500-RAK2106

KIMITOÖNS KOMMUN

KEMIÖNSAAREN KUNTA

MÄNTYKALLION RANTA-ASEMAKAAVA

KAAVASELOSTUS

Kaavaehdotus

Versio 1.1

10.5.2023

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot ... 5
1.1. Tunnistetiedot ... 5
1.2. Kaava-alueen sijainti ... 5
1.3. Kaavan tarkoitus ... 5
2. Lähtökohdat ... 6
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista ... 6
Alueen yleiskuvaus ... 6
Luonnonympäristö ... 6
Rakennettu ympäristö ... 7
Tekninen huolto ... 8
Liikenne ... 8
Muinaismuistot ... 9
Maanomistus ... 9
2.2. Suunnittelutilanne ... 9
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ... 9
Maakuntakaava ... 9
Yleiskaava ... 11
Ranta-asemakaava ... 12
Rakennusjärjestys ... 13
Emätilaselvitys ... 13
Luontoselvitys ... 14
Vanha rakennuskanta ... 14
Kaavan pohjakartta ... 15
Rakennuskiellot ... 15
3. Suunnittelun vaiheet ... 16
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen ... 16
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö ... 16
Viranomaisyhteistyö ... 16
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ... 16
Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos ... 16
Kaavaehdotus ... 17
Kaavan hyväksyminen ... 17

4. Ranta-asemakaavan kuvaus ... 18
4.1. Kaavan rakenne ... 18
Mitoitus ... 19
Palvelut ... 19
4.2. Aluevaraukset ... 19
Korttelialueet ... 19
Maa- ja metsätalousalueet ... 19
Vesialue ... 20
4.3. Ranta-asemakaavan suhde oikeusvaikutteiseen yleiskaavaan ... 20
4.4. Ranta-asemakaavan vaikutukset ... 21
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ... 21
Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön ... 22
Taloudelliset vaikutukset ... 22
5. Ranta-asemakaavan toteutus ... 23
5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat ... 23
5.2. Toteuttaminen ja ajoitus ... 23
5.3. Toteutuksen seuranta ... 23

LIITTEET
1) Asemakaavan seurantalomake
2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3) Kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset
4) Luontotyyppi- ja kasvillisuusselvitys
5) Lausunnot kaavaluonnoksesta
6) Kaavan laatijan vastine luonnosvaiheen lausuntoihin

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	24.6.2021	Käsitelty Kemiönsaaren teknisessä lautakunnassa 19.10.2021 § 116
1.0	Kaavaehdotus	30.11.2022	Käsitelty Kemiönsaaren teknisessä lautakunnassa 20.12.2022 § 113. Kaavaehdotus on palautettu uudelleen valmisteltavaksi.
1.1	Kaavaehdotus	10.5.2023	Käsitelty Kemiönsaaren teknisessä lautakunnassa __.__.2023 § ___

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

KEMIÖNSAAREN KUNTA
MÄNTYKALLION RANTA-ASEMAKAAVA

Ranta-asemakaava koskee:
Kiinteistöä 322-528-1-97 MÄNTYKALLIO.

Ranta-asemakaavalla muodostuu:
Kortteli 1, maa- ja metsätalousaluetta sekä vesialuetta.

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

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu	26.10.2021
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä	28.10. – 27.11.2021
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	__.__. – __.__.2022
Kunnanvaltuusto on hyväksynyt kaavan	__.__.2022

1.2. Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Kemiönsaaren Västanfjärdissa noin 23 kilometriä Kemiönsaaren keskustasta etelään.

Alueelle on kiinteä tieyhteys.

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

1.3. Kaavan tarkoitus

Laadittavan ranta-asemakaavan tavoitteena on osoittaa voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti loma-asuntojen rakennuspaikka (RA) kiinteistölle 322-528-1-97 MÄNTYKALLIO. Tavoitteena on mahdollistaa rakennuspaikalle kahden vapaa-ajan asuinrakennuksen sekä kahden saunarakennuksen rakentaminen. Tavoitteellinen kokonaisrakennusoikeus on 280 k-m².

Toteutuessaan ranta-asemakaavalla ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä vaikutuksia.

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue muodostuu kiinteistöstä 322-528-1-97 MÄNTY-KALLIO. Alueella on todellista rantaviivaa yhteensä noin 90 metriä ja muunnettua rantaviivaa noin 80 metriä.

Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä noin 1,9 hehtaaria.

Luonnonympäristö

Suunnittelualue on maastoltaan pääosin tavanomaista saariston kallioista metsämaata.

Suunnittelualueella ei sijaitse valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita.

Suunnittelualueelta on laadittu luontotyyppi- ja kasvillisuusselvitys 27.9.2022, joka on selostuksen liitteenä 4.

Kallioaluetta kiinteistöllä 322-528-1-97 MÄNTYKALLIO.

Nurmialuetta suunnittelualueen keskiosassa. Oikealla kuvassa lampi/lähde suunnittelualueen pohjoisosassa.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen kiinteistöllä 322-528-1-97 MÄNTYKALLIO on rakennettuna vapaa-ajan asuinrakennus, autokatos, saunarakennus ja talousrakennuksia.

Vapaa-ajan asuinrakennus.

Autokatos suunnittelualueen itäosassa.

Saunarakennus.

Talousrakennus.

Suunnittelualueen rantaa.

Suunnittelualueelle johtava ajoyhteys.

Suunnittelualueen lähiympäristössä on loma-asutusta.

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.

Tekninen huolto

Vesihuolto järjestetään kiinteistökohtaisesti.

Liikenne

Suunnittelualueelle kuljetaan Gräggnäsintien kautta Vårvikintielle.

Muinaismuistot

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa muinaismuistoja.

Maanomistus

Suunnittelualueen kiinteistö on 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

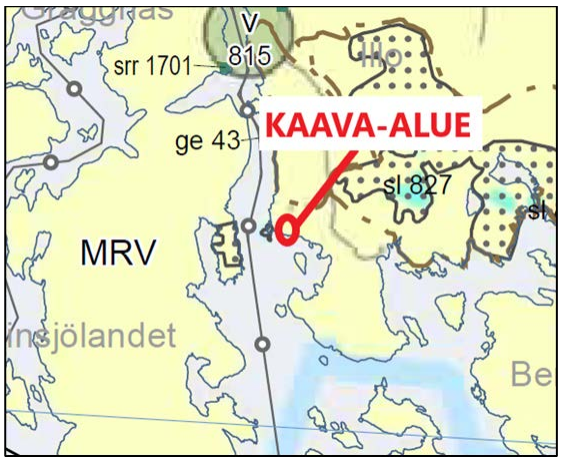
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Maakuntakaava

Maakuntakaava ei ole lain mukaan voimassa oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella ensimmäistä ranta-asemakaavaa laadittaessa.

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

Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti maakuntakaavassa:



Lähde: Maakuntakaavakartta.

Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava

Varsinais-Suomen liiton maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 14.6.2021 luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavan, ja maakuntahallitus on päätöksellään 13.9.2021 maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaisesti määrännyt kaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Suunnittelualue on vaihemaakuntakaavassa osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyksen kehittämistarpeita (MRV).

Voimassa oleva vaihemaakuntakaava kumoaa ja korvaa muun muassa voimassa olevan maakuntakaavan V, R, S, M, MRV-alueva-raus- ja v, r, s-kohdemerkinnät.

Ote maakuntakaavasta:

Lähde: Vaihemaakuntakaavakartta.

Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava

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. Suunnittelualueelle ei kohdistu merkintöjä vaihemaakuntakaavassa.

Voimassa olevat maakuntakaavamääräykset:

MRV

MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE
Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyksen kehittämistarpeita. Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös 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.

Suunnittelualue kuuluu loma-asutuksen mitoituksen osa-alueeseen 2, eli 5-7 lay/km ja 40 % vapaata rantaa.

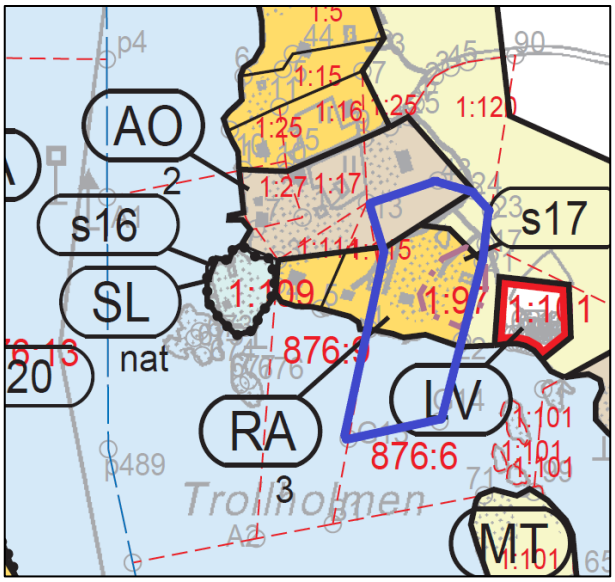
② 5-7 lay/km, vapaata rantaa 40 %
5-7 fbe/km, fri strand 40 %

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:
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.

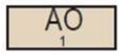
Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa 13.3.2006 hyväksytty Västanfjärdin rantayleiskaavan muutos, jossa suunnittelualue on osoitettu loma-asuntoalueeksi (RA), omakotitalojen alueeksi (AO), maa- ja metsätalousalueeksi (MT) sekä vesialueeksi (W). Suunnittelualueelle on osoitettu luonnonsuojelualue alueen sisällä, *ns. kalkkikallio* (s-17: Ett kalkberg, av vilken en stor del har förvändlats till gräsmatta).

Kaava-alue voimassa olevassa rantayleiskaavassa (sinisellä):



Lähde: Västanfjärdin rantayleiskaavakartta.

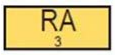


Omakotitalojen alue.

Luku osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän alueella.

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asuinrakennuksen, yhden erillisen saunarakennuksen, yhden vierasmajan sekä varastorakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa maaston niin salliessa olla enintään 380 m2, josta asuinrakennuksen osuus saa olla enintään 300 k-m2. Yhteensä rakennusoikeus saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta. Erillisen saunan enimmäiskerrosala on 25 m2 ja erillisen vierasmajan enimmäiskerrosala on 25 m2.

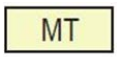
Erillisen saunan lisäksi saa asuinrakennukseen rakentaa saunan.



Loma-asuntoalue.

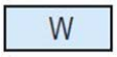
Luku osoittaa alueella olevien omarantaisten rakennuspaikkojen enimmäismäärän alueella.

Jokaiselle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asuinrakennuksen, yhden erillisen saunarakennuksen, yhden vierasmajan sekä varasto-rakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla maaston niin salliessa enintään 200 m2, ei kuitenkaan enempää kuin 10 % rakennus-paikan pinta-alasta. Erillisen saunan enimmäiskerrosala on 25 m2 ja erillisen vierasmajan enimmäiskerrosala on 25 m2. Varastorakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 50 m2. Erillisen saunan lisäksi saa loma-asuinrakennuksessa olla sauna.



Maa- ja metsätalousalue.

Alueelle saa rakentaa peruselinkeinoja palvelevia talousrakennuksia. Alueen rakennusoikeus on siirretty AO-, AM-, RA-, RA-1- tai RM-alueille.



Vesialue.

Luonnonsuojelualue alueen sisällä.

Merkintä ilmaisee alueen sen osan, jolla sijaitsee alueellisesti tai paikallisesti merkittävä luonnonsuojelukohde. Merkinnän numero viittaa erilliseen luontoinventointiin, joka on kaavaselostuksen liitteenä. Luontoinventoinnissa mainittuja suojeluarvoja ei saa turmella tai vaarantaa alueella rakentamisen tai muun maankäytön yhteydessä. Alueella ei saa suorittaa maisemaa muuttavaa toimenpidettä ilman lupaa.

Ranta-asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa ranta-asemakaavaa.

Rakennusjärjestys

Kemiönsaaren kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 10.12.2008.

- Loma-asumiseen tarkoitetulle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden lomarakennuksen, vierasmajan 25 m², saunan 25 m² ja talousrakennuksia, kokonaisrakennusoikeus on 240 k-m². 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 väritykseen. Rakennus tulee sijoittaa siten, että se ei riko rannan luonnollista ääriviivaa 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.

Lain mukaan rakennusjärjestyksellä ei ole sitovaa oikeusvaikutusta ranta-asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa.

Emätilaselvitys

Suunnittelualueelle ei ole tarpeen laatia emätilaselvitystä. Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Västanfjärdin rantayleiskaavan muutos, jonka avulla voidaan myöntää rakennuslupa loma-asunnon rakentamiseen MRL:n 72 §:n 1 momentin nojalla. Suunnittelualueelle on voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu

loma-asunnon rakennusoikeus (RA) ja suunnittelualue sijaitsee osin myös omakotitalojen alueella (AO).

Luontoselvitys

Suunnittelualueelta on laadittu 27.9.2022 luontotyyppi- ja kasvillisuusselvitys (liite 4). Selvityksen on laatinut FM (biologi) Turkka Korvenpää Luonto ja ympäristötutkimus Envibio Oy:stä ja selvityksen maastokäynti on suoritettu 11.8.2022. Selvityksessä keskityttiin erityisesti kalkkikalliokasvillisuuden esiintymisalueen rajaamiseen ja kalkkikalliokasvillisuuden inventointiin. Samalla pohdittiin mahdollisuuksia kalkkikalliokasvillisuuden palauttamiseen alueille, joilta se on hävinnyt. Kalkkikalliokasvillisuuden kartoituksen jälkeen kartoitettiin myös kiinteistön muiden osien luontotyypit ja kasvillisuus jakaen kiinteistö luontotyyppikuvioihin.

Selvityksen mukaan suunnittelualueen kiinteistöllä säilynyt kalkkikalliokasvillisuus on edelleen edustavaa. Kalkkikalliokasvillisuutta esiintyy kiinteistöllä sijaitsevan vapaa-ajanasunnon eteläja itäpuolella jatkuen idässä myös hieman naapurikiinteistön puolelle. Kalkkikalliokasvillisuus ulottuu aivan rantaviivaan asti rannassa olevan saunan länsipuolella. Maanpuolella se rajautuu pääosin nurmikkoon. Selvityksen mukaan nurmikon alle jääneen kalkkikallion rajoja ei pysty määrittämään ilman maakerrosten kuorimista. Siten on mahdotonta sanoa, kuinka paljon alkuperäistä kalkkikalliota on jäänyt nurmikon alle. Välttämättä kyse ei ole kovin suurista pinta-aloista, sillä esimerkiksi nykyisen vapaa-ajanasunnon länsipuolella on matala, pienialainen, laakea kalliopaljastuma, joka on silikaattista karua kivilajia. Säilynyttä kalkkikalliota on tästä vain muutaman metrin päässä.

Suunnittelualueella selvityksen luontotyyppikuviolla 4 sijaitsee selvityksen mukaan kaivetulta vaikuttava matala lampi, jonka vesi on seisovaa. Kasvistoon kuuluvat mm. raate (*Menyanthes trifoliata*), kurjenjalka (*Comarum palustre*), suohorsma (*Epilobium palustre*) ja niukka leveäosmankäämi (*Typha latifolia*). Paikalla on todennäköisesti aiemmin ollut pieni soistuma tai muu kostea painanne, jota on kaivamalla syvennetty.

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-asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset. Pohjakartta on hyväksytty 15.7.2021 (Sami Kääriäinen, Kaarinan kaupunki, paikkatietopäällikkö).

Rakennuskiellot

Suunnittelualueella ei ole rakennuskieltoa.

3. Suunnittelun vaiheet

3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Kaavoitustyöhön on ryhdytty maanomistajien aloitteesta.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta on pyydetty lausunnot kaavaluonnoksesta. Viranomaisilta pyydetään tarvittaessa lausunnot kaavaehdotusvaiheessa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu 24.6.2021 ja päivitetty 30.11.2022.

Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos

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

Kemiönsaaren tekninen lautakunta on päättänyt ranta-asemakaavan vireilletulosta 19.10.2021 § 116. Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä sekä kuuluttamalla 26.10.2021.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 24.6.2021 päivätty kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä 28.10. – 27.11.2021 ilmoitustaululla Kemiönsaaren kunnantalolla sekä kunnan internetsivuilla.

Kaavaluonnoksesta ei saatu nähtävilläolon aikana yhtään mielipidettä osallisilta. Kaavaluonnoksesta saatiin Varsinais-Suomen ELY-keskuksen, Kemiönsaaren teknisen lautakunnan sekä rakennus- ja ympäristövalvontalautakunnan lausunnot. Varsinais-Suomen liitolla ei ollut lausuttavaa kaavaluonnoksesta. Lausunnot ovat selostuksen liitteenä 5 ja kaavan laatijan vastine lausuntoihin liitteenä 6.

24.6.2021 päivättyyn kaavakarttaan on saatujen lausuntojen perusteella tehty vähäisiä muutoksia ennen kaavaehdotusvaihetta:

- kalkkikallion alue on osoitettu kaavamerkinnällä luo-1 ja kaavamääräyksellä ”Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alueella sijaitsee kalkkikallio. Aluetta

ei saa muuttaa niin, että luontotyypin ominaispiirteiden säilyminen alueella vaarantuu.”

- rakennusalarajauksia on kalkkikallioalueen vuoksi tarkistettu korttelissa 1, siten, että rakennuspaikalle on osoitettu kaksi erillistä rakennusalaa, joihin saa rakentaa vapaa-ajan asuinrakennuksen
- jätevesiä koskevan yleisen määräyksen ensimmäinen virke on muutettu muotoon ”Kiinteistöjen jätevesikäsittely on hoidettava ympäristönsuojeluviranomaisten hyväksymällä tavalla.”

Muutokset ovat vähäisiä ja 10.5.2023 uudelleen päivätty kaava etenee ehdotusvaiheeseen.

Kaavaehdotus

Kemiönsaaren tekninen lautakunta on käsitellyt 10.5.2023 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan __.__.____ § __.

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

Kaavan hyväksyminen

Kemiönsaaren kunnanvaltuusto on hyväksynyt __.__.____ päivätyn Mäntykallion ranta-asemakaavan kokouksessaan __.__.____ § __.

4. Ranta-asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Kaava-alue, vesialueineen pinta-alaltaan lähes 2 hehtaaria, on voimassa olevassa rantayleiskaavassa osoitettu loma-asuntoalueeksi sekä omakotitalojen alueeksi. Käsillä olevassa ranta-asemakaavassa osoitetaan kaava-alueen kiinteistölle 322-528-1-97 MÄNTYKALLIO voimassa olevan yleiskaavan mukainen lomarakennuspaikka (RA) sekä siirretään jo rakennetulle rakennuspaikalle lisärakennusoikeutta kiinteistön pohjoisosaan yleiskaavassa sijoittuvalta omakotitalojen alueelta. Yleiskaavassa omakotitalojen alueelle on osoitettu yhteensä 2 rakennuspaikkaa ja rakennuspaikkakohtaiseksi rakennusoikeudeksi 380 k-m².

Ranta-asemakaavalla muodostuu loma-asuntojen kortteli 1, maa- ja metsätalousaluetta (M) sekä vesialuetta (W). Ranta-asemakaavassa on osoitettu yksi omarantainen lomarakennuspaikka (RA-1), johon saa rakentaa kaksi vapaa-ajan asuinrakennusta, kaksi saunarakennusta sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Saunarakennus ja enintään 15 k-m² suuruiset talousrakennukset saavat sijaita rakennusalan ja rannan välissä. Lomarakennuspaikalle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 280 k-m². Rakennuspaikalle on vapaa-ajan asuinrakennuksia varten osoitettu kaksi erillistä rakennusalaa alueella sijaitseva kalkkikallioalue huomioiden. Alueelta laaditun luontotyyppi- ja kasvillisuusselvityksen mukainen kalkkikallioaluerajaus on osoitettu luo-1-merkinnällä.

Ranta-asemakaavassa muodostuva RA-1-rakennuspaikka on pinta-alaltaan ja rantaviivan pituudeltaan selkeästi keskimääräistä suurempi, kun sitä verrataan muihin yleiskaava-alueen alueen RA-rakennuspaikkoihin. Ranta-asemakaavassa lomarakennuspaikalle osoitettu kokonaisrakennusoikeus 280 k-m² on verrattain pieni verrattuna yleiskaavassa AO-rakennuspaikoille osoitettuun 380 k-m², mutta kuitenkin maltillinen verrattuna yleiskaavassa RA-rakennuspaikoille osoitettuun 200 k-m² ja kunnan rakennusjärjestyksen lomarakentamiseen mahdollistamaan 240 k-m². Näin ollen ranta-asemakaavassa osoitetun lomarakennusoikeuden voidaan katsoa noudattavan keskimäärin yhdelle lomarakennuspaikalle osoitettavaa lomarakentamisen kokonaisrakennusoikeutta, vaikka kaavassa rakennuspaikalle mahdollistetaan yhteensä kahden loma-asuinrakennuksen rakentaminen.

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 1,9 hehtaaria. Loma-asuntojen korttelialuetta noin 1,0 hehtaaria, maa- ja metsätalousaluetta noin 0,3 hehtaaria ja vesialuetta noin 0,6 ha.

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

Kerrosalat

Loma-asuntojen korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta 280 k-m². Maa- ja metsätalousalueella ei ole rakennusoikeutta.

