
PLANBESKRIVNING

KIMITOÖNS KOMMUN

DRAGSFJÄRDS ÖSTRA SKÄRGÅRD, ÄNDRING AV STRANDDELGENERALPLAN

Fastigheter: Susvall 322-495-9-17

ARBETSNUMMER: 23703745

ÅBO, 6.2.2023

KIMITOÖN DRAGSFJÄRDS ÖSTRA SKÄRGÅRD, ÄNDRING AV STRANDELGENERALPLAN

Beskrivning av stranddelgeneralplaneändring som gäller den 23.8.2022 daterade stranddelgeneralplanekartan.

0. INLEDNING

För området har en ändring av stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds östra skärgård utarbetats. Den trädde i kraft 11.5.2020.

Detta uppdrag handlar om att utarbeta en ändring av stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds östra skärgård, fastigheten Susvall 322-495-9-17.

Målet med planändringen är att anvisa byggplatserna i ovan nämnda ändring av stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds östra skärgård, som är i kraft i området, på bästa möjliga sätt med hänsyn till byggandet, användningen, strandens kvalitet, jordmånen, landskapet, vattendraget och naturvärdena.

Det område av stranddelgeneralplanen som ska ändras (nedan planen) finns på ön Susvallen. Till Kasnäs är avståndet ca 4,5 kilometer och till Dalsbruk ca 9 kilometer.

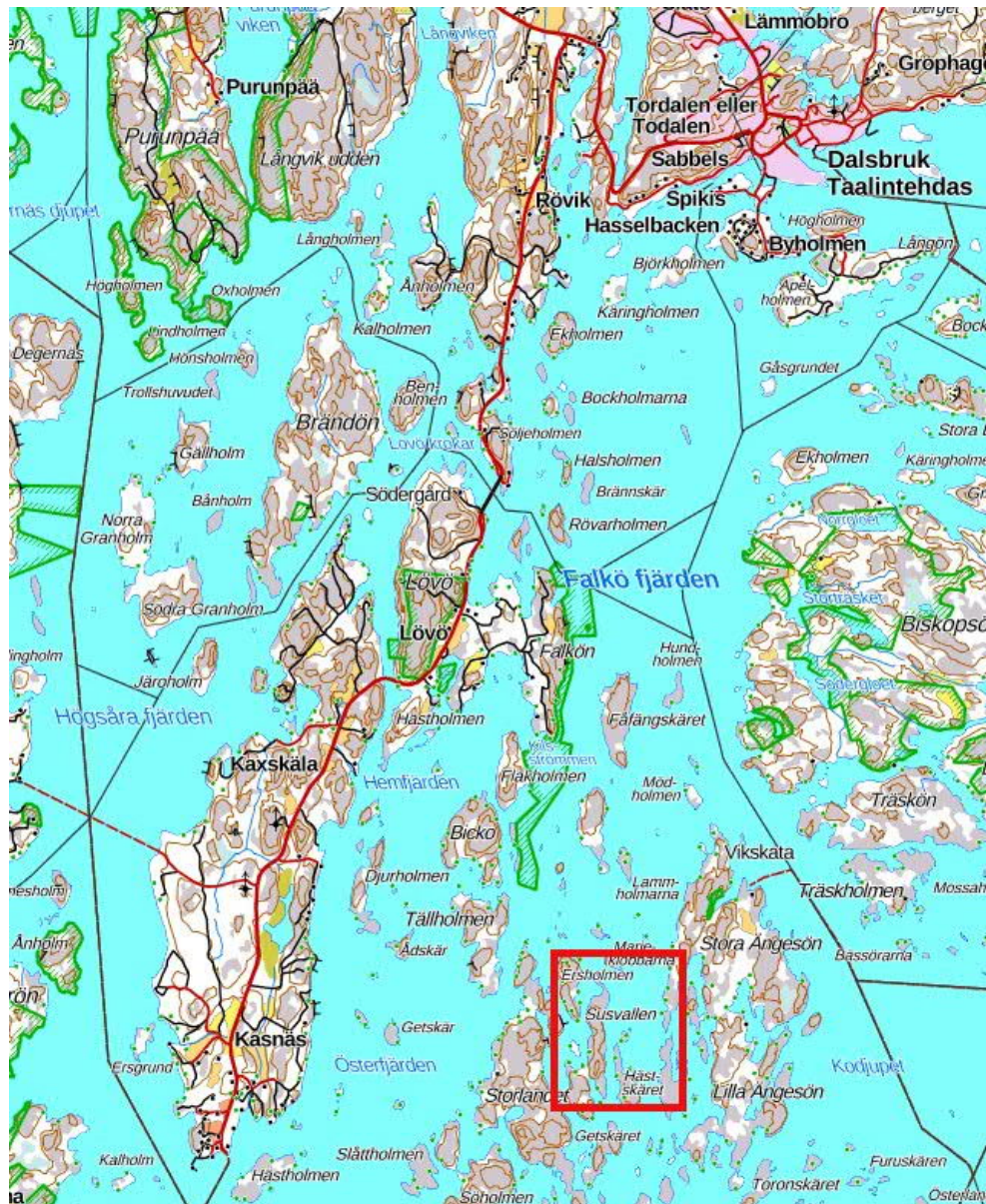


Bild: Planområdets läge. Området visas med en röd rektangel.

1. BASUPPGIFTER

1.1 Landskapsplanering

Egentliga Finlands förbund ansvarar för landskapsplaneringen på Kimitoön

I planeringsområdet gäller Egentliga Finlands landskapsplan, fastställd av miljöministeriet 20.3.2013. I planeringsområdet gäller därtill Egentliga Finlands etapplandskapsplan för naturvärden och -resurser, som landskapsstyrelsen satte i kraft 13.9.2021 med stöd av 201 § i markanvändnings- och bygglagen.

I nämnda landskapsplaner har planändringsområdet anvisats som jord- och skogsbruks-/ frilufts-/ rekreationsområde (MRV).

I landskapsplanen hör planeringsområdet beträffande dimensioneringen av fritidsboendet till delområde 3, där dimensioneringsnormen för strandbyggande är 3–5 fbe/km och kravet på strand som anvisas för annat än fritidsboende är 50 %.

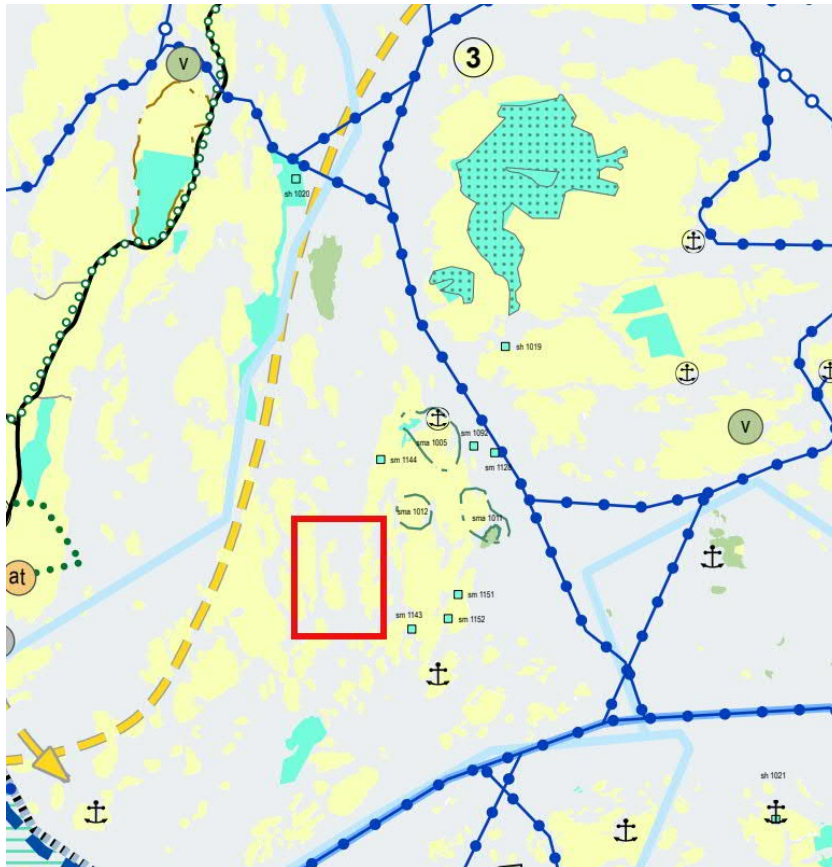


Bild: Utdrag ur sammanställningen av landskapsplaner. Planändringsområdet på fastigheten 322-495-9-17 ligger i norra delen av Susvallen. Ön visas på bilden med en röd rektangel.

1.2 Generalplanering

I området gäller ändringen av stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds östra skärgård, godkänd 28.5.2018. Denna plan trädde i kraft 11.5.2020.

I nämnda, gällande stranddelgeneralplan har för fastigheten i planeringsområdet anvisats sammanlagt sex byggplatser för fritidsbostäder (RA). Den del av fastigheten som blir utanför fritidsbostadsbyggandet har anvisats som ett jord- och skogsbruksdominerat område (M-1).

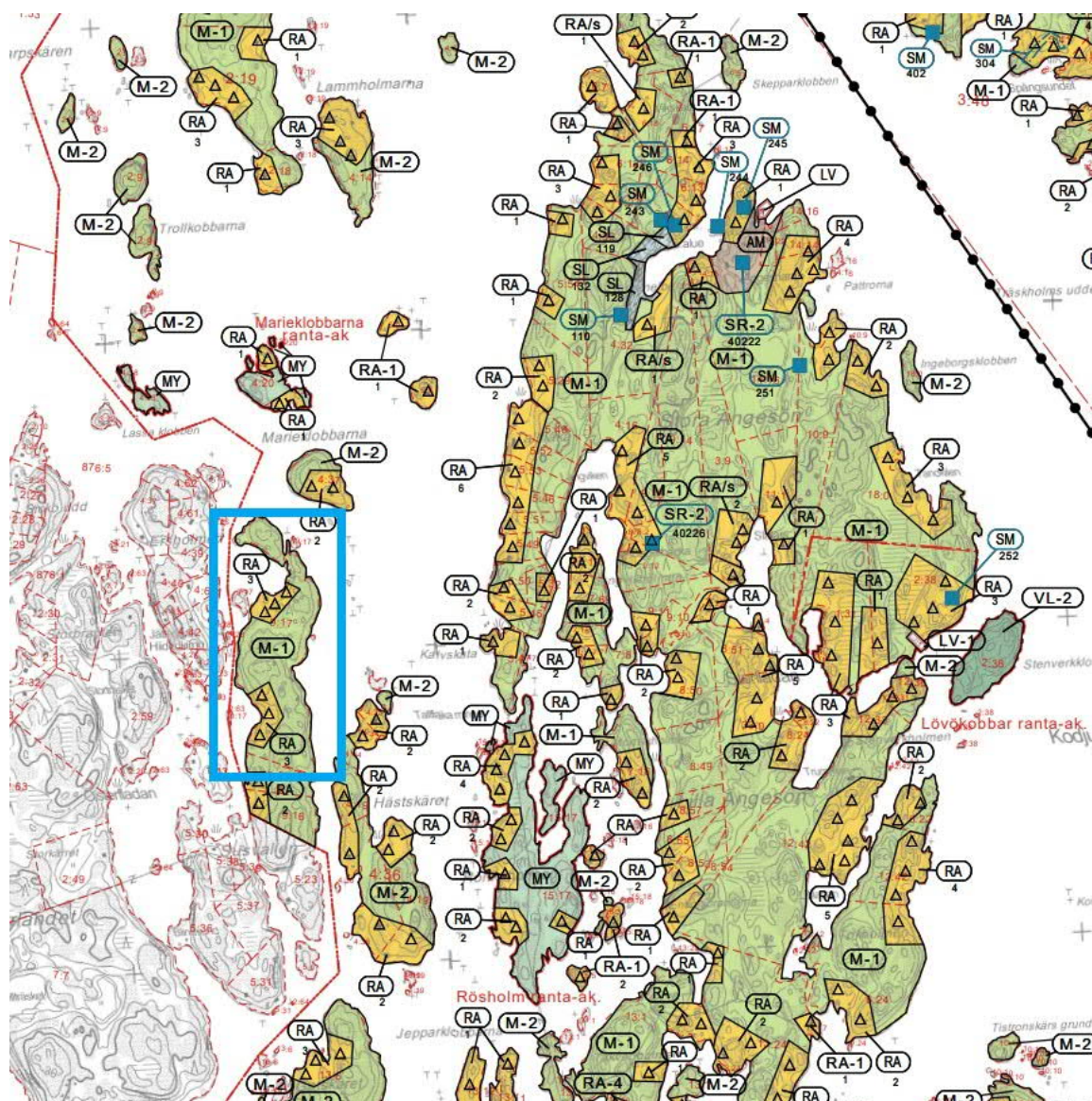


Bild: Utdrag ur den gällande stranddelgeneralplanen. Ändringsområdet omfattar fastigheten 322-495-9-17, som visas på bilden med blå rektangel.

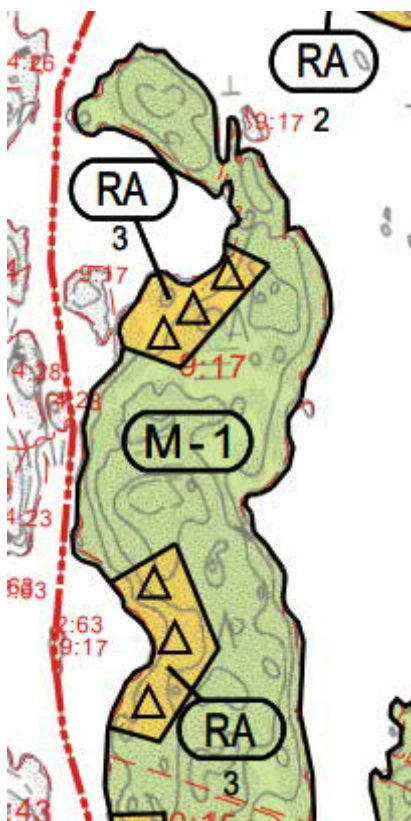


Bild: Utdrag ur den gällande stranddelgeneralplanen gällande fastigheten 322-495-9-17.

Bilderna nedan visar bestämmelserna i den gällande stranddelgeneralplanen som gäller planeringsområdet:



1

Loma-asuntoalue.

Numero osoittaa loma-asuinrakennuspaikkojen sallitun enimmäismäärän alueella.

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään 150 k-m² loma-asunnon, yhden enintään 25 k-m² vierasmajan, yhden enintään 25 k-m² saunan ja talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla maaston niin salliessa enintään 200 k-m².

Erillisen saunan lisäksi voi saunatilat rakentaa myös loma-asunnon yhteyteen.

Rakennuspaikan rakennusten tulee muodostaa yksi yhtenäinen pihapiiri siten, että rakennukset sijoittuvat enintään 40 m:n päähän toisistaan. Enintään 25 k-m²:n suuruisen saunan voi erityisistä maastollisista syistä sijoittaa myös kauemmaksi pihapiiristä.

Rakennukset tulee sijoittaa vähintään 30 m:n päähän rantaviivasta. Em. vähimmäisetäisyydestä voidaan poiketa rakennuspaikan olosuhteiden niin edellyttäessä. Enintään 25 k-m²:n suuruisen sauna- tai varastorakennuksen saa maaston ja kasvillisuuden salliessa rakentaa lähemmäksi, kuitenkin vähintään 10 m:n päähän rantaviivasta.

Uudisrakennukset tulee sovittaa huolellisesti maisemaan ja niiden tulee sopeutua olemassaolevien rakennusten rakennustapaan ja -tyyliin.

Alueelle ei saa loma-asuntojen yhteyteen rakentaa venevajaa.

Område för fritidsbostäder.

Siffran anger högsta tillåtna antal fritidsbostadsbyggnadsplatser på området.

På varje byggnadsplats får byggas en fritidsbostad om högst 150 m²-vy, en gäststuga om högst 25 m²-vy, en bastu om högst 25 m²-vy och ekonomibyggnader. Den högsta totala tillåtna våningsytan, förutsatt att terrängen tillåter det, är 200 m²-vy.

Förutom den separata bastun kan även fritidsbostaden innehålla en bastu.

Byggnaderna på byggnadsplatsen bör bilda en enhetlig gårdsgrupp så att byggnaderna placeras på högst 40 m:s avstånd från varandra. En bastu om högst 25 m²-vy kan, ifall det finns synnerliga terrängmässiga skäl, placeras även på ett längre avstånd från gårdsplanen.

Byggnaderna bör placeras minst 30 m från strandlinjen. Avvikelse från tidigare nämnda minimiavstånd kan göras när förhållandena på byggnadsplatsen så förutsätter. En bastu- eller förrådsbyggnad om högst 25 m²-vy får, ifall terrängen och växtligheten det medger, byggas närmare, dock minst 10 meter från strandlinjen.

Nybyggnader bör omsorgsfullt anpassas till landskapet, och de bör passa ihop med befintliga byggnaders byggnadssätt och -stil.

Båthus får inte byggas på området i anslutning till fritidsbostadsbebyggelse.

M-1

Maa- ja metsätalousvaltainen alue.

Alueelle saa rakentaa maa- ja metsätalouteen sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomaan muuhun elinkeinotoimintaan liittyviä rakennuksia haja-asutusrakentamisoikeuden puitteissa. Alueelle ei saa rakentaa loma-asuntoja.

Alueen asuntorakennusoikeus on tilakohtaisesti siirretty RA-, AO- ja RM-alueille rantaviivasta lukien 300 m levyisen ranta-alueen osalta.

Jord- och skogsbruksdominerat område.

På området får uppföras byggnader i anslutning till jord- och skogsbruk samt annan näringsverksamhet som inte förstör miljön, inom ramen för glesbebyggelse. Fritidsbostadsbyggnader får inte byggas på området.

Områdets bostadsbyggnadsrätt har lägenhetsvis överförs till RA-, AO- och RM-områden för det från strandlinjen beräknade 300 m breda strandområdets del.

På västra sidan av planeringsområdet gäller stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds västra skärgård, som godkändes 1.4.2003.

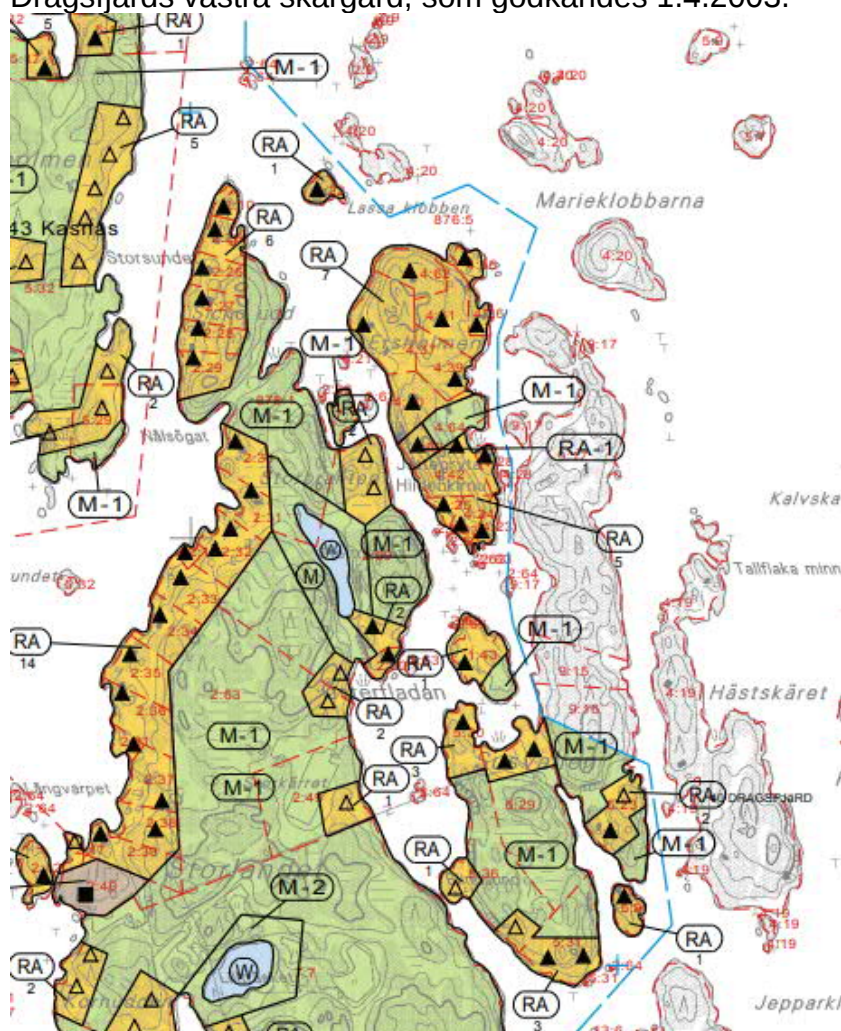


Bild: Utdrag stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds västra skärgård, godkänd 1.4.2003.

1.3 Detaljplanering

Ingen detaljplan har utarbetats för området.

2.1.4 Strandedetaljplanering

Ingen stranddetaljplan har utarbetats för området.

1.5 Byggnadsordning

Kimitoöns kommuns byggnadsordning trädde i kraft 1.2.2009.

En byggplats skall till läge, form, terrängförhållande och jordmån vara lämplig för sitt ändamål. Byggplatsen bör till arealen vara minst 3 000 m². En självständig fastighet som bildats före denna byggnadsordning vunnit laga kraft, som är mindre än 3 000 m², men dock minst 2 000 m², kan godkännas som byggplats om den för övrigt fyller de villkor som ställs i denna byggnadsordning för en byggplats. Kraven på byggplatsens storlek kan avvika i fastställd plan.

Byggplats som är avsedd för annat än bostadsändamål, bör till läge, form, terrängförhållanden och jordmån lämpa sig för sitt ändamål. Angående byggplatsens minimistorlek gäller bestämmelser som för bostadsändamål. Ombyggnad, sanering och smärre tillbyggnad får utföras utan hinder av vad som föreskrivs ovan i denna paragraf, om byggplatsen bibehålls oförändrad. Vad som föreskrivs i denna paragraf tillämpas inte på ett område som har belagts med byggförbud för utarbetande av detaljplan.

På en byggplats för fritidsändamål får byggas ett fritidshus 200 m²-vy, gäststuga 25 m²-vy, bastu 25 m²-vy och ekonomibyggnader, den totala byggrätten är 240 m²-vy. Antalet våningar och våningsytan uträknas enligt miljöministeriets anvisningar. Den tillåtna våningsytan per byggplats får utgöra högst 15 % av byggplatsens areal. Utanför detaljplaneområden kan det tillåtas att utrymmen som har samband med en byggnads huvudsakliga användningsändamål placeras under markytan eller på vindsnivå, om detta är möjligt med tanke på byggnaden och dess användningsändamål samt dess anpassning till den byggda miljön.

Vid byggande på strandområden skall byggnadernas höjdläge, utformning, fasadmateriell och färgsättning särskilt beaktas. Byggnad bör placeras så att strandens naturliga profil inte störs och så att avloppsvattenbehandlingen kan lösas. På byggplatsen skall strandzonens växtlighet huvudsakligen bevaras och endast gallring tillåtas. Terrängen bör hållas i naturenligt tillstånd. Avståndet från en byggnad till strandlinjen samt placeringen på byggplatsen skall bestämmas så att landskapets naturenlighet i mån av möjlighet bevaras. Likväl skall andra än bastubyggnaders avstånd från strandlinjen enligt medelvattenståndet, om inte annat följer av det ovanstående kravet, vara i regel minst 30 meter och golvnivån skall vara minst 2,5 meter högre än medelvattenståndet. Bastubyggnaden får byggas närmare strandlinjen än det ovan nämnda antalet meter. Dess avstånd från den på ovan nämnt sätt beräknade strandlinjen skall emellertid i regel vara minst 10 meter, dock inte mindre än att man på ett godkänt sätt kan avleda och behandla bastuns avloppsvatten. Takförsedd terrass får vara, 1/3 av husets våningsyta, till hus under 60 m² får takförsedda terrassen vara 20 m². Byggande av båthus är tillåtet i enskilda fall när det är motiverat för utövande av näring eller yrke i anslutning till fast boende i en befintlig bymiljö där det traditionellt funnits båthus. Byggande är tillåtet även då det finns övriga särskilda skäl.

1.6 Byggförbud

Inga byggförbud har utfärdats i planeringsområdet.

1.7 Beslut och planer

Planändringen har startat på markägarens initiativ.

1.8 Baskarta

Som baskarta för generalplanen används Lantmäteriverkets numeriska terrängkarta i skala 1:10 000 i EUREF-GK23-koordinatsystemet. Terrängkartan har

kompletterats med numerisk fastighetskarta (NKRK), dvs. karta som innehåller fastighetsgränser och -beteckningar.

