

Kaavoituskatsaus

2024

Tekninen lautakunta 19.3.2024
Kunnanhallitus 15.4.2024



**Kimitoön
Kemiönsaari**

Kaavoittaminen on maa-alueiden käytön suunnittelua. Kaavoituksen tavoitteena on hyvän ja toimivan elinympäristön edellytysten aikaansaaminen. Kunnat vastaavat yleis- ja asemakaavoituksesta alueellaan. Kemiönsaaressa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaiset yleis- ja asemakaavat laaditaan Kemiönsaaren kunnan teknisen osaston kaavoitusyksiköissä.

Johdanto

Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen, vuosittain laadittava kaavoituskatsaus esittelee Kemiönsaaren kunnan vuoden 2024 maankäytön kehittämishankkeita. Katsauksessa esitetään tulevana vuonna käynnistyviä sekä jo vireillä olevia kaavahankkeita. Kaavoituskatsauksen 2024 taustalla on kunnanhallituksen 18.10.2021 hyväksymä kaavoitusohjelma 2021–25, jonka maankäytön suunnittelun painopisteet ovat edelleen ajankohtaisia. Kaavoitusohjelma tullaan päivittämään seuraavalla valtuustokaudella, kun kunnan vireillä oleva maankäytön kehityskuvan ja käynnistettävän maa- ja asuntopoliittisen ohjelman päivitystyöt ovat valmistuneet.

Katsauksessa tuodaan esille myös koko maakunnan vireillä olevia alueidenkäytön asioita ja muita ajankohtaisia ja keskeisiä kehittämissuunnitelmia. Kaavoituskatsaus kuvaa laatimisajankohdan tilannetta, eivätkä kaikki kuluvan vuoden aikana tulevat kaavoitustarpeet ole tiedossa tätä katsausta laadittaessa. Joitakin vuoden 2023 kaavoituskatsauksessa esiteltäviä kaavahankkeita ei ole vielä käynnistetty. Kaavoitushankkeiden vireille tulo ja niiden eteneminen riippuu, paitsi niiden kiireellisyydestä priorisoiden kunnan omia ja yhteistä etua palvelevia hankkeita, niin myös hankkeiden vaatimista ja varatuista valmiiteluresursseista.

Kaavoituskatsaus sisältää kaksi osaa: ensimmäinen osa sisältää keskeisemmät kaavahankkeet, jotka perustuvat kunnan lyhyen aikavälin maankäytön kehittämisen tarpeisiin. Toisessa, yleisessä osassa kerrotaan muun muassa kaavoitusjärjestelmästä sekä siitä, miten ja milloin kukin voi osallistua ja vaikuttaa kaavoitukseen. Se tarkoittaa sekä kuntalaisten että Kemiönsaaressa toimivien yrittäjien ja vapaa-ajan asukkaiden mahdollisuudesta osallistua kaavoitusprosessiin.

Kunnan maankäyttöä ohjaa kunnan strategian 2022-25 sekä kunnan eri ohjelmien maankäyttöä koskevia linjaukset. Maankäytön suunnittelussa pyritään omalta osaltaan toteuttamaan kunnan ympäristöohjelman 2022-30 toimenpiteitä.

Kaavoituksella pyritään luomaan veto- ja pitovoimaisia asuinalueita. Kunnassa on haasteena ratkaista ikääntyvän väestön asumisen ja palveluiden järjestäminen, mutta samalla tulee kehittää kaikille ikäryhmille toimivaa, viihtyisää ja turvallista asuin- ja toimintaympäristöä. Maankäytössä pyritään kestävän kehityksen mukaisiin tavoitteisiin ottaen huomioon kunnan omat lähtökohdat ja ominaisuuspiirteet. Niin asumisen kuin työpaikka-alueidenkin suunnittelussa on otettava huomioon luonnon arvot, ilmastovii-saat energiaratkaisut sekä kävelyn ja pyöräilyn sekä joukkoliikenteen edellytysten parantaminen. Myös liikenteen sähköistäminen ja palvelujen digitaalisuus sekä kiertotalouden kehittäminen ovat tärkeitä keinoja ilmastoviisaammassa kunnan maankäytön suunnitelmissa.

Kemiönsaaren ominaispiirteenä on kunnan laaja pinta-ala saaristoineen sekä monikeskuksisuus. Kunnassa on vapaa-ajan asuntoja yhtä paljon kuin vakituisia asuntoja. Se näkyy muun muassa siinä, että monia yksityisten maanomistajien ranta-asemakaavoja ja rantaosayleiskaavojen muutoksia tulee vireille suhteellisen paljon. Kunnan maa- ja asutopoliittisen ohjelman (2012) mukaan kunnan omia kaavahankkeet priorisoidaan kaavojen käsittelyssä ja yksityisiä ranta-asemakaavoja otetaan resurssien mukaan käsiteltäviksi.

Kunnan maankäytön keskeisinä tavoitteina on kehittää olemassa olevia taajamia, etenkin Kemiön keskustaa sekä Taalintehdasta monipuolisina, omaleimaisina, viihtyisinä keskustajamina, jotka tarjoavat hyvät edellytykset asumiseen, työhön, elinkeinoihin ja vapaa-aikaan niin nykyisille kuin uusille asukkaille. Myös muita olemassa olevia entisiä kuntakeskuksia ja kyliä, kuten Västanfjärdiä, Dragsfjärdin kirkonkylää, Rosalaa, Hiittistä ja Kasnäsiä, kehitetään tarpeen mukaan niiden omista tarpeista ja lähtökohdista. Tavoitteena on luoda maankäytölliset edellytykset eri väestöryhmien asumisen, työn ja vapaa-ajan vieton erilaisille tarpeille. Keskeistä tavoitteiden saavuttamiseksi on varmistaa monipuolinen asuin- ja palvelutonttivaranto sekä ratkaista alueiden liikenteellisiä kysymyksiä.

Asumisen tonttivarannon ohella mahdollistetaan ajankohtaisilla kaavahankkeilla kunnan yritysten määrän ja työpaikkaomavaraisuuden kasvu. Yritysalueiden tarve ja laatu selvitetään ja uusia yritystontteja kaavoitetaan liikenteellisesti edullisille paikoille taajamien keskustoihin ja keskeisten sisääntuloväylien varteen, nykyisiin työpaikkakeskittyymiin tukeutuen.