Kerrosalaa koko kaava-alueelle on osoitettu siten yhteensä 280 k-m².

Palvelut

Kaava-alueella ei ole palveluja. Lähimmät palvelut sijaitsevat Kemiönsaaren keskustassa noin 23 kilometriä kaava-alueelta pohjoiseen.

4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnät ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

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

Korttelialueet

Kaavassa on osoitettu yksi loma-asuntojen rakennuspaikka (RA-1).

Kortteli 1 (rakennuspaikka 1)

RA-1

Kvartersområde för fritidsbostäder.
På byggplatsen får uppföras två fritidshus, två bastubyggnader samt ekonomibyggnader som tjänar användningsändamålet. Byggnadernas sammanlagda våningsyta får vara högst 280 m². Våningsytan på ett fritidshus får vara högst 100 m² och på en bastu högst 25 m².

Loma-asuntojen korttelialue.
Alueen rakennuspaikalle saa rakentaa kaksi vapaa-ajan asuinrakennusta, kaksi saunarakennusta sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikalla saa olla enintään 280 m². Vapaa-ajan asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 100 m² ja saunarakennuksen enintään 25 m².

Alueelle on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo-1).

Maa- ja metsätalousalueet

M

Jord- och skogsbruksområde.
Maa- ja metsätalousalue.

Alueelle on osoitettu ohjeellinen ajoyhteys.

Vesialue

4.3. Ranta-asemakaavan suhde oikeusvaikutteiseen yleiskaavaan

Ranta-asemakaavassa poiketaan vähäisesti alueella voimassa olevasta oikeusvaikutteisesta Västanfjärdin rantayleiskaavan muutoksesta, joka on hyväksytty 13.3.2006. Suunnittelualue on osoitettu yleiskaavassa pääosin loma-asuntoalueeksi (RA) ja osittain omakotitalojen alueeksi (AO), maa- ja metsätalousalueeksi (MT) sekä vesialueeksi (W).

Ranta-asemakaavassa suunnittelualueelta poistuu yleiskaavassa osoitettu omakotitaloille varatun alueen rakennusoikeus.

Ranta-asemakaavan yhteydessä on laadittu luontoselvitys, joka huomioi yleiskaavaa tarkemmin rakentamiseen soveltuvat alueet suunnittelualueella. Ranta-asemakaavassa rakennusalat on rajattu siten, että arvokkaat luontokohteet säästyvät. Samalla mahdollisen uudisrakentamisen painopiste muuttuu kauemmaksi rantaviivasta yleiskaavaan verrattuna.

Ranta-asemakaavassa on osoitettu yleiskaavaan verrattuna kokonaisrakennusoikeutta 80 k-m^2:ä enemmän ja rakennusjärjestykseen verrattuna 40 k-m^2:ä enemmän. Poikkeamista voidaan pitää vähäisenä, kun huomioidaan RA-rakennuspaikan koko (noin 0,98 ha) ja rantaviivan pituus (noin 90 metriä).

Ranta-asemakaava sopeutuu hyvin Västanfjärdin rantayleiskaavan kokonaisuuteen ja vastaa hyvin myös laissa annettuihin ranta-asemakaavan sisältövaatimuksiin:

- terveellisen, turvallisen ja viihtyisän elinympäristön edellytykset täyttyvät
- rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä vaalitaan eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja hävitetä
- asemakaavan muutos ei aiheuta kenenkään elinympäristön laadun merkityksellistä heikkenemistä
- suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön
- luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiireet otetaan huomioon

4.4. Ranta-asemakaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Kaavassa osoitetaan yksi loma-asuntojen rakennuspaikka, joka on jo rakennettu sekä mahdollistetaan toisen vapaa-ajan asuinrakennuksen rakentaminen samalle rakennuspaikalle. Kaavalla ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta alueen väestörakenteeseen.

Yhdyskuntarakenne

Kaavalla ei ole erityisiä vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen. Kaava-alueen ympäristössä on runsaasti vapaa-ajan asumista.

Palvelut

Kaava tukeutuu olemassa oleviin palveluihin. Lähimmät palvelut ovat Kemiönsaaren keskustassa noin 23 kilometriä kaava-alueelta pohjoiseen.

Liikenne

Kaavalla ei ole arvioida olevan merkittävää vaikutusta liikenteen määrään. Suunnittelualueelle kuljetaan Gräggnäsintien kautta Vårvikintielle. Kaavassa on osoitettu ohjeellinen ajoyhteys olemassa olevan tieyhteyden mukaisesti.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaava-alueelta ei ole tiedossa kiinteitä muinaismuistoja eikä rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.

Virkistys

Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta alueen virkistysalueiden määrään. Kaava-alueen pohjoisosa on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi ja kaava-alueen lähiympäristössä sijaitsee runsaasti virkistykseen soveltuvaa aluetta. Vapaan rannan määrä ja mitoitus on huomioitu jo voimassa olevan rantayleiskaavan laadintatyön yhteydessä, jossa vapaan rannan määrän pitäminen mahdollisimman ennallaan on ollut rantayleiskaavamuutoksen toinen mitoituseperuste sekä aluevarausten tarkistamisen ja uuteen paikkaan sijoittamisen lähtökohta.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, luonnonolot

Kaavalla ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta maisemaan tai alueen luonnonoloihin. Kaava-alue on jo rakennettu ja käsillä olevassa ranta-asemakaavassa rakennuspaikalle on osoitettu lisärakennusoikeutta vapaa-ajan asuinrakennukselle sekä saunarakennukselle. Saunarakennus ja enintään 15 k-m² suuruiset talousrakennukset saavat sijaita rakennusalan ja rannan välissä. Rakennuspaikalle on kokonaisrakennusoikeutta osoitettu yhteensä 280 k-m². Rakennuspaikalle on vapaa-ajan asuinrakennuksia varten osoitettu kaksi erillistä rakennusalaa alueella sijaitseva kalkkikallioalue huomioiden. Alueelta laaditun luontotyyppi- ja kasvillisuusselvityksen mukainen kalkkikallioaluerajaus on osoitettu luo-1-merkinnällä ja kaavamääräyksellä ”Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alueella sijaitsee kalkkikallio. Aluetta ei saa muuttaa niin, että luontotyypin ominaispiirteiden säilyminen alueella vaarantuu.”

Kaava-alueella ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita. Yleisissä kaavamääräyksissä on ohjattu rakentamista siten, että rakentaminen sopeutuisi saaristomaisemaan. Rakennuspaikkojen rakentamaton osa on lisäksi hoidettava luonnonvaraisena, ja rakennuspaikoilla on säilytettävä maiseman kannalta merkittävä puusto. Ranta-asemakaava-alueella tulee voimaan myös MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus. Rantarakennuspaikalla loma-asunnon kerrosluvuksi on osoitettu I u ½. 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-asemakaavan toteutus

5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Ranta-asemakaavan toteutumista ohjaa kaavakartan lisäksi tämä kaavaselostus.

5.2. Toteuttaminen ja ajoitus

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

5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Kemiönsaaren kunta.

Turussa 10.5.2023

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.

500-RAK2106

KIMITOÖNS KOMMUN

KIMITOÖNS KOMMUN

STRANDDETALJPLAN FÖR MÄNTYKALLIO

PLANBESKRIVNING

Planförslag

Version 1.1

10.5.2023

Nosto Consulting Oy

Innehållsförteckning

1. Bas- och identifikationsuppgifter ... 5
1.1. Identifikationsuppgifter ... 5
1.2. Planområdets läge ... 5
1.3. Planens syfte ... 5
2. Utgångspunkter ... 6
2.1. Utredning om förhållandena i planeringsområdet ... 6
En allmän beskrivning av området ... 6
Naturmiljön ... 6
Den byggda miljön ... 7
Teknisk försörjning ... 8
Trafik ... 9
Fornminnen ... 9
Markägoförhållanden ... 9
2.2. Planeringssituation ... 9
Riksomfattande mål för områdesanvändningen ... 9
Landskapsplan ... 9
Generalplan ... 11
Stranddetaljplan ... 12
Byggnadsordning ... 13
Moderfastighetsutredning ... 13
Naturinventering ... 14
Det gamla byggnadsbeståndet ... 14
Planens baskarta ... 14
Byggförbud ... 15
3. Olika skeden i planeringen ... 16
3.1. Behovet av en detaljplan och planeringsstarten ... 16
3.2. Deltagande och samarbete ... 16
Samarbete med myndigheterna ... 16
Program för deltagande och bedömning ... 16
Intressenter och anhängiggörande samt planutkastet ... 16
Planförslag ... 17
Godkännande ... 17

4. Beskrivning av stranddetaljplanen 18
4.1. Planens struktur 18
Dimensionering 18
Service 19
4.2. Områdesreserveringar 19
Kvartersområden 19
Jord- och skogsbruksområden 19
Vattenområde 19
4.3. Stranddetaljplanens förhållande till generalplanen med rättsverkningar 20
4.4. Stranddetaljplanens konsekvenser 21
Konsekvenser för den byggda miljön 21
Konsekvenser för naturen och naturmiljön 22
Ekonomiska konsekvenser 22
5. Genomförandet av stranddetaljplanen 23
5.1. Planer som styr och illustrerar genomförandet 23
5.2. Genomförande och tidtabell 23
5.3. Uppföljning av genomförandet 23

BILAGOR
1) Blankett för uppföljning av detaljplanen
2) Program för deltagande och bedömning
3) Plankarta, planbeteckningar och -bestämmelser
4) Inventering av naturtyper och vegetation
5) Utlåtanden om planutkastet
6) Plankonsultens bemötande av utlåtandena i utkastskedet

VERSIONSHISTORIA

0.9	Planutkast	24.6.2021	Behandlat i tekniska nämnden i Kimitoön 19.10.2021 § 116
1.0	Planförslag	30.11.2022	Behandlat i tekniska nämnden i Kimitoön 20.12.2022 § 113. Planförslaget remitterades till ny beredning.
1.1	Planförslag	10.5.2023	Behandlat i tekniska nämnden i Kimitoön __.__.2023 § __

1. Bas- och identifikationsuppgifter

1.1. Identifikationsuppgifter

KIMITOÖNS KOMMUN
STRANDDETALJPLAN FÖR MÄNTYKALLIO

Stranddetaljplanen gäller:
Fastigheten 322-528-1-97 MÄNTYKALLIO.

Genom stranddetaljplanen bildas:
Kvarter 1, jord- och skogsbruksområde samt vattenområde.

Planeringsorganisation
Pasi Lappalainen vid Nosto Consulting Oy (Åbo) har ansvarat för utarbetandet av stranddetaljplanen.

Behandlingsskeden

Planarbetet kungjordes anhängigt	26.10.2021
Programmet för deltagande och bedömning och planutkastet var framlagda	28.10– 27.11.2021
Planförslaget var framlagt	__.__. – __.__.2022
Kommunfullmäktige godkände planen	__.__.2022

1.2. Planområdets läge

Planområdet är beläget i Västanfjärd på Kimitoön, cirka 23 kilometer söderut från Kimitoöns centrum.

Det finns en fast vägförbindelse till området.

I programmet för deltagande och bedömning ingår en karta över läget (bilaga 2).

1.3. Planens syfte

Syftet med stranddetaljplanen är att i enlighet med gällande generalplan anvisa en byggplats för fritidsbostäder (RA) på fastigheten 322-528-1-97 MÄNTYKALLIO. Det ska bli möjligt att uppföra två fritidsbostäder och två bastur på byggplatsen. En total byggrätt på 280 vy-m^2 eftersträvas.

Genomförandet av stranddetaljplanen har inga betydande konsekvenser på riks- eller landskapsnivå.

2. Utgångspunkter

2.1. Utredning om förhållandena i planeringsområdet

En allmän beskrivning av området

Planeringsområdet består av fastigheten 322-528-1-97 MÄNTY-KALLIO. Den verkliga strandlinjen i området är sammanlagt ca 90 meter och den omräknade strandlinjen ca 80 meter.

Planområdets areal uppgår sammanlagt till ca 1,9 hektar.

Naturmiljön

Terrängen i planeringsområdet består i huvudsak av för skärgården typisk klippig skogsmark.

I planeringsområdet finns inga värdefulla landskapsområden av riksintresse eller landskapsintresse.

Över planeringsområdet har en inventering av naturtyper och vegetation utarbetats 27.9.2022. Inventeringen finns som bilaga 4 till beskrivningen.

Klippor på fastigheten 322-528-1-97 MÄNTYKALLIO.

Gräsbevuxet område i mitten av planeringsområdet. Till höger på bilden en göl/källa i norra delen av planeringsområdet.

Den byggda miljön

På fastigheten 322-528-1-97 MÄNTYKALLIO har man uppfört ett fritidshus, en carport, en bastu och ekonomibyggnader.

Fritidshus.

Carport i östra delen av planeringsområdet.

Bastu.

Ekonomibyggnad.

Strand i planeringsområdet.

Väg till planeringsområdet.

I närområdet kring planeringsområdet finns det fritidsbebyggelse.

Man känner inte till att det inom planeringsområdet skulle finnas objekt som är värdefulla för den byggda kulturmiljön.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjningen anordnas fastighetsvis.

Trafik

Till planeringsområdet färdas man via Gräggnäsvägen till Vårviksvägen.

Fornminnen

Det finns inga kända fornminnen i planeringsområdet.

Markägoförhållanden

Fastigheten i planeringsområdet är privatägd.

2.2. Planeringssituation

Riksomfattande mål för områdesanvändningen

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

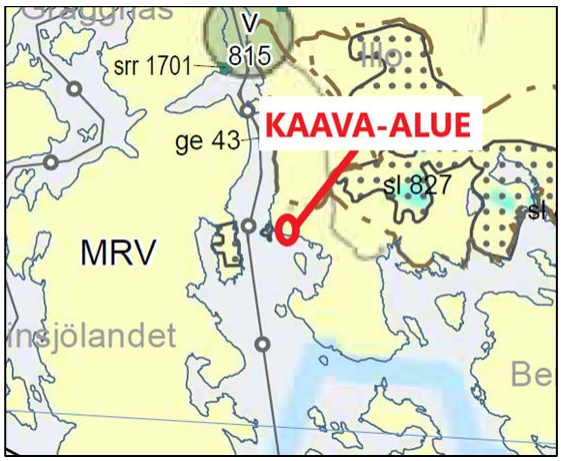
- Bevarandet av områden och ekologiska förbindelser som är värdefulla med tanke på naturens mångfald främjas.
- Det sörjs för att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation samt för att nätverket av grönområden består.

Landskapsplan

Enligt lagen är landskapsplanen inte i kraft när den första stranddetaljplanen utarbetas i ett område som har en generalplan med rättsverkningar.

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).

Planeringsområdets ungefärliga läge i landskapsplanen:



Källa: Landskapsplan, karta.

Egentliga Finlands etapplandskapsplan för naturvärden och -resurser

Egentliga Finlands landskapsfullmäktige godkände etapplandskapsplanen för naturvärden och resurser på sitt sammanträde 14.6.2021 och har genom sitt beslut 13.9.2021 i enlighet med 201 § i markanvändnings- och bygglagen bestämt att planen ska träda i kraft innan den har vunnit laga kraft. I etapplandskapsplanen har planeringsområdet anvisats som ett jord- och skogsbruksområde med särskilda utvecklingsbehov för turism och rekreation (MRV).

Den gällande etapplandskapsplanen upphäver och ersätter bland annat beteckningarna för V, R, S, M, MRV-områdesreservering och v, r, s-objekt.

Utdrag ur landskapsplanen:

Källa: Karta över etapplandskapsplanen.

Egentliga Finlands etapplandskapsplanen för tätorternas markanvändning, service och trafik

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 planeringsområdet.

Gällande landskapsplanebestämmelser:

MRV

MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE
Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyksen kehittämistarpeita. Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös 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.

Planeringsområdet hör till delområde 2 för dimensioneringen av fritidsbebyggelse, dvs. 5–7 fbe/km och 40 % fri strand.

②

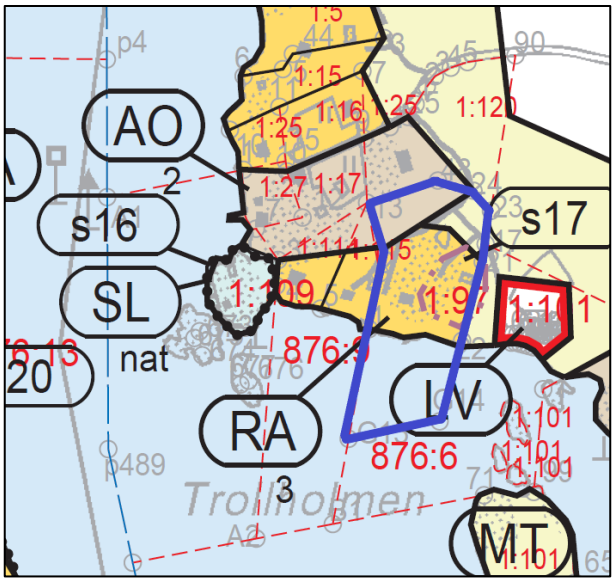
5-7 lay/km, vapaata rantaa 40 %
5-7 fbe/km, fri strand 40 %

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:
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.

Generalplan

I området gäller den 13.3.2006 godkända ändringen av strandgeneralplanen för Västanfjärd, där planeringsområdet har anvisats som ett område för fritidsbostäder (RA), ett område för egnahemshus (AO), ett jord- och skogsbruksområde (MT) samt ett vattenområde (W). Inom planeringsområdet har ett naturskyddsområde anvisats, ett *s.k. kalkberg* (s-17: Ett kalkberg, av vilken en stor del har förvandlats till gräsmatta).

Planområdet i den gällande strandgeneralplanen (med blått):



Källa: Strandgeneralplan för Västanfjärd, plankarta.

AO 1

Omakotitalojen alue.

Luku osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän alueella.

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asuinrakennuksen, yhden erillisen saunarakennuksen, yhden vierasmajan sekä varastorakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa maaston niin salliessa olla enintään 380 m2, josta asuinrakennuksen osuus saa olla enintään 300 k-m2. Yhteensä rakennusoikeus saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta. Erillisen saunan enimmäiskerrosala on 25 m2 ja erillisen vierasmajan enimmäiskerrosala on 25 m2.

Erillisen saunan lisäksi saa asuinrakennukseen rakentaa saunan.

RA 3

Loma-asuntoalue.

Luku osoittaa alueella olevien omarantaisten rakennuspaikkojen enimmäismäärän alueella.

Jokaiselle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asuinrakennuksen, yhden erillisen saunarakennuksen, yhden vierasmajan sekä varasto-rakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla maaston niin salliessa enintään 200 m2, ei kuitenkaan enempää kuin 10 % rakennus-paikan pinta-alasta. Erillisen saunan enimmäiskerrosala on 25 m2 ja erillisen vierasmajan enimmäiskerrosala on 25 m2. Varastorakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 50 m2. Erillisen saunan lisäksi saa loma-asuinrakennuksessa olla sauna.

MT

Maa- ja metsätalousalue.

Alueelle saa rakentaa peruselinkeinoja palvelevia talousrakennuksia. Alueen rakennusoikeus on siirretty AO-, AM-, RA-, RA-1- tai RM-alueille.

W

Vesialue.

s29

Luonnonsuojelualue alueen sisällä.

Merkintä ilmaisee alueen sen osan, jolla sijaitsee alueellisesti tai paikallisesti merkittävä luonnonsuojelukohde. Merkinnän numero viittaa erilliseen luontoinventointiin, joka on kaavaselostuksen liitteenä. Luontoinventoinnissa mainittuja suojeluarvoja ei saa turmella tai vaarantaa alueella rakentamisen tai muun maankäytön yhteydessä. Alueella ei saa suorittaa maisemaa muuttavaa toimenpidettä ilman lupaa.

Stranddetaljplan

Det finns ingen gällande stranddetaljplan i planeringsområdet.

Byggnadsordning

Kimitoöns kommuns byggnadsordning godkändes av kommunfullmäktige 10.12.2008.

- På en byggplats för fritidsändamål får byggas ett fritidshus, gäststuga 25 m², bastu 25 m² och ekonomibyggnader, den totala byggrätten är 240 m² våningsyta. 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, fasadmaterial 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.

Enligt lagen har byggnadsordningen ingen bindande rättsverkan när stranddetaljplaner ska utarbetas eller ändras.

Moderfastighetsutredning

Ingen moderfastighetsutredning behöver göras i området. Ändringen av strandgeneralplanen för Västanfjärd är i kraft i området. Den är en generalplan med rättsverkningar och med den kan bygglov beviljas för en fritidsbostad med stöd av MBL 72 § 1 mom. I den gällande generalplanen har en byggrätt för en fritidsbostad (RA) anvisats. Planeringsområdet ligger också delvis på ett område för egnahemshus (AO).

Naturinventering

Över planeringsområdet har en inventering av naturtyper och vegetation utarbetats 27.9.2022. Inventeringen finns som bilaga 4 till beskrivningen. Inventeringen sammanställdes av FM (biolog) Turkka Korvenpää vid Luonto ja ympäristötutkimus Envibio Oy. Ett terrängbesök i anslutning till inventeringen gjordes 11.8.2022. Inventeringen fokuserade särskilt på att avgränsa området med förekomster av kalkbergsväxter och på själva växterna. På samma gång prövades möjligheterna att återställa kalkbergsvegetationen på de ställen där den har försvunnit. Efter inventeringen av kalkbergsväxterna kartlades även naturtyperna och vegetationen på de andra delarna av fastigheten. Fastigheten indelades i naturtypsfigurer.

