

KEMIÖNSAAREN KUNTA

DRAGSFJÄRDIN ITÄISEN SAARISTON RANTA- OSAYLEISKAAVAN MUUTOS

Osa kiinteistöä 322-495-2-3 Södra-Lambholmen

KAAVASELOSTUS

Kaavaluonnos

Versio 0.9



3.10.2022

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	5
1.1. Tunnistetiedot	5
1.2. Kaava-alueen sijainti	5
1.3. Kaavan tarkoitus	5
2. Lähtökohdat.....	7
2.1. Selvitys suunnittelualan oloista.....	7
Alueen yleiskuvaus	7
Luonnonympäristö ja maisema.....	7
Rakennettu ympäristö.....	9
Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot	10
Maanomistus	10
Liikenne	10
Palvelut	11
2.2. Suunnittelutilanne.....	11
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	11
Maakuntakaava	11
Yleiskaava	13
Asemakaava / ranta-asemakaava	15
Rakennusjärjestys	15
Vanha rakennuskanta	16
Kaavan pohjakartta	16
Rakennuskiellot.....	16
3. Suunnittelun vaiheet.....	17
3.1. Kaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	17
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	17
Viranomaisyhteistyö	17
Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos.....	17
Kaavaehdotus	17
Kaavan hyväksyminen	18

4. Yleiskaavan kuvaus 19

4.1.	Kaavan rakenne	19
	Mitoitus	19
	Palvelut	19
4.2.	Aluevaraukset	19
	Loma-asumiseen varatut alueet	20
	Maa- ja metsätalousvaltaiset alueet	20
4.3.	Kaavan vaikutukset	20
	Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan	20
	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen	21
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	21
	Taloudelliset vaikutukset	21
	Sosiaaliset vaikutukset	21

5. Kaavan toteutus 23

5.1.	Toteuttaminen ja ajoitus	23
5.2.	Toteutuksen seuranta	23

LIITTEET 1) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2) Kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset

TAUSTAMATERIAALI

Kaavamuutoksessa on huomioitu 2020 voimaan tulleen Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavan muutoksen yhteydessä laaditut luonto- ja arkeologinen selvitys.

VERSIONHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	3.10.2022	Käsitelty Kemiönsaaren teknisessä lautakunnassa ___.___.2022 § __
1.0	Kaavaehdotus	___.___._____	Käsitelty Kemiönsaaren teknisessä lautakunnassa ___.___._____ § __

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

KEMIÖNSAAREN KUNTA DRAGSFJÄRDIN ITÄISEN SAARISTON RANTA- OSAYLEISKAAVAN MUUTOS

Osa kiinteistöä 322-495-2-3 Södra-Lambholmen

Suunnitteluorganisaatio

Rantaosayleiskaavan muutoksen laadinnasta on vastannut Pasi Lappalainen Nosto Consulting Oy:stä (Turku).

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu ___.___.2022

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä

Kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä ___.__. - ___.__.2022

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä ___.__. - ___.__.2022

Kunnanvaltuusto on hyväksynyt kaavan ___.__.2022

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kemiönsaaren Södra Lambholmenissa Hiittisten kylässä noin 7,5 kilometriä linnuntietä Taalintehtaan taa-
jamasta ja noin 13,5 kilometriä Dragsfjärdin taa-
jamasta etelään
sekä noin 28 kilometriä Kemiönsaaren kuntakeskuksesta lounaa-
seen. Suunnittelualue sijaitsee saarella eikä alueelle ole kiinteää
tieyhteyttä.

Sijainnista on kartta osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite
1).

1.3. Kaavan tarkoitus

Suunnittelualueen kiinteistölle 322-495-2-3 Södra-Lambholmen on
alueella voimassa olevassa Dragsfjärdin itäisen saariston ranta-
osayleiskaavassa osoitettu vierekkäin yhteensä 3 RA-rakennus-
paikkaa, joista yksi on rakennettu. Rantaosayleiskaavan muutok-
sen tavoitteena on siirtää kahta yleiskaavan mukaista rakentama-
tonta RA-rakennuspaikkaa hieman kaakkoon sekä luoteeseen voi-
massa olevan kaavan mukaiselle maa- ja metsätalousalueelle, sillä
yleiskaavan mukaiset RA-rakennuspaikat ovat paikoin soistuneita

ja ruovikkoisia ja lisäksi ruovikkoalueilla esiintyy runsaasti esimerkiksi lintuja. Kaavamuutoksessa vahvistetaan lisäksi alueelle jo rakentunut yleiskaavan mukainen RA-rakennuspaikka. Rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus määräytyy voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti, joka suunnittelualueella on 200 k-m².

Rantaosayleiskaavan muutos laaditaan oikeusvaikutteiseksi yleiskaavaksi, jossa erityisesti määrätään yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena. Toteutuessaan kaavamuutoksella ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä vaikutuksia.

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus

Rantaosayleiskaavan muutos koskee osaa kiinteistöä 322-495-2-3 Södra-Lambholmen. Kaavamuutos koskee voimassa olevan yleiskaavan loma-asuntojen aluetta sekä maa- ja metsätalousvaltaista aluetta.

