

[illegible]



## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

#### KEMIÖNSAAREN KUNTA, EKNIEMEN RYYNPERINTIEN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kaavatunnus 00000

Ehdotus 14.02.2025

#### ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:

Ekniemen asemakaavan kortteleita 700-705 ja 713, virkistysaluetta, venevalkaman aluetta ja katualuetta.

#### ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU:

Ekniemen Ryynerintien asemakaavan ja asemakaavan muutoksen korttelit 700-705, 713 ja 714 sekä virkistys- ja katualuetta.

#### Kaavoituksen yhteyshenkilö:

##### Heli Vauhkonen

Kaavoitusarkkitehti

Kemiönsaaren kunta

Vretantie 19

25700 Kemiö

+358 40 484 6826

etunimi.sukunimi@kimitoon.fi

www.kimitoon.fi | www.kemionsaari.fi

#### Kaavan laatija:

##### Tarmo Mustonen

Arkkitehti SAFA

Arkkitehtitoimisto Tarmo Mustonen Oy

Peurankatu 6

20760 Piispanristi

+358 22424 963

etunimi.sukunimi@ark-mustonen.fi

www.ark-mustonen.fi

-Vireilletulo Tekninen lautakunta 18.06.2024 § 74

-Tekninen lautakunta, 22.10.2024 § 118, valmisteluaineisto sekä 20.09.2024 päivätty asemakaava ja asemakaavan muutosluonnos asetettiin nähtäville

-Rakennus- ja ympäristövalvontalautakunta 02.12.2024 § 71



## 1.2 Kaava-alueen sijainti



Kuva01. Suunnittelualueiden sijainti

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. 14,4 ha.

## 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

### KEMIÖNSAAREN KUNTA, EKNIEMEN RYYNPERINTIEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on jakaa alueen korttelit nykyistä useampaan tonttiin maasto huomioiden sekä laskea tonttikohtaista rakennusoikeutta.



## 1.4 Selostuksen sisällysluettelo

|                                                                                                                                                   |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....                                                                                                                  | 2  |
| 1.1 Tunnistetiedot .....                                                                                                                          | 2  |
| 1.2 Kaava-alueen sijainti .....                                                                                                                   | 3  |
| 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus .....                                                                                                                | 3  |
| 1.4 Selostuksen sisällysluettelo .....                                                                                                            | 4  |
| 1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista .....                                                                                                 | 5  |
| 1.6 Kaavan taustaselvitykset .....                                                                                                                | 5  |
| 2 TIIVISTELMÄ .....                                                                                                                               | 6  |
| 2.1 Kaavaprosessin vaiheet .....                                                                                                                  | 6  |
| 2.2 Asemakaavan muutos .....                                                                                                                      | 6  |
| 2.3 Asemakaavan muutoksen toteuttaminen .....                                                                                                     | 6  |
| 3. LÄHTÖKOHDAT .....                                                                                                                              | 7  |
| 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista .....                                                                                                      | 7  |
| 3.1.1 Alueen yleiskuvaus .....                                                                                                                    | 7  |
| 3.1.2 Luonnonympäristö .....                                                                                                                      | 7  |
| 3.1.3 Rakennettu ympäristö .....                                                                                                                  | 10 |
| 3.1.4 Maanomistus .....                                                                                                                           | 11 |
| 3.2 Suunnittelutilanne .....                                                                                                                      | 11 |
| 3.3 Kaava-alueita koskevat muut suunnitelmat, päätökset ja selvitykset .....                                                                      | 14 |
| 3.3.1 Luontoselvitys .....                                                                                                                        | 14 |
| 3.3.2 Tulviin varautuminen rakentamisessa - opas alimpien rakentamiskorkeuksien määrittämiseksi ranta-alueilla, Suomen ympäristökeskus 2014 ..... | 16 |
| 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....                                                                                                          | 16 |
| 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....                                                  | 16 |
| 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö .....                                                                                                             | 16 |
| 4.2.1 Osalliset .....                                                                                                                             | 16 |
| 4.3 Tavoitteet .....                                                                                                                              | 17 |
| 4.4 Asemakaavan vaikutukset .....                                                                                                                 | 17 |
| 4.4.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta .....                                                                                           | 17 |
| 4.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset .....                                                                                            | 19 |
| 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS .....                                                                                                                        | 20 |
| 5.1 Kaavan rakenne .....                                                                                                                          | 20 |
| 5.1.1 Mitoitus .....                                                                                                                              | 21 |
| 5.2 Aluevaraukset .....                                                                                                                           | 21 |
| 5.2.1 Korttelialueet .....                                                                                                                        | 21 |
| 5.2.2 Muut alueet .....                                                                                                                           | 22 |
| 5.3 Kaavan vaikutukset .....                                                                                                                      | 22 |
| 5.4 Nimistö .....                                                                                                                                 | 25 |
| 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....                                                                                                                      | 25 |
| 6.1 Toteuttaminen ja ajoitus .....                                                                                                                | 25 |



### 1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

|            |                                       |
|------------|---------------------------------------|
| Liitteet:  |                                       |
| 01A ja 01B | Asemakaavakartta ja -merkinnät        |
| 02         | Havainnekuva                          |
| 03         | Analyysikartta                        |
| 04         | Maastoleikkaus                        |
| 05         | Osallistumis- ja arviointisuunnitelma |
| 06         | Vastineluettelo                       |
| 07         | Tilastokaavake                        |
| 08         | Luontoselvitys                        |

### 1.6 Kaavan taustaselvitykset

Aluetta koskevat mm. seuraavat selvitykset:

- Kemiönsaaren Ryyperinkallion asemakaava-alueen luontoarvojen perusselvitys 2024 Suomen Luontotieto Oy 23/2024, Jyrki Matikainen.
- Alimmat suositeltavat rakentamiskorkeudet Varsinais-Suomessa ja Satakunnassa, Lounais-Suomen ympäristökeskuksen raportteja 5/2006
- Tulviin varautuminen rakentamisessa - opas alimpien rakentamiskorkeuksien määrittämiseksi ranta-alueilla, Suomen ympäristökeskus 2014



## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Vireilletulo Tekninen lautakunta 18.06.2024 § 74
- Tekninen lautakunta, 22.10.2024 § 118, valmisteluaineisto sekä 20.09.2024 päivätty asemakaava ja asemakaavan muutosluonnos asetettiin nähtäville
- Rakennus- ja ympäristövalvontalautakunta 02.12.2024 § 71

### 2.2 Asemakaavan muutos

Suunnittelualan pinta-ala on n. 14,4 ha.

Alueelle on sijoitettu 29 erillispientalotonttia olemassa oleva katuyhteys hyödyntäen. Ranta-alueelle on osoitettu alueet yhteiskäyttöiselle saunalle sekä venesatamalle. Muu alue on lähivirkistys- ja katualuetta. Arvokkaat luontokohteet on merkitty suojeltumerkein.

Erillispientalojen korttelialuetta AO-1 on noin 6,03 ha, Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialuetta AH n. 0,08 ha, Venesataman korttelialuetta LV-1 n. 0,37 ha ja lähivirkistysaluetta VL-1 n. 7,10 ha.

Katualuetta on n. 0,85 ha.

Erillispientalojen korttelialueen AO-1 yhteenlaskettu rakennusoikeus on 8410 k-m<sup>2</sup>, josta päärakennuksilla 6960 k-m<sup>2</sup> ja talousrakennuksilla 1450 k-m<sup>2</sup>.

Asumista palvelevan yhteiskäyttöiselle korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta 70 k-m<sup>2</sup>:n saunarakennukselle.

Venevalkaman korttelialueella LV-1 on rakennusoikeutta talousrakennukselle 80 k-m<sup>2</sup>.

### 2.3 Asemakaavan muutoksen toteuttaminen

Asemakaavan muutoksen toteuttaminen alkaa kaavan vahvistuttua.



### 3. LÄHTÖKOHDAT

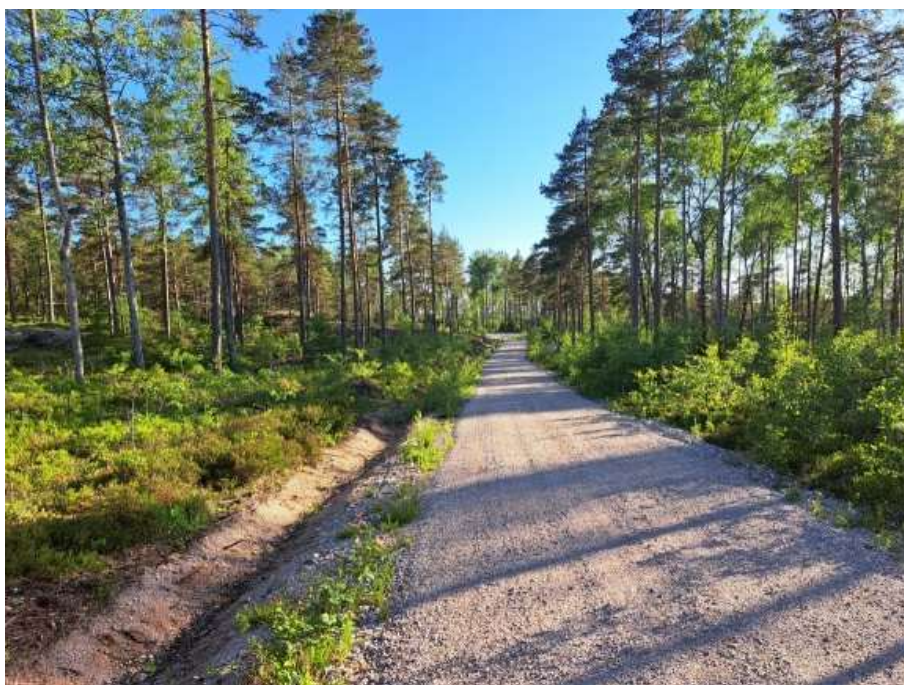
#### 3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

##### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

##### 3.1.2 Luonnonympäristö

#### Maisemarakenne ja maisemakuva

Alue on pääasiassa luoteeseen meren rantaan laskevaa puustoista ja osin kallioista metsäaluetta, jossa kasvaa harvennettua mäntymetsää. Kaakossa kallio nousee n. 59 mpy korkeuteen. Alueen keskiosassa koillis-kaakkoissuunnassa kulkee osittain rakennettu katu, jolta on tehty reitti rantaan.