Enligt inventeringen är den kalkbergsvegetation som bevarats på fastigheten fortsättningsvis representativ. Kalkbergsväxter förekommer på södra och östra sidan av fritidshuset och i öster fortsätter växtligheten också något in på grannfastigheten. På västra sidan av stranden sträcker sig kalkbergsvegetationen ända ner till strandlinjen. På fastlandet avgränsas den främst till det gräsbevuxna området. Enligt inventeringen kan man inte fastställa de gränser för kalkberget som ligger under gräsmattan utan att skala bort jordskikt. Därför är det omöjligt att säga hur stor del av det ursprungliga kalkberget finns under gräsmattan. Det handlar inte nödvändigtvis om särskilt stora ytor, då det till exempel på västra sidan av den nuvarande fritidsbostaden finns en liten, låg och flack, kal häll som består av karg silikatsten. Det bevarade kalkberget är bara några meter bort.

På naturtypsfigur 4 finns enligt inventeringen en grund göl som förefaller vara utgrävd. Vattnet är stillastående. Vegetationen består av bl.a. vattenklöver (*Menyanthes trifoliata*), kråkklöver (*Comarum palustre*), kärrdunört (*Epilobium palustre*) och bredkaveldun (*Typha latifolia*). Här har det antagligen funnits ett litet försumpat ställe eller annan våt sänka som har grävts djupare.

Det gamla byggnadsbeståndet

Man känner inte till att det i planeringsområdet skulle finnas sådant gammalt byggnadsbestånd som särskilt bör tas i beaktande vid planläggningen.

Planens baskarta

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

bygglagen. Baskartan godkändes 15-07-2021 (Sami Kääriäinen, chef för geografisk information i S:t Karins stad).

Byggförbud

På området gäller inget byggförbud.

3. Olika skeden i planeringen

3.1. Behovet av en detaljplan och planeringsstarten

Planläggningsarbetet har startats på markägarnas initiativ.

3.2. Deltagande och samarbete

Samarbete med myndigheterna

Utlåtanden om planutkastet har begärts av myndigheterna. Vid behov begärs utlåtanden av myndigheterna i planförslagsskedet.

Program för deltagande och bedömning

Ett program för deltagande och bedömning (PDB) förenligt med 63 § i markanvändnings- och bygglagen utarbetades 24.6.2021 och uppdaterades 30.11.2022.

Intressenter och anhängiggörande samt planutkastet

I programmet för deltagande och bedömning ingår en lista på intressenterna (PDB, bilaga 2).

Tekniska nämnden beslöt att anhängiggöra stranddetaljplanen 19.10.2021 § 116. Att planen gjorts anhängig meddelades intressenterna per brev samt genom en kungörelse 26.10.2021.

Programmet för deltagande och bedömning samt det 24.6.2021 daterade planutkastet har varit framlagda 28.10– –27.11.2021 på anslagstavlan i kommungården och på kommunens webbplats.

Under framläggningstiden lämnade intressenterna inga åsikter om planutkastet. Utlåtanden inkom från NTM-centralen i Egentliga Finland, tekniska nämnden och bygg- och miljötillsynsnämnden i Kimitoöns kommun. Egentliga Finlands förbund hade inget att uttala sig om i fråga om planutkastet. Utlåtandena finns som bilaga 5 till beskrivningen och plankonsultens bemötande av dem finns som bilaga 6.

Inför planförslagsskedet har smärre ändringar gjorts i den 24.6.2021 daterade plankartan på basis av utlåtandena:

- kalkberget har anvisats med beteckningen luo-1 och bestämmelsen ”Område som är särskilt viktig med tanke på naturens mångfald. Det finns ett kalkberg i området. Området får inte förändras så att bevarandet av naturtypens särdrag äventyras.”

- med anledning av kalkberget har byggnadsytegränserna justerats i kvarter 1 så att byggplatsen fått två separata byggnadsytor; ett fritidshus får byggas på vardera
- den första meningen i den allmänna bestämmelsen om avloppsvatten har ändrats till ”Avloppsvattnet från fastigheterna ska hanteras på ett av miljöskyddsmyndigheterna godkänt sätt.”

Ändringarna är obetydliga och planen som nu daterats till 30.11.2022 kan fortskrida till förslagsskedet.

Planförslag

Tekniska nämnden i Kimitoöns kommun behandlade det 30.11.2022 daterade planförslaget på sitt sammanträde __.__.____ § __.

Planförslaget var offentligt framlagt __.__.____ - __.__.____.

Godkännande

Kommunfullmäktige godkände den __.__.____ daterade stranddetaljplanen för Mäntykallio på sitt sammanträde __.__.____ § __.

4. Beskrivning av stranddetaljplanen

4.1. Planens struktur

Planområdet, som inklusive vattenområden utgör nästan 2 hektar, har i den gällande strandgeneralplanen anvisats som ett område för fritidsbostäder och ett område för egnahemshus. I den nu aktuella stranddetaljplanen anvisas för fastigheten 322-528-1-97 MÄNTYKALLIO i enlighet med gällande generalplan en byggplats för fritidsbostad (RA) samt överförs tilläggsbyggrätt till den redan bebyggda byggplatsen från området för egnahemshus i den norra delen av fastigheten. I generalplanen har 2 byggplatser anvisats i området för egnahemshus och byggrätt för vardera byggplatsen 380 vy-m².

Genom stranddetaljplanen bildas kvarter 1 för fritidsbostäder, jord- och skogsbruksområde (M) samt vattenområde (W). I stranddetaljplanen anvisas en byggplats för fritidsboende med egen strand (RA-1), där man får bygga två fritidshus, två bastubyggnader samt ekonomibyggnader som tjänar områdets användningssyfte. Bastubyggnaden och de högst 15 vy-m² stora ekonomibyggnaderna får placeras mellan byggnadsytan och stranden. I byggrätt har sammanlagt 280 vy-m² anvisats för byggplatsen. För fritidshusen har två separata byggnadsytor anvisats med anledning av kalkbergsområdet. Enligt inventeringen av naturtyper och vegetation har kalkbergsområdet anvisats med beteckningen luo-1.

RA-1-byggplatsen är beträffande arealen och strandlinjens längd klart större än genomsnittet i en jämförelse med andra RA-byggplatser i generalplaneområdet. Den anvisade totala byggrätten, 280 vy-m², är förhållandevis liten i jämförelse med byggrätten som anvisats i generalplanen för AO-byggplatserna, 380 vy-m², men dock måttfull jämfört med 200 vy-m² som anvisats för RA-byggplatser i generalplanen och med 240 vy-m² som tillåts för fritidsbebyggelse i kommunens byggnadsordning. Därmed kan den byggrätt för fritidshus som anvisats i stranddetaljplanen anses iaktta den genomsnittliga totala byggrätten på en byggplats för fritidshus i genomsnitt, även om det enligt planen är möjligt att bygga två fritidshus på byggplatsen.

Dimensionering

Planområdets areal uppgår till ca 1,9 hektar. Kvartersområdet för fritidsbostäder är ca 1,0 hektar, jord- och skogsbruksområdet ca 0,3 hektar och vattenområdet ca 0,6 ha.

En detaljerad dimensionering av planområdet visas på blanketten för uppföljning av detaljplanen (bilaga 1).

Våningsytor

I kvartersområdet för fritidsbostäder anvisas byggrätt om 280 vy-m². Det finns ingen byggrätt i jord- och skogsbruksområdet.

Således uppgår våningsytan till sammanlagt 280 vy-m² för hela planområdet.

Service

Det finns ingen service i planområdet. Den närmaste servicen finns i centrum av Kimito ca 23 kilometer norrut.

4.2. Områdesreserveringar

Planbeteckningarna är förenliga med miljöministeriets gällande anvisningar.

Plankartan, planbeteckningarna och planbestämmelserna finns som bilaga (bilaga 3).

Kvartersområden

I planen anvisas en byggplats för fritidsbostäder (RA-1).

Kvarter 1 (byggplats 1)

RA-1

Kvartersområde för fritidsbostäder.
På byggplatsen får uppföras två fritidshus, två bastubyggnader samt ekonomibyggnader som tjänar användningsändamålet. Byggnadernas sammanlagda våningsyta får vara högst 280 m². Våningsytan på ett fritidshus får vara högst 100 m² och på en bastu högst 25 m².

Loma-asuntojen korttelialue.
Alueen rakennuspaikalle saa rakentaa kaksi vapaa-ajan asuinrakennusta, kaksi saunarakennusta sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikalla saa olla enintään 280 m². Vapaa-ajan asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 100 m² ja saunarakennuksen enintään 25 m².

Ett område som är särskilt viktig med tanke på naturens mångfald (luo-1) har anvisats i området.

Jord- och skogsbruksområden

M

Jord- och skogsbruksområde.
Maa- ja metsätalousalue.

En riktgivande körförbindelse har anvisats till området.

Vattenområde

W

Vattenområde.
Vesialue.

4.3. Stranddetaljplanens förhållande till generalplanen med rättsverkningar

I stranddetaljplanen görs smärre avvikelser från den gällande ändringen av strandgeneralplanen för Västanfjärd, som godkändes 13.3.2006. I generalplanen har planeringsområdet i huvudsak anvisats som ett område för fritidsbostäder (RA) och delvis som ett område för egnahemshus (AO), jord- och skogsbruksområde (MT) samt vattenområde (W).

I stranddetaljplanen tas byggrätten bort från det område som i generalplanen har anvisats för egnahemshus.

I samband med stranddetaljplanen har en naturinventering utarbetats, som mer ingående jämfört med generalplanen beaktar vilka områden som lämpar sig för byggande. I stranddetaljplanen har byggnadsytorna avgränsats så att värdefulla naturobjekt skonas. På samma gång förskjuts tyngdpunkten i eventuellt nybyggande längre bort från strandlinjen jämfört med generalplanen.

I stranddetaljplanen har 80 vy-m^2 anvisats mer i total byggrätt jämfört med generalplanen och 40 vy-m^2 mer jämfört med byggnadsordningen. Avvikelsen kan betraktas som ringa när man ser till RA-byggplatsens storlek (ca 0,98 ha) och strandlinjens längd (ca 90 meter).

Stranddetaljplanen passar bra in i Västanfjärds strandgeneralplan som helhet och motsvarar också väl de krav på innehållet i en stranddetaljplan som föreskrivits i lag:

- det skapas förutsättningar för en hälsosam, trygg och trivsam livsmiljö
- den byggda miljön och naturmiljön värnas och inga särskilda värden i anslutning till dem förstörs
- ändringen av detaljplanen leder inte till att kvaliteten på någons livsmiljö försämras avsevärt
- det planerade byggandet och annan markanvändning lämpar sig för strandlandskapet och omgivningen i övrigt
- naturvård, landskapsvärden, rekreationsbehov, vattenvård och vatten och avlopp samt vattnens, terrängens och naturens särdrag beaktas även i övrigt.

4.4. Stranddetaljplanens konsekvenser

Konsekvenser för den byggda miljön

Befolkningsstrukturen och -utvecklingen i området

I planen anvisas en byggplats för fritidsbostäder, som redan har bebyggts, och dessutom görs det möjligt att bygga ett andra fritidshus på samma byggplats. Planen bedöms inte ha några betydande konsekvenser för befolkningsutvecklingen i området.

Samhällsstruktur

Planen har inga särskilda konsekvenser för samhällsstrukturen. Det finns rikligt med fritidsbosättning i omgivningen kring planområdet.

Service

Planen stöder sig på befintliga tjänster. Den närmaste servicen finns i centrum av Kimito ca 23 kilometer norrut.

Trafik

Planen bedöms inte ha några nämnvärda konsekvenser för trafikvolymen. Till planeringsområdet färdas man via Gräggnäsvägen till Vårviksvägen. Planen anvisar en riktgivande körförbindelse längs den befintliga vägen.

Byggd kulturmiljö och fornminnen

Man känner inte till att det skulle finnas fasta fornlämningar eller värdeobjekt i den byggda kulturmiljön.

Rekreation

Planen har inga betydande konsekvenser för rekreationsområdenas omfattning. Planområdets norra del har anvisats som ett jord- och skogsbruksområde och i näromgivningen kring planområdet finns rikligt med områden som lämpar sig för rekreation. Den fria strandens omfattning och dimensionering har beaktats i samband med den gällande strandgeneralplanen. Att bevara den fria strandens omfattning så oförändrad som möjligt har utgjort den ena dimensioneringsgrunden för ändringen av strandgeneralplanen samt utgångspunkten för justeringen och omplaceringen av områdesreserveringar.

Konsekvenser för naturen och naturmiljön

Landskapsstruktur, naturförhållanden

Planen anses inte ha några betydande konsekvenser för landskapet eller naturförhållandena. Planområdet har redan byggts och i den nu aktuella stranddetaljplanen har ytterligare byggrätt anvisats för ett fritidshus och en bastu på den befintliga byggplatsen. Bastubyggnaden och de högst 15 vy-m² stora ekonomibyggnaderna får placeras mellan byggnadsytan och stranden. I byggrätt har sammanlagt 280 vy-m² anvisats för byggplatsen. För fritidshusen har två separata byggnadsytor anvisats med anledning av kalkbergsområdet. Enligt inventeringen av naturtyper och vegetation har kalkbergsområdet anvisats med beteckningen luo-1 och planbestämmelsen ”Område som är särskilt viktig med tanke på naturens mångfald. Det finns ett kalkberg i området. Området får inte förändras så att bevarandet av naturtypens särdrag äventyras.”

I planområdet finns inga värdefulla landskapsområden av riksintresse eller landskapsintresse. I de allmänna planbestämmelserna har byggandet styrts så att det ska anpassas till skärgårdslandskapet. Den obebyggda delen av byggplatserna ska dessutom vårdas i naturligt tillstånd och trädbestånd som är betydande för landskapet ska bevaras på byggplatserna. I stranddetaljplaneområdet träder även en åtgärdsbegränsning i kraft i enlighet med MBL 128 §. För fritidsbostad på strandbyggplats anvisas våningstalet I u ½. Planbestämmelserna säkerställer att byggandet enligt planen inte medför skadliga konsekvenser för landskapsstrukturen i området.

Grundvatten och mikroklimat

Området har inte klassificerats som ett grundvattenområde. Planen har inga väsentliga konsekvenser för mikroklimatet.

Mark- och berggrund

Byggbarheten är bra i området.

Ekonomiska konsekvenser

Planen har inga direkta ekonomiska konsekvenser för andra än markägarna.

5. Genomförandet av stranddetaljplanen

5.1. Planer som styr och illustrerar genomförandet

Genomförandet av stranddetaljplanen styrs förutom av plankartan även av denna planbeskrivning.

5.2. Genomförande och tidtabell

Genomförandet av området kan starta när stranddetaljplanen har trätt i kraft genom en kungörelse. Markägarna ansvarar för genomförandet av stranddetaljplanen på de markområden de äger.

5.3. Uppföljning av genomförandet

Kimitoöns kommun ansvarar för uppföljningen och övervakningen av genomförandet.

Åbo, 10.5.2023

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ing.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	322 Kemiönsaari	**Täyttämispvm**	10.05.2023
Kaavan nimi	Mäntykallion ranta-asemakaava		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	26.10.2021
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,9344	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	1,9344
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	

Ranta-asemakaava	**Rantaviivan pituus [km]**	0,09	
Rakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	1	**Ei-omarantaiset**
Lomarakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	1	**Ei-omarantaiset**

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**1,9344**	**100,0**	**280**	**0,01**	**1,9344**	**280**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	0,9714	50,2	280	0,03	0,9714	280
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	0,2982	15,4			0,2982	
W yhteensä	0,6648	34,4			0,6648	

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**1,9344**	**100,0**	**280**	**0,01**	**1,9344**	**280**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	0,9714	50,2	280	0,03	0,9714	280
RA-1	0,9714	100,0	280	0,03	0,9714	280
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	0,2982	15,4			0,2982	
M	0,2982	100,0			0,2982	
W yhteensä	0,6648	34,4			0,6648	
W	0,6648	100,0			0,6648	

KIMITOÖNS KOMMUN

KEMIÖNSAAREN KUNTA

STRANDDETALJPLAN FÖR MÄNTYKALLIO

MÄNTYKALLION RANTA-ASEMAKAAVA

Program för deltagande och bedömning

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

~~24.6.2021~~ ~~30.11.2022~~ 10.5.2023

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 laatimis- ja suunnittelumenettely etenee. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sisältää myös perustiedot kaava-alueesta.

1. Planeringsområde / Suunnittelualue

Identifikationsuppgifter / Tunnistetiedot

Planområdet bildas av fastigheten 322-528-1-97 MÄNTYKALLIO. Planområdets areal uppgår sammanlagt till ca 1,9 hektar. Den verkliga strandlinjen är sammanlagt ca 90 meter och den omräknade strandlinjen är ca 80 meter.

Kaava-alue muodostuu kiinteistöstä 322-528-1-97 MÄNTYKALLIO. Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä noin 1,9 hehtaaria. Todellista rantaviivaa kaava-alueella on yhteensä noin 90 metriä, ja muunnettua rantaviivaa noin 80 metriä.

Planområdets läge / Kaava-alueen sijainti

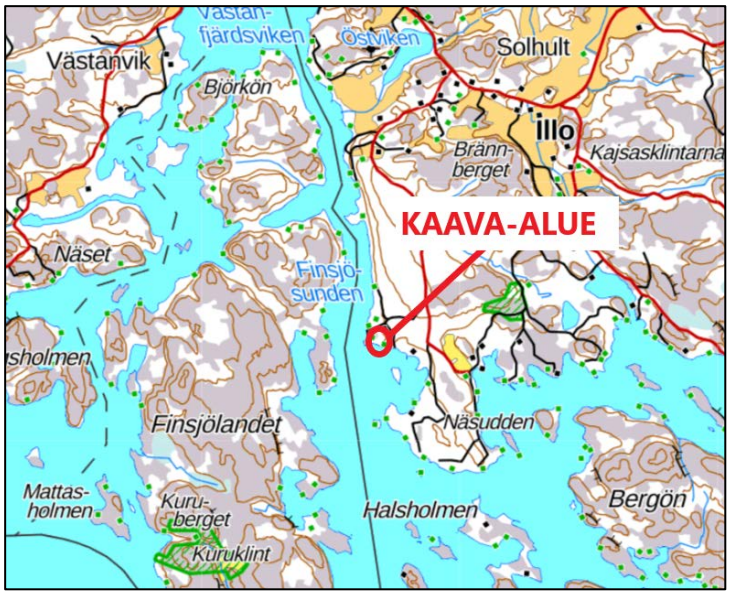
Planområdet är beläget i Västanfjärd på Kimitoön, cirka 23 kilometer söderut från Kimitoöns centrum.

Det finns en fast vägförbindelse till området.

Kaava-alue sijaitsee Kemiönsaaren Västanfjärdissa noin 23 kilometriä Kemiönsaaren keskustasta etelään.

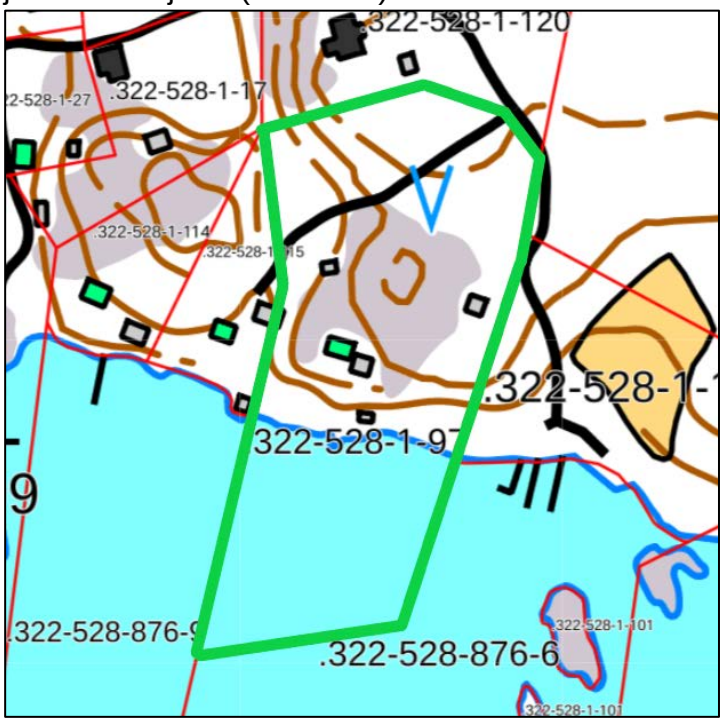
Alueelle on kiinteä tieyhteys.

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



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

Riktgivande avgränsning av planområdet (med grönt) / Kaava-alueen ohjeellinen rajaus (vihreällä):



Avgränsningen på ett flygfoto / Rajaus ilmakuvassa:

Källa: Fastighetsdatatjänsten, kartutdrag. ©LMV

Lähde: Kiinteistötietopalvelu, karttaote. ©MML

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

2.1 Utgångspunkter / Lähtökohdat

Naturmiljö / Luonnonympäristö

Terrängen i planeringsområdet består i huvudsak av en för skärgården typisk klippig skogsmark.

Suunnittelualue on maastoltaan pääosin tavanomaista saariston kallioista metsämaata.

