

KIMITOÖNS KOMMUN

KEMIÖNSAAREN KUNTA

SANTASAAREN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS JA
LAAJENNUS 3

KAAVASELOSTUS

Kaavaehdotus

Versio 1.0



7.12.2022

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	5
1.1. Tunnistetiedot	5
1.2. Kaava-alueen sijainti	5
1.3. Kaavan tarkoitus	5
2. Lähtökohdat.....	7
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	7
Alueen yleiskuvaus	7
Luonnonympäristö	7
Rakennettu ympäristö.....	9
Tekninen huolto	11
Liikenne	11
Muinaismuistot	11
Maanomistus	11
2.2. Suunnittelutilanne.....	11
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	11
Maakuntakaava	12
Yleiskaava	14
Ranta-asemakaava.....	15
Rakennusjärjestys	16
Emätilaselvitys.....	17
Luontoselvitys	19
Vanha rakennuskanta	20
Kaavan pohjakartta.....	20
Rakennuskiellot.....	21
3. Suunnittelun vaiheet.....	22
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	22
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	22
Viranomaisyhteistyö	22
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	22
Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos.....	22
Kaavaehdotus	23
Kaavan hyväksyminen	23

4. Ranta-asetmakaavan kuvaus..... 24

4.1.	Kaavan rakenne	24
	Mitoitus.....	24
	Palvelut.....	25
4.2.	Aluevaraukset	25
	Korttelialueet	25
	Maa- ja metsätalousalueet	26
4.3.	Ranta-asetmakaavan vaikutukset	26
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	26
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	27
	Taloudelliset vaikutukset	28

5. Ranta-asetmakaavan toteutus 29

5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	29
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus	29
5.3.	Toteutuksen seuranta.....	29

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

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	8.12.2020	Käsitelty Kemiönsaaren teknisessä lautakunnassa 19.1.2021 § 6
1.0	Kaavaehdotus	7.12.2022	Käsitelty Kemiönsaaren teknisessä lautakunnassa __.__.2022 § __

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

KEMIÖNSAAREN KUNTA SANTASAAREN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 3

Ranta-asemakaavan muutos ja laajennus koskee:

Kiinteistöjä 322-486-1-209 VESAKKO, 322-486-1-243 Leppäranta, 322-486-1-239 Rutakko ja osaa kiinteistöä 322-486-1-247 Hietikko.

Voimassa olevan ranta-asemakaavan maa- ja metsätalousaluetta.

Ranta-asemakaavan muutoksella ja laajennuksella muodostuu:

Loma-asuntojen korttelit 6, 7, 8 ja 9 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Suunnitteluorganisaatio

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

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu	26.1.2021
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä	28.1. – 27.2.2021
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	___.__. – ___.__.2022
Kunnanvaltuusto on hyväksynyt kaavan	___.__.2022

1.2. Kaava-alueen sijainti

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

Alueelle on kiinteä tieyhteys.

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

1.3. Kaavan tarkoitus

Laadittavan ranta-asemakaavamuutoksen ja laajennuksen tavoitteena on osoittaa neljä vapaa-ajan asuinrakennuksen rakennus-

paikkaa (RA) suunnittelualueen kiinteistöille 322-486-1-209 VESAKKO, 322-486-1-243 Leppäranta, 322-486-1-239 Rutakko ja 322-486-1-247 Hietikko siten, että rantayleiskaavassa kiinteistön 322-486-1-209 VESAKKO alueelle osoitettua rakennusoikeutta siirretään kiinteistön 322-486-1-243 Leppäranta alueelle.

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

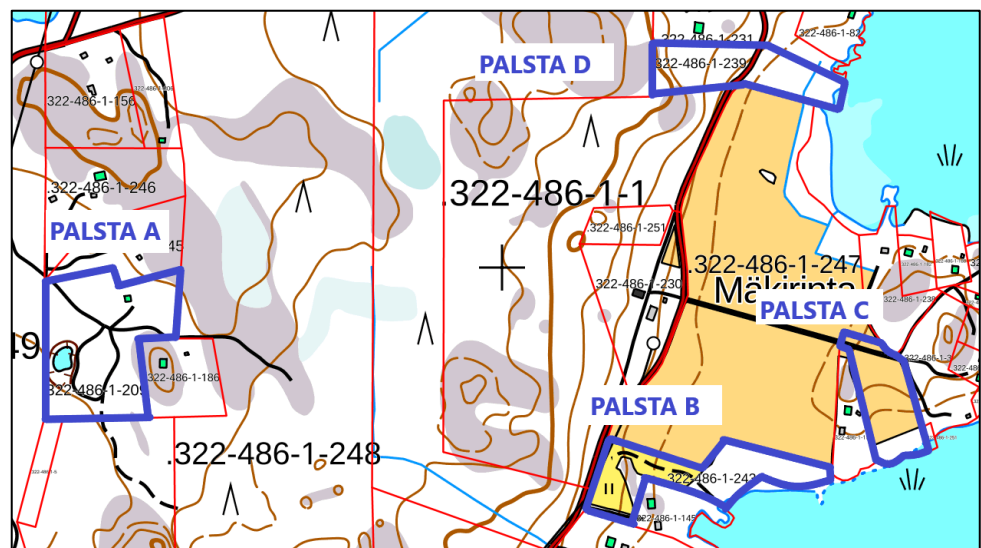
2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue muodostuu neljästä erillisestä palstasta A-D. Palsta A käsittää kiinteistön 322-486-1-209 VESAKKO, palsta B kiinteistön 322-486-1-243 Leppäranta, palsta C osan kiinteistöstä 322-486-1-247 Hietikko ja palsta D kiinteistön 322-486-1-239 Rutakko. Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä noin 7 hehtaaria. Todellista rantaviivaa kaava-alueella on yhteensä noin 280 metriä, ja muunnettua rantaviivaa noin 260 metriä.

Ranta-asemakaavan muutos koskee voimassa olevan ranta-asemakaavan maa- ja metsätalousaluetta ja laajennus kiinteistöä 322-486-1-209 VESAKKO sekä osaa kiinteistöä 322-486-1-239 Rutakko.



Luonnonympäristö

Alueelta on laadittu luontoinventointi syksyllä 2020 sekä kattava luontoselvitys kevään/kesän 2021 aikana (valmistunut 2.11.2021). Luontoselvitys on selostuksen liitteenä 4.

Sisämaan palsta A kiinteistöllä 322-486-1-209 VESAKKO on kuivahkon kankaan mäntymetsää ja maaperä koostuu pääosin karkearakenteisesta maalajista (gtkdata.gtk.fi/maankamara).

Palsta B kiinteistöllä 322-486-1-243 Leppäranta on entistä peltoa, jossa kasvaa niittykasvillisuutta sekä haapaa ja muuta puustoa. Ruoppausmassoista rakennetun rantapenkan pohjoispuolella on

kuivuvaa ruovikkoa sekä nuorta tervalepikkoa. Rannan tuntumassa kasvaa nuorta koivikkoa. Maaperä on pääosin savea (gtkdata.gtk.fi/maankamara).

Palstalla C kiinteistöllä 322-486-1-247 Hietikko kasvaa ruovikkoa ja ruoppausmassoille syntynyttä nuorta, tiheää koivikkoa ja palstaa sisältyy rantaan viettävä peltolohko. Maaperä on pääosin kalliomaata (gtkdata.gtk.fi/maankamara).

Santasaarentie jakaa palstan D kiinteistöllä 322-486-1-239 Rutakko kahteen osaan, jossa tien länsipuolella on tuoreen lehtomaisen kankaan vanhaa kuusikkoa, ja jossa kasvaa järeitä haapoja ja runsaasti pähkinäpensasta. Tien itäpuolella on kapean puustokais-taleen tiestä erottamaa puutarhanurmikkoa. Ruovikkoiseen rantaan johtaa polku kapean tervalepikon kautta. Maaperä on pääosin savea (gtkdata.gtk.fi/maankamara).

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



Sisämaan palsta A kiinteistöllä 322-486-1-209 VESAKKO



Palsta B kiinteistöllä 322-486-1-243 Leppäranta.



Palsta C kiinteistöllä 322-486-1-247 Hietikko.



Palsta D kiinteistöllä 322-486-1-239 Rutakko.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella on rakennettuna sauna- ja talousrakennus sisämaan palstalla A kiinteistöllä 322-486-1-209 VESAKKO. Muut suunnittelualan palstat ovat rakentamattomia.

Suunnittelualan lähiympäristössä on loma-asutusta.

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.



Sauna- ja talousrakennus sisämaan palstalla A.



Tavoitteellinen lomarakennuspaikka palstalla B.



Ranta-aluetta palstalla B.



Palstalle C johtava ajoyhteys sekä naapurikiinteistön rakennuksia.



Santasaarentie jakaa palstan D kahteen osaan. Ranta sijaitsee kuvassa oikealla.

Tekninen huolto

Suunnittelualue on sähköverkon piirissä. Vesihuolto järjestetään kiinteistökohtaisesti.

Liikenne

Suunnittelualueelle Santasaaren itäosien palstoille B, C ja D kuljetaan Mjösundintien kautta Santasaarentielle ja sisämaan palstalle A kuljetaan Santasaarentien kautta Telakkarannantielle.

Muinaismuistot

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa muinaismuistoja.

Maanomistus

Suunnittelualueen kiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa.

2.2. Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvasi valtioneuvoston

vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Päätös tuli voimaan 1.4.2018.

Kaavahanketta koskevat uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista ainakin seuraavat:

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

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

Maakuntakaava

Varsinais-Suomen maakuntakaava

Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 Varsinais-Suomen maakuntakaavan. Suunnittelualue on maakuntakaavassa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiä matkailun ja virkistystyksen kehittämistarpeita (MRV). Suunnittelualue kuuluu loma-asutuksen mitoituksen osa-alueeseen 1, eli 7-10 lay/km ja 40 % vapaata rantaa.

Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavasta, jossa suunnittelualueen palstat A-D punaisella:



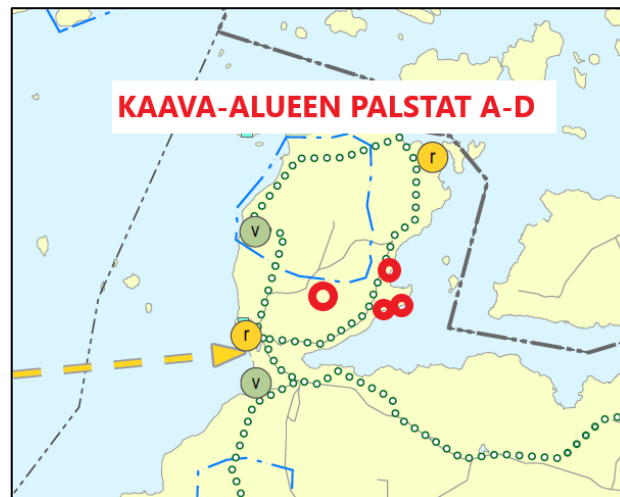
Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava

Varsinais-Suomen liiton maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 14.6.2021 luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavan

ja maakuntahallitus on päätöksellään 13.9.2021 maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaisesti määrännyt kaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Suunnittelualue on vaihemaakuntakaavassa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiä matkailun ja virkistystyksen kehittämistarpeita (MRV). Suunnittelualueelle on osoitettu osin myös ohjeellinen ulkoilureitti. Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen.

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

Kaava-alueen suurpiirteinen sijainti luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavassa:



Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava

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

Voimassa olevat maakuntakaavamääräykset:

MRV

MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE

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

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

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

**OHJEELLINEN ULKOILUREITTI**

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

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

Ulkoilureitin tarkkaa linjausta suunniteltaessa tulee hyödyntää olemassa olevia teitä ja kulkuria sekä alueen ympäristön erityispiirteitä ja maisemaa.



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

PLANERINGSBESTÄMMELSE:

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

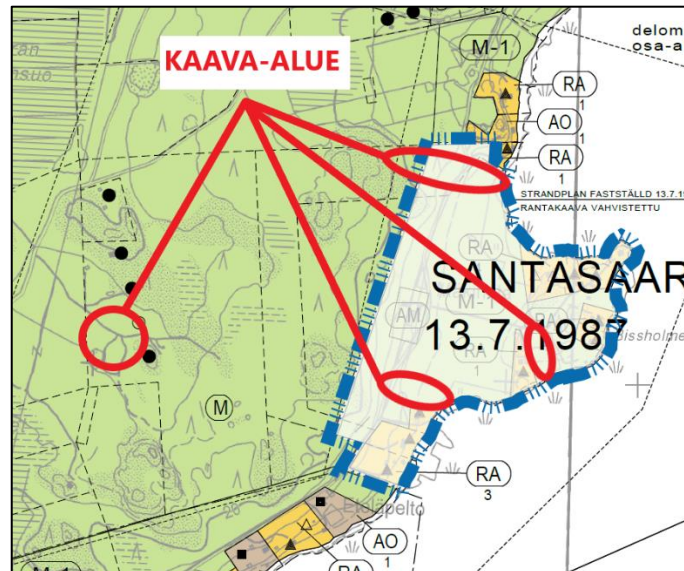
SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

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

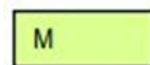
Yleiskaava

Suunnittelualueen kiinteistön 322-486-1-209 VESAKKO sekä osin kiinteistön 322-486-1-239 Rutakko alueella on voimassa kunnanvaltuuston 14.6.2005 hyväksymä Kemiön rantayleiskaava, jossa suunnittelualue on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Kiinteistön 322-486-1-209 VESAKKO alueelle on osoitettu ohjeellinen uuden loma-asunnon sijainti M-alueella. Rantayleiskaavaan ei ole sisällytetty ranta-asemakaava-alueita, mutta niiden alueet on rajattu ja maankäyttövaraukset piirretty kaavakartalle selventämään koko alueen maankäytön ja sen suunnittelun tilannetta.

Alla olevassa yleiskaavaotteesta on selvennetty suunnittelualan palstojen sijainti voimassa olevassa yleiskaavassa:



Lähde: Kemiön rantayleiskaavakartta.



MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE

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



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

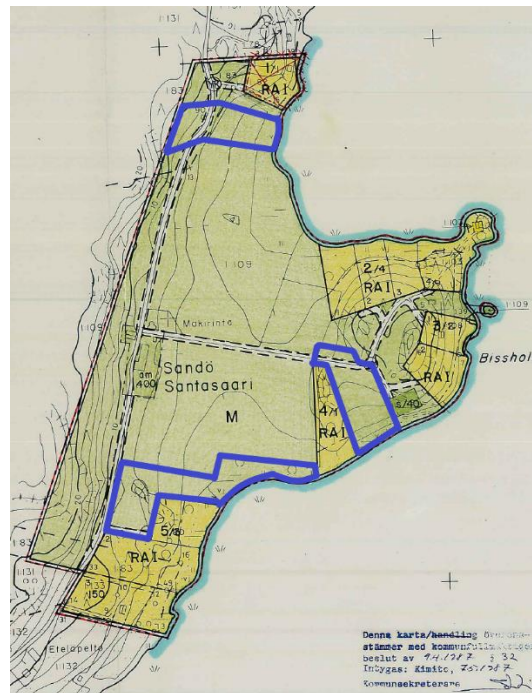


RANTA-ASEMAKAAVA-ALUE, JOLLA RANTAYLEISKAAVA EI OLE VOIMASSA.

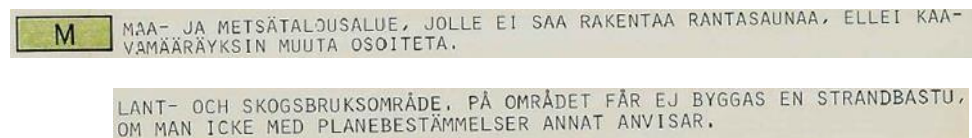
Ranta-asemakaava

Suunnittelualan kiinteistöillä 322-486-1-243 Leppäranta, 322-486-1-247 Hietikko ja osalla kiinteistöä 322-486-1-239 Rutakko on voimassa lääninhallituksen 13.7.1987 vahvistama Santasaaren ranta-asemakaava (hyväksytty kumotun rakennuslain mukaisena rantakaavana), jossa suunnittelualue on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M). Kiinteistön 322-486-1-209 VESAKKO alueella ei ole voimassa ranta-asemakaavaa.

Ote muutettavasta ranta-asemakaavasta, jossa suunnittelualue rajattu sinisellä.



Lähde: Ranta-asemakaavakartta.



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

Rakennusjärjestys

Kemiönsaaren kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty kunnantvaltuustossa 10.12.2008.

- Loma-asumiseen tarkoitettulle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden lomarakennuksen, vierasmajan 25 m², saunan 25 m² ja talousrakennuksia, kokonaisrakennusoikeus on 240 k-m². Kerrosluku ja kerrosala lasketaan ympäristöministeriön ohjeiden mukaisesti.

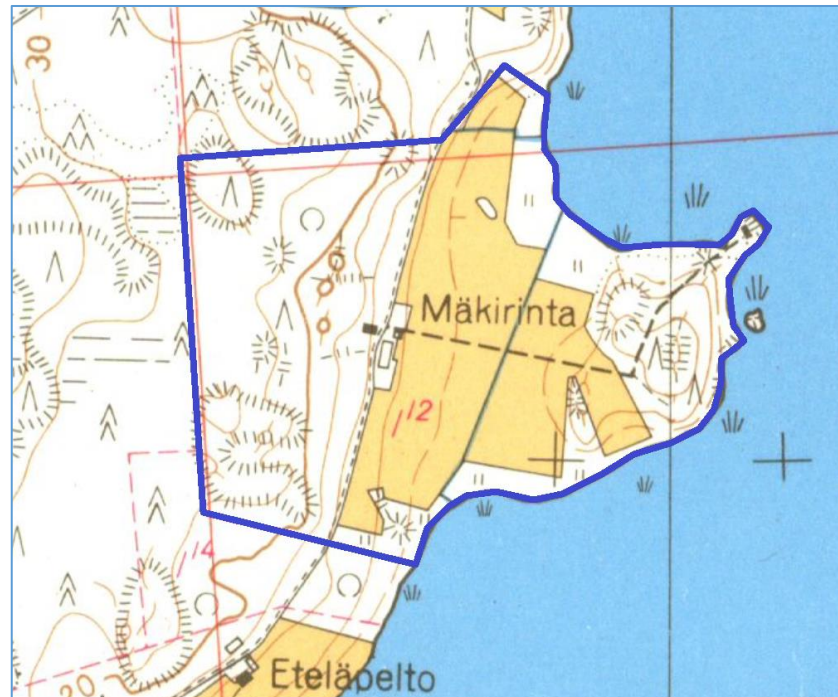
- Rakennuspaikalle rakennettavaksi sallittu kerrosala saa olla enintään 15 % rakennuspaikan pinta-alasta.
- Rakennettaessa ranta-alueille tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väriytykseen. Rakennus tulee sijoittaa siten, että se ei riko rannan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

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

Emätilaselvitys

Ranta-asemakaavan muutosalueella emätilana on 20.4.1956 rekisteröity kiinteistö 243-486-1-12 MÄKIKIRINTA. Emäkiinteistön sijainti ja laajuus ilmenee vuoden 1968 peruskartalta.

Emätilalla on muunnettua rantaviivaa noin 1 200 metriä.



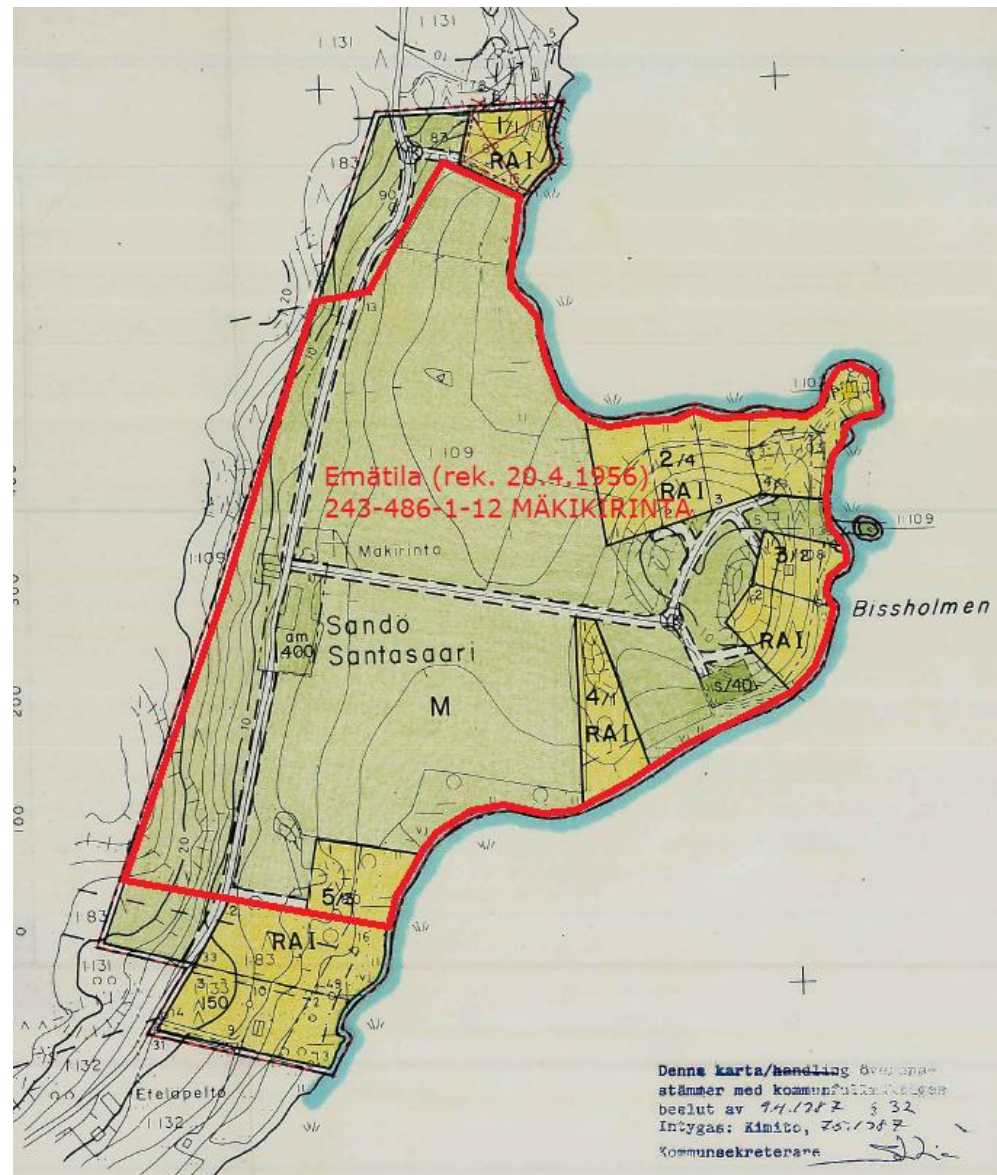
Ote vuoden 1968 peruskartasta.

Emätilan alueesta on muodostettu ajankohdan 18.9.1969 jälkeen kahdeksan omarantaista rantarakennuspaikkaa, ja lisäksi voimassa olevassa ranta-asemakaavassa on rakennusoikeus ei-omarantaiselle maatilán talouskeskukselle ja siihen liittyvälle erilliselle rantasaunalle.

Emätilan alueella toteutunut rakennusoikeus on 9 lay (loma-asuntoyksikköä), joka tarkoittaa noin 7,5 lay/km (loma-asuntoyksikköä / ranta-km).

Voimassa olevassa maakuntakaavassa mitoitus on 7-10 lay/km. Sandön alueella, kuten muuallakin Kemiön rantayleiskaavan alueella, on käytetty pääsääntöisesti maakuntakaavan mitoituksen ylähaarukkaa 10 lay/km. Kun huomioidaan maanomistajille perustuslaissa taattu yhdenvertaisuusperiaate, mikään erityinen syy ei puolla sitä, että kaava-alueella käytettäisiin jotain muuta mitoitusta, kuin mitä yleiskaavassakin on käytetty.

Kun käytetään mitoitusta 10 lay/km, voidaan todeta, että emätilan 243-486-1-12 MÄKIKIRINTA alueella on käyttämätöntä rakennusoikeutta noin 3,0 lay ennen ranta-asemakaavamuutoksen laadintaa.

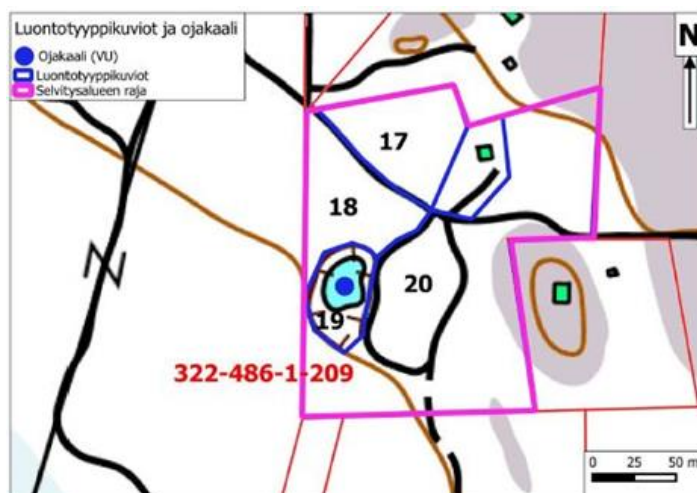


Emättilasta 243-486-1-12 MÄKIRINTA voimassa olevassa ranta-asemakaavassa osoitetut rakennuspaikat

Luontoselvitys

Suunnittelualueelta on laadittu luontoinventointi syksyllä 2020, jolloin haarukoitiin alustavasti alueen mahdollisia luontoarvoja sekä kattava luontoselvitys 2.11.2021. Selvityksen on laatinut Turkka Korvenpää Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy:stä, ja selvityksen maastotyöt suoritettiin touko-syyskuussa 2021. Luontoselvityksen tarkoituksena oli kartoittaa alueiden luontoarvot ja arvioida niiden vaikutusta maankäyttöön. Työhön sisältyi pesimälinnustokartoitus, lepakkoselvitys, liito-oravakartoitus, viitasammakkokartoitus, muiden EU:n luontodirektiivin II- ja IV-liitteiden lajien ja uhanalaisten lajien esiintymien selvitys sekä luontotyyppikartoitus. Luontotyyppikartoituksessa kartoitettiin mahdolliset luonnonsuojelulain 29 §:n suojelemat luontotyypit, luonnonsuojelulain 23

Selvitysalueelta ei löytynyt maankäytössä huomioitavia arvokkaita luontotyyppikohteita, mutta luontoselvityksessä esitettyjen maankäyttösuositusten mukaan Santasaaren sisäosan vanha sora-kuoppa (luontotyyppikuvio 19) tulisi ojakaaliesiintymän säilyttämiseksi jättää rakentamatta. Saaren itärannan kiinteistöllä 322-486-1-239 Rutakko rakentaminen olisi hyvä keskittää Santasaarentien itäpuolelle, sillä tien länsipuolella kasvaa runsaasti pähkinäpensasta. Vaikka kyseessä ei olekaan luonnonsuojelulain luontotyyppin määritelmän täyttävä pähkinäpensaslehto, on kohteella kuitenkin luontoarvoja.



Linnustoon, lepakoihin ja liito-oravan tai viitasammakon esiintymiseen perustuvia maankäyttösuosituksia ei ole luontoselvityksen mukaan tarpeen esittää.

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

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

Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

3. Suunnittelun vaiheet

3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Kaavoitustyöhön on ryhdytty maanomistajien aloitteesta.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Viranomaisyhteistyö

Kaavaluonnoksesta on pyydetty lausunnot viranomaisilta kaavaluonnosvaiheessa. Viranomaisilta pyydetään tarpeelliset viranomaislausunnot kaavaehdotusvaiheessa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu 8.12.2020 ja päivitetty 7.12.2022.

Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos

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

Kemiönsaaren tekninen lautakunta on päättänyt kaavamuutoksen vireilletulosta 19.1.2021 § 6. Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä sekä kuuluttamalla 26.1.2021.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 8.12.2020 päivätty kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä 28.1. – 27.2.2021 ilmoitustaululla Kemiönsaaren kunnantalolla sekä kunnan internetsivuilla.

