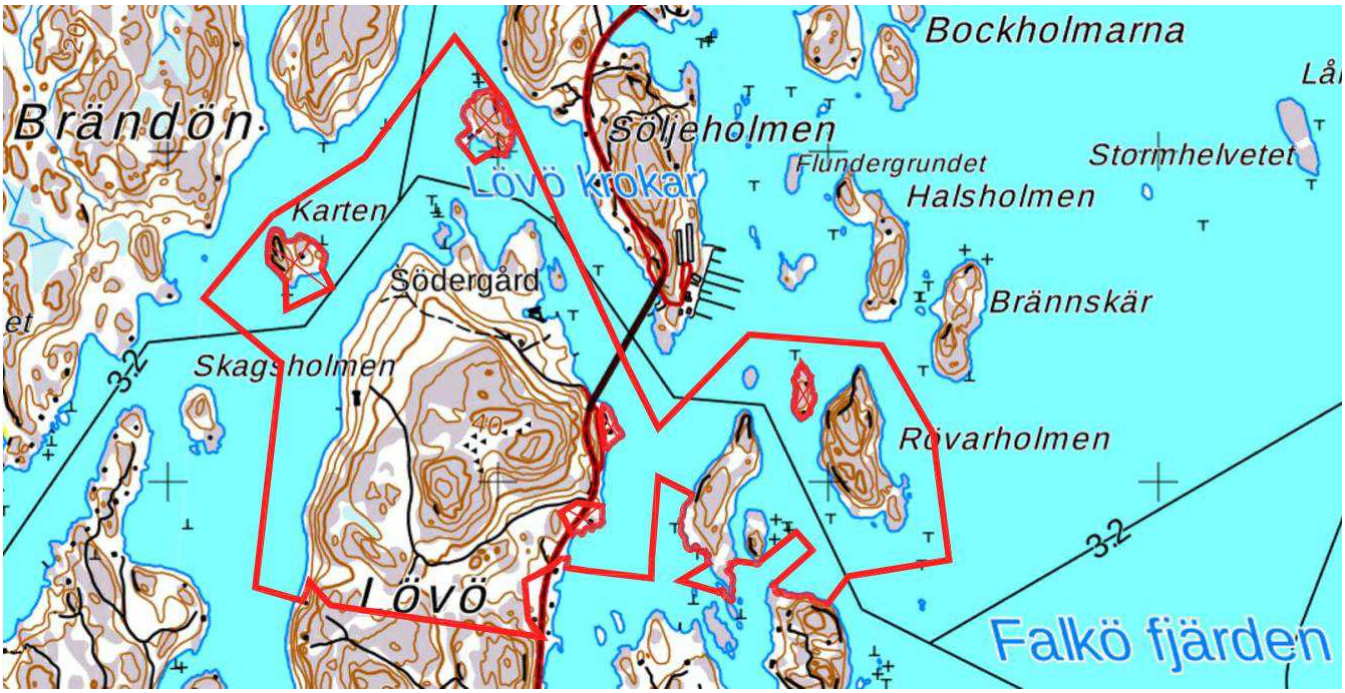
Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma esittelee kaavan laadinnan lähtökohtia, sisältöä ja tavoitteita sekä sisältää suunnitelman siitä, miten kaavan laadinnan aikana kuullaan osallisia sekä suunnitelman siitä, miten kaavan vaikutuksia tullaan arvioimaan.

1. Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Lövön saarella noin 5 km (linnuntietä) Taalintehtaan taajamasta lounaaseen tie 1830 varressa.