Kuva 02. Rakennettu tieyhteys, kuva lounaaseen





Kuva 03. Reitti rannalle

#### **Luonnonolot ja kasvillisuus**

Koko alue on hoidettua talousmetsää, jossa on tehty harvennushakkuu muutamia vuosia sitten. Alueelle on tieyhteys kaava-alueen koillisreunalta Turuntieltä. Myös luoteispuoleiselle ranta-alueelle on rakennettu uusi yhteys.



Kuva 04. Alueen kasvillisuutta





Kuva 05. Alueen kasvillisuutta

Luonnonolot ja kasvillisuus on selitetty tarkemmin kohdassa 3.2 Luontoselvitys.

#### **Yhteenveto** (Suomen Luontotieto Oy 23/2024)

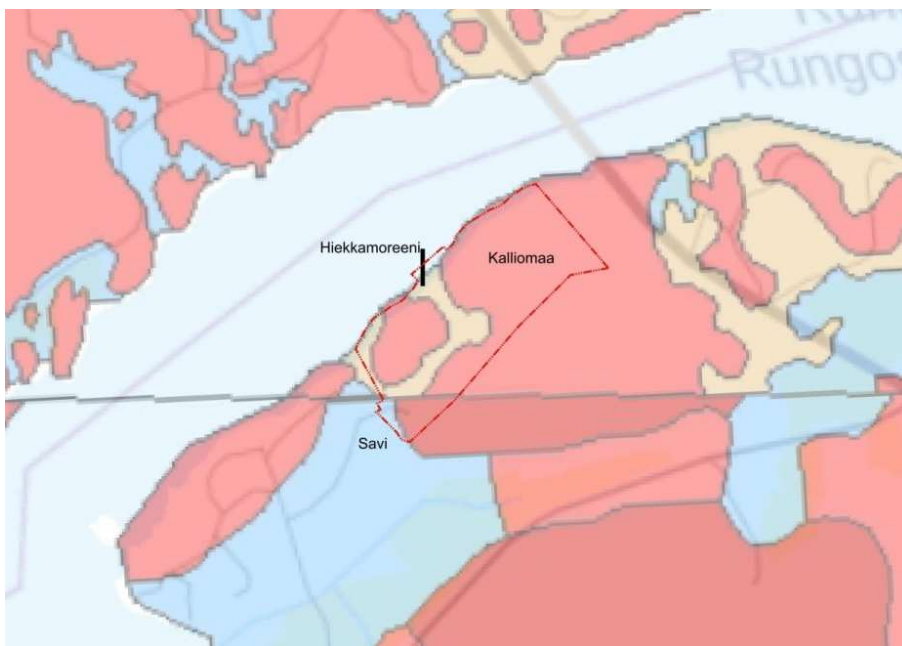
Suunnitellulla asemakaava alueella ei ole Luonnonsuojelulain 64 § mukaisia suojeltavia luontotyyppejä. Alueen lounaiskulmauksessa sijaitseva rinnelehto alusmetsineen on Metsälain 10 § mukainen erityisen tärkeä elinympäristö ja Metsäkeskus on rajannut alueen. Vesilain suojelemia pienvesikohteita, kuten lähteitä tai puroja ei alueella ole. Uhanalaisia tai suojeltavia luontotyyppejä (Kontula ym. 2018) ei alueella ole. Lohkon 2 alueella on karukkokankaan tunnuspiirteitä, mutta alue luettiin kuitenkin kallioiden määrän perusteella kalliometsä luontotyyppiin, joka on elinvoimainen luontotyyppi. Ryynerin koko kallioalue, johon asemakaava-aluekin kuuluu, on luokiteltu geologialtaan maakunnallisesti arvokkaaksi kallioalueeksi (arvoluokka 2). Kallioalueen näyttävät jyrkänteet ja maisemallisesti näyttävimmät kohteet sijaitsevat kuitenkin kaava-alueen ulkopuolella. Lintudirektiivin liitteen I lajeista alueella havaittiin harmaapäätikka ja kangaskiuru ja myös teeren talvisia jätöksiä havaittiin alueella. Kansallisessa uhanalaisluokituksessa vaarantuneeksi luokitellulla töyhtötiaisella oli reviiri alueella. Alueelta ei löytynyt merkkejä liito-oravien esiintymisestä, mutta alueen lounaisnurkkauksen rinnelehdossa on lajille sopivaa elinympäristöä.

Lepakoille sopivia talvehtimispaikkoja, kuten luolia tai syviä louhikoita ei alueella havaittu. Alueen kolopuuhaavat sopivat kuitenkin ainakin vesisiippojen lisääntymis- ja levähdyspaikoiksi. Viitasammakoille sopivia kutupaikkoja ei alueella ole. Valtaosa alueesta on hoidettua talousmetsää eikä vanhaa metsää esiinny alueella. Osa alueen puustosta on kuitenkin vanhaa. Alueella ei ole perinnebiotooppeja, eikä vanhaan asutukseen viittaavaa kasvilajistoa (arkeofyyttejä) havaittu alueella. Vieraslajeja (putkilokasveja) ei alueella havaittu.

#### **Luonnonsuojelu**

Alueen lounaiskulmauksessa sijaitseva rinnelehto alusmetsineen on Metsälain 10 § mukainen erityisen tärkeä elinympäristö.

## Maaperä



Kuva06. Alueen maaperä (Maankamara-palvelu)  
 (punainen= kallioma, keltainen=hiekkamoreeni, sininen=savi))

Alueen maaperä on pääosin kalliota. Lounaiskulmassa on pieni pala savimaata ja länsiosassa rengasmaisen osa hiekkamoreenia.

## 3.1.3 Rakennettu ympäristö

### Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Alueella ei ole tällä hetkellä vakituista asutusta.

### Yhdyskuntarakenne

Alue sijaitsee haja-asutusalueella täydentäen kaava-alue alueen lounaisreunan asutusta. Alueen koillispuolella kulkee Turuntie.

### Asuminen

Alueilla ei ole tällä hetkellä asutusta.

### Palvelut

Matka Kemiön keskusta maateitse on noin 10 km. Keskustassa on mm. kunnanvirasto, koulu, poliisiasema, pankki, terveysasema, ravintoloita ja kahvila sekä päivittäis- ja erikoistavara-kauppoja.

### Työpaikat

Alueella ei ole työpaikkoja.

### Liikenne

Suunnittelualueen koillispuolelta sivuaa Sauvosta Kemiöön johtava Turuntie (181), jolta on rakennettu yhteysalueelle.



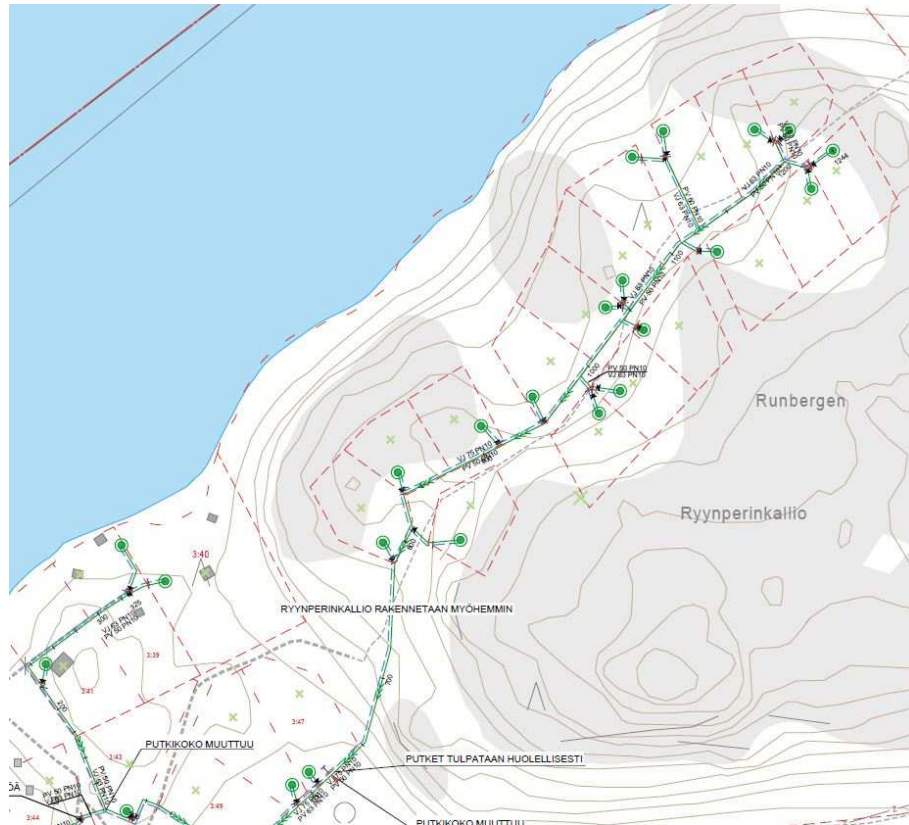
### Rakennuskanta

Alueella on rakentamaton.

### Tekninen huolto

Alueen sähkönjakelusta vastaa Caruna Oy.

Olevan kaavan mukaan on tehty vesihuoltoverkoston rakentamissuunnitelma, jota ei ole toteutettu.



Kuva 07. Eknien vesihuoltoverkoston rakentaminen, rakennussuunnitelma 16.3.2016  
SKT SUOMI OY (Vanhan kaavan mukainen, ei toteutettu)

### Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueella ei ole ympäristöhäiriötä.

#### 3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

#### 3.2 Suunnittelutilanne

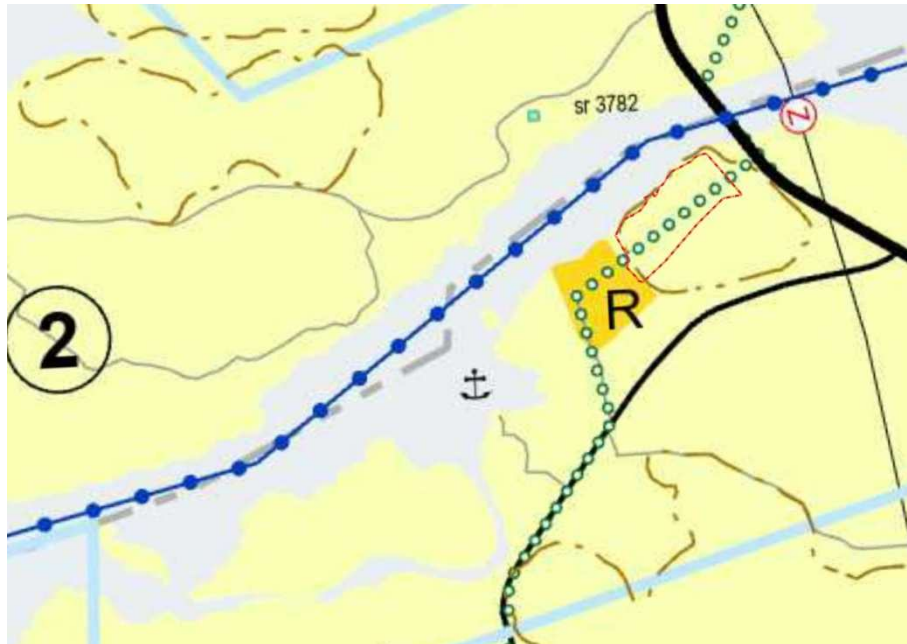
##### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen, jotka ovat:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto



## Maakuntakaava



Kuva 08. Ote Maakuntakaavayhdistelmästä

### Varsinais-Suomen maakuntakaava(yhdistelmä)

Suunnittelualueella on merkinnät:

MRV

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

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

Suunnittelumääräyksenä on: "Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti häiritsemättä 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



Kuva 09. Kemijärven kunta, Ekniemen asemakaava ja asemakaavan muutos 1:2000

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, Ryyperintie. Rannassa on venevalkama ja asumista palveleva yhteiskäyttöinen kortteli AH, jossa rakennusala yksikerroksiselle rantasaunalle. Näille sekä lounaassa Lohitielelle on kaavassa ohjeelliset polut kortteleita ympäröivällä lähivirkistysalueella.

