

Koivumäki-Mansikka-aho ranta-asemakaava

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA



20.12.2022

KOIVUMÄKI-MANSIKKA-AHON RANTA-ASEMAKAAVA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

1. Johdanto

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukaisesti. Se sisältää pääpiirteissään suunniteltavan alueen kuvauksen, alustavat tavoitteet, nykyisen suunnittelutilanteen, olemassa olevat ja laadittavat selvitykset, kaavoituksen yhteydessä selvitettävät vaikutukset sekä kaavoituksen tavoitteellisen aikataulun. Lisäksi siitä ilmenee hankkeen vuorovaikutusmenettely ja osalliset. OAS päivitetään tarpeen mukaan työn edetessä ja se on luettavissa kunnan kotisivuilla, osoitteissa www.kemionsaari.fi/fi/asuminen_ymparisto/kaavoitus/ajankohtaiset_kaavat ja www.kimitoon.fi/bo_miljo/planlaggning/aktuella_planer sekä kunnantalolla, osoitteessa Vretantie 19, 25700 Kemiö, koko kaavoituksen ajan.

2. Aloite ja suunnittelun tarve

Ranta-asemakaava laaditaan maanomistajan aloitteesta. Kaavalla korjataan ja täsmennetään voimassa olevan rantayleiskaavan loma-asutusalueen rajauksia siten, että alueella sijaitseva maatalouteen liittyvä talousrakennus rajataan loma-asutusalueen ulkopuolelle ja loma-asutusalueen rajaus muilta osin täsmennetään rakennuskannan tarkoituksenmukaisemman sijoittelun mahdollistamiseksi.

3. Suunnittelualue

3.1 Suunnittelualueen sijainti

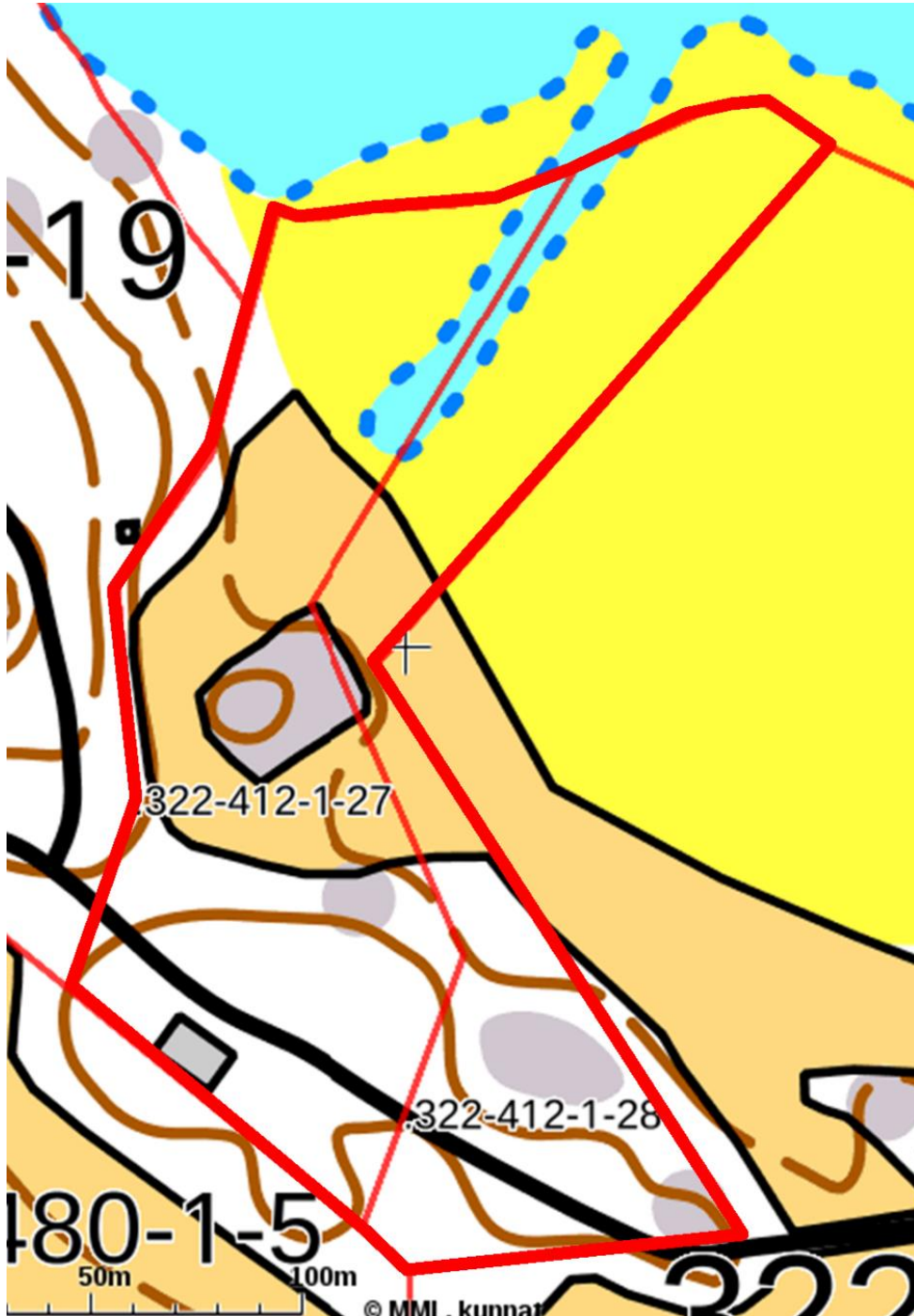
Alue käsittää kiinteistöt Koivumäki 322-412-1-27 ja Mansikka-aho 322-412-1-28 Kemiön Piisaaressa. Kaava-alueen pinta-ala on n. 2,4 hehtaaria. Mitoittavan rantaviivan pituus on n. 140 metriä.