Kaavaluonnoksesta on saatu yksi mielipide osallisilta. Kaavaluonnoksesta on saatu Varsinais-Suomen ELY-keskuksen sekä Kemiönsaaren rakennus- ja ympäristövalvontalautakunnan lausunnot. Varsinais-Suomen liitolla ei ollut lausuttavaa kaavaluonnoksesta. Lausunnot ja mielipide ovat selostuksen liitteenä 5 ja kaavan laatijan vastine lausuntoihin ja mielipiteeseen liitteenä 6.

8.12.2020 päivättyyn kaavaluonnokseen on tehty vähäisiä muutoksia ennen kaavaehdotusvaihetta:

- kaava-aluetta on hieman laajennettu liittämällä kaava-alueeseen osa kiinteistöä 322-486-1-247 Hietikko (palsta C) sekä kiinteistö 322-486-1-239 Rutakko (palsta D). Palsta C muodostaa loma-asuntojen korttelin 8 (RA-1) ja palsta D

- loma-asuntojen korttelin 9 (RA-1). Luontoselvityksessä mainittu pähkinäpensaslehto kiinteistöllä 322-486-1-239 Ru-takko on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY).
- luontoselvityksen mukainen uhanalaisen ojakaalin esiintymisalue palstalla A on osoitettu merkinnällä s-1 ja kaavamääräyksellä "Suojeltava alueen osa, jolla sijaitsee luonnon-suojelulain 47 §:n perusteella suojeltavaksi tarkoitettu uhanalaisen kasvilajin esiintymisalue."
 - loma-asuntojen korttelialueiden kaavamääräyksiä on muutettu siten, että RA-1-korttelissa kokonaisrakennusoikeudeksi on osoitettu 240 k-m², RA-2-korttelissa 150 k-m² ja RA-3 korttelissa 90 k-m²
 - loma-asuntojen korttelin 6 kaavamääräystä on muutettu RA-2 → RA-3 ja korttelialueen sekä samalla rakennusalan rajausta on hieman muutettu luonnosvaiheesta
 - loma-asuntojen korttelin 7 kaavamääräystä on muutettu RA-1 → RA-2 ja korttelialueen sekä samalla rakennusalojen rajausta on hieman muutettu luonnosvaiheesta

Muutokset ovat vähäisiä, ja 7.12.2022 päivätty kaava etenee ehdotusvaiheeseen.

Kaavaehdotus

Kemiönsaaren tekninen lautakunta on käsitellyt 7.12.2022 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan __.__.____ § __.

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

Kaavan hyväksyminen

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

4. Ranta-asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Ranta-asemakaavan muutoksessa ja laajennuksessa on osoitettu neljä loma-asuntojen rakennuspaikkaa (RA), joista kaksi on omarantaisia. Kaavamuutoksella muodostuu loma-asuntojen korttelit 6, 7, 8 ja 9, maa- ja metsätalousaluetta (M) sekä maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY). Kaavamuutoksessa ja laajennuksessa osoitetut uudet lomarakennuspaikat on sijoitettu olemassa olevat ajoyhteydet huomioiden. Luontoselvityksen mukaiset luontoarvot on kaavassa huomioitu osoittamalla oja-kaaliesiintymä kiinteistön 322-486-1-209 VESAKKO alueella suojeltavaksi alueen osaksi (s-1) sekä pähkinäpensaslehto kiinteistön 322-486-1-239 Rutakko alueella maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY).

Kaavamuutoksessa osoitetaan kaavatyön yhteydessä laaditun emätilaselvityksen (sivu 17) mahdollistama määrä uusia rakennuspaikkoja. Kaavan toteutumisen jälkeen emätilan koko rakennusoikeus on käytetty. Toteutunut mitoitus tulee olemaan noin 10 lay/km, joka tarkoittaa noin 1,2 km pituisen rantaviivan (muunnettu mitoitusrantaviiva) alueelle 11:ta vapaa-ajan asunnon rakennuspaikkaa sekä yhtä ei-omarantaista maatalan talouskeskusta ja siihen liittyvää erillistä rantasaunaa.

Lisäksi ranta-asemakaavassa rakennusoikeus vähenee ranta-alueen ulkopuolella olevan kiinteistön 322-486-1-209 VESAKKO kohdalla siitä, mitä oikeusvaikutteinen rantayleiskaava mahdollistaisi kiinteistön alueelle rakentaa.

Mitoitus

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

Pinta-alat

Kaava-alueen pinta-ala on noin 6,8 hehtaaria. Ranta-asemakaavan muutoksen pinta-ala on noin 3,5 ja ranta-asemakaavan laajennuksen pinta-ala noin 3,3 ha.

Loma-asuntojen korttelialuetta (RA) on noin 2,5 hehtaaria, maa- ja metsätalousaluetta (M) noin 3,6 hehtaaria ja maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY) noin 0,7 hehtaaria.

Kerrosalat

Loma-asuntojen rakennuspaikoille RA-1 on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 480 k-m², rakennuspaikalle RA-2 yhteensä 150 k-m² ja rakennuspaikalle RA-3 yhteensä 90 k-m². Maa- ja metsätalousalueelle ei ole rakennusoikeutta.

Kerrosalaa koko kaava-alueelle on osoitettu siten yhteensä 720 k-m².

Palvelut

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

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ranta-asemakaava ei hajauta olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Noudattamalla kaavassa rakentamisesta annettuja määräyksiä alueen toteutus ei vaaranna luonto-, maisema- tai kulttuuriarvoja. Kaavassa on tarkoituksenmukaisin aluevarauksin, merkinnöin ja määräyksin pyritty vähentämään rakentamisesta johtuvia vaikutuksia sekä turvattu terveellisen ja turvallisen ympäristön muodostuminen. Ranta-asemakaava noudattaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavoituksen sekä kaava-alueella ja sen lähiympäristössä voimassa olevan oikeusvaikutteisen yleiskaavan tavoitteita.

4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnät ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

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

Korttelialueet

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

Kortteli 6



Kvartersområde för fritidsbostäder.

På byggplatsen får uppföras ett fritidshus med en bostad, en bastu samt ekonomibyggnader som tjänar områdets användningsändamål. Byggnadernas sammanlagda våningsyta på byggplatsen får utgöra högst 90 m². Bastubyggnadens våningsyta får vara högst 25 m².

Loma-asuntojen korttelialue.

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen vapaa-ajan asuinrakennuksen, saunarakennuksen sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Rakennusten yhteenslaskettu kerrosala rakennuspaikalla saa olla enintään 90 m². Saunarakennuksen kerrosala saa olla enintään 25 m².

Kortteli 7

**Kvartersområde för fritidsbostäder.**

På byggplatsen får uppföras ett fritidshus med en bostad, en bastu samt ekonomibyggnader som tjänar områdets användningsändamål. Byggnadernas sammanlagda våningsyta på byggplatsen får utgöra högst 150 m². Bastubyggnadens våningsyta får vara högst 25 m².

Loma-asuntojen korttelialue.

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen vapaa-ajan asuinrakennuksen, saunarakennuksen sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Rakennusten yhteenslaskettu kerrosala rakennuspaikalla saa olla enintään 150 m². Saunarakennuksen kerrosala saa olla enintään 25 m².

Korttelit 8 ja 9

**Kvartersområde för fritidsbostäder.**

På byggplatsen får uppföras ett fritidshus med en bostad, en gäststuga, en bastu samt ekonomibyggnader som tjänar områdets användningsändamål. Byggnadernas sammanlagda våningsyta på byggplatsen får utgöra högst 240 m². Gästugans våningsyta får vara högst 25 m² och bastuns högst 25 m².

Loma-asuntojen korttelialue.

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen vapaa-ajan asuinrakennuksen, vierasmajan, saunan sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Rakennusten yhteenslaskettu kerrosala rakennuspaikalla saa olla enintään 240 m². Vierasmajan kerrosala saa olla enintään 25 m² ja saunan enintään 25 m².

Maa- ja metsätalousalueet

**Jord- och skogsbruksområde.**

Ingen byggrätt.

Maa- ja metsätalousalue.

Alueella ei ole rakennusoikeutta.

**Jord- och skogsbruksområde med särskilda miljövärden.**

Ingen byggrätt.

Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.

Alueella ei ole rakennusoikeutta.

Alueelle on osoitettu ohjeellinen ajoyhteys (ajo) sekä suojeltava alueen osa (s-1).

4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Ranta-asemakaavan muutoksella ja laajennuksella osoitetaan neljä loma-asuntojen rakennuspaikkaa. Kaavalla ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta alueen väestörakenteeseen.

Yhdyskuntarakenne

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

Palvelut

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

Liikenne

Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta liikenteen määrään. Kaavassa on osoitettu ohjeelliset ajoyhteydet olemassa olevien ajoyhteyksien mukaisesti.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa kiinteitä muinaismuistoja eikä rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.

Virkistys

Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta alueen virkistysalueiden määrään.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, luonnonolot

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

Kaavassa on huomioitu alueen luontoarvot. Suunnittelualueelta laaditun luontoselvityksen mukainen uhanalaisen ojakaalin esiintymisalue sisämaan palstalla A loma-asuntojen korttelissa 7 on osoitettu kaavamerkinnällä s-1 ja kaavamääräyksellä "Suojeltava alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 47 §:n perusteella suojeltavaksi tarkoitettu uhanalaisen kasvilajin esiintymisalue." Korttelissa 9 Santasaarentien länsipuolella sijaitseva pähkinäpensasalue on osoitettu rakentamisen ulkopuolelle maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.

Pohjavedet ja pienilmasto

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

Maa- ja kallioperä

Alueen rakennettavuus on hyvä.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavalla ei ole suoria taloudellisia vaikutuksia muille kuin maanomistajille.

5. Ranta-asemakaavan toteutus

5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Ranta-asemakaavan toteutumista ohjaa kaavakartan lisäksi tämä kaavaselostus.

5.2. Toteuttaminen ja ajoitus

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

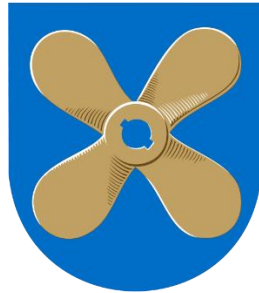
5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Kemiönsaaren kunta.

Turussa 7.12.2022

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.



KIMITOÖNS KOMMUN

KIMITOÖNS KOMMUN

**SANDÖ STRANDETALJPLAN, ÄNDRING OCH UT-
VIDGNING 3**

PLANBESKRIVNING

Planförslag

Version 1.0



7.12.2022

Nosto Consulting Oy

Innehållsförteckning

1. Bas- och identifikationsuppgifter.....	5
1.1. Identifikationsuppgifter.....	5
1.2. Planområdets läge	5
1.3. Planens syfte	5
2. Utgångspunkter	7
2.1. Utredning om förhållandena i planeringsområdet	7
En allmän beskrivning av området.....	7
Naturmiljön	7
Den bebyggda miljön	9
Teknisk försörjning	11
Trafik.....	11
Fornlämningar.....	11
Markägoförhållanden	11
2.2. Planeringssituation.....	11
Riksomfattande mål för områdesanvändningen	11
Landskapsplan	12
Generalplan	14
Stranddetaljplan	15
Byggnadsordning	16
Moderfastighetsutredning	17
Naturinventering	19
Det gamla byggnadsbeståndet.....	20
Planens baskarta	20
Byggförbud.....	21
3. Olika skeden i planeringen.....	22
3.1. Behovet av en detaljplan och planeringsstarten	22
3.2. Deltagande och samarbete	22
Samarbete med myndigheterna	22
Program för deltagande och bedömning	22
Intressenter och anhängiggörande samt planutkastet	22
Planförslag	23
Godkännande.....	23

4. Beskrivning av stranddetaljplanen 24

4.1.	Planens struktur	24
	Dimensionering	24
	Service	25
	Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet	25
4.2.	Områdesreserveringar	25
	Kvartersområden	25
	Jord- och skogsbruksområden	26
4.3.	Stranddetaljplanens konsekvenser.....	26
	Konsekvenser för den byggda miljön.....	26
	Konsekvenser för naturen och naturmiljön	27
	Ekonomiska konsekvenser	28

5. Genomförandet av stranddetaljplanen 29

5.1.	Planer som styr och illustrerar genomförandet.....	29
5.2.	Genomförande och tidtabell.....	29
5.3.	Uppföljning av genomförandet	29

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

VERSIONSHISTORIA

0.9	Planutkast	8.12.2020	Behandlat i tekniska nämnden i Kimitoön 19.1.2021 § 6
1.0	Planförslag	7.12.2022	Behandlat i tekniska nämnden i Kimitoön __.__.2022 § __

1. Bas- och identifikationsuppgifter

1.1. Identifikationsuppgifter

KIMITOÖNS KOMMUN SANDÖ STRANDEDETALJPLAN, ÄNDRING 3

Ändringen och utvidgningen av stranddetaljplanen gäller:

Fastigheterna 322-486-1-209 VESAKKO, 322-486-1-243
Leppäranta, 322-486-1-239 Rutakko och del av fastigheten 322-
486-1-247 Hietikko.

I den gällande stranddetaljplanen är dessa jord- och skogsbruks-
områden.

Genom ändringen och utvidgningen av stranddetaljplanen bildas:

Kvarteren 6, 7, 8 och 9 för fritidsbostäder samt jord- och skogs-
bruksområden.

Planeringsorganisation

Pasi Lappalainen från Nosto Consulting Oy (Åbo) har ansvarat för
utarbetandet av stranddetaljplaneändringen.

Behandlingsskeden

Planarbetet kungjordes anhängigt	26.1.2021
Programmet för deltagande och bedömning och planutkastet var offentligt framlagda	28.1–27.2.2021
Planförslaget var offentligt framlagt	___.__. – __.__.2022
Kommunfullmäktige godkände planen	___.__.2022

1.2. Planområdets läge

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

Det finns en fast vägförbindelse till området.

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

1.3. Planens syfte

Syftet med ändringen och utvidgningen av stranddetaljplanen är
att anvisa fyra byggplatser för fritidsbostäder (RA) på fastigheterna

322-486-1-209 VESAKKO, 322-486-1-243 Leppäranta, 322-486-1-239 Rutakko och 322-486-1-247 Hietikko så, att den byggrätt som i strandgeneralplanen har anvisats på fastigheten 22-486-1-209 VESAKKO flyttas till fastigheten 322-486-1-243 Leppäranta.

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

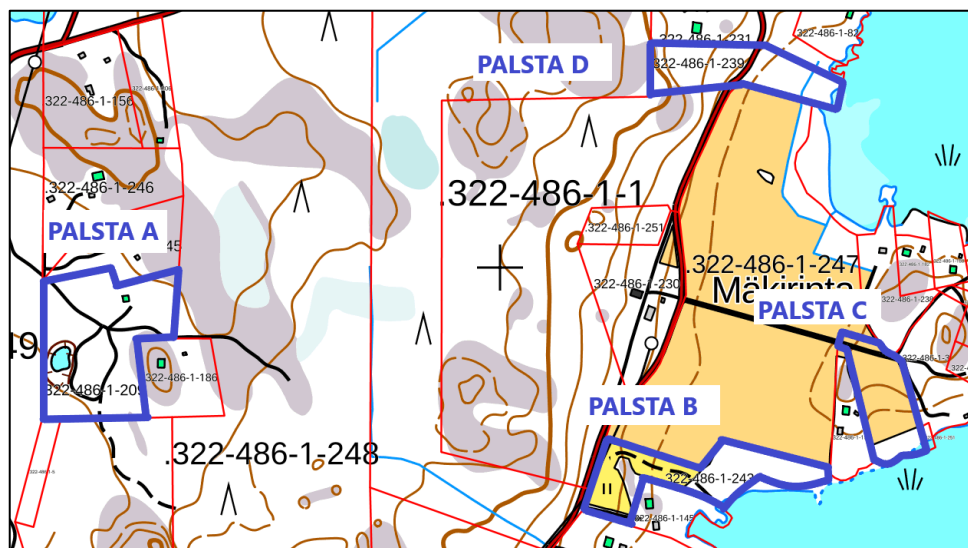
2. Utgångspunkter

2.1. Utredning om förhållandena i planeringsområdet

En allmän beskrivning av området

Planområdet består av fyra separata skiften A–D. Skifte A omfattar fastigheten 322-486-1-209 VESAKKO, skifte B fastigheten 322-486-1-243 Leppäranta, skifte C del av fastigheten 322-486-1-247 Hietikko och skifte D fastigheten 322-486-1-239 Rutakko. Planområdets areal uppgår sammanlagt till ca 7 hektar. Den verkliga strandlinjen är sammanlagt ca 280 meter och den omräknade strandlinjen är ca 260 meter.

Ändringen av stranddetaljplanen gäller jord- och skogsbruksområde i den gällande stranddetaljplanen och utvidgningen gäller fastigheten 322-486-1-209 VESAKKO samt del av fastigheten 322-486-1-239 Rutakko.



Naturmiljön

I området gjordes en naturkartläggning hösten 2020 samt en heläckande naturinventering våren/sommaren 2021 (färdigställdes 2.11.2021). Naturinventeringen finns som bilaga 4 till beskrivningen.

Inlandsskiftet A på fastigheten 322-486-1-209 VESAKKO består av tallskog på torr mo och jordmånen är i huvudsak en grovkornig jordart (gtkdata.gtk.fi/maankamara).

Skifte B på fastigheten 322-486-1-243 Leppäranta är en f.d. åker där det växer ängsväxter samt aspar och andra trädslag. På norra

sidan av strandvallen som byggts av muddringsmassa finns det torr vass samt unga klippalar. Unga björkar växer nära stranden. Jordmånen är i huvudsak lera (gtkdata.gtk.fi/maankamara).

På fastigheten 322-486-1-247 Hietikko i skifte C växer det vassruggar och ett ungt, tätt björkbestånd som börjat växa ovanpå muddringsmassorna. I skiftet ingår ett åkerskifte som sluttar mot stranden. Jordmånen är i huvudsak berggrund (gtkdata.gtk.fi/maankamara).

Sandövägen delar skifte D på fastigheten 322-486-1-239 Rutakko i två delar. På västra sidan av vägen finns ett gammalt granbestånd på frisk, lundartad momark. Här växer det grova aspar och rikligt med hasselbuskar. På östra sidan av vägen finns en gräsmatta som avskiljs från vägen av en smal trädbevuxen remsa. En stig leder via ett smalt bestånd av klibbalar till den vassbevuxna stranden. Jordmånen är i huvudsak lera (gtkdata.gtk.fi/maankamara).

I planområdet finns inga värdefulla landskapsområden av riksintresse eller landskapsintresse.



Inlandsskiftet A på fastigheten 322-486-1-209 VESAKKO



Skifte B på fastigheten 322-486-1-243 Leppäranta.



Skifte C på fastigheten 322-486-1-247 Hietikko.



Skifte D på fastigheten 322-486-1-239 Rutakko.

Den bebyggda miljön

En bastu- och ekonomibyggnad har uppförts på fastigheten 322-486-1-209 VESAKKO som finns på inlandsskiftet A. De övriga skiftena i planeringsområdet är obebyggda.

I näromgivningen kring planeringsområdet finns det fritidsbebyggelse.

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



Bastu och ekonomibyggnad på inlandsskiftet A.



Målsatt byggplats för ett fritidshus på skifte B.



Strandområdet på skifte B.



Vägen som leder till skifte C samt byggnader på grannfastigheten.



Sandövägen delar in skifte D i två delar. Stranden ligger till höger på bilden.

Teknisk försörjning

Planeringsområdet är anslutet till elnätet. Vattenförsörjningen anordnas fastighetsvis.

Trafik

Till de östra delarna av planeringsområdet – skiftena B, C och D – färdas man via Mjösundsvägen till Sandövägen och till inlandsskiftet A via Sandövägen till Varvsuddsvägen.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornminnen i planeringsområdet.

Markägoförhållanden

Fastigheterna i planeringsområdet är privatägda.

2.2. Planeringssituation

Riksomfattande mål för områdesanvändningen

Statsrådet fattade beslut om de riksomfattande målen för områdesanvändningen 14.12.2017. Genom beslutet ersatte statsrådet beslutet om de riksomfattande mål för områdesanvändningen som

hade fattats 2000 och justerats 2008. Det nya beslutet trädde i kraft 1.4.2018.

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

En livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturtillgångar

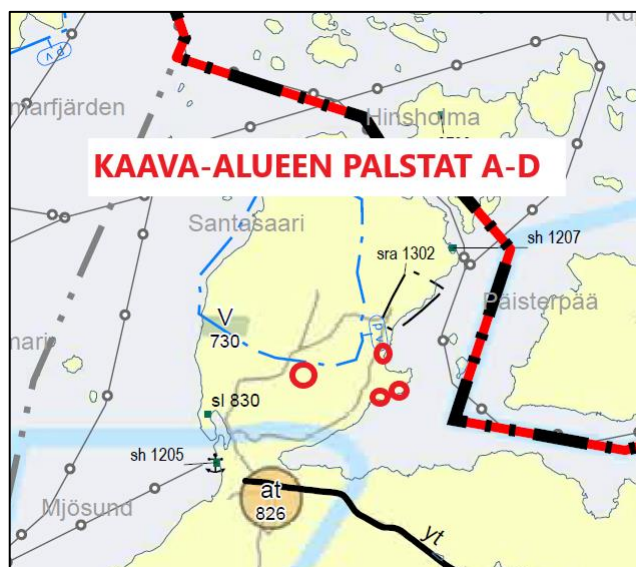
- Bevarandet av områden och ekologiska förbindelser som är värdefulla med tanke på naturens mångfald främjas.
- Det sörs för att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation samt för att nätverket av grönområden består.

Landskapsplan

Egentliga Finlands landskapsplan

Miljöministeriet fastställde landskapsplanen för Egentliga Finland 20.3.2013. I landskapsplanen är planeringsområdet ett jord- och skogsdominerat område som har ett speciellt utvecklingsbehov beträffande rekreation och turism (MRV). Planeringsområdet hör till delområde 1 för dimensioneringen av fritidsbebyggelse, dvs. 7–10 fbe/km och 40 % fri strand.

Utdrag ur Egentliga Finlands landskapsplan, där skiftena A–D visas med rött:



Egentliga Finlands etapplandskapsplan för naturvärden och -resurser

Egentliga Finlands landskapsfullmäktige godkände etapplandskapsplanen för naturvärden och resurser på sitt sammanträde 14.6.2021 och har genom sitt beslut 13.9.2021 i enlighet med 201 § i markanvändnings- och bygglagen bestämt att planen ska träda i kraft innan den har vunnit laga kraft. I etapplandskapsplanen är planeringsområdet ett jord- och skogsdominerat område som har ett speciellt utvecklingsbehov beträffande rekreation och turism (MRV). En riktgivande friluftsled har anvisats delvis genom planeringsområdet. Utöver jord- och skogsbruk kan områden anvisas för fritidsboende och turismverksamhet. Områden kan efter prövning även användas för fast boende av glesbygdskaraktär.

Den gällande etapplandskapsplanen upphäver och ersätter beteckningarna V, R, S, M, MRV-områdesreserveringen och objektsbeteckningarna v, r, och s i den gällande landskapsplanen.

Planområdets läge i stora drag i etapplandskapsplanen för naturvärden och resurser:



Egentliga Finlands etapplandskapsplanen för tätorternas markanvändning, service och trafik

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

Gällande landskapsplanebestämmelser:**MRV****JORD- OCH SKOGSBRUKS- /FRILUFTSLIVS- /REKREATIONSOMRÅDE**

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

PLANERINGSBESTÄMMELSE:

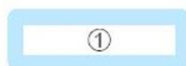
Som komplettering och utvidgning till de existerande områdena kan man i den mer detaljerade planeringen anvisa, utan att oskäligt skada det huvudsakliga användningssyftet, funktioner som tjänar fritidsbebyggelsen, turism och rekreationsbruk, samt med beaktande av landskaps- och miljö-synpunkterna, bl.a.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

**RIKTGIVANDE FRILUFTSLED**

En riktgivande friluftsled som är av betydelse som en del av ett planerat nätverk av friluftsleder på landskapsnivå och vars linjedragning preciseras i den fortsatta planeringen.

PLANERINGSBESTÄMMELSE:

Vid planering av friluftsledens exakta linjedragning bör befintliga vägar och gångstigar samt särdragen och landskapet i områdets miljö utnyttjas.



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

PLANERINGSBESTÄMMELSE:

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

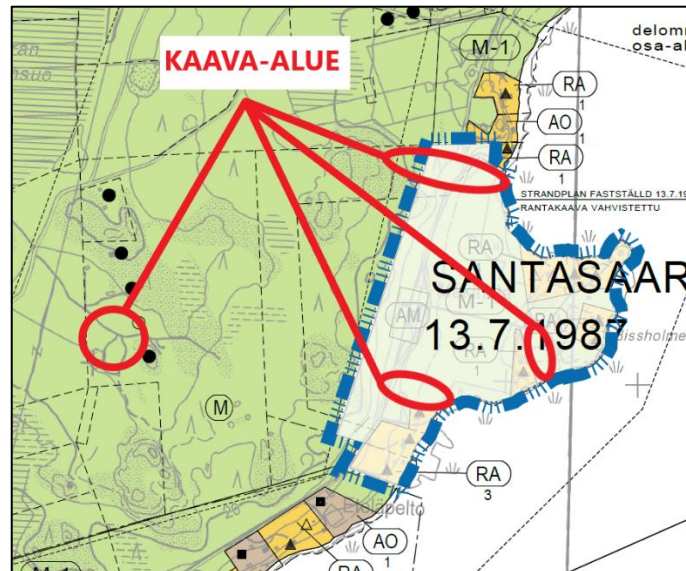
SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

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

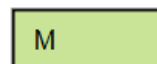
Generalplan

På fastigheten 322-486-1-209 VESAKKO och delvis på fastigheten 322-486-1-239 Rutakko gäller den av kommunfullmäktige 14.6.2005 godkända strandgeneralplanen för Kimito, där planeringsområdet har anvisats som ett jord- och skogsbruksdominerat område (M). Ett riktgivande läge för en ny fritidsbostad har anvisats i M-området på fastigheten 322-486-1-209 VESAKKO. Strandgeneralplanen omfattar inga stranddetaljplaneområden, men sådana har avgränsats och markanvändningsreserveringarna ritats in på plankartan för att förtydliga situationen beträffande markanvändningen i hela området och planeringen av den.

Generalplaneutdraget nedan visar var skiftena som hör till planeringsområdet är belägna i den gällande generalplanen:



Källa: Karta i strandgeneralplanen för Kimito.



JORD- OCH SKOGSBRUKSOMRÅDE

På området tillåts sådant byggande av glesbebyggelsekaraktär som inte förorsakar i MBL 16 § avsett behov av planering.



RIKTGIVANDE PLACERING FÖR EN NY FRITIDSBOSTAD PÅ M-OMRÅDE (INTE MED I STRANDZONENS DIMENSIONERINGSSIFFROR)

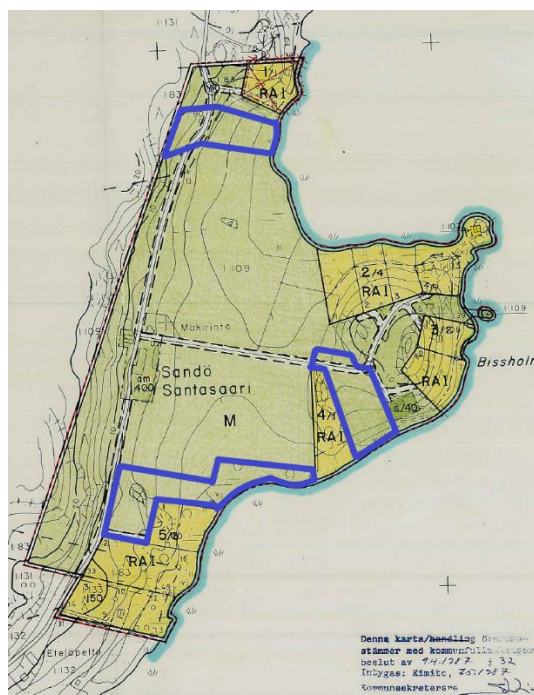


OMRÅDE FÖR STRANDETALJPLAN, PÅ VILKEN STRANDGENERALPLAN INTE ÄR I KRAFT.