AP - Asuinpienalojen korttelialue.

Rakennuspaikalle saa rakentaa

- joko kaksiasuntoisen asuinrakennuksen ja enintään kaksi talousrakennusta, joiden kerrosala on enintään 70 k-m<sup>2</sup>

- tai yhden asuinrakennuksen, enintään kaksi talousrakennusta, joiden kerrosala on yhteensä enintään 70 k-m<sup>2</sup>:n ja yhden enintään 30 k-m<sup>2</sup>:n saunarakennuksen.

Rakennusten kerrosala rakennuspaikalla saa olla yhteensä enintään 500 k-m<sup>2</sup>.

Asuinrakennuksen yhteyteen rakennettavan toimisto- tai työtilan osuusrakennuksen kerrosalasta saa olla enintään 30 %.

AH - Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue.

Alueelle saa rakentaa asuntoalueen omaan tarpeeseen tarkoitettu enintään 50 k-m<sup>2</sup> saunarakennus.

VL - Lähivirkistysalue.

Alueelle saa rakentaa yhdyskuntateknisiä laitteita ja rakennelmia.

LV - Venevalkama.

Alueella ei ole rakennusoikeutta.





## YLEISET MÄÄRÄYKSET

Tonttijako on ohjeellinen.

Rakennukset on rakennettava vähintään viiden metrin etäisyydelle rakennuspaikan rajoista. Kaikkien rakennusten alimman lattiatason sekä katujen tulee olla vähintään 2,5 metriä meren keskivedenkorkeuden yläpuolella.

Rakennuspaikoille on jätettävä mahdollisimman paljon alkuperäistä kasvillisuutta sekä puita. Ennen vuotta 2005 rakennettuja rakennuksia saa korjata ja kunnostaa niiden nykyisillä paikoillaan kaavan sitä estämättä.

Autopaikat:

AO- ja AP-kortteleissa rakennuspaikalla tulee olla vähintään kaksi autopaikkaa/asunto, yksi autopaikka/sivu-asunto sekä yksi autopaikka kutakin alkavaa toimisto- ja työtilojen 75 k-m<sup>2</sup> kohti

## Rakennusjärjestys

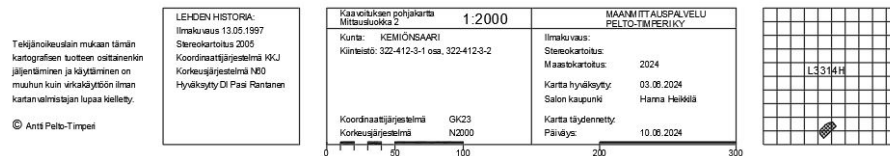
Kemiönsaaren kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 10.12.2008.

## Rakennuskielto

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

## Pohjakartta

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



Kuva 10. Kartat on hyväksytty 03.06.2024, Hanna Heikkilä, Salon kaupunki.

## 3.3 Kaava-alueita koskevat muut suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

### 3.3.1 Luontoselvitys



Kuva 11. Luontoselvityksen aluejako

## Alueen kasvillisuuden yleiskuvaus ja luontotyytit



Alue jaettiin yhteensä kolmeen lohkokon lähinnä metsänkäsittelytoimenpiteiden ja metsätyyppien mukaan. Tämän lisäksi rantavyöhykettä kuvattiin erikseen. Tutkimusalue ja lohkorajaus on esitetty (Luontoselvityksen) karttaliitteessä 1 (ks. kuva 10).

### Liito-oravaselvitys

Liito-orava (*Pteromysvolans*) kuuluu EU:n Luontodirektiivin liitteen IV lajeihin ja on siten erityisesti suojeltu laji koko EU:n alueella. Kansallisessa uhanalaisluokituksessa (Hyvärinen ym. 2019) laji kuuluu luokkaan vaarantuneet (VU). Suomen liito-oravapopulaation kokoa on vaikea tarkasti selvittää, mutta seurantalutkimusten perusteella laji näyttää taantuneen viimeisen vuosikymmenen aikana jopa 30 %. Liito-oravan suojelustatus on vahva, sillä Luontodirektiivin 12 artiklan 1 kohta edellyttää, että lajin lisääntymis- tai levähdyspaikkoja ei hävitetä eikä heikennetä. Alueellinen ympäristökeskus voi kuitenkin myöntää poikkeusluvan, mikäli lajin suojelutaso säilyy suotuisana.

Alueelta ei löytynyt merkkejä liito-oravan esiintymisestä, mutta tutkimusalueella on jonkin verran lajille sopivaa elinympäristöä ja alueella on myös kolopuuhaapoja. Iso osa alueesta on kuitenkin kallioista, mäntyvaltaista saaristoalueelle tyypillistä metsää, jossa lehtipuiden osuus puustosta on vähäinen. Nämä alueet eivät sovellu liito-oravan elinympäristöksi. Erityisen tarkkaan tutkittiin alueen rinnelehto, jossa on liito-oravalle optimaalista elinympäristöä. Tämä alue rajautuu tai on osa aiemmin tunnettua liito-oravan elinpiiriä. Tälle kohteelle ei kuitenkaan ole suunniteltu maankäyttöä. Alueelle suunniteltu rakentaminen ei estä lajin liikkumista alueella, sillä alueella säilyy metsäinen yhteys kaikkiin ilmansuuntiin merenpuoleista osaa lukuun ottamatta.

### Pesimälinnustaselvitys

Alueelle tehty pesimälinnustaselvitys tehtiin sovellettua kartoituslaskentamenetelmää käyttäen. Selvityksessä inventoitiin Lintudirektiivin liitteen I pesimälajit sekä kansallisessa uhanalaisluokituksessa (Hyvärinen ym. 2019) mainitut lintulajit. Peruslinnustoa ei inventoitu, mutta huomionarvoiset lajit kirjattiin ylös. Pesimälinnustaselvitys tehtiin 7.5 ja 12.6. 2024. Muiden käyntien yhteydessä tehdyt lintuhavainnot huomioitiin selvityksessä.

### Alueella pesivät /havaitut Lintudirektiivin (Council Directive 79/409/ETY) liitteen I pesimälajit

#### Teeri (*Tetraoetrix*) talvijätöksiä

Pesimälinnustaselvityksen yhteydessä havaittiin aivan alueen eteläreunassa, lähellä Ryyperinkallion lakialuetta, teeren talvisia jätöksiä. Muita havaintoja ei lajista tehty, eikä alueella ole lajille tyypillistä pesimäympäristöä. Erityisesti koirasteeret liikkuvat talvella laajalla alueella. Laji kuuluu metsästettäviin riistalintuihin.

#### Harmapäätikka (*Picuscanus*) 1 pari

Alueen länsiosassa havaittiin ääntelevä harmaapäätikka linnustaselvityksen ensimmäisellä kierroksella. Muita havaintoja ei lajista tehty. Alueen kolopuuhaavoissa on sekä harmaapäätikän että käpytikän tekemiä pesäkoloja. Lajin pesintä varmistuu helpoimmin poikasten olleissa isoja ja niiden äännessä pesäkolossaan. Lajin reviiri on laaja ja emot hakevat poikasilleen ruokaa laajalta alueelta.

#### Kangaskiuru (*Lullulaarborea*) 1 pari

Ryyperinkallion alueella havaittiin laulava kangaskiuru ja lajilla oli reviiri alueella. Laululennon perusteella reviirin ydinalue sijoittuisi Ryyperinkallion eteläosiin, jossa avokallioita on enemmän. Tämä alue sijaitsee tutkimusalueen ulkopuolella. Kangaskiurun reviiri on hyvin laaja, mutta pesäpaikat sijaitsevat usein samoilla paikoilla vuodesta toiseen.

### Alueella havaitut /pesivät kansallisessa uhanalaisluokituksessa (Hyvärinen ym. 2019) mainitut lintulajit



Töyhtötiainen 1 pari (VU=vaarantunut)

Lohkon kaksi alueella havaittiin laulava töyhtötiainen lajille tyypillisessä elinympäristössä. Lohkon alueella ei havaittu lahoppupötkelöitä, joten laji pesinee lohkon ulkopuolella. Laji kovertaa itse pesäkolonsa tavallisesti pitkälle lahonneeseen lahoppupötkelöön. Laji on hömötiaisen ohella nopeimmin väheneviä metsien lintulajeja.

#### Yhteenveto

Suunnitellulla asemakaava alueella ei ole Luonnonsuojelulain 64 § mukaisia suojeltavia luontotyyppieitä. Alueen lounaiskulmauksessa sijaitseva rinnelehto alusmetsineen on Metsälain 10 § mukainen erityisen tärkeä elinympäristö ja Metsäkeskus on rajannut alueen. Vesilain suojelemissa pienvesikohteita, kuten lähteitä tai puroja ei alueella ole. Uhanalaisia tai suojeltavia luontotyyppieitä (Kontula ym. 2018) ei alueella ole. Lohkon 2 alueella on karukkokankaan tunnuspiirteitä, mutta alue luettiin kuitenkin kallioiden määrän perusteella kalliometsä luontotyyppiin, joka on elinvoimainen luontotyyppi. Ryynerin koko kallioalue, johon asemakaava-aluekin kuuluu, on luokiteltu geologialtaan maakunnallisesti arvokkaaksi kallioalueeksi (arvoluokka 2). Kallioalueen näyttävät jyrkänteet ja maisemallisesti näyttävimmät kohteet sijaitsevat kuitenkin kaava-alueen ulkopuolella. Lintudirektiivin liitteen I lajeista alueella havaittiin harmaapäätikka ja kangaskiuru ja myös teeren talvisia jätöksiä havaittiin alueella. Kansallisessa uhanalaisluokituksessa vaarantuneeksi luokitellulla töyhtötiaisella oli reviiri alueella. Alueelta ei löytynyt merkkejä liito-oravien esiintymisestä, mutta alueen lounaisnurkkauksen rinnelehdossa on lajille sopiva elinympäristöä.