Kaava-alue (punaympyrä) sijaitsee Kemiön Piisaaressa n. 2 km linnuntietä Pungbölen sillasta lounaaseen.

3.2 Suunnittelualan kuvaus

Kaava-alue käsittää kaksi kiinteistöä Piisaassa. Kiinteistöt ovat muutoin rakentamatta, mutta Koivumäen kiinteistöllä on maatalouskäytössä oleva talousrakennus (halli). Alueella kasvaa sekametsää, ranta-alue on niittyä. Kiinteistöjen rantavyöhyke on laajahkoa avointa matalikkoa. Kiinteistöjen rajat eivät muutoin ulotu vesirajalle asti, mutta kovanmaan rantaan on aiemmin ruopattu kanava, joka ulottuu kiinteistöjen venepaikkaan.



Kaava-alue (punaisen paksun viivan raja) käsittää kiinteistöt 322-412-1-27 ja 322-412-1-28.



Kansikuvassa olevasta Maanmittauslaitoksen ilmakuvassa näkyy vielä rantakanavan ruoppausmassojen läjitysalueet. Yllä olevassa Googlen ilmakuvassa ruoppausmassat ovat kasvillisuuden peitossa. Kuva on otettu lehtipuiden kasvukauden ulkopuolelta.

3.3 Maanomistus

Kiinteistöt ovat yksityisomistuksessa.

4. Tavoitteet

Ranta-asemakaavan tavoitteena on rajata kaava-alueen halki kulkevan yksityistien eteläpuolinen alue loma-asutusalueen ulkopuolelle. Loma-asutusalueen rajausta korjataan muutoin siten, että Koivumäen kiinteistölle 1-27 tulevat rakennukset voidaan sijoittaa tarkoituksenmukaisemmin, eteenkin suhteessa rantaan.

5. Suunnittelutilanne

5.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

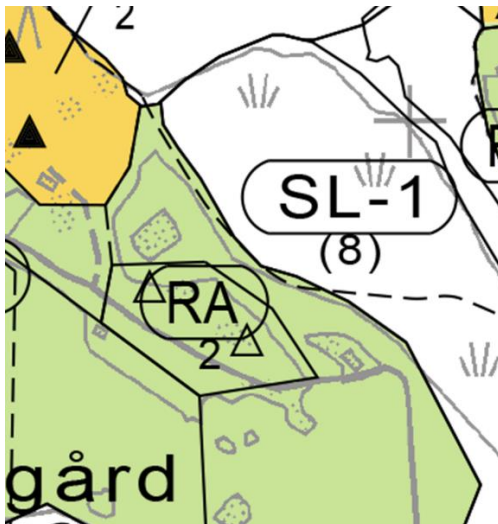
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat maankäytön suunnittelua valtakunnallisella tasolla ja ovat tarkemman suunnittelun ohjeena. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on osaltaan tukea ja edistää maankäyttö- ja rakennuslain yleisten tavoitteiden ja laissa määriteltyjen alueidenkäytön suunnittelun tavoitteiden saavuttamista. Keskeisimpiä näistä tavoitteista ovat kestävä kehitys ja hyvä elinympäristö. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet välittyvät paikallissuunnitteluun ensisijaisesti maakuntakaavoituksen kautta.

5.2 Maakuntakaavoitus

Turunmaan maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 20.3.2013. Luonnonvarojen vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 4.6.2021. Ranta-asemakaava-alueen osalta maakuntakaavassa ei ole merkintöjä.

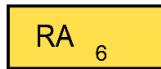
5.3 Yleiskaavoitus

Alueella on voimassa 14.6.2005 hyväksytty Kemiön rantayleiskaava. Yleiskaavassa ranta-asemakaava-alueelle on osoitettu kahden rakennuspaikan loma-asuntoalue (RA) ja maa- ja metsätalousalue (M-1). Vesijättöalue on osoitettu luonnonsuojelualueeksi, jolla on paikallista merkistystä (SL-1). Alla olevassa kuvassa alueiden värityksessä on virheitä. RA-alueen tulee olla keltainen ja SL-1-alueen liilan värinen merkkien selityksen mukaisesti.



Ote voimassa olevasta Kemiön rantayleiskaavasta.

Omakotialueen määräykset ovat seuraavat:



LOMA-ASUNTOALUE

Luku osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän alueella.