Stranddetaljplan

På fastigheterna 322-486-1-243 Leppäranta, 322-486-1-247 Hi-etikko och på en del av fastigheten 322-486-1-239 Rutakko gäller den av länsstyrelsen 13.7.1987 fastställda stranddetaljplanen för Sandö (godkänd som en strandplan enligt den upphävda byggnadslagen), där planeringsområdet har anvisats som ett jord- och skogsbruksområde (M). För fastigheten 322-486-1-209 VESAKKO gäller ingen stranddetaljplan.

Utdrag ur den stranddetaljplan som ska ändras, där planeringsområdet har avgränsats med blått:



och våningsytan uträknas enligt miljöministeriets anvisningar.

- Den tillåtna våningsytan per byggplats får utgöra högst 15 % av byggplatsens areal.
- Vid byggande på strandområden skall byggnadernas höjd, läge, utformning, fasadmaterial och färgsättning särskilt beaktas. Byggnad bör placeras så att strandens naturliga profil inte störs och så att avloppsvattenbehandlingen kan lösas.
- På byggplatsen skall strandzonens växtlighet huvudsakligen bevaras och endast gallring tillåtas. Terrängen bör hållas i naturenligt tillstånd.
- Avståndet från en byggnad till strandlinjen samt placeringen på byggplatsen skall bestämmas så att landskapets natur-enlighet i mån av möjlighet bevaras. Likväl skall andra än bastubyggnaders avstånd från strandlinjen enligt medelvattenståndet, om inte annat följer av det ovanstående kravet, vara i regel minst 30 meter och golvnivån skall vara minst 2,5 meter högre än medelvattenståndet.
- Bastubyggnaden får byggas närmare strandlinjen än det ovan nämnda antalet meter. Dess avstånd från den på ovan nämnt sätt beräknade strandlinjen skall emellertid i regel vara minst 10 meter, dock inte mindre än att man på ett godkänt sätt kan avleda och behandla bastuns avloppsvatten.

Byggnadsordningen har ingen bindande rättsverkan när en stranddetaljplan ska utarbetas eller ändras.

Moderfastighetsutredning

Den 20.4.1956 registrerade fastigheten 243-486-1-12 MÄKIKIRINTA är moderfastighet i stranddetaljplanens ändringsområde. Moderfastighetens läge och omfattning framgår av grundkartan från år 1968.

Moderfastighetens omräknade strandlinje är ca 1 200 meter.



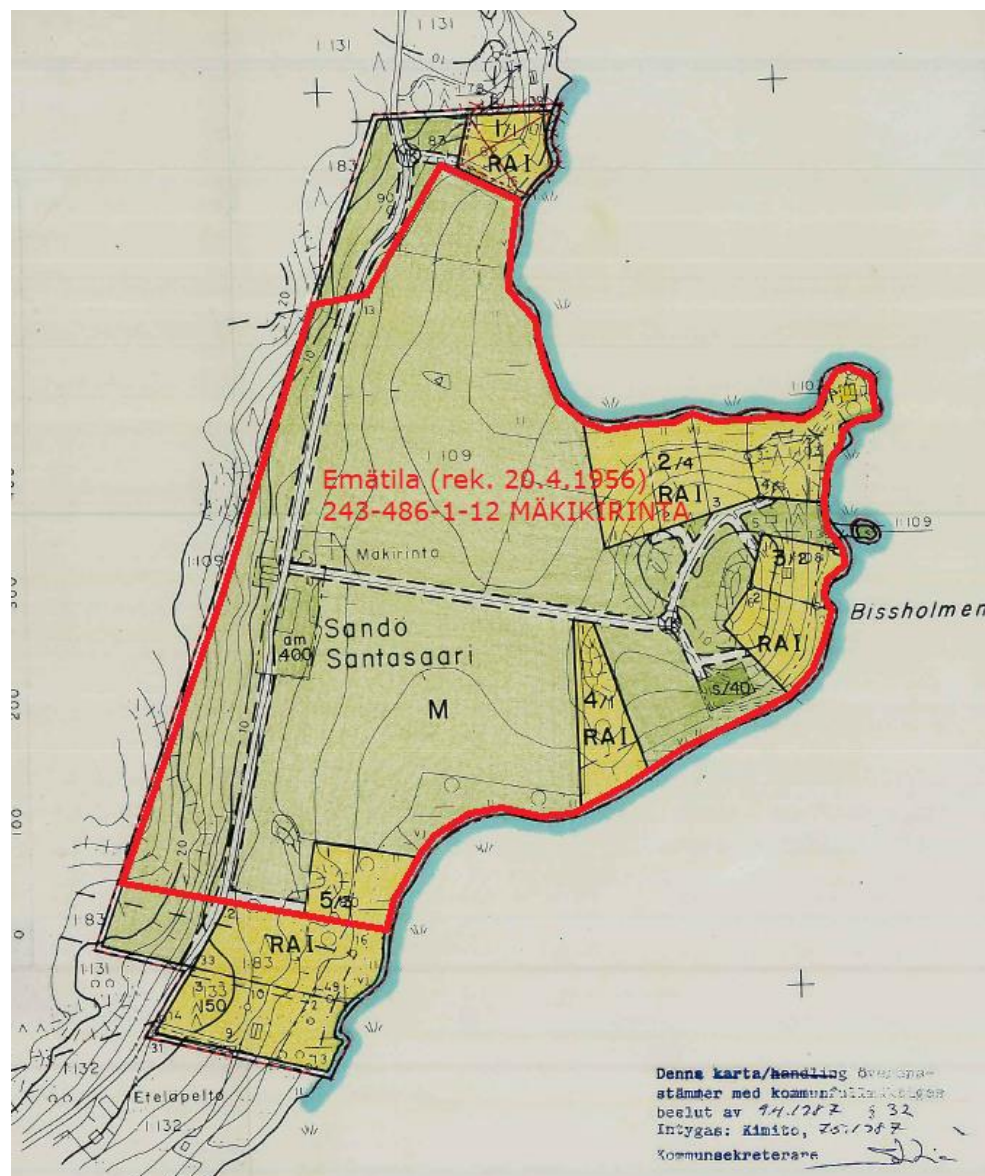
Utdrag ur baskartan från 1968.

Efter 18.9.1969 har av moderfastigheten bildats åtta byggplatser med egen strand, och därtill har den gällande stranddetaljplanen en byggrätt för ett driftcentrum inom jordbruket utan egen strand och en till detta anknuten fristående strandbastu.

Den genomförda byggrätten i moderfastighetens område är 9 fbe (fritidsbostadsenheter), vilket betyder ca 7,5 fbe/km (fritidsbostadsenheter/kilometer strand).

I den gällande landskapsplanen är dimensioneringen 7–10 fbe/km. I Sandöområdet, som på andra håll i strandgeneralplanen för Kimito, har man i regel tillämpat den övre gränsen i landskapsplanens dimensionering, dvs. 10 fbe/km. När man beaktar principen om jämlikhet som garanteras i grundlagen, finns det ingen särskild orsak som talar för att man i planområdet skulle tillämpa någon annan dimensionering än den som tillämpats i generalplanen.

När dimensioneringen 10 fbe/km tillämpas kan det konstateras att det på moderfastigheten 243-486-1-12 MÄKIKIRINTA finns outnyttjad byggrätt på cirka 3,0 fbe innan stranddetaljplaneändringen utarbetas.



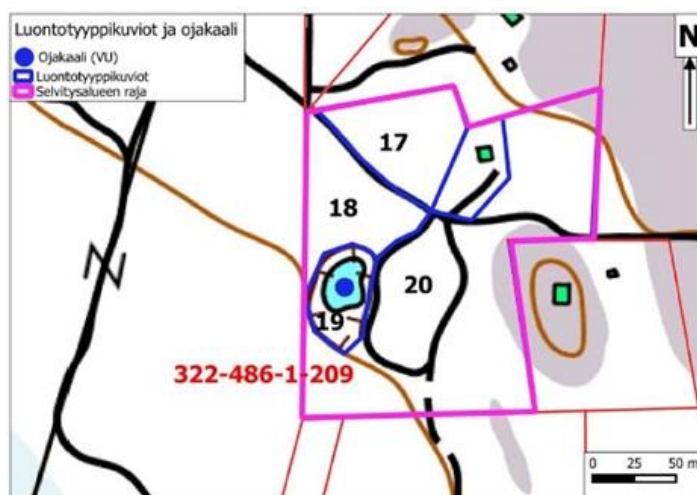
Byggplatser som anvisats av moderfastigheten 243-486-1-12 MÄKIRINTA i den gällande stranddetaljplanen.

Naturinventering

I planeringsområdet gjordes en naturkartläggning hösten 2020, varvid eventuella naturvärden kartlades preliminärt. En heltäckande naturinventering färdigställdes 2.11.2021. Inventeringen gjordes av Turkka Korvenpää från Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy, och terrängarbetena utfördes i maj-september 2021. Syftet med inventeringen var att kartlägga områdets naturvärden och bedöma deras betydelse för markanvändningen. Arbetet omfattade kartläggningar av det häckande fågelbeståndet, fladdermöss, flygekorrar, åkergrödor, en utredning av andra arter och hotade arter som ingår i bilagorna II och IV till EU:s habitatdirektiv samt en kartläggning av naturtyperna. I kartläggningen av natur-

typer utreddes eventuella förekomster av skyddade naturtyper enligt 29 § i naturvårdslagen, naturminnesmärken enligt 23 § i naturvårdslagen, små vattendrag som avses i 2 kap. 11 § i vattenlagen, särskilt viktiga livsmiljöer enligt 10 § i skogslagen, objekt som uppfyller de riksomfattande Metso-kriterierna, hotade naturarter samt andra avseende naturvärdena betydande naturtyper.

I utredningsområdet påträffades inga värdefulla naturtypsobjekt som bör tas i beaktande i markanvändningen, men enligt rekommendationerna från inventeringen borde den gamla sandgropen i den inre delen av Sandö (naturtypsfigur 19) lämnas obebyggd med tanke på bevarandet av växtarten rödlånke. Det vore bra att koncentrera byggandet på östra stranden på fastigheten 322-486-1-239 Rutakko till östra sidan av Sandövägen, eftersom det växer rikligt med hasselbuskar på västra sidan. Objektet har naturvärden även om det inte handlar om en hassellund som uppfyller definitionen av naturtypen enligt naturvårdslagen.



Enligt inventeringen behöver inga rekommendationer om markanvändningen ges med hänsyn till fågelbeståndet, fladdermössen, flygekorrarna eller åkergröden.

Det gamla byggnadsbeståndet

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

Planens baskarta

Över planeringsområdet har en officiell baskarta utarbetats. Den uppfyller kraven på en baskarta enligt markanvändnings- och bygglagen. Baskartan godkändes 15.7.2021 (Sami Kääriäinen, chef för geografisk information i S:t Karins stad).

Byggförbud

Inga byggförbud har utfärdats i planområdet.

3. Olika skeden i planeringen

3.1. Behovet av en detaljplan och planeringsstarten

Planläggningsarbetet har startats på markägarnas initiativ.

3.2. Deltagande och samarbete

Samarbete med myndigheterna

Utlåtanden om planutkastet begärdes av myndigheterna i planutkastskedet. I planförslagsskedet kommer behövliga myndighetsutlåtanden att begäras.

Program för deltagande och bedömning

Ett program för deltagande och bedömning (PDB) förenligt med 63 § i markanvändnings- och bygglagen utarbetades 8.12.2020 och uppdaterades 7.12.2022.

Intressenter och anhängiggörande samt planutkastet

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

Tekniska nämnden beslöt att anhängiggöra planändringen 19.1.2021 § 6. Att planändringen gjorts anhängig meddelades intressenterna per brev samt genom en kungörelse 26.1.2021.

Programmet för deltagande och bedömning samt det 8.12.2020 daterade planutkastet var framlagda 28.1–27.2.2021 på anslags-tavlan i kommungården och på kommunens webbplats.

En åsikt om planutkastet lämnades in av intressenterna. Utlåtanden om planutkastet inkom från NTM-centralen i Egentliga Finland och från bygg- och miljötillsynsnämnden i Kimitoöns kommun. Egentliga Finlands förbund hade inget att uttala sig om i fråga om planutkastet. Utlåtandena och åsikten finns som bilaga 5 till beskrivningen och plankonsultens bemötande av dem finns som bilaga 6.

Smärre ändringar har gjorts i det 8.12.2020 daterade planutkastet inför planförslagsskedet:

- planområdet har utvidgats något genom att man till planområdet fogat del av fastigheten 322-486-1-247 Hietikko (skifte C) samt fastigheten 322-486-1-239 Rutakko (skifte D). Skifte C bildar kvarter 8 för fritidsbostäder (RA-1) och

skifte D kvarter 9 för fritidsbostäder 9 (RA-1). Hassellunden som nämndes i naturinventeringen har på fastigheten 322-486-1-239 Rutakko anvisats som ett jord- och skogsbruksområde med särskilda miljövärden (MY).

- området på skifte A där det enligt naturinventeringen finns förekomster av växten rödlånke har betecknats med s-1 och planbestämmelsen "Del av område som ska skyddas. Förekomstplats för en hotad växtart som ska skyddas med stöd av 47 § i naturvårdslagen."
- planbestämmelserna för kvartersområdena för fritidsbostäder har ändrats så, att en total byggrätt på 240 vy-m² har anvisats i RA-1-kvarteret, 150 vy-m² i RA-2-kvarteret och 90 vy-m² i RA-3 kvarteret.
- planbestämmelsen för kvarter 6 för fritidsbostäder har ändrats RA-2 → RA-3 och samtidigt har byggnadsytas gräns justerats något jämfört med utkastskedet.
- planbestämmelsen för kvarter 7 för fritidsbostäder har ändrats RA-1 → RA-2 och samtidigt har byggnadsytornas gräns justerats något jämfört med utkastskedet.

Ändringarna är ringa och den 7.12.2022 daterade planen går vidare till förslagsskedet.

Planförslag

Tekniska nämnden i Kimitoön behandlade det 7.12.2022 daterade planförslaget på sitt möte __.__.2022 § __.

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

Godkännande

Kimitoöns kommunfullmäktige godkände den __.__.____ daterade stranddetaljplanen för Sandö, ändring 3, på sitt sammanträde __.__.2022 § __.

4. Beskrivning av stranddetaljplanen

4.1. Planens struktur

I ändringen och utvidgningen av stranddetaljplanen har fyra byggplatser för fritidsbostäder (RA), anvisats, av vilka två har egen strand. Genom planändringen bildas kvartersområdena 6, 7, 8 och 9 för fritidsbostäder (RA), jord- och skogsbruksområden (M) samt jord- och skogsbruksområden med särskilda miljövärden (MY). De nya byggplatserna för fritidshus som anvisats i ändringen och utvidgningen av planen har placerats med beaktande av befintliga körförbindelser. De naturvärden som behandlas i naturinventeringen har beaktats så att förekomsten av växten rödlånke på fastigheten 322-486-1-209 VESAKKO har anvisats som en del som ska skyddas (s-1) och hassellunden på fastigheten 322-486-1-239 Rutakko som ett jord- och skogsbruksområde med särskilda miljövärden (MY).

I planändringen anvisas det antal nya byggplatser som möjliggörs i moderfastighetsutredningen (sidan 17) som gjordes i samband med planarbetet. Efter att planen har genomförts är moderfastighetens hela byggrätt utnyttjad. Den genomförda dimensioneringen kommer att vara cirka 10 fbe/km, vilket betyder 11 byggplatser för fritidshus på en cirka 1,2 km lång strandlinje (omräknad strandlinje) samt ett driftcentrum inom jordbruket utan egen strand och en därtill hörande fristående strandbastu.

Dessutom minskar byggrätten i stranddetaljplanen på fastigheten utanför strandområdet, 322-486-1-209 VESAKKO, jämfört med vad strandgeneralplanen med rättsverkningar skulle göra det möjligt att bygga på fastigheten.

Dimensionering

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

Arealer

Planområdets areal uppgår till ca 6,8 hektar. Ändringen av stranddetaljplanen berör cirka 3,5 ha och utvidgningen av stranddetaljplanen cirka 3,3 ha.

Kvarteren för fritidsbostäder (RA) utgör cirka 2,5 hektar, jord- och skogsbruksområdena (M) cirka 3,6 hektar. Jord- och skogsbruksområden med särskilda miljövärden utgör cirka 0,7 hektar.

Våningsstyr

På byggplatserna för fritidshus RA-1 har sammanlagt 480 vy-m², på byggplatsen RA-2 sammanlagt 150 vy-m² och på byggplatsen RA-3 sammanlagt 90 vy-m² anvisats i byggrätt. Det finns ingen byggrätt på jord- och skogsbruksområdena.

Således uppgår våningsytan till sammanlagt 720 vy-m² för hela planområdet.

Service

Det finns ingen service i planområdet. Den närmaste servicen finns i Kimitoös centrum på ca 23 kilometers avstånd.

Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

Stranddetaljplanen splittrar inte den befintliga samhällsstrukturen. När de bestämmelser som getts om byggandet i planen iakttas, kommer genomförandet inte att äventyra natur-, landskaps- eller kulturvärdena i området. I planen har man med ändamålsenliga områdesreserveringar, beteckningar och bestämmelser strävat efter att minska konsekvenserna av byggandet samt trygga uppkomsten av en sund och säker miljö. Stranddetaljplanen är förenlig med de riksomfattande målen för områdesanvändningen, med målen i landskapsplanen och med målen i generalplanen med rättsverkningar som är i kraft i planområdet och dess näromgivning.

4.2. Områdesreserveringar

Planbeteckningarna är förenliga med miljöministeriets gällande anvisningar.

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

Kvartersområden

I planen anvisas fyra byggplatser för fritidsbostäder (RA).

Kvarter 6



Kvartersområde för fritidsbostäder.

På byggplatsen får uppföras ett fritidshus med en bostad, en bastu samt ekonomibyggnader som tjänar områdets användningsändamål. Byggnadernas sammanlagda våningsyta på byggplatsen får utgöra högst 90 m². Bastubyggnadens våningsyta får vara högst 25 m².

Loma-asuntojen korttelialue.

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen vapaa-ajan asuinrakennuksen, saunarakennuksen sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Rakennusten yhteenslaskettu kerrosala rakennuspaikalla saa olla enintään 90 m². Saunarakennuksen kerrosala saa olla enintään 25 m².

Kvarter 7

**Kvartersområde för fritidsbostäder.**

På byggplatsen får uppföras ett fritidshus med en bostad, en bastu samt ekonomibyggnader som tjänar områdets användningsändamål. Byggnadernas sammanlagda våningsyta på byggplatsen får utgöra högst 150 m². Bastubyggnadens våningsyta får vara högst 25 m².

Loma-asuntojen korttelialue.

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen vapaa-ajan asuinrakennuksen, saunarakennuksen sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikalla saa olla enintään 150 m². Saunarakennuksen kerrosala saa olla enintään 25 m².

Kvarter 8 och 9

**Kvartersområde för fritidsbostäder.**

På byggplatsen får uppföras ett fritidshus med en bostad, en gäststuga, en bastu samt ekonomibyggnader som tjänar områdets användningsändamål. Byggnadernas sammanlagda våningsyta på byggplatsen får utgöra högst 240 m². Gästugans våningsyta får vara högst 25 m² och bastuns högst 25 m².

Loma-asuntojen korttelialue.

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen vapaa-ajan asuinrakennuksen, vierasmajan, saunan sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikalla saa olla enintään 240 m². Vierasmajan kerrosala saa olla enintään 25 m² ja saunan enintään 25 m².

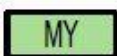
Jord- och skogsbruksområden

**Jord- och skogsbruksområde.**

Ingen byggrätt.

Maa- ja metsätalousalue.

Alueella ei ole rakennusoikeutta.

**Jord- och skogsbruksområde med särskilda miljövärden.**

Ingen byggrätt.

Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.

Alueella ei ole rakennusoikeutta.

En riktigivande körförbindelse (ajo) och en del av ett område som ska skyddas (s-1) har anvisats i området.

4.3. Stranddetaljplanens konsekvenser

Konsekvenser för den byggda miljön

Befolkningsstrukturen och -utvecklingen i området

Genom ändringen och utvidgningen av stranddetaljplanen har fyra byggplatser för fritidshus anvisats. Planen bedöms inte ha några betydande konsekvenser för befolkningsutvecklingen i området.

Samhällsstruktur

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

Service

Planen stöder sig på befintliga tjänster. Den närmaste servicen finns i Kimitoöns centrum på ca 23 kilometers avstånd.

Trafik

Planen har inga betydande konsekvenser för trafikvolymen. Riktgivande körförbindelser har anvisats i enlighet med befintliga sådana.

Den byggda kulturmiljön och fornminnen

Man känner inte till att det inom planeringsområdet skulle finnas fasta fornminnen eller värdefulla objekt i den byggda kulturmiljön.

Rekreation

Planen har inga betydande konsekvenser för rekreationsområdenas omfattning.

Konsekvenser för naturen och naturmiljön

Landskapsstruktur, naturförhållanden

I planområdet finns inga värdefulla landskapsområden av riksintresse eller landskapsintresse. I de allmänna planbestämmelserna har byggandet styrts så att det ska anpassas till skärgårdslandskapet. Den obebyggda delen av byggplatserna ska dessutom vårdas i naturligt tillstånd och trädbestånd som är betydande för landskapet ska bevaras på byggplatserna. Det högsta tillåtna våningstalet är I för fritidsbostäderna på strandbyggplatserna (skiftena C-D). Planbestämmelserna säkerställer att byggandet enligt planen inte medför skadliga konsekvenser för landskapsstrukturen i området.

Områdets naturvärden har beaktats i planen. Delområdet i kvarter 7 för fritidsbostäder på skifte A, där det enligt naturinventeringen finns förekomster av växten rödlånke, har betecknats med s-1 och planbestämmelsen "Del av område som ska skyddas. Förekomstplats för en hotad växtart som ska skyddas med stöd av 47 § i naturvårdslagen." Hassellunden i kvarter 9, på västra sidan av Sandövägen, har anvisats som ett jord- och skogsbruksområde med särskilda värden och den förblir utanför de områden som ska byggas.

Grundvatten och mikroklimat

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

Mark- och berggrund

Byggbarheten är bra i området.

Ekonomiska konsekvenser

Planen har inga direkta ekonomiska konsekvenser för andra än markägarna.

5. Genomförandet av stranddetaljplanen

5.1. Planer som styr och illustrerar genomförandet

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

5.2. Genomförande och tidtabell

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

5.3. Uppföljning av genomförandet

Kimitoöns kommun ansvarar för uppföljningen och övervakningen av genomförandet.

Åbo, den 7 december 2022

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ing.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 322 Kemiönsaari Täyttämispvm 07.12.2022
Kaavan nimi Santasaaren ranta-asemakaavan muutos ja laajennus 3
Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 26.01.2021
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 6,7815 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha] 3,3286
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 3,4529

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km] 0,28
Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset 2 Ei-omarantaiset 2
Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset 2 Ei-omarantaiset 2

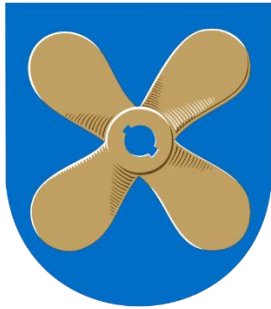
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	6,7815	100,0	720	0,01	3,3286	720
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	2,5467	37,6	720	0,03	2,5467	720
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	4,2348	62,4			0,7819	
W yhteensä						

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

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

Alamerkinnyt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	6,7815	100,0	720	0,01	3,3286	720
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	2,5467	37,6	720	0,03	2,5467	720
RA-1	1,4723	57,8	480	0,03	1,4723	480
RA-2	0,7153	28,1	150	0,02	0,7153	150
RA-3	0,3591	14,1	90	0,03	0,3591	90
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	4,2348	62,4			0,7819	
M	3,5553	84,0			0,1024	
MY	0,6795	16,0			0,6795	
W yhteensä						



KIMITOÖNS KOMMUN
KEMIÖNSAAREN KUNTA

SANDÖ, ÄNDRING OCH UTVIDGNING AV STRAND-
DETALJPLANEN 3

SANTASAAREN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS JA
LAAJENNUS 3

Program för deltagande och bedömning
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



~~8.12.2020~~ 7.12.2022

Nosto Consulting Oy

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

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

1. Planeringsområde / Suunnittelualue

Identifikationsuppgifter / Tunnistetiedot

Planområdet består av fyra (4) separata skiften A–D. Skifte A omfattar fastigheten 322-486-1-209 VESAKKO, skifte B fastigheten 322-486-1-243 Leppäranta, skifte C del av fastigheten 322-486-1-247 Hietikko och skifte D fastigheten 322-486-1-239 Rutakko. Planområdets areal uppgår sammanlagt till ca 7 hektar. Den verkliga strandlinjen är sammanlagt ca 280 meter och den omräknade strandlinjen är ca 260 meter. Ändringen av stranddetaljplanen gäller jord- och skogsbruksområde (M) i den gällande stranddetaljplanen och utvidgningen gäller fastigheten 322-486-1-209 VESAKKO samt del av fastigheten 322-486-1-239 Rutakko.

Kaava-alue muodostuu neljästä (4) erillisestä palstasta A-D. Palsta A käsittää kiinteistön 322-486-1-209 VESAKKO, palsta B kiinteistön 322-486-1-243 Leppäranta, palsta C osan kiinteistöä 322-486-1-247 Hietikko ja palsta D kiinteistön 322-486-1-239 Rutakko. Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä noin 7 hehtaaria. Todellista rantaviivaa kaava-alueella on yhteensä noin 280 metriä, ja muunnettua rantaviivaa noin 260 metriä. Ranta-asemakaavan muutos koskee voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaista maa- ja metsätalousaluetta (M) ja laajennus kiinteistöä 322-486-1-209 VESAKKO sekä osaa kiinteistöä 322-486-1-239 Rutakko.

Planområdets läge / Kaava-alueen sijainti

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

Det finns en fast vägförbindelse till området.

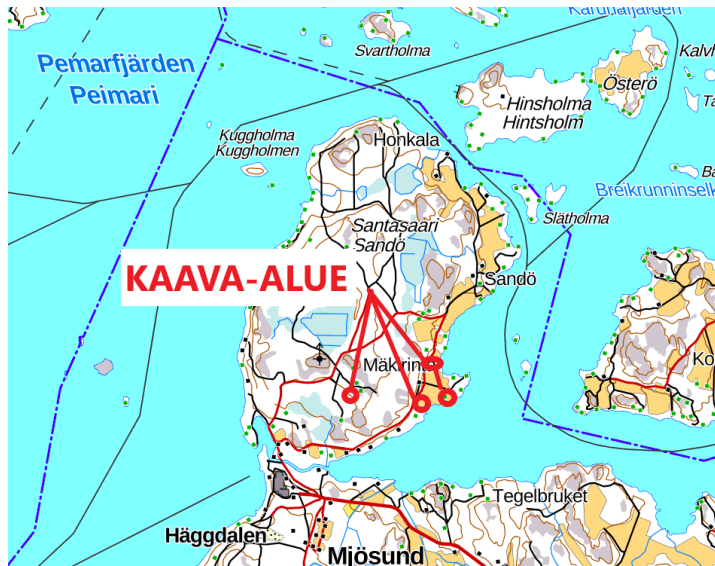
Kaava-alue sijaitsee Kemiönsaaren Santasaarella noin 23 kilometriä Kemiönsaaren keskustasta luoteeseen.

Alueelle on kiinteä tieyhteys.