Lepakoille sopivia talvehtimispaikkoja, kuten luolia tai syviä louhikoita ei alueella havaittu. Alueen kolopuuhaavat sopivat kuitenkin ainakin vesisiippojen lisääntymis- ja levähdyspaikoiksi. Viitasammakoille sopivia kutupaikkoja ei alueella ole. Valtaosa alueesta on hoidettua talousmetsää eikä vanhaa metsää esiinny alueella. Osa alueen puustosta on kuitenkin vanhaa. Alueella ei ole perinnebiotooppeja, eikä vanhaan asutukseen viittaavaa kasvilajistoa (arkeofyyttejä) havaittu alueella. Vieraslajeja (putkilokasveja) ei alueella havaittu.

### 3.3.2 Tulviin varautuminen rakentamisessa - opas alimpien rakentamiskorkeuksien määrittämiseksi ranta-alueilla, Suomen ympäristökeskus 2014

Suomen ympäristökeskuksen oppaan ”Tulviin varautuminen rakentamisessa - opas alimpien rakentamiskorkeuksien määrittämiseksi ranta-alueilla” mukaan alin suositeltava rakentamiskorkeus suunnittelualueella on noin +2,45 (Turku +2,40, Hanko +2,50) N2000, johon lisätään rakennuspaikasta aiheutuvat olosuhdelisät, mm. aaltoiluvara.

AO-kortteleiden alin korkeusasema on noin +17 mpy.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Aloitteen asemakaavan muutoksen laatimisesta on tehnyt maanomistaja.

### 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.2.1 Osalliset

Osalliset on lueteltu liitteenä olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa



#### 4.3 Tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on jakaa alueen korttelit nykyistä useampaan tonttiin maasto huomioiden sekä laskea tonttikohtaista rakennusoikeutta.

#### 4.4 Asemakaavan vaikutukset

##### 4.4.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Asemakaava ja asemakaavan muutos, luonnos



Kuva 12. Ekniemen Ryynerintien asemakaava ja asemakaavan muutos, luonnos 20.09.2024



Kuva 13. Ekniemen Ryynerintien asemakaava ja asemakaavan muutos, luonnos 20.09.2024. Havainnekuva.

Alueelle laaditussa asemakaavanmuutosluonnoksessa kuuden korttelin tonttimäärää ja korttelien rajauksia on tarkastettu siten, että tonttien määrä lisääntyy, mutta kokonaisrakennusoikeus pysyy suunnilleen samana kuin muutettavassa asemakaavassa. Asuinpientalojen korttelialue-merkintä on muutettu erillispientalojen korttelialueeksi AO-1, erillispientalojen korttelialue, indeksimerkinnällä "Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen erillispientalon talousrakennuksineen".

Asemakaavan muutosluonnoksessa tonttien määrä on nostettu muutettavan asemakaavan seitsemästätoista kahteenkymmeneenyhdeksään. Rakennusoikeutta tonteilla on  $240 \text{ k-m}^2 + a/t$   $50 \text{ k-m}^2$ , eli yhteensä  $290 \text{ k-m}^2/\text{tontti}$ . Kokonaisrakennusoikeus erillispientalojen korttelialueilla on yhteensä  $8410 \text{ k-m}^2$ . Rakennusoikeus vähenee  $90 \text{ k-m}^2$  verrattuna muutettavan asemakaavan asuinpientalojen korttelialueisiin, joiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on  $8500 \text{ k-m}^2$  ( $17 \times 500 \text{ k-m}^2$ ). Asemakaavaluonnoksen tonttikoko vaihtelee noin  $1500 - 3000 \text{ m}^2$ :n välillä.



Kuva 14. Kaavaluonnoksen AO-korttelialueet kaavamuutosalueen päällä.

Kaavaluonnoksen korttelialueiden rajaukset on tarkennettu maastokäyntien jälkeen. Alueen halki kulkeva katu on pääosin rakennettu, kuten myös ajoyhteys venevalkaman korttelialueelle.

Asumista palvelevan yhteiskäyttöisen korttelialue AH rajausta on pysynyt saman muutettavaan asemakaavaan nähden. Luonnoksessa alueelle on lisätty rakennusoikeutta  $20 \text{ k-m}^2$ ,  $50 \text{ k-m}^2$ :stä  $70 \text{ k-m}^2$ :iin.

Asemakaavan muutosluonnoksessa venevalkaman alue LV on muutettu venevalkaman korttelialueeksi LV-1. Alue on edellistä laajempi ja sille on osoitettu rakennusoikeutta venevalkamaa palvelevalle huoltorakennukselle  $80 \text{ k-m}^2$ .

Alueen lounaiskulmassa Metsäkeskuksen viranomaistyönä rajaama Metsälain 10 § mukainen erityisen arvokas elinympäristökuvio on rajattu kaavaluonnokseen ja merkitty sl-merkinnällä "Alueen osa, jolla sijaitsee metsälain 10 §:ssä tarkoitettu erityisen tärkeä elinympäristö (rinnelehto)."





#### 4.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

- Vireilletulo Tekninen lautakunta 18.06.2024 § 74
- Tekninen lautakunta, 22.10.2024 § 118, valmisteluaineisto sekä 20.09.2024 päivätty asemakaava ja asemakaavan muutosluonnos asetettiin nähtäville
- Rakennus- ja ympäristövalvontalautakunta 02.12.2024 § 71



## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne



Kuva 15. Asemakaavaehdotus 14.02.2025



Kuva 16. Asemakaavaehdotus 14.02.2025, havainnekuva



Alueella on kuusi erillispientalojen korttelialuetta jo osittain rakennetun Ryyperintien varressa. Ryyperintieltä erkanee luoteeseen kaksi lyhyttä asuntokatua, joiden kummankin varrella on neljä pientalotonttia. Alueen halkaisee kaksi luoteis-kaakkosuuntaista viheryhteyttä. Kortteleita ympäröivät lähivirkistysalueet. Ryyperinteltä on lähivirkistysalueella olevan ajoyhteyden kautta kulku venevalkaman korttelialueelle sekä asumista palvelevalle yhteiskäyttöinen korttelialueelle, jossa on rakennusoikeus yhteissaunalle. Kaavaehdotukseen on lisätty ja tarkennettu suojelu-merkintöjä luonnoksesta saadun lausuntojen johdosta.

### 5.1.1 Mitoitus

Suunnittelualueen koko on n. 14,4 ha (144 261 m<sup>2</sup>).

Erillispientalojen korttelialuetta AO-1 on yhteensä 6,0254 ha, asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialuetta AH 0,0813 ha, venevalkaman LV-1 korttelialuetta 0,3728 ha, VL-1 lähivirkistysaluetta 7,1011 ha sekä katualuetta 0,8455 ha.

AO-1-korttelialueen yhteenlaskettu rakennusoikeus on 8410 k-m<sup>2</sup>, josta päärakennuksilla 6960 k-m<sup>2</sup> ja talousrakennuksilla 1450 k-m<sup>2</sup>.

AH-korttelialueen yhteenlaskettu rakennusoikeus on 70 k-m<sup>2</sup>.

LV-1-korttelialueen rakennusoikeus talousrakennukselle on 80 k-m<sup>2</sup>.

Kaavamuutosalueen kokonaisrakennusoikeus on (8410+70+80) 8560 k-m<sup>2</sup>. Poistuvan kaavan kokonaisrakennusoikeus on (8500+50) 8550 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus koko alueella kasvaa 10 k-m<sup>2</sup>.

## 5.2 Aluevaraukset

### 5.2.1 Korttelialueet

#### AO-1 Erillispientalojen korttelialue.

**Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen erillispientalon talousrakennuksineen.**

Alueella on kuusi erillispientalojen korttelialuetta, joissa on yhteensä 29 tonttia. Rakennusoikeus tonteilla 240 k-m<sup>2</sup> + a/t 50 k-m<sup>2</sup>, kerroskorkeus päärakennuksilla on II. Asuinrakennuksille ja autosuoja-/talousrakennukselle on erilliset rakennusalat. Autosuoja-/talousrakennusten rakennusalat on sijoitettu pääsääntöisesti kiinni tontinrajoihin oleskeluun käytettävissä oleva alue maksimoiden. Autosuoja-/talousrakennusten rakennusaloja on laajennettu asemakaavaluonnokseen verrattuna.

Kortteleissa 701, 702 ja 704 kallioalueen reunalla olevat karukkokangasmaiset kalliometsät on rajattu ja merkitty sl-1-merkinnällä. Suojeltu alue jatkuu lähivirkistysalueelle kaava-alueen kaakkosreunaan saakka.

#### AH Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue.

Ranta-alueella on yksi AH-korttelialue, jossa rakennusala yksikerroksiselle asukkaiden käyttöön tarkoitetulle saunalle. Rakennusoikeus on 70 k-m<sup>2</sup>.

#### LV-1 Venevalkaman korttelialue.

**Alueelle saa rakentaa venevalkamaa palvelevan huoltorakennuksen.**

Ranta-alueen rannassa on yksi venevalkaman korttelialue, johon on mahdollista sijoittaa asukkaiden venelaiturit ja veneet. Alueelle on osoitettu rakennusoikeutta 80k-m<sup>2</sup>:n talousrakennukselle.



## 5.2.2 Muut alueet

### **VL-1 Lähivirkistysalue.**

**Alueelle saa rakentaa tarvittavat puistomuuntamot ja sähköjohdot.**

Noin puolet asemakaava-alueesta on lähivirkistysaluetta. Ajoyhteys rantaa on osoitettu maastoon rakennetun tien kohdalle. Lounaisosan rinnelehto on merkinnällä sl, alueen osa, jolla sijaitsee metsälain 10 §:ssä tarkoitettu erityisen tärkeä elinympäristö (rinnelehto). Kaakkoisreunassa on suojelumerkintä sl-1, alueen osa, jolla ei saa suorittaa sen luonnontilaa muuttavia toimenpiteitä".