01. Suunnittelualueen sijainti



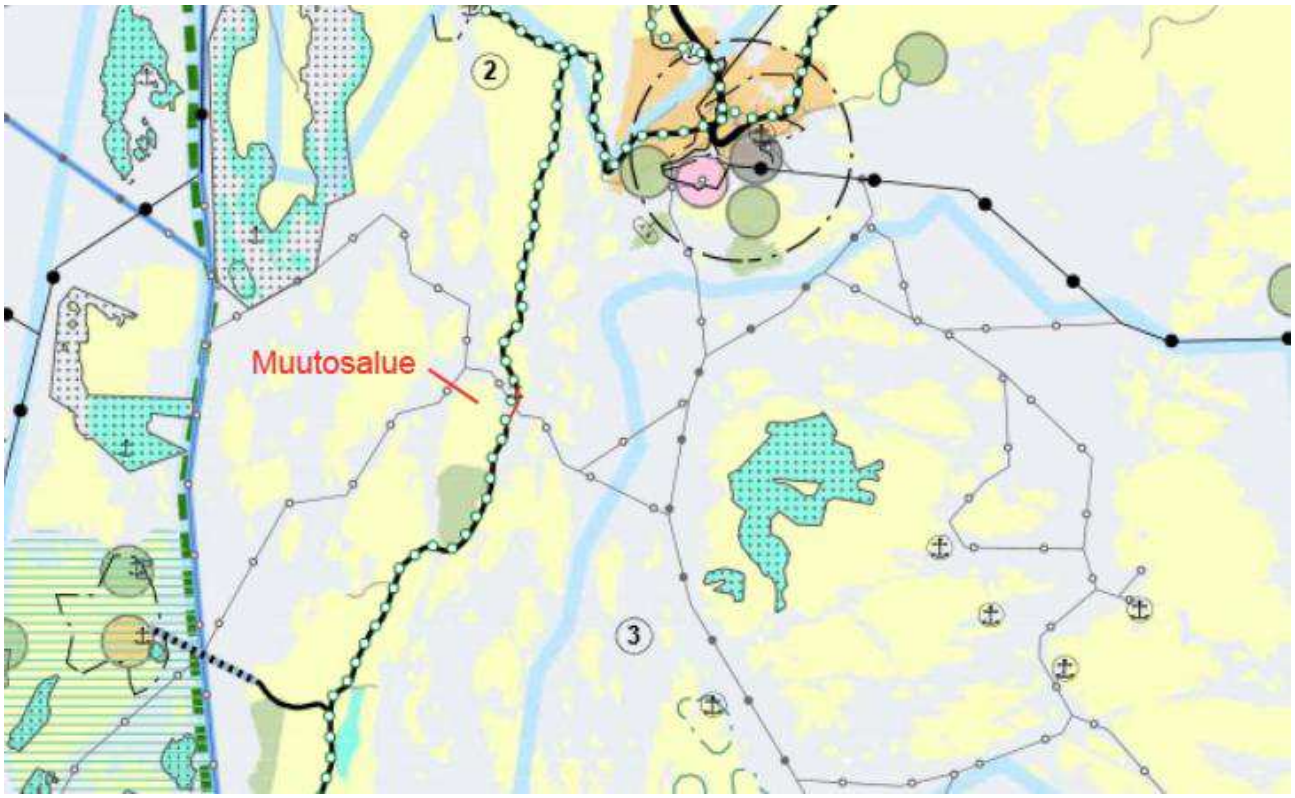
02. Suunnittelualue

2. Suunnittelun lähtökohdat

2.1 Kaavoitustilanne

Maakuntakaava

Maakuntavaltuusto hyväksyi maakuntakaavan 13.12.2010 ja kaava oli vahvistettavana ympäristöministeriössä. Maakuntakaava on hyväksytty 20.3.2013.



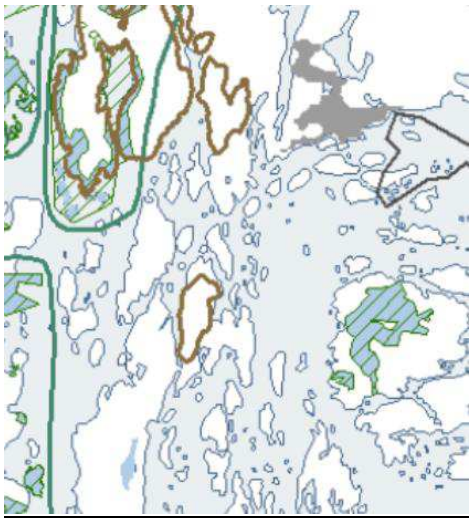
03. Ote maakuntakaavasta

Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu maa-, metsätalous- , retkeily ja virkistysalueeksi (MRV). Loma-asutuksen mitoitus on maakuntakaavassa osoitettu osa-alueittain (1-6). Kullekin osa-alueelle voidaan osoittaa vyöhyketunnuksen yhteydessä osoitettu määrä rakennuspaikkoja rantakilometriä kohden.

Rakentamattomaksi jäävän rannan määrä ei saa alittaa aluetunnuksen yhteydessä osoitettua prosenttiosuutta kokonaisrantaviivasta. Lopullinen rakennuspaikkojen lukumäärä määräytyy yksityiskohtaisemmassa kaavassa rannan laatuun ja rakennettavuuteen liittyvien ominaisuuksien perusteella.

Muutosalue kuuluu osa-alueelle 2, jossa loma-asuntoja saa rakentaa 5-7 lay/km, vapaata rantaa on oltava 40 %.