Yleiskaavoituksen pääpaino tulee jatkumaan Dragsfjärdin läntisen saariston rantaosayleiskaavan päivitystyössä. Vuoden 2024 tavoitteena laittaa kaavaluonnos nähtäville osayleiskaavan osa-alueelle 1 ja aloittaa kaavatyön valmistelu tarvittavilla taustaselvityksillä osa-alueella 2. Asemakaavoituksessa tärkeimpänä kaavahankkeena viedään eteenpäin Dragsfjärdin kirkonkylän asemakaavan muutosta ja asemakaavaa.



Kuntaan on suunnitteilla myös teollisen luokan aurinkovoimahankkeita yksityisten energiayhtiöiden toimesta. Vireillä olevaa Torsbölen aurinkovoimalahanketta viedään eteenpäin suunnittelutarveratkaisulla, mutta hankkeen sijainnista, koosta ja mahdollisten eri maankäyttötarpeiden yhteensovittamisen vuoksi voidaan tulevaisuudessa hankkeissa edellyttää myös kaavoitusta. Tulevan vuoden aikana on odotettavissa 2-3 vireille tulevaa teollisen luokan aurinkovoimalahanketta.

Varsinais-Suomen liitto on käynnistänyt maakuntakaavojen päivityksen. Taustaselvityksinä on laadittu maakunnan viherrakennetyö ja seuraavaksi valmistumassa on ”Kestävän energiahuollon tulevaisuus Varsinais-Suomessa” -taustaselvitys.

Maakunta- ja kuntakaavoihin tulee vaikuttamaan vireillä oleva maankäyttö- ja rakennuslain muutos, jossa laki on jaettu rakentamislakiin ja alueidenkäyttölakiin. Rakentamislaki tulee voimaan vuoden 2025 alusta. Alueidenkäyttölaki on valmisteilla. Tavoitteena on, että hallitus voi antaa lakiesityksen eduskunnalle kevätistuntokaudella 2025.

Kunnan maankäytön kehityskuva on valmisteilla. Tavoitteena on, että kunnan maankäytön keskeiset suuntaviivat esittävä maankäytön kehityskuva hyväksytään valtuustossa vuoden 2024 aikana. Kehityskuvan pohjalta päivitetään kunnan asunto- ja maapoliittinen ohjelma. Kehityskuvaa tullaan hyödyntämään pidemmälle luotsaavan kaavoitusohjelman päivitystyössä seuraavan valtuustokauden aikana.

Kaavoitusyksikkö

Osa I

Kaavoituskatsaus 2024

Kaavoituskatsaus on vuosittain laadittava tiedote kunnassa ja maakunnan liitossa vireillä olevista, ja lähiaikoina vireille tulevista kaava-asioista. Kaavoituskatsauksen laatimisesta säädetään maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 7 §:ssä. Kaavoituskatsauksen yhtenä tavoitteena on parantaa kuntalaisten mahdollisuuksia osallistua ja vaikuttaa kaavoitukseen sekä tehdä kaavoitusta tutuksi kuntalaisille.

Vuonna 2024 valmisteltavat ja vireille tulevat kaavat

Yleiskaavat ja osayleiskaavamuutokset

Dragsfjärdin läntisen saariston rantaosayleiskaavan muutos

Vireille: tekninen lautakunta 18.12.2018

Kaavamuutoksen tavoitteena on tarkistaa noin 20 vuotta sitten laadittu Dragsfjärdin läntisen saariston rantaosayleiskaava vastamaan nykyistä lainsäädäntöä ja nykyisiä tarpeita. Rantaosayleiskaava päivitetään yhdenvertaiseksi verrattuna kunnan muihin voimassa oleviin rantayleiskaavoihin.

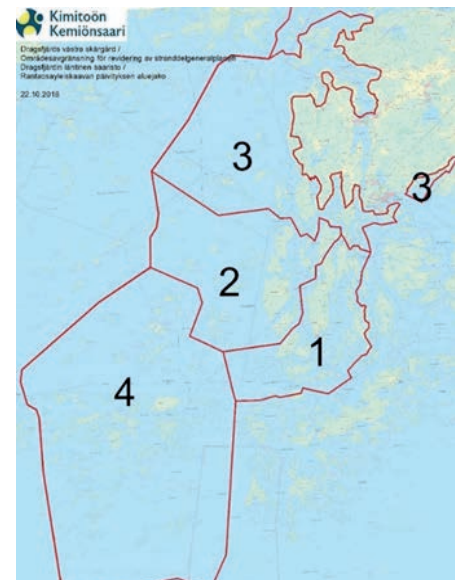
Rantaosayleiskaava laaditaan maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 72 §) mukaiseksi oikeusvaikutteiseksi osayleiskaavaksi, jonka perusteella voi myöntää rakennusluvan.

Dragsfjärdin läntisen saariston rantaosayleiskaavan rakennusoikeuden mitoitusperusteita ei muuteta, ts. rakennuspaikkoja ei lisätä eikä kantatilatarkastelua eikä mitoituslaskentaa tehdä uudelleen. Kuitenkin kantatilatarkastelun pohjalta osoitettujen rakennuspaikkojen sijoittamisessa huomattuja virheitä tarkistetaan ja korjataan. Kaavatyön yhteydessä tarkistetaan ja päivitetään toteutuneet rakennuspaikat, mikä tarkoittaa, että kaavatyö laaditaan vuorovaikutuksessa maanomistajien kanssa.

Koska rantaosayleiskaava-alue on laaja, on alue jaettu neljään osa-alueeseen. Ensimmäiseksi laaditaan osayleiskaava alueelle 1. Kaavaprosessissa edetään siten, että kun ensimmäisen osa-alueen ehdotus asetetaan nähtäville, voidaan aloittaa järjestyksessä seuraavana olevan osa-alueen kaavan laadinta.

Kaavatyön aikana tullaan selvittämään erillisten MRL 44 § mukaisten kyläyleiskaavojen tarve rantaosayleiskaavan kyläalueilla (AT). Kyläalueiden laajuutta tarkastellaan kaavatyön yhteydessä. Högsårassa olevien tuulivoimaloiden kaavamerkintä pidetään ennallaan, toteavana merkintänä.

Kaavatyön laatii 1. ja 2. osa-alueilla kilpailutuksella ja teknisessä lautakunnan päätöksellä valittu konsultti, FCG (Finnish consulting group).