1.9 Stomfastigheter, fastighetsindelning och markägoförhållanden

Dimensioneringen av byggrätten i planeringsområdet grundar sig på principerna i den 29.4.1997 godkända stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds östra skärgård och en kalkyl av strandbyggrätten. Strandgeneralplanens stomfastighetsår är 1985. Planändringen utarbetas med beaktande av nuvarande fastighetsindelning.

Dimensioneringen av byggrätten i den 28.5.2018 godkända ändringen av stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds östra skärgård grundar sig på dimensioneringen i den tidigare nämnda planen.

Planändringen gäller fastigheten 322-495-9-17 Susvall. Fastigheten ägs av Strukturi Oy. Fastigheten bildades 8.3.1996. Med anledning av kommunsammanslagningen är fastighetens registreringsdag i Lantmäteriverkets fastighetsregister 1.1.2009. Stomfastighet enligt dimensioneringsprinciperna i stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds östra skärgård är den 15.12.1932 registrerade fastigheten Susvall 40-440-9-3. Av denna stomfastighet har följande gällande fastigheter bildats:

- 322-495-9-15 Glidnir, bildad 8.3.1996
- 322-495-9-16 Idun, bildad 8.3.1996
- 322-495-9-17 Susvall, bildad 8.3.1996
- 322-495-9-29 Susvalls vattenandel, bildad 27.10.2004, enligt Lantmäteriverkets fastighetsregister har fastigheten inte ett enda skifte.
- 322-495-9-31 Österstrand, bildad 16.6.2009

Planändringen grundar sig på dimensioneringen av byggrätten i den 29.4.1997 godkända stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds östra skärgård. En stomfastighets-specifik beräkning av byggrätten har gjorts tidigare i samband med planläggningen.

2. BASUTREDNINGAR

Vid utarbetandet av planen beaktas de kulturhistoriskt värdefulla områden och objekt som tagits upp i landskapsplanen för Egentliga Finland. Ändringen av stranddelgeneralplanen grundar sig på utredningarna inför stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds östra skärgård samt på utredningarna inför den 28.5.2018 godkända ändringen av stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds östra skärgård.

De myndighetsuppgifter som man känner till om området tas i beaktande vid utarbetandet av planen.

Före arbetet med att utarbeta planen har markägaren låtit göra en basinventering av naturvärdena med anledning av ändringen i generalplanen.

2.1 Naturen

Enligt uppgifter i Finlands miljöcentrals karttjänst med öppna data (KARPALO) och Finlands Artdatacenters tjänst Laji.fi finns det inga särskilda naturvärden i området.

På basis av generalplaner som utarbetats tidigare finns det inga särskilda naturvärden i området.

Sommaren 2022 gjordes de terrängarbeten som hör till basinventeringarna av naturvärdena i ändringsområdet.

Bilaga 2: Basinventering av naturvärden

2.2 Fornminnen

Museiverkets tjänst Kulturmiljöns servicefönster (karttjänst/fornlämningsregister) har inga uppgifter om kulturhistoriskt värdefulla fornminnen i området.

Inga andra källor har heller några uppgifter om kulturhistoriskt värdefulla fornminnen i området.

2.3 Byggnadshistoria

Museiverkets tjänst Kulturmiljöns servicefönster (karttjänst/fornlämningsregister) har inga uppgifter om byggnader eller gårdsplaner som bör skyddas eller andra kulturhistoriskt värdefulla byggnader eller gårdsplaner.

Inte heller några andra källor har uppgifter om kulturhistoriskt värdefulla byggnader eller gårdsområden.

3. BEFOLKNING OCH ARBETSPLATSER

Det finns ingen fast bosättning och inga arbetsplatser i det område av planen som ska ändras.

4. DEN BYGGDA MILJÖN

4.1 Övergripande struktur och markanvändning

Det finns inga byggnader i planeringsområdet. I näromgivningarna kring planeringsområdet finns fritidsbostäder som är förenliga med de gällande strandgeneralplanerna.

4.2 Service

Plan-området stöder sig på servicen i Dalsbruk, Hitis och Kasnäs.

4.3 Samhällsteknisk försörjning

På planändringsområdet finns varken vatten- eller avloppsnät. Avloppsvattnet från byggplatserna ska behandlas enligt av miljömyndigheterna godkända metoder.

4.4 Trafik

De fastigheter som berörs av planändringen finns på en ö dit man färdas sjövägen.

5. NATURMILJÖ

Dragsfjärds skärgård hör till Egentliga Finlands skärgård.

Sommaren 2022 gjordes de terrängarbeten som hör till basinventeringarna av naturvärdena i ändringsområdet. Enligt inventeringen är ön Susvallen en karg och klippig ö där det växer tallar. Beträffande ytformen är ön mycket fragmenterad och det finns stora höjdskillnader inom korta avstånd. Det finns en del kala klippor men största delen av ön är trädbevuxen. Geobotaniskt hör området till den hemiboreala zonen, som även kallas ekzonen. Ädelträdslundar och artrika ängar är typiska för ekzonen. I undersökningsområdet finns inga ädelträdslundar eller ängar, men enskilda ekplantor förekommer i området. Inga hasselbuskar har påträffats i området. Enligt inventeringen finns det inga naturtyper som behöver skyddas enligt 29 i naturvårdslagen, inte heller småvatten som avses i vattenlagen (587/2011) eller hotade naturtyper. Det förekommer särskilt viktiga livsmiljöer enligt 10 § i skogslagen, men inte på de ställen där byggplatserna planeras. Det finns en klippbrant och några

trädlösa sankaställen som bör lämnas utanför skogsbruksåtgärder. På ön förekommer inga flygekorrar och strandzonen lämpar sig inte som lekplats för åkergrödor. I området finns inga lämpliga övervintringsplatser för fladdermöss, såsom grottor eller djupa klyftor i blockfält. Inga rovfåglar som bygger permanenta bon häckar i området. Havsörnar jagar i området men det är inget särskilt viktigt bytesområde för arten. Det finns inga vårdbiotoper i området och inga växter som skulle tyda på gammal bosättning har påträffats i området. Trädbeståndet är inte särskilt gammalt med det finns enstaka gamla tallar. Det förekommer död ved i viss mån men uppenbarligen har en del av den samlats upp till ved.

6. MÅL

6.1 Dimensionering och detaljerade mål

6.1.1 Dimensioneringsgrunderna för fritidsbosättningen i östra stranddelgeneralplanen

Planändringen ändrar varken dimensioneringen eller dimensioneringsgrunderna i stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds östra skärgård.

Dimensioneringen av fritidsboendet grundar sig på områdesindelningen i regionplanen. I östra skärgårdens stranddelgeneralplan dimensioneras fritidsbosättningen inom varje dimensioneringsområde (A-D) enligt olika dimensioneringsnormer så, att maximitäthet anges för fritidsbostäder med egen strand. Planändringsområdet hör till dimensioneringsområde B. Den fria strandlinjens andel av den totala strandlinjen definieras i regionplanen separat för varje delområde (108–16). Planändringsområdet hör till delområde 109.

För öar över 4 ha i dimensioneringsområde B är dimensioneringsgrunden medelvärdet av strandlinjenormens 5 fritidsbostäder/kilometer strandlinje och arealnormens 1 fritidsbostad/3 ha öareal.

Andelen fri strandlinje ska vara 50 % av den totala strandlinjen.

Byggnadsmöjligheterna har granskats fastighetsvis så, att grannfastighetens markanvändning, i de fall där fastigheterna inte utgör samma markägarenhet, inte inverkar på dimensioneringen. Som utnyttjad byggrätt har emellertid beaktats utbrutna byggplatser för fritidsbyggnader, byggda fritidsbostäder, för fritidsbostäder beviljade bygglov och undantagstillstånd inom själva fastigheten eller outbrutna byggplatser samt juridiskt bindande före den 30.5.1985 daterade överlåtelsehandlingar för outbrutna byggplatser.

Sådan bosättning som enligt dimensioneringen skulle placera sig inom natur- eller landskapsmässigt speciellt värdefullt område flyttas inom samma markägarenhet till mindre känsliga områden.

Den strandlinje som dimensioneringen grundar sig på beräknas i stora drag från en terrängkarta i skalan 1: 10 000 genom att använda en 100 bruten linje (1 cm på kartan) med iakttagande av samma principer som Egentliga Finlands förbund.

6.1.2 Mål

Dimensioneringen av strandbyggrätten i planändringen grundar sig på dimensioneringen i den 29.4.1997 godkända stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds östra skärgård.

Byggrättens omfattning på en byggplats anvisas i enlighet med den gällande, 28.5.2018 godkända ändringen av stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds östra skärgård.

Preliminära mål och motiveringar till dem:

- Markägaren önskar anvisa byggplatserna i den gällande planen på bästa möjliga sätt med hänsyn till byggandet, användningen, strandens kvalitet, jordmånen, landskapet, vattendraget och naturvärdena.
- Markägaren har lång erfarenhet av fritidsbostadsbyggande i skärgården och byggnadsplaneringen av ön grundar sig på denna erfarenhet. Byggplatserna anvisas på basis av dessa planer.
- Markägaren har presenterat sina planer för Kimitoöns kommuns bygglovsmynighet vid en terränginspektion 2022. Vid inspektionen konstaterades planerna vara befogade.
- Innan planen började utarbetas lät markägaren göra en naturinventering i planeringsområdet 2022. Inventeringen kommer att beaktas när byggplatser anvisas vid utarbetandet av planändringen.
- Byggplatserna i närmiljön beaktas vid utarbetandet av planen så att planen inte medför några negativa konsekvenser för situationen på grannfastigheterna.
- Byggplatserna i den gällande planen ligger på ett smalt strandavsnitt mellan två öar. Genom planändringen eftersträvas till denna del en bättre placering av byggplatserna, vilket förbättrar konsekvenserna av fritidsboendet i förhållande till grannfastigheterna och förbättrar tillgängligheten till byggplatserna och deras konsekvenser för vattendraget.

7. ÄNDRINGEN AV STRANDGENERALPLANEN OCH MOTIVERINGAR TILL DEN

7.1 Allmän motivering och beskrivning

Planändringen grundar sig på dimensioneringen och dimensioneringsgrunderna i östra skärgårdens stranddelgeneralplan.

Byggrättens omfattning på en byggplats anvisas i enlighet med den gällande, 28.5.2018 godkända ändringen av stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds östra skärgård.

Antalet byggplatser är oförändrat jämfört med den utgående planen.

I mängden fri strand sker ingen betydande förändring.

Naturvärdena har beaktats i planlösningen på basis av naturinventeringen som gjordes i början av planprocessen. Vid placeringen av byggplatserna har man beaktat var byggplatserna är belägna på grannfastigheterna. Vid placeringen av byggplatserna har vikt fästs vid byggplatsernas användning, strandens kvalitet, trädbeståndet och höjdskillnaderna i terrängen samt landskapsvärdena. I fråga om byggplatsernas placering och dimensioner grundar sig planlösningen på byggplaneringen, som pågår parallellt med planläggningen.

7.2 Markägoförhållanden

Planändringen gäller fastigheten 322-495-9-17. Fastigheten ägs av Strukturi Oy.

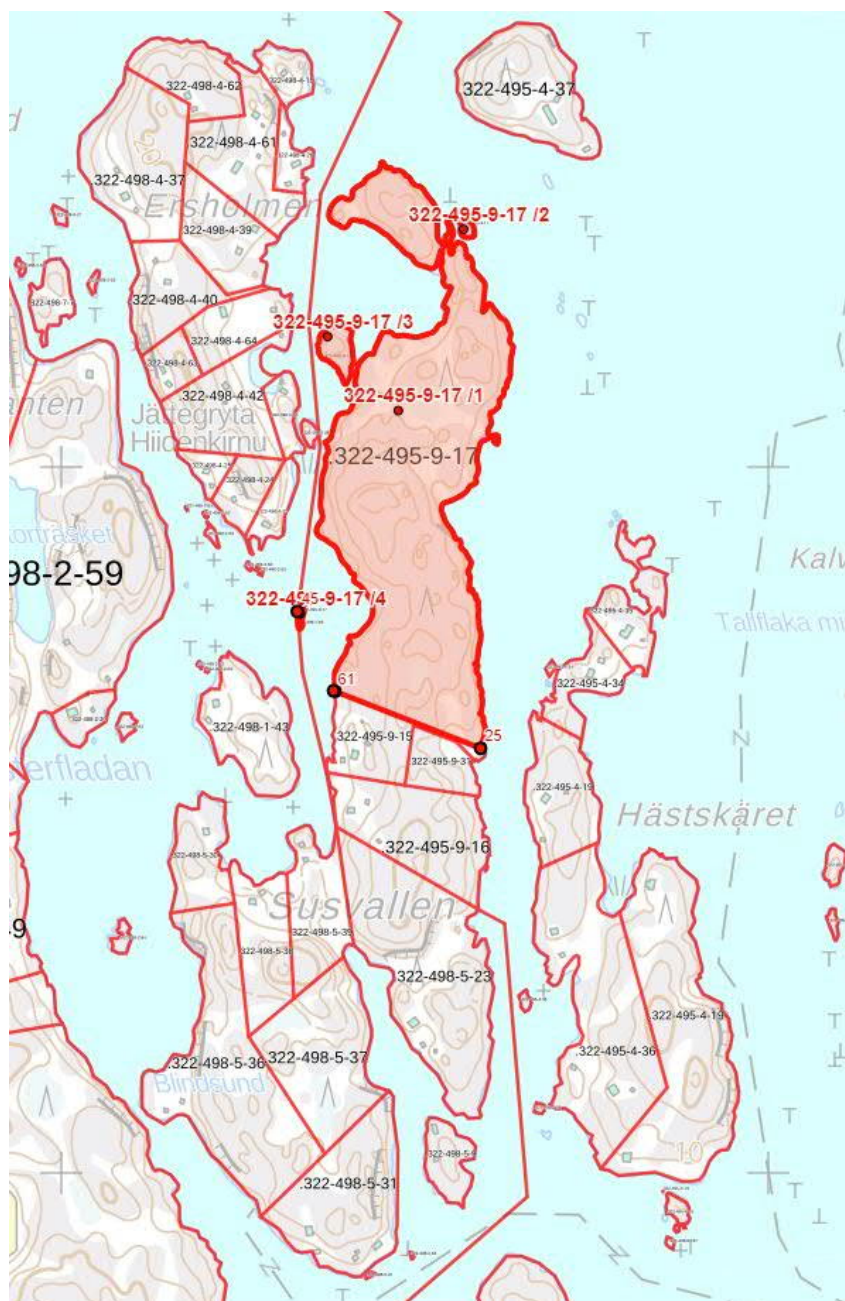


Bild: Fastighetsindelningen i planeringsområdet med omgivning.

7.3 Övergripande dimensionering

I landskapsplanen hör planområdet beträffande dimensioneringen av fritidsboendet till delområde 3, där dimensioneringsnormen för strandbyggande är 3–5 fbe/km och kravet på strand som anvisas för annat än fritidsboende är 50 %.

Dimensioneringen av ändringen av stranddelgeneralplanen grundar sig på dimensioneringen i den gällande stranddelgeneralplanen och den tidigare stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds östra skärgård. I stranddelgeneralplanen dimensioneras fritidsbosättningen inom varje dimensioneringsområde (A-D) enligt olika dimensioneringsnormer så, att maximitätheten anges för fritidsbostäder med egen strand. Planändringsområdet hör till dimensioneringsområde B. Den fria strandlinjens andel av den totala strandlinjen definieras i regionplanen separat för varje delområde (108–16). Planändringsområdet hör till delområde 109.

För öar över 4 ha i dimensioneringsområde B är dimensioneringsgrunden

medelvärde av strandlinjenormens 5 fritidsbostäder/kilometer strandlinje och arealnormens 1 fritidsbostad/3 ha öareal. Andelen fri strandlinje ska vara 50 % av den totala strandlinjen.

Ovan nämnda dimensionering ändras inte vid denna planändring. I den gällande stranddelgeneralplanen har enligt dimensioneringsgrunderna för strandbyggrätt anvisats sex byggplatser för fastigheten 322-495-9-17. Dimensioneringen i ovan nämnda, 29.4.1997 godkända stranddelgeneralplan för Dragsfjärds östra skärgård grundar sig på områdesindelningen i den regionplan som var i kraft på den tiden. Denna områdesindelning är densamma som i den gällande landskapsplanen. Dimensioneringsnormer för fritidsbebyggelsen har fastställts för områdena enligt områdesindelningen i den 29.4.1997 godkända stranddelgeneralplanen. Dessa dimensioneringsnormer iakttar och preciserar dimensioneringsgrunderna i regionplanen. Dimensioneringsgrunderna i regionplanen är desamma som i den gällande landskapsplanen. Mätningen av strandlinjen för byggrätten i den 29.4.1997 godkända stranddelgeneralplanen följer principen i den gällande landskapsplanen.

Av den anledningen är det inte nödvändigt att göra någon dimensioneringskalkyl. Dimensioneringen av strandbyggrätten i den gällande planen iakttar och preciserar principerna i landskapsplanen.

7.4 Markanvändning

7.4.1 Fritidsbostadsområden

För fritidsbebyggelse har sex byggplatser anvisats med beteckningen **RA**.

I den gällande planen har byggplatserna anvisats som två RA-områden på öns västra strand. Till dessa områden färdas man via smala vattenområden. I närheten av dessa byggplatser finns byggnader också på den motsatta stranden. Genom planändringen ändras situationen så att inte alla byggplatser på fastigheten är vid det smala och slutna vattenområdet nära byggplatserna på grannfastigheterna på den motsatta stranden. På samma gång förbättras byggplatsernas lägen med hänsyn till byggandet, användningen, strandens kvalitet och terrängformerna. Planlösningen grundar sig på byggnadsplaneringen som pågår parallellt med planläggningen.

På varje byggplats får uppföras en fritidsbostad på högst 150 m²-vy, en gäststuga på högst 25 m²-vy, en bastu på högst 25 m²-vy och ekonomibyggnader. Byggnadernas sammanlagda våningsyta är högst on 200 m²-vy.

Förutom en separat bastu kan bastuutrymmen även byggas i anslutning till fritidsbostaden.

Båthus får inte byggas på området i anslutning till fritidsbostäderna.

Av terrängmässiga eller annars vägande skäl kan på RA-området den till totalbyggnadsrätten på räknade separata bastubyggnaden och gäststugan även genomföras som en byggnad på högst 45 m²-vy/180 m³.

I bygglovsförfarandet ska man ta hänsyn till hotade arter i fråga om placeringen av byggnaderna.

I området iakttas vid var tid gällande lagstiftning om avloppsvatten och kommunens miljöskyddsföreskrifter.

Vattenförsörjningen och reningen av avloppsvattnet ska skötas på ett av miljömyndigheterna godkänt sätt.

Komposterbart material får komposteras på fastigheten. Övrigt avfall ska transporteras till anvisad avfallsåtervinning.

7.4.2 Jord- och skogsbruksdominerade områden (M-1)

Som jord- och skogsbruksdominerade områden (M-1) har utifrån gällande plan anvisats de områden där det är tillåtet att inom ramen för glesbyggrätten uppföra byggnader som knyter an till jord- och skogsbruk eller till annan icke miljöstörande näringsverksamhet. Fritidsbostäder får inte byggas i området.

Bostadsbyggrätten i området har fastighetsvis överförts till RA-områdena till en 300 m bred strandzon från strandlinjen.

7.5 Att färdas till området

Till byggplatserna färdas man via bryggor som hör till byggplatserna.

7.6 Service

Planen omfattar inga områdesreserveringar för service. Service som fritidsbebyggelsen behöver finns i Dalsbruk, Hitis och Kasnäs.

7.7 Samhällsteknisk försörjning

I området iakttas vid var tid gällande lagstiftning om avloppsvatten och kommunens miljöskyddsföreskrifter.

Vattenförsörjningen och reningen av avloppsvattnet ska skötas på ett av miljömyndigheterna godkänt sätt.

Komposterbart material får komposteras på fastigheten. Övrigt avfall ska transporteras till anvisad avfallsåtervinning.

7.8 Naturmiljö

Planändringen grundar sig på tidigare gjorda utredningar, befintliga uppgifter och de basinventeringar av naturvärden som gjordes i början av planprocessen.

Naturmiljön har tagits i beaktande med hjälp av planbestämmelser:

Byggnaderna på byggplatsen ska bilda ett enhetligt gårdsområde så att byggnaderna ligger på högst 40 m avstånd från varandra. En bastu på högst 25 m²-vy kan av särskilda terrängrelaterade skäl även placeras längre bort från gårdsområdet.

Byggnaderna ska placeras på minst 30 m avstånd från strandlinjen. En högst 25 m²-vy stor bastu- eller förrådsbyggnad kan då terrängen och vegetationen så tillåter byggas närmare, dock på minst 10 m avstånd från strandlinjen.

Nybyggnader bör omsorgsfullt anpassas till landskapet och de bör passa ihop med befintliga byggnaders byggsätt och -stil.

Båthus får inte byggas på området i anslutning till fritidsbostäderna.

Bilaga 2: Basinventering av naturvärden.

7.9 Det arkeologiska kulturarvet

Enligt tillgängliga uppgifter finns det inga fornlämningar i planområdet.

7.10 Genomförande

När ändringen av stranddelgeneralplanen vunnit laga kraft börjar de obebyggda byggplatserna byggas enligt markägarens tidtabell.

8. BEDÖMNING AV STRANDGENERALPLANENS KONSEKVENSER

8.1 Konsekvenser för miljön

Det totala antalet byggplatser i området ökar inte jämfört med den plan som ska ändras.

I planen har man strävat efter att placera byggplatserna så att deras byggbarhet liksom landskapsmässiga värden och en sammanhängande fri strand beaktas så bra som möjligt.

Byggnaderna kan placeras på byggplatsen så att det inte sker några väsentliga förändringar i landskapet.

Byggrätten för en byggplats ändras inte jämfört med den gällande planen.

Vid behandlingen av avloppsvattnet ska miljömyndighetens anvisningar iakttas.

Det finns inte heller några kulturhistoriskt viktiga objekt i området.

Naturvärdena i området har beaktats vid utarbetandet av planen. De objekt som enligt naturinventeringen är sådana som avses i 10 § i skogslagen finns inom ett jord- och skogsbruksområde i planen, varvid de ska beaktas i enlighet med skogslagen.

När byggplatserna flyttas minskar de olägenheter för byggplatserna på grannfastigheterna som beror på närheten till den motsatta stranden, jämfört med den nuvarande planen.

Flyttningen av byggplatser minskar antalet byggplatser längs det smala avsnittet av vattenområdet. Det bidrar till att förbättra vattendragets kvalitet.

Genom ändringen av planen anvisas inga nya byggplatser jämfört med den gällande planen. Med beaktande av den totala omfattningen av fritidsbebyggelse i Kimitoöns skärgård har flyttningen av två byggplatser inga konsekvenser för klimatiförändringen.

De flyttade byggplatserna finns nu på en plats inom vattensystemet som med hänsyn till användningen, strandens kvalitet och vattendjupet är bättre jämfört med den plats de flyttas ifrån. Detta minskar behovet av att förändra sjösystemet och gör också att sjösystemet förändras mindre till följd av byggandet på stranden.

Genom planändringen ändras placeringen av fastighetens byggplatser så, att inte alla byggplatser på fastigheten är vid det smala, grunda och slutna vattenområdet nära byggplatserna på grannfastigheterna på den motsatta stranden.

8.2 Övriga konsekvenser

Planen kan inte anses ha några andra konsekvenser.

9. PLANERINGSSKEDEN

9.1 Utkastskedet

- Planutkastet och programmet för deltagande och bedömning färdigställdes 23.8.2022.
- Kommunens tekniska nämnd beslöt att göra planen anhängig 18.10.2022 § 91.
- En kungörelse om att planen gjorts anhängig publicerades på kommunens anslagstavla 24.10.2022. På samma gång lades programmet för deltagande och bedömning och planutkastet fram offentligt
- Det så kallade hörandet under beredningsskedet (MBL 62 §) anordnades genom att planutkastet lades fram för tiden 27.10–26.11.2022.
- Utlåtanden begärdes om planutkastet.

Bilaga 1: Program för deltagande och bedömning

Bilaga 3: Planutarbetarens bemötande (utkastskedet)

9.2 Förslagsskedet

- Tekniska nämnden beslöt att lägga fram planen offentligt __.__.2023, § __. __.
- Behövliga utlåtanden begärdes av nämnder och myndigheter.
- Planförslaget var framlagt __. __. - __. __.2022.
- Tekniska nämnden godkände planförslaget och beslöt att för kommunstyrelsen föreslå godkännande av ändringen av stranddelgeneralplanen __. __.2023 (§ __).

9.3 Godkännande

- Kommunstyrelsen godkände ändringen av stranddelgeneralplanen __. __.2023 (§ __).
- Kommunfullmäktige godkände ändringen av stranddelgeneralplanen __. __.2023 (§ __).