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon, yhden erillisen saunan ja yhden vierasmajan sekä asumiseen liittyviä varastotiloja. Suurin sallittu rakennusten määrä tontilla on kuusi. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa maaston niin salliessa olla yhteensä enintään 240 k-m², ei kuitenkaan enempää kuin 10 % kaavassa osoitetun rakennuspaikan pinta-alasta. Rakennettaessa sauna tai vierasmaja erillisenä, on kummankin enimmäiskerrosala 25 k-m². Vierasmaja on sijoitettava selvästi loma-asunnon pihapiiriin. Erillisen saunan lisäksi voi myös loma-asunnossa olla sauna.

Uudisrakennukset on sovittava huolellisesti maisemaan sekä olemassa olevien rakennusten rakentamistapaan ja -tyyliin.

5.4 Asemakaavoitus

Alueella ei ole ennestään asemakaavaa.

5.5 Rakennusjärjestys

Kemiönsaaren kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty 10.12.2008.

5.6 Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

6. Kaavaratkaisu ja kaavan esittämisperiaate

Kaavamuutoksessa käytetään periaatteessa samoja merkintöjä ja kerrosaloja kuin voimassa olevassa kaavassa. Kaava laaditaan mittakaavaan 1:2000.

7. Vaikutusten arviointi ja suunnittelualueen selvitykset

7.1 Vaikutusten arviointi

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvítettävä suunnitelman ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

MRA 1 § mukaisesti arvioidaan kaavan vaikutukset:

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

6) elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Lisäksi ranta-alueiden vaikutusten arvioinnissa on huomioitava sinne kohdistuvat MRL 73 §:n mukaiset erityiset sisältövaatimukset. Laadittaessa ranta-asemakaavaa pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueelle on sen lisäksi, mitä asemakaavasta muuten säädetään, katsottava, että:

- 1) suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön.
- 2) luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet otetaan muutoinkin huomioon
- 3) ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta.

7.2 Laaditut selvitykset

Alueen maankäyttö ei käytännössä muutu, joten uusia selvityksiä ei arvioida olevan tarpeen tehdä.

7.3 Pohjakartta

Pohjakarttana käytetään Maanmittauslaitoksen maastokarttaa.

8. Osalliset

Osallisia ovat maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaan alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on oikeus osallistua kaavan laadintaan, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (MRL 62 §).

Osallisia ovat

- Alueen maanomistaja
 - Lähialueiden maanomistajat ja asukkaat
- Viranomaiset
- Varsinais-Suomen ELY-keskus (ympäristö ja luonnonvarat)
 - Kemiönsaaren kunnan rakennus- ja ympäristövalvontalautakunta

9. Viranomaisyhteistyö ja aikataulu

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) toimitetaan osallisille viranomaisille tiedoksi ja mahdollisia kommentteja varten. Kunta tiedottaa OAS:sta.
 - Kaavaehdotus laaditaan keväällä 2023.
 - Kaavaehdotuksesta pyydetään tarpeen mukaan lausunto viranomaisilta.
- Kun kaavaehdotus on ollut nähtävänä, järjestetään mikäli tarpeen viranomaisneuvottelu (MRL 66 §, MRA 26 §).

10. Tiedottaminen

Kaava kuulutetaan vireille asetetuksi, kaavaehdotus nähtäville ja lopuksi kaava hyväksytyksi. Kuulutukset julkaistaan kunnan virallisella ilmoitustaululla osoitteessa www.kemionsaari.fi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään tiedossa oleville maanomistajille. Se on lisäksi nähtävillä koko kaavoituksen ajan kunnan kotisivuilla.

Kaava-aineisto on virallisesti nähtävillä Kemiönsaaren kunnan kotisivuilla, osoitteessa www.kemionsaari.fi. Kaavaan liittyvä aineisto on nähtävillä hankkeen kotisivuilla koko kaavaprosessin ajan.

11. Vuorovaikutus osallisten kanssa

Osalliset voivat hankkeen aikana olla yhteydessä kaavakonsulttiin. Lisäksi kaavoituksen aikana voidaan järjestää yleisötilaisuus, jossa kaavahanketta esitellään osallisille. Siitä tiedotetaan erikseen. Hankkeen edetessä järjestetään tarpeen mukaan myös erillinen info- ja keskustelutapaaminen osallisten kanssa.

12. Yhteystiedot

Kaavan valmistelusta saa lisätietoja seuraavilta henkilöiltä:

Kaavoitusarkkitehti Heli Vauhkonen

Kemiönsaaren kunta

Vretantie 19, 25700 Kemiö

Puh. 040 688 8292

heli.vauhkonen@kimitoon.fi

Kaavan laatija Sten Öhman

MAANMITTARI ÖHMAN/OY SJÖKULLA AB

Långstrandintie 260, 10600 Tammisaari

Puh. 044 253 0464

sten.ohman@netsten.fi

Kommentteja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Osallistumia osallistumis- ja arviointisuunnitelma voidaan alistaa ELY-keskukselle neuvotteluja varten, mikäli osallinen ei katso sitä riittäväksi.

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on saatavissa Kemiönsaaren kunnalta tai kaavan laatijalta.