Muutosalue on suurilta osin myös ge-aluetta, arvokas kallio-, moreeni- tai harjualue, jolle on asetettu suojelumääräys: Alueen erityispiirteitä haitallisesti muuttavat toimenpiteet ovat kiellettyjä.
Erityistä huomiota on kiinnitettävä alueella sijaitsevan, geologisesti arvokkaan harju-, moreeni- tai kalliomuodostuman suojeluun ja hoitoon.



04. Arvokkaat kallio-, moreeni- tai harjualueet

Alueelle ei ole laadittu yleiskaavaa eikä rantayleiskaavaa. Ympäröivä alue kuuluu Dragsfjärdin läntisen saariston rantaosayleiskaavaan. Se ei kuitenkaan koske ranta-asemakaavojen aluetta.

Ranta-asemakaava

Alueella on voimassa Lövön pohjoisosan ranta-asemakaava, joka on laadittu 15.9.2006 ja vahvistettu 14.12.2006.

05. Ote ranta-asemakaavasta.

2.2 Maanomistus

Muutosalueen kiinteistöt Strömudd 322-499-5-6, Röfvarholmen 322-499-1-7 ja Styrmansholmen 322-499-5-9 ovat RRE Capital Oy:n omistuksessa. Södergård 322-499-5-23:n omistaa LRE One Oy, Santala 322-499-5-32:n omistaa LRE Two Oy.

2.3 Rakentamistilanne

Kaava-alue on pääosin rakentamaton. Lövön koillisrannalla on vanha maatilan talouskeskus Lövö gård (päärakennus ja ulkorakennuksia). Södergårdin länsipuolella sijaitsee yksi omarantainen lomarakennus.

2.4 Perusselvitykset

Kaavoituksessa hyödynnetään aiemmin laadittua luontoselvitystä jota täydennetään tarvittaessa. Muita selvityksiä laaditaan tarvittaessa. Emätilaselvitystä ei laadita, sillä kaikki kiinteistöt ovat emätiloja.

3. Suunnittelun tavoitteet

Ranta-asemakaavamuutoksen tarkoituksena on tutkia rakentamisen uudelleenjärjestelymahdollisuuksia suunnittelualueella. Tavoitteena on monimuotoinen, kylämäinen kokonaisuus johon kuuluu erityyppistä loma-asumista, vakituista asumista sekä matkailua tukevia palveluita (ravintola, bed & breakfast, konferenssitilat, kalastus, paikallisten tuotteiden myynti jne).

4. Arvioitavat vaikutukset

Kaavan laatija arvioi kaavan valmistelun yhteydessä kaavan toteuttamisen vaikutuksia mm.:

- yhdyskuntarakenteeseen
- rakennettuun ympäristöön
-kulttuuriympäristöön
- maisemaan ja luontoon
- liikenteeseen
- kuntatalouteen
- lähiympäristöön

5. Osalliset

Alustavan tarkastelun perusteella osallisia ovat:

Maanomistajat ja asukkaat:
- kaavoitettavan alueen omistajat
- naapurialueiden maanomistajat

Kunnan hallintokunnat:
- rakennus- ja ympäristövalvontalautakunta
- tekninen lautakunta

Viranomaiset:
- Varsinais-Suomen liitto
- ELY-keskus
- Palo- ja pelastustoimi
-Maakuntamuseo

Osallisten luetteloa täydennetään tarvittaessa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaava-alueesta voi esittää mielipiteen sähköpostitse (plan@kimitoon.fi) tai myös suullisesti suoraan kaavan valmistelijalle viimeistään xx.xx.xxxx.

7. Kaavan valmistelu ja osallistuminen sekä vuorovaikutuksen järjestäminen

7.1 Aloitusvaihe

Alustava keskustelu kaavanmuutoksen lähtökohdista on käyty joulukuussa 2015, ja siihen osallistui ELY-keskuksen ja kunnan edustajat sekä maanomistaja ja kaavan laatija. Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu on pidetty 8.3.2017, johon osallistui ELY-keskus, maakuntamuseo, kunta sekä kaavan laatija. Kaavan laadinta aloitettiin loppuvuonna 2016 kaavan laatijan ja kunnan keskeisillä neuvotteluilla.

- Kuulutus kaavan vireille tulosta julkaistaan Annonsbladetissa ja kunnan ilmoitustaululla. Samalla osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään maanomistajille ja maanvuokralaisille sekä osallisluettelon yhdistyksille ja viranomaisille.
- Kaavan valmistelija on tavattavissa sopimuksen mukaan.