### **Katualue**

Alueen keskellä kulkee Turuntiehen koillisessa yhdistyvä katu, Ryynerintie. Katualuetta on yhteensä 0,8455 ha.

### **Koko aluetta koskevat seuraavat erinäiset määräykset**

Korttelialue tulee säilyttää mahdollisimman luonnonmukaisena. Rakentaminen ja ympäristönhoito on alueella sallittua siten, että luonnonympäristön ominaispiirteet säilyvät.

Avohakkuut ovat kiellettyjä.

Rakennusten ja rantaviivan välisellä vyöhykkeellä puusto ja muu kasvillisuus on säilytettävä mahdollisimman luonnonmukaisena. Rakennukset on sijoitettava rakennuspaikalle maastoa pengertämättä.

Asuin- ja talousrakennusten julkisivujen ja rakenteiden materiaalina tulee hyödyntää puuta.

Rakennusten katteena tulee käyttää viherkattoa, mustaa tai tummanharmaata konesaumattua teräspeltikatetta tai huopakatetta tai punaista tiilikatetta.

Rakennuksissa on tuotettava tai hyödynnettävä uusiutuvaa energiaa tai hyödynnettävä ylijäämäenergiaa. Rakennuksen on suunniteltava energiatehokkaiksi.

Rakennuksissa on huomioitava aktiivisen ja passiivisen aurinkoenergian hyödyntäminen sekä ylälämmöltä suojautuminen passiivisin keinoin.

Kiinteistöjen jätevesikäsittely on hoidettava ympäristönsuojeluviranomaisten hyväksymällä tavalla.

## 5.3 Kaavan vaikutukset

Alueelle on laadittu asemakaava ja asemakaavanmuutosehdotus, jossa alueelle sijoittuu erillispientalojen korttelialueita, asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue, venealkaman korttelialue sekä lähivirkistys- ja katualuetta.

### **Vaihtoehtona on vertailtu alueen jättämistä kaavoittamatta (VE 0).**

#### **VE 0, voimassa oleva asemakaava**

Alueen kaavaa ei muuteta, jolloin vanha asemakaava määrittelee alueen käytön.

Rakennuksien ulkonäköä tai materiaalivalintoja ei ole kaavassa määriteltä tai rajoitettu. Rakennusten kerrosala rakennuspaikalla saa olla yhteensä enintään 500 k-m<sup>2</sup>, jolloin rakennusten koko voisi olla joko päärakennukselle 430 k-m<sup>2</sup> + mahdollisesti kaksi talousrakennusta yhteensä 70 k-m<sup>2</sup>. Toinen mahdollisuus on päärakennus 400 k-m<sup>2</sup> + mahdollisesti kaksi talousrakennusta yhteensä 70 k-m<sup>2</sup> + erillinen sauna 30 k-m<sup>2</sup>.



Rakennusten paikan määrittelee väljä rakennusala ja "Rakennukset on rakennettava vähintään viiden metrin etäisyydelle rakennuspaikan rajoista" -yleinen määräys.

Tontin käsittelystä mainittu ainoastaan "Rakennuspaikoille on jätettävä mahdollisimman paljon alkuperäistä kasvillisuutta sekä puita."

#### **Vaikutus yhdyskuntarakenteeseen**

Ei merkittävää vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen. Alue sijaitsee haja-asutusalueella.

#### **Vaikutus rakennettuun ympäristöön**

Ei merkittävää vaikutusta olevaan rakennettuun ympäristöön. Alue sijaitsee haja-asutusalueella.

#### **Vaikutus luontoon**

Maaston tai luonnon muokkaukselle ei ole kaavassa esitetty muita rajoitteita, kuin yleinen määräys "Rakennuspaikoille on jätettävä mahdollisimman paljon alkuperäistä kasvillisuutta sekä puita."

Alue on metsätalouskäytössä ja sitä on hoidettu talousmetsänä, joten luultavasti ei merkittävää vaikutusta luontoon.

#### **Vaikutus ilmastomuutoksen hillitsemiseen ja siihen sopeutumiseen**

Maaston tai luonnon muokkaukselle ei ole kaavassa esitetty muita rajoitteita, kuin yleinen määräys "Rakennuspaikoille on jätettävä mahdollisimman paljon alkuperäistä kasvillisuutta sekä puita."

Ei merkittävää vaikutusta ilmastomuutoksen hillitsemiseen ja ilmastomuutokseen sopeutumiseen.

#### **Vaikutus maisemaan**

Mahdolliset ranta- ja kallioalueelle rakennettavat rakennukset näkyvät mereltä päin katsottaessa. Rakennusten iso koko edesauttaa näkyvyyttä. Maaston tai luonnon muokkaukselle ei ole kaavassa esitetty muita rajoitteita, kuin yleinen määräys "Rakennuspaikoille on jätettävä mahdollisimman paljon alkuperäistä kasvillisuutta sekä puita."

#### **Vaikutus liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen**

Liikenne kasvaa alueella uuden rakentamisen myötä, tekninen huolto tulee järjestää uudelle asuinalueelle ja venevalkamalle.

#### **Vaikutus talouteen**

Alueella tapahtuva mahdollinen rakentaminen ja uudet asukkaat vahvistavat paikallistaloutta.

#### **Vaikutus virkistykseen**

Ei suurta muutosta alueen nykyiseen virkistyskäyttöön.

#### **VE01, Asemakaavaehdotus 14.02.2025**

Alueelle on laadittu asemakaavan muutosehdotus, jossa alueelle sijoittuu erillispientalojen korttelialueita, asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue, venevalkaman korttelialue sekä lähivirkistys- ja katualueita.





### **Vaikutus yhdyskuntarakenteeseen**

Alue sijaitsee haja-asutusalueella. Ei merkittävää vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen.

### **Vaikutus rakennettuun ympäristöön**

Ei merkittävää vaikutusta olevaan rakennettuun ympäristöön.

### **Vaikutus luontoon**

Maaston ja luonnon muokkaukselle on esitetty rajoitteita kaavamääräyksissä: Korttelialue tulee säilyttää mahdollisimman luonnonmukaisena. Rakentaminen ja ympäristöhoito on alueella sallittua siten, että luonnonympäristön ominaispiirteet säilyvät. Avohakkuut ovat kiellettyjä. Rakennusten ja rantaviivan välisellä vyöhykkeellä puusto ja muu kasvillisuus on säilytettävä mahdollisimman luonnonmukaisena. Rakennukset on sijoitettava rakennuspaikalle maastoa pengertämättä. Alueen kaakkoisosan kallion lakialue on suojeltu merkinnällä "sl-1 Alueen osa, jolla ei saa suorittaa sen luonnontilaa muuttavia toimenpiteitä". Lounaisosassa on rinnelehto, joka on merkinnällä "sl Alueen osa, jolla sijaitsee metsälain 10 §:ssä tarkoitettu erityisen tärkeä elinympäristö (rinnelehto)".

Näillä määräyksillä pystytään parantamaan luonnon monimuotoisuuden säilymisestä, luonnollisen maaston suojelemista ja alueen ominaisilmeen säilymistä vaihtoehtoa VEO paremmin.

### **Vaikutus ilmastomuutoksen hillitsemiseen ja siihen sopeutumiseen**

Kaavamääräyksillä pyritään määrittelemään ilmaston kannalta hyviä materiaaleja ja ekologisia energiamuotoja. Ilmastomuutoksen hillitsemiseen ja siihen sopeutumiseen pyritään seuraavilla kaavamääräyksillä: Asuin- ja talousrakennusten julkisivujen ja rakenteiden pääasiallisena materiaalina tulee hyödyntää puuta. Rakennusten katteena tulee käyttää viherkattoa, mustaa tai tummanharmaata konesaumattua teräspeltikatetta tai huopakatetta tai punaista tiilikatetta. Rakennuksissa on tuotettava tai hyödynnettävä uusiutuvaa energiaa tai hyödynnettävä ylijäämäenergiaa. Rakennuksen on suunniteltava energiatehokkaiksi. Rakennuksissa on huomioitava aktiivisen ja passiivisen aurinkoenergian hyödyntäminen sekä ylälämmöltä suojautuminen passiivisin keinoin.

Vaikka vaikutukset ilmastomuutoksen hillitsemiseen ja ilmastomuutokseen sopeutumiseen eivät ole kovin suuret, tilanne on VEO:aa parempi.

### **Vaikutus maisemaan**

Uusien rakennusten alta poistuu jonkin verran puustoa.

Ranta- ja kallioalueelle rakennettavat rakennukset näkyvät jonkin verran mereltä päin katsottaessa kaukomaisemassa. Koska rakennusten koot ovat VEO:n rakennusten kokoja huomattavasti pienemmät ja ne ovat sijoitetut maastoon paremmin, vaikutus maisemaan on pienempi.

### **Vaikutus liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen**

Alueelle on jo pääosin rakennettukatuverkosto, joka palvelee sellaisenaan kaavamuutosaluetta, sekä asuinrakentamista että rannan venesatamaa ja yhteiskäyttöaluetta. Teknisen huollon verkosto tullaan rakentamaan vuoden 2016 suunnitelmia tarkentaen (ks. kuva 07). Pientalojen määrä kasvaa kahdellatoista, mikä lisää alueella vedentarvetta muutettavaan asemakaavaan verrattuna.

Alueen katuverkko lisääntyy hieman (kaksi lyhyttä asuinkatua) verrattuna VEO:aan. Ei suurta vaikutusta liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen.



#### **Vaikutus talouteen**

Alueella tapahtuva rakentaminen ja uudet asukkaat vahvistavat paikallistaloutta.

#### **Vaikutus virkistykseen**

Suuri osa metsäalueista jää lähivirkistysalueeksi, jolloin normaali virkistyskäyttö näillä alueilla säilyy. Ryynerintien kääntöpaikalta osoitetaan kevyen liikenteen yhteys Lohitielle (maakunta-kaavan mukainen ohjeellinen ulkoilureitti). Ranta-alueen rakentuminen aktivoi alueenvirkistyskäyttöä.

### **5.4 Nimistö**

Alueelle on esitetty seuraavia kadunnimiä:

- Ryynerinkuja
- Ryynerinlenkki

## **6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

### **6.1 Toteuttaminen ja ajoitus**

Asemakaavan muutoksen toteutus alkaa kaavan vahvistuttua.