Den byggda miljön / Rakennettu ympäristö

På fastigheten 322-528-1-97 MÄNTYKALLIO, som utgör planområdet, har man uppfört ett fritidshus, en bastu och ekonomibyggnader.

I närområdet finns det fritidsbebyggelse.

Suunnittelualueen kiinteistöllä 322-528-1-97 MÄNTYKALLIO on rakennettuna vapaa-ajan asuinrakennus, autokatos, saunarakennus ja talousrakennuksia.

Kaava-alueen lähiympäristössä on loma-asutusta.

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 sörjs 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.

Kaavahanketta koskevat uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoit-

teista 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

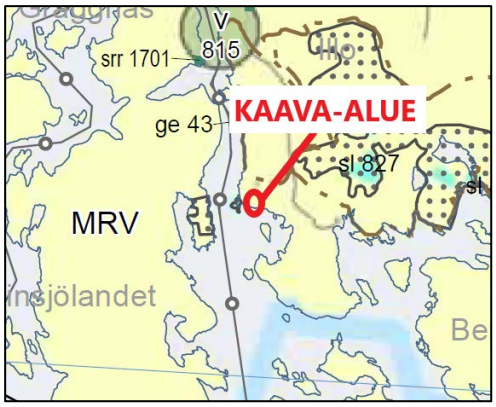
Miljöministeriet fastställde landskapsplanen för Egentliga Finland 20.3.2013.

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 virkistyksen kehittämistarpeita (MRV).

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



Källa: Landskapsplanekarta

Lähde: Maakuntakaavakartta.

<u>Egentliga Finlands etapplandskapsplan för naturvärden och -resurser / Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava</u>

Egentliga Finlands landskapsfullmäktige godkände etapplandskapsplanen för naturvärden och resurser på sitt sammanträde 14.6.2021 och har genom sitt beslut 13.9.2021 i enlighet med 201 § i markanvändnings- och bygglagen bestämt att planen ska träda i kraft innan den har vunnit laga kraft. I etapplandskapsplanen har planeringsområdet anvisats som ett jord- och skogsbruksområde med särskilda utvecklingsbehov för turism och rekreation (MRV).

Den gällande etapplandskapsplanen upphäver och ersätter bland annat beteckningarna för V, R, S, M, MRV-områdesreservering och v, r, s-objekt.

Varsinais-Suomen liiton maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 14.6.2021 luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavan, ja maakuntahallitus on päätöksellään 13.9.2021 maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaisesti määrännyt kaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Suunnittelualue on vaihemaakuntakaavassa osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyksen kehittämistarpeita (MRV).

Voimassa oleva vaihemaakuntakaava kumoaa ja korvaa muun muassa voimassa olevan maakuntakaavan V, R, S, M, MRV-aluevaraus- ja v, r, s-kohdemerkinnät.

Utdrag ur etapplandskapsplanen / Ote vaihemaakuntakaavasta:

Källa: etapplandskapsplan, plankarta. / Lähde: vaihemaakuntakaavakartta.

<u>Etapplandskapsplan för tätorternas markanvändning, service och trafik / Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava</u>

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 planeringsområdet.

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. Suunnittelualueelle ei kohdistu merkintöjä vaihemaakuntakaavassa.

Gällande bestämmelser i landskapsplanen / Voimassa olevat maakuntakaavamääräykset:

MRV

JORD- OCH SKOGSBRUKS- /FRILUFTSLIVS- /REKREATIONSOMRÅDE
Jord- och skogsbruksdominerat område med särskilda utvecklingsbehov för turism och rekreation. Områdena kan förutom för jord- och skogsbruk anvisas för fritidsbebyggelse och turismverksamheter. Områdena kan enligt prövning även användas för fast bosättning av glesbygdsliknande typ.

PLANERINGSBESTÄMMELSE:
Som komplettering och utvidgning till de existerande områdena kan man i den mer detaljerade planeringen anvisa, utan att oskäligt skada det huvudsakliga användningssyftet, funktioner som tjänar fritidsbebyggelsen, turism och rekreationsbruk, samt med beaktande av landskaps- och miljö-synpunkterna, bl.a. ny permanent bosättning och, styrd av speciallagstiftning, även andra aktiviteter.

MRV

MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE
Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyksen kehittämistarpeita. Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös 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.

Planeringsområdet hör till delområde 2 för dimensioneringen av fritidsbebyggelse, dvs. 5–7 fbe/km och 40 % fri strand.

Suunnittelualue kuuluu loma-asutuksen mitoituksen osa-alueeseen 2, eli 5-7 lay/km ja 40 % vapaata rantaa.

②	5-7 lay/km, vapaata rantaa 40 % 5-7 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.

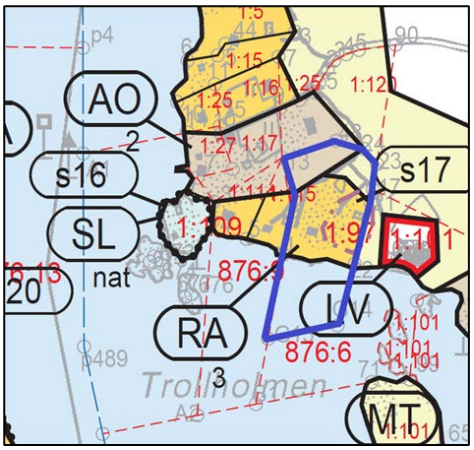
SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:
Kullekin osa-alueelle voidaan osoittaa vyöhyketunnuksen yhteydessä osoitettu määrä rakennuspaikkoja rantakilometriä kohden. Rakentamattomaksi jäävän rannan määrä ei saa alittaa aluetunnuksen yhteydessä osoitettua prosenttiosuutta kokonaisrantaviivasta. Lopullinen rakennuspaikkojen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

Generalplan / Yleiskaava

I området gäller den 13.3.2006 godkända ändringen av strandgeneralplanen för Västanfjärd, där planeringsområdet har anvisats som ett område för fritidsbostäder (RA), ett område för egnahemshus (AO), ett jord- och skogsbruksområde (MT) samt ett vattenområde (W). Ett naturskyddsområde (s) har anvisats inom planeringsområdet

Suunnittelualueella on voimassa 13.3.2006 hyväksytty Västanfjärdin rantayleiskaavan muutos, jossa suunnittelualue on osoitettu loma-asuntoalueeksi (RA), omakotitalojen alueeksi (AO), maa- ja metsätalousalueeksi (MT) sekä vesialueeksi (W). Suunnittelualueelle on osoitettu luonnonsuojelualue alueen sisällä (s).

Planområdet i den gällande strandgeneralplanen (med blått) / Kaava-alue voimassa olevassa rantayleiskaavassa (sinisellä):



Källa: Strandgeneralplan för Västanfjärd, plankarta. / Lähde: Västanfjärdin rantayleiskaavakartta.

AO 1

Område för egnahemshus.

Siffran anger största tillåtna antalet byggnadsplatser på område.

På området får ett egnahemshus, en separat bastubyggnad, en gäststuga samt förrådsbyggnader uppföras. Den högsta tillåtna totala våningsytan, förutsatt att terrängen tillåter det, är 380 m2, varav bostaden får vara högst 300 k-m2. Totala byggrätten får inte överstiga 10 % av byggnadsplatsens areal. Våningsytan för den separata bastubyggnaden får vara högst 25 m2 och våningsytan för den separata gäststugan får vara högst 25 m2.

Förutom en separat bastubyggnad, får det finnas bastu i bostadsbyggnaden.

AO 1

Omakotitalojen alue.

Luku osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän alueella.

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asuinrakennuksen, yhden erillisen saunarakennuksen, yhden vierasmajan sekä varastorakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa maaston niin salliessa olla enintään 380 m2, josta asuinrakennuksen osuus saa olla enintään 300 k-m2. Yhteensä rakennusoikeus saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta. Erillisen saunan enimmäiskerrosala on 25 m2 ja erillisen vierasmajan enimmäiskerrosala on 25 m2.

Erillisen saunan lisäksi saa asuinrakennukseen rakentaa saunan.

RA 3

Område för fritidsbostäder.

Siffran anger områdets största tillåtna antal byggnadsplatser med egen strand.

På varje byggnadsplats får en fritidsbostadsbyggnad, en separat bastubyggnad, en gäststuga samt förrådsbyggnader uppföras. Den högsta totala tillåtna våningsytan, förutsatt att terrängen tillåter det, är 200 m2, dock högst 10 % av byggnadsplatsens areal. Våningsytan för den separata bastubyggnaden får vara högst 25 m2 och våningsytan för den separata gäststugan får vara högst 25 m2. Förrådsbyggnadernas totala våningsyta får vara högst 50 m2. Förutom en separat bastubyggnad, får det finnas bastu i fritidsbostaden.

RA 3

Loma-asuntoalue.

Luku osoittaa alueella olevien omarantaisten rakennuspaikkojen enimmäismäärän alueella.

Jokaiselle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asuinrakennuksen, yhden erillisen saunarakennuksen, yhden vierasmajan sekä varastorakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla maaston niin salliessa enintään 200 m2, ei kuitenkaan enempää kuin 10 % rakennuspaikan pinta-alasta. Erillisen saunan enimmäiskerrosala on 25 m2 ja erillisen vierasmajan enimmäiskerrosala on 25 m2. Varastorakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 50 m2. Erillisen saunan lisäksi saa loma-asuinrakennuksessa olla sauna.

MT

Jord- och skogsbruksområde.

På området får uppföras ekonomibyggnader i anslutning till primärnäringar. Områdets byggrätt har flyttats till AO-, AM-, RA-, RA-1- eller RM-områden.

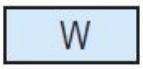
MT

Maa- ja metsätalousalue.

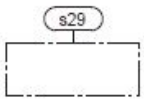
Alueelle saa rakentaa peruselinkeinoja palvelevia talousrakennuksia. Alueen rakennusoikeus on siirretty AO-, AM-, RA-, RA-1- tai RM-alueille.

W

Vattenområde.

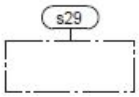


Vesialue.



Naturskyddsområde inom område.

Beteckningen anger den del av område där det finns naturskyddsobjekt av regional eller lokal betydelse. Siffran i beteckningen hänvisar till en skild naturinventering som finns som bilaga till planebeskrivningen. De i naturinventeringen nämnda skyddsvärdena får ej förstöras eller äventyras i samband med byggande eller annan markanvändning på området. På område får ej utan lov vidtas åtgärder som förändrar landskapet.



Luonnonsuojelualue alueen sisällä.

Merkintä ilmaisee alueen sen osan, jolla sijaitsee alueellisesti tai paikallisesti merkittävä luonnonsuojelukohde. Merkinnän numero viittaa erilliseen luontoinventointiin, joka on kaavaselostuksen liitteenä. Luontoinventoinnissa mainittuja suojeluarvoja ei saa turmella tai vaarantaa alueella rakentamisen tai muun maankäytön yhteydessä. Alueella ei saa suorittaa maisemaa muuttavaa toimenpidettä ilman lupaa.

Stranddetaljplan / Ranta-asemakaava

Det finns ingen gällande stranddetaljplan i planeringsområdet.

Suunnittelualueella ei ole voimassa ranta-asemakaavaa.

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, fasadmaterial 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 tarkoitetulle 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 väritykseen. Rakennus tulee sijoittaa siten, että se ei riko rannan luonnollista ääriviivaa 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.

Rakennusjärjestys ei ole sitovan 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. Baskartan godkändes 15.7.2021 (Sami Kääriäinen, S:t Karins stad, chef för geografisk information).

Suunnittelualueelta on laadittu virallinen kaavan pohjakartta, joka täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa ranta-asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset. Pohjakartta on hyväksytty 15.7.2021 (Sami Kääriäinen, Kaarinan kaupunki, paikkatietopäällikkö).

2.2 Mål / Tavoite

Syftet med den stranddetaljplan som nu ska utarbetas är att i enlighet med gällande generalplan anvisa en byggplats för fritidsbostäder (RA) på fastigheten 322-528-1-97 MÄNTYKALLIO. Det ska bli möjligt att uppföra två fritidsbostäder och två bastur på byggplatsen. En total byggrätt på 280 vy-m² eftersträvas.

Genomförandet av stranddetaljplanen har inga betydande konsekvenser på riks- eller landskapsnivå.

Laadittavan ranta-asemakaavan tavoitteena on osoittaa voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti loma-asuntojen rakennuspaikka (RA) kiinteistölle 322-528-1-97 MÄNTYKALLIO. Tavoitteena on mahdollistaa rakennuspaikalle kahden vapaa-ajan asuinrakennuksen sekä kahden saunarakennuksen rakentaminen. Tavoitteellinen kokonaisrakennusoikeus on 280 k-m².

Toteutuessaan ranta-asemakaavalla ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä vaikutuksia.

2.3 Utredningar som ska sammanställas / Laadittavat selvitykset

Över planeringsområdet kommer följande utredningar att sammanställas:

- Nuläget
- Utredning om naturtyper och vegetation (2022)

Suunnittelualueelle laaditaan seuraavat selvitykset:

- Nykytilanne
- Luontotyyppi- ja kasvillisuusselvitys (2022)

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, naapurikiinteistöjen 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

<u>Berednings- dvs. utkastskedet</u>

Augusti 2021: 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 in-

tressenterna yttra åsikter om planutkastet. Åsikterna tas i beaktande i den mån det är möjligt. Kommunen begär vid behov myndigheternas utlåtanden om planutkastet.

Förslagsskedet

Maj 2023: *Planförslaget läggs fram offentligt.* Kommunen lägger fram planförslaget offentligt i 30 dagar. Kommunen informerar intressenterna om framläggandet och publicerar en kungörelse i kommunens officiella annonsorgan, varvid intressenterna kan göra anmärkningar om planförslaget. Kommunen begär vid behov myndigheternas utlåtanden om planförslaget.

Godkännande

September 2023: Kommunen fattar *beslut om godkännande. Besvär* över beslutet om godkännande kan anföras hos Åbo förvaltningsdomstol.

Valmistelu- eli luonnosvaihe

Elokuu 2021: Ranta-asemakaavan laadinnan vireille tulo sekä *osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineisto tiedoksi ja nähtäville* kunnanvirastossa sekä internet-sivuilla, ilmoitus kunnan virallisissa ilmoituslehdissä, tiedoksi kaavatyön 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

Toukokuu 2023: *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

Syyskuu 2023: 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:

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

Brahegatan 7, 20100 ÅBO

Kimitoöns kommun:

planläggningsarkitekt Heli Vauhkonen
Tfn 040 484 6826, heli.vauhkonen@kimitoon.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:

kaavoitusarkkitehti Heli Vauhkonen
puh. 040 484 6826, heli.vauhkonen@kimitoon.fi

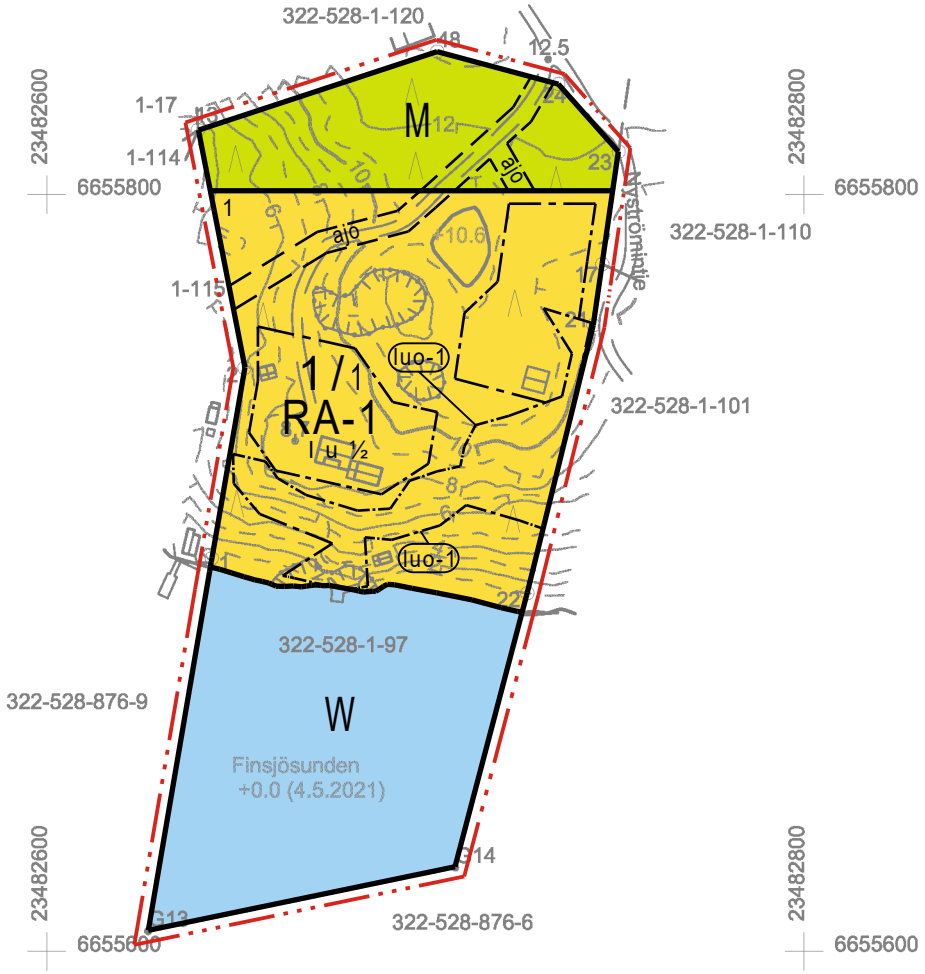
Vretantie 19, 25700 KEMIÖ

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



Trollholmen

0 10 20 30 40 50 100

Kaavoituksen pohjakartta Mittausluokka: 3	Mk: 1:2000	Kartan laatija:	Maanmittauspalvelu Puttonen Oy
Kunta: Kemiönsaari Alue: Västanfjärd		Kartan laatimistapa: Ilmakuvadigitointi, MML laserkeilausaineisto, MML maastotietokanta ja Maastomittaukset	
Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK23 Korkeusjärjestelmä: N2000		Kartta hyväksytty:	

KIMITOÖNS KOMMUN
KEMIÖNSAAREN KUNTA

STRANDDETALJPLAN FÖR MÄNTYKALLIO
MÄNTYKALLION RANTA-ASEMAKAAVA

FÖRSLAG / EHDOTUS 10.5.2023 1:2000

Stranddetaljplanen gäller:
Fastigheten 322-528-1-97 MÄNTYKALLIO

Ranta-asemakaava koskee:
Kiinteistöä 322-528-1-97 MÄNTYKALLIO.

Genom stranddetaljplanen bildas:
Kvarter 1, jord- och skogsbruksområde samt vattenområde.

Ranta-asemakaavalla muodostuu:
Kortteli 1, maa- ja metsätalousaluetta sekä vesialuetta.

BETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER I STRANDDETALJPLANEN
RANTA-ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

RA-1

Kvartersområde för fritidsbostäder.
På byggplatsen får uppföras två fritidshus, två bastubyggnader samt ekonomibyggnader som tjänar användningsändamålet. Byggnadernas sammanlagda våningsyta får vara högst 280 m². Våningsytan på ett fritidshus får vara högst 100 m² och på en bastu högst 25 m².

Loma-asuntojen korttelialue.
Alueen rakennuspaikalle saa rakentaa kaksi vapaa-ajan asuinrakennusta, kaksi saunarakennusta sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikalla saa olla enintään 280 m². Vapaa-ajan asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 100 m² ja saunarakennuksen enintään 25 m².

M

Jord- och skogsbruksområde.
Maa- ja metsätalousalue.

W

Vattenområde.
Vesialue.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Gräns för delområde.
Osa-alueen raja.

Riktgivande gräns för delområde.
Ohjeellinen osa-alueen raja.

1 / 1

Kvarterets nummer / tal som anger det högsta antalet byggplatser i kvarteret.
Korttelin numero / rakennuspaikkojen enimmäislukumäärää korttelissa osoittava luku.

1

Byggplatsens nummer.
Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

I

Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

I u ½ 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.

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

Byggnadsyta.
Rakennusala.

ajo
Riktgivande körförbindelse.
Ohjeellinen ajoyhteys.

luo-1
Område som är särskilt viktig med tanke på naturens mångfald. Det finns ett kalkberg i området. Området får inte förändras så att bevarandet av naturtypens särdrag äventyras.

Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alueella sijaitsee kalkkikallio. Aluetta ei saa muuttaa niin, että luontotyypin ominaispiirteiden säilyminen alueella vaarantuu.

Allmänna bestämmelser som gäller stranddetaljplaneområdet:

Tomtindelningen i planområdet är riktgivande.

Bastubyggnadens och ekonomibyggnadernas avstånd från strandlinjen vid medelvattenstånd ska vara minst 15 meter. Bastubyggnaden och de högst 15 vy-m² stora ekonomibyggnaderna får placeras mellan byggnadsytan och stranden, dock inte inom det område som avgränsats med beteckningen luo-1.

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 åtgärdstillstånd och inte för åtgärder med ringa verkningar.

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

Ranta-asemakaava-aluetta koskevat yleiset määräykset:

Kaava-alueella on ohjeellinen tonttijako.

Saunarakennuksen ja talousrakennusten etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 15 metriä. Saunarakennus ja enintään 15 k-m² suuruiset talousrakennukset saavat sijaita rakennusalan ja rannan välissä, mutta kuitenkin siten, että ne eivät sijaitse luo-1-merkinnällä rajatulla alueella.