7.2 Luonnos- ja ehdotusvaihe

Vuoden 2017 aikana valmistellaan kaavaluonnos, joka viedään kunnan teknisen lautakunnan käsittelyyn. Luonnos asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi, ja siitä pyydetään viranomaisten lausunnot. Kaavaluonnoksesta voi tehdä huomautuksen nähtävilläoloaikana. Luonnoksen perusteella valmistellaan kaavaehdotus, joka viedään viranomaisten lausuntokierrokselle.

Tavoitteena on, että kaavaehdotus esitellään kunnan tekniselle lautakunnalle vuoden 2017 aikana, jonka jälkeen ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville. Kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen nähtävilläoloaikana. Tarvittaessa voidaan tässä vaiheessa järjestää uusi viranomaisneuvottelu.

7.3 Hyväksyminen

Tavoitteena on, että kaavaehdotus on kunnanhallituksen ja -valtuuston käsittelyssä vuoden 2017 aikana.

Päätöksestä lähetetään kirje niille viranomaisille, kuntalaisille sekä muistutuksen tekijöille, jotka ovat kaavan nähtävilläoloaikana sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa. Muistutuksen tekijöille lähetetään vastine.

Kunnanvaltuuston päätöksestä on mahdollisuus tehdä valitus 30 päivän kuluessa Turun hallinto-oikeuteen. Kaava astuu voimaan kun hyväksymispäätöksestä on kuulutettu.

8. Lisätiedot

Lisätietoja kaavan laatimiseen liittyvistä asioista antavat:

Kaavan laativa konsultti:
Schauman Arkkitehdit Oy Ab
Arkkitehti Kimmo Köpilä
puhelin: 02 2515 555
sähköposti: etunimi.sukunimi@schaumanarch.fi
osoite: Linnankatu 9 D, 20100 TURKU

Kemiönsaaren kunta:
Kaavoitusarkkitehti Kirsti Virkki
puhelin: 02 4260 880
sähköposti: etunimi.sukunimi@kimitoon.fi
osoite: Vretantie 19, 25700 Kemiö

PLAN FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

21.5.2017

STRAND-DETALJPLANEÄNDRING FÖR NORRA LÖVÖ

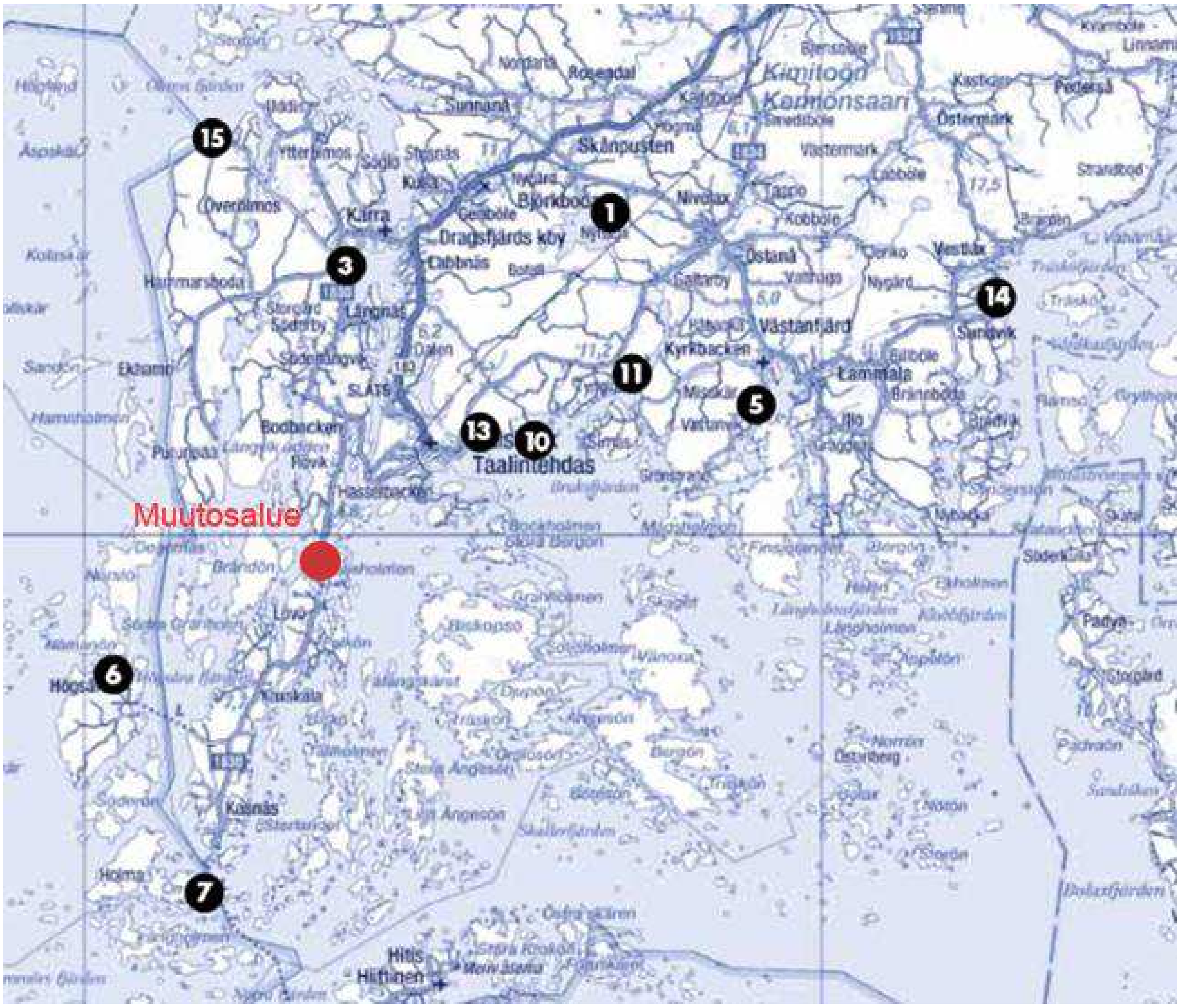
Kimitoöns kommun
Kaxjäla by
Strand-detaljplaneändring för norra Lövö

