

KIMITOÖNS KOMMUN

KEMIÖNSAAREN KUNTA

SANTASAAREN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS JA
LAAJENNUS 3

KAAVASELOSTUS

Versio 0.9



8.12.2020

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	4
1.1. Tunnistetiedot	4
1.2. Kaava-alueen sijainti	4
1.3. Kaavan tarkoitus	4
2. Lähtökohdat.....	6
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	6
Alueen yleiskuvaus	6
Luonnonympäristö	6
Rakennettu ympäristö.....	7
Tekninen huolto	9
Liikenne	9
Muinaismuistot	9
Maanomistus	9
2.2. Suunnittelutilanne.....	10
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	10
Maakuntakaava	10
Yleiskaava	12
Ranta-asetmakaava.....	12
Rakennusjärjestys	13
Emätilaselvitys.....	14
Luontoinventointi	15
Vanha rakennuskanta	16
Kaavan pohjakartta.....	16
Rakennuskiellot.....	16
3. Suunnittelun vaiheet.....	17
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	17
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	17
Viranomaisyhteistyö	17
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	17
Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos.....	17
Kaavaehdotus	17
Kaavan hyväksyminen	17

4. Ranta-asetmakaavan kuvaus..... 18

4.1.	Kaavan rakenne	18
	Mitoitus.....	18
	Palvelut.....	18
4.2.	Aluevaraukset	18
	Korttelialueet	18
	Maa- ja metsätalousalueet	19
4.3.	Ranta-asetmakaavan vaikutukset	19
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	19
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	20
	Taloudelliset vaikutukset	20

5. Ranta-asetmakaavan toteutus 21

5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	21
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus	21
5.3.	Toteutuksen seuranta.....	21

- LIITTEET
- 1) Asemakaavan seurantalomake
 - 2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
 - 3) Kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset

VERSIONHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	8.12.2020	Käsitelty Kemiönsaaren teknisessä lautakunnassa __.__.2020 § __

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

KEMIÖNSAAREN KUNTA SANTASAAREN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 3

Ranta-asemakaavan muutos ja laajennus koskee:

Kiinteistöjä 322-486-1-209 VESAKKO ja 322-486-1-243 Leppäranta.

Voimassa olevan ranta-asemakaavan maa- ja metsätalousaluetta.

Ranta-asemakaavan muutoksella ja laajennuksella muodostuu:

Korttelit 6 ja 7 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Suunnitteluorganisaatio

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

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu _____.2020

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä

kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä _____.2020 – _____.2020

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä _____.2020 – _____.2020

Kunnanvaltuusto on hyväksynyt kaavan _____.2020

1.2. Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Kemiönsaaren Santasaassa noin 23 kilometriä Kemiönsaaren keskustasta luoteeseen.

Alueelle on kiinteä tieyhteys.

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

1.3. Kaavan tarkoitus

Laadittavan kaavamuutoksen tavoitteena on osoittaa vapaa-ajan asuinrakennuksen rakennuspaikat (RA) molemmille suunnittelualueen kiinteistöille siten, että rantayleiskaavassa kiinteistön 322-486-1-209 VESAKKO alueelle osoitettua rakennusoikeutta siirretään kiinteistön 322-486-1-243 Leppäranta alueelle.

Toteutuessaan kaavamuutoksella ei ole valtakunnallisesti tai maa-
kunnallisesti merkittäviä vaikutuksia.

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue muodostuu kahdesta erillisestä palstasta. Ranta-asemakaavan muutos koskee kiinteistöjä 322-486-1-209 VESAKKO (palsta 1) sekä 322-486-1-243 Leppäranta (palsta 2). Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä noin 4,4 hehtaaria. Todellista rantaviivaa kaava-alueella on yhteensä noin 160 metriä, ja muunnettua rantaviivaa noin 150 metriä.

Luonnonympäristö

Sisämaan palstalla 1 kasvaa melko tiheäpuustoista metsää ja maaperä koostuu pääosin karkearakenteisesta maalajista (gtkdata.gtk.fi/maankamara). Rantapalsta 2 on myös melko puustoinen ja aivan rannan tuntumassa kasvaa nuorta koivikkoa. Maaperä on pääosin savea (gtkdata.gtk.fi/maankamara). Rantapalstan ulkopuolella lähiympäristössä sijaitsee laaja peltoalue.

Alueelta on laadittu luontoinventointi syksyllä 2020. Suunnittelualueen rantapalstalla (palsta 2) saattaa esiintyä viitasammakkoa mereen laskevissa seisovavetisissä ojissa ja alueella saattaa esiintyä myös lepakoita. Pellonreunassa sijaitseva tervalepikko saattaa täyttää metsälain mukaisen kohteen kriteerit. Sisämaan palstan (palsta 1) arvokkain osa on vanha sorakuoppa, jossa kasvoi inventoinnin mukaan paljon uhanalaista ojakaalia. Alueella saattaa esiintyä myös lämpimien hiekkaisten paikkojen hyönteislajistoa.

Kaava-alueelta laaditaan kattava luontoselvitys kevään ja kesän 2021 aikana, jonka tulokset huomioidaan kaavaehdotusvaiheessa.

Kaava-alueella ei sijaitse valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita.



Palsta 1.



Palsta 2.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella on rakennettuna sauna- ja talousrakennus palstalla 1 kiinteistön 322-486-1-209 VESAKKO alueella. Palstan 2 kiinteistö 322-486-1-243 Leppäranta on rakentamaton.

Suunnittelualueen lähiympäristössä on loma-asutusta.

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.



Sauna ja talousrakennus palstalla 1 kiinteistön 322-486-1-209 VESAKKO alueella.



Kiinteistölle 322-486-1-243 Leppäranta johtava ajoyhteys.



Tavoitteellisen lomarakennuspaikan aluetta kiinteistöllä 322-486-1-243 Leppäranta.



Ranta-aluetta kiinteistöllä 322-486-1-243 Leppäranta.



Naapurikiinteistön rakennus kuvattuna suunnittelualan palstalta 2 kiinteistön 322-486-1-243 Leppäranta alueelta.

Tekninen huolto

Suunnitteluala on sähköverkon piirissä. Vesihuolto järjestetään kiinteistökohtaisesti.

Liikenne

Kaava-alueelle Santasaaren kuljetaan Mjösundintien ja Santasaarentien kautta Telakkarannantielle.

Muinaismuistot

Kaava-alueelta ei ole tiedossa muinaismuistoja.

Maanomistus

Kaava-alueen kiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa.

2.2. Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvasi valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Päätös tuli voimaan 1.4.2018.

Kaavahanketta koskevat uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista ainakin seuraavat:

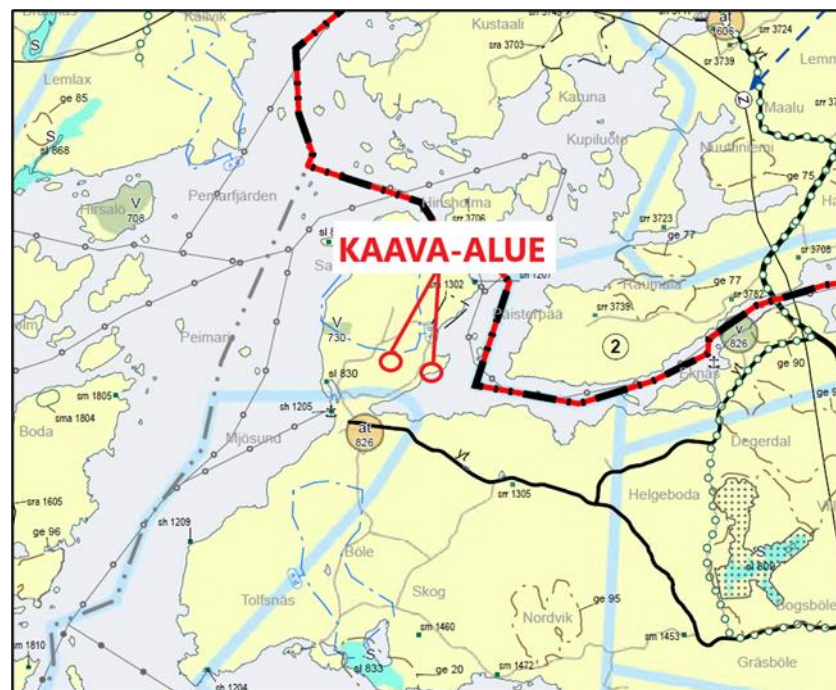
Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Maakuntakaava

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

Kaava-alueen suurpiirteinen sijainti maakuntakaavassa:



Lähde: Maakuntakaavakartta.

MRV

MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSSALUE

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistystyksen kehittämistarpeita. Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös jokamiehenoikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn sekä harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen.

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti haittaamatta loma-asutusta, matkailua ja virkistyskäyttöä palvelevia toimintoja, sekä maisema- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.

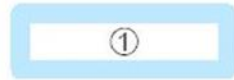
JORD- OCH SKOGSBRUKS- / FRILUFTS- / REKREATIONSOMRÅDE

Jord- och skogsbruksdominerat område som har ett speciellt utvecklingsbehov beträffande rekreation och turism. Utöver jord- och skogsbruk kan områden anvisas för fritidsboende och för turism- och friluftsvärksamhet. Områden kan även utnyttjas för både friluftsliv och som strövmråden enligt allemansrätten och begränsat för fast bosättning av glesbebyggelsekaraktär.

PLANERINGSBESTÄMMELSE:

Som komplettering och utvidgning till de existerande områdena kan man i den mer detaljerade planeringen anvisa utan att orimligt skada huvudsakligt användningssyfte eller de aktiviteter som betjänar fritidsbosättningen, turismen och rekreationsanvändningen, samt med landskaps- och miljöaspekter i beaktande, bl.a. ny permanent bosättning och, enligt speciallagstiftning, även andra aktiviteter.

Suunnittelualue kuuluu loma-asutuksen mitoituksen osa-alueeseen 1, eli 7-10 lay/km ja 40 % vapaata rantaa.