Rakennusten on sopeuduttava perinteiseen saaristomaisemaan väritykseltään, 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 ympäristönsuojeluviranomaisten hyväksymällä tavalla. Kompostikelpoinen materiaali voidaan kompostoida kiinteistöllä, liete ja jätteet on kuljetettava osoitettuun keräykseen.

Baskartan för stranddetaljplanen har godkänts 15.7.2021
Sami Kääriäinen
Chef för geografisk information, S:t Karins stad

Ranta-asemakaavan pohjakartta on hyväksytty 15.7.2021
Sami Kääriäinen
Kaarinan kaupunki, paikkatietopäällikkö

KIMITOÖNS KOMMUN STRANDDETALJPLAN FÖR MÄNTYKALLIO KEMIÖNSAAREN KUNTA MÄNTYKALLION RANTA-ASEMAKAAVA	Framlagd: __.__.2023 - __.__.2023 Godkänd: __.__.2023 § __ I kraft: __.__.2023 Nähtävillä: __.__.2023 - __.__.2023 Hyväksytty: __.__.2023 § __ Tullut voimaan: __.__.2023
NOSTO Consulting Nosto Consulting Oy Brahegatan 7, 20100 Åbo Brahenkatu 7, 20100 Turku www.nostoconsulting.fi Tfn. / puh. 0400 858 101	Arbetsnummer, version Työnumero, versio 1:2000 YSK 500-RAK2106 Tiedosto: Kemiönsaari_Mantykallion_RAK_02_ehdotus_10.5.2023.dwg
Datum / Päiväys: Åbo / Turussa 10.5.2023	Pasi Lappalainen, dipl.ing. / dipl.ins.

MÄNTYKALLION RANTA-ASEMAKAAVA-ALUEEN LUONTOTYYPIT JA KASVILLISUUS

FM (biologi) Turkka Korvenpää

Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy

27.9.2022

Sisällys:

1. JOHDANTO 3
2. MENETELMÄT 4
3. KALKKIKALLIOKASVILLISUUS 5
4. LUONTOTYYPPIKUVIOT 9
5. KIRJALLISUUS 12

Kannen kuva: Rapautunutta kalkkikalliota merenrannalla Mäntykallion ranta-asemakaava-alueella.

Pohjakartta ja ilmakuva: © Maanmittauslaitos 09/2022

Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy
Hanhenkaari 10 as 16
21420 Lieto
Puh. 045-6793602
www.envibio.net

1. JOHDANTO

Nosto Consulting Oy laatii Mäntykallion ranta-asemakaavaa Kemiönsaaren Västanfjärdissä (kartta 1). Suunnittelualueella sijaitsee rantayleiskaavassa suojeltavaksi alueen osaksi osoitettu kalkkikallio.

Varsinais-Suomen ELY-keskus teki alueelle maastokäynnin 4.12.2021, jolloin kalkkikalliokasvillisuutta todettiin esiintyvän yleiskaavaan merkittyä rajausta huomattavasti laajemmalla alueella. Kaavaluonnoksesta 10.12.2021 antamassaan lausunnossa Varsinais-Suomen ELY-keskus toteaa, että alueella on syytä selvittää tarkemmin, millä kohdin kalkkikalliokasvillisuus on säilynyt ja mihin sitä voitaisiin mahdollisesti palauttaa.

Kartta 1. Mäntykallion ranta-asemakaavan sijainti.

Nosto Consulting Oy tilasi Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy:ltä Mäntykallion ranta-asemakaava-alueen luontotyyppi- ja kasvillisuusinventoinnin, jossa keskityttiin erityisesti kalkkikalliokasvillisuuden esiintymisalueen rajaamiseen ja kalkkikalliokasvillisuuden inventointiin. Samalla pohdittiin mahdollisuuksia kalkkikalliokasvillisuuden palauttamiseen

alueille, joilta se on hävinnyt. Maastotyöt suoritti ja tämän raportin kirjoitti FM (biologi, kasvitieteilijä) Turkka Korvenpää Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy:stä.

2. MENETELMÄT

Ranta-asemakaava-alueelle tehtiin maastokäynti 11.8.2022. Alueen kartoitukseen käytettiin paikan päällä noin kolme tuntia, josta valtaosa keskittyen kalkkikalliokasvillisuuden inventointiin ja rajaamiseen. Kalkkikalliokasvillisuus oli keskikesästä huolimatta hyväkuntoista, eikä kärsinyt kuivuudesta.

Työ aloitettiin kiertämällä alue ensin nopeasti läpi, jolloin saatiin kokonaiskuva alueesta. Tämän jälkeen rajattiin kalkkikalliokasvillisuuden esiintymisalue. Rajaamisessa käytettiin Garmin GPSMap 64 s -laitetta, jolla päästiin laitteen ilmoituksen mukaan noin 3-5 metrin sijaintitarkkuuteen. Kalkkikalliokasvillisuuden esiintymisen kulmapisteistä mitattiin GPS-koordinaatit siten, että peräkkäisten pisteiden välistä vedetty suora linja noudatti kalkkikalliokasvillisuuden rajaa. Kaikkiaan näitä GPS-pisteitä mitattiin 31 kappaletta. Pisteet siirrettiin QGIS-paikkatieto-ohjelmistoon ja kalkkikalliokasvillisuusalue rajattiin kartalle pisteiden avulla. Rajauksen jälkeen inventoitiin kalkkikallioalueen putkilokasvillisuus siten, että merkittiin muistiin kaikki kalkinsuosijalajit sekä karkea arvio niiden runsaudesta. Samalla tehtiin huomiota sammallajiston kalkinvaatijoista ja -suosijoista. Täydellisiä lajiluetteloita ei laadittu, sillä tarkoituksena oli saada kasvillisuudesta riittävän tarkka kuva kalkkikalliokasvillisuuden edustavuuden luotettavaksi arvioimiseksi. Lisäksi kiinnitettiin huomiota maanpintaan näkyviin kalkkikalliopaljastumiin sekä arvioitiin mahdollisuuksia kalkkikalliokasvillisuuden palauttamiseen alueille, joilta se on kiinteistöllä sijaitsevien rakennusten rakennus- ja pihatöiden yhteydessä hävinnyt.

Kalkkikalliokasvillisuuden kartoituksen jälkeen kartoitettiin myös kiinteistön muiden osien luontotyypit ja kasvillisuus jakaen kiinteistö luontotyyppikuvioihin. Kukin kuvio rajattiin GPS-laitteen avulla ja laadittiin lyhyt kuviokuvaus, joka sisältää tietoa mm. kuolleesta ja elävästä puustosta, vesitaloudesta sekä pensas- ja kenttäkerroksen kasvillisuudesta.

3. KALKKIKALLIOKASVILLISUUS

Kiinteistön kalkkikalliokasvillisuus on rajattu karttoihin 2-3. Kalkkikalliokasvillisuutta esiintyy kiinteistöllä sijaitsevan vapaa-ajanasunnon etelä- ja itäpuolella jatkuen idässä myös hieman naapurikiinteistön puolelle. Kalkkikalliokasvillisuus ulottuu aivan rantaviivaan asti rannassa olevan saunan länsipuolella. Maanpuolella se rajautuu pääosin nurmikkoon (kuva 1). Osa alkuperäisestä kalkkikalliokasvillisuudesta on mitä ilmeisimmin jäänyt paikalle nurmikon perustamista varten tuodun maakerroksen alle sekä mahdollisesti myös kiinteistön nykyisten rakennusten alle. Maakerros on sen verran paksu, ettei nurmikolla kasva kalkinsuosijalajeja eikä alkuperäisen kalkkikalliokasvillisuuden rajoja ole siten mahdollista määrittää. Teoriassa se olisi mahdollista tehdä kuorimalla kallion päällä oleva nurmikko pois kalliopintaan asti ja määrittämällä kivilaji.

Kuvio 1. Kalkkikalliokasvillisuus rajautuu nurmikkoon vapaa-ajanasunnon lounaispuolella.

Kiinteistöllä säilynyt kalkkikalliokasvillisuus on edelleen edustavaa. Kalkkikallioiden tyypillistä lajeista tavataan runsaana kasvavaa ketokäenminttua (*Acinos arvensis*), melko runsasta verikurjenpolvea (*Geranium sanguineum*, kuva 2), litteänurmikkaa (*Poa compressa*), liuskaraunioista (*Asplenium septentrionale*, kuva 3) ja silmälläpidettävää kalkkitummaraunioista (*A. trichomanes ssp. quadrivalens*, kuva 4). Verikurjenpolvea käytetään monesti myös koristekasvina, mutta Kemiönsaaren kalkkikallioilla se on eräs peruslajeista, minkä vuoksi ei ole syytä olettaa, etteikö laji olisi täälläkin alkuperäinen. Kalkkikallioille ominaista on myös haisukurjenpolven (*Geranium robertianum*, kalliokielon (*Polygonatum odoratum*) ja ahomansikan (*Fragaria vesca*) runsaus, vaikka nämä lajit eivät

sinällään olekaan erikoistuneet kalkkialustalle (kuva 5). Muita, myös kalliokedoille tyypillisiä lajeja, ovat esim. mäkilitukka (*Cardamine hirsuta*), pölkkyruoho (*Turritis glabra*), huopavoikeltano (*Pilosella officinarum*), rohtotädyke (*Veronica officinalis*), haurasloikko (*Cystopteris fragilis*), mäkitervakko (*Viscaria vulgaris*), keltamaksaruoho (*Sedum acre*) ja hentolituruoho (*Arabidopsis thaliana*). Myös monet lehtokasvit kuten sinivuokko (*Hepatica nobilis*), sormisara (*Carex digitata*), lehtonurmikka (*Poa nemoralis*) ja nuokkuhelmikkä (*Melica nutans*) kuuluvat lajistoon. Pensaista tavataan runsaasti taikinamarjaa (*Ribes alpinum*) ja heleäorjanruusua (*Rosa vosagiaca*). Vapaa-ajanasunnolta rantaan johtavien portaiden viereen on istutettu kaukasianmaksaruohoa (*Phedimus spurius*), mutta se ei ole vienyt kovin paljon tilaa alkuperäiseltä kasvillisuudelta (kuva 6). Tyypillistä kalkkikallioiden sammalta, kalkkikiertosammalta (*Tortella tortuosa*) kasvaa monin paikoin kohdissa, jossa kalkkikallio ulottuu maanpintaan. Ketopartasammalta (*Syntrichia ruralis*) tavataan niin ikään. Tämä laji kasvaa muuallakin kuin kalkkikallioilla, mutta kuuluu monesti myös kalkkikallioiden sammalistoon. Tarkemmin määrittämättä jääneitä paasisammalia (*Schistidium sp.*) esiintyy varsinkin rannan uurteisiksi rapautuneilla kalkkikalliopinnoilla.

Kuva 2. Verikurjenpolven lehtiä.

Nurmikon alle jääneen kalkkikallion rajoja ei pysty määrittämään ilman maakerrosten kuorimista. Siten on mahdotonta sanoa, kuinka paljon alkuperäistä kalkkikalliota on jäänyt nurmikon alle. Välttämättä kyse ei ole kovin suurista pinta-aloista, sillä esimerkiksi nykyisen vapaa-ajanasunnon länsipuolella on matala, pienialainen, laakea kalliopaljastuma, joka on silikaattista karua kivilajia. Säilynyttä kalkkikalliota on tästä vain muutaman metrin päässä.

Kuva 3. Liuskaraunioinen. Kuvan vasemmassa alareunassa kaukasianmaksaruohoa.

Kuva 4. Kalkkitummaraunioinen.

Kuva 5. Kalkkikalliota puolivarjoisassa paikassa.

Kuva 6. Rantaan johtavien portaiden viereen on kalkkikalliolle istutettu kaukasianmaksaruohoa.

4. LUONTOTYYPPIKUVIOT

Kuvio 1 - Kalkkikallio

Katso kappale 3.

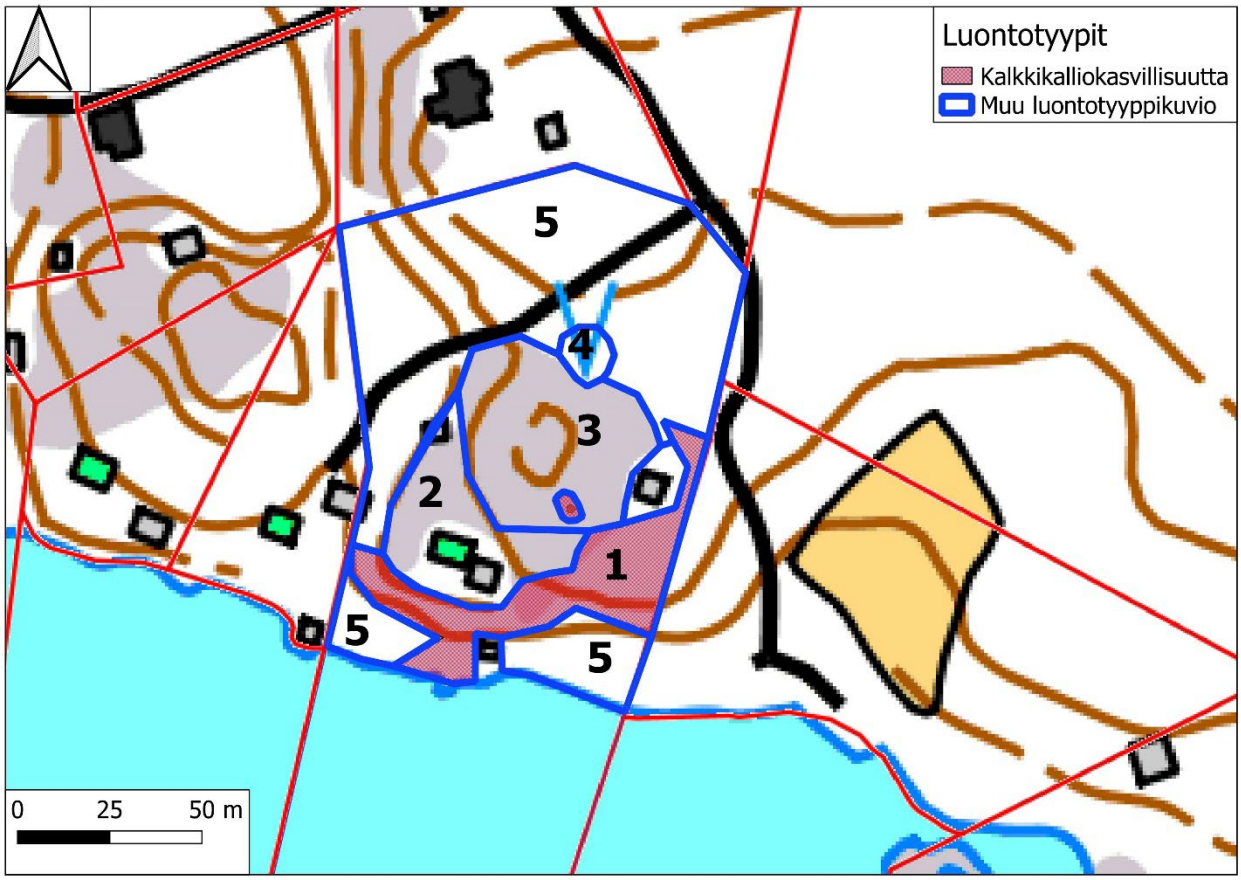
Kuvio 2 – Nurmikko

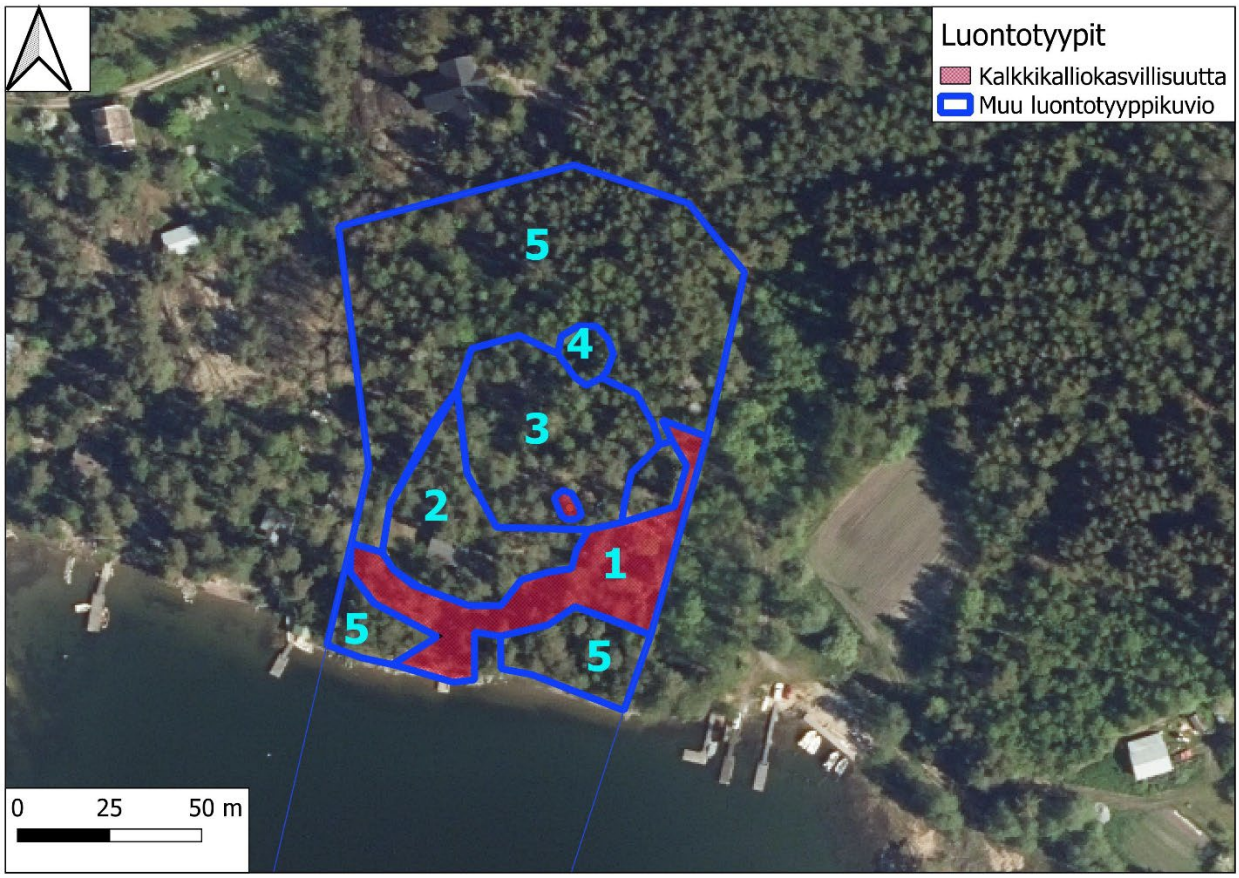
Vapaa-ajanasunnon pihapiirin nurmialue, jolla kasvaa mm. mäntyjä.

Kuvio 3 – Karu kallio

Laakea, karu kallioalue, jossa kalliopinta on pääosin ohuen maakerroksen peittämä. Kalliolla kasvaa melko runsaasti nuorehkoa puustoa (kuva 7). Kasvistoon kuuluvat mm. metsälauha (*Avenella flexuosa*), ahosuolaheinä (*Rumex acetosella*), isomaksaruoho (*Hylotelephium telephium*) ja kalliokielo (*Polygonatum odoratum*). Kuviolla ei ole havaittavissa kalkkivaikutusta.

Kuva 7. Luontotyyppikuvio 3.





Kartat 2-3. Luontotyyppikuviot maastokartalla ja ilmakuvalla.

Kuvio 4 – Lampi

Kaivetulta vaikuttava matala lampi, jonka vesi on seisovaa (kuva 8). Kasvistoon kuuluvat mm. raate (*Menyanthes trifoliata*), kurjenjalka (*Comarum palustre*), suohorsma (*Epilobium palustre*) ja niukka leveäosmankäämi (*Typha latifolia*). Paikalla on todennäköisesti aiemmin ollut pieni soistuma tai muu kostea painanne, jota on kaivamalla syvennetty.

Kuva 8. Kaivetulta vaikuttava lampi (luontotyyppikuvio 4).

Kuvio 5 – Sekametsä ja keskiravinteinen kallio

Kuvio muodostuu tiheästä nuorehkosta sekametsästä, jonka metsätyyppi vaihtelee tuoreesta kankaasta (kuva 9) merenrannan läheiseen tuoreeseen lehtoon. Puustossa on lähinnä kuusta, mäntyä ja koivua. Lahopuuta ei juuri ole. Metsäkasvistoon kuuluvat mm. mustikka (*Vaccinium myrtillus*), sananjalka (*Pteridium pinetorum*) ja metsälauha. Kiinteistön pohjoisosassa sijaitsee laakea keskiravinteinen lehtokallio, jolla tavataan mm. keto-orvokkia (*Viola tricolor*), kivikkoalvejuurta (*Dryopteris filix-mas*), ahomansikkaa ja isomaksaruohoa. Kalliolla ei ole havaittavissa ainakaan merkittävää kalkkivaikutusta.

Kuva 9. Luontotyyppikuvion 5 metsää kiinteistön koillisosassa.