Kaarinassa 14.02.2025

Tarmo Mustonen  
Arkkitehti SAFA YKS 189  
Arkkitehtitoimisto Tarmo Mustonen Oy



14.02.2025

01A

KEMIÖNSAAREN KUNTA, EKNIEMEN RYNNPERINTIEN  
ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS  
KIMITOÖNS KOMMUN, DETALJPLAN OCH DETALJPLAN-  
ÄNDRINGEN FÖR RUNBERGSSVÄGEN I EKNÄS

1:2000

# KEMIÖNSAAREN KUNTA

KEMIÖNSAAREN KUNTA, EKNIEMEN RYYNPERINTIEN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS 1:2000  
EHDOTUS

ASEMAKAAVA KOSKEE:  
VESIALUETTA.

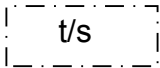
ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:  
EKNIEMEN ASEMAKAAVAN KORTTELEITA 700-705 JA 713, VIRKISTYSALUETTA, VENEVALKAMAN  
ALUETTA JA KATUALUETTA.

ASEMAKAAVALLA JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU:  
EKNIEMEN RYYNPERINTIEN ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KORTTELIT 700-705, 713 JA  
714 SEKÄ VIRKISTYS- JA KATUALUETTA.

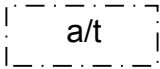
| KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET: |                                                                                                                               |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div><div>A0-1</div></div>     | Erillispientalojen korttelialue.<br>Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen erillispientalon talousrakennuksineen. |
| <div><div>AH</div></div>       | Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue.                                                                             |
| <div><div>VL-1</div></div>     | Lähivirkistysalue.<br>Alueelle saa rakentaa tarvittavat puistomuuntamot ja sähköjohdot.                                       |
| <div><div>LV-1</div></div>     | Venevalkaman korttelialue.<br>Alueelle saa rakentaa venevalkamaa palvelevan huoltorakennuksen.                                |
| <div><div></div></div>         | 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.                                                                              |
| <div><div></div></div>         | Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.                                                                                      |
| <div><div></div></div>         | Osa-alueen raja.                                                                                                              |
| <div><div></div></div>         | Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.                                                                                       |
| <div><div></div></div>         | Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.                                                              |
| <div><div>700</div></div>      | Korttelin numero.                                                                                                             |
| <div><div>RYYN</div></div>     | Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.                                                         |
| <div><div>240</div></div>      | Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.                                                                                        |
| <div><div>1</div></div>        | Ohjeellinen tontin numero.                                                                                                    |
| <div><div>II</div></div>       | Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.                             |



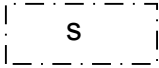
Rakennusala.



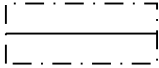
Talousrakennuksen ja/tai saunan rakennusala.



Auton säilytyspaikan ja/tai talousrakennuksen rakennusala.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa saunan.



Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.



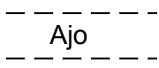
Istutettava alueen osa.



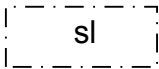
Luonnontilaisena hoidettava alueen osa, jolla sallitaan ainoastaan luonnon tai maiseman hoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet.



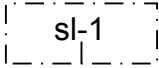
Katu.



Ajoyhteys.



Alueen osa, jolla sijaitsee metsälain 10 §:ssä tarkoitettu erityisen tärkeä elinympäristö (rinnelehto).



Alueen osa, jolla ei saa suorittaa sen luonnontilaa muuttavia toimenpiteitä

## Yleiset määräykset:

Korttelialue tulee säilyttää mahdollisimman luonnonmukaisena. Rakentaminen ja ympäristöhoito on alueella sallittua siten, että luonnonympäristön ominaispiirteet säilyvät.

Avohakkuut ovat kiellettyjä.

Rakennusten ja rantaviivan välisellä vyöhykkeellä puusto ja muu kasvillisuus on säilytettävä mahdollisimman luonnonmukaisena. Rakennukset on sijoitettava rakennuspaikalle maastoa pengertämättä.

Asuin- ja talousrakennusten julkisivujen ja rakenteiden materiaalina tulee hyödyntää puuta.

Rakennusten katteena tulee käyttää viherkattoa, mustaa tai tummanharmaata konesaumattua teräspeltikatetta tai huopakatetta tai punaista tiilikatetta.

Rakennuksissa on tuotettava tai hyödynnettävä uusiutuvaa energiaa tai hyödynnettävä ylijäämäenergiaa. Rakennuksen on suunniteltava energiatehokkaiksi.

Rakennuksissa on huomioitava aktiivisen ja passiivisen aurinkoenergian hyödyntäminen sekä ylälämmöltä suojautuminen passiivisin keinoin.

Kiinteistöjen jätevesikäsittely on hoidettava ympäristönsuojeluviranomaisten hyväksymällä tavalla.

Kaarina 14.02.2025  
Tarmo Mustonen  
arkkitehti SAFA

Arkkitehtitoimisto Tarmo Mustonen Oy

14.02.2025

01B

KEMIÖNSAAREN KUNTA, EKNIEMEN RYYNPERINTIEN  
ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS, EHDOTUS  
KIMITOÖNS KOMMUN, DETALJPLAN OCH DETALJPLAN-  
ÄNDRINGEN FÖR RUNBERGSVÄGEN I EKNÄS, FÖRSLAG

1:2000





14.02.2025

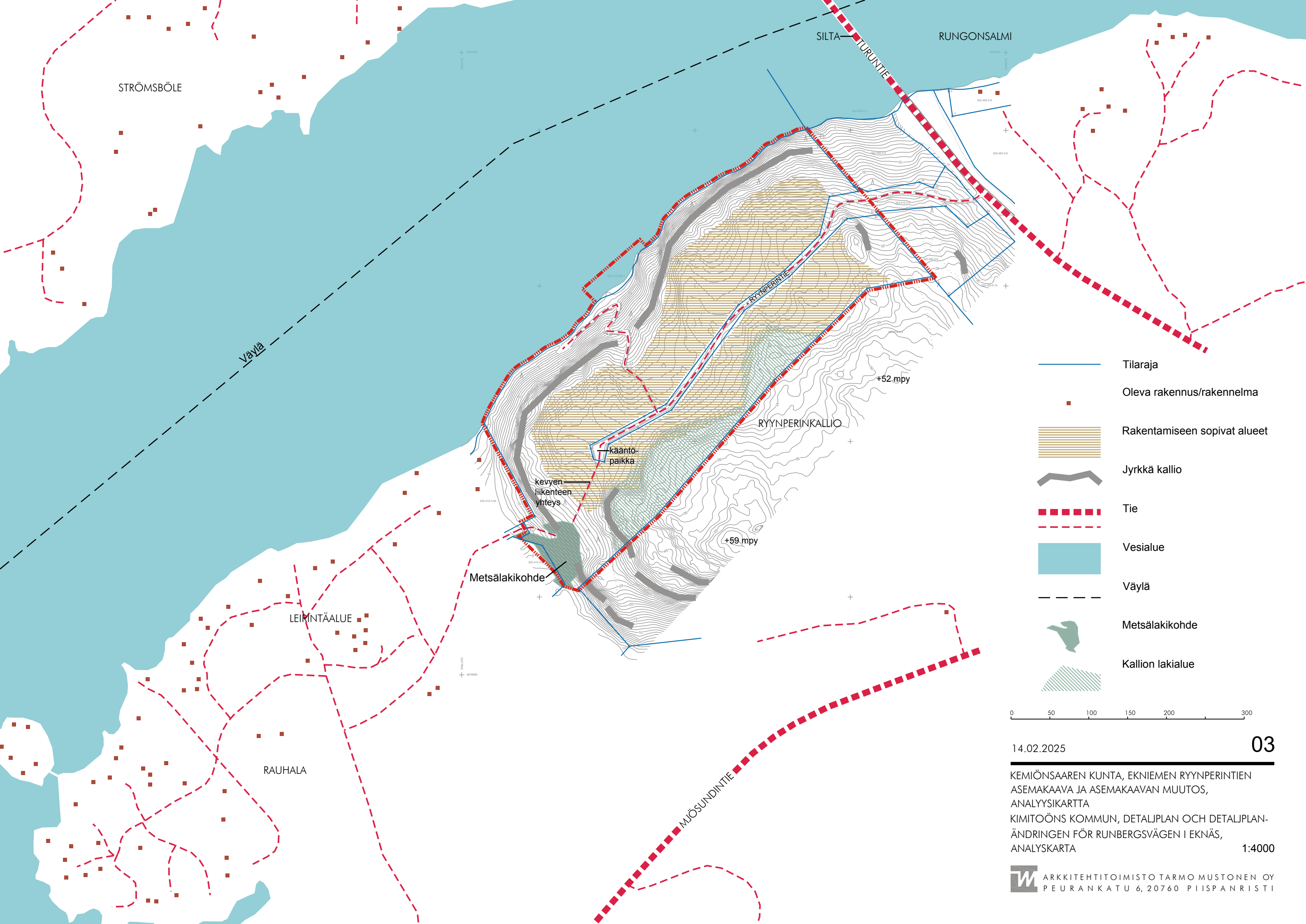
02

KEMIÖNSAAREN KUNTA, EKNIEMEN RYYNPERINTIEN  
ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS  
KIMITOÖNS KOMMUN, DETALJPLAN OCH DETALJPLAN-  
ÄNDRINGEN FÖR RUNBERGSVÄGEN I EKNÄS

1:2000

 ARKKITEHTITOIMISTO TARMO MUSTONEN OY  
PEURANKATU 6, 20760 PIISPANRISTI





- Tilaraja
- Oleva rakennus/rakennelma
- Rakentamiseen sopivat alueet
- Jyrkkä kallio
- Tie
- Vesialue
- Väylä
- Metsälakikohde
- Kallion lakialue

0 50 100 150 200 300

14.02.2025

KEMIÖNSAAREN KUNTA, EKNIEMEN RYNNPERINTIEN  
ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS,  
ANALYYSIKARTTA  
KIMITOÖNS KOMMUN, DETALJPLAN OCH DETALJPLAN-  
ÄNDRINGEN FÖR RUNBERGSVÄGEN I EKNÄS,  
ANALYSKARTA

1:4000



MAASTOLEIKKAUS / TERRÄNGSKÄRNING A-A

14.02.2025

04

KEMIÖNSAAREN KUNTA, EKNIEMEN RYYNPERINTIEN  
ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS  
KIMITOÖNS KOMMUN, DETALJPLAN OCH DETALJPLAN-  
ÄNDRINGEN FÖR RUNBERGSVÄGEN I EKNÄS