Strand-detaljplaneändringen berör Kimitoöns kommuns, Kaxjäla bys fastigheter Södergård 322-499-5-23, Strömudd 322-499-5-6, Röfvarholmen 322-499-1-7, Santala 322-499-5-32 och Styrmansholmen 322-499-5-9 samt Dragsfjärd – Kasnäs landsväg LV1830 (322-895-0-1830).

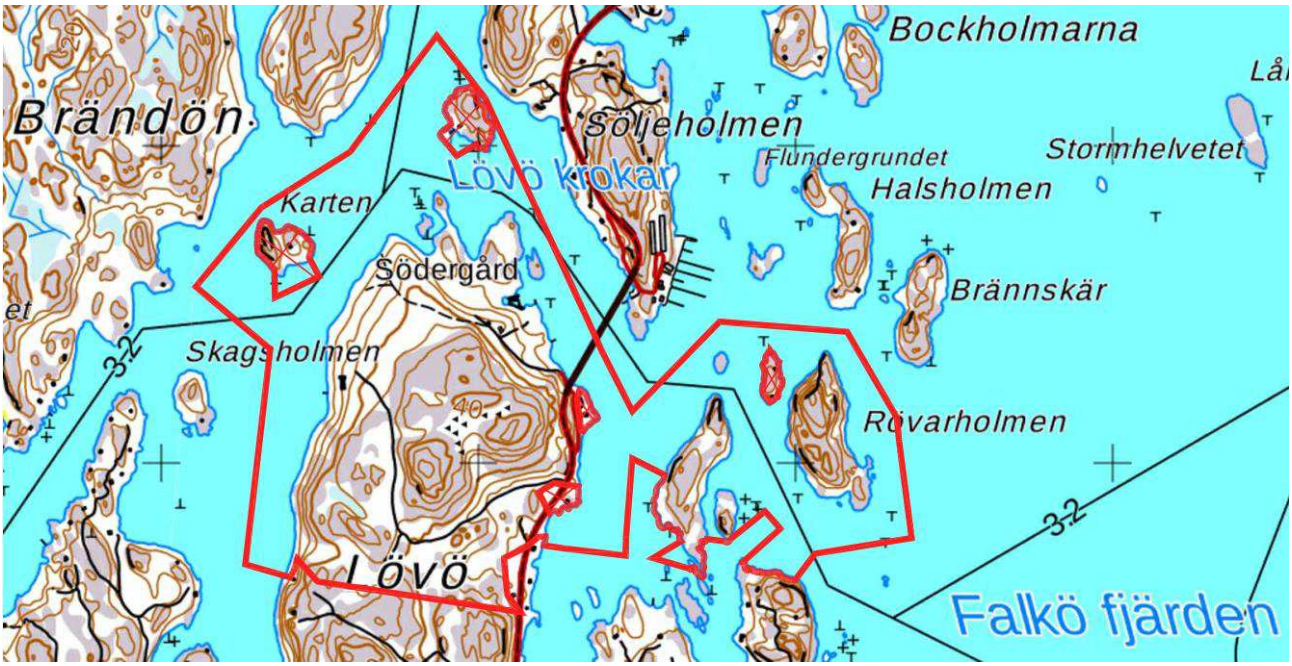
I denna plan för deltagande och bedömning presenteras utgångsläge, innehåll och målsättning för uppgörandet av planen. Därtill innehåller den en plan för hur de som berörs av planen skall höras under planprocessen samt hur konsekvenserna av planen skall bedömas.