5. KIRJALLISUUS

Hyvärinen, E., Juslén, A., Kemppainen, E., Uddström, A. & Liukko, U.-M. (toim.) 2019. Suomen lajien uhanalaisuus – Punainen kirja 2019. Ympäristöministeriö & Suomen ympäristökeskus. Helsinki. 704 s.

Kontula, T. & Raunio. A. (toim.). Suomen luontotyyppien uhanalaisuus 2018. Luontotyyppien punainen kirja – Osa 1: tulokset ja arvioinnin perusteet. Suomen ympäristökeskus ja ympäristöministeriö, Helsinki. Suomen ympäristö 5/2018.

Kontula, T. & Raunio. A. (toim.). Suomen luontotyyppien uhanalaisuus 2018. Luontotyyppien punainen kirja – Osa 2: luontotyyppien kuvaukset. Suomen ympäristökeskus ja ympäristöministeriö, Helsinki. Suomen ympäristö 5/2018. 925 s.

Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto Mäntykallion ranta-asemakaavasta 10.12.2021. Diaarinumero VARELY/6478/2021.

Ympäristöministeriö & Suomen ympäristökeskus (2021). Suomen lajien alueellinen uhanalaisuusarviointi 2020. https://www.ymparisto.fi/punainenlista

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Lausunto VARELY/6478/2021

10.12.2021 Julkinen

Kemiönsaaren kunta
plan@kimitoon.fi

Viite: Lausuntopyyntö 28.10.2021

Mäntykallion ranta-asemakaava, Kemiönsaari

Lausunto koskee 24.6.2021 päivättyä kaavaluonnosta kiinteistöllä 322-528-1-97. Suunnittelualue sijaitsee mantereella Västanfjärdissä noin 23 kilometriä Kemiön keskustasta etelään. Suunnittelualueen pinta-ala on 1,9 ha ja rantaviivaa on noin 90 metriä. Alueella on loma-asuinrakennus, sauna ja talousrakennuksia.

Kaavan tavoitteena on sijoittaa rakennuspaikalle kaksi vapaa-ajan asuinrakennusta saunarakennuksineen.

Suunnittelualueella on voimassa Västanfjärdin rantayleiskaavan muutos vuodelta 2006, jossa suunnittelualue on osoitettu loma-asuntoalueeksi (RA), omakotitalojen alueeksi (AO), maa- ja metsätalousalueeksi (MT) sekä luonnonsuojelualue (s-17). Suojelualue on kalkkikallio, joka on suureksi osaksi muutettu nurmikoksi. Yleiskaavamääräyksen mukaan: Merkintä ilmaisee alueen sen osan, jolla sijaitsee alueellisesti tai paikallisesti merkittävä luonnonsuojelukohde. Merkinnän numero viittaa erilliseen luontoinventointiin, joka on kaavaselostuksen liitteenä. Luontoinventoinnissa mainittuja suojeluarvoja ei saa turmella tai vaarantaa alueella rakentamisen tai muun maankäytön yhteydessä. Alueella ei saa suorittaa maisemaa muuttavaa toimenpidettä ilman lupaa.

ELY-keskuksen kannanotot

Suunnittelualue on osa yleiskaavan RA-aluetta, jossa rakennuspaikkojen enimmäismäärä on kolme. Kaavaselostuksen ote yleiskaavasta on syytä korjata siten, että rakennuspaikkojen enimmäismäärä on otteesta luettavissa. Yleiskaavassa suunnittelualueelle on merkitty yksi loma-asunnon rakennuspaikka.

Yleiskaavamääräyksen mukaan rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asuinrakennuksen. Kaavaluonnoksessa rakennuspaikalle on osoitettu kaksi lomarakennusta. Kun huomioidaan muut luonnoksessa sallitut rakennukset, mahdollistaisi ranta-asemakaava käytännössä toisen omarantaisen lomarakennuspaikan muodostamisen, jolloin

rakennuspaikkoja on kaksi, eikä suunnittelualueelle jää lainkaan rakentamisesta vapaata rantaa.

Suunnittelualueella sijaitsee rantayleiskaavassa suojeltavaksi alueen osaksi osoitettu kalkkikallio. Ranta-asemakaavaluonnoksen kaavaselostuksessa todetaan kalkkikallioalueeseen liittyen: ”Alue on pyritty jättämään ranta-asemakaavassa rakentamisesta vapaaksi alueeksi, ja rakennuspaikan rakennusala on sijoitettu niin, että rakentamisesta olisi mahdollisimman vähän haittaa kohteelle.” Kaavaluonnoksen rakennusala on kuitenkin piirretty hyvin laajaksi ja kaavaluonnoksessa rakentamisen neliömäärä on suuri, mikä ei tue alueen säilymistä luonnonmukaisena.

Suunnittelualueella on 4.12.2021 tehdyn maastokäynnin perusteella kalkkikalliokasvillisuutta yleiskaavaan merkittyä rajausta huomattavasti laajemmalla alalla. Alueella on syytä selvittää tarkemmin, millä kohdin kasvillisuus on säilynyt ja mihin sitä voitaisiin mahdollisesti palauttaa. Siltä pohjalta voidaan suunnitella rakentaminen niin, että arvokas kasvillisuus mahdollisimman hyvin säilyy.

Alueella on myös lampi, jonka säilyminen tulee alueella varmistaa.

ELY-keskus katsoo, että kaavalla on merkitystä luonnonarvojen turvaamisen lisäksi yleisen rantojen suunnittelun periaatteiden noudattamisen kannalta

Kun otetaan huomioon alueen erityiset luonnonolot ja yleiskaavan määräykset rakennuspaikkojen lukumäärästä sekä rakennusten enimmäismäärästä, ei luonnoksen mukainen rakentamisen lisääminen ole mahdollista.

Luonnoksessa ei ole perusteltu yleiskaavasta ja sen keskeisistä periaatteista poikkeamista. Yleiskaavan AO-varauksen kuulumisella osittaan suunnittelualueeseen ei ole perusteluna merkitystä, koska yleiskaavan AO-alueen rakennuspaikkojen enimmäismäärä on jo toteutunut.

Lausunto on laadittu yhteistyössä luonnonsuojeluyksikön kanssa.

yksikönpäällikkö Risto Rauhala

ylitarkastaja Emilia Horttanainen

Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

TIEDOKSI Varsinais-Suomen liitto

Tämä asiakirja VARELY/6478/2021 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument VARELY/6478/2021 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Horttanainen Emilia 10.12.2021 17:10

Ratkaisija Rauhala Risto 10.12.2021 17:11

KK/154/2021

STRANDDETALJPLAN FÖR MÄNTYKALLIO, ANHÄNGIGGÖRANDE OCH BEREDNINGSMATERIALET TILL PÅSEENDE

Tn 19.10.2021 § 116

BEREDNING (planläggningsingenjör Maria Taipale)

Markägaren begär att Kimitoöns kommun ska enligt bifogade handlingar inleda planläggning för fastigheten 322-528-1-97 som ligger i området av ändringen av strandgeneralplanen för Västanfjärd.

Kimitoöns kommun beslutar om planändringen. Planområdet är beläget i Västanfjärd på Kimitoön cirka 23 kilometer söderut från Kimitoöns centrum. Det finns fast vägförbindelse till området.

Planeringsområdet bildas av fastigheten 322-528-1-97 Mäntykallio. Den verkliga strandlinjen är sammanlagt ca 90 meter verklig strandlinje och den omräknade strandlinjen är ca 80 meter. Planområdets areal är sammanlagt ca 1,9 hektar.

I området gäller den 13.3.2006 godkända ändringen av strandgeneralplanen för Västanfjärd, där planeringsområdet har anvisats som ett område för fritidsbostäder (RA), ett område för egnahemshus (AO), ett jord- och skogsbruksområde (MT) och ett vattenområde (W). Ett naturskyddsområde har anvisats inom planeringsområdet, ett s.k. kalkberg (Ett kalkberg, av vilken en stor del har förvandlats till gräsmatta).

I planeringsområdet finns ingen gällande stranddetaljplan.

För planändringen har utarbetats ett program för deltagande och bedömning enligt markanvändnings- och bygglagen 63 §. Programmet är daterat 21.06.2021 och det beskriver målen med stranddetaljplanen samt hur förfarandet för utarbetandet och planeringen framskrider. Programmet för deltagande och bedömning innehåller också basinformation om planområdet.

Syftet med stranddetaljplanen som ska utarbetas är att i enlighet med gällande generalplan anvisa en byggplats för fritidsbostäder (RA) på fastigheten 322-528-1-97 Mäntykallio. Det ska bli möjligt att uppföra två fritidsbostäder och två bastur på byggplatsen. En total byggrätt på 280 m^2-vy eftersträvas. Genomförandet av stranddetaljplanen har inga betydande konsekvenser på riks- eller landskapsnivå.

Det finns inte behov av att göra en stamfastighetsutredning i planeringsområdet. I planeringsområdet gäller ändringen av Västanfjärd strandgeneralplan med rättsverkningar och på basis av den kan man bevilja bygglov för byggande av fritidsbostad utifrån MBL 72 § 1 mom. I den gällande generalplanen har planområdet anvisats med byggrätt för fritidsbostad (RA) och planområdet ligger delvis också på område för egnahemshus (AO).

I stranddetaljplanen har det anvisats en byggplats för fritidsbostad med egen strand (RA-1), där man får uppföra två fritidsbostäder, två bastubyggnader samt ekonomibyggnader som tjänar användningsändamålet. Med stranddetaljplanen bildas kvartersområde för fritidsbostäder 1, jord- och skogsbruksområde (M) samt vattenområde (W). Byggplatsen för fritidsbostad har anvisats med byggrätten 280 m^2-vy. Det nästan två hektar stora planområdet inklusive vattenområdet

har i gällande strandgeneralplanen anvisats som område för fritidsbostäder samt område för egnahemshus. I den aktuella stranddetaljplanen anvisas på planområdets fastighet 322-528-197 Mäntykallio en byggplats för fritidsbostäder (RA) i enlighet med den gällande generalplanen. Till den redan bebyggda byggplatsen flyttas tilläggsbyggrätt från fastighetens norra del som i generalplanen anvisats som område för egnahemshus. I generalplanen har området för egnahemshus anvisats med sammanlagt två byggplatser och byggrätten per byggplats är 380 m^2-vy. Arealen och längden på strandlinjen på RA-1-byggplatsen som bildas i stranddetaljplanen är klart större än genomsnittet, när den jämförs med andra RA-byggplatser på generalplanens område.

Planområdets areal är ca 1,9 hektar. Kvartersområdet för fritidsbostäder är ca 1,0 hektar, jord- och skogsbruksområdet är ca 0,3 hektar och vattenområdet är ca 0,6 hektar. Planområdets detaljerade dimensionering har presenterats på uppföljningsblanketten för detaljplaner (bilaga 1). Kvartersområdet för fritidsbostäder har anvisats byggrätten 280 m^2-vy. Jord- och skogsbruksområdet har ingen byggrätt. Därmed har hela planområdet anvisats våningsytan 280 m^2-vy.

I planen anvisas en byggplats för fritidsbostäder. Byggplatsen är redan bebyggd. Planen bedöms inte ha betydande konsekvenser för områdets befolkningsstruktur.

Man har inte kännedom om att det i området skulle finnas gammalt byggnadsbestånd som särskilt borde beaktas i planläggningen.

Markägaren har valt Nosto Consulting Oy att utarbeta planändringen.

Kimitoöns kommun kan framlägga anmärkningar och förslag åt markägaren om programmet för deltagande och bedömning för att komplettera det.

Enligt programmet för deltagande och bedömning informerar kommunen om att planens beredningsmaterial finns framlagt på kommunkansliet, kommunens webbplats och i en annons i tidningen.

Innehållet i stranddetaljplanen kan specificeras i samband med behandlingen av planen. Planändringen godkänns av Kimitoöns fullmäktige.

FÖRSLAG (tekniska chefen Ralf Nyholm)

Tekniska nämnden:

1. Konstaterar att utarbetandet av Mäntykallio stranddetaljplan på fastigheten 322-528-1-97 har inletts på området som anges i bilagan.

2. Konstaterar som sitt utlåtande att det är möjligt att anvisa en byggplats för fritidsbostäder (RA) på fastigheten 322-528-1-97 Mäntykallio. Målet är att möjliggöra byggande av två fritidsbostäder samt två bastubyggnader på byggplatsen. En total byggrätt på 280 m^2-vy eftersträvas.

3. Beslutar lägga fram beredningsmaterialet för Mäntykallio stranddetaljplan till påseende (MBF 62 §, MBF 30 §) i 30 dygn och kungör anhängiggörandet.

4. Beslutar att kommunen för handläggningen av en stranddetaljplan som markägaren låter utarbeta tar ut en handläggningsavgift på 1200 euro. Dessutom tas ut en avgift på 175 euro/ny byggplats och 100 euro/flytt av RA-byggplats samt ändring av byggrätten. De verkliga kostnaderna som orsakas av kungörelse av planen uppbärs likaså av markägaren (MBL 59 §).

BESLUT

Godkändes.

Bakgrundsmaterial:
- Plankarta
- Planbeskrivning

Distribution:
- Kungörelse

KK/154/2021

MÄNTYKALLION RANTA-ASEMAKAAVA, VIREILLETULO JA VALMISTELUAINEISTO NÄHTÄVILLE

TI 19.10.2021 § 116

VALMISTELU (kaavoitusinsinööri Maria Taipale)

Maanomistaja pyytää Kemiönsaaren kuntaa käynnistämään kaavoituksen Västanfjärdin rantayleiskaavamuutoksen alueella omistamansa kiinteistön 322-528-1-97 osalta liitteenä olevien asiakirjojen mukaisena.

Kaavamuutoksesta päättää Kemiönsaaren kunta. Kaava-alue sijaitsee Kemiönsaaren Västanfjärdissa noin 23 kilometriä Kemiönsaaren keskustasta etelään. Alueelle on kiinteä tieyhteys.

Suunnittelualue muodostuu kiinteistöstä 322-528-1-97 MÄNTYKALLIO. Alueella on todellista rantaviivaa yhteensä noin 90 metriä ja muunnettua rantaviivaa noin 80 metriä. Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä noin 1,9 hehtaaria.

Suunnittelualueella on voimassa 13.3.2006 hyväksytty Västanfjärdin rantayleiskaavan muutos, jossa suunnittelualue on osoitettu loma-asuntoalueeksi (RA), omakotitalojen alueeksi (AO), maa- ja metsätalousalueeksi (MT) sekä vesialueeksi (W). Suunnittelualueelle on osoitettu luonnonsuojelualue alueen sisällä, ns. kalkkikallio (Ett kalkberg, av vilken en stor del har förvandlats till gräsmatta).

Suunnittelualueella ei ole voimassa ranta-asemakaavaa.

Kaavamuutoksesta on laadittu 21.06.2021 päivätty maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka kuvaa ranta-asemakaavan tavoitteet sekä sen, miten laatimis- ja suunnittelumenettely etenee. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sisältää myös perustiedot kaava-alueesta.

Laadittavan ranta-asemakaavan tavoitteena on osoittaa voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti loma-asuntojen rakennuspaikka (RA) kiinteistölle 322-528-1-97 MÄNTYKALLIO. Tavoitteena on mahdollistaa rakennuspaikalle kahden vapaa-ajan asuinrakennuksen sekä kahden saunarakennuksen rakentaminen. Tavoitteellinen kokonaisrakennusoikeus on 280 k-m². Toteutuessaan ranta-asemakaavalla ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä vaikutuksia.

Suunnittelualueelle ei ole tarpeen laatia emätilaselvitystä. Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Västanfjärdin rantayleiskaavan muutos, jonka avulla voidaan myöntää rakennuslupa loma-asunnon rakentamiseen MRL:n 72 §:n 1 momentin nojalla. Suunnittelualueelle on voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu loma-asunnon rakennusoikeus (RA) ja suunnittelualue sijaitsee osin myös omakotitalojen alueella (AO).

Ranta-asemakaavassa on osoitettu yksi omarantainen lomarakennuspaikka (RA-1), johon saa rakentaa kaksi vapaa-ajan asuinrakennusta, kaksi saunarakennusta sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Ranta-asemakaavalla muodostuu loma-asuntojen kortteli 1, maa- ja

metsätalousaluetta (M) sekä vesialuetta (W). Lomarakennuspaikalle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 280 k-m². Kaava-alue, vesialueineen pinta-alaltaan lähes 2 hehtaaria, on voimassa olevassa rantayleiskaavassa osoitettu loma-asuntoalueeksi sekä omakotitalojen alueeksi. Käsillä olevassa ranta-asemakaavassa osoitetaan kaava-alueen kiinteistölle 322-528-1-97 MÄNTYKALLIO voimassa olevan yleiskaavan mukainen lomarakennuspaikka (RA) sekä siirretään jo rakennetulle rakennuspaikalle lisärakennusoikeutta kiinteistön pohjoisosaan yleiskaavassa sijoittuvalta omakotitalojen alueelta. Yleiskaavassa omakotitalojen alueelle on osoitettu yhteensä 2 rakennuspaikkaa ja rakennuspaikkakohtaiseksi rakennusoikeudeksi 380 k-m². Ranta-asemakaavassa muodostuva RA-1 -rakennuspaikka on pinta-alaltaan ja rantaviivan pituudeltaan selkeästi keskimääräistä suurempi, kun sitä verrataan muihin yleiskaava-alueen alueen RA-rakennuspaikkoihin.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 1,9 hehtaaria. Loma-asuntojen korttelialuetta noin 1,0 hehtaaria, maa- ja metsätalousaluetta noin 0,3 hehtaaria ja vesialuetta noin 0,6 ha. Kaava-alueen yksityiskohtainen mitoitus on esitetty asemakaavan seurantalomakkeella (liite 1). Loma-asuntojen korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta 280 k-m². Maa- ja metsätalousalueella ei ole rakennusoikeutta. Kerrosalaa koko kaava-alueelle on osoitettu siten yhteensä 280 km².

Kaavassa osoitetaan yksi loma-asuntojen rakennuspaikka, joka on jo rakennettu. Kaavalla ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta alueen väestörakenteeseen.

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

Maanomistaja on valinnut kaavamuutoksen valmistelijaksi Nosto Consulting Oy:n.

Kemiönsaaren kunta voi esittää maanomistajalle osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevat huomautuksensa ja ehdotuksensa suunnitelman täydentämiseksi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan kunta tiedottaa kaavan valmisteluaineiston nähtävillä pidosta kunnan ilmoitustaululla ja nettisivuilla sekä ilmoituksella lehdessä.

Ranta-asemakaavan sisältö voi täsmentyä kaavan käsittelyn yhteydessä. Kaavamuutoksen hyväksyy Kemiönsaaren kunnanvaltuusto.

EHDOTUS (tekninen johtaja Ralf Nyholm)

Tekninen lautakunta:

1. toteaa Mäntykallion ranta-asemakaavan laadinnan käynnistyneeksi tilalla 322-528-1-97 liitteen mukaisella alueella.

2. toteaa lausuntonaan, että loma-asuntojen rakennuspaikan (RA) osoittaminen kiinteistölle 322-528-1-97 MÄNTYKALLIO, jossa tavoitteena on mahdollistaa rakennuspaikalle kahden vapaa-ajan asuinrakennuksen sekä kahden saunarakennuksen rakentaminen, on mahdollinen. Tavoitteellinen kokonaisrakennusoikeus on 280 k-m².

3. päättää asettaa Mäntykallion ranta-asemakaavan valmisteluaineiston nähtäville (MRA 62 §, MRA 30 §) 30 vrk ajaksi ja kuuluttaa vireilletulon.

4. päättää, että maanomistajan laadituttaman ranta-asemakaavan käsittelystä kunta perii maanomistajalta kunnanhallituksen päättämän käsittelymaksun 1200 euroa. Lisäksi peritään 175 euroa/uusi rakennuspaikka ja 100 euroa / RA-rakennuspaikan siirto sekä rakennusoikeuden muuttamisesta. Kunnalle kaavan kuuluttamisesta syntyvät todelliset kustannukset peritään samoin maanomistajalta (MRL 59 §).

PÄÄTÖS

Hyväksyttiin.

Taustamateriaali:
- Kaavaselostus
- Kaavakartta

Jakelu:
- Kuulutus

_____

Sammanträdestid	Måndag 29.11.2021 kl. 16.05-17.30		
Sammanträdesplats	Kolabacksvägen 4, Dalsbruk		
Beslutande	Patrik Sjöblom		ordförande
	Kim Viljanen		vice ordförande
	Roger Hakalax		ledamot
	Mikael Lindblom		”
	Milla Rasila		”
	Pilvi Rehn		”
Frånvarande	Ingrid Hagman		ledamot
	Jonna Moberg		”
	Niklas Salminen		”
Övriga närvarande	Kalevi Kallonen		kommunstyrelsens representant
	Dan Renfors	sekreterare	tillsynschef
	Camilla Puranen		miljöinspektör
	Samuel Engblom, kl. 16.26-17.30, § 81-90		ungdomsparlamentets representant
Ärenden	§ 77–90		
Underskrift	Ordförande		Sekreterare
	Patrik Sjöblom		Dan Renfors
Justering	Elektroniskt i Dalsbruk		
	Milla Rasila		Pilvi Rehn
Protokollet framlagt till påseende	7.12.2021 på webbsidan kimitoon.tweb.fi		Utdragets riktighet bestyrker
	Dan Renfors		

KK/154/2021

81 § UTLÅTANDE STRANDDETALJPLAN FÖR MÄNTYKALLIO, PLANUTKAST

Bmn 29.11.2021 § 81

BEREDNING (miljöinspektör Camilla Puranen och tillsynschef Dan Renfors)

Tekniska nämnden i Kimitoöns kommun begär bygg- och miljötillsynsnämndens utlåtande över planutkastet till Mäntykallio stranddetaljplan. Planeringsområdet bildas av fastigheten 322-528-1-97 Mäntykallio. Planområdets areal är sammanlagt ca 1,9 hektar och strandlinjen är ca 80 meter.