7-10 lay/km, vapaata rantaa 40 %
7-10 fbe/km, fri strand 40 %

PLANERINGSBESTÄMMELSE:

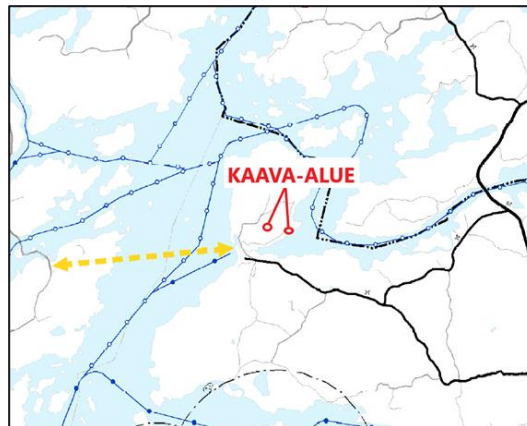
För varje delområde kan anvisas det antal byggplatser per strandkilometer som anvisats i samband med zonbeteckningen. Den kvarstående omfattningen obebyggd strand får inte underskrida den procentandel av den totala strandlinjen som anvisats i samband med områdesbeteckningen. Det slutliga antalet byggplatser bestäms i en mer detaljerad plan, utgående från strandens beskaffenhet och de egenskaper som hänför sig till byggmöjligheterna.

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

Kullekin osa-alueelle voidaan osoittaa vyöhyketunnuksen yhteydessä osoitettu määrä rakennuspaikkoja rantakilometriä kohden. Rakentamattomaksi jäävän rannan määrä ei saa alittaa aluetunnuksen yhteydessä osoitettua prosentiosuutta kokonaisrantaviivasta. Lopullinen rakennuspaikkojen lukumäärä määräytyy yksityiskohtaisemmassa kaavassa rannan laatuun ja rakennettavuuteen liittyvien ominaisuuksien perusteella.

Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava on hyväksytty 11.6.2018 ja maakuntahallitus on päätöksellään 27.8.2018 määrännyt kaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Kaavamuutosalueelle ei kohdistu merkintöjä vaihemaakuntakaavassa.

Kaava-alue vaihemaakuntakaavassa:

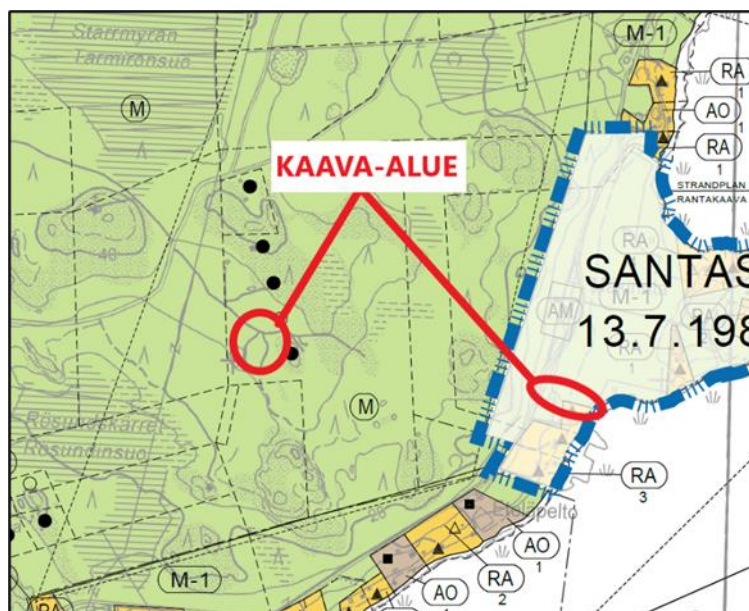


Lähde: Vaihemaakuntakaavakartta.

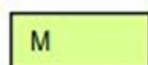
Yleiskaava

Suunnittelualueen kiinteistön 322-486-1-209 VESAKKO alueella on voimassa kunnanvaltuuston 14.6.2005 hyväksymä Kemiön rantayleiskaava. Kiinteistön 322-486-1-243 Leppäranta alueella ei ole voimassa yleiskaavaa. Rantayleiskaavaan ei ole sisällytetty ranta-asemakaava-alueita, mutta niiden alueet on rajattu ja maankäyttövaraukset piirretty kaavakartalle selventämään koko alueen maankäytön ja sen suunnittelun tilannetta. Alla olevassa yleiskaavaotteessa on selvennetty molempien suunnittelualueen palstojen sijainti. Kiinteistön 322-486-1-243 Leppäranta alueella (kuvassa oikealla) on voimassa ranta-asemakaava, ei yleiskaavaa.

Kaava-alueen suurpiirteinen sijainti rantayleiskaavassa:



Lähde: Kemiön rantayleiskaavakartta.



MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE

Alueella sallitaan sellainen haja-asutusluonteinen rakentaminen, joka ei edellytä alueen muodostamista MRL 16 §:ssä tarkoitetuksi suunnittelutarvealueeksi.



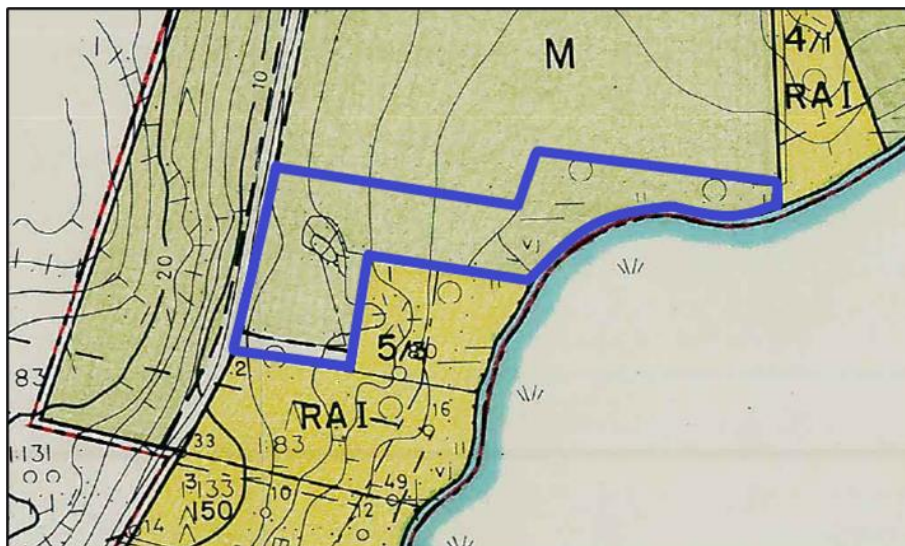
OHJEELLINEN UUDEN LOMA-ASUNNON
SIJAINTI M-ALUEELLA (EI OLE MUKANA RANTA-
VYÖHYKKEEN MITOITUSLUVUISSA).

Ranta-asemakaava

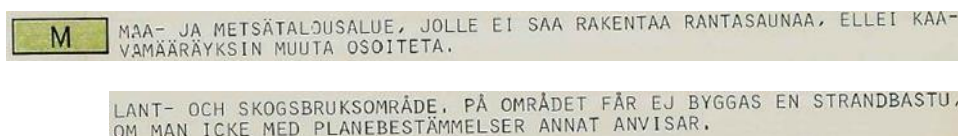
Suunnittelualueen kiinteistön 322-486-1-243 Leppäranta alueella, on voimassa lääninhallituksen 13.7.1987 vahvistama Santasaaren ranta-asemakaava (hyväksytty kumotun rakennuslain mukaisena

rantakaavana), jossa suunnittelualue on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M). Kiinteistön 322-486-1-209 VESAKKO alueella ei ole voimassa olevaa ranta-asemakaavaa.

Ote muutettavasta ranta-asemakaavasta, jossa kaava-alue rajattu sinisellä:



Lähde: Ranta-asemakaavakartta.



Ranta-asemakaavan yleisissä määräyksissä määrätään, että alueen puusto ja muu kasvillisuus sekä rantaviiva tulee säilyttää mahdollisimman luonnonmukaisena. Rakennusten on oltava puurakenteisia ja niiden julkisivut ja katot on maalattava tai muutoin käsiteltävä tumman ja himmeän sävyisiksi. Loma-asuntojen jätehuollossa sallitaan vain kuivakäymälät, kiinteät jätteet on kompostoitava ja saunan ym. jätevedet imeytettävä maahan. Jätehuolto on hoidettava niin, ettei siitä koidu haittaa naapureille eikä yhteiskäyttöalueiden käytölle ja ettei saastetta joudu mereen, pohjaveteen eikä juomavedenottamoihin.

Rakennusjärjestys

Kemiönsaaren kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 10.12.2008.

- Loma-asumiseen tarkoitettulle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden lomarakennuksen, vierasmajan 25 m², saunan 25 m² ja ta-

lousrakennuksia, kokonaisrakennusoikeus on 240 k-m². Kerros-luku ja kerrosala lasketaan ympäristöministeriön ohjeiden mukaisesti.

- Rakennuspaikalle rakennettavaksi sallittu kerrosala saa olla enintään 15 % rakennuspaikan pinta-alasta.

- Rakennettaessa ranta-alueille tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja värikyseen. Rakennus tulee sijoittaa siten, että se ei riko rannan luonnollista ääriiviä ja siten että jätevesien käsittely voidaan ratkaista.

- Rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen kasvillisuus pääosin säilyttää ja vain harventaminen on sallittua. Maasto tulee säilyttää luonnonmukaisessa tilassa.

- Asuinrakennuksen/rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Muun kuin saunarakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee kuitenkin, mikäli edellä olevasta vaatimuksesta ei muuta johdu, olla yleensä vähintään 30 metriä ja asunnon alimman lattiatason vähintään 2,5 metriä keskiveden korkeudesta.

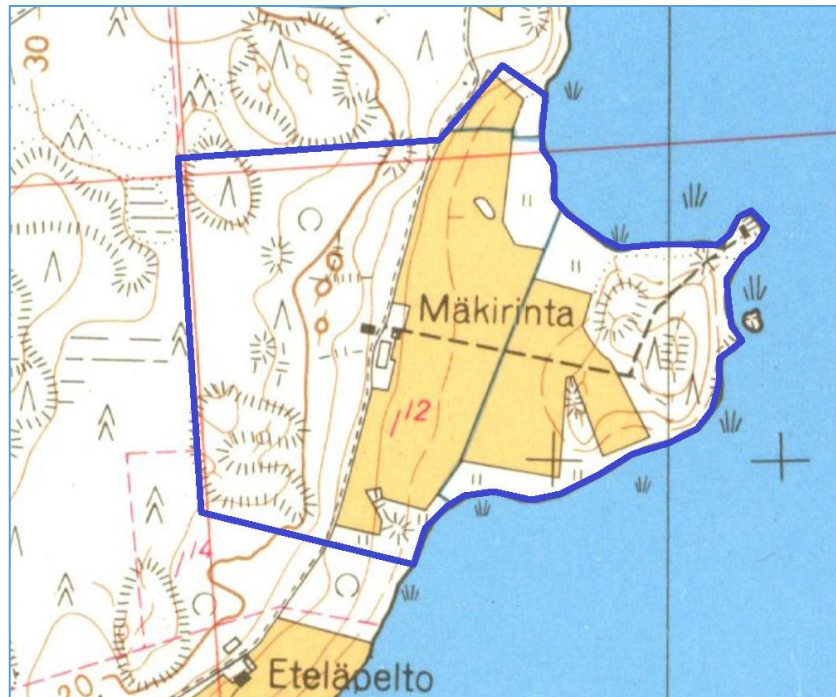
- Saunarakennuksen saa rakentaa edellä mainittua metrimäärää lähemmäksi rantaviivaa. Sen etäisyyden edellä mainitulla tavalla laskettavasta rantaviivasta tulee yleensä olla vähintään 10 metriä, ei kuitenkaan lähempänä kuin että saunan jätevedet voidaan hyväksytyllä tavalla johtaa ja käsitellä.