1. Planområde

Planområdet ligger ca 5 km (fågelvägen) sydväst om Dalsbruks tätort längs med väg 1830.



01. Planområdets läge



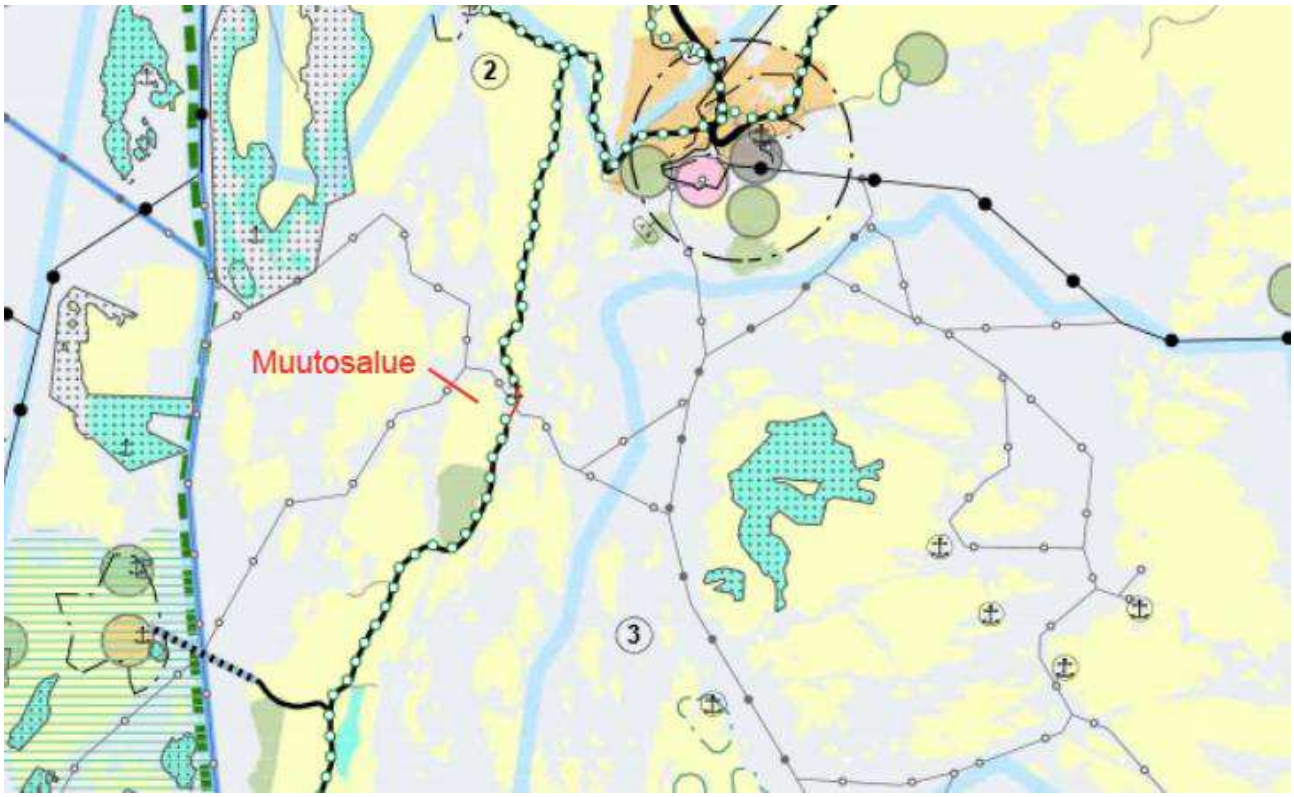
02. Planområdet

2. Utgångsläge för planeringen

2.1 Planläggningssituation

Landskapsplan

Landskapsfullmäktige godkände landskapsplanen den 13.12.2010, varefter den for till miljöministeriet för fastställande. Landskapsplanen är godkänd 20.3.2013.