Arealen och längden på strandlinjen på (RA-1) byggplatsen som bildas i stranddetaljplanen är klart större än genomsnittet, när den jämförs med andra RA-byggplatser på strandgeneralplanområde. I stranddetaljplanen har anvisats en byggplats för fritidsbostad med egen strand, där man får uppföra två fritidsbostäder, två bastubyggnader samt ekonomibyggnader som tjänar användningsändamålet. Med stranddetaljplanen bildas kvartersområde för fritidsbostäder 1, jord- och skogsbruksområde (M) samt vattenområde (W). Byggplatsen för fritidsbostad har anvisats med byggrätt 280 m2-vy.

Planområdet har i gällande strandgeneralplanen anvisats som område för fritidsbostäder, byggrätt 200 m2-vy samt område för egnahemshus. I den aktuella stranddetaljplanen flyttas tilläggsbyggrätt från fastighetens norra del som i strandgeneralplanen anvisats som område för egnahemshus. I strandgeneralplanen har området för egnahemshus anvisats med sammanlagt två byggplatser och byggrätten per byggplats är 380 m2-vy.

Miljötillsynen

I strandgeneralplanen för Västanfjärd finns ett naturskyddsområde (s17) på planeringsområdet. Det är frågan om ett kalkberg. Tanken med den nya planen har varit, att man inte skulle bygga någonting på kalkberget eller alldeles intill kalkberget. Det bästa sättet att förverkliga detta är, att även i Mäntykallio stranddetaljplan skydda kalkbergsområdet. Detta skulle inte förhindra, att man kunde bygga de byggnader man tänkt och att de kan förverkligas genom en ny stranddetaljplan. Enligt miljötillsynen skall naturskyddsområdet, som finns i strandgeneralplanen för Västanfjärd, även finns med i den nya stranddetaljplanen för Mäntykallio.

I planbeteckningar och -bestämmelser står det: ”Avloppsvattnet från fastigheterna ska hanteras på ett av miljömyndigheterna godkänt sätt.” Denna mening skall ersättas med meningen ”Avloppsvattnet från fastigheterna ska hanteras på ett av miljöskyddsmyndigheterna godkänt sätt.”

Byggnadstillsynen

Enligt planutkastet berör stranddetaljplanen endast fastighet 322-528-1-97 Mäntykallio. Byggnadstillsynen anser att det inte finns byggrätt på fastighetens norra del, som i strandgeneralplanen anvisats som område för egnahemshus och därmed är det inte möjligt att flytta tilläggsbyggrätt från detta område. Till övriga delar finns det inget annat att anmärka över planutkastet ur byggnadstillsynens synpunkt.

FÖRSLAG (tillsynschef Dan Renfors)

Bygg- och miljötillsynsnämndens utlåtande;

I strandgeneralplanen för Västanfjärd finns ett naturskyddsområde (s17) på planeringsområdet. Det är frågan om ett kalkberg. Tanken med den nya planen har varit, att man inte skulle bygga någonting på kalkberget eller alldeles intill kalkberget. Det bästa sättet att förverkliga detta är, att även i Mäntykallio stranddetaljplan skydda kalkbergsområdet. Detta skulle inte förhindra, att man kunde bygga de byggnader man tänkt och att de kan förverkligas genom en ny stranddetaljplan. Enligt nämnden skall naturskyddsområdet, som finns i strandgeneralplanen för Västanfjärd, även finns med i den nya stranddetaljplanen för Mäntykallio.

I planbeteckningar och -bestämmelser står det: ”Avloppsvattnet från fastigheterna ska hanteras på ett av miljömyndigheterna godkänt sätt.” Denna mening skall ersättas med meningen ”Avloppsvattnet från fastigheterna ska hanteras på ett av miljöskyddsmyndigheterna godkänt sätt.”

Enligt planutkastet berör stranddetaljplanen endast fastighet 322-528-1-97 Mäntykallio. Nämnden anser att det inte finns byggrätt på fastighetens norra del, som i strandgeneralplanen anvisats som område för egnahemshus och därmed är det inte möjligt att flytta tilläggsbyggrätt från detta område.

BESLUT

Godkändes.

Bakgrundsmaterial:
- Planutkast

Distribution:
- Tekniska nämnden

ANVISNING FÖR BEGÄRAN OM OMPRÖVNING OCH BESVÄRSANVISNING

BESVÄRSFÖRBUD och vad förbudet grundar sig på
Eftersom nedan nämnda beslut endast gäller beredning eller verkställighet, kan enligt 136 § kommunallagen begäran om omprövning inte framställas eller kommunalbesvär anföras över beslutet. Paragrafer: **77-86**

Besvär kan inte anföras över nedan nämnda beslut, eftersom en skriftlig begäran om omprövning enligt 134 § kommunallagen kan framställas över beslutet. Paragrafer:

Enligt 5 § förvaltningsprocesslag / annan lagstiftning kan besvär inte anföras över nedan nämnda beslut.
Paragrafer och grunder för besvärsförbudet:

ANVISNING FÖR BEGÄRAN OM OMPRÖVNING
Den som är missnöjd med nedan nämnda beslut kan framställa en skriftlig begäran om omprövning hos:
Bygg- och miljötillsynsnämnden
Vretavägen 19, 25700 Kimito

Paragrafer:

Begäran om omprövning ska anföras inom 14 dagar från delfåendet av beslutet. En kommunmedlem anses ha fått del av ett beslut sju dagar efter det att protokollet fanns tillgängligt i det allmänna datanätet. En part anses, om inte något annat påvisas, ha fått del av beslutet sju dagar efter att ett brev därom blivit avsänt eller vid den tidpunkt som framgår av mottagningsbeviset eller som har antecknats i ett särskilt intyg om delfående av beslutet. En kommunmedlem och övriga anses ha fått del av ett beslut om godkännande av en plan eller av byggnadsordningen sju dagar efter det att protokollet fanns tillgängligt i det allmänna datanätet. Av begäran om omprövning ska framgå omprövningen och vad den grundar sig på. Omprövningen ska undertecknas av den som framställer den.

BESVÄR
I nedan nämnda beslut kan ändring sökas skriftligt genom besvär. Ändring i ett beslut med anledning av en begäran om omprövning kan sökas genom kommunalbesvär endast av den som framställt begäran om omprövningen. Om beslutet har ändrats med anledning av begäran om omprövningen, kan ändring i beslutet sökas genom kommunalbesvär också av den som är part eller av en kommunmedlem. Besvärstid 30 dagar.
Besvärsmyndighet, adress och postadress

	Åbo förvaltningsdomstol
Besöksadress	Lasarettsgatan 2–4, 20100 Åbo
Postadress	PB 32, 20101 Åbo

Besvär kan anföras även via förvaltnings- och specialdomstolarnas e-tjänst på adressen https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet#/sv

Kommunalbesvär, paragrafer:	Besvärstid 30 dagar
Förvaltningsbesvär, paragrafer: **87-90**	Besvärstid 30 dagar

Annan besvärsmyndighet, paragrafer: Vasa förvaltningsdomstol PB 204, 65101 Vasa	Besvärstid

Besvärstiden börjar från delfåendet av beslutet eller ifall beslutet getts efter anslag från den dag beslutet gavs. En kommunmedlem anses ha fått del av beslutet när protokollet har lagts fram offentligt. En part anses, om inte något annat påvisas, ha fått del av beslutet sju dagar efter att ett brev därom blivit avsänts eller vid den tidpunkt som framgår av mottagningsbeviset eller som har antecknats i ett särskilt intyg om delfående av beslutet.
Hos den som inleder ett ärende som gäller ändringssökande tas det ut en rättegångsavgift i enlighet med lagen om domstolsavgifter (1455/2015).

BESVÄRSSKRIFT
I besvärsskriften ska uppges
- ändringssökandens namn, yrke, boningsort och postadress
- vilket beslut som överklagas
- till vilka delar beslutet överklagas och vilka ändringar som yrkas i beslutet
- motiveringar till att beslutet bör ändras
- vad besvärsrätten grundar sig på om det överklagade beslutet inte avser ändringssökanden själv.

Till besvären ska fogas:
- det överklagade beslutet med besvärsanvisning,
- utredning om när ändringssökanden har fått del av beslutet
- de handlingar som ändringssökanden åberopar som stöd för sina yrkanden

Besvärsskriften ska undertecknas av ändringssökanden själv eller av den som författat skriften. Om endast den som författat besvärsskriften undertecknar den, ska också hans yrke, boningsort och postadress anges. Till besvärsskriften ska fogas det beslut som överklagas i original eller som officiellt bestyrkt kopia, och intyg om den dag från vilken besvärstiden ska räknas.

INLÄMNANDE AV BESVÄRSHANDLINGARNA TILL BESVÄRSMYNDIGHET
Besvärshandlingarna ska lämnas till besvärsmyndigheten före besvärstidens utgång. Besvärshandlingarna kan även sändas med post eller genom bud, men i så fall på avsändarens eget ansvar. Handlingarna ska lämnas till posten i så god tid att de kommer fram under besvärstidens sista dag innan ämbetsverket stängs.

Protokollet har lagts fram offentligt 7.12.2021.

Beslut § delgivits sakägaren med post den _____ / _____ 2021.
Lämnats till sakägaren den _____ / _____2021.
Beslut § givet _____ / _____2021. Fogas till protokollet/utdraget

Kokousaika	Maanantai 29.11.2021 klo16.05–17.30	
Kokouspaikka	Kolapakantie 4, Taalintehdas	

Päättäjät	Patrik Sjöblom		puheenjohtaja
	Kim Viljanen		varapuheenjohtaja
	Roger Hakalax		jäsen
	Mikael Lindblom		”
	Milla Rasila		”
	Pilvi Rehn		”
Poissa	Ingrid Hagman		jäsen
	Jonna Moberg		”
	Niklas Salminen		”
Muut	Kalevi Kallonen		kunnanhallituksen edustaja
	Dan Renfors	sihteeri	valvontapäällikkö
	Camilla Puranen		ympäristötarkastaja
	Samuel Engblom, klo 16.26-17.30, § 81-90		nuorisoparlamentin edustaja

Asiat	§ 77–90	
Allekirjoitus	Puheenjohtaja	Sihteeri
	Patrik Sjöblom	Dan Renfors
Tarkastus	Sähköisesti Taalintehtaalla	
	Milla Rasila	Pilvi Rehn
Pöytäkirja yleisesti nähtävänä	7.12.2021 alkaen osoitteessa kemionsaari.tweb.fi	Otteen oikeaksi todistaa
	Dan Renfors	

KK/154/2021

81 § LAUSUNTO MÄNTYKALLION RANTA-ASEMAKAAVA, KAAVALUONNOS

Ryl 29.11.2021 § 81

VALMISTELU (ympäristötarkastaja Camilla Puranen ja valvontapäällikkö Dan Renfors)

Kemiönsaaren kunnan tekninen lautakunta pyytää rakennus- ja ympäristövalvontalautakunnan lausuntoa Mäntykallion ranta-asemakaavan kaavaluonnoksesta. Suunnittelualue muodostuu kiinteistöstä 322-528-1-97 Mäntykallio. Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä noin 1,9 hehtaaria ja rantaviivaa noin 80 metriä.

Ranta-asemakaavassa muodostuva (RA-1) rakennuspaikka on pinta-alaltaan ja rantaviivan pituudeltaan selkeästi keskimääräistä suurempi, kun sitä verrataan muihin rantayleiskaava-alueen RA-rakennuspaikkoihin. Ranta-asemakaavassa on osoitettu yksi omarantainen lomarakennuspaikka, johon saa rakentaa kaksi vapaa-ajan asuinrakennusta, kaksi saunarakennusta sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Ranta-asemakaavalla muodostuu loma-asuntojen kortteli 1, maa- ja metsätalousaluetta (M) sekä vesialuetta (W). Lomarakennuspaikalle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 280 k-m².

Kaava-alue on voimassa olevassa rantayleiskaavassa osoitettu loma-asuntoalueeksi, rakennusoikeutta 200 k-m2 sekä omakotitalojen alueeksi. Käsillä olevassa ranta-asemakaavassa siirretään jo rakennetulle rakennuspaikalle lisärakennusoikeutta kiinteistön pohjoisosaan yleiskaavassa sijoittuvalta omakotitalojen alueelta. Rantayleiskaavassa omakotitalojen alueelle on osoitettu yhteensä kaksi rakennuspaikkaa ja rakennuspaikkakohtaiseksi rakennusoikeudeksi 380 k-m².

Ympäristövalvonta

Västanfjärdin rantayleiskaavassa on luonnonsuojelualue (s17) suunnittelualueella. Kyseessä on kalkkikallio. Uuden kaavan ajatuksena on ollut, että kalkkikalliolle tai kalkkikallion läheisyyteen ei rakenneta mitään. Paras tapa toteuttaa tämä jatkossakin on, että myös Mäntykallion ranta-asemakaavassa suojellaan kalkkikallio. Tämä ei estäisi sitä, että voitaisiin rakentaa ne rakennukset jotka on ajateltu ja että ne voidaan toteuttaa uudella ranta-asemakaavalla. Ympäristövalvonnan mielestä luonnonsuojelualue, joka on Västanfjärdin rantayleiskaavassa, pitää myös olla mukana uudessa Mäntykallion ranta-asemakaavassa.

Kohdassa kaavamerkinnät ja -määräykset lukee: ”Kiinteistöjen jätevesikäsittely on hoidettava ympäristöviranomaisten hyväksymällä tavalla.” Tämä lause on korvattava lauseella ”Kiinteistöjen jätevesikäsittely on hoidettava ympäristönsuojeluviranomaisten hyväksymällä tavalla.”

Rakennusvalvonta

Kaavaluonnoksen mukaan ranta-asemakaava käsittää ainoastaan kiinteistön 322-528-1-97 Mäntykallio. Rakennusvalvonta katsoo että kiinteistön pohjoisosassa, joka rantayleiskaavassa on osoitettu omakotitalojen alueeksi, ei ole rakennusoikeutta, eikä tältä alueelta näin ollen ole mahdollista siirtää lisärakennusoikeutta. Muilta osin ei rakennusvalvonnan näkökannalta ole huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

EHDOTUS (valvontapäällikkö Dan Renfors)

Rakennus- ja ympäristövalvontalautakunnan lausunto;

Västanfjärdin rantayleiskaavassa on luonnonsuojelualue (s17) suunnittelualueella. Kyseessä on kalkkikallio. Uuden kaavan ajatuksena on ollut, että kalkkikalliolle tai kalkkikallion läheisyyteen ei rakenneta mitään. Paras tapa toteuttaa tämä jatkossakin on, että myös Mäntykallion ranta-asemakaavassa suojellaan kalkkikallio. Tämä ei estäisi sitä, että voitaisiin rakentaa ne rakennukset jotka on ajateltu ja että ne voidaan toteuttaa uudella ranta-asemakaavalla. Lautakunta katsoo, että luonnonsuojelualue, joka on Västanfjärdin rantayleiskaavassa, pitää myös olla mukana uudessa Mäntykallion ranta-asemakaavassa.

Kohdassa kaavamerkinnät ja -määräykset lukee: ”Kiinteistöjen jätevesikäsittely on hoidettava ympäristöviranomaisten hyväksymällä tavalla.” Tämä lause on korvattava lauseella ”Kiinteistöjen jätevesikäsittely on hoidettava ympäristönsuojeluviranomaisten hyväksymällä tavalla.”

Kaavaluonnoksen mukaan ranta-asemakaava käsittää ainoastaan kiinteistön 322-528-1-97 Mäntykallio. Lautakunta katsoo että kiinteistön pohjoisosassa, joka rantayleiskaavassa on osoitettu omakotitalojen alueeksi, ei ole rakennusoikeutta, eikä tältä alueelta näin ollen ole mahdollista siirtää lisärakennusoikeutta.

PÄÄTÖS

Hyväksyttiin.

Taustamateriaali:
- Kaavaluonnos

Jakelu:
- Tekninen lautakunta

OIKAISUVAATIMUSOHJEET JA VALITUSOSOITUS

MUUTOKSENHAKUKIELLOT ja kieltojen perusteet
Seuraavista päätöksistä ei saa tehdä kuntalain 136 §:n mukaan oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta, koska päätös koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa. Pykälät: **77-86**

Koska päätöksestä voidaan tehdä kuntalain 134 §:n mukaan kirjallinen oikaisuvaatimus, seuraaviin päätöksiin ei saa hakea muutosta valittamalla:
Pykälät:

Hallintolainkäyttölain 5 §:n / muun lainsäädännön mukaan seuraaviin päätöksiin ei saa hakea muutosta valittamalla.
Pykälät ja valituskieltojen perusteet:

OIKAISUVAATIMUSOHJEET
Seuraaviin päätöksiin tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen:

Rakennus- ja ympäristövalvontalautakunta
Vretantie 19, 25700 Kemiö

Pykälät:

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on asetettu nähtäväksi yleisessä tietoverkossa. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana. Kaavan tai rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevasta päätöksestä kunnan jäsenen ja muiden katsotaan saaneen tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa. Oikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimus perusteineen ja se on tekijän allekirjoitettava.

VALITUSOSOITUS
Seuraaviin päätöksiin voidaan hakea muutosta kirjallisella valituksella. Oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun päätökseen saa hakea muutosta kunnallisvalituksin vain se, joka on tehnyt oikaisuvaatimuksen. Mikäli päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muuttunut, saa päätökseen hakea muutosta kunnallisvalituksin myös asianosainen sekä kunnan jäsen. Valitusaika on 30 päivää.
Valitusviranomainen, osoite ja postiosoite

Turun hallinto-oikeus
Käyntiosoite Sairashuoneenkatu 2–4, 20100 Turku
Postiosoite PL 32, 20101 Turku

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet

Kunnallisvalitus, pykälät: Valitusaika 30 päivää
Hallintovalitus, pykälät**: 87-90** Valitusaika 30 päivää

Muu valitusviranomainen,pykälät Valitusaika
Vaasan hallinto-oikeus
PL 304, 65101 Vaasa
Valitusaika alkaa päätöksen tiedoksisaannista tai päätöksen antopäivästä, mikäli päätös annetaan julkipanon jälkeen. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun pöytäkirja on asetettu nähtäväksi yleisessä tietoverkossa. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.
Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään.

VALITUSKIRJA
Valituskirjassa on ilmoitettava:
- valittajan nimi, ammatti, asuinkunta ja postiosoite
- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä osin päätöksestä valitetaan ja muutos, joka siihen vaaditaan tehtäväksi
- muutosvaatimuksen perusteet
- mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan

Vallituskirjaan on liitettävä:
- valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen
- selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi

Valituskirja on valittajan tai valituskirjan muun laatijan omakätisesti allekirjoitettava. Jos ainoastaan laatija on allekirjoittanut valituskirjan, siinä on mainittava myös laatijan ammatti, asuinkunta ja postiosoite. Valituskirjaan on liitettävä päätös, josta valitetaan, alkuperäisenä tai viran puolesta oikeaksi todistettuna jäljennöksenä sekä todistus siitä päivästä, josta valitusaika on luettava.

VALITUSASIAKIRJOJEN TOIMITTAMINEN VALITUSVIRANOMAISELLE
Valitusasiakirjat on toimitettava valitusviranomaiselle ennen valitusajan päättymistä. Omalla vastuulla valitusasiakirjat voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Postiin valitusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille valitusajan viimeisen päivän kuluessa ennen virastotalon sulkemista.

Pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi 7.12.2021.