Rakennusjärjestyksellä ei ole sitovaa oikeusvaikutusta ranta-asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa.

Emätilaselvitys

Ranta-asemakaavan muutoksessa rakennusoikeutta on tarkoitus siirtää kiinteistön 322-486-1-243 Leppäranta alueelle. Alueella emätilana on 20.4.1956 rekisteröity kiinteistö 243-486-1-12 MÄKIKIRINTA. Emäkiinteistön sijainti ja laajuus ilmenee vuoden 1968 peruskartalta.

Emätilalla on muunnettu rantaviivaa noin 1 200 metriä.



Ote vuoden 1968 peruskartasta.

Emätilan alueesta on muodostettu vuoden ajankohdan 18.9.1969 jälkeen kahdeksan omarantaista rantarakennuspaikkaa, ja lisäksi voimassa olevassa ranta-asemakaavassa on rakennusoikeus maa-tilan talouskeskuksen rantasaunalle.

Emätilan alueella toteutunut rakennusoikeus on noin 7,5 lay/km.

Voimassa olevassa maakuntakaavassa mitoitus on 7-10 lay/km. Sandön alueella, kuten muuallakin Kemiön rantayleiskaavan alueella, on käytetty pääsääntöisesti maakuntakaavan mitoituksen ylähaarukkaa 10 lay/km.

Edellä todetun perusteella emätilan 243-486-1-12 MÄKIKIRINTA alueella on käyttämätöntä rakennusoikeutta noin 2,5 lay.

Luontoinventointi

Suunnittelualueelta on laadittu luontoinventointi syksyllä 2020. Suunnittelualueen rantapalstalla (palsta 2) saattaa inventoinnin mukaan esiintyä viitasammakkoa mereen laskevissa seisovavetisissä ojissa ja alueella saattaa esiintyä myös lepakoita. Pellonreunassa sijaitseva tervalepikko saattaa täyttää metsälain mukaisen kohteen kriteerit, mutta lajistosta ei syksyllä tapahtuneen inventoinnin perusteella voi raportoida kattavasti. Inventoinnin mukaan alueella tuskin esiintyy liito-oravaa.

Sisämaan palstan (palsta 1) arvokkain osa on vanha sorakuoppa, jossa kasvoi inventoinnin mukaan paljon uhanalaista ojakaalia. Kyseessä on ns. korvaava elinympäristö, jollaisia muun muassa vanhat sorakuopat toisinaan ovat esimerkiksi ojakaalin kaltaisille kosteiden tulvarantojen lajeille. Ne ovat inventoinnin mukaan vähentyneet vesien säännöstelyn takia ja rantalaidunnuksen päätyttyä. Lisäksi alueella saattaa esiintyä lämpimien hiekkaisten paikkojen hyönteislajistoa. Viitasammakkoa alueella tuskin esiintyy, sillä lammi kuivuu ajoittain. Liito-oravaa alueella ei esiinny, sillä alue on männikköä.

Kaava-alueelta laaditaan kattava luontoselvitys kevään ja kesän 2021 aikana, jonka tulokset huomioidaan kaavaehdotusvaiheessa.

Vanha rakennuskanta

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

Kaavan pohjakartta

Suunnittelualueelle on laadittu virallinen kaavan pohjakartta, joka täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa ranta-asetmakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

3. Suunnittelun vaiheet

3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Kaavoitustyöhön on ryhdytty maanomistajien aloitteesta.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Viranomaisyhteistyö

Kaavaluonnoksesta pyydetään tarpeelliset viranomaislausunnot kaavaluonnos- ja kaavaehdotusvaiheessa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu 8.12.2020.

Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos

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

Kemiönsaaren tekninen lautakunta on päättänyt kaavamuutoksen vireilletulosta __.__.____ § __. Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä sekä kuuluttamalla __.__.____.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 8.12.2020 päivätty kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä __.__.____ - __.__.____ ilmoitustaululla Kemiönsaaren kunnantalolla sekä kunnan internetsivuilla.

Kaavaehdotus

Kemiönsaaren tekninen lautakunta on käsitellyt __.__.____ päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan __.__.____ § __.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä __.__.____ - __.__.____.

Kaavan hyväksyminen

Kemiönsaaren kunnanvaltuusto on hyväksynyt __.__.____ päivätyn Santasaaren ranta-asemakaavan muutos 3 kokouksessaan __.__.____ § __.

4. Ranta-asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Ranta-asemakaavan muutoksessa ja laajennuksessa on osoitettu kaksi loma-asuntojen rakennuspaikkaa, joista toinen on omarantainen. Kaavamuutoksella muodostuu loma-asuntojen korttelit 6 ja 7 (RA) sekä maa- ja metsätalousaluetta (M).

Ranta-asemakaavan muutos toteuttaa laadittua emätilaselvitystä.

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 4,4 hehtaaria. Loma-asuntojen korttelialuetta noin 0,78 hehtaaria ja maa- ja metsätalousaluetta noin 3,66 hehtaaria.

Kaava-alueen yksityiskohtainen mitoitus on esitetty asemakaavan seurantalomakkeella (liite 1).

Kerrosalat

Loma-asuntojen rakennuspaikalle RA-1 on osoitettu rakennusoikeutta 150 k-m² ja rakennuspaikalle RA-2 on osoitettu rakennusoikeutta 80 k-m². Maa- ja metsätalousalueelle ei ole osoitettu rakennusoikeutta.

Kerrosalaa koko kaava-alueelle on osoitettu siten yhteensä 230 k-m².

Palvelut

Kaava-alueella ei ole palveluja. Lähimmät palvelut ovat Kemiönsaaren keskustassa noin 23 kilometrin päässä alueelta.

4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnot ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

Liitteenä ovat kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset (liite 3).

Korttelialueet

Kaavassa on osoitettu kaksi loma-asuntojen rakennuspaikkaa (RA).

Kortteli 7 (rakennuspaikka 1)

**Loma-asuntojen korttelialue.**

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen vapaa-ajan asuinrakennuksen, saunarakennuksen sekä talousrakennuksia. Saunarakennuksen kerrosala saa olla enintään 25 m². Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 150 k-m².

Kortteli 6 (rakennuspaikka 1)

**Loma-asuntojen korttelialue.**

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen vapaa-ajan asuinrakennuksen, saunarakennuksen sekä talousrakennuksia. Saunarakennuksen kerrosala saa olla enintään 25 m². Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 80 k-m².

Maa- ja metsätalousalueet

**Maa- ja metsätalousalue.**

4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Kaavamuutoksessa osoitetaan kaksi loma-asuntojen rakennuspaikkaa. Kaavalla ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta alueen väestörakenteeseen.

Yhdyskuntarakenne

Kaavamuutoksella ei ole erityisiä vaikutuksia yhdyskuntarakentamiseen. Kaava-alueen ympäristössä on runsaasti vapaa-ajan asumista.

Palvelut

Kaava tukeutuu olemassa oleviin palveluihin. Lähimmät palvelut ovat Kemiönsaaren keskustassa noin 23 kilometrin päässä alueelta.

Liikenne

Kaavamuutoksella ei ole tiedossa merkittävää vaikutusta liikenteen määrään. Kaavassa on osoitettu ohjeelliset ajoyhteydet olemassa olevien teiden mukaisesti.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa kiinteitä muinaismuistoja eikä rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.

Virkistys

Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta alueen virkistysalueiden määrään.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, luonnonolot

Suunnittelualueelta on laadittu luontoinventointi syksyllä 2020. Suunnittelualueen palstalla 1 havaittiin inventoinnissa uhanalaista ojakaalia vanhalla sorakuopalla ja palstalla 2 saattaa inventoinnin mukaan esiintyä viitasammakkoa mereen laskevissa seisovavetisissä ojissa sekä metsälain mukaisen kohteen kriteerit täyttävä ter-
valepikko. Suunnittelualueella tuskin esiintyy liito-oravaa. Suunnittelualueen lajistosta ei syksyllä tapahtuneen inventoinnin perusteella voi raportoida kattavasti.

Kaava-alueelta laaditaan kattava luontoselvitys kevään ja kesän 2021 aikana, jonka tulokset huomioidaan kaavaehdotusvaiheessa.

Kaava-alueella ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita. Yleisissä kaavamääräyksissä on ohjattu rakentamista siten, että rakentaminen sopeutuisi saaristomaiseen. Rakennuspaikkojen rakentamaton osa on lisäksi hoidettava luonnonvaraisena, ja rakennuspaikoilla on säilytettävä maiseman kannalta merkittävä puusto. Rantarakennuspaikalla loma-asunnon kerrosluvuksi on osoitettu korkeintaan I. Kaavamääräyksillä varmistetaan siten, että kaavan mukaisesta rakentamisesta ei aiheudu haitallisia vaikutuksia alueen maisemarakenteeseen.

Pohjavedet ja pienilmasto

Alue ei ole luokiteltua pohjavesialuetta. Kaavalla ei ole oleellista vaikutusta pienilmastoon.

Maa- ja kallioperä

Alueen rakennettavuus on hyvä.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavalla ei ole suoria taloudellisia vaikutuksia muille kuin maanomistajille.

5. Ranta-asetmakaavan toteutus

5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Ranta-asetmakaavan toteutumista ohjaa kaavakartan lisäksi tämä kaavaseloetus.

5.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voidaan käynnistää, kun ranta-asetmakaava on tullut kuulutuksella voimaan. Maanomistajat vastaavat ranta-asetmakaavan toteuttamisesta omistamillaan maa-alueilla.

5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Kemiönsaaren kunta.