1:1000



# 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

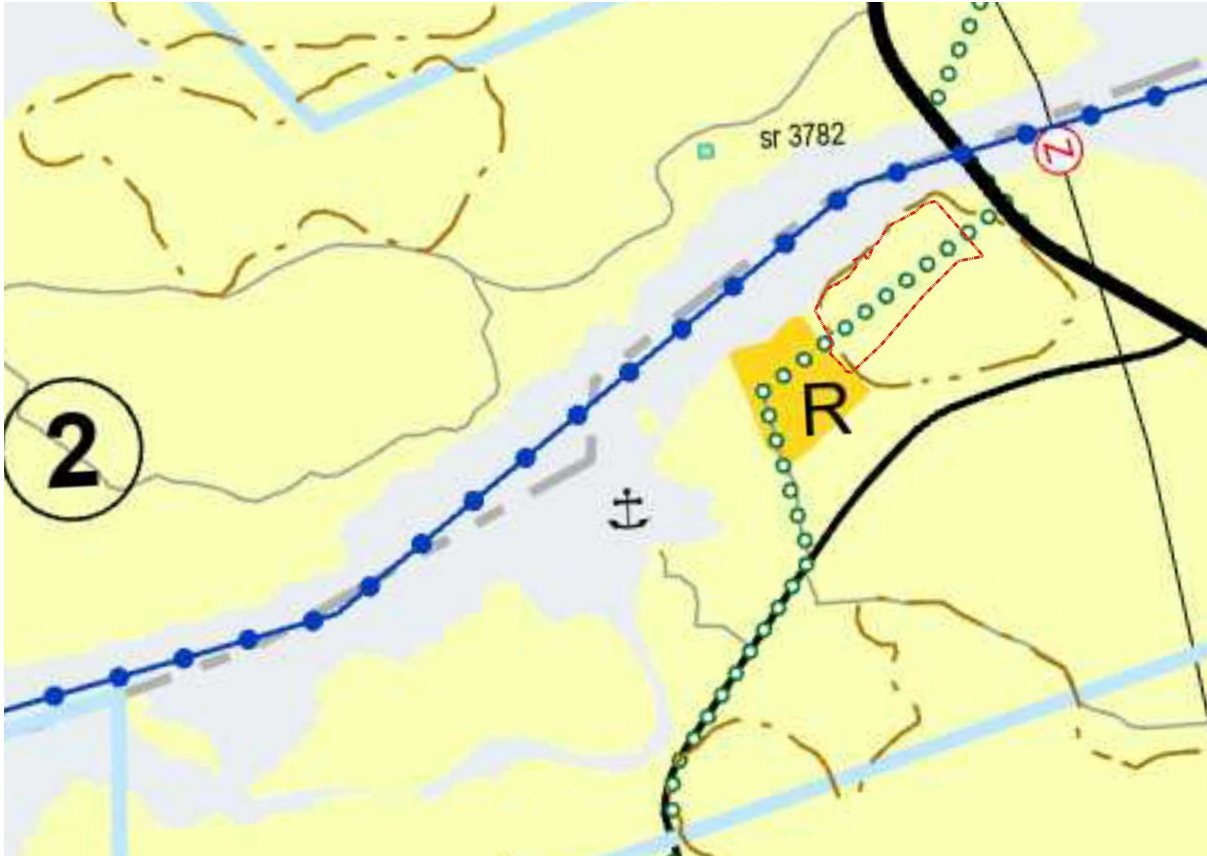
Alue on pääosin metsäistä kalliomaastoa. Alueelle on rakennettu tiepohja, joka myötäilee olemassa olevaa kaavaa. Maasto nousee jyrkästi rannalta ylös, alueen korkein kohta on 48 mpy.

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 virkistyskehitämissarpeita. 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 kortteja AP, kortit 700-705, joissa on yhteensä seitsemäntoista ohjeellista tonttia. Kerrosluku kortteissa on kaksi. Kortteiden välissä on katu, Ryynperintie. Rannassa on venevalkama ja asumista palveleva yhteiskäyttöinen kortti AH, jossa rakennusala yksikerroksiselle rantasaunalle. Näille sekä lounaassa Lohitielle on kaavassa ohjeelliset polut kortteilta 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 Peltö-Timperi 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 sähköjakeluyhtiö osallistuvat kaavatyöhön omien toimialojensa osalta.

Kaavatyön aloittamisesta ilmoitetaan Annonsbladet-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

- Nähtävilläolonaikana 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](http://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](http://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/](http://www.kemionsaari.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus/nahtavilla-olevat-kaavat/).



## VASTINELUETTELO

14.02.2025

KEMIÖNSAAREN KUNTA, EKNIEMEN RYYNPERINTIEN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

Valmisteluaineistosta ja kaavaluonnoksesta jätetyt mielipiteet

| Mielipiteen tai lausunnon jättäjä ja jättöaika | Osallisuusperuste | Muistutus tai lausunto                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Vastine                                    |
|------------------------------------------------|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| ELY-KESKUS<br>09.01.2025                       | Lausuntopyyntö    | <p><b>Rakentamisen määrä</b><br/>Kaavamuutoksella lisätään rakennuspaikkojen määrää 17:sta 29:ään. Rakennuspaikkakohtaista rakennusoikeutta vähennetään 500:sta 290 kerrosneliömetriin ja kaksiasuntoisuudesta luovutaan. Yhteenlaskettu rakentamisen määrä pysyy suunnilleen samana. Myönteistä kaavaluonnoksessa on, että asuintontit eivät ulotu rantaan asti, vaan rannan puolella on virkistysaluetta ja yhteiskäyttöisiä toimintoja, ja rakennuspaikkojen reunoille on osoitettu luonnontilaiseksi jätettävää aluetta. Rakentamisen soveltamiseksi maisemaan on jo tässä luonnosvaiheessa annettu hyviä yleismääräyksiä. Myös ilmastomuutokseen sopeutuminen ja hillintä on huomioitu luonnoksessa. Rakennuspaikkojen määrää on luonnoksessa kuitenkin lisätty ja rakentamista sallitaan edelleenkin paljon, joten tiivis rakentaminen voi näkyä aukkoina puustoisessa maisemassa. Koska maasto on jyrkkää, voisi rakennusten ja pihatoimintojen soveltamista maastoon havainnollistaa esimerkiksi leikkauskuvien, jolloin vaikutuksia maisemaan ja ympäristöön voitaisiin paremmin kaavoituksessa huomioida.</p> <p><b>Luonnonsuojelu</b><br/>Asemakaavaa varten tehty luontoselvitys on riittävällä tavalla selvittänyt kaava-alueen luontoarvot. On kuitenkin puutteellista, että kun selvityksessä on todettu alueella esiintyvän metsälain 10 §:n mukainen erityisen tärkeä elinympäristö, rinnelehto, ei kyseistä</p> | Maastoleikkaus lisätään kaavamateriaaliin. |

## VASTINELUETTELO

14.02.2025

KEMIÖNSAAREN KUNTA, EKNIEMEN RYYNPERINTIEN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <p>elinympäristöä kuitenkin ole suositeltu selvityksessä huomioitavaksi kaavassa. Rinnelehto on kuitenkin huomioitu kaavaluonnoksessa sl-alueena. Rinnelehdon osalta on selvityksessä lisäksi puutteellista, kun siinä todetaan, ettei uhanalaisia <u>luontotyypppejä</u> alueella esiinny. ELY-keskus katsoo selvityksen perusteella, että metsälain 10 §:n mukainen erityisen tärkeä elinympäristö on myös vaarantunutta lehtoluontotyyppiä. Tämän takia sl-alueen määräykseen tulee lisätä maininta luonnon monimuotoisuudelle tärkeästä elinympäristöstä. Määräyksessä on myös hyvä mainita mistä elinympäristöstä on kyse. Lisäksi määräystä on tarpeen muokata elinympäristön turvaamiseksi, esim. että elinympäristö tulee säilyttää.</p> <p>Luontoselvityksessä todetaan lisäksi lohkon 2 olevan osittain täysin luonnontilassa ja alueella olevan karukokankaan piirteitä. Luontoselvityksen yhteenvedossa nämä alueet luokiteltiin kuitenkin kalliometsäluontotyyppiin. ELY-keskus katsoo luontoselvityksen perusteella, että osa lohkon 2 on luonnontilaista tai sen kaltaista metsää, joka täyttää erittäin uhanalaisen karukokankaan ominaispiirteet. Lisäksi kyseiset alueet sisältyvät Ryyneperin maakunnallisesti arvokkaaseen kallioalueeseen. Näiden asioiden takia tulee lohkon 2 kyseiset alueet huomioida paremmin kaavaluonnoksessa. Kaavaluonnoksessa lohko 2 on merkitty AO-alueina tai VL-1-alueena. Suurilta osin on AO-alueiden osat, jotka sijoittuvat lohkolle 2, on merkitty kaavaluonnoksessa lisäksi luonnontilaisena hoidetta-</p> | <p>Muutettavassa asemakaavassa ei rinnelehdon alueella ole suojelumerkintää.</p> <p>Kaavamuutosluonnoksen sl-merkintään:</p> <p>"Alueen osa, jolla sijaitsee metsälain 10 §:ssä tarkoitettu erityisen tärkeä elinympäristö" lisätään teksti "(rinnelehto)".</p> <p>Metsälaki 10 § määrittelee elinympäristöjen käsittelyn yleiset periaatteet ja kielletyt toimenpiteet.</p> <p>Luontoselvityksen mukaan "lohkon 2 alueella on karukokankaan tunnuspiirteitä, mutta alue luettiin kuitenkin kallioiden määrän perusteella kalliometsä luontotyyppiin, joka on elinvoimainen luontotyyppi." ELY-keskuksen lausunnon vuoksi alue rajataan kaavaan sl-1-merkinnällä, " Alueen osa, jolla ei saa suorittaa sen luonnontilaa muuttavia toimenpiteitä".</p> |
|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## VASTINELUETTELO

14.02.2025

KEMIÖNSAAREN KUNTA, EKNIEMEN RYYNPERINTIEN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  |  | <p>vana alueena. Tämä ja VL-1-alue eivät kuitenkaan riittävällä tavalla turvaa luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaita alueita lohkolle 2, joten ELY-keskus katsoo, että kyseiset alueet tulee merkitä sl-tai luo-alueina/alueena. Määräyksen tulee olla samankaltainen, kun sl-alueen osalta.</p> <p>ELY-keskus painottaa lisäksi, että Suomi on sitoutunut EU:n biodiversiteetti-strategiaan, jonka tavoitteena on pysäyttää luontokato ja kääntää luonnon monimuotoisuuden kehitys positiiviseksi vuoteen 2030 mennessä. Tavoitteena on parantaa luonnon tilaa laajasti eri ympäristöissä, sekä suojelualueilla että niiden ulkopuolella, mukaan lukien vedenalainen luonto. Tämä tavoite kattaa myös rakennetut ja muuttuneet ympäristöt, joissa monimuotoisuuden väheneminen on pysäytettävä ja luonnon monimuotoisuutta on säilytettävä tai lisättävä. Siksi luontoarvoja on arvioitava laajemmin ja monipuolisemmin kuin pelkästään lakikohteiden tunnistuksella. Tämä edellyttää laajempaa ja perusteellisempaa tarkastelutapaa luontoselvityksissä, jotta varmistetaan kaikkien luontoarvojen asianmukainen huomioiminen.</p> <p><b>Arvokas kallioalue</b></p> <p>Kaavaluonnoksessa ei ole huomioitu valtakunnallisessa kallioalueiden inventoinnissa maakunnallisesti arvokkaaksi luokitellun Ryynperin kallioalueen (arvoluokka 4) geologisia ja maisemallisia arvoja. Maakuntakaavan suojelmääräyksen toteutuminen vaatisi tarkempaa tarkastelua. Kaava-alue ei ulotu kallioalueen lakialueelle eikä sen eteläiselle jyrkanteelle, mutta rakentaminen</p> |  |
|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