Päätöksestä § on annettu asianosaisille tieto postitse ____/____ 2021.
Toimitettu asianosaisille ____/____2021.
Päätöksen § antopäivä _____ / _____ 2021. Liitetään pöytäkirjaan/otteeseen

Otteen oikeaksi todistaa

HS/hm 19.11.2021

Arvoisa vastaanottaja

Seuraavat lausuntopyynnöt eivät anna aihetta Varsinais-Suomen liiton lausunnon antamiseen, koska liitolla ei ole niistä huomautettavaa eivätkä ne ole ristiriidassa Varsinais-Suomen maakuntakaavoituksen tai muun suunnittelun kanssa:

1. Auran kunta: Auran asemanseudun taajaman, valtatie 9 liikennealueen ja Aurajokilaakson osayleiskaavaehdotuksen tarkennukset (M139/21.10.2021)
2. Enersense: Haara-Loimaan 110 kV voimajohtohanke (M132/8.10.221)
3. Kustavin kunta: Kustavin Lanskerin ranta-asemakaavanmuutosluonnos (M116/7.9.2021)
4. Kustavin kunta: Kustavin Pukkilanluodon ja Haaronluodon ranta-asemakaavanmuutosluonnos (M123/23.9.2021)
5. Liikenne- ja viestintäministeriö: Luonnos laiksi laajakaistarakentamisen tuesta annetun lain muuttamisesta (M121/15.9.2021)
6. Loimaan kaupunki: Teollisuusraiteen läntisen osan ja sen lähiympäristön asemakaavamuutos (M113/23.8.2021)
7. Paraisten kaupunki: Norrbynrannan Rantamäen asemakaava (M120/10.9.2021)
8. Paraisten kaupunki: Paraisten keskustan yleiskaava (M135/14.10.2021)
9. Paraisten kaupunki: Paraisten Valoniemen kaupunginosan luoteisosan asemakaava (M144/29.102021)
10. Pöytyän kunta: Pöytyän Kirrinkiven ranta-asemakaavaluonnos (M142/28.10.2021)
11. Salon kaupunki: Saint-Gobain Finland Oy:n maa-aineslupahakemuksesta Kiikalan Saaren tilalla Hiekka-alue (M118/8.9.2021)
12. Someron kaupunki: Someron Matinmäki II:n maa-aineslupa (M116/6.9.2021)
13. Taivassalon kunta: Taivassalon Vähä-Kahiluodon ranta-asemakaavanmuutos 2 (M151/10.11.2021)
14. TLT Building Oy: Carunan 110kV voimajohtohanke Seikunmaa-Niinijoensuu ja Seikunmaa-Punkalaidun (M149/4.11.2021)
15. TLT Building Oy: Carunan 110kV voimajohdon Helisnummi - Salo A saneeraus (M150/9.11.2021)
16. Turun kaupunki: Turun kaupunkiseudun asunto- ja maapoliittinen ohjelma 2022-2025
17. Turun kaupunki: Turun Ratapihan asemakaavanmuutos (M134/14.10.2021)
18. Vaasan hallinto-oikeus: Vastinepyyntö Kosken Tl kunnan maa-aineslupapäätöksestä tehtyyn valitukseen (M124/27.9.2021)

Seuraavat lausuntopyynnöt eivät anna aihetta Varsinais-Suomen liiton lausunnon antamiseen, mutta maakuntakaavatilanne vaatii päivittämistä:

1. Kemiönsaaren kunta: Kemiönsaaren Mäntykallion ranta-asemakaavaluonnos (M143/28.10.2021)
2. Loimaan kaupunki: Loimaan Hämeentien varren asemakaavaluonnos (M147/3.11.2021)
3. Ruskon kunta: Ruskon Niittylän alueen asemakaava (M136/14.10.2021)
4. Salon kaupunki: Salon Tervajärven-Pitkäjärven ranta-asemakaavamuutosluonnos (M129/4.10.2021)
5. Salon kaupunki: Salon Paavolan ranta-asemakaavamuutosluonnos (M130/4.10.2021)
6. Someron kaupunki: Someron Hiidenlinnan ranta-asemakaava (M133/11.102021)
7. Uudenkaupungin kaupunki: Uudenkaupungin Heikkalanpään rantakaavan muutosluonnos (M141/25.10.2021)

Varsinais-Suomen liitto

Heikki Saarento

suunnittelujohtaja

Jakelu: Kirjaamot

Tiedoksi: Varsinais-Suomen ELY-keskus, ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue

NOSTO Consulting

BEMÖTANDE - VASTINE

KIMITOÖNS KOMMUN
STRANDDETALJPLAN FÖR MÄNTYKALLIO

Stranddetaljplanen för Mäntykallio var framlagd som utkast 28.10–27.11.2021. Under framläggningstiden inkom inga åsikter om utkastet från intressenterna. Om planutkastet inkom två (2) utlåtanden. I egenskap av den som utarbetar planen har jag bemött dessa utlåtanden.

KEMIÖNSAAREN KUNTA
MÄNTYKALLION RANTA-ASEMAKAAVA

Mäntykallion ranta-asemakaava on ollut luonnoksena nähtävillä 28.10.–27.11.2021. Kaavaluonnoksesta ei saatu yhtään mielipidettä osallisilta. Kaavaluonnoksesta saatiin kaksi (2) lausuntoa. Kaavan laatijana olen tehnyt lausuntoihin vastineen.

Utlåtande - Lausunto	Plankonsultens bemötande - Kaavan laatijan vastine
NTM-centralen i Egentliga Finland (10.12.2021): Planeringsområdet är en del av generalplanens RA-område, där det största tillåtna antalet byggplatser är tre. Utdraget ur generalplanen, som ingår i planbeskrivningen, bör korrigeras så att maximiantalet byggplatser kan avläsas ur det. I generalplanen har en byggplats för en fritidsbostad anvisats i planeringsområdet. Enligt generalplanebestämmelsen får man bygga ett fritidshus på en byggplats. I planutkastet har två fritidshus anvisats på byggplatsen. När man beaktar av de övriga tillåtna byggnaderna i utkastet, skulle stranddetaljplanen i praktiken göra det möjligt att bilda en andra byggplats för fritidsboende med egen strand, varvid antalet byggplatser är två och ingen från byggande fri strand bevaras överhuvudtaget. NTM-centralen anser att planen förutom tryggandet av naturvärdena även har betydelse med hänsyn till den allmänna efterlevnaden av principerna för planering av stränder. När man beaktar områdets särskilda naturförhållanden och generalplanens bestämmelser om antalet byggplatser samt maximiantalet byggnader, är det inte möjligt att öka byggandet enligt utkastet. I utkastet har man inte motiverat avvikelserna från generalplanen och dess centrala principer. Att AO-reserveringen i generalplanen delvis hör till planeringsområdet har ingen betydelse som motivering eftersom maximiantalet byggplatser i generalplanens AO-område redan har genomförts.	Planbeskrivningen korrigeras beträffande utdraget ur generalplanen I den gällande strandgeneralplanen för Västanfjärd har planeringsområdet anvisats som ett område för fritidsbostäder (RA), ett område för egnahemshus (AO), ett jord- och skogsbruksområde (MT) och ett vattenområde (W). I beskrivningen av strandgeneralplanen konstateras att dimensioneringen grundar sig på dimensioneringen i den generalplan som är i kraft vid tidpunkten för utarbetandet av strandgeneralplanen, och att strandgeneralplanen styr strandbyggandet i området i enlighet med reserveringarna på plankartan. I beskrivningen sägs vidare att antalet byggplatser per fastighet inte ändras, förutom i de fall där man har observerat en underdimensionering i den gällande strandgeneralplanen. Därtill konstateras att strandgeneralplanen har utarbetats som en plan med rättsverkningar, varvid bygglov för fritidshus och bostadshus kan beviljas direkt utifrån strandgeneralplanen och att områdesreserveringarna och bestämmelserna i en plan med rättsverkningar är bindande. I fråga om den fria strandlinjen konstateras i beskrivningen till generalplanen att man strävat att placera områdesreserveringar för nya fritidsbostäder så att det även i framtiden återstår ett tillräckligt stort fritt, sammanhängande område på stränderna även för andra funktioner. Dessutom konstateras att strävan att bevara

Utlåtande - Lausunto	Plankonsultens bemötande - Kaavan laatijan vastine
	den fria strandens omfattning så oförändrad som möjligt har varit den ena dimensioneringsgrunden vid planändringen och utgångspunkten för justeringen och omplaceringen av områdesreserveringarna. Därmed har bevarandet av en ett från byggande fritt, sammanhängande strandområde anvisats redan vid dimensioneringen av generalplanen och avgjorts i samband med utarbetandet av generalplanen. I den nu aktuella stranddetaljplanen är den anvisade totala byggrätten, 280 vy-m², förhållandevis liten i jämförelse med byggrätten som anvisats i generalplanen för AO-byggplatserna, 380 vy-m², och rätt så måttfull med beaktande av byggrätten 200 vy-m² som anvisats för RA-byggplatser i generalplanen och med byggrätten 240 vy-m² som tillåts för fritidsbebyggelse i kommunens byggnadsordning. Därmed kan den byggrätt för fritidshus som anvisats i stranddetaljplanen anses iaktta den genomsnittliga totala byggrätten på en byggplats för fritidshus i genomsnitt, även om det enligt planen är möjligt att bygga två fritidshus på byggplatsen. Stranddetaljplanen iakttar målen i den gällande stranddelgeneralplanen.
I planeringsområdet finns ett kalkberg som i strandgeneralplanen har anvisats som en del av ett område som ska skyddas. I beskrivningen av utkastet till stranddetaljplan konstateras följande om kalkbergsområdet: ”I stranddetaljplanen har man strävat efter att hålla området fritt från byggande och byggnadsytan för byggplatsen har placerats så att byggandet medför så lite olägenheter som möjligt för objektet.” Byggnadsytan i planutkastet har dock ritats mycket stort och byggandets omfattning i kvadratmeter är stort, vilket inte stöder tanken om att bevara området i naturligt tillstånd. Utifrån det terrängbesök som gjordes i området 4.12.2021 finns det kalkbergsvegetation på ett betydligt större område än vad som märkts ut i generalplanen. Det är skäl att utreda noggrannare på vilka ställen vegetationen har bevarats och på vilka ställen den eventuellt skulle kunna återställas. Med det som utgångspunkt kan man planera byggandet mer ingående så att den värdefulla vegetationen bevaras så bra som möjligt. I området finns det också en göl vars bevarande bör säkerställas. Utlåtandet har sammanställts i samarbete med naturvårdsenheten.	Över naturtyperna och vegetationen i planeringsområdet, inbegripet kalkbergsområdet och gölen, har en inventering utarbetats 27.9.2022 och resultaten av den beaktas i planförslagsskedet. Kalkbergsområdet kommer i planförslaget att anvisas med tillbörliga beteckningar och bestämmelser.
Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto (10.12.2021): Suunnittelualue on osa yleiskaavan RA-aluetta, jossa rakennuspaikkojen enimmäismäärä on kolme. Kaavaselostuksen ote yleiskaavasta on syytä korjata siten, että rakennuspaikkojen enimmäismäärä on otteesta luettavissa. Yleiskaavassa suunnittelualueelle on merkitty yksi loma-asunnon rakennuspaikka.	Kaavaselostusta korjataan yleiskaavaotteeseen liittyen.
Yleiskaavamääräyksen mukaan rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asuinrakennuksen. Kaavaluonnoksessa rakennuspaikalle on osoitettu kaksi lomarakennusta.	Suunnittelualue on voimassa olevassa Västanfjärdin rantayleiskaavassa osoitettu loma-asuntojen alueeksi

Utlåtande - Lausunto	Plankonsultens bemötande - Kaavan laatijan vastine
Kun huomioidaan muut luonnoksessa sallitut rakennukset, mahdollistaisi ranta-asemakaava käytännössä toisen omarantaisen lomarakennuspaikan muodostamisen, jolloin rakennuspaikkoja on kaksi, eikä suunnittelualueelle jää lainkaan rakentamisesta vapaata rantaa. ELY-keskus katsoo, että kaavalla on merkitystä luonnonarvojen turvaamisen lisäksi yleisen rantojen suunnittelun periaatteiden noudattamisen kannalta. Kun otetaan huomioon alueen erityiset luonnonolot ja yleiskaavan määräykset rakennuspaikkojen lukumäärästä sekä rakennusten enimmäismäärästä, ei luonnoksen mukainen rakentamisen lisääminen ole mahdollista. Luonnoksessa ei ole perusteltu yleiskaavasta ja sen keskeisistä periaatteista poikkeamista. Yleiskaavan AO-varauksen kuulumisella osittain suunnittelualueeseen ei ole perusteluna merkitystä, koska yleiskaavan AO-alueen rakennuspaikkojen enimmäismäärä on jo toteutunut.	(RA), omakotitalojen alueeksi (AO), maa- ja metsätalousalueeksi (M) sekä vesialueeksi (W). Rantayleiskaavaselostuksessa todetaan, että rantayleiskaavan mitoitus perustuu rantayleiskaavan laadintahetkellä voimassa olevan yleiskaavan mitoitukseen ja rantayleiskaava ohjaa alueen rantarakentamista kaavakartassa esitettyjen varausten mukaisesti. Selostuksessa lisätään, että kiinteistökohtaisesti rakennuspaikkojen määrää ei muuteta, kuin niissä tapauksissa, että voimassa olevassa rantayleiskaavassa on havaittu alimitoitusta. Lisäksi todetaan, että rantayleiskaava on laadittu oikeusvaikutteisena kaavana, jolloin rakennuslupa loma- ja asuinrakennuksen rakentamiseen voidaan myöntää suoraan rantayleiskaavan perusteella, ja että oikeusvaikutteisen kaavan aluevaraukset ja määräykset ovat sitovia. Vapaan rantaviivan osalta yleiskaavaselostuksessa todetaan, että aluevaraukset uusille loma-asunnoille on pyritty sijoittaman mahdollisuuksien mukaan niin, että tulevaisuudessa rannoille jäisi myös muille toiminnoille riittävästi vapaata yhtenäistä aluetta. Lisäksi todetaan, että vapaan rannan määrän pitäminen mahdollisimman ennallaan on ollut kaavamuutoksessa toinen mitoitusperuste sekä aluevarausten tarkistamisen ja uuteen paikkaan sijoittamisen lähtökohta. Näin ollen vapaan yhtenäisen ranta-alueen säilyminen alueella on osoitettu jo yleiskaavan mitoituksessa ja ratkaistu yleiskaavan laadintatyön yhteydessä. Käsillä olevassa ranta-asemakaavassa lomarakennuspaikalle osoitettu kokonaisrakennusoikeus 280 k-m² on verrattain pieni verrattuna yleiskaavassa AO-rakennuspaikoille osoitettuun 380 k-m² ja melko maltillinen, kun otetaan huomioon yleiskaavassa RA-rakennuspaikoille osoitettu enimmäisrakennusoikeus 200 k-m² sekä kunnan rakennusjärjestyksen lomarakentamiseen mahdollistama enimmäisrakennusoikeus 240 k-m². Näin ollen ranta-asemakaavassa osoitetun lomarakennusoikeuden voidaan katsoa noudattavan keskimäärin yhdelle lomarakennuspaikalle osoitettavaa lomarakentamisen kokonaisrakennusoikeutta, vaikka kaavassa rakennuspaikalle mahdollistetaan yhteensä kahden loma-asuinrakennuksen rakentaminen. Ranta-asemakaava sopeutuu hyvin Västanfjärdin rantayleiskaavan kokonaisuuteen ja vastaa hyvin myös laissa annettuihin ranta-asemakaavan sisältövaatimuksiin. Kaavaselostukseen lisätään luku Ranta-asemakaavan suhde oikeusvaikutteiseen yleiskaavaan.
Suunnittelualueella sijaitsee rantayleiskaavassa suojeltavaksi alueen osaksi osoitettu kalkkikallio. Ranta-asemakaavaluonnoksen kaavaselostuksessa todetaan kalkkikallioalueeseen liittyen: ”Alue on pyritty jättämään ranta-asemakaavassa rakentamisesta vapaaksi alueeksi, ja rakennuspaikan rakennusala on sijoitettu niin, että rakentamisesta olisi mahdollisimman vähän haittaa kohteelle.” Kaavaluonnoksen rakennusala on kuitenkin piirretty hyvin laajaksi ja kaavaluonnoksessa rakentamisen neliömäärä on suuri, mikä ei tue alueen säilymistä luonnonmukaisena. Suunnittelualueella on 4.12.2021 tehdyn maastokäynnin	Suunnittelualueen luontotyypeistä ja kasvillisuudesta kalkkikallioalue sekä alueella sijaitseva lampi mukaan lukien on laadittu luontoselvitys 27.9.2022, jonka tulokset huomioidaan kaavaehdotusvaiheessa. Kalkkikallioalue tullaan kaavaehdotuksessa osoittamaan asianmukaisin merkinnöin ja -määräyksin.

Utlåtande - Lausunto	Plankonsultens bemötande - Kaavan laatijan vastine
perusteella kalkkikalliokasvillisuutta yleiskaavaan merkittyä rajausta huomattavasti laajemmalla alalla. Alueella on syytä selvittää tarkemmin, millä kohdin kasvillisuus on säilynyt ja mihin sitä voitaisiin mahdollisesti palauttaa. Siltä pohjalta voidaan suunnitella rakentaminen niin, että arvokas kasvillisuus mahdollisimman hyvin säilyy. Alueella on myös lampi, jonka säilyminen tulee alueella varmistaa. Lausunto on laadittu yhteistyössä luonnonsuojeluyksikön kanssa.	
Tekniska nämndens utlåtande (19.10.2021): Tekniska nämnden konstaterar som sitt utlåtande att det är möjligt att anvisa en byggplats för fritidsbostäder (RA) på fastigheten 322-528-1-97 Mäntykallio. Målet är att möjliggöra byggande av två fritidsbostäder samt två bastubyggnader på byggplatsen. En total byggrätt på 280 m2-vy eftersträvas. **Teknisen lautakunnan lausunto (19.10.2021):** Tekninen lautakunta toteaa lausuntonaan, että loma-asuntojen rakennuspaikan (RA) osoittaminen kiinteistölle 322-528-1-97 MÄNTYKALLIO, jossa tavoitteena on mahdollistaa rakennuspaikalle kahden vapaa-ajan asuinrakennuksen sekä kahden saunarakennuksen rakentaminen, on mahdollinen. Tavoitteellinen kokonaisrakennusoikeus on 280 k-m².	Antecknas för kännedom. Merkitään tiedoksi.
Bygg- och miljötillsynsnämndens utlåtande (29.11.2021): I strandgeneralplanen för Västanfjärd finns ett naturskyddsområde (s17) på planeringsområdet. Det är frågan om ett kalkberg. Tanken med den nya planen har varit, att man inte skulle bygga någonting på kalkberget eller alldeles intill kalkberget. Det bästa sättet att förverkliga detta är, att även i Mäntykallio stranddetaljplan skydda kalkbergsområdet. Detta skulle inte förhindra, att man kunde bygga de byggnader man tänkt och att de kan förverkligas genom en ny stranddetaljplan. Enligt nämnden skall naturskyddsområdet, som finns i strandgeneralplanen för Västanfjärd, även finns med i den nya stranddetaljplanen för Mäntykallio. I planbeteckningar och -bestämmelser står det: ”Avloppsvattnet från fastigheterna ska hanteras på ett av miljömyndigheterna godkänt sätt.” Denna mening skall ersättas med meningen ”Avloppsvattnet från fastigheterna ska hanteras på ett av miljöskyddsmyndigheterna godkänt sätt.” Enligt planutkastet berör stranddetaljplanen endast fastighet 322-528-1-97 Mäntykallio. Nämnden anser att det inte finns byggrätt på fastighetens norra del, som i strandgeneralplanen anvisats som område för egnahemshus och därmed är det inte möjligt att flytta tilläggsbyggrätt från detta område.	Över naturtyperna och vegetationen inklusive kalkbergsområdet har en inventering utarbetats 27.9.2022. Resultaten från den beaktas i planförslagsskedet. Kalkbergsområdet kommer i planförslaget att anvisas med tillbörliga beteckningar och bestämmelser. Planbestämmelsen om avloppsvatten ändras i enlighet med förslaget i utlåtandet. Se bemötandet av NTM-centralen i Egentliga Finlands utlåtande.

Utlåtande - Lausunto	Plankonsultens bemötande - Kaavan laatijan vastine
Rakennus- ja ympäristövalvontalautakunnan lausunto (29.11.2021): Västanfjärdin rantayleiskaavassa on luonnonsuojelualue (s17) suunnittelualueella. Kyseessä on kalkkikallio. Uuden kaavan ajatuksena on ollut, että kalkkikalliolle tai kalkkikallion läheisyyteen ei rakenneta mitään. Paras tapa toteuttaa tämä jatkossakin on, että myös Mäntykallion ranta-asemakaavassa suojellaan kalkkikallio. Tämä ei estäisi sitä, että voitaisiin rakentaa ne rakennukset, jotka on ajateltu ja että ne voidaan toteuttaa uudella ranta-asemakaavalla. Lautakunta katsoo, että luonnonsuojelualue, joka on Västanfjärdin rantayleiskaavassa, pitää myös olla mukana uudessa Mäntykallion ranta-asemakaavassa.	Suunnittelualueen luontotyypeistä ja kasvillisuudesta kalkkikallioalue mukaan lukien on laadittu luontoselvitys 27.9.2022, jonka tulokset huomioidaan kaavaehdotusvaiheessa. Kalkkikallioalue tullaan kaavaehdotuksessa osoittamaan asianmukaisin merkinnöin ja -määräyksin.
Kohdassa kaavamerkinnät ja -määräykset lukee: ”Kiinteistöjen jätevesikäsittely on hoidettava ympäristöviranomaisten hyväksymällä tavalla.” Tämä lause on korvattava lauseella ”Kiinteistöjen jätevesikäsittely on hoidettava ympäristönsuojeluviranomaisten hyväksymällä tavalla.”	Jätevesienkäsittelyä koskeva kaavamääräys muutetaan lausunnossa ehdotetun mukaiseksi.
Kaavaluonnoksen mukaan ranta-asemakaava käsittää ainoastaan kiinteistön 322-528-1-97 Mäntykallio. Lautakunta katsoo, että kiinteistön pohjoisosassa, joka rantayleiskaavassa on osoitettu omakotitalojen alueeksi, ei ole rakennusoikeutta, eikä tältä alueelta näin ollen ole mahdollista siirtää lisärakennusoikeutta.	Kts. vastine Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausuntoon.

Åbo 10.5.2023, Turussa 10.5.2023

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ing / dipl.ins.