Turussa __.__.2020

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 322 Kemiönsaari Täyttämispvm 08.12.2020
Kaavan nimi Santasaaren ranta-asemakaavan muutos ja laajennus 3
Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 4,4468 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha] 2,8049
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 1,6419

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km] 0,16

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset 1 Ei-omarantaiset 1

Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset 1 Ei-omarantaiset 1

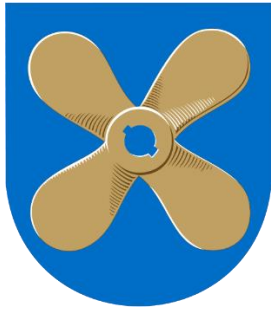
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	4,4468	100,0	230	0,01	2,8049	230
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	0,7845	17,6	230	0,03	0,7845	230
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	3,6623	82,4			2,0204	
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	4,4468	100,0	230	0,01	2,8049	230
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	0,7845	17,6	230	0,03	0,7845	230
RA-1	0,5560	70,9	150	0,03	0,5560	150
RA-2	0,2285	29,1	80	0,04	0,2285	80
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	3,6623	82,4			2,0204	
M	3,6623	100,0			2,0204	
W yhteensä						



KIMITOÖNS KOMMUN
KEMIÖNSAAREN KUNTA

SANDÖ, ÄNDRING OCH UTVIDGNING AV STRAND-
DETALJPLANEN 3

SANTASAAREN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS JA
LAAJENNUS 3

Program för deltagande och bedömning
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



8.12.2020

Nosto Consulting Oy

Programmet för deltagande och bedömning beskriver stranddetaljplanens mål och hur förfarandet för utarbetandet och planeringen fortskrider. Programmet för deltagande och bedömning innehåller också basinformation om planområdet.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuvaa ranta-asemakaavan tavoitteet sekä sen, miten laahtimis- ja suunnittelumenettely etenee. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sisältää myös perustiedot kaava-alueesta.

1. Planeringsområde / Suunnittelualue

Identifikationsuppgifter / Tunnistetiedot

Planområdet består av två separata skiften. Ändringen av stranddetaljplanen berör fastigheterna 322-486-1-209 VESAKKO (skifte 1) samt 322-486-1-243 Leppäranta (skifte 2). Planområdets areal uppgår sammanlagt till ca 4,4 hektar. Den verkliga strandlinjen är sammanlagt ca 160 meter och den omräknade strandlinjen är ca 150 meter.

Kaava-alue muodostuu kahdesta erillisestä palstasta. Ranta-asemakaavan muutos koskee kiinteistöjä 322-486-1-209 VESAKKO (palsta 1) sekä 322-486-1-243 Leppäranta (palsta 2). Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä noin 4,4 hehtaaria. Todellista rantaviivaa kaava-alueella on yhteensä noin 160 metriä, ja muunnettua rantaviivaa noin 150 metriä.

Planområdets läge / Kaava-alueen sijainti

Planområdet är beläget på Sandö på Kimitoön, cirka 23 kilometer nordvästerut från Kimitoöns centrum.

Det finns en fast vägförbindelse till området.

Kaava-alue sijaitsee Kemiönsaaren Santasaarella noin 23 kilometriä Kemiönsaaren keskustasta luoteeseen.

Alueelle on kiinteä tieyhteys.

Kimitoöns kommun: Sandö, ändring och utvidgning av stranddetaljplanen 3
Kemiönsaaren kunta: Santasaaren ranta-asemakaavan muutos ja laajennus 3
Program för deltagande och bedömning / Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

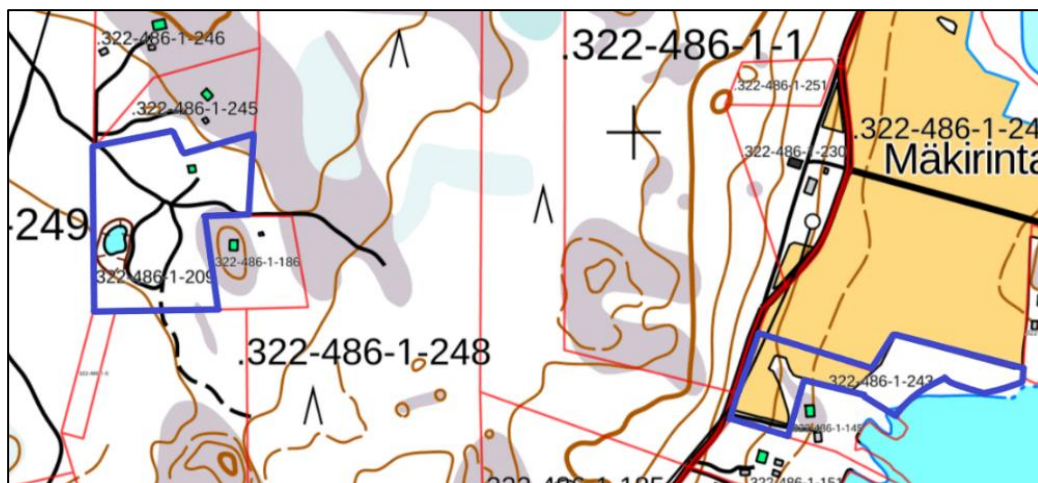
8.12.2020

Planområdets ungefärliga läge på kartan / Kaava-alueen suurpiirteinen sijainti kartalla:



Källa: Lantmäteriverkets bakgrundskartserie. ©LMV. Lähde: Maanmittauslaitoksen taustakarttasarja. ©MML.

Riktgivande gränser för skiftena i planområdet (med blått) / Kaava-alueen palstojen ohjeellinen rajausta (sinisellä):



Avgränsningen på ett flygfoto / Rajaus ilmakuvasa:



Källa: Fastighetsdatatjänsten, kartutdrag. ©LMV

Lähde: Kiinteistötietopalvelu, karttaote. ©MML

2. Utgångspunkter och mål för planeringen / Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

2.1 Utgångspunkter / Lähtökohdat

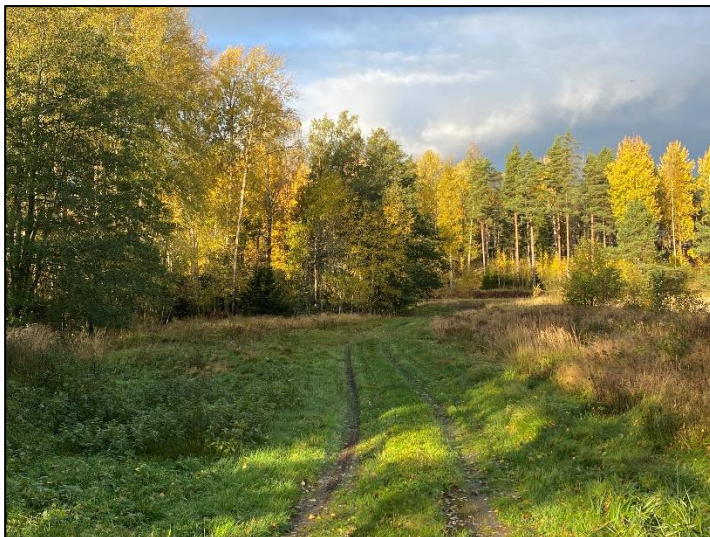
Naturmiljö / Luonnonympäristö

På skifte 1 i inlandet växer en tämligen tät skog och jordmånen består i huvudsak av en grovkornig jordart (gtkdata.gtk.fi/maankamara). På strandskiftet 2 är också rätt så trädbevuxet och strax intill stranden växer unga björkar. Jordmånen är i huvudsak lera (gtkdata.gtk.fi/maankamara). I näromgivningen utanför strandskiftet finns ett vidsträckt åkerområde.

Sisämaan palstalla 1 kasvaa melko tiheäpuustoista metsää ja maaperä koostuu pääosin karkearakenteisesta maalajista (gtkdata.gtk.fi/maankamara). Rantapalsta 2 on myös melko puustoinen ja aivan rannan tuntumassa kasvaa nuorta koivikkoa. Maaperä on pääosin savea (gtkdata.gtk.fi/maankamara). Rantapalstan ulkopuolella lähiympäristössä sijaitsee laaja peltoalue.



Skifte 1/ Palsta 1.



Skifte 2 / Palsta 2.

Den byggda miljön / Rakennettu ympäristö

På skifte 1 som ligger inom fastigheten 322-486-1-209 VESAKKO finns en bastu och en ekonomibyggnad. Skifte 2, fastigheten 322-486-1-243 Leppäranta, är obebyggd.

Suunnittelualueella on rakennettuna sauna- ja talousrakennus palstalla 1 kiinteistön 322-486-1-209 VESAKKO alueella. Palstan 2 kiinteistö 322-486-1-243 Leppäranta on rakentamaton.

Kimitoöns kommun: Sandö, ändring och utvidgning av stranddetaljplanen 3
 Kemiönsaaren kunta: Santasaaren ranta-asemakaavan muutos ja laajennus 3
 Program för deltagande och bedömning / Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

8.12.2020



Bastun och ekonomibyggnaden på skifte 1, som ligger inom fastigheten 322-486-1-209 VESAKKO / Sauna ja talousrakennus palstalla 1 kiinteistön 322-486-1-209 VESAKKO alueella.

Riksomfattande mål för områdesanvändningen / Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Statsrådet fattade beslut om de riksomfattande målen för områdesanvändningen 14.12.2017. Genom beslutet ersatte statsrådet beslutet om de riksomfattande mål för områdesanvändningen som hade fattats 2000 och justerats 2008. Det nya beslutet trädde i kraft 1.4.2018.

Av de nya riksomfattande målen för områdesanvändningen berörs planprojektet åtminstone av följande:

En livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturtillgångar

- Bevarandet av områden och ekologiska förbindelser som är värdefulla med tanke på naturens mångfald främjas.
- Det sörs för att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation samt för att nätverket av grönområden består.

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.-2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvasi valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Päätös tuli voimaan 1.4.2018.

Kimitoöns kommun: Sandö, ändring och utvidgning av stranddetaljplanen 3
Kemiönsaaren kunta: Santasaaren ranta-asemakaavan muutos ja laajennus 3
Program för deltagande och bedömning / Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

8.12.2020

Kaavahanketta koskevat uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista ainakin seuraavat:

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Landskapsplan / Maakuntakaava

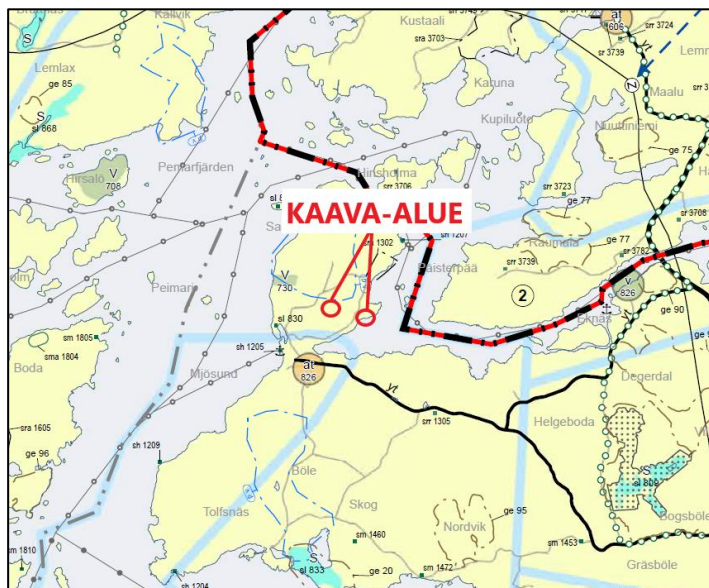
Miljöministeriet fastställde landskapsplanen för Egentliga Finland 20.3.2013.