Åbo, 12.9.2022, 6.2.2023

Sweco Infra & Rail Oy

Petri Hautala
lantmätariingenjör

BILAGOR:

Bilaga 1: Program för deltagande och bedömning

Bilaga 2: Basinventering av naturvärden

Bilaga 3: Planutarbetarens bemötande (utkastskedet)

KAAVASELOSTUS

KEMIÖNSAAREN KUNTA

DRAGSFJÄRDIN ITÄISEN SAARISTON RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTOS

Kiinteistöt: Susvall 322-495-9-17

TYÖNUMERO: 23703745

TURKU, 6.2.2023

KEMIÖNSAARI DRAGSFJÄRDIN RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTOS

Rantaosayleiskaavan muutoksen selostus, joka koskee 23.8.2022 päivättyä rantaosayleiskaavakarttaa.

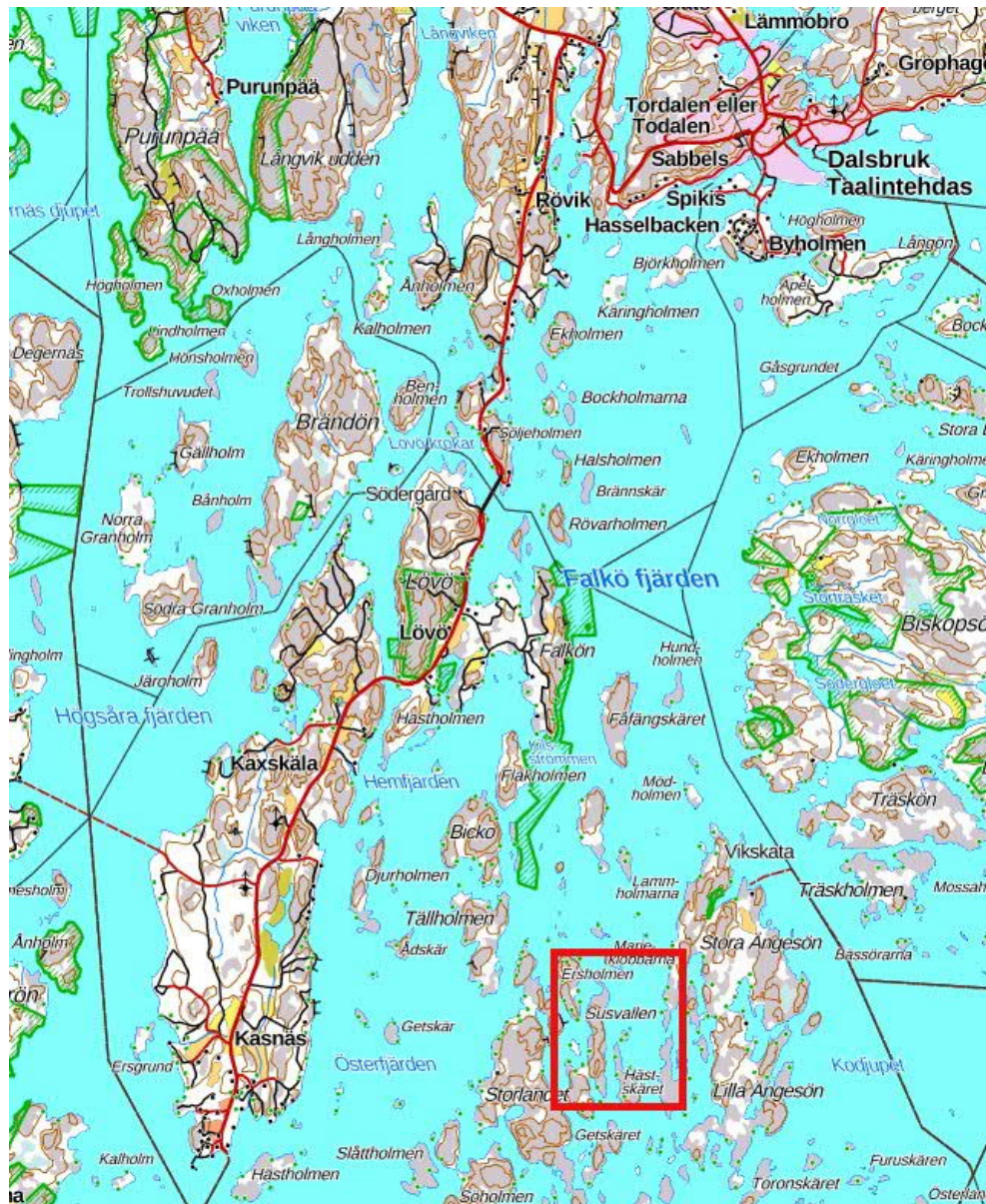
0. JOHDANTO

Alueelle on laadittu Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavan muutos, joka on tullut voimaan 11.5.2020.

Tehtävänä on laatia kiinteistöille Susvall 322-495-9-17 Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavan muutos.

Kaavan muutoksen tavoitteena on osoittaa edellä todetun alueella voimassa olevan Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavan muutoksen rakennuspaikat rakentamisen, käytön, rannan laadun, maaperän, maiseman, vesistön ja luontoarvojen kannalta parhaalla mahdollisella tavalla.

Rantaosayleiskaavan muutoksen (jäljempänä kaava) alue sijaitsee Susvallenin saarella. Alueelta on matkaa Kasnäsiin noin 4,5 kilometriä ja Taalintehtaalte noin yhdeksän kilometriä.



Kuva: Kaava-alueen sijainti. Alue rajattu kartalle punaisella rajauksella.

1. PERUSTIEDOT

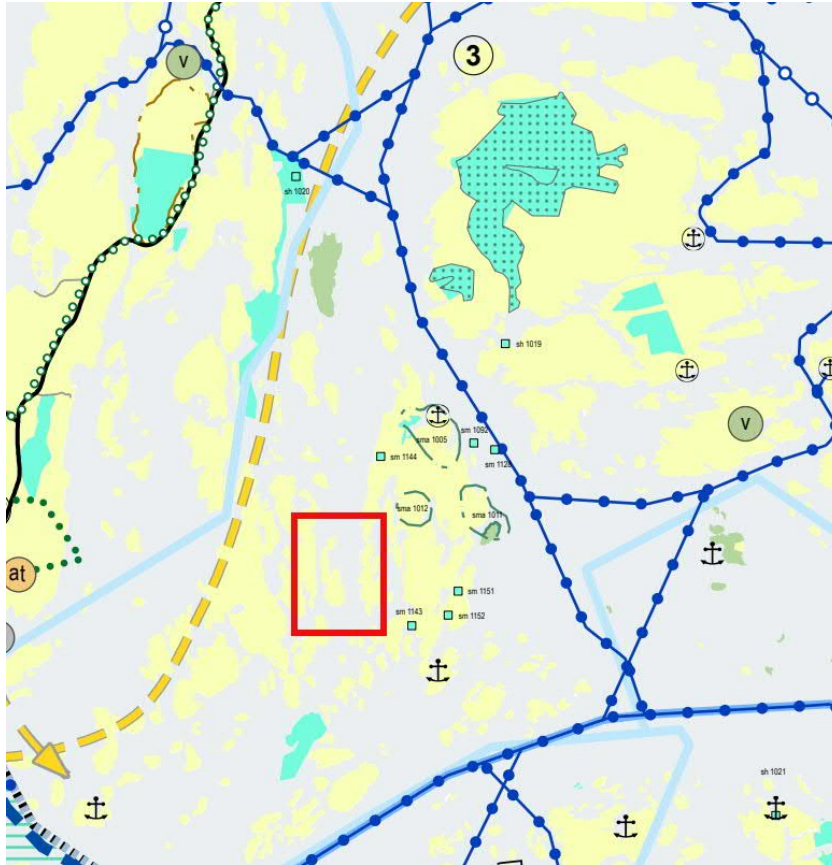
1.1 Maakuntakaavoitus

Kemiönsaaren maakuntakaavoituksesta vastaa Varsinais-Suomen liitto.

Suunnittelualueella on voimassa ympäristöministeriön 20.3.2013 vahvistama Varsinais-Suomen maakuntakaava. Lisäksi suunnittelualueella on voimassa maakuntavaltuuston 14.6.2021 hyväksymä Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja varojen vaihemaakuntakaava, jonka maakuntahallitus määräsi kokouksessaan 13.9.2021 tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n nojalla.

Em. maakuntakaavoissa kaavan muutoksen alue on osoitettu maa- ja metsätalous- /retkeily /virkistysalueena (MRV).

Suunnittelualue on maakuntakaavan loma-asutuksen mitoituksen osa-alueella 3, jolla rantarakentamisen mitoituskriteeri on 3-5 lay/km ja muuhun kuin loma-asutukseen osoitettavan rannan määrä 50%.

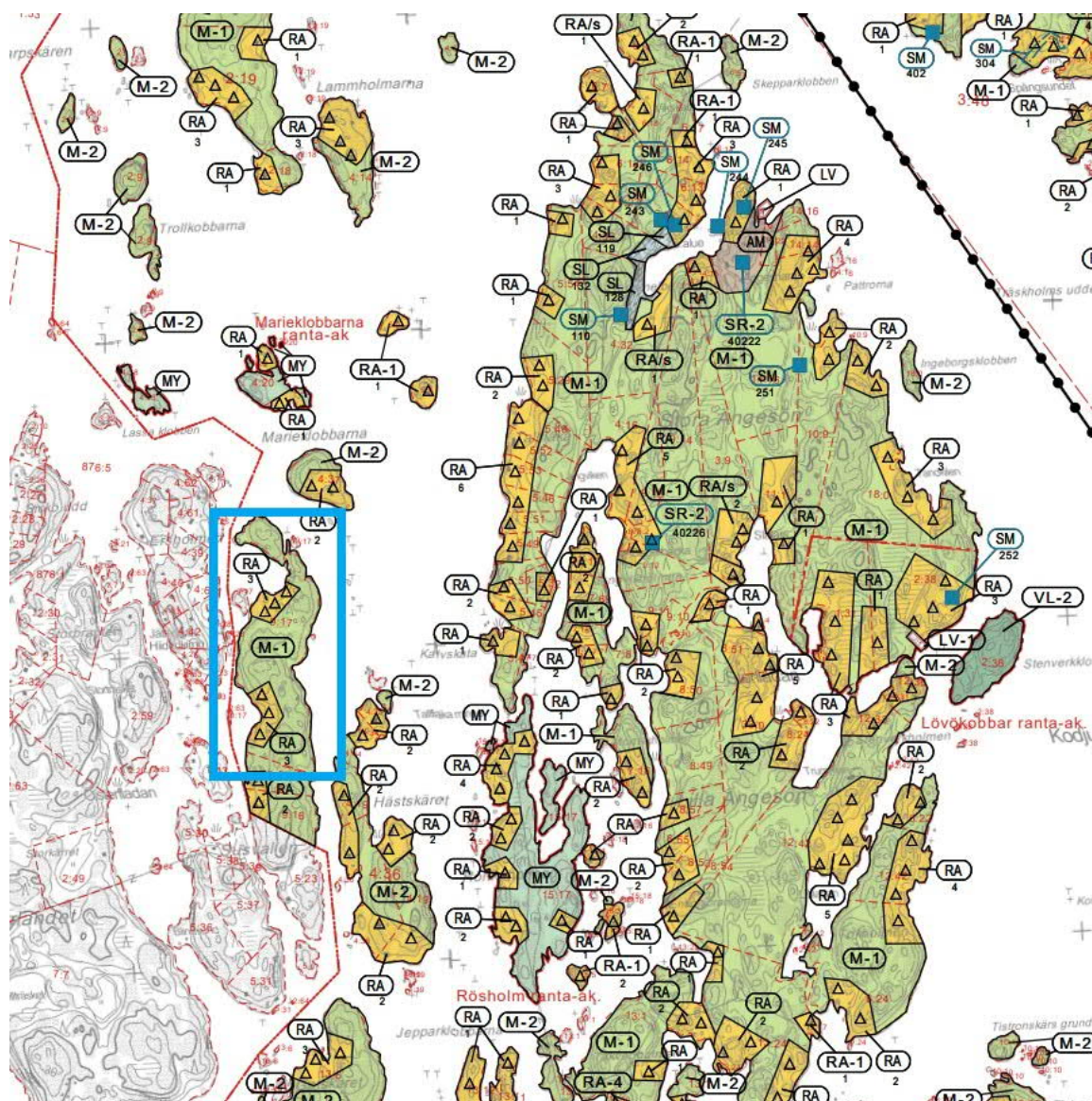


Kuva: Ote maakuntakaavayhdistelmästä. Kaavan muutosalueen kiinteistö 322-495-9-17 sijaitsee Susvallenin saaren pohjoisosassa. Ko. saari on osoitettu kuvas-
sa punaisella suorakaiteella.

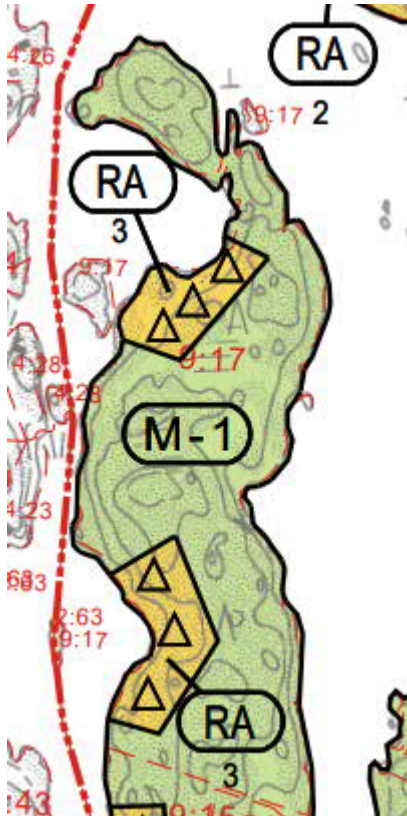
1.2 Yleiskaavoitus

Alueella on voimassa 28.5.2018 hyväksytty Dragsfjärdin itäisen saariston ranta-
osayleiskaavan muutos. Ko. kaavan on tullut voimaan 11.5.2020.

Em. voimassa olevassa rantaosayleiskaavassa suunnittelualueen kiinteistölle on
osoitettu yhteensä kuusi loma-asunnon rakennuspaikkaa (RA) Loma-asunto ra-
kentamisen ulkopuolelle jäävä kiinteistön osa on osoitettu maa- ja metsätalousval-
taisena alueena M-1.



Kuva: Ote voimassa olevasta rantaosayleiskaavasta. Kaavan muutosalueen kiinteistö 322-495-9-17 on osoitettu kuvassa sinisellä suorakaiteella.



Kuva: Ote voimassa olevasta rantaosayleiskaavasta suunnittelualueen kiinteistön 322-495-9-17 alueella.

Alla olevissa kuvissa on todettu voimassa olevan rantaosayleiskaavan suunnittelualueen kaavamerkinnot:



1

Loma-asuntoalue.

Numero osoittaa loma-asuinrakennuspaikkojen sallitun enimmäismäärän alueella.

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään 150 k-m² loma-asunnon, yhden enintään 25 k-m² vierasmajan, yhden enintään 25 k-m² saunan ja talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla maaston niin salliessa enintään 200 k-m².

Erillisen saunan lisäksi voi saunatilat rakentaa myös loma-asunnon yhteyteen.

Rakennuspaikan rakennusten tulee muodostaa yksi yhtenäinen pihapiiri siten, että rakennukset sijoittuvat enintään 40 m:n päähän toisistaan. Enintään 25 k-m²:n suuruisen saunan voi erityisistä maastollisista syistä sijoittaa myös kauemmaksi pihapiiristä.

Rakennukset tulee sijoittaa vähintään 30 m:n päähän rantaviivasta. Em. vähimmäisetäisyydestä voidaan poiketa rakennuspaikan olosuhteiden niin edellyttäessä. Enintään 25 k-m²:n suuruisen sauna- tai varastorakennuksen saa maaston ja kasvillisuuden salliessa rakentaa lähemmäksi, kuitenkin vähintään 10 m:n päähän rantaviivasta.

Uudisrakennukset tulee sovittaa huolellisesti maisemaan ja niiden tulee sopeutua olemassaolevien rakennusten rakennustapaan ja -tyyliin.

Alueelle ei saa loma-asuntojen yhteyteen rakentaa venevajaa.

Område för fritidsbostäder.

Siffran anger högsta tillåtna antal fritidsbostadsbyggnadsplatser på området.

På varje byggnadsplats får byggas en fritidsbostad om högst 150 m²-vy, en gäststuga om högst 25 m²-vy, en bastu om högst 25 m²-vy och ekonomibyggnader. Den högsta totala tillåtna väningsytan, förutsatt att terrängen tillåter det, är 200 m²-vy.

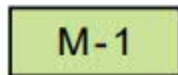
Förutom den separata bastun kan även fritidsbostaden innehålla en bastu.

Byggnaderna på byggnadsplatsen bör bilda en enhetlig gårdsgrupp så att byggnaderna placeras på högst 40 m:s avstånd från varandra. En bastu om högst 25 m²-vy kan, ifall det finns synnerliga terrängmässiga skäl, placeras även på ett längre avstånd från gårdsplanen.

Byggnaderna bör placeras minst 30 m från strandlinjen. Avvikelse från tidigare nämnda minimiavstånd kan göras när förhållandena på byggnadsplatsen så förutsätter. En bastu- eller förrådsbyggnad om högst 25 m²-vy får, ifall terrängen och växtligheten det medger, byggas närmare, dock minst 10 meter från strandlinjen.

Nybyggnader bör omsorgsfullt anpassas till landskapet, och de bör passa ihop med befintliga byggnaders byggnadssätt och -stil.

Båthus får inte byggas på området i anslutning till fritidsbostadsbebyggelse.



Maa- ja metsätalousvaltainen alue.

Alueelle saa rakentaa maa- ja metsätalouteen sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomaan muuhun elinkeinotoimintaan liittyviä rakennuksia haja-asutusrakentamisoikeuden puitteissa. Alueelle ei saa rakentaa loma-asuntoja.

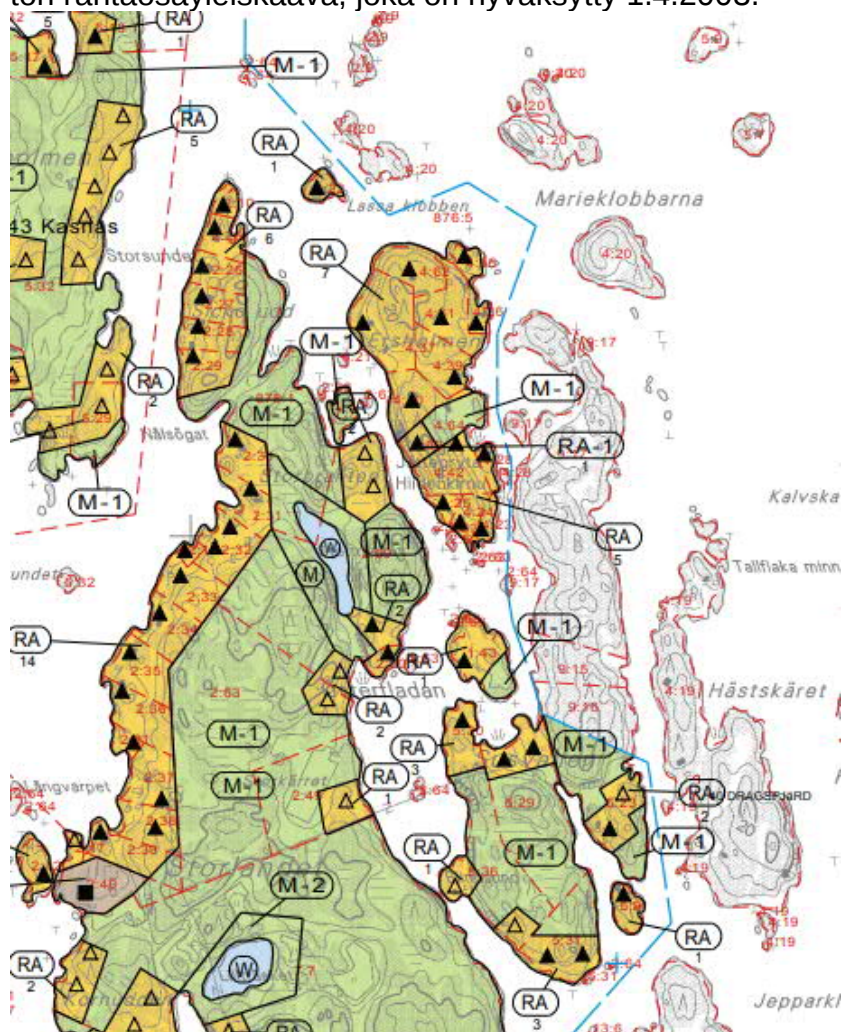
Alueen asuntorakennusoikeus on tilakohtaisesti siirretty RA-, AO- ja RM-alueille rantaviivasta lukien 300 m levyisen ranta-alueen osalta.

Jord- och skogsbruksdominerat område.

På området får uppföras byggnader i anslutning till jord- och skogsbruk samt annan näringsverksamhet som inte förstör miljön, inom ramen för glesbebyggelserätt. Fritidsbostadsbyggnader får inte byggas på området.

Områdets bostadsbyggnadsrätt har lägenhetsvis överförs till RA-, AO- och RM-områden för det från strandlinjen beräknade 300 m breda strandområdets del.

Suunnittelualan länsipuolella on voimassa Dragsfjärdin läntisen saariston rantaosayleiskaava, joka on hyväksytty 1.4.2003.



Kuva: Ote 1.4.2003 hyväksytystä Dragsfjärdin läntisen saariston rantaosayleiskaavasta.

1.3 Asemakaavoitus

Kaava-alueelle ei ole laadittu asemakaavaa.

1.4 Ranta-asemakaavoitus

Kaava-alueelle ei ole laadittu ranta-asemakaavaa.

1.5 Rakennusjärjestys

Kemiönsaaren kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2009

Rakennuspaikan tulee sijainniltaan, muodoltaan, maasto-olosuhteiltaan ja maaperältään olla tarkoitukseen sopiva. Sen tulee olla pinta-alaltaan vähintään 3000 m², itsenäinen kiinteistö joka on muodostettu ennen kuin tämä rakennusjärjestys on saanut lainvoiman, joka on pienempi kuin 3000 m², mutta kuitenkin vähintään 2000 m², voidaan hyväksyä rakennuspaikaksi, jos se muuten täyttää tässä rakennusjärjestyksessä rakennuspaikalle asetetut ehdot. Vahvistetussa kaavassa vaatimus rakennuspaikan koosta voi olla tästä poikkeava.

Rakennuspaikka joka on tarkoitettu muuhun kuin asumiseen, on sijainniltaan, muodoltaan, maasto-olosuhteiltaan ja maaperältään sovellettava tarkoitukseensa. Rakennuspaikan vähimmäiskokoa koskee asuinrakennusta koskevat määräykset. Uudestaan rakentaminen, peruskorjaus ja vähäinen lisärakentaminen saadaan suorittaa sen estämättä mitä edellä tässä pykälässä on määrätty, jos rakennuspaikka pysyy samana. Tämä pykälän määräyksiä ei sovelleta alueella, jolla on voimassa rakennuskielto asemakaavan laatimista varten.

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. Asemakaava-alueen ulkopuolella voidaan sallia rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisten tilojen sijoittaminen maanpinnan alapuolelle tai ullakon tasolle, mikäli se ottaen huomioon rakennus ja sen käyttötarkoitus sekä soveltuminen rakennettuun ympäristöön on mahdollista.

Rakennettaessa ranta-alueille tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väriytykseen. Rakennus tulee sijoittaa siten, että se ei riko rannan luonnollista ääriiviä 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. Katettu terassi saa olla, 1/3 rakennuksen kerrosalasta, rakennuksissa jotka ovat alle 60 m² katettu terassi saa olla 20 m². Venevajan rakentaminen on sallittua yksittäisissä tapauksissa, kun se on elinkeinon tai ammatinharjoittamisen vuoksi perusteltua ja pysyvän asunnon yhteyteen olemassa olevalle kyläalueelle ja jossa perinteisesti on sijainnut venevajoja. Rakentaminen on myös sallittua silloin kun muita erityisiä syitä on olemassa.

1.6 Rakennuskiellot

Suunnittelualueeseen ei kohdistu rakennuskielloja.

1.7 Päätökset ja suunnitelmat

Kaavan muutos on lähtenyt liikkeelle kaava-alueen maanomistajan aloitteesta.

1.8 Pohjakartta

Yleiskaavan pohjakarttana on Maanmittauslaitoksen numeerinen maastokartta mittakaavassa 1:10 000 Euref ETRS GK23 koordinaatistossa. Maastokartta on täydennetty numeerisella kiinteistörajakartalla (NKRK) eli aineistolla, joka sisältää kiinteistörajat ja -tunnukset.