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

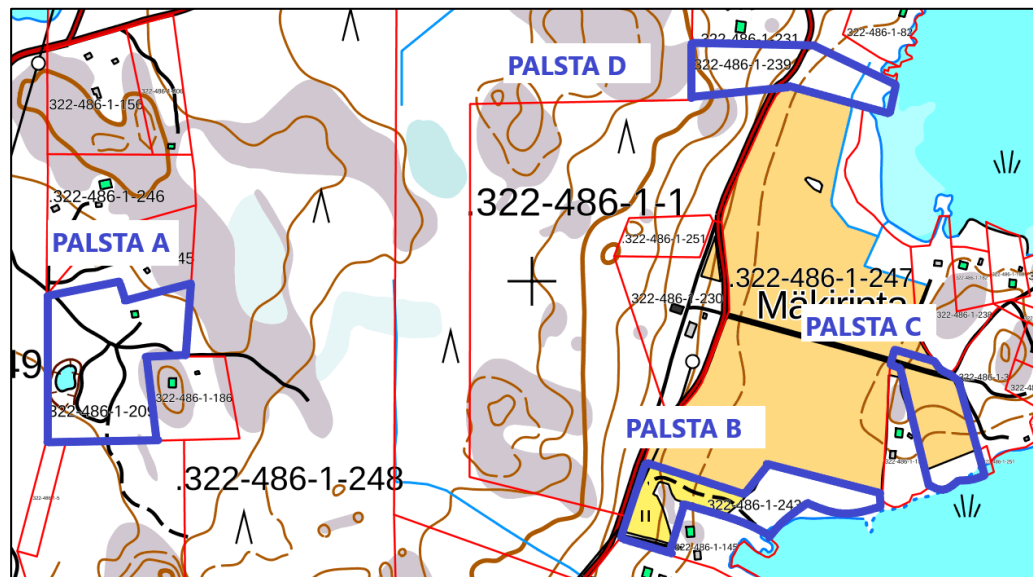
7.12.2022

Ungefärligt läge för skiftena i planområdet: / Kaava-alueen palstojen suurpiirteinen sijainti kartalla:

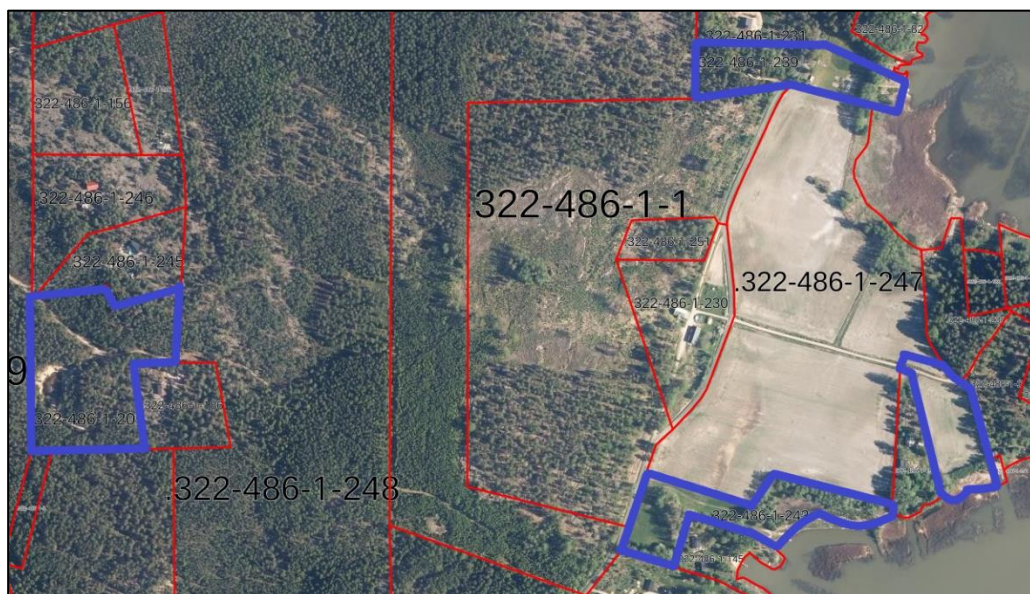


Källa: Lantmäteriverkets bakgrundskartserie. ©LMV. Lähde: Maanmittauslaitoksen taustakarttasarja. ©MML.

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



Avgränsningen på ett flygfoto / Rajaus ilmakuvassa:



Källa: Fastighetsdatatjänsten, kartutdrag. ©LMV

Lähde: Kiinteistötietopalvelu, karttaote. ©MML

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

2.1 Utgångspunkter / Lähtökohdat

Naturmiljö / Luonnonympäristö

Inlandsskiftet A på fastigheten 322-486-1-209 VESAKKO består av tallskog på torr mo, skifte B på fastigheten 322-486-1-243 Leppäranta är en f.d. åker täckt av ängsvegetation, på skifte C växer ett ungt, tätt björkbestånd och i västra delen av skifte D växer hasselbuskar. Östra delen av skifte D är en vårdad gräsplan.

I planområdet finns inga värdefulla landskapsområden av riksintresse eller landskapsintresse.

Naturmiljön i planområdet behandlas mer ingående i planbeskrivningen.

Sisämaan palsta A kiinteistöllä 322-486-1-209 VESAKKO on kuivahkon kannaan mäntymetsää, palsta B kiinteistöllä 322-486-1-243 Leppäranta on niittykasvillisuuden peittämää entistä peltoa, palstalla C kasvaa nuorta tiheää koivikkoa ja palstan D länsiosassa kasvaa pähkinäpensaita. Palstan D itäosa on hoidettua nurmialuetta.

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

Kaava-alueen luonnonympäristöä kuvaillaan tarkemmin kaavaselostuksessa.

Den byggda miljön / Rakennettu ympäristö

En bastu- och ekonomibyggnad har uppförts på fastigheten 322-486-1-209 VESAKKO som finns på inlandsskiftet A. De övriga skiftena i planeringsområdet är obebyggda.

Man känner inte till att det inom planeringsområdet skulle finnas fornminnen eller värdefulla objekt i den byggda kulturmiljön.

Den byggda miljön i planeringsområdet behandlas mer ingående i planbeskrivningen.

Suunnittelualueella on rakennettuna sauna- ja talousrakennus sisämaan palstalla A kiinteistöllä 322-486-1-209 VESAKKO. Muut suunnittelualueen palstat ovat rakentamattomia.

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa muinaismuistoja tai rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.

Suunnittelualueen rakennettua ympäristöä kuvaillaan tarkemmin kaavaselostuksessa.

Riksomfattande mål för områdesanvändningen / Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

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

En livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturtillgångar

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

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

Kaavahanketta koskevat uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista ainakin seuraavat:

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

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

Landskapsplan / Maakuntakaava

Egentliga Finlands landskapsplan/Varsinais-Suomen maakuntakaava

Miljöministeriet fastställde landskapsplanen för Egentliga Finland 20.3.2013. I landskapsplanen är planeringsområdet ett jord- och skogsdominerat område som har ett speciellt utvecklingsbehov beträffande rekreation och turism (MRV). Planeringsområdet hör till delområde 1 för dimensioneringen av fritidsbebyggelse, dvs. 7–10 fbe/km och 40 % fri strand.

Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 Varsinais-Suomen maakuntakaavan. Suunnittelualue on maakuntakaavassa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiä matkailun ja virkistystyksen kehittämistarpeita (MRV). Suunnittelualue kuuluu loma-asutuksen mitoituksen osa-alueeseen 1, eli 7-10 lay/km ja 40 % vapaata rantaa.

Egentliga Finlands etapplandskapsplan för naturvärden och -resurser /

Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava

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

Den gällande etapplandskapsplanen upphäver och ersätter beteckningarna V, R, S, M, MRV-områdesreserveringen och objektsbeteckningarna v, r, och s i den gällande landskapsplanen.

Varsinais-Suomen liiton maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 14.6.2021 luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavan ja maakuntahallitus on päätöksellään 13.9.2021 maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaisesti määrännyt kaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut

lainvoiman. Suunnittelualue on vaihemaakuntakaavassa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiä matkailun ja virkistystyksen kehittämistarpeita (MRV). Suunnittelualueelle on osoitettu osin myös ohjeellinen ulkoilureitti.

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

Etapplandskapsplan för tätorternas markanvändning, service och trafik / Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava

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

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

Generalplan / Yleiskaava

På fastigheten 322-486-1-209 VESAKKO och delvis på fastigheten 322-486-1-239 Rutakko gäller den av kommunfullmäktige 14.6.2005 godkända strandgeneralplanen för Kimito, där planeringsområdet har anvisats som ett jord- och skogsbruksdominerat område (M). Ett riktgivande läge för en ny fritidsbostad har anvisats i M-området på fastigheten 322-486-1-209 VESAKKO. Det finns ingen gällande generalplan på fastigheterna 322-486-1-243 Leppäranta, 322-486-1-247 Hietikko och på en del av fastigheten 322-486-1-239 Rutakko.

Suunnittelualueen kiinteistön 322-486-1-209 VESAKKO sekä osin kiinteistön 322-486-1-239 Rutakko alueella on voimassa kunnanvaltuuston 14.6.2005 hyväksymä Kemiön rantayleiskaava, jossa suunnittelualue on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Kiinteistön 322-486-1-209 VESAKKO alueelle on osoitettu ohjeellinen uuden loma-asunnon sijainti M-alueella. Kiinteistöillä 322-486-1-243 Leppäranta, 322-486-1-247 Hietikko ja osalla kiinteistöä 322-486-1-239 Rutakko ei ole voimassa yleiskaavaa.

Stranddetaljplan / Ranta-asemakaava

På fastigheterna 322-486-1-243 Leppäranta, 322-486-1-247 Hietikko och på en del av fastigheten 322-486-1-239 Rutakko gäller den av länsstyrelsen 13.7.1987 fastställda stranddetaljplanen för Sandö (godkänd som en

strandplan enligt den upphävda byggnadslagen), där planeringsområdet har anvisats som ett jord- och skogsbruksområde (M). För fastigheten 322-486-1-209 VESAKKO gäller ingen stranddetaljplan.

Suunnittelualueen kiinteistöillä 322-486-1-243 Leppäranta, 322-486-1-247 Hietikko ja osalla kiinteistöä 322-486-1-239 Rutakko on voimassa lääninhallituksen 13.7.1987 vahvistama Santasaaren ranta-asemakaava (hyväksytty kumotun rakennuslain mukaisena rantakaavana), jossa suunnittelualue on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M). Kiinteistön 322-486-1-209 VESAKKO alueella ei ole voimassa ranta-asemakaavaa.

Byggnadsordning / Rakennusjärjestys

Kimitoöns kunnan byggnadsordning godkändes av kommunfullmäktige 10.12.2008.

Kemiönsaaren kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 10.12.2008.

Planens baskarta / Kaavan pohjakartta

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

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

2.2 Mål / Tavoite

Syftet med ändringen och utvidgningen av stranddetaljplanen är att anvisa fyra byggplatser för fritidsbostäder (RA) på fastigheterna 322-486-1-209 VESAKKO, 322-486-1-243 Leppäranta, 322-486-1-239 Rutakko och 322-486-1-247 Hietikko så, att den byggrätt som i strandgeneralplanen har anvisats på fastigheten 22-486-1-209 VESAKKO flyttas till fastigheten 322-486-1-243 Leppäranta.

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

Laadittavan ranta-asemakaavamuutoksen ja laajennuksen tavoitteena on osoittaa neljä vapaa-ajan asuinrakennuksen rakennuspaikkaa (RA) suunnittelualueen kiinteistöille 322-486-1-209 VESAKKO, 322-486-1-243 Leppäranta, 322-486-1-239 Rutakko ja 322-486-1-247 Hietikko siten, että rantatäyskäässä kiinteistön 322-486-1-209 VESAKKO alueelle osoitettua rakennusoikeutta siirretään kiinteistön 322-486-1-243 Leppäranta alueelle.

Toteutuessaan kaavamuutoksella ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä vaikutuksia.

2.3 Utredningar som ska sammanställas / Laadittavat selvitykset

Över planeringsområdet kommer följande utredningar att sammanställas:

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

Suunnittelualueelle laaditaan seuraavat selvitykset:

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

2.4 Konsekvenser som ska bedömas / Arvioitavat vaikutukset

Planen utvärderas med hänsyn till följande egenskaper:

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

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

Kaavaa arvioidaan seuraavien ominaisuuksien osalta:

- Ympäristölliset vaikutukset
- Sosiaaliset vaikutukset
- Taloudelliset vaikutukset
- Mahdolliset muut vaikutukset

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

3. Intressenter / Osalliset

Intressenter i planprojektet är åtminstone följande:

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

Osallisia kaavahankkeessa ovat ainakin:

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

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

Berednings- dvs. utkastskedet

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

Förslagsskedet

December 2022: *Planförslaget läggs fram offentligt.* Kommunen lägger fram planförslaget offentligt i 30 dagar. Kommunen informerar intressenterna om framläggandet och publicerar en kungörelse i kommunens officiella annonsorgan, varvid intressenterna kan göra anmärkningar om planförslaget. Kommunen begär vid behov myndigheternas utlåtanden om planförslaget.

Godkännande

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

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

7.12.2022

Valmistelu- eli luonnosvaihe

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

Ehdotusvaihe

Joulukuu 2022: *Kaavaehdotus nähtäville*. Kunta asettaa kaavaehdotuksen virallisesti nähtäville 30 päiväksi ja ilmoittaa siitä osallisille sekä kuuluttaa kunnan virallisissa ilmoituslehdissä, jolloin osalliset voivat tehdä vielä muistutuksen kaavaehdotuksesta. Kaavaehdotuksesta kunta pyytää tarvittaessa lausunnot viranomaisilta.

Hyväksymisvaihe

Maaliskuu 2023: Kunnan *hyväksymispäätös*. Hyväksymistä koskevasta päätöksestä on mahdollista *valittaa* Turun hallinto-oikeuteen.

5. Kontaktuppgifter / Yhteystiedot

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

Planen utarbetas av:

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

Brahegatan 7, 20100 ÅBO

Kimitoöns kommun:

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

Vretavägen 19, 25700 KIMITO

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

7.12.2022

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

Kaavan laatija:

Dipl.ins. Pasi Lappalainen

Puh. 0400 858 101, pasi.lappalainen@nostoconsulting.fi

Brahenkatu 7, 20100 TURKU

Kemiönsaaren kunta:

kaavoitusarkkitehti Heli Vauhkonen

puh. 040 484 6826, heli.vauhkonen@kimitoon.fi

Vretantie 19, 25700 KEMIÖ

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

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

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

Nosto Consulting Oy

OMRÅDE / ALUE A

Santasaari

322-486-1-245

322-486-1-249

322-486-1-5

322-486-1-6

322-486-1-248

322-486-1-186

6678200

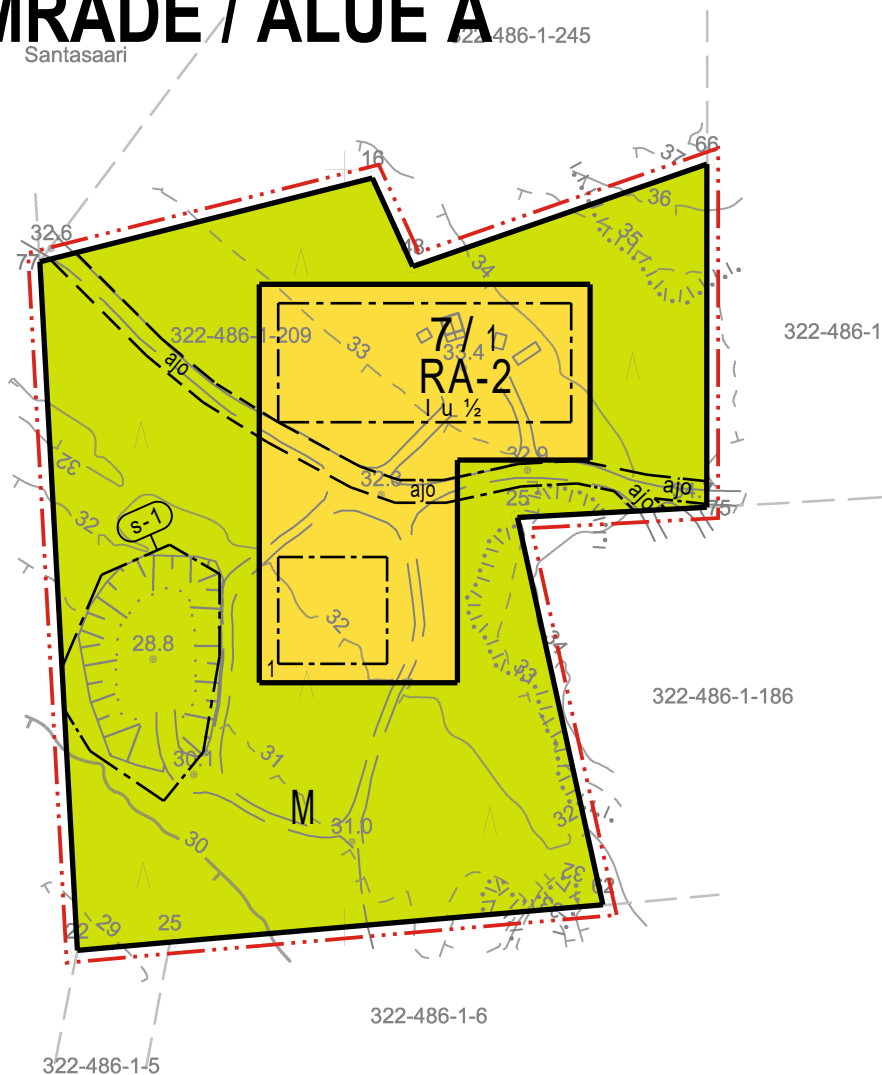
23471200

6678000

23471200

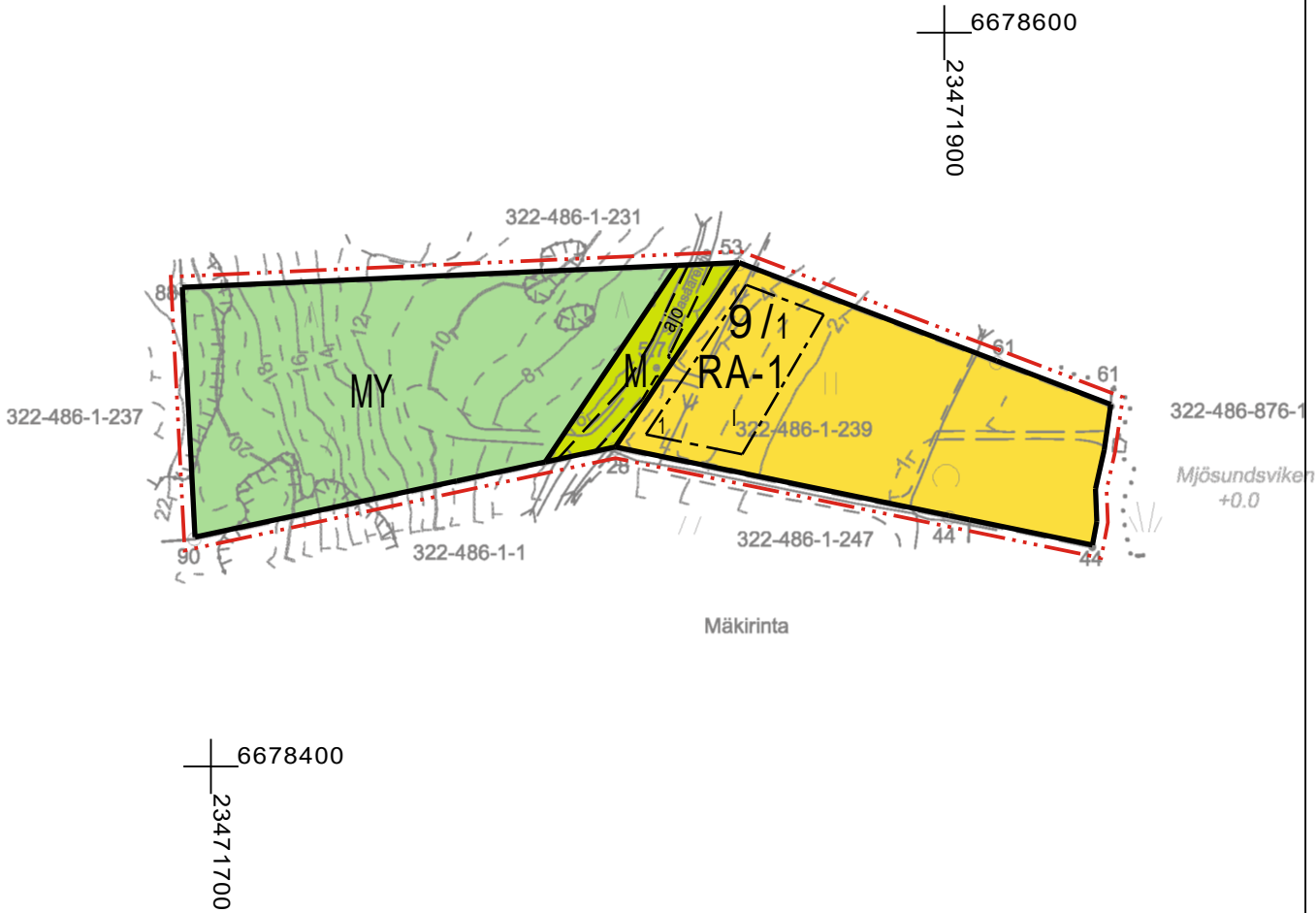


0 10 20 30 40 50 100



OMRÅDE / ALUE D

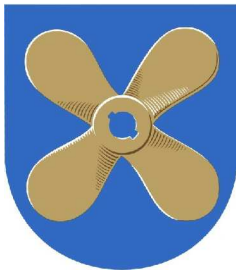
Plats för utdata /
Tulostussijainti



OMRÅDE / ALUE B JA C



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



KIMITOÖNS KOMMUN KEMIÖNSAAREN KUNTA

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

FÖRSLAG / EHDOTUS 7.12.2022 1:2000

Ändringen och utvidgningen av stranddetaljplanen gäller:

Fastigheterna 322-486-1-209 VESAKKO, 322-486-1-243 Leppäranta, 322-486-1-239
Rutakko och del av fastigheten 322-486-1-247 Hietikko.

Jord- och skogsbruksområde i den gällande stranddetaljplanen.

Genom ändringen och utvidgningen av stranddetaljplanen bildas:

Kvarter 6, 7, 8 och 9 för fritidsbostäder, jord- och skogsbruksområden.

Ranta-asetakaavan muutos ja laajennus koskee:

Kiinteistöjä 322-486-1-209 VESAKKO, 322-486-1-243 Leppäranta, 322-486-1-239 Rutakko
ja osaa kiinteistöä 322-486-1-247 Hietikko.

Voimassa olevan ranta-asetakaavan maa- ja metsätalousaluetta.

Ranta-asetakaavan muutoksella ja laajennuksella muodostuu:

Loma-asuntojen korttelit 6, 7, 8 ja 9, maa- ja metsätalousaluetta.

BETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER I STRANDETALJPLANEN:

RANTA-ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

RA-1

Kvartersområde för fritidsbostäder.

På byggplatsen får uppföras ett fritidshus med en bostad, en gäststuga, en bastu samt ekonomibyggnader som tjänar områdets användningsändamål. Byggnadernas sammanlagda våningsyta på byggplatsen får utgöra högst 240 m². Gästugans våningsyta får vara högst 25 m² och bastuns högst 25 m².

Loma-asuntojen korttelialue.

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen vapaa-ajan asuinrakennuksen, vierasmajan, saunan sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Rakennusten yhteenslaskettu kerrosala rakennuspaikalla saa olla enintään 240 m². Vierasmajan kerrosala saa olla enintään 25 m² ja saunan enintään 25 m².

RA-2

Kvartersområde för fritidsbostäder.

På byggplatsen får uppföras ett fritidshus med en bostad, en bastu samt ekonomibyggnader som tjänar områdets användningsändamål. Byggnadernas sammanlagda våningsyta på byggplatsen får utgöra högst 150 m². Bastubyggnadens våningsyta får vara högst 25 m².

Loma-asuntojen korttelialue.

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen vapaa-ajan asuinrakennuksen, saunarakennuksen sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Rakennusten yhteenslaskettu kerrosala rakennuspaikalla saa olla enintään 150 m². Saunarakennuksen kerrosala saa olla enintään 25 m².

RA-3

Kvartersområde för fritidsbostäder.

På byggplatsen får uppföras ett fritidshus med en bostad, en bastu samt ekonomibyggnader som tjänar områdets användningsändamål. Byggnadernas sammanlagda våningsyta på byggplatsen får utgöra högst 90 m². Bastubyggnadens våningsyta får vara högst 25 m².

Loma-asuntojen korttelialue.

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen vapaa-ajan asuinrakennuksen, saunarakennuksen sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Rakennusten yhteenslaskettu kerrosala rakennuspaikalla saa olla enintään 90 m². Saunarakennuksen kerrosala saa olla enintään 25 m².

**Jord- och skogsbruksområde.**

Ingen byggrätt.

Maa- ja metsätalousalue.

Alueella ei ole rakennusoikeutta.

**Jord- och skogsbruksområde med särskilda miljövärden.**

Ingen byggrätt.

Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.

Alueella ei ole rakennusoikeutta.



Linje 3 m utanför planområdets gräns.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Gräns för delområde.

Osa-alueen raja.



Riktgivande gräns för delområde.

Ohjeellinen osa-alueen raja.

7 / 1

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

Korttelin numero / rakennuspaikkojen enimmäislukumäärää korttelissa osoittava luku.

1

Byggplatsens nummer.

Rakennuspaikan numero.

I

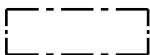
Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

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

I u ½

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

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



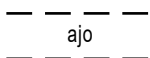
Byggnadsyta.

Rakennusala.



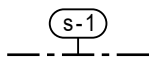
Rad av träd som ska planteras.

Säilytettävä/istutettava puurivi.



Riktgivande körförbindelse.

Ohjeellinen ajoyhteys.



Del av område som ska skyddas. Förekomstplats för en hotad växtart som ska skyddas med stöd av 47 § i naturvårdslagen.

Suojeltava alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 47 §:n perusteella suojeltavaksi tarkoitettu uhanalaisen kasvilajin esiintymisalue.

Allmänna bestämmelser som gäller stranddetaljplaneområdet:

Tomtindelningen i planområdet är riktgivande.

Bastubyggnadens och ekonomibyggnadernas avstånd från strandlinjen vid medelvattenstånd ska vara minst 15 meter. Bastubyggnaden och högst 15 vy-m² stora ekonomibyggnader får placeras mellan byggnadsytan och stranden.

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

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

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

Ranta-asemakaava-alueella koskevat yleiset määräykset:

Kaava-alueella on ohjeellinen tonttijako.

Saunarakennuksen ja talousrakennusten etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 15 metriä. Saunarakennus ja enintään 15 k-m² suuruiset talousrakennukset saavat sijaita rakennusalan ja rannan välissä.