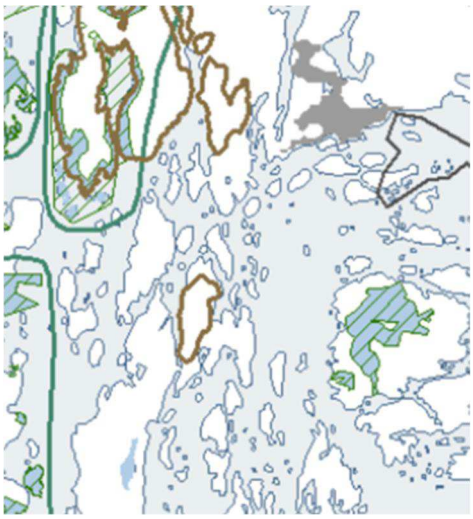
03. Utdrag ur landskapsplanen

I landskapsplanen är planområdet utmärkt som jord- och skogsbruks- / frilufts- och rekreationsområde. (MRV). Fritidsbosättningens utbredning är i landskapsplanen utmärkt delområdesvis (1-6). På varje delområde kan placeras det antal byggnadsplatser per strandkilometer som uppgetts i samband med respektive delområdesindex.

Den obebyggda andelen av stranden får inte understiga den i respektive delområdesindex uppgivna procentandelen av den totala strandlinjen. Det slutgiltiga antalet byggnadsplatser bestäms i en mer detaljerad plan på basen av strandens karaktär samt av hur området lämpar sig för byggande.

Planeområdet hör till delområde 2, inom vilket fritidsbostäder får byggas 5-7 st/km, andelen fri strand bör vara 40 %.

Planområdet är till största del också ge-område, värdefullt berg-, morän-, eller åsområde, vilket skyddas med en särskild bestämmelse: Åtgärder som på ett skadligt sätt förändrar områdets särdrag är förbjudna. Särskilt hänseende bör fästas vid att skydda och vårda geologiskt värdefulla ås-, morän- och bergformationer i området.

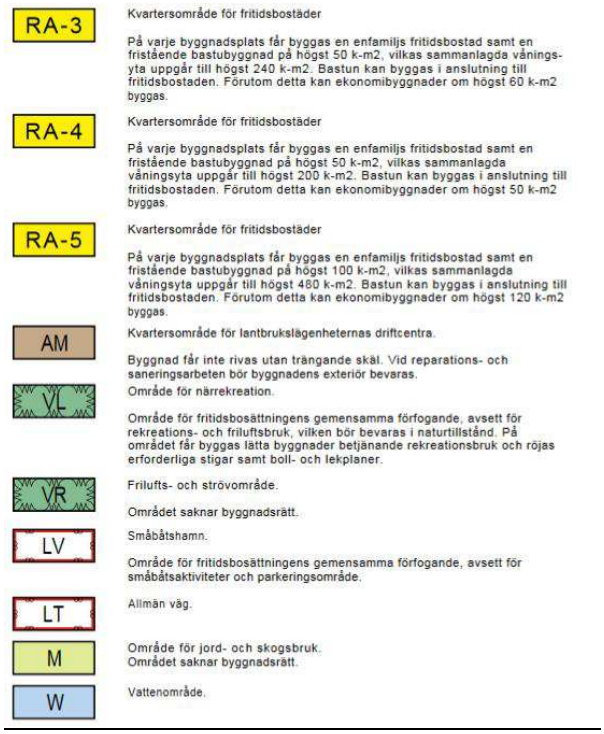


04. Värdefulla berg-, morän- eller åsområden

Ingen generalplan eller strandgeneralplan har uppgjorts över området. Omkringliggande områden hör till Dragsfjärds västra skärgårds stranddelgeneralplan. Den gäller dock inte på stranddetaljplanerade områden.

Strand-detaljplan

På området gäller norra Lövös strand-detaljplan, som är uppgjord 15.9.2006 och fastställd 14.12.2006.



05. Utdrag ur strand-detaljplanen.

2.2 Markägoförhållanden

Fastigheterna Strömudd 322-499-5-6, Röfvarholmen 322-499-1-7 och Styrmansholmen 322-499-5-9 är i RRE Capital Oy:s ägo. Södergård 322-499-5-23 ägs av LRE One Oy, Santala 322-499-5-32 av LRE Two Oy.

