

KEMIÖNSAAREN KUNTA, EKNIEMEN RYYNPERINTIEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA 10.06.2024

Aloite

Aloitteen kaavan muuttamisesta on tehnyt maanomistaja.

Suunnittelualue



Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Kemiönsaaren pohjoisosassa Turuntien Rungonsalmen sillan lounaispuolella noin kymmenen kilometriä Kemiöstä luoteeseen. Asemakaavan muutos laaditaan Ekniemen asemakaavan kortteleille 700-705 ja 713, lähivirkistysalueelle sekä venevalkaman alueelle.

Suunnittelualueen koko on n. 14,3 ha.



Ilmakuva alueista

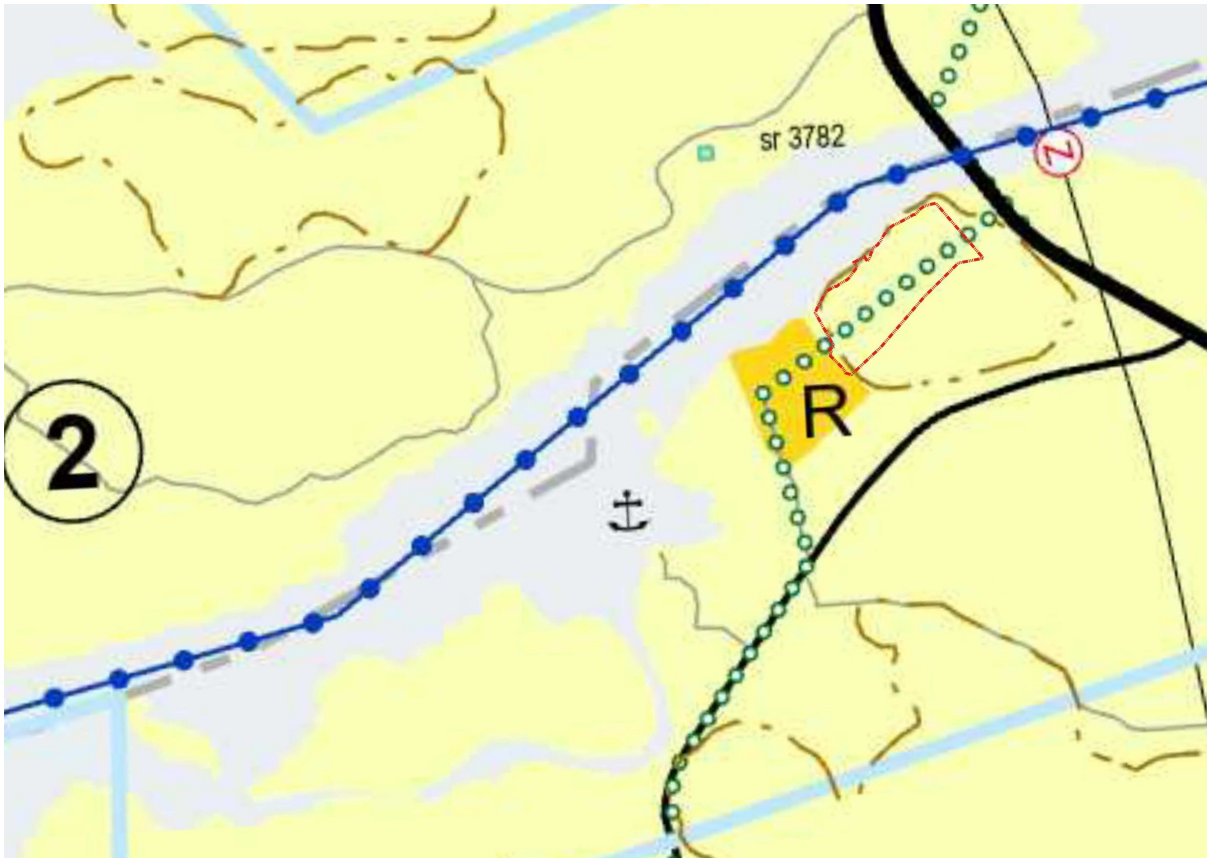
Alueen yleiskuvaus

Alue on pääosin metsäistä kalliomaastoa. Alueelle on rakennettu tiepohja, joka myötäilee olemassa olevaa kaavaa. Maasto nousee jyrkästi rannalta ylös, alueen korkein kohta on 48 mpy.

Ekniemen lomakylä sijaitsee alueesta lounaaseen.

Suunnittelutilanne

Varsinais-Suomen maakuntakaavojen yhdistelmä



Ote Maakuntakaavayhdistelmästä

Suunnittelualueella on merkinnät:

MRV

"MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE (LAVMK)

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyneen kehittämistarpeita. Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen."

Suunnittelumääräyksenä on: "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".