I landskapsplanen är planeringsområdet ett jord- och skogsdominerat område som har ett speciellt utvecklingsbehov beträffande rekreation och turism (MRV).

Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 Varsinais-Suomen maakuntakaavan.

Suunnittelualue on maakuntakaavassa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyskehittämistarpeita (MRV).

Planområdets ungefärliga läge i landskapsplanen / Kaava-alueen suurpiirteinen sijainti maakuntakaavassa:



Källa: Landskapsplanekarta

Lähde: Maakuntakaavakartta.

Kimitoöns kommun: Sandö, ändring och utvidgning av stranddetaljplanen 3
 Kemiönsaaren kunta: Santasaaren ranta-asemakaavan muutos ja laajennus 3
 Program för deltagande och bedömning / Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

8.12.2020

MRV

MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSLUE

Maa- ja metsätalousohjeellinen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistysten kehittämistarpeita. Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös jokamiehenoikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn sekä harkitusti haja-asutusluonteeseen pysyvään asutukseen.

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti haittaamatta loma-asutusta, matkailua ja virkistyskäyttöä palvelevia toimintoja, sekä maisema- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.

JORD- OCH SKOGSBRUKS- / FRILUFTS- / REKREATIONSOMRÅDE

Jord- och skogsbruksdominerat område som har ett speciellt utvecklingsbehov beträffande rekreation och turism. Utöver jord- och skogsbruk kan områden anvisas för fritidsboende och för turism- och friluftsvksamhet. Områden kan även utnyttjas för både friluftsliv och som strövområden enligt allemansrätten och begränsat för fast bosättning av glesbebyggelsekaraktär.

PLANERINGSBESTÄMMEELSE:

Som komplettering och utvidgning till de existerande områdena kan man i den mer detaljerade planeringen anvisa utan att orimligt skada huvudsakligt användningssyfte eller de aktiviteter som betjänar fritidsbosättningen, turismen och rekreationsanvändningen, samt med landskaps- och miljöaspekter i beaktande, bl.a. ny permanent bosättning och, enligt speciallagstiftning, även andra aktiviteter.

Planeringsområdet hör till delområde 1 för dimensioneringen av fritidsbebyggelse, dvs. 7–10 fbe/km och 40 % fri strand.

Suunnittelualue kuuluu loma-asutuksen mitoituksen osa-alueeseen 1, eli 7-10 lay/km ja 40 % vapaata rantaa.



7-10 lay/km, vapaata rantaa 40 %
 7-10 fbe/km, fri strand 40 %

PLANERINGSBESTÄMMEELSE:

För varje delområde kan anvisas det antal byggplatser per strandkilometer som anvisats i samband med zonbeteckningen. Den kvarstående omfattningen obebyggd strand får inte underskrida den procentandel av den totala strandlinjen som anvisats i samband med områdesbeteckningen. Det slutliga antalet byggplatser bestäms i en mer detaljerad plan, utgående från strandens beskaffenhet och de egenskaper som hänför sig till byggmöjligheterna.

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

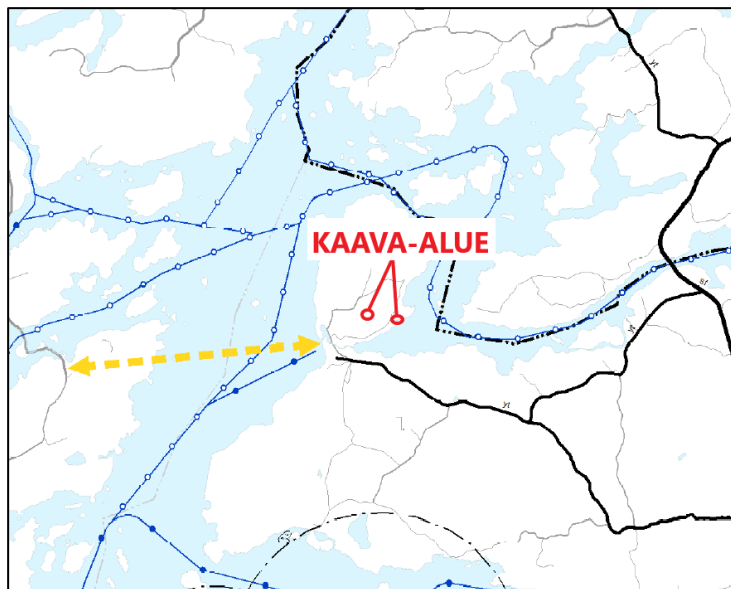
Kullekin osa-alueelle voidaan osoittaa vyöhyketunnuksen yhteydessä osoitettu määrä rakennuspaikkoja rantakilometriä kohden. Rakentamattomaksi jäävän rannan määrä ei saa alittaa aluetunnuksen yhteydessä osoitettua prosentiosuutta kokonaisrantaviivasta. Lopullinen rakennuspaikkojen lukumäärä määräytyy yksityiskohtaisemmassa kaavassa rannan laatuun ja rakennettavuuteen liittyvien ominaisuuksien perusteella.

Etapplandskapsplan / Vaihemaakuntakaava

Egentliga Finlands etapplandskapsplan för tätorternas markanvändning, service och trafik godkändes 11.6.2018 och landskapsstyrelsen har genom ett beslut 27.8.2018 förordnat att planen ska träda i kraft innan den vunnit laga kraft. Etapplandskapsplanen har inga beteckningar i planändringsområdet.

Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava on hyväksytty 11.6.2018 ja maakuntahallitus on päätöksellään 27.8.2018 määrännyt kaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Kaavamuutosalueelle ei kohdistu merkintöjä vaihemaakuntakaavassa.

Planområdet i etapplandskapsplanen / Kaava-alue vaihemaakuntakaavassa:



Källa: Karta över etapplandskapsplanen. Lähde: vaihemaakuntakaavakartta.

Generalplan / Yleiskaava

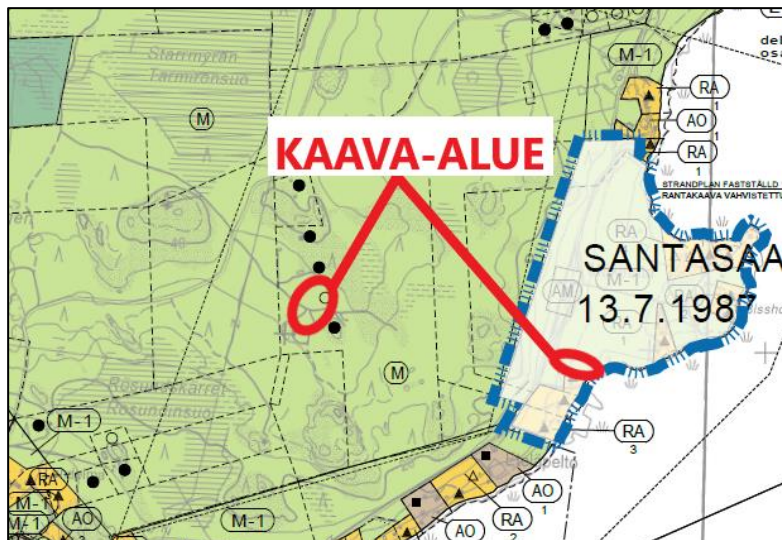
Strandgeneralplanen för Kimito, godkänd av kommunfullmäktige 14.6.2005, är i kraft på fastigheten 322-486-1-209 VESAKKO. Ingen generalplan är i kraft på fastigheten 322-486-1-243 Leppäranta. Strandgeneralplanen omfattar inga stranddetaljplaneområden, men sådana har avgränsats och markanvändningsreserveringarna ritats in på plankartan för att förtydliga situationen beträffande markanvändningen i hela området och planeringen av den. Utdraget ur generalplanen nedan förtydligar var de två skiftena i planeringsområdet är belägna. För fastigheten 322-486-1-243 Leppäranta (till höger på bilden) gäller en stranddetaljplan, ingen generalplan.

Suunnittelualueen kiinteistön 322-486-1-209 VESAKKO alueella on voimassa kunnanvaltuuston 14.6.2005 hyväksymä Kemiön rantayleiskaava. Kiinteistön 322-486-1-243 Leppäranta alueella ei ole voimassa yleiskaavaa. Rantayleiskaavaan ei ole sisällytetty ranta-asemakaava-alueita, mutta niiden alueet on rajattu ja maankäyttövaraukset piirretty kaavakartalle selvittämään koko alueen maankäytön ja sen suunnittelun tilannetta. Alla olevassa yleiskaavaotteessa on selvennetty molempien suunnittelualueen palstojen sijainti. Kiinteistön 322-486-1-243 Leppäranta alueella (kuvassa oikealla) on voimassa ranta-asemakaava, ei yleiskaavaa.

Kimitoöns kommun: Sandö, ändring och utvidgning av stranddetaljplanen 3
Kemiönsaaren kunta: Santasaaren ranta-asemakaavan muutos ja laajennus 3
Program för deltagande och bedömning / Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

8.12.2020

Planområdets ungefärliga läge i strandgeneralplanen / Kaava-alueen suurpiirteinen sijainti rantayleiskaavassa:



Källa: Karta i strandgeneralplanen för Kimito. Lähde: Kemiön rantayleiskaavakartta.

- M** JORD- OCH SKOGSBRUKSOMRÅDE
På området tillåts sådant byggande av glesbebyggelsekaraktär som inte förorsakar i MBL 16 § avsett behov av planering.
- M** MAA- JA METSÄTALOUSHALTAINEN ALUE
Alueella sallitaan sellainen haja-asutusluonteinen rakentaminen, joka ei edellytä alueen muodostamista MRL 16 §:ssä tarkoitettu suunnittelutarvealueeksi.
- RIKTVIVANDE PLACERING FÖR EN NY FRITIDS-
BOSTAD PÅ M-OMRÅDE (INTE MED I
STRANDZONENS DIMENSIONERINGSSIFFROR)
- OHJEELLINEN UUDEN LOMA-ASUNNON
SIJAINNI M-ALUEELLA (EI OLE MUKANA RANTA-
VYÖHYKKEEN MITOITUSLUVUISSA).