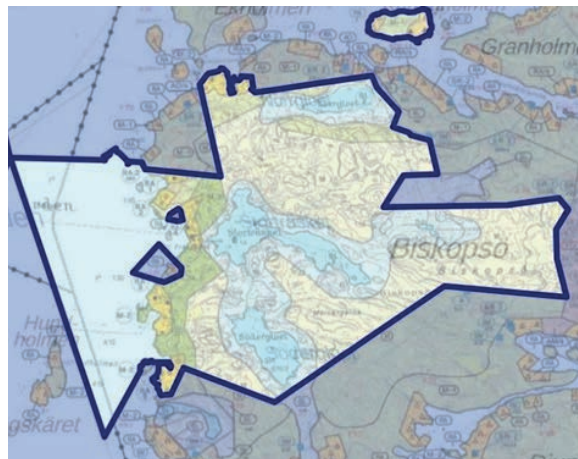
Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaava, kaavan muutos Biskopsön järvien alue

Vireille: tekninen lautakunta 23.6.2020

Hallinto-oikeus kumosi päätöksellään 21.2.2020 Varsinais-Suomen ELY-keskuksen valituksesta rantaosayleiskaavan siltä osin, kuin siinä oli osoitettu Biskopsön järvien rantaan rajoittuville kiinteistöille laskennallista tai siirrettävää rakennusoikeutta. Hallinto-oikeus hylkäsi valitukset muutoin.

Perustuen Turun hallinto-oikeuden päätökseen 21.2.2020, on Kemiönsaaren kunnanhallitus päätöksellään 11.5.2020 § 97 todennut 28.5.2018 hyväksytyyn rantaosayleiskaavan lainvoimaiseksi, lukuun ottamatta niitä alueita, joita yllä mainittu Turun hallinto-oikeuden päätös koskee. Kunnan-hallituksen päätökseen on liitetty kartta, jossa lainvoimaisuuspäätöksen ulkopuolelle jäivät alueet on esitetty. Kaavan muutos koskee sitä Biskopsön järvien aluetta, joka on jätetty kunnanhallituksen 11.5.2020 § 97 tekemän lainvoimaisuuspäätöksen ulkopuolelle.

Kaavan laatijana toimii Petri Hautala, Sweco Infra & Rail Oy.



Muut rantaosayleiskaavojen muutokset

Lisäksi vireillä on seuraavat pienemmät rantaosayleiskaavojen muutokset, jotka ovat tulleet vireille maanomistajien aloitteista ja joissa tavoitteena on siirtää voimassa olevan osayleiskaavassa osoitettuja rakennuspaikkoja parempiin sijainteihin.

- Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavan muutos, kiinteistöt 322-495-6-1 Norra Furuholmen ja 322-515-2-37 Valdemarsudden (vireille 22.11.2022)
- Grånäs-Grundvik, Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavan ja Västanfjärdin rantayleiskaavan muutos (vireille 24.1.2023)
- Sundvikenin rantayleiskaavan muutos, Näsudden (vireille 21.2.2023)
- Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavan muutos, osalle tilaa Lundö 322-488-1-147 (vireille 19.9.2023)
- Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavan muutos, Enebacken (vireille 30.11.2023)
- Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavan muutos, kiinteistöt 322-521-2-106 Södergård, 322-521-2-12 Storgård ja 322-521-2-21 Bertelsudde (vireille 19.12.2023)
- Kemiön rantayleiskaavan muutos, Tallholmen (vireille 31.1.2024)

Vireillä olevat ja ajankohtaiset asemakaavat ja asemakaavamuutokset sekä aurinkoenergian suunnittelutarveratkaisut

1. Dragsfjärdin kirkonkylän asemakaavamuutos ja asemakaava
2. Dahlby-Gammelby asemakaavamuutos
3. Pähkinärinteen asemakaavamuutos
4. Palveluasumisen asemakaavamuutos, Kemiön keskusta
5. Teollisuusalueen asemakaavamuutos, Vreta
6. Westanparkin asemakaavamuutos
7. Ekniemen asemakaavamuutos, Ryynerin alue
8. Lammala asemakaavamuutos
9. Torsbölen aurinkovoimala suunnittelutarvehakemus



Dragsfjärd kirkonkylä, asemakaavamuutos ja asemakaava

Kaava on tullut vireille: 20.4.2021, tekninen lautakunta

Asemakaavan muutoksessa ja asemakaavassa ajantasaistetaan vuonna 1995 hyväksytty asemakaava nykytilannetta vastaavaksi sekä tarkastellaan alueen eri korttelialueiden ja palvelujen kehittämistä, viher- ja katu- alueita sekä alueen rakennussuojelu ja luontoarvot. Suunnittelualueen rajausta tarkistetaan ja laajennetaan taajama-alueella. Suunnittelualueelle, jolla ei ole aikaisempaa asemakaavaa, laaditaan asemakaava. Kaavaprosessissa tutkitaan alueen yhdyskuntarakenteen laajenemismahdollisuudet ja käyttötarkoitukset. Alueelle laaditaan tarvittavat selvitykset kuten luontoarvojen, kulttuuriympäristön; maisema- ja arkeologinen sekä liikenteen selvitykset. Kaavatyön aikana järjestetään yleisötilaisuus.

Asemakaavan muutos ja asemakaava toteutetaan konsulttityönä. Kaavakonsultiksi on valittu A-konsultit Oy. Tavoitteena on, että kaavaluonnos tulee nähtäville keväällä 2024 ja kaavaehdotus talvella 2024-25. Tavoitteena on, että kunnanvaltuusto hyväksyy kaavan kevään 2025 aikana.



Hasselbacken/Pähkinärinne, Taalintehdas, asemakaavan muutos

Kaava on tullut vireille: 23.5.2023, tekninen lautakunta

Asemakaavan muutos on yksityisen maanomistajan hanke. Tavoitteena on järjestellä ja jakaa vuonna 2005 hyväksytyyn asemakaavan asemakaava-alueen rakennusoikeudet uudelleen siten, että alueelle voidaan osoittaa voimassa olevaa kaavassa osoitettua useampi erillispientalo tai kytketty pientalo. Kaavassa tarkastellaan eri vaihtoehtoja kyläkuvalisista, toimivuuden ja maiseman näkökulmista. Samalla tarkastellaan alueen liikennejärjestelyt ja virkistysarvot. Koska kysymyksessä on yksityisen maanomistajan kaava kunnan yleiskaavan taajama-alueella, laaditaan kaavaprosessin alussa maanomistajan ja kunnan välillä kaavoitus sopimus ja ehdotusvaiheessa maankäytösopimus, jossa sovitaan muun muassa alueen kunnallistekniikan rakentamisen kustannusten korvaamisesta.