1.9 Kantakiinteistöt, kiinteistöjako ja maanomistus

Suunnittelualueen rakennusoikeuden mitoitus perustuu 29.4.1997 hyväksytyn Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavan mitoituspäätöksiin ja ranta-rakennusoikeuden laskentaan. Rantaosayleiskaavan kantakiinteistövuosi on 1985. Kaavan muutos tehdään nykyinen kiinteistöjako huomioiden.

Alueella voimassa olevan 28.5.2018 hyväksytyn Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavan muutoksen rakennusoikeuden mitoitus perustuu edellä todetun kaavan mitoitukseen.

Kaavan muutos koskee kiinteistöä 32.2-495-9-17 Susvall. Kiinteistön omistaa Strukturi Oy. Kiinteistö on muodostettu 8.3.1996. Kuntaliitoksesta johtuen Maanmittauslaitoksen kiinteistörekisterissä kiinteistön rekisteröintipäivämäärä on 1.1.2009. Em. Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavan mitoituspäätösten mukainen ko. kiinteistön kantakiinteistö on 15.12.1932 rekisteröity Susvall 40-440-9-3. Ko. kantatilasta on muodostettu seuraavat voimassa olevat kiinteistöt:

- 322-495-9-15 Glidnir, muodostettu 8.3.1996
- 322-495-9-16 Idun, muodostettu 8.3.1996
- 322-495-9-17 Susvall, muodostettu 8.3.1996
- 322-495-9-29 Susvallsvattenandel, muodostettu 27.10.2004, Maanmittauslaitoksen kiinteistörekisterin mukaan kiinteistöllä ei ole yhtään palstaa.
- 322-495-9-31 Österstrand, muodostettu 16.6.2009

Kaavan muutos perustuu 29.4.1997 hyväksytyn Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavan rakennusoikeuslaskentaan. Kantatilakohtainen rakennusoikeuden laskenta on tehty aiemman kaavoituksen yhteydessä.

2. PERUSSELVITYKSET

Varsinais-Suomen maakuntakaavan kulttuurihistoriallisesti arvokkaat alueet ja kohteet todetaan ja huomioidaan kaava laadittaessa. Tämän lisäksi rantaosayleiskaavan muutos perustuu alueelle laaditun Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavan selvityksiin sekä alueella voimassa olevan 28.5.2018 hyväksytyn Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavan muutoksen selvityksiin.

Alueelta tiedossa olevat viranomaistiedot huomioidaan kaavan laadinnassa.

Ennen kaavan laadinnan aloittamista maanomistaja on teettänyt alueelta luontoarvojen perusselvityksen yleiskaavan muutoksen laadintaa varten.

2.1 Luonto

Suomen ympäristökeskuksen Avoin tieto –palvelun karttapalvelun (KARPALO) ja Suomen Lajitietokeskuksen Laji.fi -palvelun tietojen mukaan alueella ei ole erityisiä luontoarvoja.

Aiemmin alueelle laadittujen yleiskaavojen tietojen perusteella alueella ei ole erityisiä luontoarvoja.

Kaavan muutosalueen luontoarvojen perusselvitykset on tehty maastotöiden osalta kesällä 2022.

Liite 2: Luontoarvojen perusselvitys

2.2 Muinaismuistot

Museoviraston kulttuuriympäristön palveluikkunasta (karttapalvelu / muinaisjäänösrekisteri) saatavan tiedon mukaan alueella ei ole kulttuurihistoriallisesti arvokkaita muinaismuistoja.

Muiden olemassa olevien tietojen perusteella alueella ei ole kulttuurihistoriallisesti arvokkaita muinaismuistoja.

2.3 Rakennushistoria

Museoviraston kulttuuriympäristön palveluikkunasta (karttapalvelu / rakennusperintörekisteri) saatavan tiedon mukaan alueella ei ole suojeltavia tai muita kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia tai pihapiirejä.

Muiden olemassa olevien tietojen perusteella alueella ei ole kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia tai pihapiirejä.

3. VÄESTÖ JA TYÖPAIKAT

Kaavan muutoksen alueilla ei ole vakituista asutusta eikä työpaikkoja.

4. RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

4.1 Kokonaisrakenne ja maankäyttö

Suunnittelualueella ei ole rakennuksia. Suunnittelualueen lähialueella on voimassa olevien rantayleiskaavojen mukaista loma-asuntoarakentamista.

4.2 Palvelut

Kaava-alue tukeutuu Taalintehtaan, Hiittisten ja Kasnäsin palveluihin.

4.3 Yhdyskuntatekninen huolto

Kaavan muutoksen alueella ei ole vesi- eikä viemäriverkkoa. Rakennuspaikkojen jätevesien käsittely on hoidettava ympäristöviranomaisten hyväksymällä tavalla.

4.4 Liikenne

Kaavan muutoksen alue sijaitsee saarella, johon kuljetaan vesiteitse.

5. LUONNONYMPÄRISTÖ

Dragsfjärdin saaristo kuuluu Varsinais-Suomen saaristoon.

Kaavan muutosalueen luontoarvojen perusselvitykset on tehty maastotöiden osalta kesällä 2022. Selvityksen mukaan Susvallenin saari on karu, mäntyä kasvava kallioinen saari. Pinnanmuodoltaan saari on hyvin rikkonainen ja korkeuserot vaihtelevat lyhyellä matkalla nopeasti. Alueella on jonkin verran avokalliota, mutta pääosa kallioalueesta on puustoista. Kasvimaantieteellisesti alue kuuluu hemiboreaaliseseen vyöhykkeeseen, jota myös tammivyöhykkeeksi kutsutaan. Tammivyöhykkeelle tyypillisiä ympäristöjä ovat jalopuulehdot sekä runsaslajiset niityt. Tutkimusalueella ei ole jalopuulehtoja eikä niittyjä, mutta yksittäisiä tammen taimia alueella kasvaa. Pähkinäpensaita ei tutkimusalueella havaittu.

Selvityksen mukaan ei ole Luonnonsuojelulain 29§ mukaisia suojeltavia luontotyyppejä, eikä Vesilain (Vesilaki 587/2011) tarkoittamia suojeltavia pienvesiä, kuten ei myöskään uhanalaisia luontotyyppejä. Metsälain 10 § mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä saarella on, mutta suunniteltujen rakennuspaikkojen alueella niitä ei esiinny. Saarella on yksi jyrkänne ja muutamia puuttomia soistumia, jotka tulee jättää metsätaloustoimenpiteiden ulkopuolelle. Saarella ei esiinny ole liito-oravia, eikä alueen rantavyöhyke sovellu viitasammakoiden kutupaikaksi. Lepakoille sopivia talvehtimispaikkoja, kuten luolia tai syviä louhikoita ei alueella ole. Alueella ei ole pysyvän pesän rakentavien petolintujen pesiä. Alue kuuluu merikotkan laajaan saalistusreviiriin, mutta lajille erityisen tärkeää saalistusaluetta ei tutkimusalue ole. Alueella ei ole perinnebiotooppeja, eikä vanhaan asutukseen viittaavaa kasvilajistoa havaittu. Tutkimusalueen puusto ei ole erityisen vanhaa, mutta yksittäisiä vanhoja mäntyjä alueella on. Lahopuuta alueella on jonkin verran, mutta ilmeisesti osa lahopuista on kerätty alueelta polttopuuksi.

6. TAVOITTEET

6.1 Mitoitus ja yksityiskohtaiset tavoitteet

6.1.1 Itäisen rantaosayleiskaavan vapaa-ajan asutuksen mitoitusperusteet

Kaavamuutoksella ei muuteta Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavan mitoitusta eikä mitoitusperusteita.

Loma-asutuksen mitoitus perustuu seutukaavan aluejakoon. Itäisen saariston rantaosayleiskaavassa loma-asutus on mitoitettu jokaiselle mitoitusalueelle (A-D) eri mitoitusnormien mukaan siten, että omarantaisille loma-asunnoille ilmoitetaan maksimitiheys. Kaavan muutoksen alue kuuluu mitoitusalueeseen B. Rakentamattoman rantaviivan osuus kokonaisrantaviivasta on määritelty seutukaavan mukaan erikseen jokaiselle osa-alueelle (108-116). Kaavan muutoksen alue kuuluu osa-alueeseen 109.

Mitoitusalueen B yli 4 ha kokoisilla saarilla mitoitusperusteena on rantaviivanormin 5 loma-asuntoa/rantaviivakilometri ja pinta-alanormin 1 loma-asunto/3 ha saaripinta-alaa keskiarvo.

Vapaan rantaviivan osuus tulee olla 50% kokonaisrantaviivasta.

Rakentamismahdollisuudet on tarkasteltu tilakohtaisesti siten, että naapuritilan maankäyttö, kun tilat eivät muodosta samaa maanomistusyksikköä, ei vaikuta mitoitukseen. Käytettynä rakennusoikeutena on huomioitu kuitenkin erotetut lomarakennuspaikat, rakennetut loma-asunnot, myönnetty rakennus tai poikkeusluvat loma-asunnoille itse tilalla tai erottamattomilla rakennuspaikoilla sekä juridisesti sitovat ennen 30.5.1985 päivätyt luovutusasiakirjat erottamattomille rakennuspaikoille.

Sellainen asutus, joka mitoituksen mukaan sijoittuisi luonoltaan tai maisemaltaan erikoisen arvokkaalle alueelle, siirretään saman maanomistusyksikön sisällä vähemmän aroille alueille.

Mitoituksen perusteena oleva rantaviiva lasketaan yleispiirteisesti 1: 10 000 mittakaavailta maastokartalta 100 m:n murtoviivaa käyttäen (1 cm kartalla) noudattaen samoja periaatteita kuin Varsinais-Suomen liitto.

6.1.2 Tavoitteet

Kaavan muutoksen rantarakennusoikeuden mitoitus perustuu 29.4.1997 hyväksytyn Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavan mitoitukseen.

Rakennuspaikan rakennusoikeuden määrä osoitetaan alueella voimassa olevan 28.5.2018 hyväksytyn Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavan muutoksen mukaisesti.

Kaavan muutoksen alustavat tavoitteet ja perustelut ovat seuraavat:

- Maanomistaja haluaa osoittaa voimassa olevan kaavan rakennuspaikat rakentamisen, käytön, rannan laadun, maaperän, maiseman, vesistön ja luontoarvojen kannalta parhaalla mahdollisella tavalla.
- Maanomistajalla on pitkäaikainen kokemus saariston loma-asumisen rakentamisesta, jonka perusteella saaren rakennussuunnittelu on tehty. Rakennuspaikat osoitetaan näiden suunnitelmien perusteella.
- Maanomistaja on esitellyt suunnitelmansa Kemiönsaaren kunnan rakennuslupaviranomaiselle maastokatselmuksessa 2022. Katselmuksessa suunnitelmat on todettu perustelluiksi.
- Maanomistaja on teettänyt suunnittelualueelta luontoselvityksen 2022 ennen kaavan laadinnan aloittamista. Selvitys tullaan huomioimaan kaavan muutoksen laadinnassa rakennuspaikkoja osoittaessa.
- Lähiympäristön rakennuspaikat huomioidaan kaavan laadinnassa niin, että kaavalla ei ole kielteisiä vaikutuksia naapurikiinteistöjen tilanteeseen.
- Voimassa olevan kaavan mukaiset rakennuspaikat sijaitsevat kahden saaren välisellä kapealla rannanosalla. Kaavan muutoksella pyritään tältä osin rakennuspaikkojen parempaan sijoitteluun, joka parantaa loma-asumisen vaikutuksia naapurikiinteistöihin nähden sekä rakennuspaikkojen saavutettavuutta ja vaikutuksia vesistöön.

7. RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTOS JA SEN PERUSTELUT

7.1 Yleisperustelu ja -kuvaus

Kaavan muutos perustuu itäisen saariston rantaosayleiskaavan mitoitukseen ja mitoituserusteisiin.

Rakennuspaikan rakennusoikeuden määrä osoitetaan alueella voimassa olevan 28.5.2018 hyväksytyn Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavan muutoksen mukaisesti.

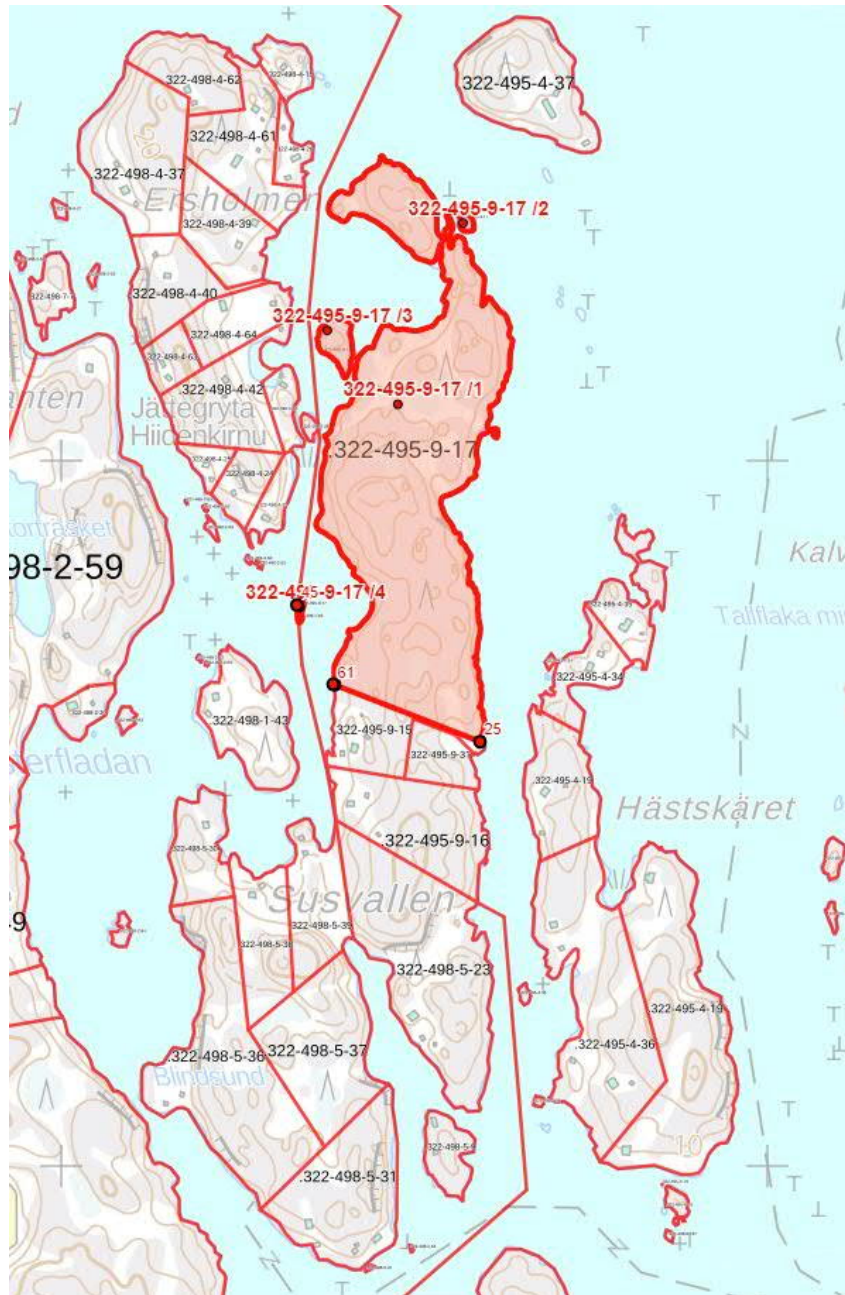
Rakennuspaikkojen määrä pysyy samana verrattuna muutettavaan kaavaan.

Vapaan rannan määrässä ei tapahdu merkittävää muutosta.

Luontoarvot on huomioitu kaavaratkaisussa kaavan laadinnan alussa tehdyn luontoselvityksen perusteella. Rakennuspaikkojen sijoittelussa on huomioitu naapurikiinteistöjen rakennuspaikkojen sijainnit. Rakennuspaikkojen sijoittamisessa on huomioitu rakennuspaikkojen käyttö, rannan laatu, puusto ja maaston korkeussuhteet sekä maisema-arvot. Kaavaratkaisu perustuu rakennuspaikkojen sijoittelun ja ulottuuden osalta samaan aikaan tapahtuvaan rakennussuunnitteluun.

7.2 Maanomistus

Kaavan muutos koskee kiinteistöä 322-495-9-17. Kiinteistön omistaa Strukturi Oy.



Kuva: Suunnittelualueen ja sen ympäristön kiinteistöjako.

7.3 Kokonaismitoitus

Kaava-alue on maakuntakaavan loma-asutuksen mitoituksen osa-alueella 3, jolla rantarakentamisen mitoituskriteeri on 3-5 lay/km ja muuhun kuin loma-asutukseen osoitettavan rannan määrä 50%.

Rantaosayleiskaavan muutoksen mitoitus perustuu voimassa olevan rantaosayleiskaavan ja sitä ennen laaditun Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavan mitoitukseen. Itäisen saariston rantaosayleiskaavassa loma-asutus on mitoitettu jokaiselle mitoitusalueelle (A-D) eri mitoituskriteerien mukaan siten, että omarantaisille loma-asunnoille ilmoitetaan maksimitiheys. Kaavan muutoksen alue kuuluu mitoitusalueeseen B. Rakentamattoman rantaviivan osuus kokonaisranta-

viivasta on määritelty seutukaavan mukaan erikseen jokaiselle osa-alueelle (108-116). Kaavan muutoksen alue kuuluu osa-alueeseen 109.

Mitoitusalueen B yli 4 ha kokoisilla saarilla mitoitusperusteena on rantaviivanormin 5 loma-asuntoa/rantaviivakilometri ja pinta-alanormin 1 loma-asunto/3 ha saaripinta-alaa keskiarvo. Vapaan rantaviivan osuus tulee olla 50% kokonaisrantaviivasta.

Em. mitoitusta ei muuteta kaavan muutoksella. Ko. mitoitusperustein lasketun rantarakennusoikeuslaskennan perusteella voimassa olevassa rantaosayleiskaavassa on osoitettu kiinteistölle 322-495-9-17 kuusi loma-asunnon rakennuspaikkaa. Em. 29.4.1997 hyväksytyn Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavan mitoitus perustuu silloin voimassa olleen seutukaavan aluejakoon. Tämä aluejako on sama kuin voimassa olevassa maakuntakaavassa. 29.4.1997 hyväksytyn rantaosayleiskaavan aluejaon mukaisille alueille on määritetty loma-asumisen mitoittamisen mitoitusnormit. Nämä mitoitusnormit noudattavat seutukaavan mitoitusnormeja tarkentaen niitä. Seutukaavan mitoitusnormit ovat samat kuin voimassa olevassa maakuntakaavassa. 29.4.1997 hyväksytyn rantaosayleiskaavan rakennusoikeuslaskennan rantaviivan mittauksessa on käytetty periaate noudattaa voimassa oleva maakuntakaavan periaatetta.

Edellä todetun perusteella mitoituslaskelman tekeminen ei ole tarpeen. Voimassa olevan kaavan rantarakennusoikeuden mitoitus noudattaa maakuntakaavan periaatteita tarkentaen niitä.

7.4 Maankäyttö

7.4.1 Loma-asuntoalueet

Loma-asutusta varten on kaavassa osoitettu **RA**-merkinnällä kuusi rakennuspaikkaa.

Voimassa olevassa kaavassa rakennuspaikat on soitettu kahtena RA -alueena saaren länsirannalle. Näille alueille kulkeminen tapahtuu kapeiden vesialueiden kautta. Näiden rakennuspaikkojen lähellä on myös vastarannan rakentamista. Kaavan muutoksella muutetaan em. tilannetta niin, että kaikki kiinteistön rakennuspaikat eivät sijaitse kapealla ja suljetulla vesialueella lähellä vastarannalla olevien naapurikiinteistöjen rakennuspaikkoja. Samalla parannetaan rakennuspaikkojen sijainteja rakentamisen, käytön, rannan laadun ja maaston muotojen kannalta katsottuna. Kaavaratkaisu perustuu kaavan laadinnan kanssa samanaikaisesti tehtyyn rakennussuunnitteluun.

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään 150 k-m² loma-asunnon, yhden enintään 25 k-m² vierasmajan, yhden enintään 25 k-m² saunan ja talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu enimmäiskerrosala on 200 k-m².

Erillisen saunan lisäksi voidaan saunatilat rakentaa myös loma-asunnon yhteyteen.

Alueelle ei saa loma-asuntojen yhteyteen rakentaa venevajaa.

Maastollisista tai muuten perustelluista syistä voi RA-alueen kokonaisrakennusoikeuteen laskettavan erillisen saunan ja vierasmajan toteuttaa myös yhtenä enintään 45 k-m²:n / 180 m³ suuruisena rakennuksena.

Rakennuslupamenettelyssä tulee uhanalaiset lajit ottaa huomioon rakennusten sijoittelussa.

Alueella noudatetaan kulloinkin voimassa olevaa jätevesiä koskevaa lainsäädäntöä ja kunnan ympäristönsuojelumääräyksiä.

Alueen vesihuolto ja jätevesien puhdistus tulee hoitaa ympäristöviranomaisten hyväksymällä tavalla.

Kompostikelpoinen materiaali voidaan kompostoida kiinteistölle. Muu jäte on kuljetettava osoitettuun jätekierrätykseen.

7.4.2 Maa- ja metsätalousvaltaiset alueet (M-1)

Maa- ja metsätalousvaltaisena alueena (M-1) on muutettavan kaavan perusteella osoitettu alueet, jolle saa rakentaa maa- ja metsätalouteen sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan muuhun elinkeinotoimintaan liittyviä rakennuksia haja-asutusrakentamisoikeuden puitteissa. Alueelle ei saa rakentaa loma-asuntoja.

Alueen asuntorakennusoikeus on tilakohtaisesti siirretty RA-alueille rantaviivasta lukien 300 metrin levyisen ranta-alueen osalta.

7.5 Alueelle kulkeminen

Rakennuspaikoille kuljetaan rakennuspaikkakohtaisen laiturin kautta.

7.6 Palvelut

Kaava ei sisällä palvelualuevarauksia. Loma-asutuksen tarvitsemat palvelut ovat Taalintehtaalla, Hiittisissä ja Kasnäsissä.

7.7 Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella noudatetaan kulloinkin voimassa olevaa jätevesiä koskevaa lainsäädäntöä ja kunnan ympäristönsuojelumääräyksiä.

Alueen vesihuolto ja jätevesien puhdistus tulee hoitaa ympäristöviranomaisten hyväksymällä tavalla.

Kompostikelpoinen materiaali voidaan kompostoida kiinteistölle. Muu jäte on kuljetettava osoitettuun jätekierrätykseen.

7.8 Luonnonympäristö

Kaavan muutos perustuu aiemmin tehtyihin selvityksiin ja olemassa oleviin tietoihin sekä kaavan muutoksen laadinnan alussa tehtyihin luontoarvojen perusselvityksiin.

Luonnonympäristö on huomioitu kaavamääräyksin:

Rakennuspaikan rakennusten tulee muodostaa yksi yhtenäinen pihapiiri siten, että rakennukset sijoittuvat enintään 40 m:n päähän toisistaan. Enintään 25 k-m² suuruisen saunan voi erityisistä maastollisista syistä sijoittaa myös kauemmaksi pihapiiristä.

Rakennukset tulee sijoittaa vähintään 30 m:n päähän rantaviivasta. Enintään 25 k-m² suuruisen sauna- tai varastorakennuksen saa maaston ja kasvillisuuden sallissa rakentaa lähemmäksi, kuitenkin vähintään 10 m:n päähän rantaviivasta.

Uudisrakennukset tulee sovittaa huolellisesti maisemaan ja niiden tulee sopeutua olemassa olevien rakennusten rakennustapaan ja -tyyliin.

Alueelle ei saa loma-asuntojen yhteyteen rakentaa venevajaa.

Liite 2: Luontoarvojen perusselvitys.

7.9 Arkeologinen kulttuuriperintö

Kaava-alueella ei ole olemassa olevien tietojen perusteella muinaisjäännöksiä.

7.10 Toteuttaminen

Alueen rakentamattomien rakennuspaikkojen rakentaminen tapahtuu ranta-osayleiskaavan muutoksen saatua lainvoiman maanomistajan aikataulun mukaisesti.

8. ARVIO RANTAOSAYLEISKAAVAN VAIKUTUKSISTA

8.1 Ympäristövaikutukset

Rakennuspaikkojen kokonaismäärä alueella ei lisäännä verrattuna muutettavaan kaavaan.

Rakennuspaikat on pyritty sijoittamaan niin, että rakennuspaikkojen rakennettavuus sekä maisemalliset arvot ja vapaan rannan yhtenäisyys tulee huomioitua mahdollisimman hyvin.

Rakennukset voidaan sijoittaa rakennuspaikalle niin, että maisemassa ei tapahdu oleellisia muutoksia.

Rakennuspaikan rakennusoikeus ei muutu verrattuna muutettavaan kaavaan.