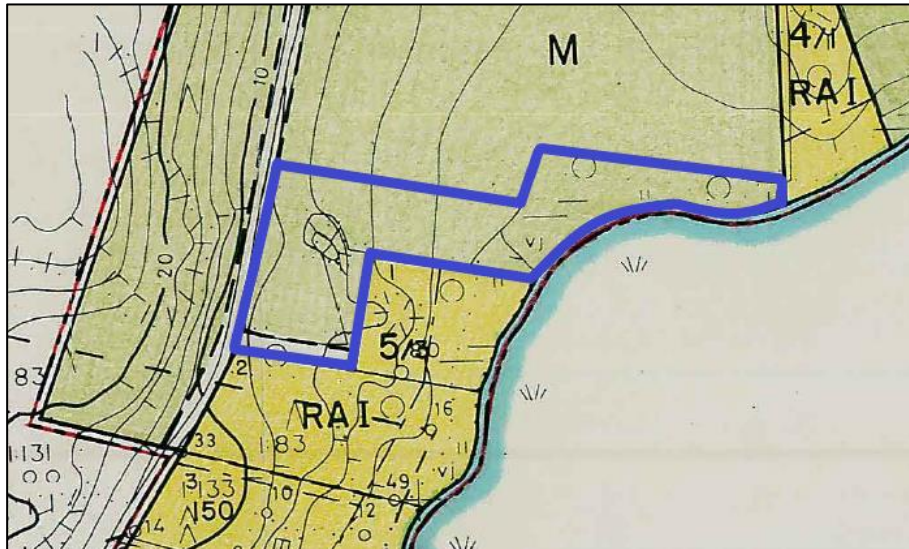
Stranddetaljplan / Ranta-asemakaava

På fastigheten 322-486-1-243 Leppäranta gäller den av länsstyrelsen 13.7.1987 fastställdas stranddetaljplanen för Sandö (godkänd som en strandplan enligt den upphävda byggnadslagen), där planeringsområdet har anvisats som ett jord- och skogsbruksområde (M). För fastigheten 322-486-1-209 VESAKKO finns ingen stranddetaljplan.

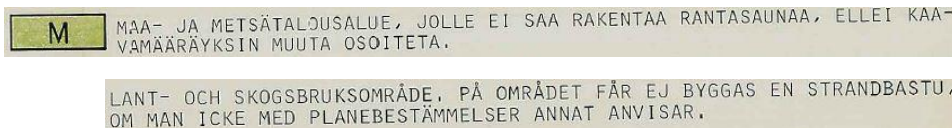
Suunnittelualueen kiinteistön 322-486-1-243 Leppäranta alueella, on voimassa lääninhallituksen 13.7.1987 vahvistama Santasaaren ranta-asemakaava (hyväksytty kumotun rakennuslain mukaisena rantakaavana), jossa

suunnittelualue on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M). Kiinteistön 322-486-1-209 VESAKKO alueella ei ole voimassa olevaa ranta-asemakaavaa.

Utdrag ur den stranddetaljplan som ska ändras, skifte 2, där planområdets ungefärliga läge har avgränsats med blått / Ote muutettavasta ranta-asemakaavasta palstalla 2, jossa kaava-alueen suurpiirteinen rajausta sinisellä:



Källa: Stranddetaljplanekarta.



I stranddetaljplanens allmänna bestämmelse föreskrivs att trädbeståndet och den övriga vegetationen samt strandlinjen ska bevaras i ett så naturligt tillstånd som möjligt. Byggnaderna ska ha träkonstruktion och deras fasader och tak ska målas eller på annat sätt behandlas i mörka och matta nyanser. När det gäller avfallshanteringen vid fritidsbostäder tillåts endast torrtoaletter. Fast avfall ska komposteras och avloppsvatten från bastu m.m. ska infiltreras i marken. Avfallshanteringen ska skötas så att den inte medför olägenheter för grannarna eller användningen av samnyttjoområdena, och att föroreningar inte når havet, grundvattnet eller dricksvattentäkter.

Ranta-asemakaavan yleisissä määräyksissä määrätään, että alueen puusto ja muu kasvillisuus sekä rantaviiva tulee säilyttää mahdollisimman luonnonmukaisena. Rakennusten on oltava puurakenteisia ja niiden julkisivut ja katot on maalattava tai muutoin käsiteltävä tumman ja himmeän sävyisiksi. Loma-asuntojen jätehuollossa sallitaan vain kuivakäymälät, kiinteät jätteet on kompostoitava ja saunan ym. jätevedet imeytettävä maahan. Jätehuolto

on hoidettava niin, ettei siitä koidu haittaa naapureille eikä yhteiskäyttöalueiden käytölle ja ettei saastetta joudu mereen, pohjaveteen eikä juomavedenottamoihin.

Byggnadsordning / Rakennusjärjestys

Kimitoöns kommuns byggnadsordning godkändes av kommunfullmäktige 10.12.2008.

Enligt byggnadsordningen gäller följande:

- På en byggplats för fritidsändamål får byggas ett fritidshus, gäststuga 25 m², bastu 25 m² och ekonomibyggnader, den totala byggrätten är 240 m². Antalet våningar och våningsytan uträknas enligt miljöministeriets anvisningar.

Den tillåtna våningsytan per byggplats får utgöra högst 15 % av byggplatsens areal.

- Vid byggande på strandområden skall byggnadernas höjdläge, utformning, fasadmateriel och färgsättning särskilt beaktas. Byggnad bör placeras så att strandens naturliga profil inte störs och så att avloppsvattenbehandlingen kan lösas.

På byggplatsen skall strandzonens växtlighet huvudsakligen bevaras och endast gallring tillåtas. Terrängen bör hållas i naturenligt tillstånd.

Avståndet från en byggnad till strandlinjen samt placeringen på byggplatsen skall bestämmas så att landskapets naturenlighet i mån av möjlighet bevaras. Likväl skall andra än bastubyggnaders avstånd från strandlinjen enligt medelvattenståndet, om inte annat följer av det ovanstående kravet, vara i regel minst 30 meter och golvnivån skall vara minst 2,5 meter högre än medelvattenståndet.

Bastubyggnaden får byggas närmare strandlinjen än det ovan nämnda antalet meter. Dess avstånd från den på ovan nämnt sätt beräknade strandlinjen skall emellertid i regel vara minst 10 meter, dock inte mindre än att man på ett godkänt sätt kan avleda och behandla bastuns avloppsvatten.

Byggnadsordningen är ingen bindande anvisning när en stranddetaljplan ska utarbetas eller ändras.

Kemiönsaaren kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 10.12.2008.

Rakennusjärjestyksen mukaan:

- Loma-asumiseen tarkoitettulle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden lomarakennuksen, vierasmajan 25 m², saunan 25 m² ja talousrakennuksia. Kokonaisrakennusoikeus on 240 km². Kerrosluku ja kerrosala lasketaan ympäristöministeriön ohjeiden mukaisesti.
- Rakennuspaikalle rakennettavaksi sallittu kerrosala saa olla enintään 15 % rakennuspaikan pinta-alasta.
- Rakennettaessa ranta-alueille tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja värikykseen. Rakennus tulee sijoittaa siten, että se ei riko rannan luonnollista ääriiviä ja siten, että jätevesien käsittely voidaan ratkaista.
- Rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen kasvillisuus pääosin säilyttää ja vain harventaminen on sallittua. Maasto tulee säilyttää luonnonmukaisessa tilassa.
- Asuinrakennuksen/rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Muun kuin saunarakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee kuitenkin, mikäli edellä olevasta vaatimuksesta ei muuta johdu, olla yleensä vähintään 30 metriä ja asunnon alimman lattiatasen vähintään 2,5 metriä keskiveden korkeudesta.
- Saunarakennuksen saa rakentaa edellä mainittua metrimäärää lähemmäksi rantaviivaa. Sen etäisyyden edellä mainitulla tavalla laskettavasta rantaviivasta tulee yleensä olla vähintään 10 metriä, ei kuitenkaan lähempänä kuin, että saunan jätevedet voidaan hyväksytyllä tavalla johtaa ja käsitellä.

Rakennusjärjestys ei ole sitovana ohjeena ranta-asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa.

Planens baskarta / Kaavan pohjakartta

Över planeringsområdet har en officiell baskarta utarbetats. Den uppfyller kraven på en baskarta enligt markanvändnings- och bygglagen.

Suunnittelualueelta on laadittu virallinen kaavan pohjakartta, joka täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa ranta-asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset

2.2 Mål / Tavoite

Målet med den planändring som nu ska utarbetas är att anvisa byggplatser för en fritidsbostad (RA) på båda fastigheterna som ingår i

planeringsområdet så, att byggrätt som i strandgeneralplanen anvisats fastigheten 322-486-1-209 VESAKKO flyttas till fastigheten 322-486-1-243 Leppäranta.

Genomförandet av planändringen har inga betydande konsekvenser på riksplanet eller landskapsplanet.

Laadittavan kaavamuutoksen tavoitteena on osoittaa vapaa-ajan asuinrakennuksen rakennuspaikat (RA) molemmille suunnittelualueen kiinteistöille siten, että rantayleiskaavassa kiinteistön 322-486-1-209 VESAKKO alueelle osoitettua rakennusoikeutta siirretään kiinteistön 322-486-1-243 Leppäranta alueelle.

Toteutuessaan kaavamuutoksella ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä vaikutuksia.

2.3 Utredningar som ska sammanställas / Laadittavat selvitykset

Över planeringsområdet kommer följande utredningar att sammanställas:

- Nuläget.
- Naturinventering, hösten 2020
- Naturutredning, våren-sommaren 2021

Suunnittelualueelle laaditaan seuraavat selvitykset:

- Nykytilanne
- Luontoinventointi, syksy 2020
- Luontoselvitys, kevät - kesä 2021

2.4 Konsekvenser som ska bedömas / Arvioitavat vaikutukset

Planen utvärderas med hänsyn till följande egenskaper:

- Konsekvenser för miljön
- Sociala konsekvenser
- Ekonomiska konsekvenser
- Eventuella övriga konsekvenser.

Konsekvenserna diskuteras vid behov i samband med myndigheternas samråd. Den slutliga bedömningen läggs fram i beskrivningen av planförslaget.