Asemakaavan muutos laaditaan konsulttityönä. Maanomistaja on valinnut ja kunta on hyväksynyt kaavan laatijaksi Arkkitehtitoimisto Jussi Partasen. Kaavaehdotus on tarkoitus laittaa nähtäville vuoden 2024 aikana.



Palveluasumisen asemakaavan muutos, Kemiön keskusta

Kaava on tullut vireille: 21.2.2023, tekninen lautakunta

Kiinteistön 322-414-2-55 tontille laaditaan asemakaavan muutos, jonka tarkoituksena on osoittaa ja täydentää tontille olemassa olevaa palveluasumista. Samalla tarkistetaan tontilla olevat käytetyt rakennusalat ja käyttötarkoitukset. Samalla myös tutkitaan keskusta-alueen rakennustehokkuuden potentiaali ja kyläkuvalliset seikat. Alue on osoitettu voimassa olevassa Kemiön keskustan asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa II v. 2017 AL/P Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue/Palvelurakennusten korttelialue.

Asemakaavan laadinta aloitetaan mahdollisesti vuosien 2024-2025 aikana. Kaavatyön alussa tarkistetaan kaava-alueen tarkoituksenmukainen suunnittelualue ja korttelia ympäröivien alueiden tarpeet kaavamuutokseen tai asemakaavaan. Kaava laaditaan osittain kunnan omana työnä ja osittain konsulttityönä. Koska kaava laaditaan yksityiselle kiinteistölle, kaavan laadinta edellyttää tarvittavia kaavoitussopimuksia.



Westanparkin asemakaavamuutos

Kaava on tullut vireille: 17.10.2023, tekninen lautakunta

Alueella on voimassa asemakaava ja asemakaavan muutos vuodelta 2015. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on maanomistajan aloitteesta ajantasaistaa asemakaava-alueen korttelit 10, 11 ja 12 vastaamaan nykytilannetta. Lisäksi tarkistetaan korttelin 7 osalta käyttötarkoitusta, joitakin alueen määräyksiä sekä rakennusaloja.

Kaavanlaatijana toimii DI Sten Öhman. Kaavahanke on tullut vireille syksyllä 2023. Kaavaprosessin alussa on maanomistajan ja kunnan välillä laadittu kaavoitussopimus. Kaavaehdotus laitetaan nähtäville keväällä 2024 ja tavoitteena on, että kunnanvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutoksen vuoden 2024 aikana.



Ajankohtaiset asemakaavat – uudet kaavahankkeet

Dahlby-Gammelbyn asemakaavan muutos

Päivitetään vuonna 2005 hyväksytty asemakaava tarpeellisilta osin, mikä tarkoittaa korttelialueiden 450-451 käyttötarkoituksen muutosta asumisesta ympäristöhäiriöitä häiriöitä tuottamattoman yritystoiminnan alueeksi, jossa asuminen on myös mahdollista. Asemakaavan muutoksella vastataan pienyritystoiminnan tonttien kysyntään. Samalla tarkastetaan maantien 183 eteläpuolella olevan Aurinkorinteen asuinalueen pysäköintialueiden kaavamääräykset ja rakentamistapaohjeet.

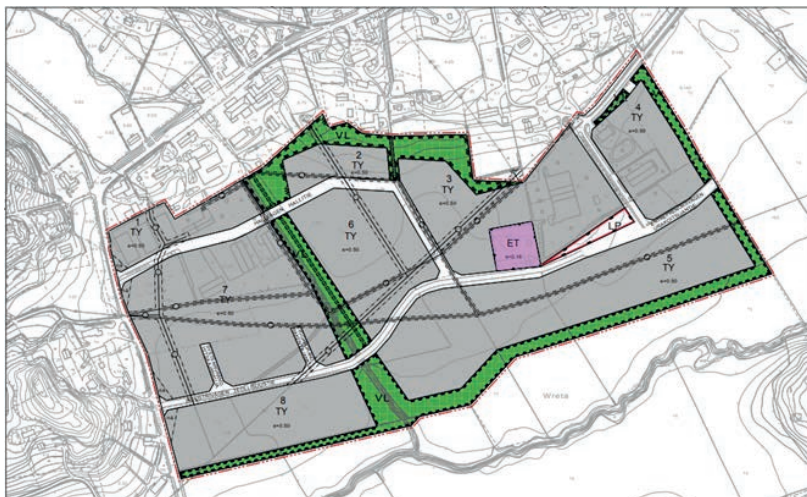
Asemakaavan päivitystyö laaditaan konsulttityönä ja osittain omana työnä. Tavoitteena on laatia kaava-luonnos syksyn 2024 aikana. Alustavan aikataulun mukaan kaavaehdotus voidaan hyväksyä vuoden 2025 aikana.



Teollisuusalueen asemakaavan muutos, Vreta

Asemakaavan muutos koskee Kemiön keskustan länsipuolella olevaa aluetta Vretassa. Asemakaavan muutoksessa tarkistetaan vuonna 2007 hyväksytyt asemakaavan merkinnät ja määräykset siten, että osalla teollisuusalueiden korttelialueita on mahdollista sijoittaa ja järjestää myös muita yritystoimintaa tukevia toimintoja kuten vähäistä asumista tai myymälätiloja. Kaavatyön yhteydessä laaditaan tarvittavia selvityksiä kaavan vaikutusten arviointia varten.

Asemakaavan muutos ja asemakaava toteutetaan konsulttityönä. Tavoitteena on, että kaava laitetaan vireille ja valmisteluaineisto tulee nähtävillä vuoden 2024 aikana, ja että kaavaehdotus on nähtävillä ja kunnanvaltuusto hyväksyy kaavan vuoden 2025 aikana.



Ekniemen asemakaavamuutos, Rynperin alue

Alueella on voimassa Ekniemen asemakaava ja asemakaavan muutos vuodelta 2011. Asemakaavan muutos, Rynperin alue tulee vireille keväällä 2024 maaomistajien aloitteesta. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on jakaa asemakaava-alueen korttelit 700, 701, 702 ja 703 nykyistä useampaan tonttiin ja pienempiin rakennusoikeuksiin.