Jätevesien käsittelyssä on noudatettava ympäristöviranomaisen ohjeita.

Alueella ei ole kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita.

Alueen luontoarvot on huomioitu kaavan laadinnassa. Luontoselvityksessä todetut metsälain 10 §:n mukaiset kohteet sijoittuvat kaavan maa- ja metsätalousalueelle, jolloin ne kuuluvat metsälain mukaisesti huomioitavaksi.

Rakennuspaikkojen siirrot parantavat vastarannan läheisyydestä johtuvaa haittaa naapurikiinteistöjen rakennuspaikkoihin nähden muutettavaan kaavaan verrattuna.

Rakennuspaikkojen siirrot vähentävät rakennuspaikkoja kapealla vesistönosalla. Tämä osaltaan parantaa vesistön laatua.

Kaavan muutoksella ei osoiteta lisää rakennuspaikkoja verrattuna voimassa olevaan kaavaan. Kemiönsaaren saariston loma-asutuksen kokonaismäärä huomioon ottaen kahden rakennuspaikan siirrolla ei ole vaikutuksia ilmastomuutokseen.

Siirretyt rakennuspaikat sijaitsevat käytön ja rannan laadun sekä vesistön syvyyden kannalta paremmalla vesistön alueella kuin ne paikat, joista rakennuspaikat siirretään. Tämä vähentää tarvetta vesistön muuttamiselle tai rannan rakentamisesta johtuvaa vesistön muuttumista.

Kaavan muutoksella muutetaan kiinteistön rakennuspaikkojen sijoittelua niin, että kaikki kiinteistön rakennuspaikat eivät sijaitse kapealla, matalalla ja suljetulla vesialueella lähellä vastarannalla olevien naapurikiinteistöjen rakennuspaikkoja.

8.2 Muut vaikutukset

Kaavalla ei voida katsoa olevan muita vaikutuksia.

9. SUUNNITTELUVAIHEET

9.1. Luonnosvaihe

- Kaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistuivat 23.8.2022.
- Kunnan tekninen lautakunta päätti kaavan vireille tulosta 18.10.2022 § 91.
- Kuulutus kaavan vireille tulosta julkaistiin kunnan ilmoitustaululla 24.10.2022. Samalla asetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos nähtäville.
- Ns. laatimisvaiheen kuuleminen (MRL 62 §) hoidettiin asettamalla kaavaluonnos nähtäville 27.10. - 26.11.2022 väliseksi ajaksi.
- Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot.

Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 3: Kaavan laatijan vastine (luonnosvaihe)

9.2 Ehdotusvaihe

- Tekninen lautakunta päätti asettaa kaavan virallisesti nähtäville __.__.2023, § __.
- Tarvittavat lausuntopyynnöt pyydettiin lautakunnilta ja viranomaisilta.
- Kaavaehdotus oli nähtävillä __.__. - __.__.2022.
- Tekninen lautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen ja päätti esittää kunnanhallitukselle rantaosayleiskaavan muutoksen hyväksymistä __.__.2023 (§ __).

9.3 Hyväksyminen

- Kemiönsaaren kunnanhallitus hyväksyi rantaosayleiskaavan muutoksen __.__.2023 (§ __).
- Kemiönsaaren kunnanvaltuusto hyväksyi rantaosayleiskaavan muutoksen __.__.2023 (§ __).

Turussa, 12.9.2022, 6.2.2023

Sweco Infra & Rail Oy

Petri Hautala
maanmittausinsinööri

LIITTEET:

Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 2: Luontoarvojen perusselvitys

Liite 3: Kaavan laatijan vastine (luonnosvaihe)

Program för deltagande och bedömning

KIMITOÖNS KOMMUN

DRAGSFJÄRDS ÖSTRA SKÄRGÅRD,
ÄNDRING AV
STRANDDELGENERALPLAN

Fastighet: 322-495-9-17 Susvall

Datum
Upprättat av

6.2.2023
Petri Hautala

Program för deltagande och bedömning

I det här programmet redogörs i enlighet med 63 § i markanvändnings- och bygglagen för hur deltagande och växelverkan samt bedömningen av planens konsekvenser sker i planprocessen.

Programmet för deltagande och bedömning (PDB) kompletteras under planeringens gång.

1. Planeringsområde

Det område av stranddelgeneralplanen som ska ändras (nedan planen) finns på ön Susvallen. Till Kasnäs är avståndet ca 4,5 kilometer och till Dalsbruk ca 9 kilometer.

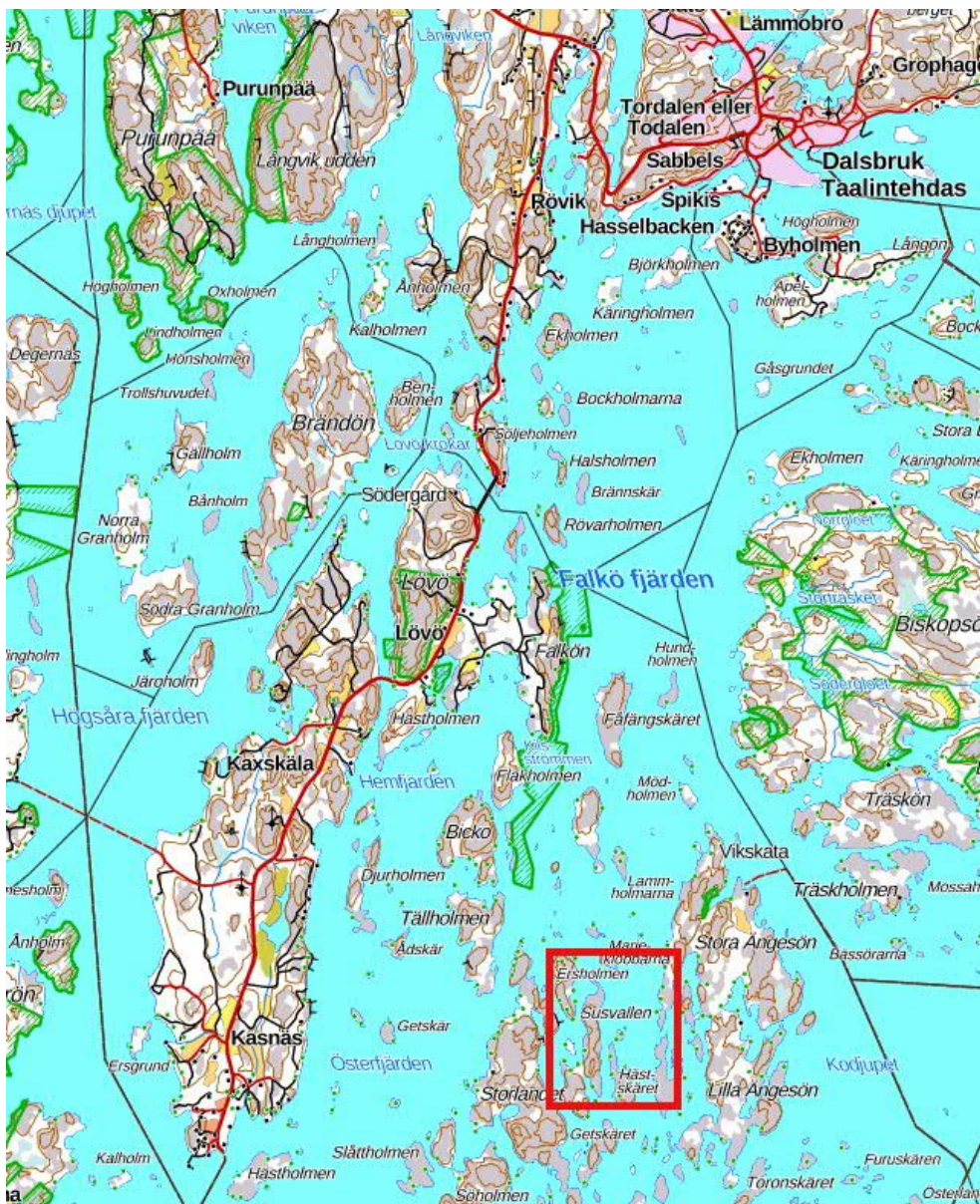


Bild: Planområdets läge. Området visas med en röd rektangel.

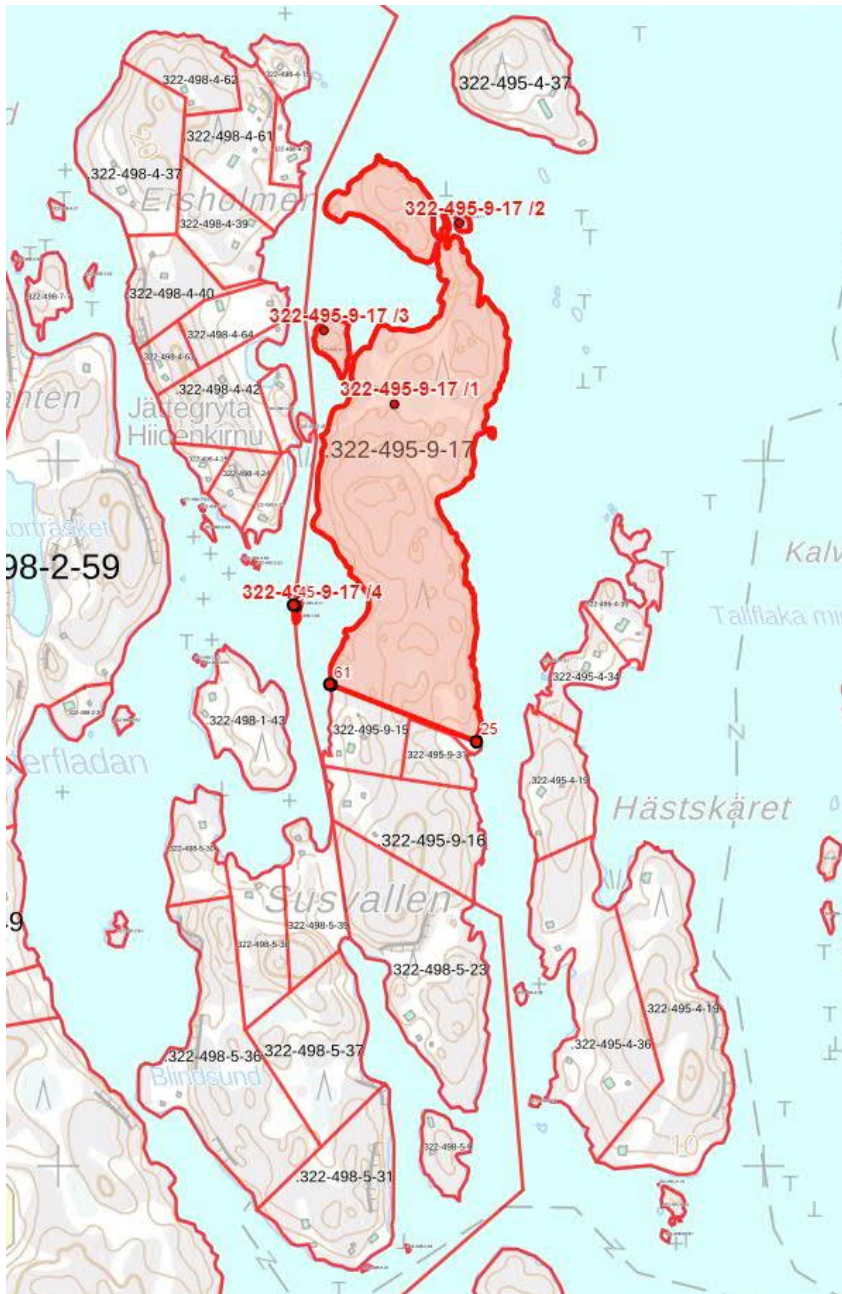


Bild: Planområde. Planändringsområdet på fastigheten 322-495-9-17 ligger i norra delen av Susvallen.

2. Utgångspunkter för planeringen

Ändringen av stranddelgeneralplanen utarbetas som en generalplan med rättsverkningar i enlighet med 42 § i markanvändnings- och bygglagen.

2.1 PLANLÄGGNINGSSITUATION

2.1.1 Landskapsplanering

Egentliga Finlands förbund ansvarar för landskapsplaneringen på Kimitoön

I planeringsområdet gäller Egentliga Finlands landskapsplan, fastställd av miljöministeriet 20.3.2013. I planeringsområdet gäller därtill Egentliga Finlands etapplandskapsplan för naturvärden och -resurser, som landskapsstyrelsen satte i kraft 13.9.2021 med stöd av 201 § i markanvändnings- och bygglagen.

I nämnda landskapsplaner har planändringsområdena anvisats som jord- och skogsbruks-/ frilufts-/ rekreationsområden (MRV).

I landskapsplanen hör planeringsområdet beträffande dimensioneringen av fritidsboendet till delområde 3, där dimensioneringsnormen för strandbyggande är 3–5 fbe/km och kravet på strand som anvisas för annat än fritidsboende är 50 %.

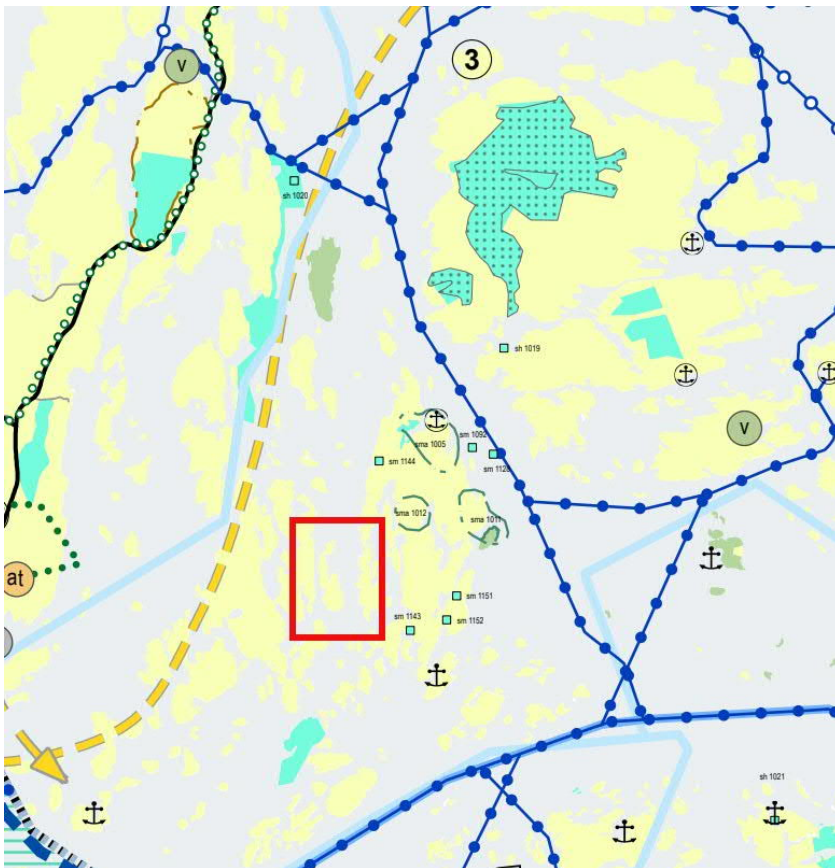


Bild: Utdrag ur sammanställningen av landskapsplaner. Planändringsområdet på fastigheten 322-495-9-17 ligger i norra delen av Susvallen. Ön visas på bilden med en röd rektangel.

2.1.2 Generalplanering

I området gäller ändringen av stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds östra skärgård, godkänd 28.5.2018. Denna plan trädde i kraft 11.5.2020.

I nämnda, gällande stranddelgeneralplan har för fastigheten i planeringsområdet anvisats sammanlagt sex byggplatser för fritidsbostäder (RA). Den del av fastigheten som blir utanför fritidsbostadsbyggandet har anvisats som ett jord- och skogsbruksdominerat område (M-1).

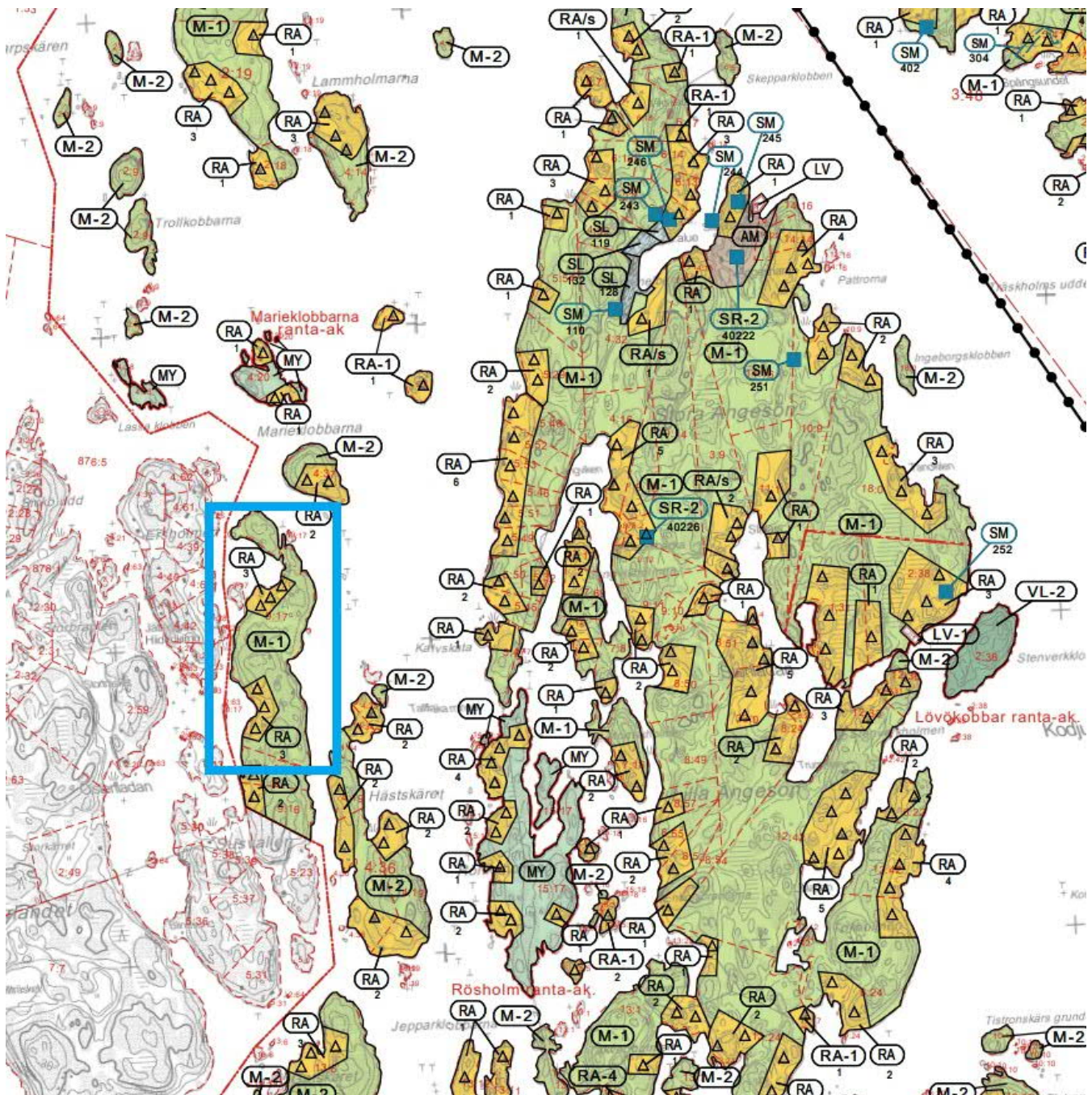


Bild: Utdrag ur den gällande stranddelgeneralplanen. Ändringsområdet omfattar fastigheten 322-495-9-17, som visas på bilden med blå rektangel.

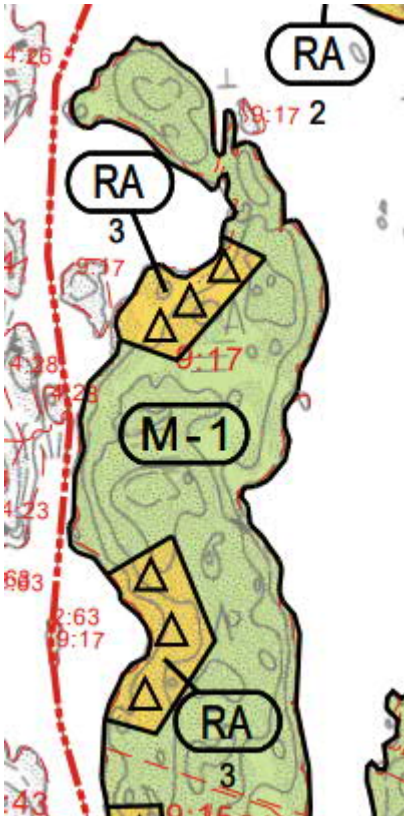


Bild: Utdrag ur den gällande stranddelgeneralplanen gällande fastigheten 322-495-9-17.

Bilderna nedan visar bestämmelserna i den gällande stranddelgeneralplanen som gäller planeringsområdet:



1

Loma-asuntoalue.

Numero osoittaa loma-asuinrakennuspaikkojen sallitun enimmäismäärän alueella.

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään 150 k-m² loma-asunnon, yhden enintään 25 k-m² vierasmajan, yhden enintään 25 k-m² saunan ja talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla maaston niin salliessa enintään 200 k-m².

Erillisen saunan lisäksi voi saunatilat rakentaa myös loma-asunnon yhteyteen.

Rakennuspaikan rakennusten tulee muodostaa yksi yhtenäinen pihapiiri siten, että rakennukset sijoittuvat enintään 40 m:n päähän toisistaan. Enintään 25 k-m²:n suuruisen saunan voi erityisistä maastollisista syistä sijoittaa myös kauemmaksi pihapiiristä.

Rakennukset tulee sijoittaa vähintään 30 m:n päähän rantaviivasta. Em. vähimmäisetäisyydestä voidaan poiketa rakennuspaikan olosuhteiden niin edellyttäessä. Enintään 25 k-m²:n suuruisen sauna- tai varastorakennuksen saa maaston ja kasvillisuuden salliessa rakentaa lähemmäksi, kuitenkin vähintään 10 m:n päähän rantaviivasta.

Uudisrakennukset tulee sovittaa huolellisesti maisemaan ja niiden tulee sopeutua olemassaolevien rakennusten rakennustapaan ja -tyyliin.

Alueelle ei saa loma-asuntojen yhteyteen rakentaa venevajaa.

Område för fritidsbostäder.

Siffran anger högsta tillåtna antal fritidsbostadsbyggnadsplatser på området.

På varje byggnadsplats får byggas en fritidsbostad om högst 150 m²-vy, en gäststuga om högst 25 m²-vy, en bastu om högst 25 m²-vy och ekonomibyggnader. Den högsta totala tillåtna våningsytan, förutsatt att terrängen tillåter det, är 200 m²-vy.

Förutom den separata bastun kan även fritidsbostaden innehålla en bastu.

Byggnaderna på byggnadsplatsen bör bilda en enhetlig gårdsgrupp så att byggnaderna placeras på högst 40 m:s avstånd från varandra. En bastu om högst 25 m²-vy kan, ifall det finns synnerliga terrängmässiga skäl, placeras även på ett längre avstånd från gårdsplanen.

Byggnaderna bör placeras minst 30 m från strandlinjen. Avvikelse från tidigare nämnda minimiavstånd kan göras när förhållandena på byggnadsplatsen så förutsätter. En bastu- eller förrådsbyggnad om högst 25 m²-vy får, ifall terrängen och växtligheten det medger, byggas närmare, dock minst 10 meter från strandlinjen.

Nybyggnader bör omsorgsfullt anpassas till landskapet, och de bör passa ihop med befintliga byggnaders byggnadssätt och -stil.

Båthus får inte byggas på området i anslutning till fritidsbostadsbebyggelse.

M-1

Maa- ja metsätalousvaltainen alue.

Alueelle saa rakentaa maa- ja metsätalouteen sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan muuhun elinkeinotoimintaan liittyviä rakennuksia haja-asutusrakentamisoikeuden puitteissa. Alueelle ei saa rakentaa loma-asuntoja.

Alueen asuntorakennusoikeus on tilakohtaisesti siirretty RA-, AO- ja RM-alueille rantaviivasta lukien 300 m levyisen ranta-alueen osalta.

Jord- och skogsbruksdominerat område.

På området får uppföras byggnader i anslutning till jord- och skogsbruk samt annan näringsverksamhet som inte förstör miljön, inom ramen för glesbebyggelserätt. Fritidsbostadsbyggnader får inte byggas på området.

Områdets bostadsbyggnadsrätt har lägenhetsvis överförs till RA-, AO- och RM-områden för det från strandlinjen beräknade 300 m breda strandområdets del.

På västra sidan av planeringsområdet gäller stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds västra skärgård, som godkändes 1.4.2003.