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

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

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

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

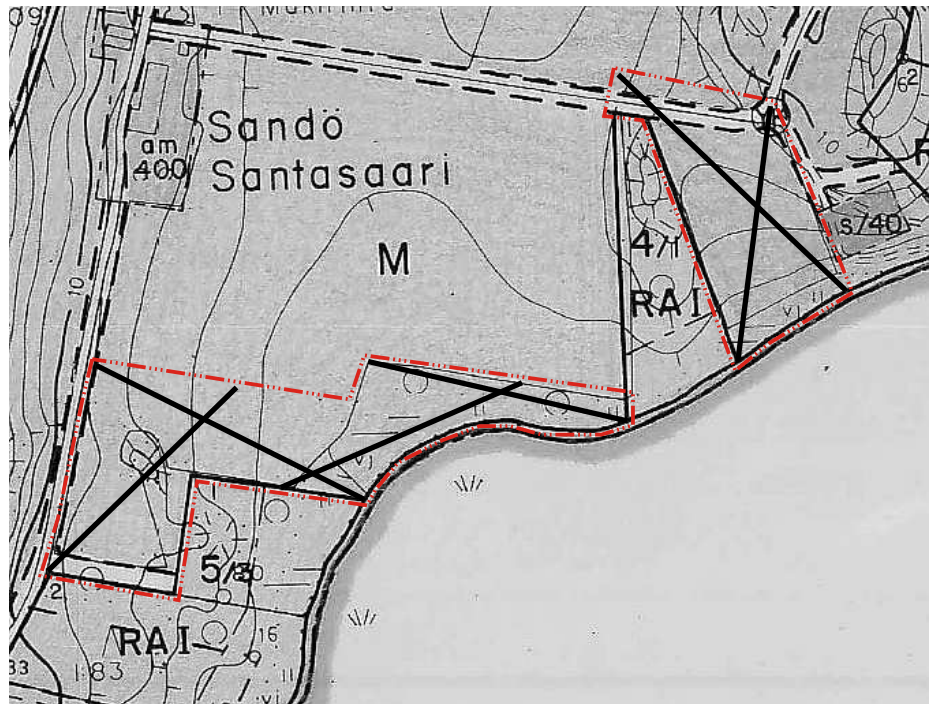
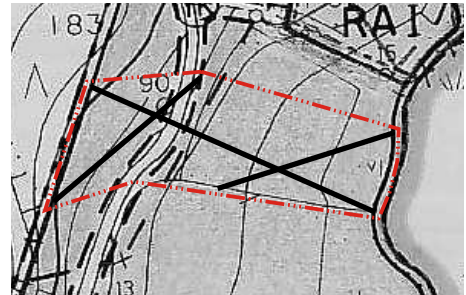
Ranta-asemakaavan pohjakartta on hyväksytty 15.7.2021
Sami Kääriäinen
Kaarinan kaupunki, paikkatietopäällikkö



Utgående plan / Poistuva kaava (1:4000):

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

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



KIMITOÖNS KOMMUN SANDÖ, ÄNDRING OCH UTVIDGNING AV STRANDETALJPLANEN 3 KEMIÖNSAAREN KUNTA SANTASAAREN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS 3	Framlagd: _____.2022 - _____.2022 Godkänd: _____.2022 § ____ I kraft: _____.2022 Nåttävillä: _____.2022 - _____.2022 Hyväksytty: _____.2022 § ____ Tullut voimaan: _____.2022
 NOSTO Consulting Nosto Consulting Oy Brahegatan 7, 20100 Åbo Brahenkatu 7, 20100 Turku www.nostoconsulting.fi Tfn. / puh. 0400 858 101	Arbetsnummer, version Työnumero, versio 1:2000 YSK 455-RAK2009 Tiedosto: Kemionsaari_Santasaaren_RAKM3_02.dwg
Datum / Päiväys: Åbo / Turussa 7.12.2022	Pasi Lappalainen, dipl.ing. / dipl.ins.

SANTASAAREN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS 3: LUONTOSELVITYS



FM (biologi) Turkka Korvenpää
Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy
2.11.2021

Sisällys:

1. JOHDANTO	3
2. ALUEIDEN YLEISKUVAUS	4
3. ARVOKKAAT LUONTOTYYPPIKOhteet	5
4. LUONTOTYYPPIKUVIOT	5
5. PESIMÄLINNUSTO	14
5.1 Menetelmät	14
5.2 Tulokset ja niiden tulkinta	15
6. LEPAKOT	17
6.1 Menetelmät	17
6.2 Tulokset ja niiden tulkinta	17
7. LIITO-ORAVA	19
8. VIITASAMMAKKO	20
8.1 Menetelmät	20
8.2 Tulokset ja niiden tulkinta	20
9. MUU LAJISTO	21
10. YHTEENVETO SUOSITUKSISTA	22
11. KIRJALLISUUS JA LÄhteet	22

Kannen kuva: Entistä peltoa Santasaaren itärannalla (luontotyyppikuvio 5).

Pohjakartta ja ilmakeku: © Maanmittauslaitos 10/2021

Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy

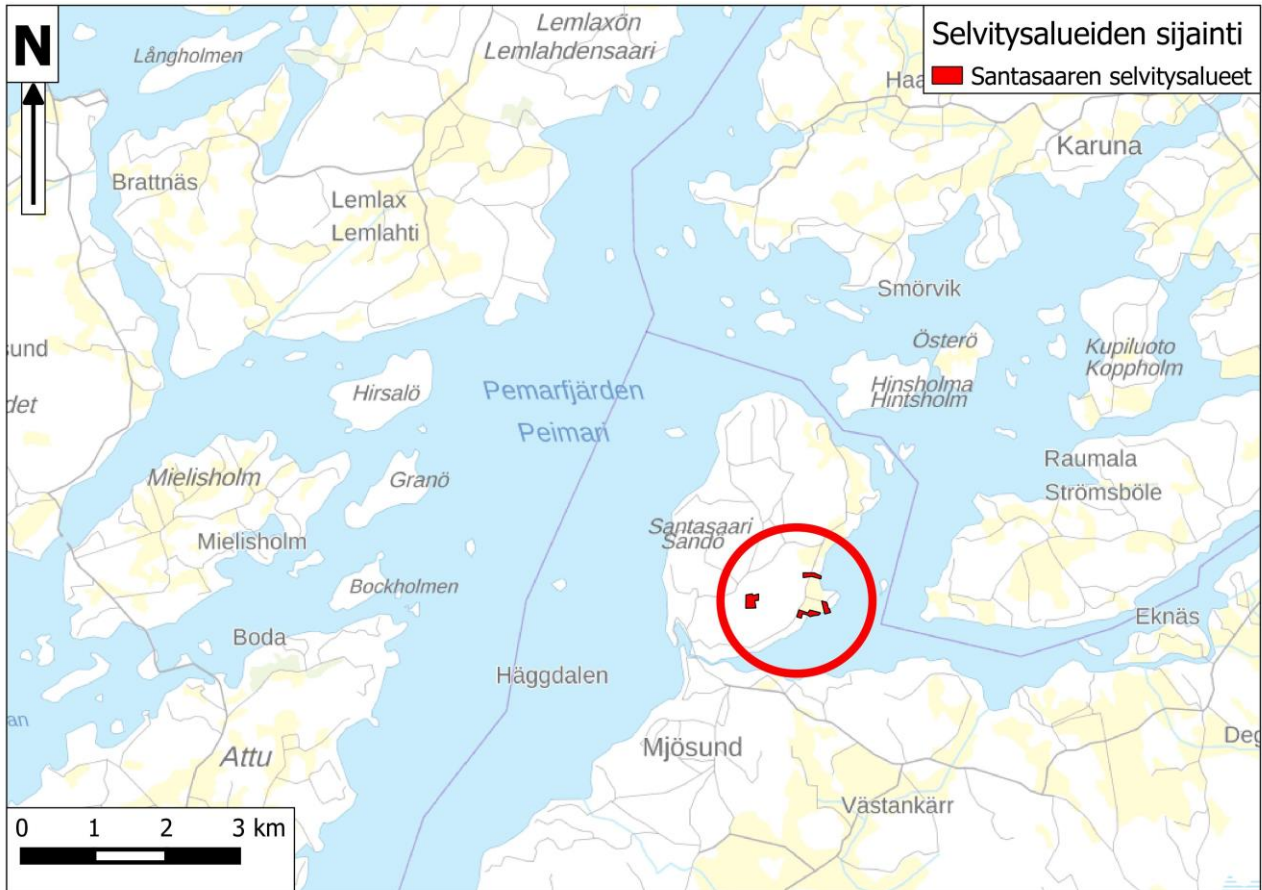
Hanhenskaari 10 as 16

21420 Lieto

www.envibio.net

1. JOHDANTO

Nosto Consulting Oy tilasi Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy:ltä Kemiönsaaren Santasaarella sijaitsevan ranta-asemakaavan muutos- ja laajennusalueen luontoselvityksen. Selvitysalue koostui neljästä erillisestä osasta, joista kolme on Santasaaren itärannalla ja yksi saaren sisäosassa (kartta 1).



Kartta 1. Selvitysalueiden sijainti.

Luontoselvityksen tarkoituksena oli kartoittaa alueiden luontoarvot ja arvioida niiden vaikutusta maankäyttöön. Työhön sisältyi pesimälinnustokartoitus, lepakkoselvitys, liito-oravakartoitus, viitasammakkokartoitus, muiden EU:n luontodirektiivin II- ja IV-liitteiden lajien ja uhanalaisten lajien esiintymien selvitys sekä luontotyyppikartoitus. Luontotyyppikartoituksessa kartoitettiin mahdolliset luonnonsuojelulain 29 §:n suojelemat luontotyypit, luonnonsuojelulain 23 §:n mukaiset luonnonmuistomerkit, vesilain 2. luvun 11 §:n mukaiset suojeltavat pienvedet, metsälain 10 §:n tarkoittamat erityisen tärkeät elinympäristöt, valtakunnalliset Metso-kriteerit täyttävät kohteet, uhanalaiset luontotyypit

sekä muut luontoarvoiltaan merkittävät luontotyytit. Lisäksi alue jaettiin kasvillisuudeltaan ja luonnonoloiltaan yhtenäisiin luontotyyppikuvioihin.

Luontoselvityksen laati FM (biologi) Turkka Korvenpää. Alueelle tehtiin ensimmäinen maastokäynti jo syksyllä 2020, jolloin haarukoitiin alustavasti alueen mahdollisia luontoarvoja. Tällöin mm. paikannettiin potentiaaliset viitasammakon kutupaikat. Varsinaisesti maastotyöt tehtiin touko-syyskuussa 2021. Työn tausta-aineistoksi hankittiin Suomen Lajitietokeskuksesta tiedot alueelta aiemmin tunnetuista lajiesiintymistä. Työssä hyödynnettiin myös Tiira-lintuhavaintopalvelua (www.tiira.fi).

2. ALUEIDEN YLEISKUVAUS

Selvitysalue koostuu neljästä osasta, joista kolme sijaitsee Santasaaren itärannalla ja yksi saaren sisäosassa (kartta 1).

Saaren sisäosassa sijaitseva kiinteistö 322-486-1-209 on kuivahkon kankaan mäntymetsää. Kiinteistöllä sijaitsee yksi vapaa-ajanasunto, joka kätkeytyy hyvin nuoren puuston suojaan. Lisäksi kiinteistöllä on pieni vanha sorakuoppa, jonka pohja on pohjavesivaikutteinen sekä tieuria.

Saaren itärannan alueista eteläisimmän (kiinteistö 322-486-1-243) länsiosa on entistä peltoa, jossa kasvaa nyt niittykasvillisuutta. Niityn reunassa sijaitsevan kallion ympärillä on haapaa ja muuta puustoa. Merenrantaan on rakennettu useamman omistajan yhteiskäytössä oleva laituri, jota varten rantaa on ruopattu. Ruoppausmassoista on rakennettu rantapenkki. Sen pohjoispuolella on kuivuvaa ruovikkoa sekä nuorta tervalepikkoa.

Edellisestä alueesta hieman itään sijaitsevalla rannalla kasvaa ruovikkoa ja ruoppausmassoille syntynyttä nuorta, tiheää koivikkoa. Selvitysalueeseen sisältyy lisäksi rantaan viettävä peltolohko.

Santasaarentie jakaa Itärannan selvitysalueista pohjoisimman (kiinteistö 322-486-1-239) kahteen osaan. Tien länsipuolella on tuoreen – lehtomaisen kankaan vanhaa kuusikkoa, jossa kasvaa järeitä haapoja ja runsaasti pähkinäpensasta. Puuston siimekseen on tuotu asuntovaunu. Tien itäpuolella on kapean puustokaistaleen tiestä erottama puutarhanurmikko. Nurmikolta johtaa polku kapean tervalepikon kautta ruovikkoiseen

rantaan, johon on rakennettu laituri. Kiinteistöllä ei vielä ole pysyviä rakennuksia, mutta se on jo vapaa-ajankäytössä.

3. ARVOKKAAT LUONTOTYYPPIKOhteet

Selvitysalueilta ei löytynyt maankäytössä huomioitavia arvokkaita luontotyyppikohteita.

4. LUONTOTYYPPIKUVIOT

Selvitysalueet jaettiin luontotyyppikuvioihin, jotka esitellään alla. Lopullinen kuviojako suoritettiin 21.7.2021 (Santasaaren itärannan alueet) ja 4.8.2021 (Santasaaren sisäosan alue), mutta luontotyyppejä ja kasvillisuutta havainnoitiin jo aiemmin keväällä ja alkukesällä selvityksen muiden osioiden maastotöiden yhteydessä. Luontotyyppikuviot on merkitty karttoihin 2-7.

KIINTEISTÖ 322-486-1-243

Kuvio 1: Venerantaa ruopatessa läjitetyille maamassoille kehittynyt avoin niittymäinen ranta-alue, jonka kasvillisuuden valtalaji on hietakastikka. Myös nurmirölli on runsas. Kenttäkerroksen aukoissa kasvaa paljon peltohatikkaa ja kalliovillakkoa. Kuvion reunalle on jo ehtinyt kasvaa hieman lyhyitä koivun taimia. Lisäksi kuviolla on kaadettujen tervaleppien kannoista kasvaneita vesoja. Kasvillisuutta niitetään. Paikalla lienee kasvanut aiemmin ruovikkoa.

Kuvio 2: Ruovikko.

Kuvio 3: Avomaan (kuvio on merkitty niityksi vielä vuoden 1991 peruskartassa) umpeenkasvun kautta syntynyt nuorehko, osittain aukkoinen, tervalepikko (kuva 1), jota viereinen pellonoja on kuivattanut. Länsiosassa on laajempi aukio. Kuviolla on hyvin vähän lahoppuuta. Niukassa pensaskerroksessa tavataan mm. punaherukkaa ja vadelmaa. Kenttäkerroksessa kasvavat runsaina mesiangervo, puna-ailakki, ranta-alpi, hietakastikka ja kyläkellukka, joiden ohella kasvistoon kuuluvat esim. suoputki, punakoiso, nurmilauha, jänönsalaatti, nokkonen ja lehtotesma. Lepikkoa ei luokiteltu metsälain erityisen tärkeäksi

elinympäristöksi, uhanalaiseksi luontotyyppiä tai Metso-kohteeksi, koska sen puusto ei ole luonnontilaisen kaltaista ja pellonoja on selvästi kuivattanut maastoa.

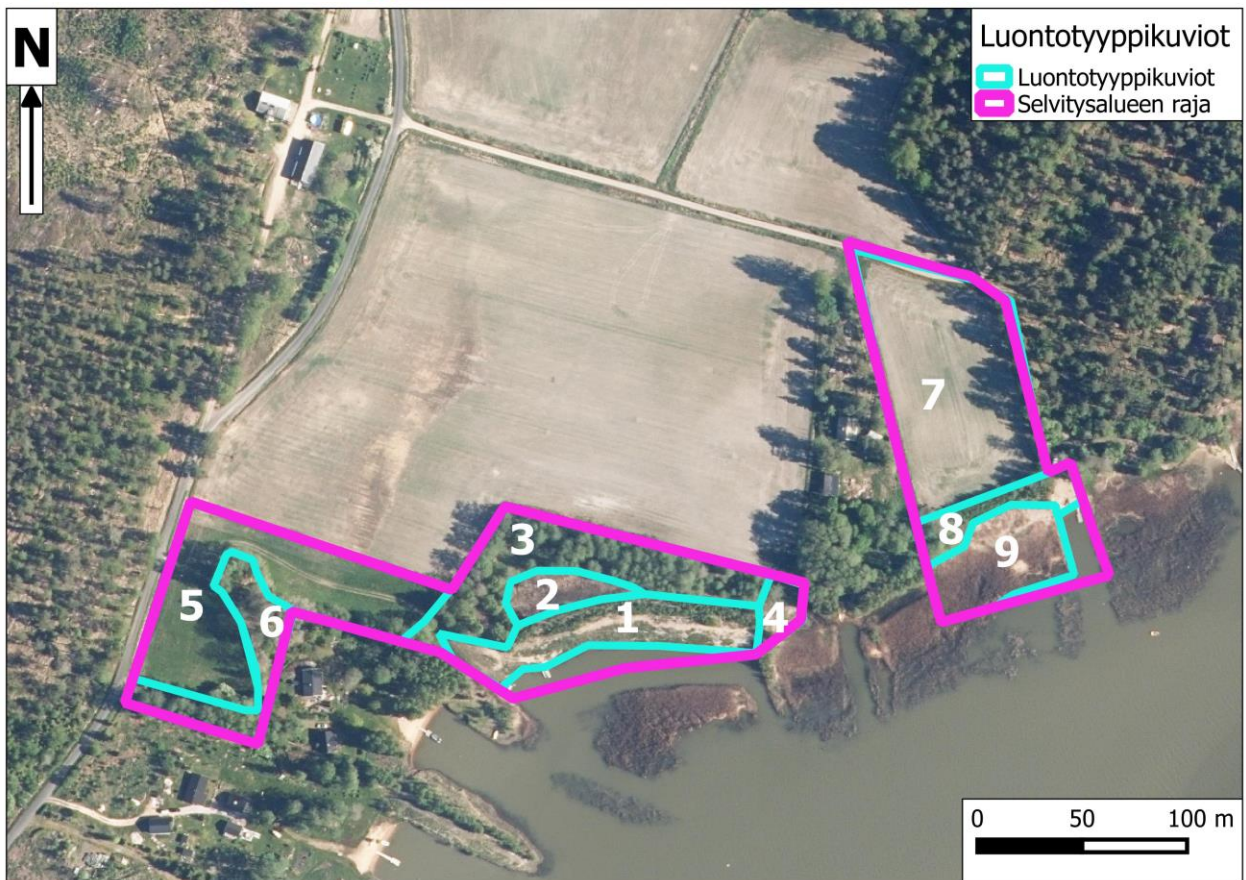
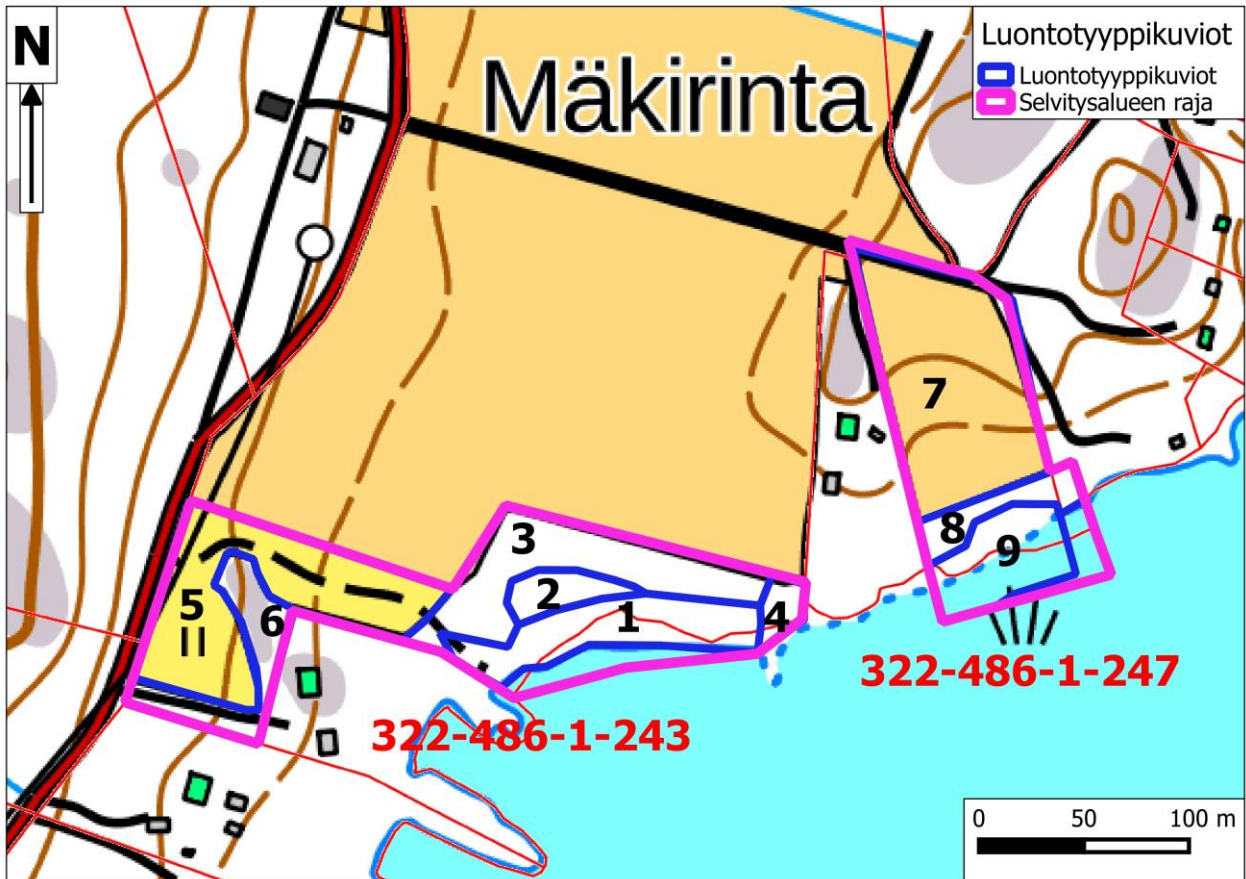


Kuva 1. Aukkoista tervalepikkoa luontotyyppikuviolla 3.

Kuvio 4: Ruovikko.

Kuvio 5: Merenrantaan viettävässä hiekkapohjaisessa rinteessä sijaitseva entinen pelto (peltoa vielä vuoden 1991 peruskartassa), jolle on kehittynyt niittykasvillisuutta (kannen kuva). Matalia haavan ja tervalepän vesoja kasvaa kuitenkin jo monin paikoin, vaikka niitä on myös katkottu. Ylärinteessä lähellä tietä kasvillisuus on matalaa ja mm. mäkitervakkoa ja hopeahanhikkia esiintyy runsaasti. Niillä on seuranaan esim. ahojakkärää ja vieraslaji kanadankoiransilmää. Rinnettä alaspäin siirryttäessä kasvillisuus muuttuu vähitellen korkeammaksi ja rehevämmäksi. Kuvion lajistoon kuuluvat edellä mainittujen lajien lisäksi mm. pelto-ohdake, nokkonen, siankärsämö, särmäkuisma, nurmirölli, harakankello, niittynätkelmä, vuohenputki, juolavehnä, jänönsara, ahdekaunokki ja aholeinikki.

Kuvio 6: Melko vaihteleva kuvio, johon kuuluu pieni, mutta selvästi ympäristöstään kohoava kallio (kuva 2). Kalliolla kasvaa isomaksaruohoa, haisukurjenpolvea ja kallioimarretta. Kallion ympärillä kasvaa lehtipuustoa, mm. koivua, tervaleppää ja pihlajaa. Kuvioon kuuluu myös pieni haavikko. Lehtipuuston alla on lehtokasvistoa kuten kyläkellukkaa, kieloa ja jänönsalaattia. Lehtopensaista tavataan taikinamarjaa ja punaherukkaa. Kuvion länsireunalla kallion ja entisen pellon välissä sijaitsee pieni niitty laikku, jonka kasvistoon kuuluvat mm. ahomatara, kissankello, ahopukinjuuri, päivänkakkara ja niukka mäkikaura. Kuvion eteläreunalla kesämökeille johtavan tien varrella kasvaa isoja tervaleppiä.



Kartat 2-3. Kiinteistöjen 322-486-1-243 ja 322-486-1-247 luontotyyppikuviot.



Kuva 2. Luontotyyppikuvio 6.

KIINTEISTÖ 322-486-1-247

Kuvio 7: Viljelty pelto.

Kuvio 8: Vanhoilla ruoppausmassoilla kasvavaa tiheää nuorta koivikkoa. Kuvion itäkärjessä on asuntovaunupaikka.

Kuvio 9: Tiheä ruovikko, jossa kasvaa myös mm. ranta-alpea.

KIINTEISTÖ 322-486-1-239

Kuvio 10: Vanhaa, osittain harvennettua kuusikkoa kasvava tuore, alarinteestä lehtomainen kangasmetsä, jonka puustossa on myös mm. järeitä haapoja. Kosteassa laikussa kasvaa tervaleppiä. Vallitsevan puuston alla on runsaasti koivun taimia sekä pähkinäpensaita (kuva 3). Yhteensä kuviolta laskettiin 37 yli kaksimetristä pähkinäpensasta. Pähkinäpensaat liittyvät selvitysalueen eteläpuolen pähkinäpensaskasvustoihin. Kuvion kenttäkerroksessa kasvaa esim. mustikkaa, nuokkuhelmikkää, metsälauhaa, oravanmarjaa, lillukkaa ja sananjalkaa. Aivan selvitysalueen länsireunalla on karua kalliota.

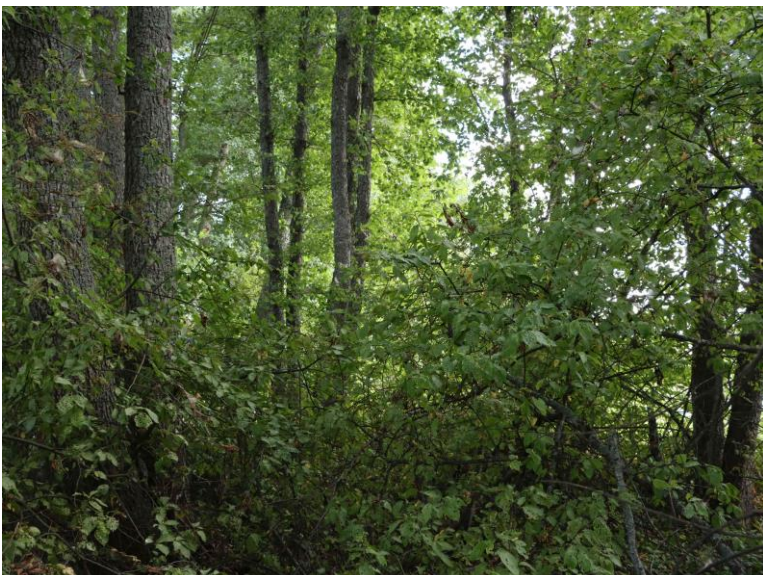
Maankäyttösuositus: Kuvio ei täytä luonnonsuojelulain luontotyyppin pähkinäpensaslehto määritelmää, sillä kuvio on kangasmetsää (Pääkkönen & Alanen 2000). Pähkinäpensaat olisi kuitenkin hyvä säilyttää. Tämän vuoksi olisi suositeltavaa sijoittaa rakentaminen

Santasaarentien itäpuolelle tai ainakin pyrkiä säästämään mahdollisimman suuri osa pähkinäpensaista.