"ARVOKAS GEOLOGINEN MUODOSTUMA (LAVMK)

Merkinnällä osoitetaan geologisesti arvokkaat harju-, kallio- ja moreenimuodostumat, tuuli- ja rantakerrostumat sekä kivikot

SUOJELUMÄÄRÄYS: Alueen erityispiirteitä haitallisesti muuttavat toimenpiteet ovat kiellettyjä. Erityistä huomiota on kiinnitettävä alueella sijaitsevan, geologisesti arvokkaan muodostuman suojeluun ja hoitoon.”

Alueen läpi kulkee ohjeellinen ulkoilureitti:



”OHJEELLINEN ULKOILUREITTI (LAVMK)

Ohjeellinen ulkoilureitti, jolla on merkitystä osana suunniteltua maakunnallista ulkoilureittiverkostoa ja jonka linjaus tarkentuu jatkosuunnittelussa. ”

Suunnittelumääräyksenä on: ”Ulkoilureitin tarkkaa linjausta suunniteltaessa tulee hyödyntää olemassa olevia teitä ja kulku-uria sekä alueen ympäristön erityispiirteitä ja maisemaa.”

Asemakaava



Ote asemakaavasta

Alueella on voimassa Ekniemen asemakaava ja asemakaavan muutos vuodelta 2011. Asemakaavassa alueella on kuusi asuinpienalojen korttelia AP, korttelit 700-705, joissa on yhteensä seitsemäntoista ohjeellista tonttia. Kerrosluku kortteleissa on kaksi. Kortteleiden välissä on katu, Ryynperintie. Rannassa on venevalkama ja asumista palveleva yhteiskäyttöinen kortteli AO, jossa rakennusala yksikerroksiselle rantsaunalle. Näille sekä lounaassa Lohitielle on kaavassa ohjeelliset polut kortteleita ympäröivällä lähivirkistysalueella.

Rakennusjärjestys

Kemiönsaaren kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 10.12.2008.

Aluetta koskevat selvitykset

Alueelle on tehty luontoselvitykset, Kemiön Eknäsin luontoselvitys, Biota Oy 2004. Kemiö, Ranta-alueiden luontoselvitys, Teppo Häyhä 8.1999.

Alimmat suositeltavat rakentamiskorkeudet

Suomen ympäristökeskuksen oppaan "Tulviin varautuminen rakentamisessa - opas alimpien rakentamiskorkeuksien määrittämiseksi ranta-alueilla" mukaan alin suositeltava rakentamiskorkeus suunnittelualueella on +2,45 N2000, johon lisätään rakennuspaikasta aiheutuvat olosuhdelisät, mm. aaltoiluvara. Alueen rakentaminen sijoittuu yli +20 mpy korkeuteen.

Pohjakartta

Alueelle on laadittu 2024 maankäyttö- ja rakennuslain asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset täyttävä pohjakartta 1:2000 (Maanmittauspalvelu Pelto-Timperä ky).

Maanomistus

Alue on yksityisessä omistuksessa.

Kaavatyön tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on jakaa alueen korttelit 700-705 nykyistä useampaan tonttiin sekä laskea tonttikohtaista rakennusoikeutta.

Kaavatyön vaikutusten arviointi

Kaavatyön vaikutusten arvioinnissa vertailukohtana voidaan pitää sitä, että alueella ei tapahdu muutoksia. Tällöin rakentamista säätelee vanha asemakaava.

Asemakaavan muutosta valmisteltaessa arvioidaan muutoksesta aiheutuvia vaikutuksia:

- vaikutukset rakennettuun ympäristöön
- vaikutukset maisemakuvaan
- vaikutukset luonnonympäristöön (luonnonoloihin)
- vaikutukset ympäristön turvallisuuteen ja viihtyisyyteen
- vaikutukset liikkumiseen/liikenteeseen
- vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja ilmastonmuutokseen sopeutumiseen
- vaikutukset talouteen

Osalliset

Osallisia ovat suunnittelualueen sekä lähialueiden asukkaat, maanomistajat, hallinto-oikeuden omistajat, yhdistykset, yhteisöt, yrittäjät ja muut tahot, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä lisäksi viranomaiset. Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään työn kuluessa erikseen sovittavin neuvotteluin.

Viranomaiset ja lausunnonantajat:

- rakennus- ja ympäristölautakunta, Kemiönsaaren vesi, kunnan eri hallintokunnat
- Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo
- Varsinais-Suomen liitto ja Varsinais-Suomen ELY-keskus sekä sähkönjakeluyhtiö osallistuvat kaavatyöhön omien toimialojensa osalta.

Kaavatyön aloittamisesta ilmoitetaan Annonssbladet-ilmoituslehdessä ja kunnan verkkosivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä kunnan verkkosivuilla.