Kaavaa arvioidaan seuraavien ominaisuuksien osalta:

- Ympäristölliset vaikutukset
- Sosiaaliset vaikutukset
- Taloudelliset vaikutukset

- Mahdolliset muut vaikutukset

Vaikutuksista keskustellaan tarvittaessa viranomaisneuvottelujen yhteydessä. Lopullinen arviointi esitetään kaavaehdotuksen selostusosassa.

3. Intressenter / Osalliset

Intressenter i planprojektet är åtminstone följande:

- markägare och innehavare av nyttjanderätt i planeringsområdet, markägare till grannfastigheterna samt eventuella innehavare av arrenderade områden
- Bygg- och miljötillsynsnämnden i Kimitoöns kommun
- myndigheter: Närings-, trafik- och miljöcentralen i Egentliga Finland, Egentliga Finlands förbund

Osallisia kaavahankkeessa ovat ainakin:

- suunnittelualueen maanomistajat, käyttöoikeuden haltijat, naapuri-kiinteistöjen maanomistajat sekä mahdolliset vuokra-alueen haltijat
- Kemiönsaaren kunnan rakennus- ja ympäristönvalvontalautakunta
- viranomaiset: Varsinais-Suomen ELY-keskus, Varsinais-Suomen liitto

4. Planarbetets skeden och ordnandet av växelverkan / Kaavatyön vaiheet ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Berednings- dvs. utkastskedet

Januari 2021: Ändringen av stranddetaljplanen görs anhängig. *Programmet för deltagande och bedömning och beredningsmaterialet tillkännages och läggs fram offentligt* på kommunkansliet och på kommunens webbplats. Annons i kommunens annonsorgan, till kännedom för intressenterna i planarbetet. Materialet hålls framlagt hos kommunen i 30 dagar. Under denna tid kan intressenterna yttra åsikter om planutkastet. Åsikterna tas i beaktande i den mån det är möjligt. Kommunen begär vid behov myndigheternas utlåtanden om planutkastet.

Förslagsskedet

Augusti 2021: *Planförslaget läggs fram offentligt.* Kommunen lägger fram planförslaget offentligt i 30 dagar. Kommunen informerar intressenterna om framläggandet och publicerar en kungörelse i

Kimitoöns kommun: Sandö, ändring och utvidgning av stranddetaljplanen 3
Kemiönsaaren kunta: Santasaaren ranta-asetakaavan muutos ja laajennus 3
Program för deltagande och bedömning / Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

8.12.2020

kommunens officiella annonsorgan, varvid intressenterna kan göra anmärkningar om planförslaget. Kommunen begär vid behov myndigheternas utlåtanden om planförslaget.

Godkännande

November 2021: Kommunen fattar *beslut om godkännande*. *Besvär* över beslutet om godkännande kan anföras hos Åbo förvaltningsdomstol.

Valmistelu- eli luonnosvaihe

Tammikuu 2021: Ranta-asetakaavan laadinnan vireille tulo sekä *osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineisto tiedoksi ja nähtäville* kunnanvirastossa sekä internet-sivuilla, ilmoitus kunnan virallisissa ilmoituslehdissä, tiedoksi kaavatyon osallisille. Aineisto pidetään kunnassa nähtävillä 30 päivää, jonka aikana osalliset saavat lausua kaavaluonnoksesta mielipiteensä, jotka otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon. Kaavaluonnoksesta kunta pyytää tarvittaessa lausunnot viranomaisilta.

Ehdotusvaihe

Elokuu 2021: *Kaavaehdotus nähtäville*. Kunta asettaa kaavaehdotuksen virallisesti nähtäville 30 päiväksi ja ilmoittaa siitä osallisille sekä kuuluttaa kunnan virallisissa ilmoituslehdissä, jolloin osalliset voivat tehdä vielä muistutuksen kaavaehdotuksesta. Kaavaehdotuksesta kunta pyytää tarvittaessa lausunnot viranomaisilta.

Hyväksymisvaihe

Marraskuu 2021: Kunnan *hyväksymispäätös*. Hyväksymistä koskevasta päätöksestä on mahdollista *valittaa* Turun hallinto-oikeuteen.

5. Kontaktuppgifter / Yhteystiedot

För utarbetandet av planen fram till behandlingen för godkännande ansvarar Nosto Consulting Oy (FO-nummer 2343223-6).

Planen utarbetas av:

Kimitoöns kommun: Sandö, ändring och utvidgning av stranddetaljplanen 3
Kemiönsaaren kunta: Santasaaren ranta-asemakaavan muutos ja laajennus 3
Program för deltagande och bedömning / Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

8.12.2020

Dipl.ing. Pasi Lappalainen
Tfn 0400 858 101, pasi.lappalainen@nostoconsulting.fi

Brahegatan 7, 20100 ÅBO

Kimitoöns kommun:

Planläggningsingenjör Maria Taipale
Tfn (02) 4260 880, maria.taipale@kemionsaari.fi

Vretavägen 19, 25700 KIMITO

Kaavan laatimisesta hyväksymiskäsittelyvaiheeseen asti vastaa Nosto Consulting Oy (y-tunnus 2343223-6).

Kaavan laatija:

Dipl.ins. Pasi Lappalainen
Puh. 0400 858 101, pasi.lappalainen@nostoconsulting.fi

Brahenkatu 7, 20100 TURKU

Kemiönsaaren kunta:

Kaavoitusinsinööri Maria Taipale
Puh. (02) 4260 880, maria.taipale@kemionsaari.fi