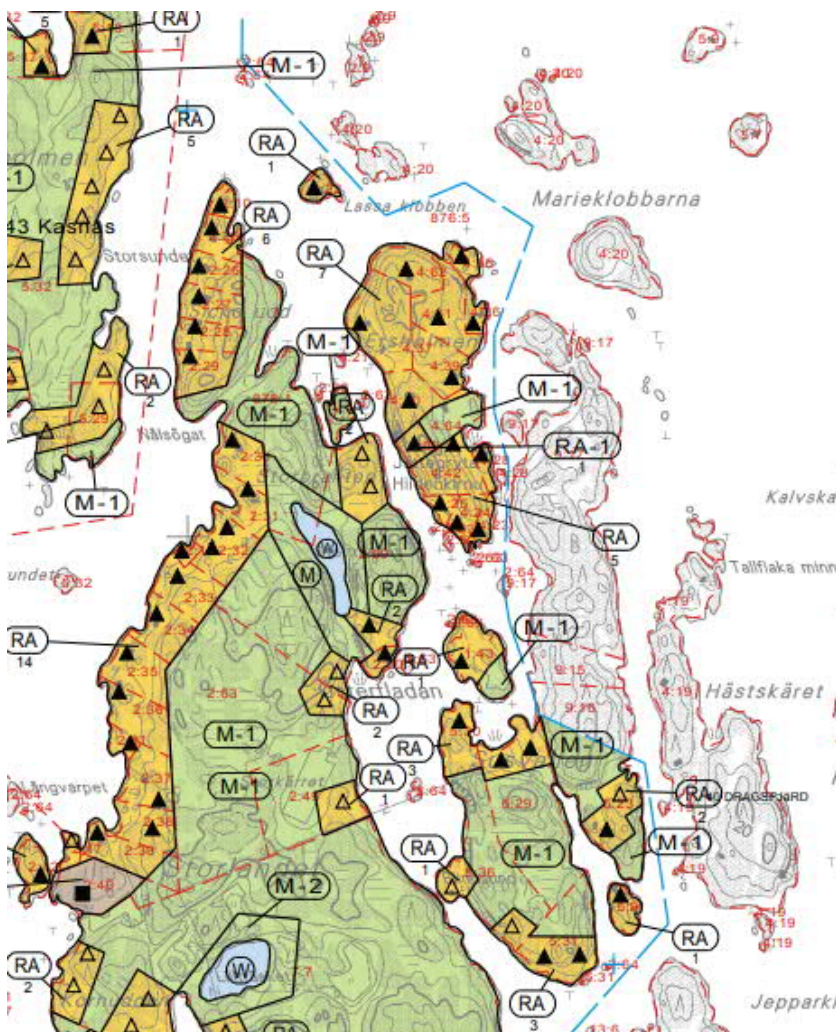


Bild: Utdrag stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds västra skärgård, godkänd 1.4.2003.

2.1.3 Detaljplanering

Ingen detaljplan har utarbetats för området.

2.1.4 Strandedetaljplanering

Ingen strandedetaljplan har utarbetats för området.

2.2 Markägoförhållanden

Planändringen gäller fastigheten 322-495-9-17 Susvall. Fastigheten ägs av Strukturi Oy.

2.3 Byggnadssituation

Det finns inga byggnader i planeringsområdet. I näromgivningarna kring planeringsområdet finns fritidsbostäder som är förenliga med de gällande strandgeneralplanerna.

2.4 Gjorda basutredningar

Vid utarbetandet av planen beaktas de kulturhistoriskt värdefulla områden och objekt som tagits upp i landskapsplanen för Egentliga Finland. Ändringen av stranddelgeneralplanen grundar sig på utredningarna inför stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds östra skärgård samt på utredningarna inför den 28.5.2018 godkända ändringen av stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds östra skärgård.

De myndighetsuppgifter som man känner till om området tas i beaktande vid utarbetandet av planen.

Före arbetet med att utarbeta planen har markägaren låtit göra en basinventering av naturvärdena med anledning av ändringen i generalplanen.

2.5 Dimensioneringen av byggrätten i strandområden

Dimensioneringen av byggrätten i planeringsområdet grundar sig på principerna i den 29.4.1997 godkända stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds östra skärgård och en kalkyl av strandbyggrätten.

Dimensioneringen av byggrätten i den 28.5.2018 godkända ändringen av stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds östra skärgård grundar sig på dimensioneringen i den tidigare nämnda planen.

2.6 Övriga utgångspunkter och målen för planändringen

Byggrättens omfattning på en byggplats anvisas i enlighet med den 28.5.2018 godkända ändringen i stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds östra skärgård.

Dimensioneringen av strandbyggrätten i planändringen grundar sig på dimensioneringen i den 29.4.1997 godkända stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds östra skärgård.

Preliminära mål och motiveringar till dem:

- Markägaren önskar anvisa byggplatserna i den gällande planen på bästa möjliga sätt med hänsyn till byggandet, användningen, strandens kvalitet, jordmånen, landskapet, vattendraget och naturvärdena.
- Markägaren har lång erfarenhet av fritidsbostadsbyggande i skärgården och byggnadsplaneringen av ön grundar sig på denna erfarenhet. Byggplatserna anvisas på basis av dessa planer.
- Markägaren har presenterat sina planer för Kimitoöns kommuns bygglovsmyndighet vid en terränginspektion 2022. Vid inspektionen konstaterades planerna vara befogade.

- Innan planen började utarbetas lät markägaren göra en naturinventering i planeringsområdet 2022. Inventeringen kommer att beaktas när byggplatser anvisas vid utarbetandet av planändringen.
- Byggplatserna i närmiljön beaktas vid utarbetandet av planen så att planen inte medför några negativa konsekvenser för situationen på grannfastigheterna.
- Byggplatserna i den gällande planen ligger på ett smalt strandavsnitt mellan två öar. Genom planändringen eftersträvas till denna del en bättre placering av byggplatserna, vilket förbättrar konsekvenserna av fritidsboendet i förhållande till grannfastigheterna och förbättrar tillgängligheten till byggplatserna och deras konsekvenser för vattendraget.

3. Alternativ som ska utarbetas

På grund av planområdets snäva omfattning och planens mål kommer inga olika alternativa utkast att utarbetas. Planändringen utarbetas i samarbete med kommunens planläggnings- och byggnadslovmyndighet med utgångspunkt i markägarens mål och planer. På det sättet tas området som helhet, naturen och de landskapsmässiga värdena i beaktande på bästa sätt.

4. Konsekvenser som ska bedömas

Skyldigheten att utreda konsekvenserna i 9 § i markanvändnings- och bygglagen ger utgångspunkterna för konsekvensbedömningen. Enligt 1 § i markanvändnings- och byggförordningen ska vid utredningen av konsekvenserna beaktas tidigare gjorda utredningar samt andra omständigheter som inverkar på behovet av utredningar, för att det ska vara möjligt att bedöma vilka betydande direkta och indirekta konsekvenser genomförandet av planen har. Vid konsekvensbedömningen beaktas planens uppgift och syfte.

I anslutning till planeringen bedöms följande konsekvenser av planen:

- ekonomiska konsekvenser
- trafikmässiga konsekvenser
- miljökonsekvenser (naturen, landskapet, jordmånen, vattenområdena).

5. Intressenter

Enligt 62 § i markanvändnings- och bygglagen är intressenter i planläggningen bl.a. markägarna på området och de vars boende, arbete eller övriga förhållanden kan påverkas betydligt av planen. Intressenter är också myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas i planeringen. Intressenterna har möjlighet att delta i beredningen av planen, bedöma verkningarna av planläggningen och skriftligen eller muntligen uttala sin åsikt om saken.

Utifrån en preliminär granskning är intressenterna följande:

Markägare och invånare

- markägarna i det område som ska planläggas

- markägarna i närområdena

Kommunens förvaltningar

- bygg- och miljötillsynsnämnden
- tekniska nämnden

Myndigheter

- Närings-, trafik- och miljöcentralen i Egentliga Finland (områdesanvändning, naturskydd)
- Egentliga Finlands förbund (landskapsplanering)
- Egentliga Finlands landskapsmuseum

Förteckningen över intressenter kompletteras vid behov.

6. Arbetsskeden, ordnandet av deltagande och växelverkan

6.1 Utkastskedet

- Planutkastet och programmet för deltagande och bedömning färdigställdes 23.8.2022.
- Kommunens tekniska nämnd beslöt att göra planen anhängig 18.10.2022 § 91
- En kungörelse om att planen gjorts anhängig publicerades på kommunens anslagstavla 24.10.2022. På samma gång lades programmet för deltagande och bedömning och planutkastet fram offentligt
- Det så kallade hörandet under beredningsskedet (MBL 62 §) anordnades genom att planutkastet lades fram för tiden 27.10. - 26.11.2022.
- Utlåtanden begärdes om planutkastet..

6.2 Förslagsskedet

- Tekniska nämnden beslöt att lägga fram planen offentligt __.__.2023, § __. __.
- Behövliga utlåtanden begärdes av nämnder och myndigheter.
- Planförslaget var framlagt __.__. __. __. - __. __.2023.
- Tekniska nämnden godkände planförslaget och beslöt att för kommunstyrelsen föreslå godkännande av ändringen av stranddelgeneralplanen __. __.2023 (§ __).

6.3 Godkännande

- Kommunstyrelsen godkände ändringen av stranddelgeneralplanen __. __.2023 (§ __).
- Kommunfullmäktige godkände ändringen av stranddelgeneralplanen __. __.2023 (§ __).

7. Mer information

Kimitoöns kommun

Byråsekreterare Heidi Lindén

telefon (02) 4260 817, 040 759 2828

e-post heidi.linden@kimitoon.fi

adress Vretavägen 19, 25700 KIMITO

Konsult som utarbetar planen:

Sweco Infra & Rail Oy

Lantmäteriingenjör Petri Hautala

telefon 050 316 0078

e-post petri.hautala@sweco.fi

adress Lemminkäinengatan 34, 20520 Åbo

Åbo, 5.8.2022, 6.2.2023

Sweco Infra & Rail Oy

Petri Hautala

lantmäteriingenjör

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

KEMIÖNSAAREN KUNTA

DRAGSFJÄRDIN ITÄISEN SAARISTON
RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTOS

Kiinteistö: 322-495-9-17 Susvall

Päiväys
Tekijä

6.2.2023
Petri Hautala

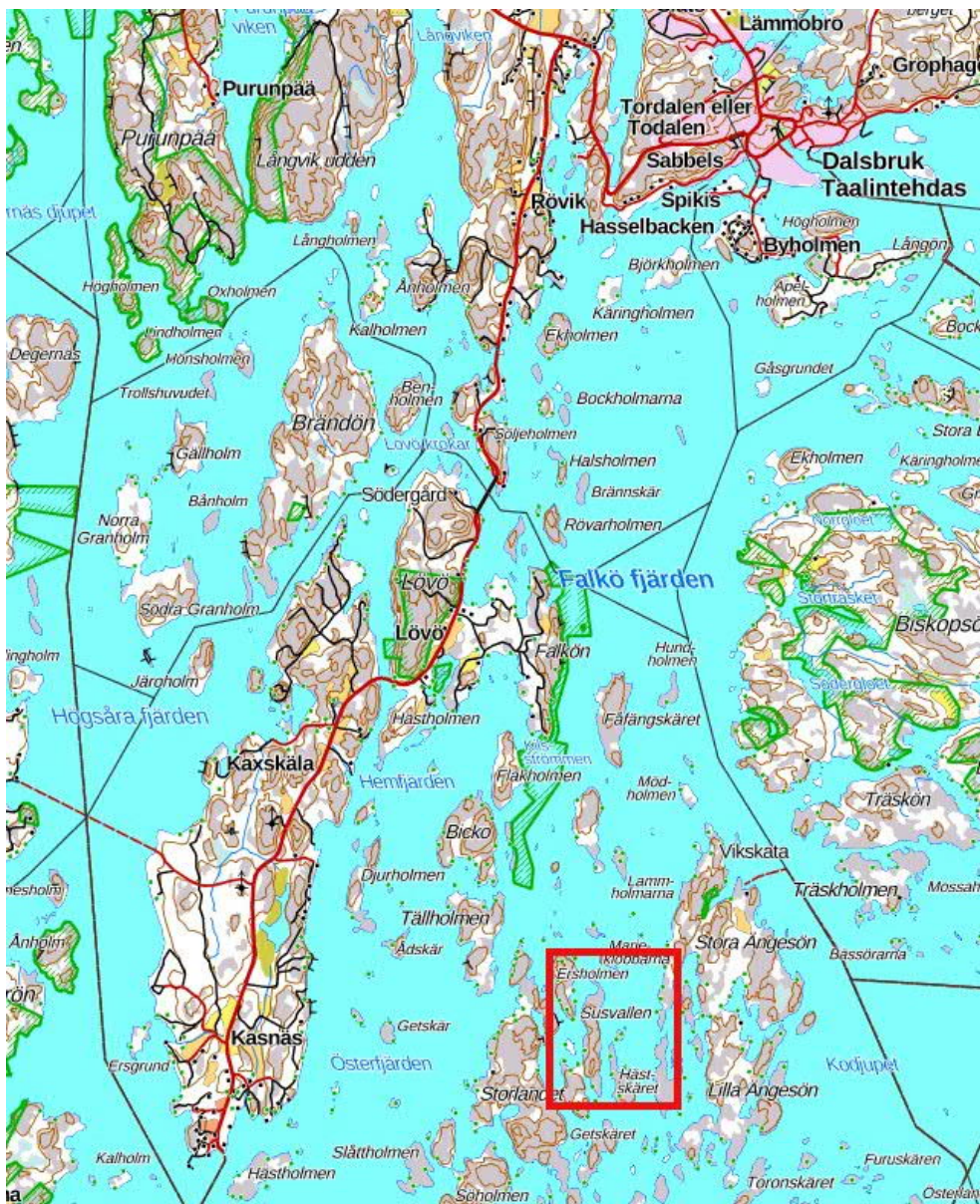
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Tässä suunnitelmassa kerrotaan maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukaisesti, miten osallistuminen ja vuorovaikutus sekä kaavan vaikutusten arviointi tapahtuvat kaavaprosessissa.

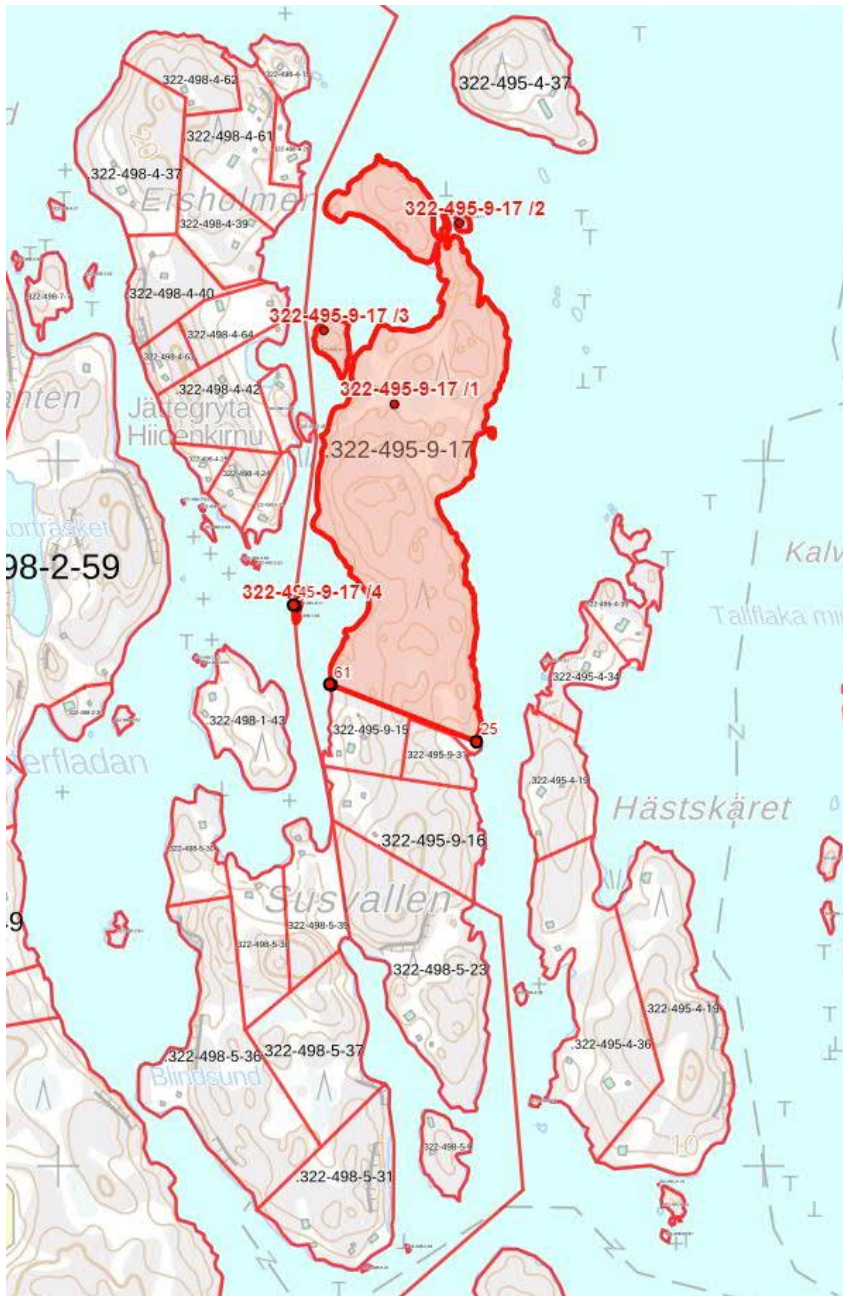
Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa (OAS) täydennetään suunnittelun edetessä.

1. Suunnittelualue

Rantaosayleiskaavan muutoksen (jäljempänä kaava) alue sijaitsee Susvallenin saarella. Alueelta on matkaa Kasnäsiin noin 4,5 kilometriä ja Taalintehtaalte noin yhdeksän kilometriä.



Kuva: Kaava-alueen sijainti. Alue rajattu kartalle punaisella rajauksella.



Kuva: Kaava-alue. Kaavan muutosalueen kiinteistö 322-495-9-17 sijaitsee Susvallenin saaren pohjoisosassa.

2. Suunnittelun lähtökohdat

Rantaosayleiskaavan muutos laaditaan MRL 42 §:n mukaiseksi oikeusvaikutteiseksi yleiskaavaksi.

2.1 Kaavoitustilanne

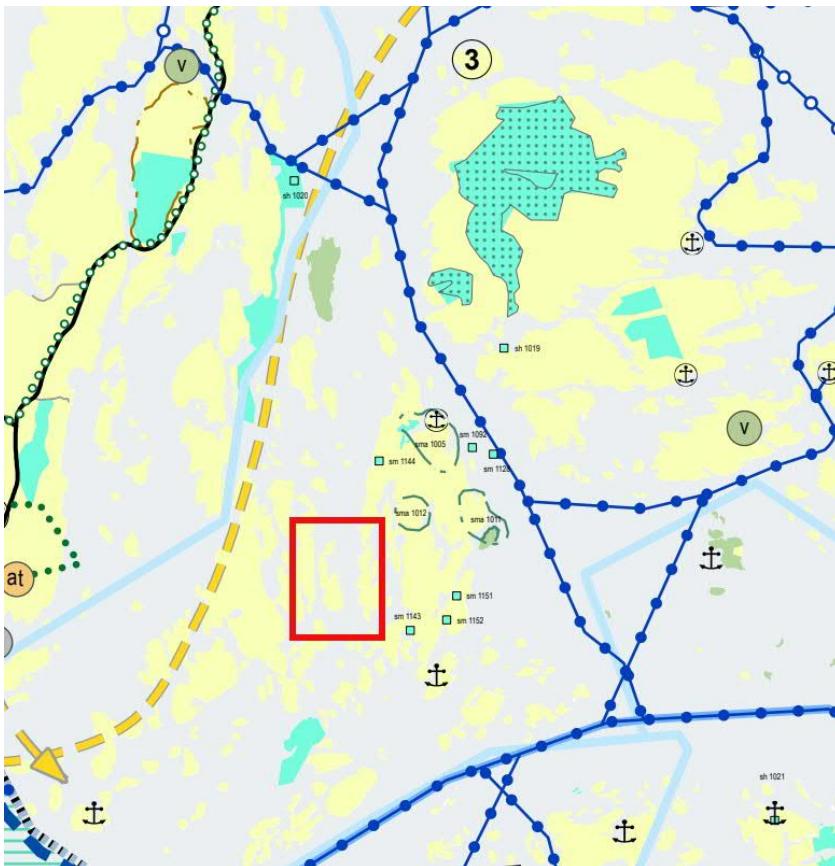
2.1.1 Maakuntakaavoitus

Kemiönsaaren maakuntakaavoituksesta vastaa Varsinais-Suomen liitto.

Suunnittelualueella on voimassa ympäristöministeriön 20.3.2013 vahvistama Varsinais-Suomen maakuntakaava. Lisäksi suunnittelualueella on voimassa maakuntavaltuuston 14.6.2021 hyväksymä Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja varojen vaihemaakuntakaava, jonka maakuntahallitus määräsi kokouksessaan 13.9.2021 tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n nojalla.

Em. maakuntakaavoissa kaavan muutoksen alueet on osoitettu maa- ja metsätalous- /retkeily /virkistysalueena (MRV).

Suunnittelualue on maakuntakaavan loma-asutuksen mitoituksen osa-alueella 3, jolla rantarakentamisen mitoitusnormi on 3-5 lay/km ja muuhun kuin loma-asutukseen osoitettavan rannan määrä 50%.

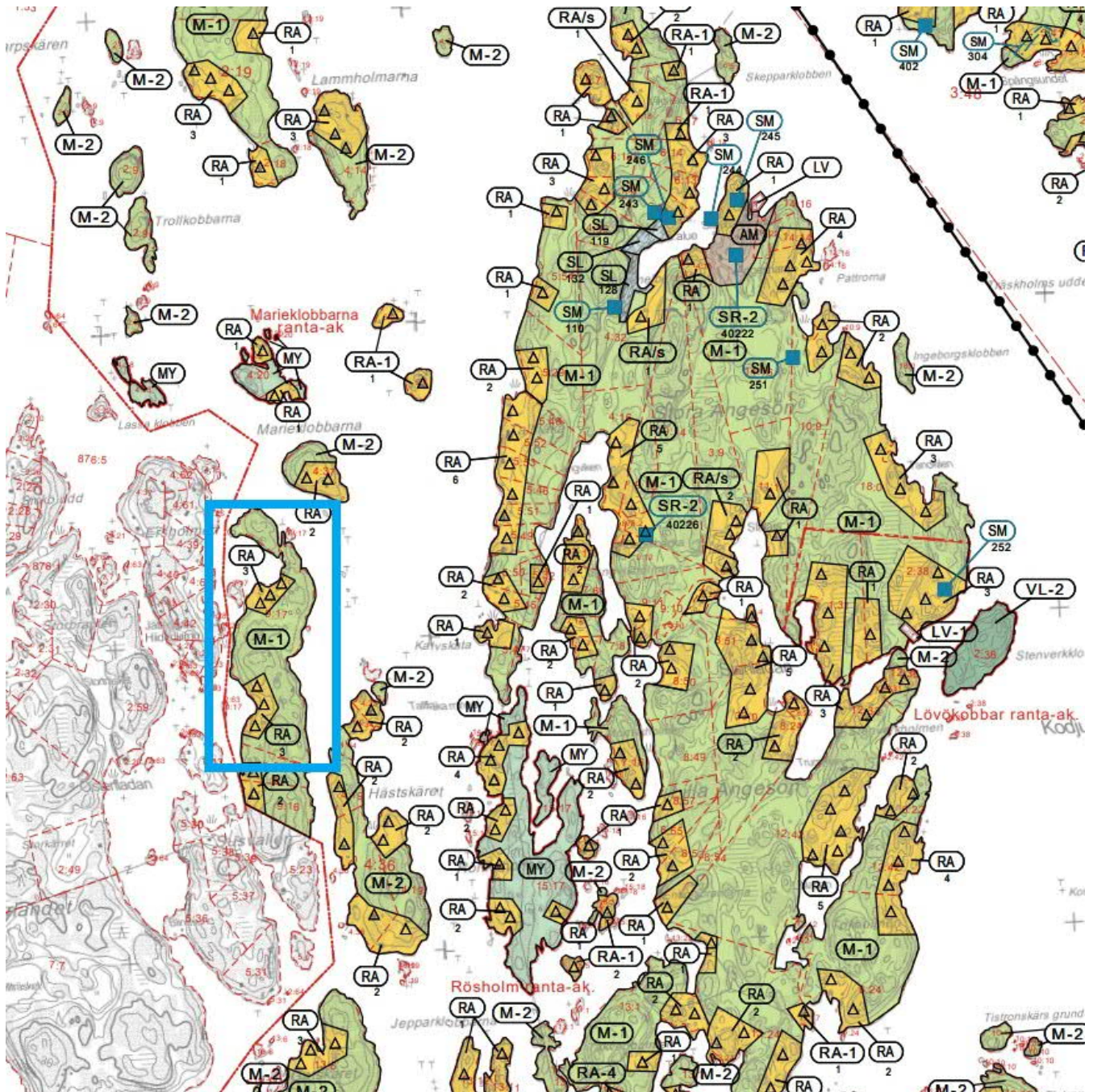


Kuva: Ote maakuntakaavayhdistelmästä. Kaavan muutosalueen kiinteistö 322-495-9-17 sijaitsee Susvallenin saaren pohjoisosassa. Ko. saari on osoitettu kuvassa punaisella suorakaiteella.