Kaavatyön vaiheet ja osallistumisen järjestäminen

1. Kaavan laatija selvittää lähtökohdat ja perustiedot sekä valmistelee osallistumis- ja arviointisuunnitelman

- Asemakaavan muutoksen vireilletulosta kuulutetaan
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä kunnan verkkosivuilla
- Kuntalaiset ja osalliset voivat esittää mielipiteen nähtävilläolokuulutuksessa mainitulla tavalla ja aikataululla.

2. Kaavan laatija valmistelee asemakaavaluonnoksen, jonka tekninen lautakunta hyväksyy

- Kuntalaiset ja osalliset voivat esittää mielipiteen nähtävilläolokuulutuksessa mainitulla tavalla ja aikataululla.

3. Mielipiteet ja kaavoittajan vastineet niihin käsitellään teknisessä lautakunnassa

4. Kaavoittaja valmistelee ehdotuksen hyväksytyn luonnoksen pohjalta

- Saatujen mielipiteitten jälkeen valmistellaan asemakaavamuutosehdotus, jonka tekninen lautakunta hyväksyy nähtäville asetettavaksi.
- Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavilta viranomaisilta lausuntoja nähtävilläolon yhteydessä

5. Tekninen lautakunta hyväksyy ehdotuksen

6. Kaavamuutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi.

- Nähtävillepanosta kuulutetaan. Kuulutus julkaistaan kunnan kotisivuilla ja kunnan käyttämissä ilmoituslehdissä.
- Materiaali on esillä kunnan verkkosivuilla

- Nähtävilläoloaikana kuntalaiset ja osalliset voivat jättää kirjallisen muistutuksen nähtävilläolo-kuulutuksessa mainitulla tavalla ja aikataululla.
7. Tekninen lautakunta käsittelee kaavaehdotuksen sekä siitä saadut muistutukset ja lausunnot. Kä-sittelyn jälkeen lähetetään kunnan vastineet kunkin muistutuksen ensimmäiselle osoitteensa il-moittaneelle allekirjoittajalle. Jos kaavaehdotukseen tehdään oleellisia muutoksia, se asetetaan uudelleen nähtäville (MRA 32 §).

8. Kunnanvaltuusto hyväksyy asemakaavamuutoksen

- Kaavan hyväksymistä koskevasta päätös asiakirjoineen toimitetaan MRA 94 §:n mukaisesti ELY-keskukseen
- Kaavan hyväksymistä lähetetään tieto niille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä pyytäneet.
- Kunta lähettää voimaan tulleen asemakaavan MRA 95.2 §:ssä mainituille tahoille. Kunta lähet-tää Varsinais-Suomen ELY-keskukselle ilmoituksen kaavan voimaantulosta.

9. Kaava saa lainvoiman

- Kaavan hyväksymisestä kuulutetaan kunnan kotisivuilla.
- Kaavan hyväksymistä koskeva päätös ja kaava-asiakirjat lähetetään MRA 94§:n mukaisesti viivy-tyksettä heti kaavan hyväksymisen jälkeen Varsinais-Suomen ELY-keskuksen kirjaamoon kirjaa-mo.varsinais-suomi@ely-keskus.fi
- Kaava tulee voimaan kuulutuksella kunnan kotisivuilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan täsmentää ja täydennetään tarpeen mukaan kaavan valmistelun kuluessa. OAS:n viimeisin versio on luettavissa kunnan ilmoitustaululla ja verkkosivuilla.

YHTEYSTIEDOT

Heli Vauhkonen
Kaavoitusarkkitehti
Kemiönsaaren kunta
Vretantie 19
25700 Kemiö
+358 40 484 6826
etunimi.sukunimi@kimitoon.fi
www.kimitoon.fi | www.kemionsaari.fi

KAAVAN LAATIJANA TOIMII:

Arkkitehtitoimisto Tarmo Mustonen Oy
Tarmo Mustonen, arkkitehti SAFA
Peurankatu 6, 20760 Piispanristi
+358 22424 963
etunimi.sukunimi @ark-mustonen.fi
www.ark-mustonen.fi

Tiedottaminen

Nähtävilläoloista ja mahdollisista tiedotus- ja keskustelutilaisuuksista ilmoitetaan kunnan verkkosivuilla www.kemionsaari.fi/kuulutukset.

Kaavan vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja sen nähtävilläolon aikana mahdollisesti pidettävästä asukastilaisuudesta kuulutetaan myös kunnan alueella ilmestyvissä ilmoituslehdissä.

Lisäksi tiedotetaan kaava-alueen ja lähinaapuruston maanomistajia sekä asukasyhdistyksiä.

Kaavan hyväksymispäätöksestä tiedotetaan kunnan verkkosivuilla www.kemionsaari.fi/kuulutukset ja niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavan nähtävilläoloaikana ja samalla ilmoittaneet osoitteensa. (MRL 67 §, MRA 94 §).

Kaava-aineisto on nähtävillä kunnan verkkosivustolla www.kemionsaari.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus/nahtavilla-olevat-kaavat/.