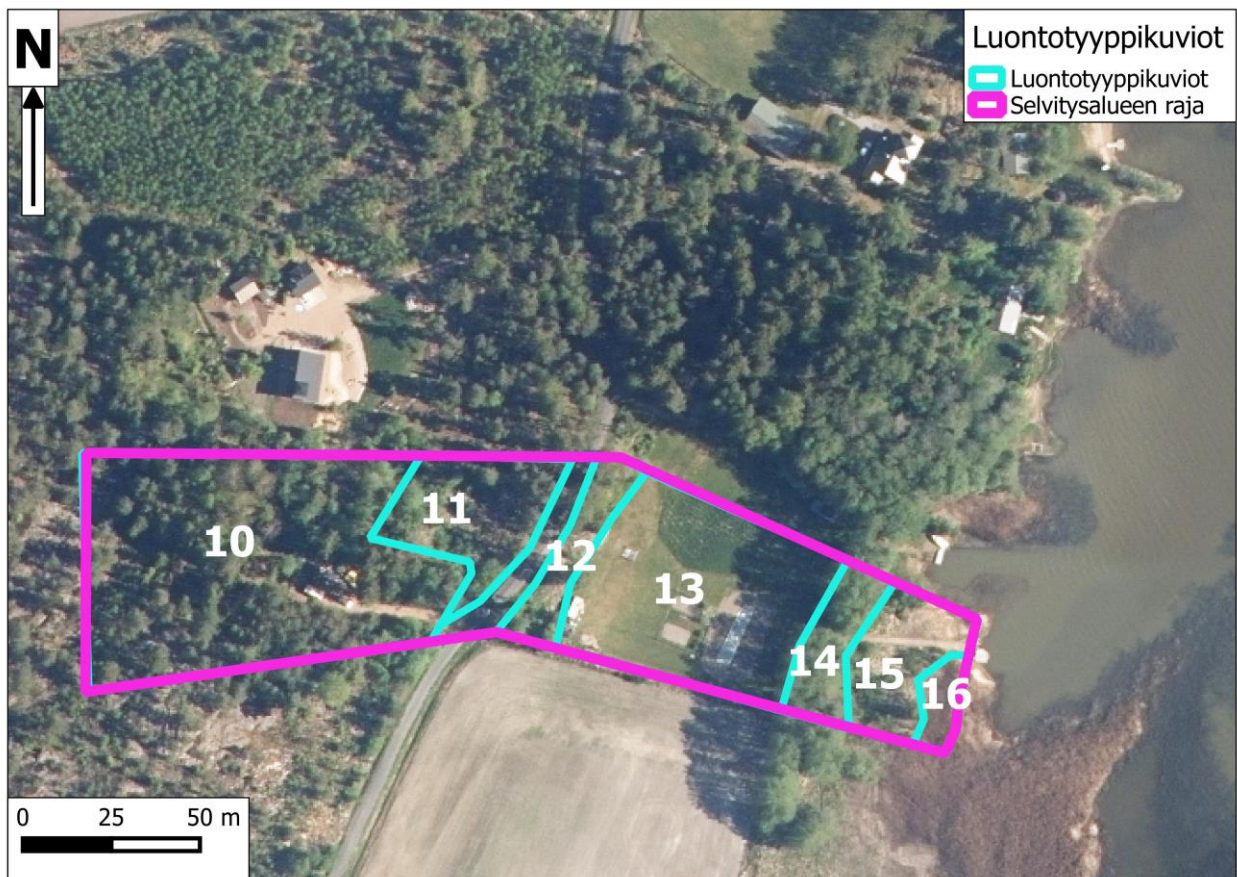
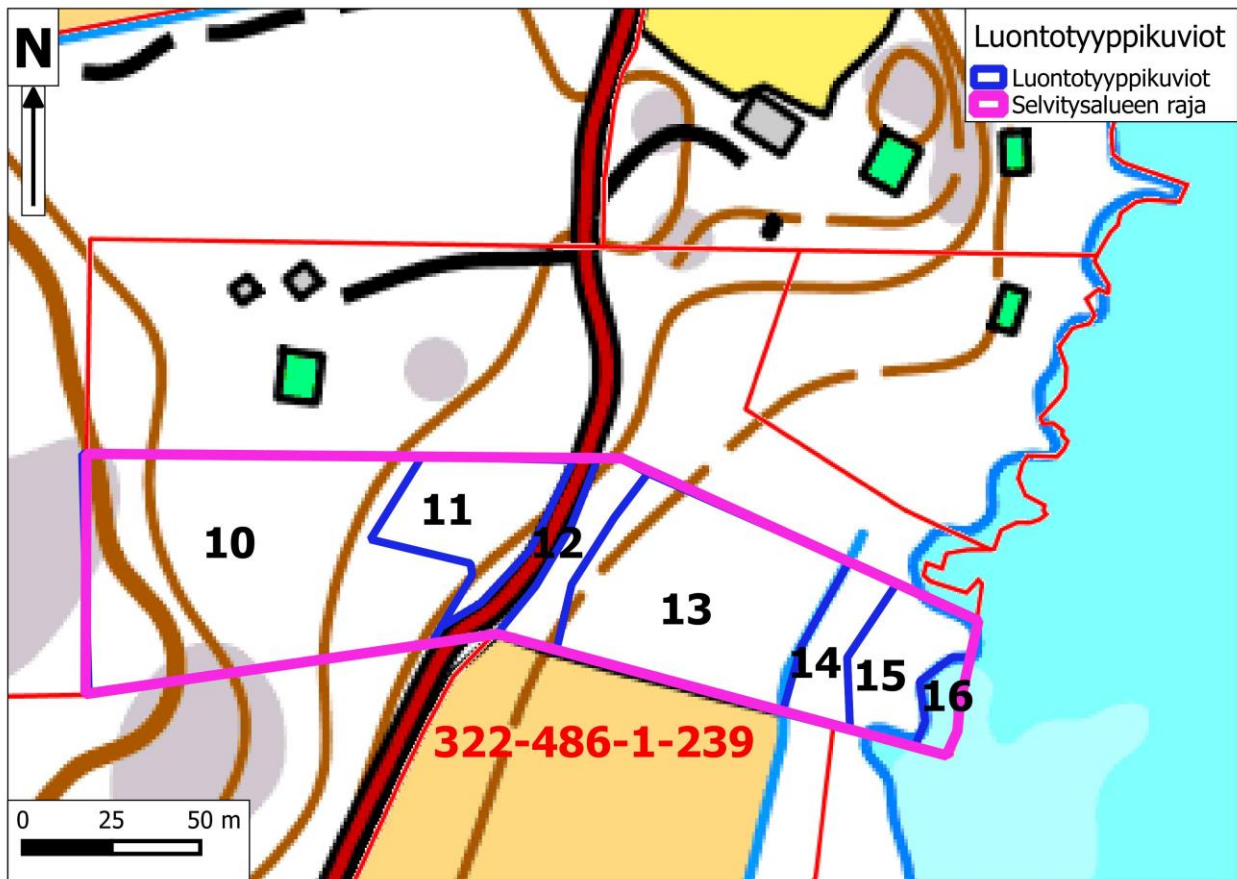


Kuva 3. Pähkinäpensaita luontotyyppikuviolla 10.

Kuvio 11: Kuivahkon kankaan melko vanha harvennettu männikkö. Vallitsevan puuston alla kasvaa koivun, pihlajan ja männyn taimia. Kenttäkerroksessa esiintyy runsaasti metsälauhaa, sananjalkaa ja kieloa, joiden lisäksi kasvistoon kuuluu mm. eteläntuoksusimake.



Kuva 4. Tervalepikkoa luontotyyppikuviolla 14.



Kartat 4-5. Kiinteistön 322-486-1-239 luontotyyppikuviot.

Kuvio 12: Pieni puuryhmä, jossa kasvaa isoja mäntyjä ja muutamia haapoja, jotka on kaulattu. Kookkaampien puiden seassa on myös nuorempaa puustoa. Kenttäkerroksessa esiintyy huomionarvoista perinnebiotooppikasvia sikoangervoa, mutta muita merkittäviä keto- tai niittylajeja ei ole. Sen sijaan kuviolla kasvaa tavanomaista kasvistoa kuten hietakastikkaa, ojakärsämöä ja lillukkaa. Santasaarentien reunasta löytyi vähän syyllälinnunhernettä, mutta kasvupaikka ei ole riittävän valoisa erityisesti suojelluille ja erittäin uhanalaisille linnunhernetikukkoille ja nätkelmämaamehiläiselle.

Kuvio 13: Puutarha, jossa on nurmikkoa ja palstaviljelmiä. Nurmikon länsireunassa kasvaa kuivien ketojen karvaskallioista.

Kuvio 14: Entiselle avomaalle (kuvio on merkitty niityksi vielä vuoden 1991 peruskartassa) kasvanut reheväkhö tervalepikko (kuva 4). Jo melko kookkaiksi ehtineiden leppien alla kasvaa runsaasti tuomea. Kenttäkerroksessa tavataan mm. kieloa, puna-ailakkia ja jänönsalaattia. Lepikon läpi johtaa polku rantaan. Kuviota ei luokiteltu metsälain erityisen tärkeäksi elinympäristöksi, uhanalaiseksi luontotyyppiä tai Metso-kohteeksi, koska sen puusto ei ole luonnontilaisen kaltaista.

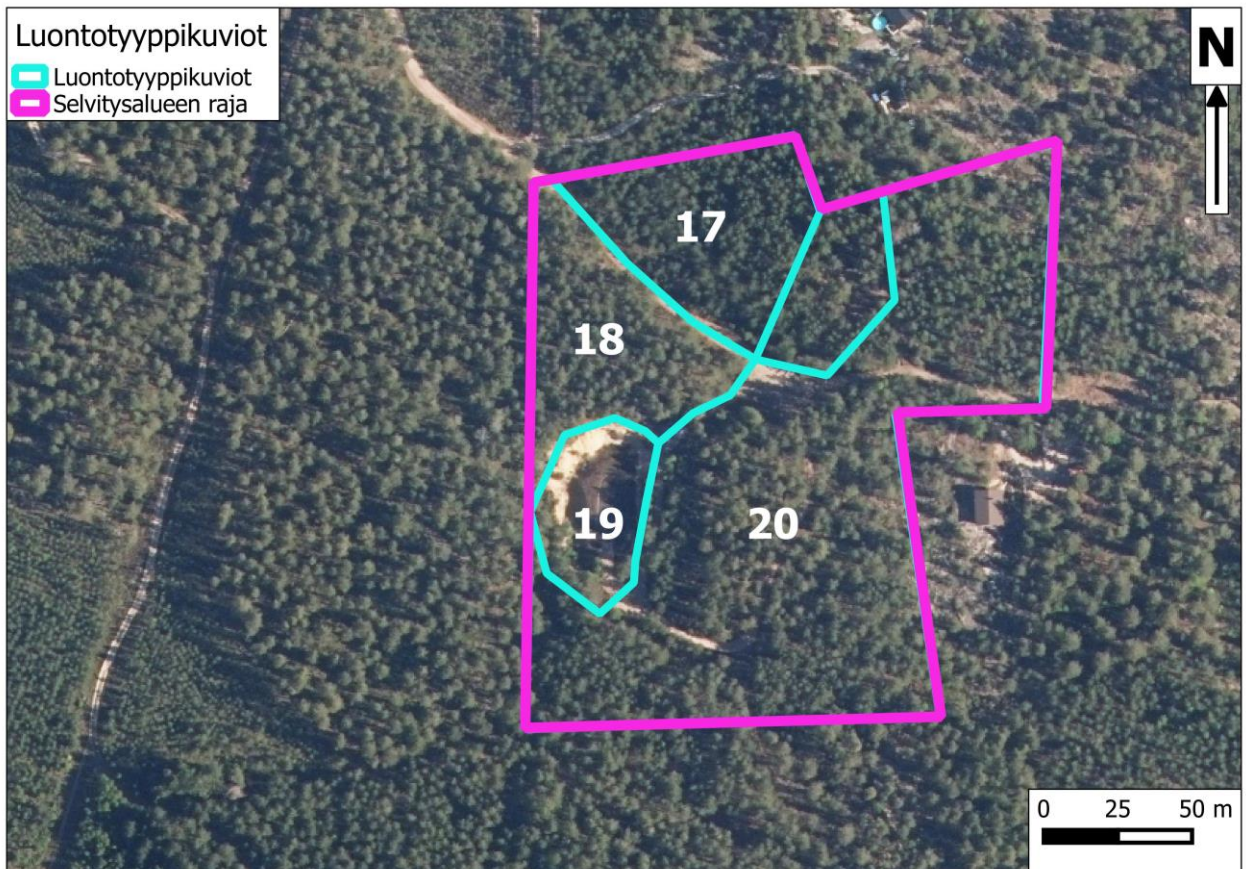
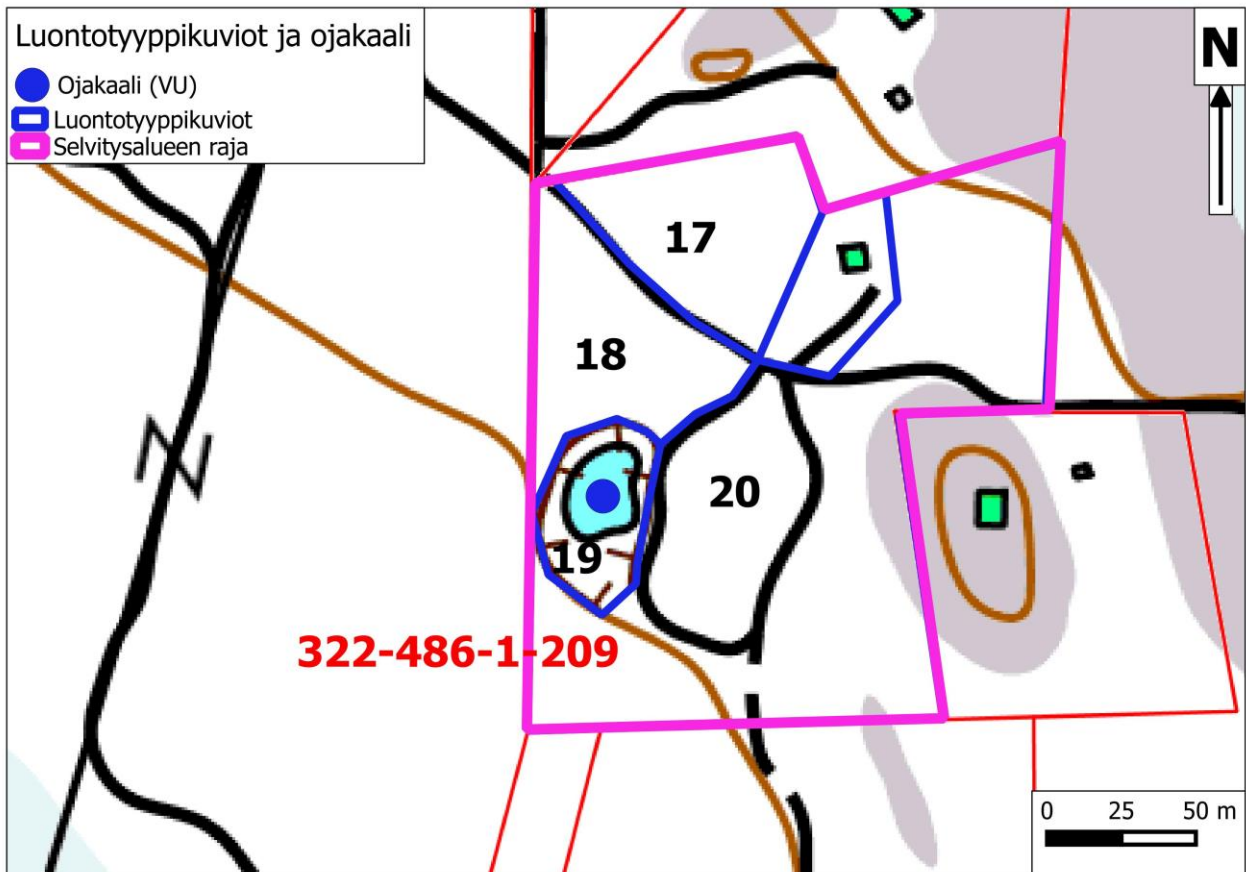
Kuvio 15: Hietakastikkavaltainen ranta-alue, jossa kasvaa paikoin paljon koivun taimia ja tervalepän vesoja. Kuvion läpi kulkee polku rantaan.

Kuvio 16: Ruovikko.

KIINTEISTÖ 322-486-1-209

Kuvio 17: Puolukkatyypin kuivahko kangasmetsä, jossa kasvaa tiheää varttunutta mäntytaimikkoa. Kanerva ja puolukka ovat runsaita kenttäkerroksessa ja pohjakerroksessa on paljon seinäsammalta.

Kuvio 18: Puolukkatyypin kuivahko kangasmetsä, jossa kasvaa harvennettua, melko nuorta männikköä (kuva 5). Kenttäkerroksessa tavataan runsaasti variksenmarjaa, puolukkaa ja matalaa mustikkaa, joiden lisäksi kuviolla on mm. kanervaa. Pohjakerroksessa esiintyy esim. kangaskynsisammalta ja seinäsammalta.



Kartat 6-7. Kiinteistön 322-486-1-209 luontotyyppikuviot ja ojakaaliesiintymä.

Kuvio 19: Vanha sorakuoppa, jonka pohjalla on pieni pohjavesivaikutteinen lammikko (kuva 6). Pohjaveden tason ollessa korkealla vettä tihkuu laajemminkin. Tähän viittaa uhanalaisen (vaarantunut) ojakaalin runsaus, vaikka pääosin ojakaalin versot ovatkin pienikokoisia. Kasvillisuus on aukkoista, eikä puustoa ole. Myös pajukkoa on niukasti. Putkilokasvistoon kuuluvat ojakaalin lisäksi mm. röyhyvihvilä, rantayrtti, jänönsara, jouhivihvilä ja ojaleinikki. Pienessä lammikossa on vähän leveäosmankäämiä, järvikortetta, järviruokoa ja luhtatädykettä. Sammalisto on korpikarhunsammalta lukuun ottamatta niukkaa.



Kuva 5. Harvennettua männikköä luontotyyppikuviolla 18.



Kuva 6. Vanha sorakuoppa.

Maankäyttösuositus: Ojakaalin luontaisia kasvupaikkoja ovat avoimet tulvarannat, jotka ovat vähentyneet murto-osaan aiemmasta mm. rantalaidunnuksen vähenemisen ja vesien säännöstelyn vuoksi. Laji on löytänyt uusia kasvupaikkoja erilaisista ihmistoiminnan tuottamista uusympäristöistä kuten vanhoihin sorakuoppiin muodostuneiden pohjavesilampien rannoilta. Nämä ovat nykyisin lajin suojelun kannalta arvokkaita. Sorakuoppa olisi hyvä jättää nykyiselleen ojakaaliesiintymän suojaamiseksi. Kohtuullinen kulutus edesauttaisi esiintymän säilymistä.

Kuvio 20: Kuivahko puolukkatyyppin kangasmetsä, jossa kasvaa tiheää nuorta – nuorehkoa männikköä. Sorakuopan vieressä puusto on muuta kuviota nuorempaa ja tiheämpää. Kuvion koillisosassa kasvaa männyn lisäksi vähän kuusta ja koivua. Kenttäkerroksessa tavataan mm. puolukkaa, kanervaa, mustikkaa, variksenmarjaa, ja sianpuolukkaa. Pohjakerroksessa on runsaasti seinäsammalta. Kuvio rajoittuu idässä karuun kallioon.

5. PESIMÄLINNUSTO

5.1 Menetelmät

Pesimälinnusto selvitettiin kartoituslaskentamenetelmällä (Koskimies & Väisänen 1988). Laskentakertoja oli kolme. Tämän lisäksi linnustoa havainnoitiin muun maastotyön ohessa ja työssä hyödynnettiin myös Tiira-lintuhavaintopalvelua. Sää oli kaikkina kartoituspäivinä linnustokartoitukselle suotuisa (taulukko 1).

Päivä	Laskenta-aika	Sää
3.6.2021	6.15-7.15	Lämpötila +12 °C, tyyntä, enimmäkseen pilvistä
14.6.2021	7.50-8.50	Lämpötila +16 °C - +17 °C, kohtalaista tuulta, selkeää
25.6.2021	5.55-6.30	Lämpötila +15 °C - +17 °C, tyyntä, selkeää

Taulukko 1. Kartoituslaskentapäivät, laskenta-ajat ja vallinnut säätila.

Kartoituslaskennassa selvitysalueet käveltiin niin tiheästi läpi, että kaikki niillä oleskelevat lintuyksilöt voitiin havaita. Apuvälineinä käytettiin kiikaria, GPS -laitetta sekä etukäteen tulostettuja suurimittakaavaisia karttoja. Kaikki havaitut lintuyksilöt merkittiin tulostetuille paperikartoille ja samalla merkittiin muistiin tieto lajista, sukupuolesta (jos mahdollista määrittää kiikarilla), yksilömäärästä ja käyttäytymisestä (laulava koiras, poikasille ruokaa

kuljettava emo, varoiteleva lintu, pari ym.). Selvästi yli lentävät linnut jätettiin huomioimatta, mutta alle 50 metrin päässä selvitysalueen rajan ulkopuolella havaitut yksilöt merkittiin muistiin, sillä niiden reviiri sijoittuu suurella todennäköisyydellä osittain selvitysalueelle.

Tehdyt lintuhavainnot vietiin paperikartoilta paikkatieto-ohjelmistoon erotellen eri laskentakertojen havainnot toisistaan. Reviiriksi tulkittiin kaikki havainnot laulavista koiraista, pesistä, ruokaa kuljettavista emoista ja varoitelevista linnuista. Jo yhdellä laskentakerralla saatu havainto tulkittiin reviiriksi. Lähellä toisistaan tehtyjen eri laskentakertojen havaintojen tulkittiin tarkoittavan samaa reviiriä. Samaksi reviiriksi tulkittujen havaintojen välinen maksimietäisyys vaihteli hieman lajeittain, mutta nyrkkisääntönä voidaan pitää noin paria sataa metriä, jota kauempana toisistaan eri laskentapäivinä tehdyt havainnot tulkittiin eri reviireiksi. Käytännössä tulkinta oli pääosin yksiselitteistä.

5.2 Tulokset ja niiden tulkinta

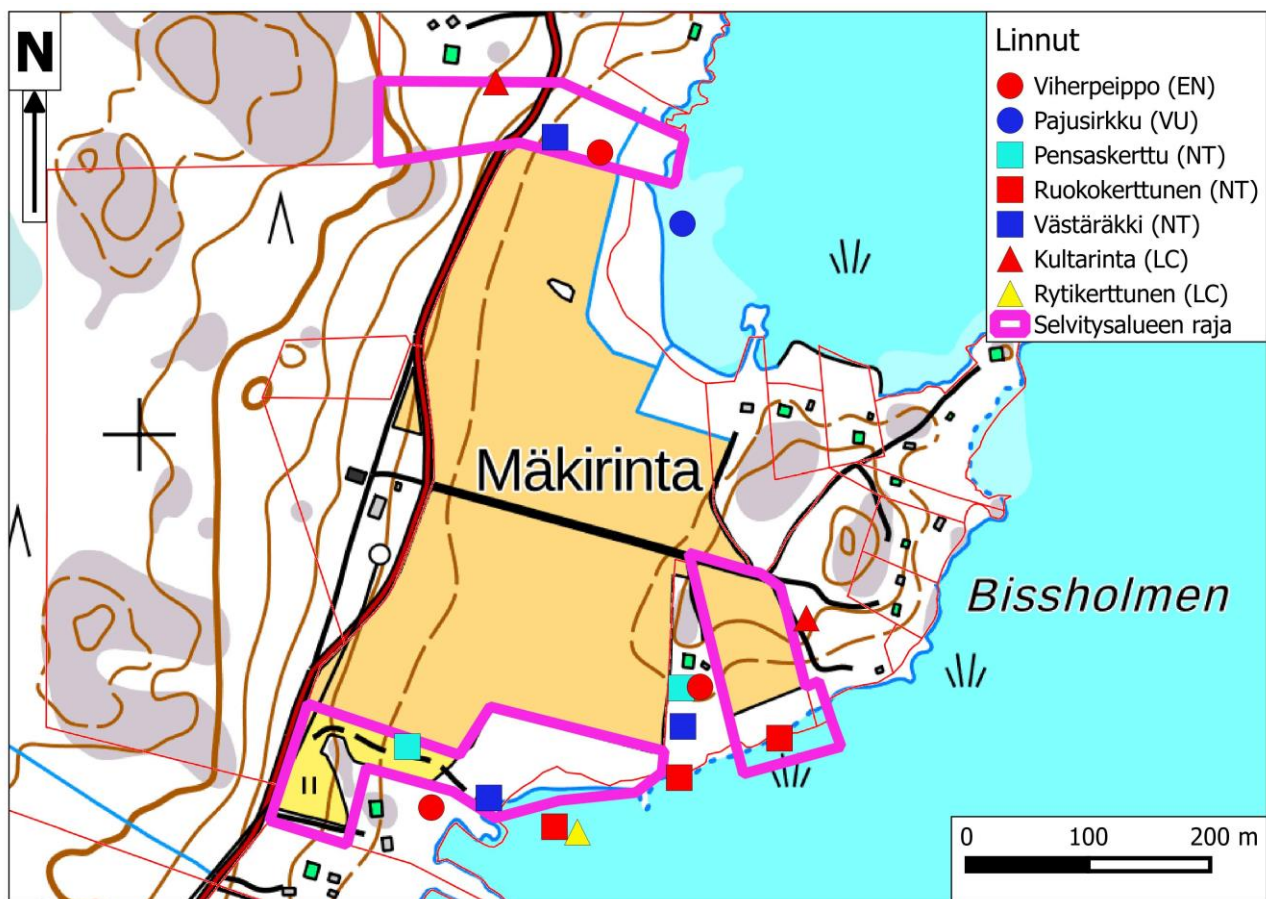
Kaikkien selvitysalueiden pesimälinnusto on tavanomaista ja seudulle tyypillistä.

Santasaaren sisäosassa sijaitsevalla kiinteistöllä 322-486-1-209 parimäärä on kuiville mäntymetsille tyypillisesti alhainen. Uhanalaisia, silmälläpidettäviä tai harvinaisia lajeja ei havaittu, joskin kehrääjän (EU:n lintudirektiivin I-liitteen laji) soidinääntä kuultiin muutaman sadan metrin päästä alueen luoteispuolelta lepakkokartoituksen yhteydessä. Kehrääjän reviiri voi ulottua myös selvitysalueelle. Kiinteistöllä tai sen välittömässä lähiympäristössä pesivät seuraavat lajit: kirjosiippo (1 pari), metsäkirvinen (1 pari), peippo (2 paria) ja talitiainen (1 pari).

Santasaaren itärannalla sijaitsevien kiinteistöjen 322-486-1-243 ja 322-486-1-247 (selvitysalueeseen sisältyvä osa) sekä niiden välittömän lähiympäristön linnusto on jonkin verran runsaampaa. Merenrannan ruovikoissa pesivät silmälläpidettävä ruokokerttunen (3 paria) ja rytikerttunen (1 pari) (kartta 8). Selvitysalueen pohjoispuolen pellon linnustoon kuuluvat puolestaan töyhtöhyppä (1 pari) ja silmälläpidettävä kiuru (1 pari). Pellolla nähtiin myös ruokailevia kottaraisia. Avointen pensaikkomaiden silmälläpidettävällä pensaskertulla oli kaksi reviiriä ja mm. piholla ja puutarhoissa pesivillä erittäin uhanalaisella viherpeipolla ja silmälläpidettävällä västäräkillä molemmilla samoin kaksi reviiriä. Kaikki em. uhanalaiset ja silmälläpidettävät lajit ovat yhä yleisiä, vaikka ovatkin voimakkaasti taantuneita. Muuta linnustoa ovat fasaani (1 pari), harmaasiippo (1 pari), keltasirkku (2 paria), kirjosiippo (1 pari), kultarinta (1 pari), käpytikka (1 pari), lehtokerttu (6

paria), mustarastas (2 paria), pajulintu (3 paria), peippo (5 paria), punarinta (1 pari), rantasipi (1 pari), räkättirastas (1 pari), sinitiainen (2 paria) ja talitiainen (3 paria). Selvitysalueen edustalla nähtiin kyhmyjoutsenia.

Santasaaren itärannan kiinteistöllä 322-486-1-239 pesivät erittäin uhanalainen viherpeippo (1 pari), silmälläpidettävä västäräkki (1 pari) ja rannan ruovikossa vaarantunut pajusirkku (1 pari). Myös pajusirkku on yhä tavallinen, vaikka selvästi vähentynyt. Muuta linnustoa ovat fasaani (1 pari), kirjosieppo (1 pari), kultarinta (1 pari), lehtokerttu (1 pari), mustapääkerttu (1 pari), mustarastas (1 pari), pajulintu (2 paria), peippo (1 pari) ja talitiainen (1 pari). Selvitysalueen edustan vesialueella nähtiin kesäkuun alussa isokoskelopari (silmälläpidettävä).



Kartta 8. Tärkeimmät pesimälinnut. (EN=erittäin uhanalainen, VU=vaarantunut, NT=silmälläpidettävä, LC=elinvoimainen)

Linnustoon perustuvia maankäyttösuosituksia ei ole tarpeen esittää.

6. LEPAKOT

Kaikki Suomessa esiintyvät lepakkolajit sisältyvät EU:n luontodirektiivin IV-liitteeseen, joten niiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen heikentäminen ja hävittäminen on kielletty.

6.1 Menetelmät

Lepakkokartoitus jakaantui detektorihavainnointiin ja lepakoille sopivien päiväpiilojen sekä talvehtimis- ja lisääntymispaikkojen etsintään.

Lepakkoja havainnointiin detektorilla kolmena yönä (taulukko 2). Havainnointi aloitettiin aikaisintaan noin puoli tuntia auringonlaskun jälkeen. Sääolosuhteet olivat kaikkina öinä hyvät. Havainnointi suoritettiin kävelemällä alueilla ristiin rastiin (pelloilla ei kuitenkaan kuljettu) havaintoja tehden ja merkitsemällä kaikkien havaittujen lepakkojen laji ja GPS-laitteella mitattu havaintopaikka muistiin. Isoviiksisiippaa ja viiksisiippaa ei eroteltu, sillä näitä kahta toisilleen läheistä lajia ei ole mahdollista erottaa detektorilla. Lisäksi kirjattiin tieto siitä, oliko kyseessä ohilentävä vai paikalla saalistava yksilö.