Kaavaprosessin alussa on maanomistajan ja kunnan välillä laaditaan kaavoitus sopimus. Tekninen lautakunta hyväksyy kaavan vireille tulon yhteydessä kaavan laatijan. Asemakaavan muutoksen laadinta aloitetaan mahdollisesti vuoden 2024 aikana.

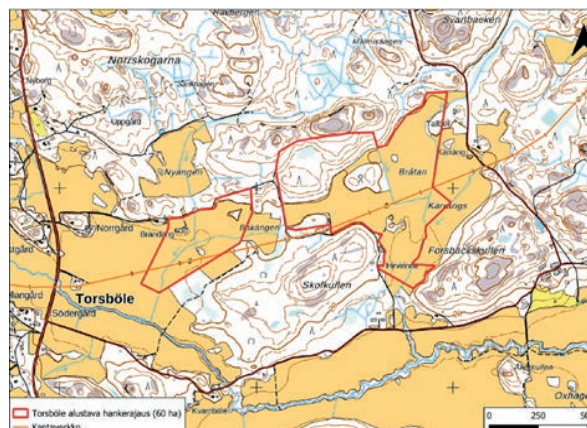


Torsbölen aurinkovoimala suunnittelutarvehakemus

Ilmatar Solar Development Oy hakee suunnittelutarveratkaisua aurinkoenergian tuotantoalueen rakentamiseksi Kemiönsaaren Torsbölessä, noin 5 kilometrin päässä Kemiönsaaren keskustasta kaakkoon.

Hankealue käsittää yhteensä 62 hehtaaria. Tuotantoalue on laajuudeltaan noin 53 ha, josta peltoa 36 ha ja metsää 17 ha. Tuotantoalue sijaitsee kahden kiinteistön (322–461–1–21 ja 322–471–4–15) alueella. Aurinkovoiman tuotantoalueelle sijoitetaan aurinkopaneeleja ja niiden telineitä, inverttereitä, kontteihin sijoitettuja muuntajia ja sähkökaapeleita (maakaapeleita). Alueelle rakennetaan huoltoteitä ja ojia. Tuotantoalueelta sähkö siirretään maakaapelilla Fingridin Karjaa-Kemiö 110 kV linjaan ja sitä kautta valtakunnalliseen sähköverkkoon. Tekniset yksityiskohdat tulevat tarkentumaan suunnittelun edetessä.

Rakennuspaikalla ei ole voimassa yleis- tai asemakaavaa. Hankkeeseen sovelletaan maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 16 §:n suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä, sillä hanke edellyttää ympäristövaikutustensa merkittävyyden vuoksi tavanomaista lupamenettelyä laajempaa harkintaa. Rakentaminen edellyttää ennen rakennuslupakäsittelyä tehtävää suunnittelutarveratkaisua. Suunnittelutarveratkaisussa arvioidaan, täyttääkö rakennushanke MRL 137 §:ssä säädetyt rakennusluvan myöntämisen erityiset edellytykset. Suunnittelu-tarveratkaisuhakemus valmistellaan kaavoitusyksikössä ja päätös suunnittelutarveratkaisusta tehdään kunnanvaltuustossa.



Vireillä olevat ranta-asemakaavat

1. Lövön saaren pohjoisosan ranta-asemakaava ja ranta-asemakaavan muutos, vireille 5.6.2017 (odottaa)
2. Santasaaren ranta-asemakaava ja laajennus 3, vireille 19.1.2021
3. Mäntykallio ranta-asemakaava, vireille 19.10.2021
4. Kieloniemen ranta-asemakaava, vireille 20.11.2022
5. Svartnäsin ranta-asemakaava ja Kortfladaholmarnan ranta-asemakaavan muutos 2, vireille 18.4.2023
6. Elvikin ranta-asemakaava, vireille 17.10.2023
7. Backas ranta-asemakaava, vireille 30.11.2023



Vuonna 2023 hyväksytyt kaavat

- Senioriasumisen asemakaava, Taalintehdas
- Dragsfjärdin läntisen saariston rantaosayleiskaavan muutos, Pellas
- Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavan muutos, Södra-Lambholmen
- Dragsfjärd itäisen saariston rantaosayleiskaavan muutos, Susvall
- Bötesöning ranta-ase­makaava 2:n muutos
- Lövökobbar ranta-ase­makaavan muutos
- Kämpälämäen ranta-ase­makaava
- Bindaksen ranta-ase­makaava
- Koivumäki-Mansikka-ahon ranta-ase­makaava

Lisätietoa voimassa olevista kaavoista löytyy kunnan kaavoituksen internetsivuilta:

<https://www.kemionsaari.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus/>

Osa II

Kaavoitusjärjestelmä



Alueidenkäytön suunnittelujärjestelmästä säädetään vuoden 2000 alussa voimaan tulleessa maankäyttö- ja rakennuslaissa (MRL). Suomessa on ns. hierarkkinen kaavajärjestelmä, jossa periaatteena on, että laaja-alaisempi ja yleispiirteisempi kaava tai muu suunnitelma ohjaa yksityiskohtaisempaa, esitystavaltaan tarkempaa kaavoitusta.

Maankäyttö- ja rakennuslaissa on säädetty kaavoista, joilla alueidenkäyttöä voidaan suunnitella sekä niiden sisältövaatimuksista. Maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamia kaavoja ovat maakuntakaava sekä kuntatasolla yleiskaava, osayleiskaava ja asemakaava.

Maankäyttö- ja rakennuslain uudistus on käynnissä. Uuden rakentamislain ja lain rakennetun ympäristön tietojärjestelmästä voimaantulon 1.1.2025 yhteydessä MRL:stä kumotaan rakentamista koskevat luvut, ja jäljelle jäävän lain nimi muutetaan alueidenkäyttölaiksi. Samalla tulee voimaan uusi laki rakennetun ympäristön tietojärjestelmästä. MRL:n muutoksella lakiin lisätään kaavojen ja tonttijaon digitalisaatiota koskevat säännökset, jonka mukaisesti sähköisessä ja yhteentoimivassa muodossa olevat kaavatiedot toimitetaan tulevaan rakennetun ympäristön tietojärjestelmään, samoin kuin rakentamiseen liittyvät luvat ja päätökset.
linkki: <https://mrluudistus.fi/>

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston hyväksymät valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa lainmukaista alueidenkäytön ohjausjärjestelmää. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ensisijaisena tarkoituksena on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien asioiden huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa. Kaikilla kaavatasoilla on huomioitava valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet siten, että edistetään niiden toteutumista. Valtioneuvoston 14.12.2017 hyväksymät valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1. huhtikuuta 2018.