2.3 Bebyggelse

Planeområdet är i huvudsak obebyggt. På nordöstra delen finns ett gammalt jordbrukscentrum, Lövö gård (huvudbyggnad och uthus). På Södergårds västra sida finns en fritidsbyggnad med egen strand.

2.4 Basutredningar

I planläggningsarbetet utnyttjas tidigare gjord naturutredning som kompletteras vid behov. Övriga utredningar görs vid behov.

3. Målsättning med planen

Målet med stranddetaljplanen är att undersöka en omfördelning av byggandet på området. Målet är en mångsidig, byalik helhet till vilken hör olika typer av fritidsboende, fast bosättning samt service som stöder turism (restaurang, bed & breakfast, konferensutrymmen, fiske, försäljning av lokala produkter osv.).

4. Konsekvensutredning

Planens beredare, kommunens tjänstemän samt övriga experter bedömer i samband med utarbetandet av planen vilka konsekvenser den kan ha på bl a: En utredning över stamfastigheter behöver ej göras, eftersom alla fastigheter är stamfastigheter.

- kommunstrukturen
- den bebyggda miljön
-kulturmiljön
- landskap och natur
- trafiken
- kommunens ekonomi
-närmiljön

6. Delaktiga

Preliminärt är följande delaktiga i planeprocessen:

Markägare och boende i området:
- planeområdets fastighetsägare
- till planeområdet gränsande fastighetsägare

Kommunsektioner:
- byggnads- och miljönämnden
- tekniska nämnden

Myndigheter:
- Egentliga Finlands förbund
- NTM-centralen
- Brand- och räddningsverket
-Landskapsmuséet

Förteckningen över delaktiga kompletteras vid behov

Man kan uttrycka sin åsikt om planen för deltagande och bedömning samt planeområdet t ex med bifogad blankett eller per e-post (plan@kimitoon.fi) eller även muntligt direkt till planens beredare senast den xx.xx.xxxx.

7. Planeberdening samt organiserande av deltagande och växelverkan.

7.1 Inledningsfas

En inledande förhandling mellan NTM-centralen, kommunen, markägare och planläggare hölls i december 2015. Inledningsfasens myndighetsförhandling hölls 8.3.2017, vid vilken NTM-centralen, landskapsmuséet, kommunen samt planläggningskonsulterna närvarade.
Planläggningsarbetet inleddes på våren 2016 med förhandlingar mellan kommunen och planläggningskonsulten.

- Planen anhängiggörs i Annonsbladet samt på kommunen anslagstavla. Samtidigt sätts planen för deltagande och bedömning till påseende.
- Planen för deltagande och bedömning skickas till markägare och arrendatorer samt till i delaktiga föreningar och myndigheter.
- Planläggaren är anträffningsbar enligt överenskommelse.

7.2 Skiss- och förslagsskede

Under år 2017 görs ett planutkast som framläggs för byggnads- och miljönämnden. Utkastet framläggs till allmänt påseende under 30 dagar. Samtidigt begärs myndigheters utlåtande angående utkastet. Utgående från utkastet görs ett planförslag som skickas till berörda myndigheter för utlåtande.

Målsättningen är, att planförslaget framläggs för byggnads- och miljönämnden under år 2017, varefter förslaget sätts till allmänt påseende. Det är möjligt att göra en anmärkning på förslaget under tiden det är ute för allmänt påseende. Vid behov kan en ny myndighetsförhandling ordnas i detta skede.

7.3 Godkännande

Målsättningen är att förslaget behandlas av kommunstyrelsen och fullmäktige under år 2017.

Ett brev över beslutet skickas till de myndigheter, kommuninvånare samt sådana som gjort en anmärkning på förslaget, som under förslagets påseendetid skriftligt så begärt och samtidigt uppgett sin adress. Anmärkningar på förslaget svaras skriftligen på.

Det är möjligt att besvära sig över fullmäktiges beslut inom 30 dagar till Åbo förvaltningsdomstol. Planen kommer i kraft när godkännandebeslutet har kungjorts.

8. Tilläggsuppgifter

Tilläggsuppgifter om uppgörandet av planen ges av:

<u>Planläggningskonsult:</u>
Schauman Arkitekter Oy Ab
Arkitekt Kimmo Köpilä
telefon: 02 2515 555
e-post: fornamn.efternamn@schaumanarch.fi
adress: Slottsgatan 9 D, 20100 ÅBO

<u>Kimitoöns kommun:</u>
Planläggningsarkitekt Kirsti Virkki
telefon: 02 4260 880
e-post: etunimi.sukunimi@kimitoon.fi
adress: Vretavägen 19, 25700 Kimito