Päivä	Laskenta-aika	Sää
4.7.2021	0.15-0.45	Lämpötila +16 °C, tyynä, selkeää
4.-5.8.2021	23.40-0.15	Lämpötila +12 °C, tyynä, selkeää
1.9.2021	21.05-21.40	Lämpötila +12 °C, heikkoa-kohtalaista tuulta, selkeää

Taulukko 2. Detektorihavainnointiajat ja vallinnut säätila.

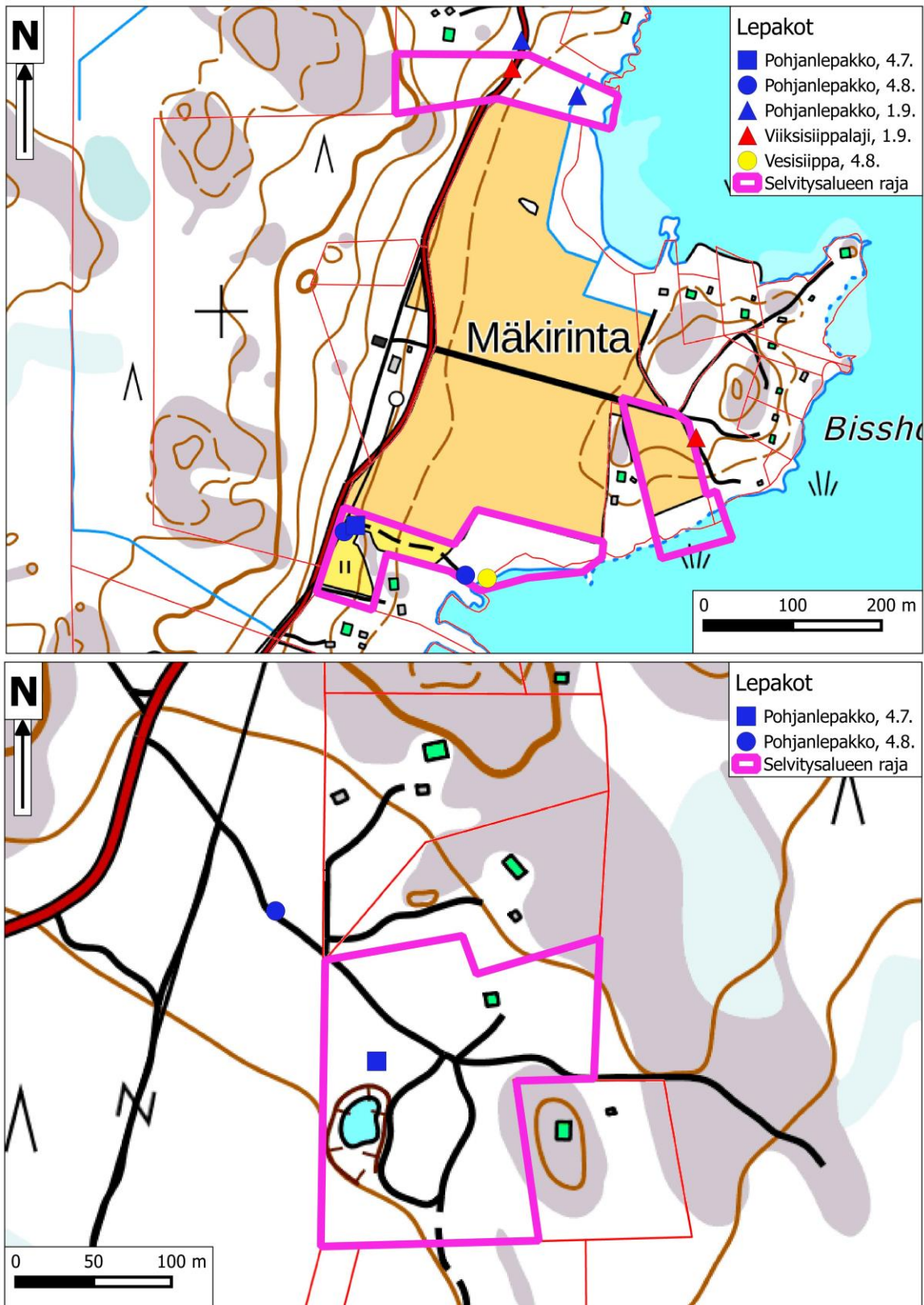
Lepakoille sopivia päiväpiiloja sekä talvehtimis- ja lisääntymispaikkoja (mm. linnunpönttöjä, kolopuita ja maakellareita) etsittiin muun maastotyön yhteydessä.

6.2 Tulokset ja niiden tulkinta

Detektorilla saadut lepakkohavainnot on merkitty karttoihin 9-10. Lepakoille sopivia luontaisia päiväpiiloja (kuten kolopuita) ei löytynyt, mutta lähialueella on runsaasti asuin- ja talousrakennuksia, joissa lepakoita voi oleskella.

Detektorilla havaittiin lähinnä yksittäisiä lepakoita. Santasaaren itärannan alueilla havaittiin pohjanlepakoita, viiksisiippoja / isoviiksisiippoja sekä yksi vesisiippa, joka saalisteli ruovikkoon ruopatussa pienvenesatamassa. Saaren sisäosan mäntymetsää kasvavalla

kiinteistöltä 322-486-1-209 saatiin ainoastaan kaksi pohjanlepakkohavaintoa. Kuivat männiköt eivät ole lepakoiden kannalta hyvää elinympäristöä.



Kartat 9-10. Lepakkohavainnot.

Yhteenvedona voi todeta, että selvitysalueiden ja niiden välittömien lähiympäristöjen voi arvioida kuuluvan luokkaan III: muu lepakoiden käyttämä alue Suomen lepakotieteellisen yhdistyksen arvoluokituksessa. Lepakoiden esiintymiseen perustuvia maankäyttösuosituksia ei ole tarpeen esittää.

7. LIITO-ORAVA

Liito-orava suosii varttuneita, tiheitä kuusisekametsiä, joissa kasvaa kookkaita haapoja. Se pesii puunkoloissa, pöntöissä ja oravan rakentamissa risupesissä, joskus myös rakennuksissa. Laji on uhanalainen ja se on mainittu EU:n luontodirektiivin liitteessä IV, minkä vuoksi liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty luonnonsuojelulain 49 §:n nojalla.

Liito-oravan luotettavin kartoitusjakso ajoittuu maaliskoukokuulle, jolloin sen papanat ovat väriltään keltaisia – kellertäviä ja siten helpommin havaittavissa kuin kesän ruskeat papanat. Lisäksi keväällä kasvillisuus ei häiritse havaitsemista. Papanoiden löytyminen osoittaa varsin luotettavasti liito-oravan esiintyvän alueella, joskin vain yksittäisten papanoiden löytyminen yhden tai muutaman puun tyveltä voi viitata myös eläinten tilapäiseen pysähtymiseen niiden siirtyessä alueelta toiselle. Mikäli jätöksiä löytyy vähänkin runsaammin, käyttää liito-orava aluetta pysyvämmän. Runsaan papanamäärän löytyminen kolopuun alta, ympäröivää puustoa selvästi järeämmän tuuhealatuksisen kuusen tyveltä tai linnunpöntön alta viittaa vahvasti pesintään. Usein pesäpuiden tyvirungoilla on myös virtsaamisjälkiä. Liito-oravat suosivat pesäpuinaan varsinkin tiheiköissä kasvavia puita, sillä tiheä puusto antaa suojaa saalistajilta.

Santasaaren sisäosan kuiva mäntymetsä ei ole liito-oravalle sopivaa elinympäristöä. Sen sijaan itärannan pohjoisimmalla kiinteistöllä Santasaarentien länsipuolella sijaitseva vanha kuusikko järeine haapoineen sopii lajille. Myös kiinteistön 322-486-1- 243 eteläosassa kallion ympärillä (luontotyyppikuvio 6) on kookkaita haapoja, mutta suojaava kuusipuusto puuttuu. Kummallakin edellä mainitulla kohteella etsittiin 3.6.2021 liito-oravan papanoita. Niitä tai muitakaan merkkejä liito-oravan esiintymisestä ei löytynyt.

Liito-oravan esiintymiseen perustuvia maankäyttösuosituksia ei ole tarpeen esittää.

8. VIITASAMMAKKO

8.1 Menetelmät

Viitasammakon elinympäristöä ovat suot, vesistöjen rannat ja erilaiset pienvedet kuten ojat ja lammet sekä näiden läheiset maa-alueet. Laji voi elää jopa vähäsuolaisessa murtovedessä. Viitasammakko on mainittu EU:n luontodirektiivin liitteessä IV, ja sen lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty luonnonsuojelulain 49 §:n nojalla.

Viitasammakko muistuttaa ulkonäöltään huomattavan paljon tavallista ruskosammakkoa. Parhaiten lajit erottaa toisistaan kutuäänistä, jotka eroavat selvästi. Viitasammakon kutuääntely muistuttaa veden alle painetusta tyhjästä pullosta nousevien ilmakuplien pulputusta. Sen on kuvattu kuulostavan myös pienen koiran haukunulta. Ruskosammakon kurnutuksesta selvästi poikkeava ääni on melko hiljainen, ja se kuuluu korkeintaan noin sadan metrin päähän. Viitasammakot ääntelevät kutuaikaan pitkin päivää, mutta illalla kuuluvuus on yleensä parempi tuulen ollessa heikompi ja mm. liikenteen melun vähäisempää.

Santasaaren itärannan ruovikot vaikuttivat etukäteen arvioituina sopivilta viitasammakon kutupaikoilta. Sen sijaan saaren sisäosan vanhan sorakuopan (luontotyyppikuvio 19) todettiin jo syksyllä 2020 olevan liian kuiva. Avovettä oli siellä vain pieni, matala ja melko niukkakasvinen lampare ja tilanne oli sama myös alkukesällä 2021. Sorakuopassa ei siten havainnoitu viitasammakoita, mutta Santasaaren itärannan rannoilla niitä kuunneltiin kahtena iltana-yönä toukokuussa 2021 (taulukko 3). Sää oli kummallakin kartoituskerralla poutainen ja heikkotuulinen, joten kuuluvuus oli hyvä.

Päivä	Laskenta-aika	Sää
2.5.2021	21.15-22.00	Ilman lämpötila +5 °C, heikkoa tuulta, lähes selkeää
16.5.2021	0.20-1.00	Ilman lämpötila +7 °C, tyyntä, sumuista

Taulukko 3. Viitasammakon havainnointiajat ja vallinnut säätila.

8.2 Tulokset ja niiden tulkinta

Viitasammakkoja ei havaittu.

Ainakin ensimmäinen havainnointikerta ajoittui suurella todennäköisyydellä lajin kutuaikaan. Myös toisella kerralla kutu lieenee ollut seudulla vielä käynnissä sillä muutamaa päivää aiemmin (12.5. yöllä) viitasammakot kutivat aktiivisesti merivettä oletettavasti lämpimämmässä vedessä pienellä ja rehevällä Euran Vähäjärvellä. Kemiönsaaren ja Euran välinen etäisyys on niin pieni, että sillä ei itsessään ole kovin suurta vaikutusta kudun ajoittumiseen.

Kiinteistön 322-486-1-243 ruopatulla venerannalla ei ole viitasammakon kutupaikoiksi hyvin sopivia ruovikon keskellä sijaitsevia pieniä suojaista avovesilampareita. Ruoppausmassojen sisäpuolelle jäänyt ruovikko on puolestaan liian kuiva. Parhaiten tällä kiinteistöllä kutupaikoiksi voisivatkin sopia leveät ojat, mutta nekin kuivuivat kesällä. Tosin keskikesä oli vuonna 2021 erittäin kuiva. Myös kiinteistön 322-486-1-239 rannan ruovikosta näyttävät puuttuvan suojaistat avovesilampareet.

Viitasammakon esiintymiseen perustuvia maankäyttösuosituksia ei ole tarpeen esittää.

9. MUU LAJISTO

Lintuja, lepakkoja, viitasammakkoa ja liito-oravaa käsitellään aiemmissa kappaleissa.

Suomen Lajitietokeskuksen tietokantojen perusteella selvitysalueelta ei tunneta ennestään muiden uhanalaisten, silmälläpidettävien tai EU:n luontodirektiivin II- ja IV-liitteen lajien esiintymiä. Tässä työssä löydettiin Santasaaren sisäosan kiinteistöllä sijaitsevasta vanhasta sorakuopasta (luontotyyppikuvio 19, kartta 6) runsaasti uhanalaista (vaarantunut) ojakaalia (kuva 7). Laji havaittiin paikalla jo syksyn 2020 maastokäynnillä. Ojakaalin luontaisia kasvupaikkoja ovat avoimet tulvarannat, jotka ovat vähentyneet murto-osaan aiemmasta mm. rantalaidunnuksen vähenemisen ja vesien säännöstelyn vuoksi. Laji on löytänyt uusia kasvupaikkoja erilaisista ihmistoiminnan tuottamista uusympäristöistä kuten vanhoihin sorakuoppiin muodostuneiden pohjavesilampien rannoilta. Nämä ovat nykyisin lajin suojelun kannalta arvokkaita. Sorakuoppa olisi hyvä jättää nykyiselleen ojakaaliesiintymän suojaamiseksi. Kohtuullinen kulutus edesauttaisi esiintymän säilymistä. Erittäin uhanalaisen, rauhoitetun ja EU:n luontodirektiivin II -liitteeseen sisältyvän lahokaviosammalen itiöpesäkkeitä tai itujyväryhmiä ei löytynyt. Alueella ei ole lajin esiintymiselle tärkeitä potentiaalisia ydinalueita eli kosteita vanhoja kuusikoita, joissa olisi runsaasti pitkälle lahonneita kantoja tai maapuita.



Kuva 7. Ojakaalia vanhassa sorakuopassa.

10. YHTEENVETO SUOSITUKSISTA

Santasaaren sisäosan vanha sorakuoppa (luontotyyppikuvio 19) tulisi ojakaaliesiintymän säilyttämiseksi jättää rakentamatta. Saaren itärannan kiinteistöllä 322-486-1-239 rakentaminen olisi hyvä keskittää Santasaarentien itäpuolelle, sillä tien länsipuolella kasvaa runsaasti pähkinäpensasta. Vaikka kyseessä ei olekaan luonnonsuojelulain luontotyyppin määritelmän täyttävä pähkinäpensaslehto, on kohteella kuitenkin luontoarvoja.

11. KIRJALLISUUS JA LÄHTEET

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

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

- Kontula, T. & Raunio, A. (toim.). Suomen luontotyyppien uhanalaisuus 2018. Luontotyyppien punainen kirja – Osa 2: luontotyyppien kuvaukset. Suomen ympäristökeskus ja ympäristöministeriö, Helsinki. Suomen ympäristö 5/2018. 925 s.
- Koskimies, P. & Väisänen, R. A. 1988. Linnustonseurannan havainnointiohjeet. 2.uusittu painos. Helsingin yliopiston eläinmuseo, Helsinki. 143 s.
- Lindholm, T. & Tuominen, S. 1993. Metsien puuston luonnontilaisuuden arviointi. Metsähallituksen luonnonsuojelujulkaisuja A 3. 40 s.
- Meriluoto, M. & Soininen, T. 1998. Metsäluonnon arvokkaat elinympäristöt. Metsälehti Kustannus & Tapio. 192 s.
- Nieminen, M. 2017. Liito-orava (*Pteromys volans* Linnaeus, 1758). - Julkaisussa: Nieminen, M. & Ahola, A. (toim.). Euroopan unionin luontodirektiivin liitteen IV lajien (pl. lepakot) esittelyt, s. 48-55. Suomen ympäristö 1/2017.
- Pääkkönen, P. & Alanen, A. 2000. Luonnonsuojelulain luontotyyppien inventointiohje. Suomen ympäristökeskuksen monisteita 188. Suomen ympäristökeskus. 128 s.
- Saarikivi, J. 2017. Viitasammakko (*Rana arvalis* Nilsson, 1842). - Julkaisussa: Nieminen, M. & Ahola, A. (toim.). Euroopan unionin luontodirektiivin liitteen IV lajien (pl. lepakot) esittelyt, s. 90-96. Suomen ympäristö 1/2017.
- Suomen lepakotieteellinen yhdistys ry:n suositus lepakkokartoituksista luontokartoittajille, tilaajille ja viranomaisille. (www.lepakko.fi)
- Syrjänen, K., Hakalisto, S., Mikkola, J., Musta, I., Nissinen, M., Savolainen, R., Seppälä, J., Seppälä, M., Siitonen, J. & Valkeapää, A. 2016. Monimuotoisuudelle arvokkaiden metsäympäristöjen tunnistaminen. METSO -ohjelman luonnontieteelliset valintaperusteet 2016-2025. Ympäristöministeriön raportteja 17/2016. 75 s.
- Söderman, T. 2003. Luontoselvitykset ja luontovaikutusten arviointi kaavoituksessa, YVA-menettelyssä ja Natura-arvioinnissa. Suomen ympäristökeskus. Ympäristöopas 109. 196 s.

www.vanhatkartat.fi

<http://vanhatpainetutkartat.maanmittauslaitos.fi/>



Kemiönsaaren kunta
plan@kimitoon.fi

Viite: Lausuntopyyntö 29.1.2021

Lausunto kaavan valmisteluaineistosta, Santasaaren ranta-asemakaavan muutos ja laajennus 3, Kemiönsaari

Lausunto koskee 8.12.2020 päivättyä kaavakarttaa ja selostusta. Kaava koskee kahta kiinteistöä. Kaava-alue on Kemiönsaaren Santasaarella ja muodostuu kahdesta erillisestä palstasta, jotka sijaitsevat puolen kilometrin päässä toisistaan.

Kaavan tarkoituksena on osoittaa vapaa-ajan asuinrakennuksen rakennuspaikka (RA) kummallekin suunnittelualueen kiinteistölle. Aikomuksena on siirtää rantayleiskaavassa sisämaan kiinteistön 322-486-1-209 Vesakko alueelle osoitettua rakennusoikeutta (m²) kiinteistön 322-486-1-243 Leppäranta alueelle.

Sisämaan kiinteistöllä Vesakko on selostuksen kuvien mukaan nuorta mäntymetsää. Palstalla on sauna- ja talousrakennus sekä vanha hiekkakuoppa.

Rantapalstalla kiinteistöllä Leppäranta on alavaa rantametsikköä ja peltoa. Rakennuspaikasta pohjoiseen aukeaa laaja peltomaisema.

Kemiönsaaren rantayleiskaava on voimassa kiinteistön Vesakko alueella, joka on yleiskaavassa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M). Kaavamääräyksen mukaan alueella sallitaan sellainen haja-asutusluonteinen rakentaminen, joka ei edellytä alueen muodostamista MRL16 §:ssä tarkoitetuksi suunnittelutarvealueeksi. Yleiskaavassa kiinteistön alueelle on merkitty ”ohjeellinen uuden loma-asunnon sijainti M-alueella (ei ole mukana rantavyöhykkeen mitoitusluvuissa)”. Yleiskaava ei ole ranta-alueen ulkopuolella suoraan rakentamista ohjaava, siten että rakennuslupa voitaisiin myöntää kaavan perusteella.

Kiinteistön Leppäranta alueella on voimassa Santasaaren ranta-asemakaava, jossa suunnittelualue on maa- ja metsätalousaluetta (M). Kaavamääräyksessä todetaan, että alueelle ei saa rakentaa rantasaunaa.

Maakuntakaavassa osoitettu loma-asutuksen mitoitus on 7-10 lay/km. Vapaan rantaviivan osuuden tulee olla vähintään 40 %.

Rakentamiskorkeus

Kaavaselostuksessa ei ole mainittu alinta suositeltavaa rakentamiskorkeutta. Alin suositeltava rakentamiskorkeus on korkeustaso, jonka alapuolelle ei tulisi sijoittaa kastuessa vaurioituvia rakenteita. Tulvakorkeuden lisäksi alin suositeltava rakentamiskorkeus riippuu rakennuksen käyttötarkoituksesta ja rakennustavasta sekä vesistön ominaispiirteistä johtuvasta lisäkorkeudesta ja mahdollisesta aaltojen vaikutuksesta. Alin suositeltava rakentamiskorkeus meren rannikolla Kemiönsaarella on +2,45 N2000 -järjestelmässä. Lisäksi on huomioitava rakennuspaikkakohtainen aaltoiluvара ja matalissa lahtien pohjukoissa tuulen aiheuttama paikallinen kallistus.

Mitoitus

Kiinteistön Leppäranta emäkiinteistön Mäkirinta toteutunut rakennusoikeus on kaavaselostuksen mukaan noin 7,5 loma-asuntoyksikköä kilometriä kohti. Emäkiinteistön rantojen rakentamaton osuus on alavaa, huonoa rantaviivaa, jonka vuoksi on sovellettava maakuntakaavassa osoitettua alempaa mitoitusastetta. Vapaan rannan osuus kiinteistöllä on riittämätön rakennuspaikkojen lisäämiseen ja voimassaolevassa kaavassa ratkaistun mitoituksen muuttamiseen.

Perusteluna uudelle rakennuspaikalle rantaan ei voida käyttää ranta-alueen ulkopuolella olevan palstan rakennusoikeuden (m²) siirtämistä.

Edellä mainitut lähtökohdat eivät anna edellytyksiä uudelle rakennuspaikalle.

Luonto

Kaavaselostuksen mukaan kaava-alueen luontoarvoja on inventoitu syksyllä 2020 ja kattava luontoselvitys laaditaan kevään ja kesän 2021 aikana. Lausuntoaineistossa ei ole mukana inventointitietoja. Luontovaikutuksiin ei tässä vaiheessa voida ottaa kantaa.

Lausunto on laadittu yhteistyössä luonnonsuojeluyksikön ja vesiyksikön kanssa.

yksikönpäällikkö

Risto Rauhala

ylitarkastaja

Emilia Horttanainen

Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

Tämä asiakirja VARELY/662/2021 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument VARELY/662/2021 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Horttanainen Emilia 15.03.2021 10:49

Ratkaisija Rauhala Risto 15.03.2021 11:11

Organ
Bygg- och miljötillsynsnämnden

3/2021

Sammanträdesdatum
08.03.2021

Blad
1

Sammanträdestid Måndag 8.3.2021 kl. 16.10–18.10

Sammanträdesplats Elektroniskt möte

Beslutande	Kim Viljanen Roger Hakalax Gunilla Avellan, kl. 16.10-17.05, § 15-20 Eva-Stina Hellbom Jari Hollsten Ingrid Hagman Heikki Virtanen	ordförande vice ordförande ledamot ” ” ” ”
Frånvarande	Stig Eggert Ghita Edmark Helena Fabritius	ledamot ” kommunstyrelsens representant
Övriga närvarande	Dan Renfors Camilla Puranen Samuel Engblom Sebastian Lindroos, kl. 16.10-16.20	sekreterare tillsynschef miljöinspektör ungdomsparlamentets representant byggnadsinspektör

Ärenden

§ 15–30

Underskrift

Ordförande

Sekreterare

Kim Viljanen

Dan Renfors

Justering

Elektroniskt i Dalsbruk

Jari Hollsten

Ingrid Hagman

Protokollet framlagt
till påseende

Utdragets riktighet bestyrker

16.3.2021 på web-adressen
kimitoon.tweb.fi

Dan Renfors

Organ
Bygg- och miljötillsynsnämnden

Sammanträdesdatum
08.03.2021

Blad
2

KK/276/2020

26 § UTLÅTANDE SANDÖ STRANDETALJPLANÄNDRING OCH UTVIDGNING 3, FASTIGHETERNA 322-486-I-209 OCH 322-486-I-243, PLANUTKAST

Bmn 8.3.2021 § 26

BEREDNING (miljöinspektör Camilla Puranen och tillsynschef Dan Renfors)

Tekniska nämnden i Kimitoöns kommun begär bygg- och miljötillsynsnämndens utlåtande över planutkastet till Sandö stranddetaljplanändring och utvidgning 3. Planområdet består av två separata skiften. Utvidgning av stranddetaljplanen berör fastighet 322-486-I-209 Vesakko (skifte 1) och ändring fastighet 322-486-I-243 Leppäranta (skifte 2).

Strandgeneralplanen för Kimito, godkänd av kommunfullmäktige 14.6.2005, är i kraft på fastigheten 322-486-I-209 Vesakko. Ingen generalplan är i kraft på fastigheten 322-486-I-243 Leppäranta. På fastigheten 322-486-I-243 Leppäranta gäller den av länsstyrelsen 13.7.1987 fastställda stranddetaljplanen för Sandö (godkänd som strandplan enligt den upphävda byggnadslagen), där planeringsområdet har anvisats som ett jord- och skogsbruksområde (M). För fastigheten 322-486-I-209 Vesakko finns ingen stranddetaljplan.

Målet med den planändring som nu ska utarbetas är att anvisa byggplatser för en fritidsbostad (RA) på båda fastigheterna som ingår i planeringsområdet så, att byggrätt som i strandgeneralplanen anvisats på fastighet 322-486-I-209 Vesakko flyttas till fastighet 322-486-I-243 Leppäranta (egen strand). På kvartersområde för fritidsbostad RA-I har anvisats byggrätt 150 m²-vy och på kvartersområde RA-2 har anvisats byggrätt 80 m²-vy. Jord- och skogsbruksområdet har inte anvisats byggrätt.

Miljötillsynen

I planbeskrivningen står att det på området utförts en naturinventering på hösten 2020. I inventeringen upptäckte man att inlandsskiftets (skifte 1) värdefullaste del är en gammal sandgrop, där det enligt inventeringen växte mycket av utrotningshotad rödlänke. Rödlänke (*Lythrum portula*) är i Naturvårdsförordningen (1997/160, bilaga 4 2013/471) klassad till gruppen Hotade arter. Detta behöver beaktas i planläggningen, genom att arten och dess tillväxtomgivning behöver skyddas, så att artens fortlevnad på området kan garanteras. I inventeringen hittade man också tecken på att på planeområdets strandskifte (skifte 2) kan finnas åkergröda i diken, med stående vatten, som leder till sjön.

Det har planerats göra en noggrannare naturinventering på våren och sommaren 2021. Då måste man försäkra sig om ifall det finns åkergrödor, som är fridlysta djur, på området och andra arter som är fridlysta eller behöver skyddas. Om sådana hittas, behöver också de skyddas, så att arternas överlevnad på området kan garanteras. Om det upptäcks andra arter som behöver skyddas förutom rödlänke, så behöver detta också beaktas i planläggningen.

Byggnadstillsynen

Ur byggnadstillsynens synpunkt finns inget att anmärka över planutkastet.

FÖRSLAG (tillsynschef Dan Renfors)

Organ
Bygg- och miljötillsynsnämnden

Sammanträdesdatum
08.03.2021

Blad
3

Bygg- och miljötillsynsnämndens utlåtande;

I planbeskrivningen står att det på området utförts en naturinventering på hösten 2020. I inventeringen upptäckte man att inlandsskiftets (skifte 1) värdefullaste del är en gammal sandgrop, där det enligt inventeringen växte mycket av utrotningshotad rödlånke. Rödlånke (*Lythrum portula*) är i Naturvårdsförordningen (1997/160, bilaga 4 2013/471) klassad till gruppen Hotade arter. Detta behöver beaktas i planläggningen, genom att arten och dess tillväxtomgivning behöver skyddas, så att artens fortlevnad på området kan garanteras. I inventeringen hittade man också tecken på att på planeområdets strandskifte (skifte 2) kan finnas åkergröda i diken, med stående vatten, som leder till sjön.

Det har planerats göra en noggrannare naturinventering på våren och sommaren 2021. Då måste man försäkra sig om ifall det finns åkergrödor, som är fridlysta djur, på området och andra arter som är fridlysta eller behöver skyddas. Om sådana hittas, behöver också de skyddas, så att arternas överlevnad på området kan garanteras. Om det upptäcks andra arter som behöver skyddas förutom rödlånke, så behöver detta också beaktas i planläggningen.

BESLUT

Godkändes.