Maakuntakaava

Maakuntakaava on yleispiirteinen suunnitelma alueiden käytöstä maakunnassa. Siinä esitetään alueidenkäytön periaatteet ja tarpeelliset alueet maakunnan kehittämisen kannalta. Maakuntakaava on ohjeena yleis- ja asemakaavojen laadinnassa. Se myös välittää valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet kuntakaavoitukseen ja sovittaa ne yhteen maakunnallisten ja paikallisten tavoitteiden kanssa. Maakuntakaavan

laatimisesta, kaavan pitämisestä ajan tasalla ja kehittämisestä vastaa maakunnan liitto. Maakuntakaava voidaan laatia koko maakunnan kattavana kokonaiskaavana tai teema- tai osa-aluekohtaisena vaihekaavana. Maakuntakaava tulee voimaan maakuntavaltuuston hyväksymispäätöksellä. Kemiönsaarta koskevan maakuntakaavan laatimisesta vastaa Varsinais-Suomen liitto.

Voimassa olevat maakuntakaavat:

- Ympäristöministeriö on vahvistanut Loimaan seudun, Turun seudun kehyskuntien, Turunmaan ja Vakka-Suomen maakuntakaavat 20.3.2013. Kaavat saivat lainvoiman 31.10.2014 korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä.

- Tuulivoimavaihekaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 9.9.2014. Tuulivoimavaihekaava sai lainvoiman 29.1.2016, kun korkein hallinto-oikeus hylkäsi kaikki kaavaa koskeneet valitukset. Vaihekaavassa on osoitettu tuulivoimatuotantoon parhaiten soveltuvat alueet. Tarve kaavan laadinnalle tulee kansallisista ja maakunnallisista ilmasto- ja energialähtökohdista sekä valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista.

- Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihekaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018. Maakuntahallitus määräsi 27.8.2018 vaihekaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Maakuntavaltuuston hyväksymispäätöksestä jätettiin kaksi valitusta, jotka Turun hallinto-oikeus hylkäsi päätöksellään 1.10.2019. Korkein hallinto-oikeus hylkäsi päätöksellään 6.7.2020 hallinto-oikeuden päätöksestä tehdyn valituslupahakemuksen. Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihekaavassa on keskitytty taajamien maankäyttöön sekä taajamiin liittyviin kaupan palveluverkon ja liikenteen kysymyksiin. Kaavan tavoite on kehittää maakuntakaavoitusta aiempaa strategisemmaksi ja korostaa alueidenkäytön ja liikenneverkon ratkaisujen merkitystä maakunnan vetovoimalle ja aluekehitykselle. Strateginen tavoite on suunnata taajamien kasvu nykyisille maakuntakaavan aktiivisen maankäytön alueille sekä keskeisille, erityisesti vetovoimaisuustekijöiltään kehitettäville alueille.

- Luonnonarvojen ja –varojen vaihekaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 14.6.2021. Hyväksymispäätöksestä tehtiin 4 kpl valituksia, jotka tullaan käsittelemään Turun hallinto-oikeudessa. Vaihekaava käsittelee luonnonvarojen käyttöä kiertotalouden ja biotalouden näkökulmasta, arvokkaiden luontoalueiden säilyttämistä sekä virkistysalueiden turvaamista maakunnassa. Kaava yhteensovittaa teemat toisiaan tukevaksi kokonaisuudeksi.

Varsinais-Suomen liiton maankäyttöjaosto on käsitellyt kokouksessaan 18.12.2023 (§104 Maakuntakaavan päivitystyö) vuonna 2024 alkavaksi valmisteltua maakuntakaavan päivitystä. Taustaselvityksinä maakuntaliitossa on valmistunut Varsinais-Suomen viherrakennetyö 2023. Viherrakennetyön kokonaisuuteen kuuluvat luonnon monimuotoisuuden lisäksi virkistysteema ja kaupunkiseudun viherrakennepäivitys, mietintö biotaloudesta sekä Varsinais-Suomen alueen kuntien viherrakennepäivityksen, kehittämisen ja ylläpidon nykytila-analyysi. Lisäksi liitossa on käynnistetty kestävä energiahuollon tulevaisuus Varsinais-Suomessa-taustaselvitys.

Yleiskaava

Yleiskaava voidaan laatia koko kunnan alueelle tai osalle kunnan aluetta (osayleiskaava). Myös sektorikohtaisia osayleiskaavoja voidaan laatia, esimerkiksi virkistysalue- tai liikenneosayleiskaava. Yleiskaavassa määritellään kunnan maankäytön päälinjat ja kuntarakenne. Yleiskaavan tarkoituksena on kunnan tai osa-alueen yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen ja toimintojen yhteensovittaminen. Siinä esitetään tavoitellun kehityksen periaatteet ja osoitetaan alueiden pääkäyttötarkoitus, esimerkiksi asumiseen, virkistykseen tai työpaikka- ja liikennealueiksi.

Yleiskaava ohjaa asemakaavoitusta sekä muuta suunnittelua ja rakentamista. Jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa on erityisesti määrätty, voidaan kaavaa tai sen osaa käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena. Määräys ei voi koskea aluetta, jolla maankäytön ohjaustarve edellyttää asemakaavan laatimista. Edellytyksenä on lisäksi, että yleiskaava ohjaa riittävästi rakentamista ja muuta maankäyttöä kyseisellä

alueella. (MRL 44 §) Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalle rantavyöhykkeelle voidaan myös rakentaa rantayleiskaavan perusteella, jos se on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena. (MRL 72 §). Yleiskaavan laatii ja hyväksyy kunta.

Yleiskaava voidaan laatia myös ilman oikeusvaikutuksia ns. strategisena yleiskaavana, jossa tutkitaan yleisesti alueen toimintojen järjestämistä.