## VASTINELUETTELO

14.02.2025

KEMIÖNSAAREN KUNTA, EKNIEMEN RYYNPERINTIEN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

|                                                       |                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                       |                | <p>voi heikentää ainakin kallioalueelta avautuvan maiseman ja virkistysreitin maisema-arvoja sekä vaurioittaa rakennuspaikkojen ja katujen kohdalla mahdollisen louhinnan takia geologista muodostumaa kokonaisuus huomioiden.</p> <p>ELY-keskus katsoo, että vaikka kaavamuutos tuo parannusta voimassa olevaan kaavaan nähden, tulisi suunnitelmaa edelleen kehittää maisemallisia, geologisia ja luonnon arvoja huomioiden.</p> <p>ELY-keskuksen näkemyksen mukaan geologisesti arvokkaan kallioalueen virkistysarvot ja alueen liittyminen maakunnalliseen virkistysreittiin tulee turvata.</p> <p>Luonnoksessa vaikuttaisi näiden arvojen kannalta olevan liikaa rakennettua aluetta, ja kaavatyössä voitaisiin pohtia, olisiko hyvä jättää tien ylärinteen puoli kokonaan rakentamisesta vapaaksi tai säilyttää maisemassa rakentamaton yhteys kallion lakialueelta rantaan.</p> <p>Kallioalueen arvoja on syytä analysoida kaavaselostuksessa. Myös alueen kulttuuriympäristöarvot tulee selvittää. Luontoselvityksestä käy ilmi, että alueella kasvaa ainakin pienellä alalla muinaistulokasveja.</p> | <p>Luontoselvityksen mukaan "Ryynperin koko kallioalue, johon asemakaava-aluekin kuuluu, on luokiteltu geologialtaan maakunnallisesti arvokkaaksi kallioalueeksi (arvoluokka 2). Kallioalueen näyttävät jyrkänteet ja maisemallisesti näytävimmät kohteet sijaitsevat kuitenkin kaava-alueen ulkopuolella."</p> <p>Alueen pääkatu ja ajoyhteys rantaan on pääosin jo rakennettu. Kaavaselostukseen on liitetty kuva 14. "kaavaluonnoksen AO-korttelialueet kaavamuutosalueen päällä" josta ilmenee, että korttelialueiden laajuudet eivät suuresti poikkea muutettavaan kaavaan nähden. Koska rakennusten koot ovat muutettavan kaavan rakennusten kokoja huomattavasti pienemmät ja ne ovat sijoitetut maastoon paremmin, vaikutus maisemaan on pienempi.</p> <p>Ryynperintien lounaispäästä on osoitettu ohjeellinen reitti Lohitielle.</p> |
| Rakennus- ja ympäristövalvontalautakunta<br>2.12.2024 | Lausuntopyyntö | <p>Suunnittelualueen lounaisosan VL-1-alueella (virkistysalue) on metsälain mukaisen erityisen tärkeän elinympäristön kriteerit täyttävä alue. Tämä sl-merkitty alue tulee säilyttää sellaisenaan.</p> <p>Yleisiä määräyksiä on selvennettävä, ovatko määräykset velvoittavia vai suosituksia.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <p>Kaavan muutosehdotuksessa sl-merkintä:</p> <p>Alueen osa, jolla sijaitsee metsälain 10 §:ssä tarkoitettu erityisen tärkeä elinympäristö.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |



VASTINELUETTELO

14.02.2025

KEMIÖNSAAREN KUNTA, EKNIEMEN RYYNPERINTIEN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

|  |  |                                                               |  |
|--|--|---------------------------------------------------------------|--|
|  |  | Ruotsin- ja suomenkieliset<br>tekstit on vastattava toisiaan. |  |
|  |  |                                                               |  |
|  |  |                                                               |  |

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

|                                |                                                                                                                     |                                      |           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|-----------|
| Kunta                          | 322 KEMIÖNSAARI                                                                                                     | Täyttämispvm                         | 14.2.2025 |
| Kaavan nimi                    | Ekniemen Ryympertien asemakaava ja asemakaavan muutos<br>Detaljplan och detaljplanändring för Runbergsvägen i Eknäs |                                      |           |
| Hyväksymispvm                  |                                                                                                                     | Ehdotuspvm                           | 14.2.2025 |
| Hyväksyjä                      | L (lautakunta) H (hallitus)                                                                                         | Vireilletulosta ilm.pvm              | 18.6.2024 |
| Hyväksymispykälä               | §                                                                                                                   | Kunnan kaavatunnus                   |           |
| Generoitu kaavatunnus          |                                                                                                                     | TYVI-tunnus                          |           |
| Kesto (kk)                     |                                                                                                                     |                                      |           |
| Kaava-alueen pinta-ala (ha)    | 14,4261                                                                                                             | Uusi asemakaavan pinta-ala (ha)      | 0,1148    |
| Maanal. tilojen pinta-ala (ha) | 0,0000                                                                                                              | Asemakaavan muutoksen pinta-ala (ha) | 14,3113   |

|                          |                         |  |                 |  |
|--------------------------|-------------------------|--|-----------------|--|
| Ranta-asemakaava         | Rantaviivan pituus (km) |  |                 |  |
| Rakennuspaikat lkm       | Omarantaiset            |  | Ei-omarantaiset |  |
| Lomarakennuspaikat (lkm) | Omarantaiset            |  | Ei-omarantaiset |  |

| Aluevaraukset | Pinta-ala (ha) | Pinta-ala (%) | Kerrosala (k-m <sup>2</sup> ) | Tehokkuus (e) | Pinta-alan muut. (ha +/-) | Kerrosalan muut. (k-m <sup>2</sup> +/-) |
|---------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------|---------------------------|-----------------------------------------|
| Yhteensä      | 14,4261        | 100,0         | 8560                          | 0,06          | 0,1148                    | 10                                      |
| A yhteensä    | 6,1067         | 42,3          | 8480                          | 0,14          | 0,7425                    | -70,0                                   |
| P yhteensä    |                |               |                               |               |                           |                                         |
| Y yhteensä    |                |               |                               |               |                           |                                         |
| C yhteensä    |                |               |                               |               |                           |                                         |
| K yhteensä    |                |               |                               |               |                           |                                         |
| T yhteensä    |                |               |                               |               |                           |                                         |
| V yhteensä    | 7,1011         | 49,2          | 0                             | 0,00          | -1,0555                   | 0,0                                     |
| R yhteensä    |                |               |                               |               |                           |                                         |
| L yhteensä    | 1,2183         | 8,4           | 80                            | 0,01          | 0,4278                    | 80,0                                    |
| E yhteensä    |                |               |                               |               |                           |                                         |
| S yhteensä    |                |               |                               |               |                           |                                         |
| M yhteensä    |                |               |                               |               |                           |                                         |
| W yhteensä    |                |               |                               |               |                           |                                         |

| Maanalaiset tilat | Pinta-ala (ha) | Pinta-ala (%) | Kerrosala (k-m <sup>2</sup> ) | Tehokkuus (e) | Pinta-alan muut. (ha +/-) | Kerrosalan muut. (k-m <sup>2</sup> +/-) |
|-------------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------|---------------------------|-----------------------------------------|
| Yhteensä          |                |               |                               |               |                           |                                         |

| Rakennussuojelu | Suojellut rakennukset (lkm) | Suojellut rakennukset (k-m <sup>2</sup> ) | Suojeltujen rakennusten muutos (lkm +/-) | Suojeltujen rakennusten muutos (k-m <sup>2</sup> +/-) |
|-----------------|-----------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Yhteensä        |                             |                                           |                                          |                                                       |

**Alamerkinnot**

| Aluevaraukset     | Pinta-ala (ha) | Pinta-ala (%) | Kerrosala (k-m <sup>2</sup> ) | Tehokkuus (e) | Pinta-alan muut. (ha +/-) | Kerrosalan muut. (k-m <sup>2</sup> +/-) |
|-------------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------|---------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Yhteensä</b>   | <b>14,4261</b> |               | <b>8560</b>                   | <b>0,06</b>   | <b>0,1148</b>             | <b>10</b>                               |
| <b>A yhteensä</b> | <b>6,1067</b>  | <b>100,0</b>  | <b>8480</b>                   | <b>0,14</b>   | <b>0,7425</b>             | <b>-70</b>                              |
| AO-1              | 6,0254         | 98,7          | 8410                          | 0,14          | 0,7531                    | -90                                     |
| AH                | 0,0813         | 1,3           | 70                            | 0,09          | -0,0106                   | 20                                      |
| <b>P yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |                                         |
| <b>Y yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |                                         |
| <b>C yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |                                         |
| <b>K yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |                                         |
| <b>T yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |                                         |
| <b>V yhteensä</b> | <b>7,1011</b>  | <b>100,0</b>  |                               | <b>0,00</b>   | <b>-1,0555</b>            | <b>0</b>                                |
| VL-1              | 7,1011         | 100,0         |                               |               | -1,0555                   | 0                                       |
| <b>R yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |                                         |
| <b>L yhteensä</b> | <b>1,2183</b>  | <b>100,0</b>  | <b>80</b>                     | <b>0,01</b>   | <b>0,4278</b>             | <b>80</b>                               |
| Kadut             | 0,8455         | 69,4          |                               |               | 0,1887                    | 0                                       |
| LV                |                |               |                               |               | -0,1337                   | 0                                       |
| LV-1              | 0,3728         | 30,6          | 80                            | 0,02          | 0,3728                    | 80                                      |
| <b>E yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |                                         |
| <b>S yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |                                         |
| <b>M yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |                                         |
| <b>W yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |                                         |