Bakgrundsmaterial:

- Planutkast

Distribution:

- Tekniska nämnden

ANVISNING FÖR BEGÄRAN OM OMRÖVNING OCH BESVÄRSANVISNING**BESVÄRSFÖRBUD och vad förbudet grundar sig på**

Eftersom nedan nämnda beslut endast gäller beredning eller verkställighet, kan enligt 136 § kommunallagen begäran om omprövning inte framställas eller kommunalbesvär anföras över beslutet. Paragrafer: **15-20, 24-26, 28-30**

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

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

ANVISNING FÖR BEGÄRAN OM OMRÖVNING

Den som är missnöjd med nedan nämnda beslut kan framställa en skriftlig begäran om omprövning hos:
Bygg- och miljötillsynsnämnden
PB 22, 25701 Kimito

Paragrafer:

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

BESVÄR

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

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

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

Kommunalbesvär, paragrafer:
Förvaltningsbesvär, paragrafer: **21-23, 27**

Besvärstid 30 dagar
Besvärstid 30 dagar

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

Besvärstid

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

BESVÄRSSKRIFT

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

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

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

INLÄMNANDE AV BESVÄRSHANDLINGARNA TILL BESVÄRSMYNDIGHET

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

Protokollet har lagts fram offentligt 16.3.2021.

Beslut § 20 delgivits sakägaren med post den 16 / 3 2021.

Lämnats till sakägaren den / 2021.

Beslut § givet / 2021.

Utdragets riktighet bestyrker

Fogas till protokollet/utdraget

Toimielin
Rakennus- ja ympäristövalvontalautakunta

3/2021

Kokouspäivä
08.03.2021

Sivu
1

Kokousaika Maanantai 8.3.2021 klo 16.10–18.10

Kokouspaikka Sähköinen kokous

Päättäjät	Kim Viljanen Roger Hakalax Gunilla Avellan, klo 16.10-17.05, § 15-20 Eva-Stina Hellbom Jari Hollsten Ingrid Hagman Heikki Virtanen	puheenjohtaja varapuheenjohtaja jäsen ” ” ” ”
Poissa	Stig Eggert Ghita Edmark Helena Fabritius	jäsen ” kunnanhallituksen edustaja
Muut	Dan Renfors Camilla Puranen Samuel Engblom Sebastian Lindroos, klo 16.10-16.20	sihteeri valvontapäällikkö ympäristötarkastaja nuorisoparlamentin edustaja rakennustarkastaja

Asiat

§ 15–30

Allekirjoitus

Puheenjohtaja

Sihteeri

Kim Viljanen

Dan Renfors

Tarkastus

Sähköisesti Taalintehtaalla

Jari Hollsten

Ingrid Hagman

Pöytäkirja yleisesti nähtävänä

Otteen oikeaksi todistaa

16.3.2021 alkaen web-osoitteessa
kemionsaari.tweb.fi

Dan Renfors

KK/276/2020

26 § LAUSUNTO SANTASAAREN RANTA-ASEMAKAAVAMUUTOS JA LAAJENNUS 3,
KIIINTEISTÖT 322-486-I-209 JA 322-486-I-243, KAAVALUONNOS

Ryl 8.3.2021 § 26

VALMISTELU (ympäristötarkastaja Camilla Puranen ja valvontapäällikkö Dan Renfors)

Kemiönsaaren kunnan tekninen lautakunta pyytää rakennus- ja ympäristövalvontalautakunnan lausuntoa Santasaaren ranta-asemakaavamuutoksen ja laajennuksen 3 kaavaluonnoksesta. Kaava-alue muodostuu kahdesta erillisestä palstasta. Ranta-asemakaavan laajennus koskee kiinteistöjä 322-486-I-209 Vesakko (palsta 1) ja muutos 322-486-I-243 Leppäranta (palsta 2).

Suunnittelualueen kiinteistön 322-486-I-209 Vesakko alueella on voimassa kunnanvaltuuston 14.6.2005 hyväksymä Kemiön rantayleiskaava. Kiinteistön 322-486-I-243 Leppäranta alueella ei ole voimassa yleiskaavaa. Suunnittelualueen kiinteistön 322-486-I-243 Leppäranta alueella, on voimassa lääninhallituksen 13.7.1987 vahvistama Santasaaren ranta-asemakaava (hyväksytty kumotun rakennuslain mukaisena rantakaavana), jossa suunnittelualue on osoitettu maa- ja metsä-talousalueeksi (M). Kiinteistön 322-486-I-209 Vesakko alueella ei ole voimassa olevaa ranta-asemakaavaa.

Laadittavan kaavamuutoksen tavoitteena on osoittaa vapaa-ajan asuinrakennuksen rakennuspaikat (RA) molemmille suunnittelualueen kiinteistöille siten, että rantayleiskaavassa kiinteistön 322-486-I-209 Vesakko alueelle osoitettua rakennusoikeutta siirretään kiinteistön 322-486-I-243 Leppäranta alueelle (omarantainen). Loma-asuntojen korttelialueella RA-1 on osoitettu rakennusoikeutta 150 k-m² ja korttelialueella RA-2 on osoitettu rakennusoikeutta 80 k-m². Maa- ja metsätalousalueelle ei ole osoitettu rakennusoikeutta.

Ympäristövalvonta

Kaavaselostuksessa lukee, että alueella on laadittu luontoinventointi syksyllä 2020. Inventoinnissa havaittiin, että sisämaan palstan (palsta 1) arvokkain osa on vanha sorakuoppa, jossa kasvoi inventoinnin mukaan paljon uhanalaista ojakaalia. Ojakaali (*Lythrum portula*) on Luonnonsuojeluasetuksessa (1997/160, liite 4 2013/471) luokiteltu ryhmään Uhanalaiset lajit. Tämä on huomioitava kaavoituksessa, siten että lajia ja sen kasvuympäristöä pitää suojella, niin että lajin säilyminen alueella voidaan taata. Inventoinnissa havaittiin myös merkkejä siitä, että kaava-alueen rantapalstalla (palsta 2) saattaa esiintyä viitasammakkoa mereen laskevissa seisovavetisissä ojissa.

Tarkoitus on tehdä tarkempi luontoinventointi keväällä ja kesällä 2021. Silloin on varmistuttava, jos alueella on viitasammakoita, jotka ovat rauhoitettuja eläimiä, ja muita rauhoitettuja tai suojeltavia lajeja. Jos sellaisia löytyy, niin ne pitää suojella, niin että lajien säilyminen alueella voidaan taata. Jos muita suojeltavia lajeja löytyy ojakaalin lisäksi, niin ne pitää myös huomioida kaavoituksessa.

Rakennusvalvonta

Rakennusvalvonnan näkökannalta ei ole mitään huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

EHDOTUS (valvontapäällikkö Dan Renfors)

Rakennus- ja ympäristövalvontalautakunnan lausunto;

Kaavaselostuksessa lukee, että alueella on laadittu luontoinventointi syksyllä 2020. Inventoinnissa havaittiin, että sisämaan palstan (palsta 1) arvokkain osa on vanha sorakuoppa, jossa kasvoi inventoinnin mukaan paljon uhanalaista ojakaalia. Ojakaali (*Lythrum portula*) on Luonnonsuojeluasetuksessa (1997/160, liite 4 2013/471) luokiteltu ryhmään Uhanalaiset lajit. Tämä on huomioitava kaavoituksessa, siten että lajia ja sen kasvuympäristöä pitää suojella, niin että lajin säilyminen alueella voidaan taata. Inventoinnissa havaittiin myös merkkejä siitä, että kaava-alueen rantapalstalla (palsta 2) saattaa esiintyä viitasammakkoa mereen laskevissa seisovavetisissä ojissa.

Tarkoitus on tehdä tarkempi luontoinventointi keväällä ja kesällä 2021. Silloin on varmistuttava, jos alueella on viitasammakoita, jotka ovat rauhoitettuja eläimiä, ja muita rauhoitettuja tai suojeltavia lajeja. Jos sellaisia löytyy, niin ne pitää suojella, niin että lajien säilyminen alueella voidaan taata. Jos muita suojeltavia lajeja löytyy ojakaalin lisäksi, niin ne pitää myös huomioida kaavoituksessa.

PÄÄTÖS

Hyväksyttiin.

Taustamateriaali:

- Kaavaluonnos

Jakelu:

- Tekninen lautakunta

OIKAISUVAATIMUSOHJEET JA VALITUSOSOITUS**MUUTOKSENHAKUKIELLOT ja kieltojen perusteet**

Seuraavista päätöksistä ei saa tehdä kuntalain 136 §:n mukaan oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta, koska päätös koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa. Pykälät: **15-20, 24-26, 28-30**

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

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

OIKAISUVAATIMUSOHJEET

Seuraaviin päätöksiin tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen kunnanhallitukselle:
Rakennus- ja ympäristövalvontalautakunta
PL 22, 25701 Kemiö

Pykälät:

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

VALITUSOSOITUS

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

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

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

Kunnallisvalitus, pykälät: Valitusaika 30 päivää

Hallintovalitus, pykälät: **21-23, 27** Valitusaika 30 päivää

Muu valitusviranomainen, pykälät Valitusaika

Vaasan hallinto-oikeus

PL 304, 65101 Vaasa

Valitusaika alkaa päätöksen tiedoksisaannista tai päätöksen antopäivästä, mikäli päätös annetaan julkipanon jälkeen. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun pöytäkirja on asetettu nähtäväksi yleisessä tietoverkossa. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään.

VALITUSKIRJA

Valituskirjassa on ilmoitettava:

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

Valituskirjaan on liitettävä:

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

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

VALITUSASIAKIRJOJEN TOIMITTAMINEN VALITUSVIRANOMAISELLE

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

Pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi 16.3.2021.

Päätöksestä § 30 on annettu asianosaisille tieto postitse 16 / 3 2021.

Toimitettu asianosaisille / 2021.

Päätöksen § antopäivä / 2021.

Liitetään pöytäkirjaan/otteeseen

Otteen oikeaksi todistaa

MIELIPIDE A

Från:

Skickat:

Till:

Ämne:

tisdag 23 februari 2021 15:57

Plan

Mielipide/muistutus: Santasaaren ranta-asemakaavan muutos ja laajennus 3, kiinteistöt 322-486-1-209 ja 322-486-1-243

Pyydän kuittaamaan vastaanotetuksi

Arvoisa vastaanottaja,

Esitämme naapurikiinteistön omistajina, että vastustamme esitettyä kaavamuutosta koskien kiinteistöä 322-486-1-243 seuraavin perustein:

Hankkiessamme kiinteistön 2018 helmikuussa oli yksi keskeinen kriteeri se, että jo muutenkin tiiviisti rakennetulla ranta-alueella tuo suunnittelun alla oleva tontti oli kaavoitettu metsä- ja maatalouskäyttöön, eikä siihen näinollen rakennettaisi mitään. Lisäuskoa tähän antoi lisäksi se, että kunta oli estänyt edellisen omistajan aikeet rakentaa venesatama ranta-alueelle. Uskomme tuon kaavamuutoksen toteutuessaan myös vaikuttavan haitallisesti kiinteistömme jälleenmyyntiarvoon ja houkuttelevuuteen.

Kemiönsaaren rakennusjärjestyksen mukaan : ” Rakennusten sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maisemanluonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Maisemallisesti merkittävillä peltoalueilla rakentaminen tulee sijoittaa mahdollisuuksien mukaan olemassa olevien pihapiirien ja metsäsaarekkeiden tuntumaan. Rakentamisessa on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä rakennuspaikan luonnonmukaisuus sekä säästettävä arvokkaita kasvillisuuden reunavyöhykkeitä, luonnon merkittäviä kauneusarvoja ja erikoisia luonnonesiintymiä kuten siirtolohkareita, kauniita yksittäispuita jne. Rakennusten sijoittelussa ja rakentamisessa on otettava huomioon myös suojellut luontotyypit (Luonnonsuojelulaki § 29), muinaisjäännökset (Muinaismuistolaki §§ 1 ja 2).

Kyseinen suunnittelualue sijoittuu kiinteistön kapeimmalle, alle 30 metriä leveälle kaistaleelle avoimen peltoaukean reunaan ilman minkäänlaista puuston suojaa. Alue on samalla tasalla oman lomarakennuksemme kanssa, jolloin lomakiinteistöjen välinen etäisyys (minimissään 30m)muodostuu mielestämme liian pieneksi, jotta lomakiinteistöltä odotettu oma rauha säilyisi. Rakennusten välissä meidän puolellamme sijaitsee varastorakennus ja puukatos sekä jäteveden käsittelysäiliöt, joista tuo etäisyys jäänee paikoitellen alle 10 metrin. Tätä maaston avoimuutta ja rakennustemme läheisyyttä osoittaa suunnitelmaan piirretty istutettava puurivistö, jolla ei kuitenkaan estetä välittömästä läheisyydestä aiheutuvia haittoja.

Kiinteistön muoto ja sijoitus ei ole alunperinkään lohkotaessa suunniteltu loma-asuntorakentamista varten ja ranta muodostuu käytännössä pelkästään vesijättömaasta, joka jo noin + 1 metrin meriveden korkeudella on valtaosin vedenpeitossa, kuten vuoden 2020 talvella. Rantavyöhykkeelle lienee lähes mahdotonta rakentaa siten, että maasto säilyy luonnonmukaisessa tilassa, asetetut etäisyysvaatimukset keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta täyttyvät ja jätevedet saadaan käsiteltyä määräysten mukaisella tavalla.

Suunnitellulla toteutuksella tulee varmasti olemaan vaikutuksensa tuon alueen ja viereisen pellon luontoarvoihin ja mm töyhtöhyppien, kurkien ja vesisiippojen pesintään.

Ystävällisin terveisin



PÖYTÄKIRJANOTE

Maankäyttöjaosto

Sivu 1

§ 8

15.03.2021

§ 8 LAUSUNTOPYYNNÖT, JOTKA EIVÄT ANNA AIHETTA VARSINAIS-SUOMEN LIITON LAUSUNNON ANTAMISEEN

Asia Varsinais-Suomen liitto ei anna seuraavista lausuntopyynnöistä lausuntoa, koska liitolla ei ole niistä huomautettavaa eivätkä ne ole ristiriidassa Varsinais-Suomen maakuntakaavoituksen tai muun suunnittelun kanssa tai ne ovat merkitykseltään vähäisiä. Maakuntakaavan ja sen tavoitteiden toteutuminen MRL 32 §:n mukaisesti on tästä huolimatta varmistettava.

1. ELY-keskus: Tiesuunnitelma maantien 189 parantamiseksi rakentamalla kiertoliittymä "Aurinkotuuli"-kadun kohdalle Naantalissa (M7/2021)
2. Kemiönsaaren kunta: Kemiönsaaren Santasaari-Grängnäs ranta-asemakaavan muutos 2:n (M18/2021)
3. Kemiönsaaren kunta: Kemiönsaaren Santasaaren ranta-asemakaavanmuutos ja laajennus 3:n luonnos (M19/2021)
4. Kustavin kunta: Kustavin Kluuskerin ranta-asemakaavan muutosluonnos (M27/2021)
5. Laitilan kaupunki: Laitilan vt8 pohjoisen risteyksen asemakaavanmuutos (M16/2021)
6. Laitilan kaupunki: Laitilan Koveronnummen teollisuusalueen asemakaavan muutos (38/2021)
7. Liikenne- ja viestintäministeriö: Taajuusasetuksen muuttaminen (M22/2021)
8. Liikenne- ja viestintäministeriö: Luonnos hallituksen esitykseksi liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain ja ratalain muuttamisesta (M45/2021)
9. Loimaan kaupunki: Mäenpään asuinalueen laajennuksen asemakaava (M9/2021)
10. Naantalin kaupunki: Naantalin Vennanpaltan ranta-asemakaava (M10/2021)
11. Paimion kaupunki: Paimion Urheilupuiston asemakaavanmuutos (M39/2021)
12. Paraisten kaupunki: Paraisten Lehtiniemen kaupunginosan korttelin 1 vaiheasemakaava (M13/2021)
13. Paraisten kaupunki: Paraisten "Norra Famnen" asemakaavamuutos (M29/2021)
14. Pöytyä kunta: Pöytyän Pajamäen alueen asemakaavanmuutos ja laajennus (M190/2020)
15. Pöytyä kunta: Pöytyän Kyrön taajaman korttelien 9 ja 13 asemakaavanmuutos (M12/2021)
16. Salon kaupunki: Hirsjärvi-Sammalon ranta-asemakaavanmuutos (M23/2021)
17. Turun kaupunki: Turun Merilinjan asemakaavanmuutos (37/2021)

Valmistelija HS/AK/LN/VM/NM-A/TJ/hm

Ehdotus Maankäyttöjaosto päättää ilmoittaa em. tahoille, että liitto ei anna asioista lausuntoa.

Lähetetään: lausuntoa pyytäneiden kirjaamot

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

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Lisätietoja suunnittelujohtaja Heikki Saarento, p. 040 7203 056, etunimi.sukunimi@varsinais-suomi.fi

Pöytäkirjaotteen oikeaksi todistaa:

Turussa

17.3.2021

Pöytäkirjanpitäjä

Heli Mäkyne

VASTINE

KEMIÖNSAAREN KUNTA

SANTASAAREN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS 3

Santasaaren ranta-asemakaavan muutos ja laajennus 3 on ollut luonnoksena nähtävillä 28.1. – 27.2.2021. Kaavaluonnoksesta saatiin yksi mielipide osallisilta. Kaavaluonnoksesta on saatu yhteensä kaksi (2) lausuntoa. Kaavan laatijana olen tehnyt lausuntoihin ja mielipiteeseen vastineen.

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto (15.3.2021) Rakentamiskorkeus Kaavaselostuksessa ei ole mainittu alinta suositeltavaa rakentamiskorkeutta. Alin suositeltava rakentamiskorkeus on korkeustaso, jonka alapuolelle ei tulisi sijoittaa kastussa vaurioituvia rakenteita. Tulvakorkeuden lisäksi alin suositeltava rakentamiskorkeus riippuu rakennuksen käyttötarkoituksesta ja rakennustavasta sekä vesistön ominaispiirteistä johtuvasta lisäkorkeudesta ja mahdollisesta aaltojen vaikutuksesta. Alin suositeltava rakentamiskorkeus meren rannikolla Kemiönsaarella on +2,45 N2000-järjestelmässä. Lisäksi on huomioitava rakennuspaikka-kohtainen aaltoiluvara ja matalissa lahtien pohjukoissa tuulen aiheuttama paikallinen kallistus. Mitoitus Kiinteistön Leppäranta emäkiinteistön Mäkiranta toteutunut rakennusoikeus on kaavaselostuksen mukaan noin 7,5 loma-asuntoyksikköä kilometriä kohti. Emäkiinteistön rantojen rakentamaton osuus on alavaa. huonoa rantaviivaa, jonka vuoksi on sovellettava maakuntakaavassa osoitettua alemmaa mitoitusta. Vapaan rannan osuus kiinteistöllä on riittämätön rakennuspaikkojen lisäämiseen ja voimassa olevassa kaavassa ratkaistun mitoituksen muuttamiseen. Perusteluna uudelle rakennuspaikalle rantaan ei voida käyttää ranta-alueen ulkopuolella olevan palstan rakennusoikeuden (m²) siirtämistä. Edellä mainitut lähtökohdat eivät anna edellytyksiä uudelle rakennuspaikalle. Luonto Lausuntoaineistossa ei ole mukana luontoarvojen inventointitietoja. Luontovaikutuksiin ei tässä vaiheessa voida ottaa kantaan.	Kemiönsaaren rakennusjärjestyksen mukainen alin rakentamiskorkeus asuinrakennukselle on 2,5 m keskiveden korkeudesta. Saunarakennuksen saa rakentaa lähemmäs rantaviivaa, kunhan saunan jätevedet voidaan hyväksytyllä tavalla johtaa ja käsitellä. Kaavaselostuksen emätilaselvitystä täydennetään kaavaehdotusvaiheessa. Täydennyksessä tullaan toteamaan, että emätilan 243-486-1-12 MÄKIKIRINTA alueella on käyttämätöntä rakennusoikeutta noin 3,0 lay ennen ranta-asemakaavamuutoksen laadintaa, kun käytetään mitoitusta 10 lay/km. Ranta-asemakaavassa tai ranta-asemakaavan muutoksessa ei ole erityistä perustetta käyttää tätä pienempää mitoitusta maanomistajien tasapuolisen kohtelun takaamiseksi. Toisin sanoen rakennuspaikan muodostuminen ei perustu yksinomaan siihen, että ranta-alueen ulkopuolella olevan palstan rakennusoikeutta vähennetään. Suunnittelualueelta on laadittu kattava luontoselvitys keväällä/kesällä 2021, jonka tulokset huomioidaan kaavaehdotusvaiheessa.

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
Rakennus- ja ympäristövalvontalautakunnan lausunto (8.3.2021): Ympäristövalvonta Inventoinnissa havaittiin, että sisämaan palstan (palsta 1) arvokkain osa on vanha sorakuoppa, jossa kasvoi inventoinnin mukaan paljon uhanalaista ojakaalia, ja joka on luokiteltu ryhmään Uhanalaiset lajit. Tämä on huomioitava kaavoituksessa siten, että lajia ja sen kasvuympäristöä pitää suojella niin, että lajin säilyminen alueella voidaan taata. Tarkemman luontoselvityksen/inventoinnin yhteydessä on varmistettava, että jos kaava-alueella sijaitsee rauhoitettuja, uhanalaisia tai suojeltavia lajeja (esim. viitasammakko), ne tulee huomioida kaavoituksessa. Rakennusvalvonta Rakennusvalvonnan näkökannalta ei ole mitään huomautettavaa kaavaluonnoksesta.	Suunnittelualueelta on laadittu kattava luontoselvitys keväällä/kesällä 2021, jonka tulokset huomioidaan kaavaehdotusvaiheessa. Merkittään tiedoksi.
Mielipide A (23.2.2021): Esitämme naapurikiinteistön omistajina, että vastustamme kaavahanketta. Hankkiessamme oman kiinteistömme, suunnittelualueen rantatontti oli kaavoitettu maa- ja metsätalouskäyttöön eikä siihen rakennettaisi mitään. Lisäksi kunta oli estänyt edellisen omistajan aiheet vene-sataman rakentamiseen ranta-alueelle. Uskomme, että kaavamuuotos toteutuessaan vaikuttaa haitallisesti kiinteistömme jälleenmyyntiarvoon ja houkuttelevuuteen.	Suunnittelualueen kiinteistöt ovat yksityisomistuksessa. Kiinteistön maanomistajalla on oikeus omistamalleen maa-alueelle laadituttaa ranta-asemakaava tai ranta-asemakaavan muutos alueen maankäytön osoittamiseksi. Jokaisella maanomistajalla on erilaiset intressit omien maa-alueidensa käyttöön liittyen ja mahdollisuus muuttaa alueella voimassa olevaa kaavaa. Ranta-asemakaavassa ei ole mahdollista ottaa kantaa sellaisiin asioihin, kuin kaava-alueen viereisten kiinteistöjen hinnan- tai arvonmuodostuminen tulevaisuudessa.

Turussa 7.12.2022

Nosto Consulting Oy


Pasi Lappalainen
dipl.ins.

BEMÖTANDE

KIMITOÖNS KOMMUN

SANDÖ STRANDETALJPLAN, ÄNDRING OCH UTVIDGNING 3

Ändringen och utvidgningen av stranddetaljplanen för Sandö har varit framlagd i form av ett planutkast 28.1–27.2.2021. En åsikt om planutkastet lämnades in av intressenterna. Om planutkastet inkom två (2) utlåtanden. I egenskap av plankonsult som utarbetar planen har jag sammanställt bemötanden av utlåtandena och åsikten.

Utlåtande / åsikt	Plankonsultens bemötande
NTM-centralen i Egentliga Finlands utlåtande (15-03-2021) Bygghöjd Den lägsta rekommenderade bygghöjden har inte nämnts i planbeskrivningen. Den lägsta rekommenderade bygghöjden är den höjdnivå under vilken konstruktioner som skadas av fukt inte bör placeras. Utöver gränsen för översvämning beror den rekommenderade bygghöjden på byggnadens användningsändamål och byggnadssätt samt på den tilläggshöjd som beror på vattendragets egenskaper och på eventuella vågeffekter. På Kimitoöns havskust är den lägsta rekommenderade bygghöjden +2,45 i N2000-systemet. Därutöver ska man beakta en byggplatsbestämd reservation för vågbildning och i de grunda innersta vikarna lokal lutning orsakad av vinden. Dimensionering Enligt planbeskrivningen har ca 7,5 fritidsbostadsenheter per kilometer strand genomförts av byggrätten för Mäkiranta, som är moderfastighet till fastigheten Leppäranta. Det obebyggda avsnittet av moderfastighetens stränder har en flack, dålig strandlinje och därför ska en lägre dimensionering tillämpas jämfört med landskapsplanen. Andelen fri strand på fastigheten räcker inte till för att öka antalet byggplatser och för att ändra den dimensionering som bestämts i den gällande planen. Att en byggrätt flyttas från ett skifte utanför strandområdet kan inte användas som motivering till placeringen av en ny byggplats på stranden. Ovan nämnda utgångspunkter ger inga förutsättningar för en ny byggplats. Naturen I utlåtandematerialet ingår inga uppgifter om inventeringen av naturvärdena. I det här skedet går det inte att ta ställning till konsekvenserna för naturen.	Enligt Kimitoöns byggnadsordning är den lägsta bygghöjden för bostadshus 2,5 m över medelvattenståndet. En bastu får byggas närmare strandlinjen under förutsättning att avloppsvattnet från bastun kan ledas bort och behandlas på ett godtagbart sätt. Moderfastighetsutredningen i planbeskrivningen kompletteras i planförslagsskedet. Vid kompletteringen kommer man att konstatera att det på moderfastigheten 243-486-1-12 MÄKIKIRINTA finns outnyttjad byggrätt på cirka 3,0 fbe före utarbetandet av stranddetaljplaneändringen, när man tillämpar dimensioneringen 10 fbe/km. I en stranddetaljplan eller en ändring av en stranddetaljplan är det ingen särskild grund att tillämpa en mindre dimensionering än denna, då man ska säkerställa ett jämnt bemötande av markägarna. Med andra ord grundar sig bildandet av byggplatsen inte enbart på minskningen av byggrätten på skiftet utanför strandområdet. En heltäckande naturinventering gjordes i planeringsområdet våren/sommaren 2021, och resultaten av den tas i beaktande i förslagsskedet.

Utlåtande / Åsikt	Plankonsultens bemötande
Bygg- och miljötillsynsnämnden (8.3.2021): Miljötillsynen Vid naturkartläggningen noterades att den värdefullaste delen av inlandsskiftet (skifte 1) är en gammal sandgrop där det växer rikligt av rödlånke, en art som har klassificerats som hotad. Detta bör beaktas i planläggningen så att arten och dess livsmiljö skyddas för att säkerställa fortlevnaden. I samband med en mer detaljerad naturinventering/-kartläggning ska det säkerställas att ifall det finns fridlysta arter, hotade arter eller arter som kräver skydd (t.ex. åkergröda), så ska dessa beaktas i planläggningen. Byggnadstillsynen Ur byggnadstillsynens synvinkel finns det inget att anmärka på planutkastet.	En heltäckande naturinventering gjordes i planeringsområdet våren/sommaren 2021, och resultaten av den tas i beaktande i förslagsskedet. Antecknas för kännedom.
Åsikt A (23.2.2021): Vi motsätter planprojektet i egenskap av ägare till grannfastigheten. När vi förvärvade vår egen fastighet hade strandtomten i planeringsområdet planlagts för jord- och skogsbruk och där skulle ingenting byggas. Dessutom hade kommunen förhindrat föregående ägarens avsikter att bygga en båthamn i strandområdet. Vi tror att planändringen, om den genomförs, kommer att ha skadliga konsekvenser för hur lockande vår fastighet upplevs och vilket återförsäljningsvärde den har.	Fastigheterna i planeringsområdet är privatägda. Fastighetens markägare har rätt att på sin egen mark låta utarbeta en strandidalplan eller en strandidalplaneändring där markanvändningen i området anvisas. Varje markägare har olika intressen med hänsyn till användningen av de egna markerna och möjlighet att ändra den plan som är i kraft i området. I strandidalplanen går det inte att ta ställning till frågor som gäller hur priset eller värdet kommer att utvecklas på intilliggande fastigheter.

Åbo, den 7 december 2022

Nosto Consulting Oy



Pasi Lappalainen
dipl.ing.