Asemakaava

Asemakaava on yksityiskohtaisin kaavamuoto, joka luo edellytykset rakentamiselle. Asemakaavoja laaditaan taajama- tai muille alueille, joille on suunnitteilla tiiviimpää rakentamista. Asemakaavassa määritellään yksityiskohtaisesti alueidenkäytön järjestäminen, kehittäminen ja rakentamistapa. Siinä suunnitellaan mm. alueiden käyttötarkoitus, rakennusoikeus, rakennusten koko ja sijoittelu sekä pysäköintijärjestelyt. Asemakaavalla on rakentamista välittömästi ohjaava vaikutus. Asemakaavan laatii ja hyväksyy kunta.

Asemakaavojen ajantasaisuus

Asemakaavan laatimistarve MRL 51 §

Asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaa kuin kunnan kehitys, erityisesti asunto-
tuotannon tarve, taikka maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää.

Asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi MRL 60 § 1 mom.

Kunnan tulee seurata asemakaavojen ajanmukaisuutta ja tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi.

Yksityisen anomuksesta laadittavat asemakaavamuutokset ja yksityisen maanomistajan ranta- asemakaavat

Yksityisen anomuksesta laaditaan asemakaavamuutoksia teknisen lautakunnan hyväksymissä tapauksissa, jotka soveltuvat kunnan kehittämiseen. Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 59 §:ssä todetaan asemakaavan laatimisesta, että jos asemakaava tai kaavan muutos on pääasiassa yksityisen edun vaatima ja laadittu maanomistajan tai -haltijan aloitteesta, kunnalla on oikeus periä tältä kaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuneet kustannukset.

Yksityisen alueen kaavoitukseen liittyy usein myös maankäyttösopimus, jonka tavoitteena on jakaa vapaaehtoisin ja tapauskohtaisen sopimuksen perusteella asemakaavoituksen tuottamia hyötyjä ja kustannuksia tasapuolisesti maanomistajien ja kunnan kesken.

Asemakaavasta, jonka tarkoituksena on järjestää pääasiassa loma-asutusta ranta-alueelle, käytetään nimitystä ranta-
asemakaava. Ranta-
asemakaavoista todetaan MRL 74 §:ssä, että maanomistaja voi huolehtia ranta-
asemakaavaa koskevan ehdotuksen laatimisesta omistamalleen ranta-
alueelle. Kaavassa annetaan yksityiskohtaiset määräykset loma-
asutuksen ja alueen muun käytön järjestämisestä ranta-
alueella. Ranta-
asemakaava vastaa muodoltaan asemakaavaa, mutta asemakaavassa kunnalle syntyviä velvoitteita ei ranta-
asemakaava suoraan tuota. Ranta-
asemakaavan hyväksyy kunnanvaltuusto.

Tekninen lautakunta on kokouksessaan 30.11.2023 § 126 hyväksynyt asemakaavojen laatimisesta ja muuttamisesta sekä ranta-
asemakaavojen käsittelystä perittävät korvaukset.

Ajantasainen hinnasto löytyy (linkki) Kaavoituksen palveluhinnasto (kemionsaari.fi)

Maankäytön suunnittelu kaava-alueiden ulkopuolella

Suunnittelutarvealueet

Suunnittelutarvealueilla tarkoitetaan alueita, joiden käyttöön liittyvien yhteisten tarpeiden tyydyttäminen on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen tai vapaa-alueiden järjestämiseen. Suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä sovelletaan myös sellaiseen rakentamiseen, joka ympäristövaikutusten merkittävyyden vuoksi edellyttää tavanomaista lupamenettelyä laajempaa harkintaa.

Kunta voi lisäksi yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä osoittaa suunnittelutarvealueeksi alueita, joilla niiden sijainnin vuoksi on odotettavissa suunnittelua edellyttävää yhdyskuntakehitystä tai joilla erityisten ympäristöarvojen tai ympäristöhaittojen vuoksi on tarpeen suunnitella maankäyttöä. Tällainen suunnittelutarvealueluopäätös on voimassa enintään 10 vuotta kerrallaan.

Suunnittelutarvealueella rakentaminen ei saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, ei aiheuttaa haitallista yhdyskuntakehitystä ja rakentamisen on oltava sopivaa maiseman kannalta. Se ei saa vaikeuttaa erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilymistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

Kaikki ranta-alueet (200 m rannasta), joissa ei ole yleis- tai asemakaavaa ovat suunnittelutarvealueita.

Poikkeaminen (MRL 171§)

Kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia

Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on maankäyttö- ja rakennuslakia sekä maankäyttö- ja rakennusasetusta ja kunnan kaavoja täydentävä asiakirja. Rakennusjärjestyksessä olevia määräyksiä ei sovelleta, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa on asiasta toisin määrätty (MRL 14.4 §).

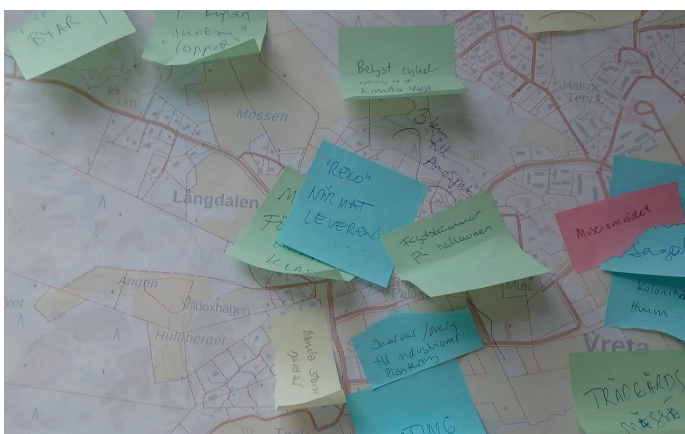
Kaavoitusprosessi – Milloin ja miten voit vaikuttaa?

Kaavoitus on monivaiheinen prosessi kaavan vireille tulosta kaavan hyväksymiseen. Erilaisten kaavahankkeiden luonne ja niiden merkittävyys vaikuttavat kaavoitusprosessiin ja sen pituuteen.