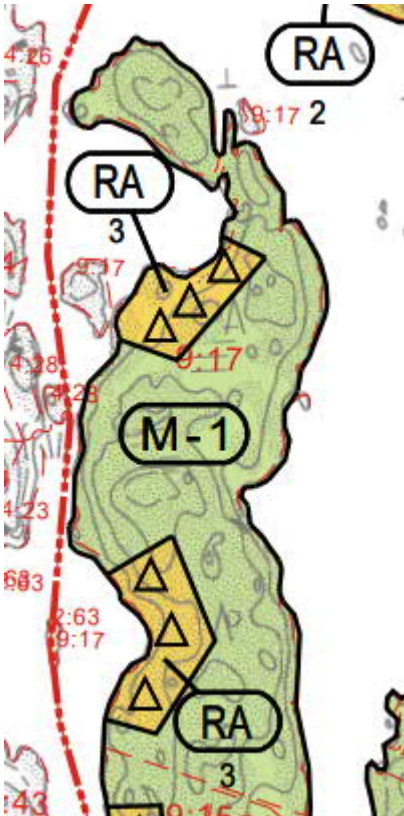
2.1.2 Yleiskaavoitus

Alueella on voimassa 28.5.2018 hyväksytty Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavan muutos. Ko. kaavan on tullut voimaan 11.5.2020.

Em. voimassa olevassa rantaosayleiskaavassa suunnittelualan kiinteistölle on osoitettu yhteensä kuusi loma-asunnon rakennuspaikkaa (RA) Loma-asunto rakentamisen ulkopuolelle jäävä kiinteistön osa on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaisena alueena M-1.



Kuva: Ote voimassa olevasta rantaosayleiskaavasta. Kaavan muutosalueen kiinteistö 322-495-9-17 on osoitettu kuvassa sinisellä suorakaiteella.



Kuva: Ote voimassa olevasta rantaosayleiskaavasta suunnittelualueen kiinteistön 322-495-9-17 alueella.

Alla olevissa kuvissa on todettu voimassa olevan rantaosayleiskaavan suunnittelualueen kaavamerkinnot:



1

Loma-asuntoalue.

Numero osoittaa loma-asuinrakennuspaikkojen sallitun enimmäismäärän alueella.

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään 150 k-m² loma-asunnon, yhden enintään 25 k-m² vierasmajan, yhden enintään 25 k-m² saunan ja talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla maaston niin salliessa enintään 200 k-m².

Erillisen saunan lisäksi voi saunatilat rakentaa myös loma-asunnon yhteyteen.

Rakennuspaikan rakennusten tulee muodostaa yksi yhtenäinen pihapiiri siten, että rakennukset sijoittuvat enintään 40 m:n päähän toisistaan. Enintään 25 k-m²:n suuruisen saunan voi erityisistä maastollisista syistä sijoittaa myös kauemmaksi pihapiiristä.

Rakennukset tulee sijoittaa vähintään 30 m:n päähän rantaviivasta. Em. vähimmäisetäisyydestä voidaan poiketa rakennuspaikan olosuhteiden niin edellyttäessä. Enintään 25 k-m²:n suuruisen sauna- tai varastorakennuksen saa maaston ja kasvillisuuden salliessa rakentaa lähemmäksi, kuitenkin vähintään 10 m:n päähän rantaviivasta.

Uudisrakennukset tulee sovittaa huolellisesti maisemaan ja niiden tulee sopeutua olemassaolevien rakennusten rakennustapaan ja -tyyliin.

Alueelle ei saa loma-asuntojen yhteyteen rakentaa venevajaa.

Område för fritidsbostäder.

Siffran anger högsta tillåtna antal fritidsbostadsbyggnadsplatser på området.

På varje byggnadsplats får byggas en fritidsbostad om högst 150 m²-vy, en gäststuga om högst 25 m²-vy, en bastu om högst 25 m²-vy och ekonomibyggnader. Den högsta totala tillåtna våningsytan, förutsatt att terrängen tillåter det, är 200 m²-vy.

Förutom den separata bastun kan även fritidsbostaden innehålla en bastu.

Byggnaderna på byggnadsplatsen bör bilda en enhetlig gårdsgrupp så att byggnaderna placeras på högst 40 m:s avstånd från varandra. En bastu om högst 25 m²-vy kan, ifall det finns synnerliga terrängmässiga skäl, placeras även på ett längre avstånd från gårdsplanen.

Byggnaderna bör placeras minst 30 m från strandlinjen. Avvikelse från tidigare nämnda minimiavstånd kan göras när förhållandena på byggnadsplatsen så förutsätter. En bastu- eller förrådsbyggnad om högst 25 m²-vy får, ifall terrängen och växtligheten det medger, byggas närmare, dock minst 10 meter från strandlinjen.

Nybyggnader bör omsorgsfullt anpassas till landskapet, och de bör passa ihop med befintliga byggnaders byggnadssätt och -stil.

Båthus får inte byggas på området i anslutning till fritidsbostadsbebyggelse.

M-1

Maa- ja metsätalousvaltainen alue.

Alueelle saa rakentaa maa- ja metsätalouteen sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomaan muuhun elinkeinotoimintaan liittyviä rakennuksia haja-asutusrakentamisoikeuden puitteissa. Alueelle ei saa rakentaa loma-asuntoja.

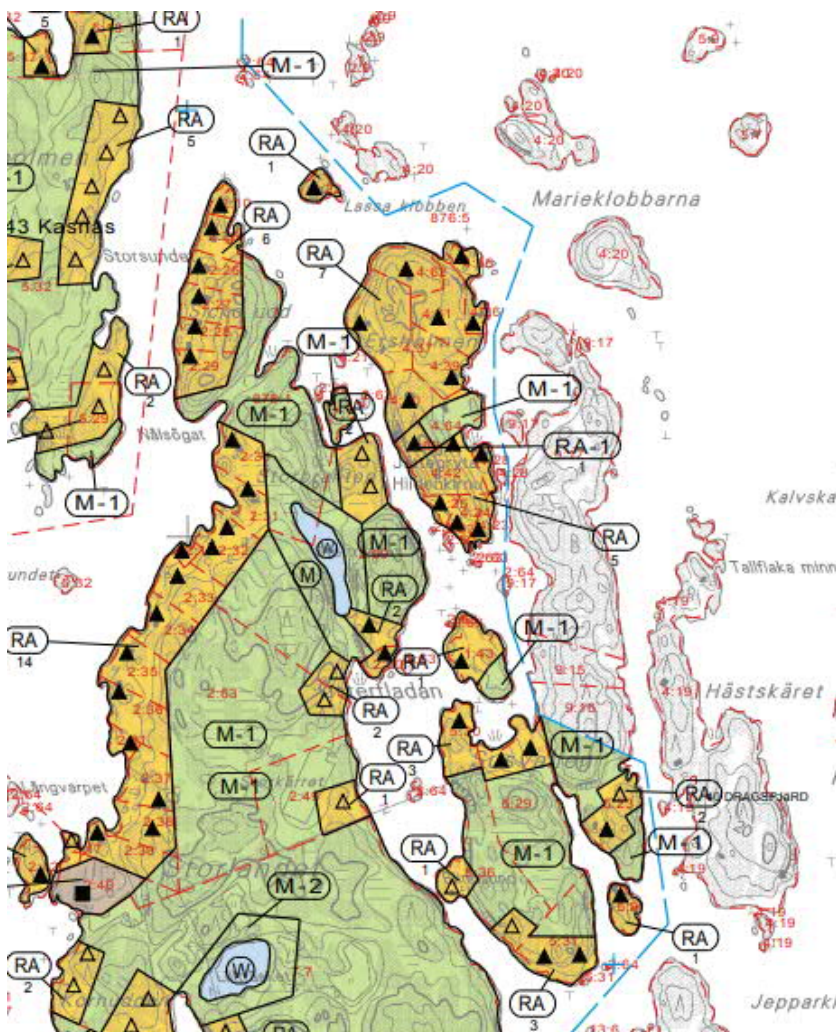
Alueen asuntorakennusoikeus on tilakohtaisesti siirretty RA-, AO- ja RM-alueille rantaviivasta lukien 300 m levyisen ranta-alueen osalta.

Jord- och skogsbruksdominerat område.

På området får uppföras byggnader i anslutning till jord- och skogsbruk samt annan näringsverksamhet som inte förstör miljön, inom ramen för glesbebyggelserätt. Fritidsbostadsbyggnader får inte byggas på området.

Områdets bostadsbyggnadsrätt har lägenhetsvis överförs till RA-, AO- och RM-områden för det från strandlinjen beräknade 300 m breda strandområdets del.

Suunnittelualueen länsipuolella on voimassa Dragsfjärdin läntisen saariston rantaosayleiskaava, joka on hyväksytty 1.4.2003.



Kuva: Ote 1.4.2003 hyväksytystä Dragsfjärdin läntisen saariston rantaosayleiskaavasta.

2.1.3 Asemakaavoitus

Kaava-alueelle ei ole laadittu asemakaavaa.

2.1.4 Ranta-asemakaavoitus

Kaava-alueelle ei ole laadittu ranta-asemakaavaa.

2.2 Maanomistus

Kaavan muutos koskee kiinteistöä 322-495-9-17 Susvall. Kiinteistön omistaa Strukturi Oy.

2.3 Rakentamistilanne

Suunnittelualueella ei ole rakennuksia. Suunnittelualueen lähialueella on voimassa olevien rantayleiskaavojen mukaista loma-asuntoarakentamista.

2.4 Tehdyt perusselvitykset

Varsinais-Suomen maakuntakaavan kulttuurihistoriallisesti arvokkaat alueet ja kohteet todetaan ja huomioidaan kaava laadittaessa. Tämän lisäksi rantaosayleiskaavan muutos perustuu alueelle laaditun Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavan selvityksiin sekä alueella voimassa olevan 28.5.2018 hyväksytyn Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavan muutoksen selvityksiin.

Alueelta tiedossa olevat viranomaistiedot huomioidaan kaavan laadinnassa.

Ennen kaavan laadinnan aloittamista maanomistaja on teettänyt alueelta luontoarvojen perusselvityksen yleiskaavan muutoksen laadintaa varten.

2.5 Rakennusoikeuden mitoittaminen ranta-alueilla

Suunnittelualueen rakennusoikeuden mitoitus perustuu 29.4.1997 hyväksytyn Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavan mitoitusperiaatteisiin ja rantarakennusoikeuden laskentaan.

Alueella voimassa olevan 28.5.2018 hyväksytyn Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavan muutoksen rakennusoikeuden mitoitus perustuu edellä todetun kaavan mitoitukseen.

2.6 Muut lähtökohdat ja kaavan muutoksen tavoitteet

Rakennuspaikan rakennusoikeuden määrä osoitetaan 28.5.2018 Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavan muutoksen mukaisesti.

Kaavan muutoksen rantarakennusoikeuden mitoitus perustuu 29.4.1997 hyväksytyn Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavan mitoitukseen.

Kaavan muutoksen alustavat tavoitteet ja perustelut ovat seuraavat:

- Maanomistaja haluaa osoittaa voimassa olevan kaavan rakennuspaikat rakentamisen, käytön, rannan laadun, maaperän, maiseman, vesistön ja luontoarvojen kannalta parhaalla mahdollisella tavalla.
- Maanomistajalla on pitkäaikainen kokemus saariston loma-asumisen rakentamisesta, jonka perusteella saaren rakennussuunnittelu on tehty. Rakennuspaikat osoitetaan näiden suunnitelmien perusteella.
- Maanomistaja on esitellyt suunnitelmansa Kemiönsaaren kunnan rakennuslupaviranomaiselle maastokatselmuksessa 2022. Katselmuksessa suunnitelmat on todettu perustelluiksi.

- Maanomistaja on teettänyt suunnittelualueelta luontoselvityksen 2022 ennen kaavan laadinnan aloittamista. Selvitys tullaan huomioimaan kaavan muutoksen laadinnassa rakennuspaikkoja osoitettaessa.
- Lähiympäristön rakennuspaikat huomioidaan kaavan laadinnassa niin, että kaavalla ei ole kielteisiä vaikutuksia naapurikiinteistöjen tilanteeseen.
- Voimassa olevan kaavan mukaiset rakennuspaikat sijaitsevat kahden saaren välisellä kapealla rannanosalla. Kaavan muutoksella pyritään tältä osin rakennuspaikkojen parempaan sijoitteluun, joka parantaa loma-asumisen vaikutuksia naapurikiinteistöihin nähden sekä rakennuspaikkojen saavutettavuutta ja vaikutuksia vesistöön.

3. Laadittavat vaihtoehdot

Erilaisia luonnosvaihtoehtoja ei laadita kaava-alueen suppeudesta ja kaavan tavoitteista johtuen. Kaavan muutos laaditaan yhteistyössä kunnan kaavoitus- ja rakennuslupaviranomaisen kanssa maanomistajan tavoitteiden ja suunnitelmien mukaisesti. Tällöin alueen kokonaisuus, luonto ja maisemalliset arvot tulee parhaiten huomioitua.

4. Arvioitavat vaikutukset

Vaikutusten arvioinnin lähtökohtana ovat maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n velvoite kaavan vaikutusten selvittämisestä. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaan kaavan vaikutuksia selvitettäessä otetaan huomioon aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset. Vaikutuksia arvioitaessa otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

Suunnittelun yhteydessä arvioidaan suunnitelmasta aiheutuvat

- taloudelliset vaikutukset
- liikenteelliset vaikutukset
- ympäristövaikutukset (luonto, maisema, maaperä, vesialueet)

5. Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 § mukaan kaavoitukseen osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työnteekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia ja lausua, kirjallisesti tai suullisesti, mielipiteensä asiasta.

Alustavan tarkastelun perusteella osallisia ovat:

Maanomistajat ja asukkaat

- kaavoitettavan alueen maanomistajat
- lähialueiden maanomistajat

Kunnan hallintokunnat

- rakennus- ja ympäristövalvontalautakunta
- tekninen lautakunta

Viranomaiset

- Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (alueiden käyttö, luonnonsuojelu)
- Varsinais-Suomen liitto (maakuntakaavoitus)
- Varsinais-Suomen maakuntamuseo

Osallisten luetteloa täydennetään tarvittaessa.

6. Työvaiheet, osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

6.1 Luonnosvaihe

- Kaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistuivat 23.8.2022.
- Kunnan tekninen lautakunta päätti kaavan vireille tulosta 18.10.2022 § 91.
- Kuulutus kaavan vireille tulosta julkaistiin kunnan ilmoitustaululla 24.10.2022. Samalla asetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos nähtäville.
- Ns. laativaiheen kuuleminen (MRL 62 §) hoidettiin asettamalla kaavaluonnos nähtäville 27.10. - 26.11.2022 väliseksi ajaksi.
- Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot.

6.2 Ehdotusvaihe

- Tekninen lautakunta päätti asettaa kaavan virallisesti nähtäville __.__.2023, § __.
- Tarvittavat lausuntopyyntö pyydettiin lautakunnilta ja viranomaisilta.
- Kaavaehdotus oli nähtävillä __.__. - __.__.2023.
- Tekninen lautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen ja päätti esittää kunnanhallitukselle rantaosayleiskaavan muutoksen hyväksymistä __.__.2023 (§ __).

6.3 Hyväksyminen

- Kemiönsaaren kunnanhallitus hyväksyi rantaosayleiskaavan muutoksen __.__.2023 (§ __).
- Kemiönsaaren kunnanvaltuusto hyväksyi rantaosayleiskaavan muutoksen __.__.2023 (§ __).

7. Lisätiedot

Kemiönsaaren kunta

Toimistosihteeri Heidi Lindén

puhelin (02) 4260 817, 040 759 2828

sähköposti heidi.linden@kimitoon.fi

osoite Vretantie 19, 25700 KEMIÖ

Kaavan laativa konsultti:

Sweco Inrfa & Rail Oy

Maanmittausinsinööri Petri Hautala

puhelin 050 316 0078

sähköposti petri.hautala@sweco.fi

osoite Lemminkäisenkatu 34, 20520 Turku

Turussa 5.8.2022, 6.2.2023

Sweco Inrfa & Rail Oy

Petri Hautala

maanmittausinsinööri



KEMIÖNSAAREN SUSVALLENIN SAAREN KAAVAMUUTOSALUEEN LUONTOARVOJEN PERUSSELVITYS 2022



Tutkimusalueella on yksi Metsälain suojelema jyrkänne





Sisältö

1. Johdanto.....	3
2. Aineisto ja menetelmät.....	3
3. Tutkimusalue.....	4
4. Tulokset.....	4
4.1 Suunniteltujen tonttien yleiskuvaus, kasvillisuus ja luontotyytit	4
4.2 Pesimälinnusto	6
5. Yhteenveto.....	6
6. Lähteet ja kirjallisuus.....	7
7. Liitteet	8



1. Johdanto

Pekka Jatkola tilasi elokuussa 2019 Suomen Luontotieto Oy:ltä Kemiönsaaren Susvalleen saarella sijaitsevan kaavamuutosalueen luontoarvojen perusselvityksen. Hankkeen tarkoituksena on siirtää /muuttaa neljää rakennuspaikkaa, siten että tontit olisivat rakentamiskelpoisempia ja sijoittuisivat luontoarvoiltaan vähämerkityksellisiin paikkoihin. Selvitys liittyy hankkeen ympäristösuunnitteluun ja ympäristövaikutuksiin liittyviin perusselvityksiin. Tehävän yhteyshenkilönä on tilaajan puolella toiminut Pekka Jatkola ja Suomen Luontotieto Oy:ssä Jyrki Matikainen.

2. Aineisto ja menetelmät

Tutkimusalueelta (karttaliite 1) selvitettiin Luonnonsuojelulain tarkoittamat suojeltavat luontotyypit (Luonnonsuojelulaki 1996/1096, 29§), Metsälain tarkoittamat erityisen tärkeät elinympäristöt (1996/1093, 10§) ja Vesilain (Vesilaki 587/2011) suojelema pienvesikohteet, kuten lähteet ja purot. Selvitys sisälsi myös uhanalaisia tai silmälläpidettäviä luontotyyppejä (Kontula ym. 2018) koskevan tarkastelun. Inventointi toteutettiin Luonnonsuojelulain luontotyyppien inventointiohjeen (Pääkkönen 2000) mukaisesti.

Luontotyyppi- ja kasvillisuusselvitys tehtiin 16.5.2022. Samalla kertaa tehtiin alueelta pesimälinnustoselvitys ja saarelta tarkistettiin korkeat puut mahdollisen merikotkanpesän esiintymisen selvittämiseksi.

Selvityksen maastotöistä vastasi FM, biologi Jyrki Matikainen Suomen Luontotieto Oy:stä. Raportin taittoi Eija Rauhala. Selvityksessä käytetyn karttamateriaalin luovutti tilaaja käyttöömmme. Ennen maastoinventointia selvitettiin onko alueelta olemassa aiemmin julkaistua luontotietoa. Aluetta on tutkittu laajemman yleiskaavatyön yhteydessä, mutta julkaistua luontotietoa ei erityisesti tältä alueelta ole.



Yleiskuva tontin 1 alueelta



3. Tutkimusalue

Tutkimusalue sijaitsee Kemiönsaaren kunnan eteläpäässä välisaariston alueella. Susvallenin saari on karu, mäntyä kasvava kallioinen saari, jonka pohjoispäähän on suunniteltu neljä erillistä tontinpaikkaa (karttaliite 1). Pinnanmuodoltaan saari on hyvin rikkonainen ja korkeuserot vaihtelevat lyhyellä matkalla nopeasti. Alueella on jonkin verran avokalliota, mutta pääosa kallioalueesta on puustoista.

Kasvimaantieteellisesti alue kuuluu hemiboreaaliseen vyöhykkeeseen, jota myös tammi-vyöhykkeeksi kutsutaan. Tammivyöhykkeelle tyypillisiä ympäristöjä ovat jalopuulehdot sekä runsaslajiset niityt. Tutkimusalueella ei ole jalopuulehtoja eikä niittyjä, mutta yksittäisiä tammen (*Quercus robur*) taimia alueella kasvaa. Pähkinäpensaita (*Corylus avellana*) ei tutkimusalueella havaittu.

4. Tulokset

4.1 Suunniteltujen tonttien yleiskuvaus, kasvillisuus ja luontotyytit

Tontti 1

Saaren pohjoiskärkeen sijoittuvan tontin alue on tasaista ja mäntyä (*Pinus sylvestris*) kasvavaa kalliomaastoa. Puusto on pääosin melko nuorta, mutta joukossa kasvaa muutamia vanhempia mäntyjä. Pensaskerroksen lajistoon kuuluu runsaana kasvava kataja (*Juniperus communis*). Metsätyyppi on karua puolukkatyyppin kangasta, jossa valtalajiston muodostavat kanerva (*Calluna vulgaris*) ja metsälauha (*Deschampsia flexuosa*). Muutamin kohdin alueella on poronjäkälien (*Cladonia*) peittämiä pieniä kalliolaikkuja. Tontin pohjoisreunassa, rantaviivan tuntumassa on hieman laajempi niukkakasvuinen avokallioalue, jossa kasvoi muutamia ketorvokkeja (*Viola tricolor*) ja ahosuolaheiniä (*Rumex acetosella*). Tontin rantaviiva on kallioista ja rantavyöhyke on hyvin kapea. Tontin alueella oli hernekerttureviiri.

Tontti 2

Saaren länsireunalle, syvään ja kallioiseen poukamaan sijoittuva tontinpaikka. Ranta on kallioista ja rantaa reunustaa parimetriä korkea, epäyhtenäinen kallioseinä. Suunniteltu ra-



Tontin numero 2 mahdollinen rakennuspaikka



kennuspaikka on melko kallioista ja harvapuustoista männikköä, jossa männyn lisäksi kasvaa yksittäisiä hieskoivuja (*Betula pubescens*) ja muutamia pihlajia (*Sorbus aucuparia*). Alueella on paikoin hyvin tiheitä, mutta huonokuntoisia katajakasvustoja. Metsätyyppi vaihtelee alueella puolukkatyyppin kankaasta alueen eteläosan rinnealueen mustikkatyyppin kankaaseen. Alueella on jonkin verran lahoavaa pienpuustoa, mutta muuten lahoppuuta on niukasti.

Tontti 3

Tasamaalle sijoittuva, mäntyä kasvava tontinpaikka. Puusto on melko nuorta ja männyn lisäksi alueella kasvaa muutamia kookkaampia kuusia ja rannassa myös pihlajaa. Pensaskerros koostuu huonokuntoisista katajista ja alueella on myös kuollutta katajikkoo. Metsätyyppi on karua kanervatyyppin kangasta ja aluskasvillisuuden valtalajiston muodostavat kanerva, puolukka ja metsälauha. Alueella on muutama hyvin pienialainen poronjäkälien peittämä avokalliolaikku. Kallioketoja ei alueella ole, ja kalliolajistoon kuuluu vain ahosuolaheinä. Tontin alueella on jonkin verran lahoppuuta mm. mäntykelojen muodossa. Rantavyöhyke on hyvin kapea ja metsänreuna päättyy lähes suoraan avoveteen ilman rantakasvillisuuden vyöhykkeitä. Tontin alueella havaittiin mustarastas ja rannassa varoitteli rantasipi.

Tontti 4

Saaren länsireunalle sijoittuva tontin paikka. Mahdollinen rakennuspaikka sijoittuu rinnealueen yläosiin tasamaalle, jossa puusto on varttunutta männikköä. Pensaskeroksessa kasvaa jonkin verran katajaa ja yksittäisiä pihlajia. Metsätyyppi on kanerva- ja puolukkatyyppin sekatyyppiä, jossa aluskasvillisuuden valtalajiston muodostavat puolukka, kanerva ja metsälauha. Tontin reunamilla on myös mustikkakasvustoja. Alueella on muutamia mäntykeloja, mutta muuten lahoppuuta on niukasti.

Tontti rajautuu pohjoisosiltaan jyrkkään, mereen laskevaan silokalliorinteeseen, jossa kasvaa jonkin verran ketolajistoa, kuten haurasloikka (*Cystopteris fragilis*), keto-orvokkia ja isomaksaruohoa (*Sedum telephium*). Aivan jyrkänteen yläreunalla kasvaa jäykkärölliä (*Agrostis vinealis*) pienenä kasvustona. Puuton jyrkänte on Metsälain 10 § mukainen erityisen tärkeä elinympäristö.