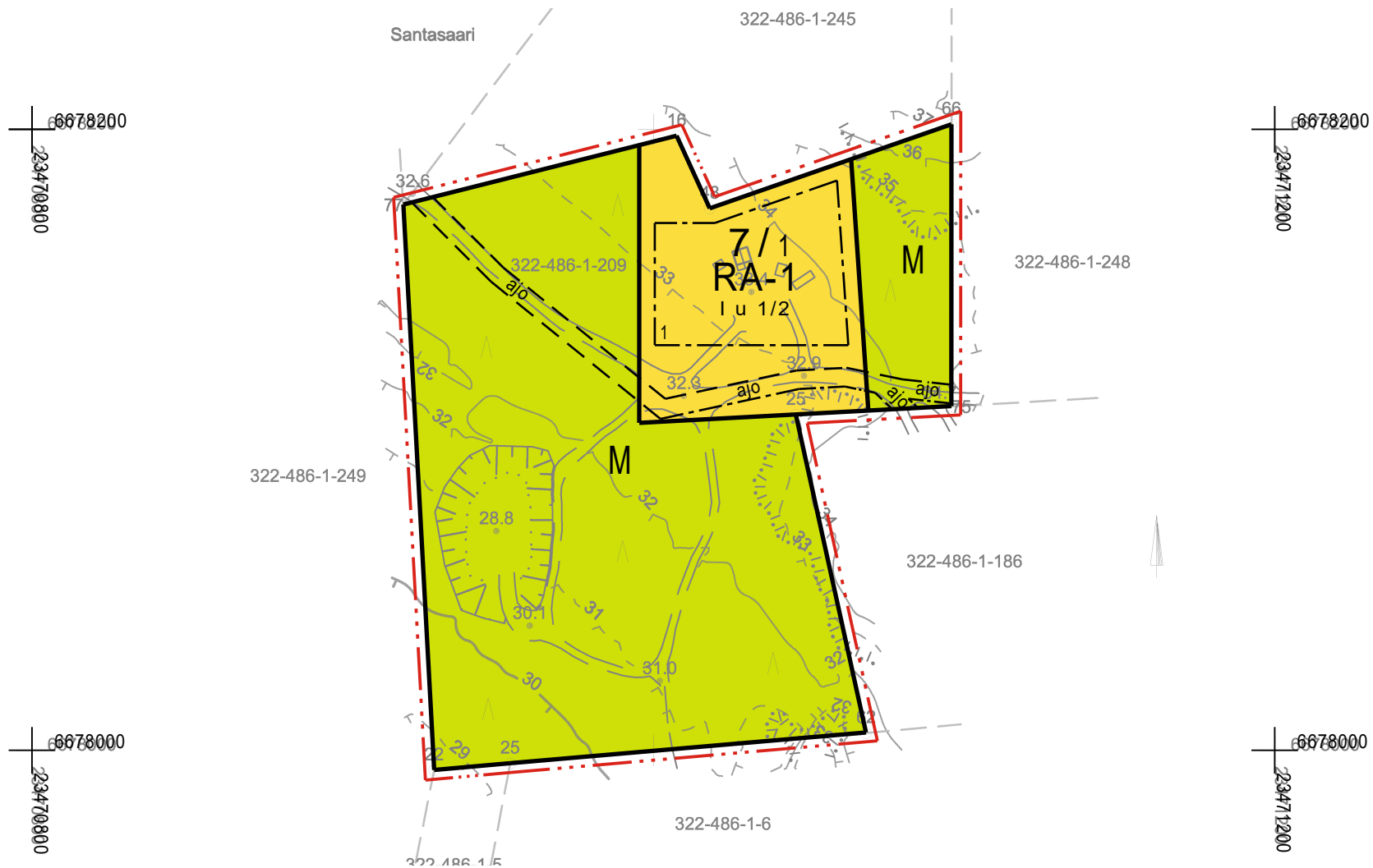
Vretantie 19, 25700 KEMIÖ

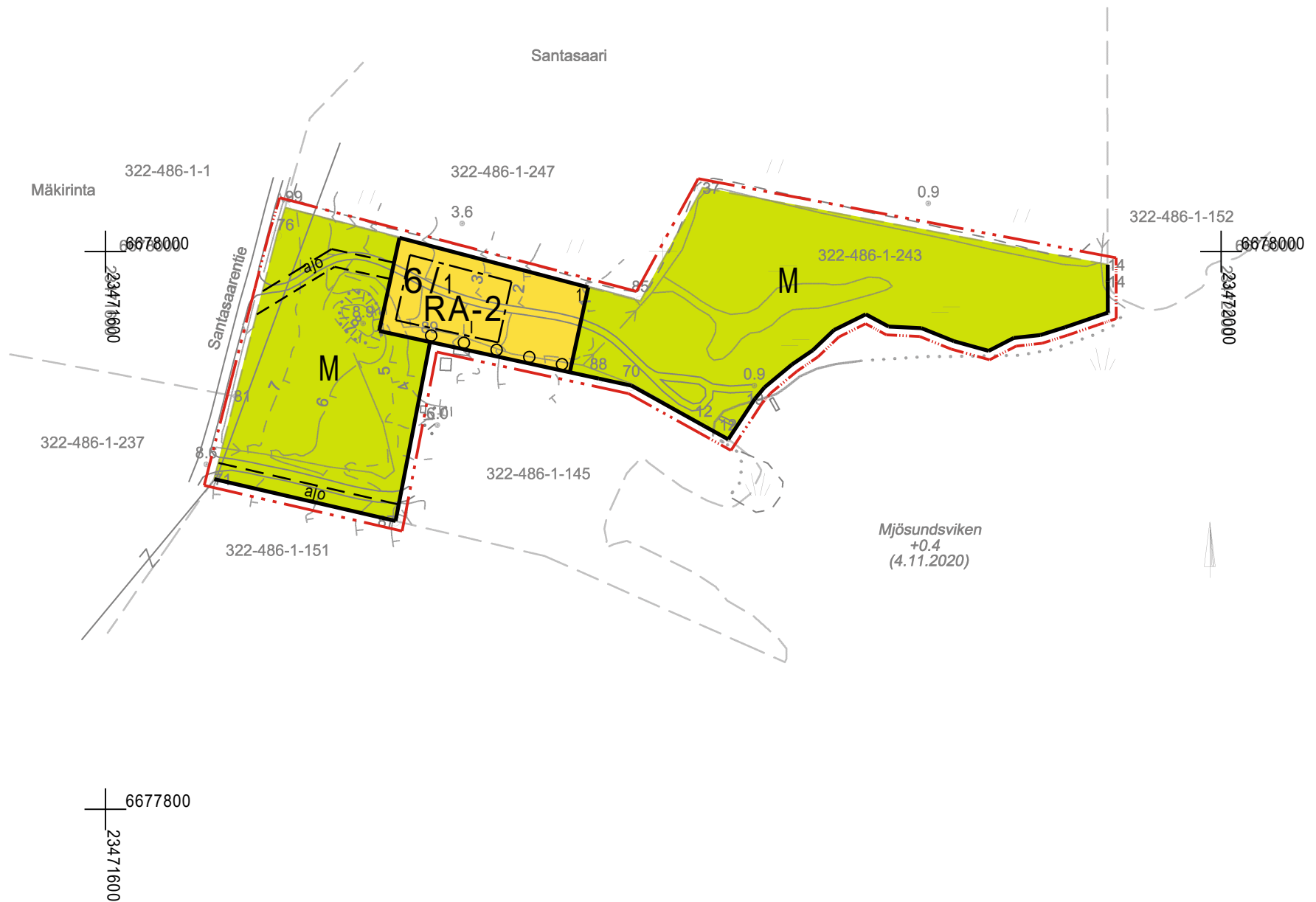
6. Respons på programmet för deltagande och bedömning / Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

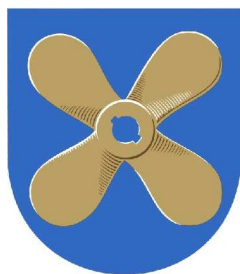
Förslag till förbättringar av programmet för deltagande och bedömning kan riktas till ovan nämnda personer under planarbetets gång.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevat parannusehdotukset voi osoittaa yllä nimetyille henkilöille kaavoitustyön aikana.

Nosto Consulting Oy







KIMITOÖNS KOMMUN KEMIÖNSAAREN KUNTA

SANDÖ, ÄNDRING OCH UTVIDGNING AV STRANDETALJPLANEN 3
SANTASAAREN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS 3

UTKAST / LUONNOS 8.12.2020 1:2000

Ändringen och utvidgningen av stranddetaljplanen gäller:

Fastigheterna 322-486-1-209 VESAKKO och 322-486-1-243 Leppäranta.

Jord- och skogsbruksområde i den gällande stranddetaljplanen.

Genom ändringen och utvidgningen av stranddetaljplanen bildas:

Kvarter 6 och 7 för fritidsbostäder, jord- och skogsbruksområden.

Ranta-asetakaavan muutos ja laajennus koskee:

Kiinteistöjä 322-486-1-209 VESAKKO ja 322-486-1-243 Leppäranta.

Voimassa olevan ranta-asetakaavan maa- ja metsätalousaluetta.

Ranta-asetakaavan muutoksella ja laajennuksella muodostuu:

Loma-asuntojen korttelit 6 ja 7, maa- ja metsätalousaluetta.

Beteckningar och bestämmelser i stranddetaljplanen:

RA-1

Kvartersområde för fritidsbostäder.

På byggplatsen får uppföras ett fritidshus med en bostad, en bastu samt ekonomibyggnader. Bastubyggnadens våningsyta får vara högst 25 m². Den totala byggrätten på byggplatsen är 150 vy-m².

RA-2

Kvartersområde för fritidsbostäder.

På byggplatsen får uppföras ett fritidshus med en bostad, en bastu samt ekonomibyggnader. Bastubyggnadens våningsyta får vara högst 25 m². Den totala byggrätten på byggplatsen är 80 vy-m².

M

Jord- och skogsbruksområde.



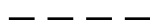
Linje 3 m utanför planområdets gräns.



Kvarters-, kvartersdel- och områdesgräns.



Gräns för delområde.



Riktgivande gräns för delområde.

6 / 1

Kvarterets nummer / tal som anger det högsta antalet byggplatser i kvarteret.

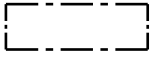
1

Byggplatsens nummer.

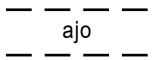
I

Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

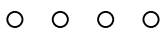
Bråktalet efter den romerska siffran anger hur stor del av ytan i byggnadens största våning man får använda i vindsplanet som utrymme som ska räknas in i våningsytan.



Byggnadsyta.



Riktgivande körförbindelse.



Rad av träd som ska planteras.

Allmänna bestämmelser som gäller stranddetaljplaneområdet:

Tomtindelningen i planområdet är riktgivande.

Byggnaderna ska beträffande färgsättning, fasadmaterial och proportioner anpassas till det traditionella skärgårdslandskapet. Byggnaderna ska ha träbeklädnad i mörka nyanser. Reflekterande vägg- och takytor får inte byggas. Den obebyggda delen av byggplatserna ska vårdas i naturligt tillstånd och trädbestånd som är betydande för landskapet ska bevaras på byggplatserna.

Sådant jordbyggnadsarbete och sådan trädfällning eller någon annan härmed jämförbar åtgärd som förändrar landskapet får inte vidtas i stranddetaljplaneområdet utan tillstånd för miljöåtgärder som beviljats av kommunens byggnadstillsynsmyndighet. Tillstånd behövs emellertid inte för arbeten som är nödvändiga för att genomföra stranddetaljplanen eller som överensstämmer med ett beviljat bygglov eller åtgärdsstillstånd och inte för åtgärder med ringa verkningar.

Avloppsvattnet från fastigheterna ska hanteras på ett av miljömyndigheterna godkänt sätt. Komposterbart material får komposteras på fastigheten, slam och avfall ska transporteras till anvisad uppsamlingsplats.

Baskartan för stranddetaljplanen har godkänts 4.12.2020

Sami Kääriäinen

Chef för geografisk information, S:t Karins stad



Utgående plan / Poistuva kaava (1:4000):

Linje 3 m utanför planområdets gräns, som planändringen i rubriken gäller och vars tidigare planbeteckningar och -bestämmelser upphör att gälla.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva, jota otsakkeessa mainittu kaavanmuutos koskee ja jolta aiemmat kaavamerkinnät ja -määräykset poistuvat.



Ranta-asemakaavamerkinnot- ja määräykset:

RA-1

Loma-asuntojen korttelialue.

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen vapaa-ajan asuinrakennuksen, saunarakennuksen sekä talousrakennuksia. Saunarakennuksen kerrosala saa olla enintään 25 m². Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 150 k-m².

RA-2

Loma-asuntojen korttelialue.

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen vapaa-ajan asuinrakennuksen, saunarakennuksen sekä talousrakennuksia. Saunarakennuksen kerrosala saa olla enintään 25 m². Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 80 k-m².

M

Maa- ja metsätalousalue.



3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, kortteliosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen osa-alueen raja.

6 / 1

Korttelin numero / rakennuspaikkojen enimmäislukumäärää korttelissa osoittava luku.

1

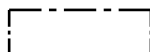
Rakennuspaikan numero.

I

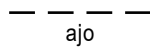
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

I u 1/2

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.



Rakennusala.



Ohjeellinen ajoyhteys.



Istutettava puurivi.

Ranta-asemakaava-aluetta koskevat yleiset määräykset:

Kaava-alueella on ohjeellinen tonttijako.

Rakennusten on sopeuduttava perinteiseen saaristomaisemaan värytykseltään, julkisivumateriaaleiltaan ja mittasuhteiltaan. Rakennusten on oltava puuverhoiltuja ja tummansävyisiä. Heijastavia seinä- ja kattopintoja ei saa rakentaa. Rakennuspaikkojen rakentamaton osa on hoidettava luonnonvaraisena ja rakennuspaikoilla on säilytettävä maiseman kannalta merkittävä puusto.

Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ranta-asemakaava-alueella ilman kunnan rakennusvalvontaviranomaisen myöntämää maisematyölupaa. Lupaa ei kuitenkaan tarvita ranta-asemakaavan toteuttamiseksi tarpeellisten taikka myönnetyn rakennus- tai toimenpideluvan mukaisten töiden suorittamiseen eikä vaikutuksiltaan vähäisiin toimenpiteisiin.

Kiinteistöjen jätevesikäsittely on hoidettava ympäristöviranomaisten hyväksymällä tavalla. Kompostikelpoinen materiaali voidaan kompostoida kiinteistöllä, liete ja jätteet on kuljetettava osoitettuun keräykseen.

Ranta-asemakaavan pohjakartta on hyväksytty 4.12.2020

Sami Kääriäinen

Kaarinan kaupunki, paikkatietopäällikkö

KIMITOÖNS KOMMUN SANDÖ, ÄNDRING OCH UTVIDGNING AV STRANDETALPLANEN 3 KEMIÖNSAAREN KUNTA SANTASAAREN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS 3	Framlagd: _____.2020 - _____.2020 Godkänd: _____.2020 § ____ I kraft: _____.2020 Nähtävillä: _____.2020 - _____.2020 Hyväksytty: _____.2020 § ____ Tullut voimaan: _____.2020
 NOSTO Consulting Nosto Consulting Oy Brahegatan 7, 20100 Åbo Brahenskatu 7, 20100 Turku www.nostoconsulting.fi Tfn. / puh. 0400 858 101	Arbetsnummer, version Työnumero, versio 1:2000 YSK 455-RAK2009 Tiedosto: Kemionsaari_Santasaaren_RAKM3_01.dwg
Datum / Päiväys: Åbo / Turussa 8.12.2020	Pasi Lappalainen, dipl.ing. / dipl.ins.