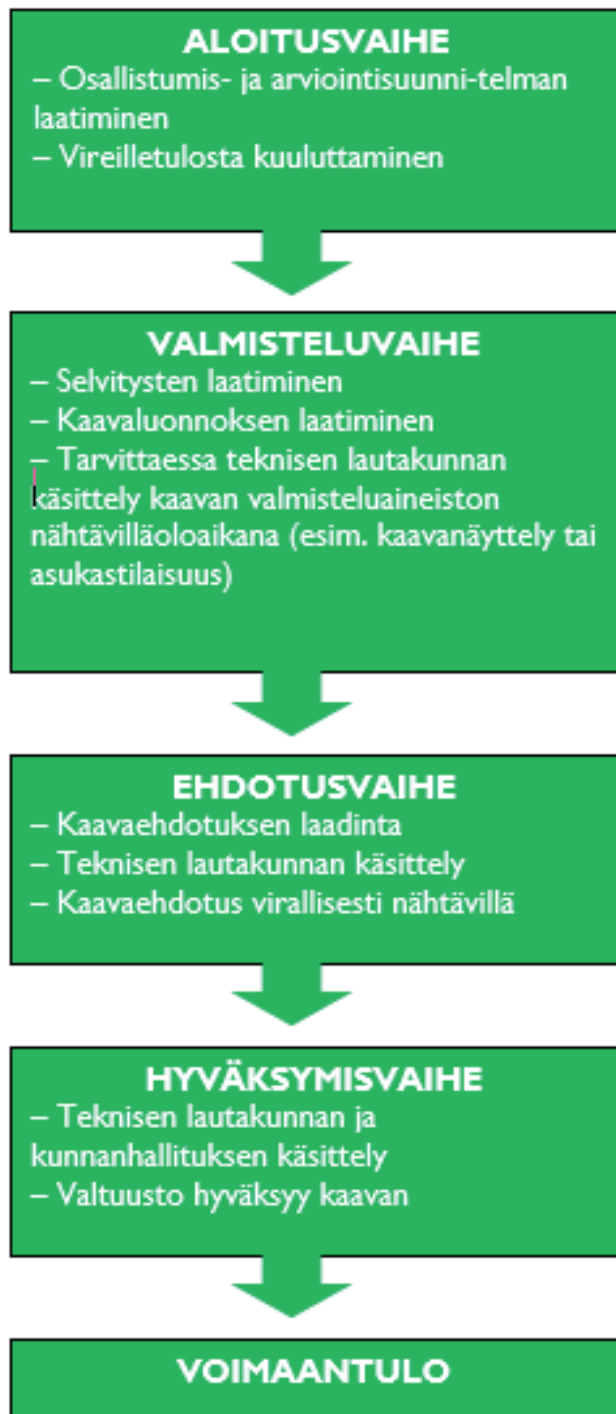
Kaavoitusta ohjaavan maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kunnan tulee tiedottaa osallisille kaavatyön vaiheista sekä järjestää osallisille mahdollisuus osallistua kaavatyön valmisteluun. Erilaisten toimijoiden kanssa tapahtuvan vuorovaikutuksen, yhteistyön ja kumppanuuden kautta kaavahankkeisiin saadaan mukaan monipuolista asiantuntemusta ja tietoa.

Kaavoitus alkaa kunnan aloitteesta tai maanomistajan hakemuksesta kaavan laatimiseksi tai muuttamiseksi. Kaavoituksen aluksi laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), jossa kerrotaan kaavoituksen päätaivoitteet, suunnittelun eteneminen, osallistumismahdollisuudet ja alustava aikataulu. Lisäksi OAS:ssa kuvataan kaavatyön yhteydessä laadittavat selvitykset ja vaikutusten arvioinnit. OAS asetetaan julkisesti nähtäville kunnan verkkosivuille ja sitä päivitetään tarvittaessa kaavoitusprosessin ajan.

Kunnan tekninen johtaja vastaa kunnan kaavoituksesta. Kaavahankkeiden, suunnittelutarveratkaisu- ja poikkeamishakemusten valmistelusta niiden poliittiseen käsittelyyn ja päätöksentekoon vastaa kunnan teknisen osaston kaavoitusyksikkö: kaavoitusarkkitehti ja kaavasuunnittelija. Kaavahankkeet käsitellään teknisessä lautakunnassa. Kunnanvaltuusto hyväksyy tai hylkää kaavaehdotukset. Lisäksi kunnan hallintosäännön mukaisesti kunnanhallituksen tehtäväalueeseen kaavoituksen osalta kuuluu: hoitaa kunnan strategiseen kaavoitukseen, omistajapolitiikkaan, maa- ja elinkeinopolitiikkaan sekä alueelliseen maankäyttöön liittyviä asioita. Sellaisten kaavamuutosten hyväksyminen, joiden ei katsota olevan oleellisia voi hyväksyä kunnanhallitus.



Kaavoitusprosessi



Vaikutusmahdollisuus

Kaavan laatimisesta tai muuttamisesta voi tehdä aloitteen tekniselle lautakunnalle.

Palautteen antaminen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kaavan laatijalle (esim. evästeitä kaavatyön tavoitteista ja lähtökohdista).

Mielipiteen esittäminen kaavaluonnoksesta.

Muistutuksen jättäminen kaavaehdotuksesta.

Valitusmahdollisuus kaavan hyväksymispäätöksestä Turun hallinto-oikeuteen. Vaikutuksiltaan vähäisissä asemakaavamuutoksissa valitusoikeus on rajoitettu (MRL 191 §).

Kaava kuulutetaan voimaan.

Kaavoituksesta toteutukseen

Asemakaava sekä sellainen rantaosayleiskaava, jonka perusteella voidaan myöntää rakennuslupia, luovat perustan alueen rakentamiselle. Kaavan valmistuttua ja saatua lainvoiman voidaan aluetta lähteä toteuttamaan. Ennen talojen rakentamista on rakennettava alueen kunnallistekniikka eli tiet sekä vesi- ja viemäriverkosto. Kunnallistekniikan suunnittelua tehdään jo asemakaavoituksen rinnalla, jotta asemakaavassa pystytään huomioimaan kunnallistekniikan tilatarpeet tarvittavilta osin ja toisaalta pystytään valmistautumaan entistä paremmin tuleviin kunnallistekniikan investointitarpeisiin.

Kaavoituksen yhteystiedot

Osoite: Vretantie 19, 25700 Kemiö

Tekninen johtaja Oscar Lindblad

Kaavoitusarkkitehti Heli Vauhkonen

Kaavasuunnittelija Heidi Lindén

Sähköposti:

etunimi.sukunimi@kimitoon.fi

Lisätietoa kunnan maankäytön kehittämisestä sekä kaavoituksesta ja kaavoituskohteista on saatavilla kunnan verkkosivuilta:
<https://www.kemionsaari.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus/>