Tontin 3 suunniteltu rakennuspaikka



4.2 Pesimälinnusto

Tutkimusalueelta selvitettiin Lintudirektiivin liitteen I lajien ja kansallisessa uhanalaisluokituksessa (Hyvärinen ym. 2019) mainittujen lintulajien esiintyminen. Peruslinnustoa ei selvityksessä laskettu. Tutkimusalueen korkeimmat puut tarkistettiin mahdollisten merikotkanpesien varalta.

Alueella ei havaittu Lintudirektiivin liitteen I pesimälajeja eikä kansallisessa uhanalaisluokituksessa mainittuja lintulajeja. Tutkimusalueen karut männiköt ovat hyvin niukkalinnustoisia ja ruovikkokohteiden puuttuminen heikentää vesilintujen pesimismahdollisuuksia. Saaren länsipuolella noin 400 metrin päässä on lokki/tiirakolonia, jossa pesi noin 20 lapintiiraa.

5. Yhteenveto

Tutkimusalueella ei ole Luonnonsuojelulain 29§ mukaisia suojeltavia luontotyypppejä, eikä Vesilain (Vesilaki 587/2011) tarkoittamia suojeltavia pienvesiä, kuten ei myöskään uhanalaisia luontotyypppejä (Kontula ym. 2018). Metsälain 10 § mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä saarella on, mutta suunniteltujen tonttien alueella niitä ei esiinny. Saarella on yksi jyrkänne ja muutamia puuttomia soistumia, jotka tulee jättää metsätaloustoimenpiteiden ulkopuolelle. Saarella ei esiinny ole liito-oravia, eikä alueen rantavyöhyke sovellu viitasammakoiden kutupaikaksi. Lepakoille sopivia talvehtimispaikkoja, kuten luolia tai syviä louhikoita ei alueella ole. Alueella ei ole pysyvän pesän rakentavien petolintujen pesiä. Alue kuuluu merikotkan laajaan saalistusreviiriin, mutta lajille erityisen tärkeää saalistusaluetta ei tutkimusalue ole. Alueella ei ole perinnebiotooppeja, eikä vanhaan asutukseen viittaavaa kasvilajistoa havaittu. Tutkimusalueen puusto ei ole erityisen vanhaa, mutta yksittäisiä vanhoja mäntyjä alueella on. Lahopuuta alueella on jonkin verran, mutta ilmeisesti osa lahopuista on kerätty alueelta polttopuiksi.



Yleiskuva tontin 4 alueelta



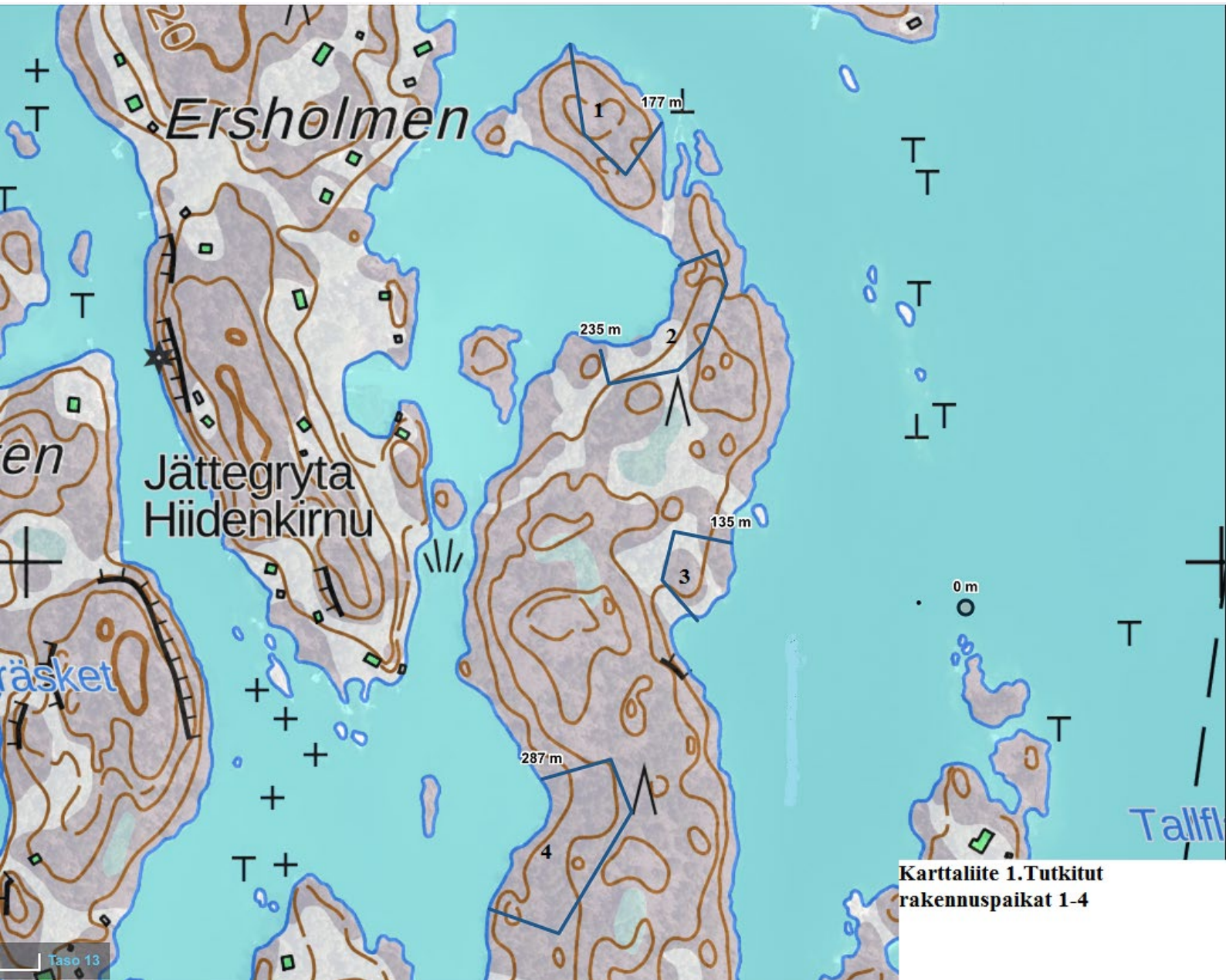
6. Lähteet ja kirjallisuus

- Airaksinen, O. & Karttunen, K. 2001: Natura 2000 -luontotyyppiopas. Ympäristöopas 46, 2. korj. painos, Suomen ympäristökeskus, Helsinki.
- Geologian tutkimuskeskus GTK 2018. Maaperäkartta 1:20 000/1:50 000 ja kallioperäkartta 1:200 000. <http://gtkdata.gtk.fi/Maankamara>
- Hyvärinen, E., Juslén, A., Kempainen, 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.). 2018. Suomen luontotyyppien uhanalaisuus 2018. Luontotyyppien punainen kirja – Osa 1: Tulokset ja arvioinnin perusteet. Suomen ympäristökeskus ja ympäristöministeriö, Helsinki. Suomen ympäristö 5/2018. 388 s.
- Kontula, T. & Raunio, A. (toim.). 2018. Suomen luontotyyppien uhanalaisuus 2018. Luontotyyppien punainen kirja – Osa 2: luontotyyppien kuvaukset. Suomen ympäristökeskus ja ympäristöministeriö, Helsinki. Suomen ympäristö 5/2018. 925 s.
- Laaka-Lindberg, S., Anttila, S. ja Syrjänen, K. (toim.). 2009. Suomen uhanalaiset sammat. Suomen ympäristökeskus, Helsinki. Ympäristöopas. 347 s.
- Leivo, M., Asanti, T., Koskimies, P., Lammi, E., Lampolahti, J., Mikkola-Roos, M. & Virolainen, E. 2002: Suomen tärkeät lintualueet FINIBA. BirdLife Suomen julkaisu (No 4). 142 s. BirdLife Suomi. Suomen ympäristökeskus
- Meriluoto, M. & Soininen, T. 1998: Metsäluonnon arvokkaat elinympäristöt. Metsälehtikustannus. Tapio. Hämeenlinna.
- Mossberg, B. & Stenberg, L. 2005: Suuri pohjolan kasvio. Tammi. Helsinki.
- Nieminen, M. & Ahola, A. (toim.) 2017: Euroopan unionin luontodirektiivin liitteen IV lajien (pl. lepakot) esittelyt. – Suomen ympäristö 1/2017: 1–278.
- Ryttäri, T. & Kettunen, T. 1997: Uhanalaiset kasvimme. – Suomen Ympäristökeskus. Kirjayhtymä Oy. Helsinki.
- Ryttäri, T., Kalliovirta, M. & Lampinen, R. 2012 (toim). Suomen uhanalaiset kasvit. Tammi, Helsinki
- Sierla L., Lammi, E., Mannila, J. ja Nironen, M. 2004. Direktiivilajien huomioon ottaminen suunnittelussa. Suomen ympäristö -sarja, nro 742. Ympäristöministeriö, Helsinki 2004. 113 s.
- Söderman, T. 2003: Luontoselvitykset ja luontovaikutusten arviointi – kaavoituksessa, YVA-menettelyssä ja Natura -arvioinnissa. Ympäristöopas 109. Suomen ympäristökeskus.
- Valkama, Jari, Vepsäläinen, Ville & Lehikoinen, Aleks 2011: Suomen III Lintuatlas. – Luonnontieteellinen keskusmuseo ja ympäristöministeriö. <http://atlas3.lintuatlas.fi>. ISBN 978-952-10-6918-5. Sähköinen versio.



7. Liitteet

Karttaliite 1. Tutkimusalue ja suunnitellut tontinpaikat



Kemiönsaaren kunta**KAAVAN LAATIJAN VASTINE**

Kaavan laatijana annan vastineen Kemiönsaaren kunnan Dragsfjärdin itäisen saariston ranta-osayleiskaavan muutoksen (kiinteistö: Susvall 322-495-9-17) kaavaluonnoksesta annettuihin lausuntoihin ja mielipiteeseen. Kaavaluonnos oli nähtävillä 27.10. - 26.11.2022. Lisäksi siitä pyydettiin vi-
ranomaislausunnot.

1. Lausunnot**1) Varsinais-Suomen liitto, 21.11.2022**

Maankäyttöjaosto on päättänyt ilmoittaa, ettei liitto anna kaavasta lausuntoa.

Vastine:
Merkitään tiedoksi.

2) Varsinais-Suomen ELY -keskus, 16.1.2023

1. Voimassa olevassa rantaosayleiskaavassa rakennuspaikat on sijoitettu kahteen ryhmään saaren länsirannalle. Rakennuspaikkojen siirtäminen kapeaan pohjoiskärkeen ja keskelle itärantaa vähentää virkistykseen käytettävän yhtenäisen vapaan rannan määrää ja rikkoo itärannan yhtenäisen luonnonmukaisen rantamaiseman. Pohjoiskärkeen aiotulla rakentamisella olisi vaikutusta myös pohjoispuolella olevan saaren (Marieklöbbarna) rakennuspaikkoihin, jotka sijaitsevat reilun sadan metrin päässä Susvallenin pohjoisrannasta. Kaavamuutos ei oleellisesti paranna vaikutuksia länsipuolella sijaitsevan Ersholmenin rakennuspaikkoihin.
2. Mitoitusta on syytä selvittää tarkemmin ja arvioida, onko se maakuntakaavan mukainen.
3. Luontoselvitys on tehty riittävällä tarkkuudella, ja sen perusteella loma-asuntojen siirroille ei ole esteitä. Mikäli hajalleen sijoitettujen loma-asuntojen rannat edellyttävät venevöylien syventämistä, olisi rakennuspaikkojen keskittäminen kuitenkin parempi vaihtoehto, mikäli syvyys niiltä osin riittää veneiden tarpeisiin. Luontoselvityksessä ei ole otettu kantaa vedenalaiseen luontoon, vaikka kyse on kuitenkin osin matalista suojaisista vesialueista.
4. Selostuksesta ei selviä, miksi ratkaisulla olisi paremmat vesistö- tai muut ympäristövaikutukset. Ympäristövaikutusten arviointia on tarpeen selventää ja täydentää. Ilmastonmuutos tulee huomioida. Rakentamiskorkeudet on hyvä esittää ja päivittää nykyisten suositusten mukaisiksi.
5. ELY-keskus katsoo, että rakennuspaikkojen siirto on yleiskaavan suunnitteluperiaatteiden vastainen. Yleiskaavan periaatteet ja maanomistajien tasapuolinen kohtelu pitää huomioida kaavamuutoksessa.

Vastine:

1. Voimassa olevassa kaavassa rakennuspaikat on osoitettu kahtena RA -alueena saaren länsirannalle. Näille alueille kulkeminen tapahtuu kapeiden ja matalien vesialueiden kautta. Näiden rakennuspaikkojen lähellä on myös vastarannan rakentamista. Kaavan muutoksella muutetaan em. tilannetta niin, että kaikki kiinteistön rakennuspaikat eivät sijaitse kapealla, matalalla ja suljetulla vesialueella lähellä vastarannalla olevien naapurikiinteistöjen rakennuspaikkoja. Samalla parannetaan rakennuspaikkojen sijainteja rakentamisen, käytön, rannan laadun ja maaston muotojen kannalta katsottuna. Kaava-

ratkaisu perustuu kaavan laadinnan kanssa samanaikaisesti tehtyyn rakennussuunnitteluun, jossa rakennuspaikkojen sijoittelussa on otettu huomioon mm. luontoarvot, maisema sekä jyrkät rannanosat. Saaren länsirannalle jää kaksi noin 400 metrin pituista vapaan rannanosaa. Kokonaisuutena katsottuna kaavan muutoksen myötä rakennuspaikkojen sijainnit naapurikiinteistöjen rakennuspaikkoihin nähden paranee verrattuna muutettavaan kaavaan. Rakennuspaikkojen siirroilla ei aiheuteta merkittävää haittaa naapurikiinteistöjen rakennuspaikkoihin rantojen maankäytönsuunnittelun yleisten perusteiden tai voimassa olevan kaavan rakennuspaikkojen sijoittamisen kannalta katsottuna.

On myös huomattava, että luontoselvityksessä todettu metsälain 10§:n mukainen jyrkänne sijaitsee voimassa olevan kaavan mukaisen rakennuspaikan alueella. Kaavan muutoksella siirretään juuri tämä rakennuspaikka. Näin ollen kaavan muutoksessa ko. jyrkänne jää maa- ja metsätalousalueelle. Metsälain mukaan ko. laki on voimassa yleiskaavan mukaisilla maa- ja metsätalousalueilla. Näin ollen maanomistajan tulee noudattaa metsälain ko. alueita koskevia säädöksiä. Kaavaratkaisu turvaa näin ollen yhdessä metsälain kanssa alueiden säilymisen luonnontilassa.

2. Kaavan muutoksella ei osoiteta lisää rakennuspaikkoja verrattuna voimassa olevaan rantaosayleiskaavaan. Kaavan muutoksen rantarakennusoikeuden mitoitus perustuu 29.4.1997 hyväksytyn Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavan mitoitukseen. Tämän periaatteen mukaisesti on laadittu vuosien aikana useita ko. voimassa olevan kaavan muutoksia. Lisäksi on laadittu koko Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavan muutos, jonka Kemiönsaaren kunnanvaltuusto on hyväksynyt 28.5.2018.

29.4.1997 hyväksytyn Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavan mitoitus perustuu silloin voimassa olleen seutukaavan aluejakoon. Tämä aluejako on sama kuin voimassa olevassa maakuntakaavassa. Voimassa olevan rantaosayleiskaavan aluejaon mukaisille alueille on määritetty loma-asumisen mitoittamisen mitoitusnormit. Nämä mitoitusnormit noudattavat seutukaavan mitoitusnormeja tarkentaen niitä. Seutukaavan mitoitusnormit ovat samat kuin voimassa olevassa maakuntakaavassa. Voimassa olevan rantaosayleiskaavan rakennusoikeuslaskennan rantaviivan mittauksessa on käytetty periaate noudattaa voimassa oleva maakuntakaavan periaatetta.

Edellä todetun perusteella mitoituslaskelman tekeminen ei ole tarpeen. Voimassa olevan kaavan rantarakennusoikeuden mitoitus noudattaa maakuntakaavan periaatteita tarkentaen niitä.

3. Rannan laatu käytön kannalta on otettu huomioon rakennuspaikkojen siirroissa. Siirretty rakennuspaikat sijaitsevat käytön ja rannan laadun sekä vesistön syvyyden kannalta paremmalla vesistön alueella kuin ne paikat, joista rakennuspaikat siirretään. Tämä vähentää tarvetta vesistön muuttamiselle tai rannan rakentamisesta johtuvaa vesistön muuttumista. Tämän johdosta ei ole tehty selvitystä vedenalaisesta luonnosta. Kaavan muutoksella ei muutetta vesistöä, koska kaavan muutoksen myötä rikkonaisella, kapealla ja matalalta vesistön alueella rakennuspaikat vähenevät verrattuna voimassa olevaan kaavaan.
4. Selostuksessa todetaan asiaan liittyen mm. seuraavaat asiat:

Rakennuspaikkojen kokonaismäärä alueella ei lisäännä verrattuna muutettavaan kaavaan.

Rakennuspaikat on pyritty sijoittamaan niin, että rakennuspaikkojen rakennettavuus sekä maisemalliset arvot ja vapaan rannan yhtenäisyys tulee huomioitua mahdollisimman hyvin.

Rakennukset voidaan sijoittaa rakennuspaikalle niin, että maisemassa ei tapahdu oleellisia muutoksia.

Alueen luontoarvot on huomioitu kaavan laadinnassa.

Rakennuspaikkojen siirrot parantavat vastarannan läheisyydestä johtuvaa haittaa naapurikiinteistöjen rakennuspaikkoihin nähden muutettavaan kaavaan verrattuna.

Rakennuspaikkojen siirrot vähentävät rakennuspaikkoja kapealla vesistönosalla. Tämä osaltaan parantaa vesistön laatua.

Kaavan muutoksella ei osoiteta lisää rakennuspaikkoja verrattuna voimassa olevaan kaavaan. Kemiönsaaren saariston loma-asutuksen kokonaismäärä huomioiden kahden rakennuspaikan siirrolla ei ole vaikutuksia ilmastomuutokseen. Tämä toteamus lisätään kaavaselostukseen.

Rakentamiskorkeutta koskevat kaavamääräykset perustuvat Kemiönsaaren voimassa olevaan rakennusjärjestykseen.

5. Rakentamisen määrä perustuu voimassa olevan kaavan mitoituserusteisiin. Näin ollen maanomistajien taspuolinen kohtelu toteutuu. Mitoituksen mukainen kiinteistöjen rakennuspaikkojen määrä on osoitettu maankäytön yleiset ja voimassa olevan yleiskaavan suunnitteluperusteet sekä maasto, rannan laatu, vesistön laatu, maiseman arvot, luonnonarvot, rakenneuspaikan rakennettavuus, rakennuspaikan käyttö ja naapurikiinteistöjen rakentaminen huomioiden.

3) Kemiönsaaren kunta, rakennus- ja ympäristövalvontalautakunta, 28.11.2022

Tontti nro 4 rajoittuu pohjoisessa puuttomaan jyrkänteeseen, joka metsälain 10 § mukaan muodostaa erittäin tärkeän elinympäristön, tämä ja muutama puuton soistuma saarella on jätettävä metsätaloustoimenpiteiden ulkopuolelle.

Vastine:

Asiaa on selvitetty lausunnon perusteella luontoselvittäjän kanssa.

Ko. metsälain kohteet ovat pieniä ja arvoiltaan sellaisia, että kaavataso ja mittakaava huomioiden niiden osoittaminen kaavassa ei ole tarpeen erillisin määräyksin. Ko. kohteet sijoittuvat kaavan muutoksen mukaiselle maa- ja metsätalousalueelle. Metsälain mukaan ko. laki on voimassa yleiskaavan mukaisilla maa- ja metsätalousalueilla. Näin ollen maanomistajan tulee noudattaa metsälain ko. alueita koskevia säädöksiä. Kaavaratkaisu turvaa näin ollen yhdessä metsälain kanssa alueiden säilymisen luonnontilassa.

2. Mielipiteet

Mielipide 1

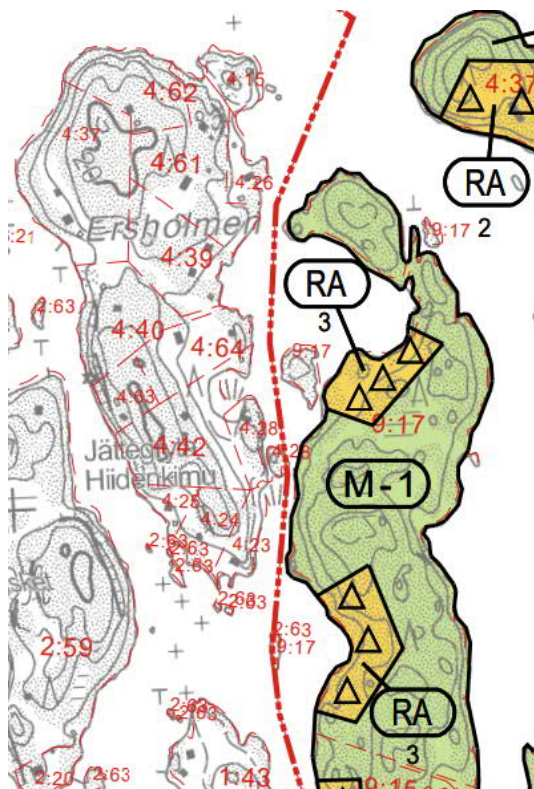
1. Ersholmen ja Susvallenin välisen lahden meriveden tilaan kiinnitettävä huomiota.
2. Lisärakentaminen aiheuttaa lahdelle kovaa ja ylivoimasta lisäkuormitusta (esim. veneilyjätevesien määrä ja puhdistustehokkuus käytännössä, ulkokäymälät).
3. Susvallen-saaren pohjoisen puoleinen alue on kovin kapea. Rakennusoikeutta tonteilla on 200 k-m², mikä on paljon. Lisäksi saa kunnan rakennusjärjestyksen mukaan rakentaa katetun terassin, mikä on 1/3 kerrosalasta, 150 k-m² loma-asunnossa saa rakentaa 50 m² katetun terassin, mitä ei lasketa sallittuun kerrosalaan.
4. Kaavaehdotuksen kaksi loma-asuntopaikkaa sijaitsevat vierekkäin kiinteistöämme västapäästä. Kiinteistöämme västapäästä tulee iso rakennuskeskittymä. Muutosehdotuk-

nessa pohjoisen puoleinen loma-asuntopaikka ulottuu Susvall-saaren kapeaan kallioiseen kannakseen, jossa ei juurikaan ole puuston antamaa suojaa.

5. Uusi vireillä oleva rakennuslaki, mikäli se tulee hyväksyttyä, mahdollistaa 30 m² rakennuksen (esim. saunarakennuksen) ilman rakennuslupaa. Käytännössä näiden rakennusten rakentamisen ja laillisuuden valvominen on rajallista.
6. Alkuperäisessä rantaosayleiskaavassa lahteen merkityt rakennuspaikat on suunniteltu 1990-luvulla 120 k-m² rakennusoikeudella, kaava on hyväksytty v. 1997 ja sen jälkeentilanne vesistössä on muuttunut ja myös loma-asuntojen sallitut kerrosalat ovat muuttuneet 200 k-m²:ksi, asukkaiden varustelutasovaatimus on kasvanut. Nämä kaikki ed. mainitut pitää ottaa tänäpäivänä huomioon kaavan laatimisessa ja päätöksenteossa jotta löytyy vuosikymmeniä kestävä ratkaisu.
7. Edellä mainittuihin seikkoihin viitaten pidemmän päälle paras ratkaisu, myös uudisrakennusten osalta, on sijoittaa uudet loma-asunto alueet mahdollisuuksien mukaan pääasiassa Susvall-saaren itärannalle, missä on syvemmät ja väljemmät vesialueet ja maisematkin avarammat.

Vastine:

1. Tämä asia on kaavassa huomioitu. Alla olevassa kuvassa 1 on ote Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavan muutoksesta, jonka Kemiönsaaren kunnanvaltuusto on hyväksynyt 28.5.2018. Kuvassa 2 on ote nyt laadinnan alla olevasta kaavan muutoksesta (kaavaluonnos). Kuvien perusteella voidaan todeta, että kaavan muutoksella Ersholmen ja Susvallenin välisestä lahdesta siirretään kaksi rakennuspaikkaa Susvallenin saaren itärannalle.



Kuva 1.

Turussa, 6.2.2023

Petri Hautala
kaavan laatija
Sweco Finland Oy