Suunnittelualan pinta-ala on noin 5,4 ha ja suunnittelualan kiinteistö on yksityisessä omistuksessa.

Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualue on tyypillistä saariston kallioista metsämaata, jossa suunnittelualueen maasto kohoaa paikoitellen melko jyrkästi. Ranta-alueella on paikoitellen myös paljaita kallioalueita sekä ruovikkoa.

Suunnittelualueella ei sijaitse valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita.

Suunnittelualueen eteläosan maastoa:





Suunnittelualan maastoa voimassa olevilla yleiskaavan mukaisilla RA-rakennuspaikoilla:



Suunnittelualan pohjoisosan rantaa:



Kaava-alueen maaperä on kalliomaata (Lähde: <http://gtkdata.gtk.fi/maankamara>).

Suunnittelualueelta laaditaan luontoselvitys kevään ja kesän 2022 aikana, jonka tulokset huomioidaan kaavaehdotusvaiheessa.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella kiinteistön 322-495-2-3 Södra-Lambholmen alueella sijaitsee vapaa-ajan asuinrakennus. Suunnittelualan lähiympäristössä sijaitsee pääosin loma-asutusta.

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa muinaismuistoja tai rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.



Vapaa-ajan asuinrakennus kiinteistöllä 322-495-2-3.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita tai muinaisjäännöksiä.

Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

Liikenne

Suunnittelualueelta ei ole kiinteää tieyhteyttä kunnan palveluverkkoon. Yhteysalukset liikennöivät suurimpiin saariin Taalintehtaalta ja Kasnäsistä ja kyläalueilla on yhteisessä käytössä olevat venesatamat.

Palvelut

Kaavamuutos tukeutuu Kemiönsaaren kunnan olemassa oleviin palveluihin. Lähimmät palvelut sijaitsevat Taalintehtaan taajamassa noin 7,5 kilometriä suunnittelualueesta pohjoiseen, Dragsfjärdin taajamassa suunnittelualueelta noin 13,5 kilometriä pohjoiseen sekä Kemiönsaaren kuntakeskuksessa noin 28 kilometriä suunnittelualueesta koilliseen.

2.2. Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvasi valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Päätös tuli voimaan 1.4.2018.

Kaavahanketta koskevat uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista ainakin seuraavat:

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

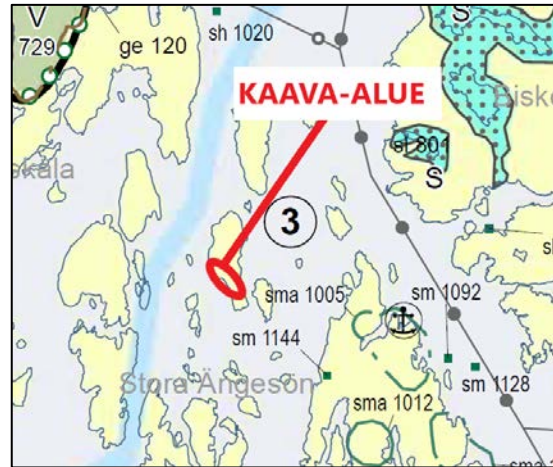
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Maakuntakaava

Varsinais-Suomen maakuntakaava

Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 Varsinais-Suomen maakuntakaavan. Suunnittelualue on maakuntakaavassa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyksen kehittämistarpeita (MRV). Suunnittelualue kuuluu loma-asutuksen mitoituksen osa-alueeseen 3, eli 3-5 lay/km ja 50 % vapaata rantaa.

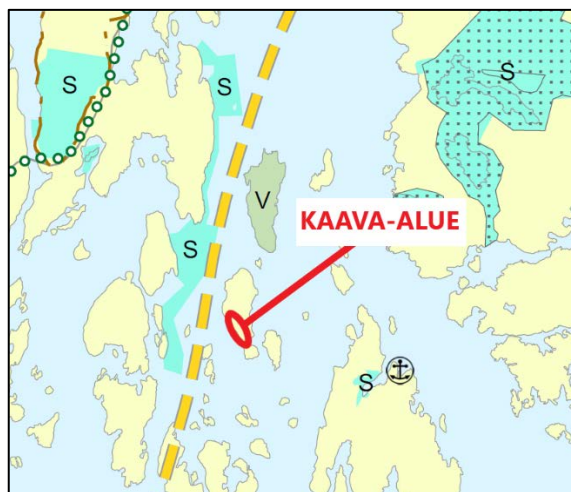
Ote maakuntakaavasta, jossa suunnittelualueen ohjeellinen sijainti punaisella:



Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava

Varsinais-Suomen liiton maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 14.6.2021 luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavan ja maakuntahallitus on päätöksellään 13.9.2021 maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaisesti määrännyt kaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Suunnittelualue on vaihemaakuntakaavassa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiä matkailun ja virkistysten kehittämistarpeita (MRV). Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös harmitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen.

Ote vaihemaakuntakaavasta, jossa suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti punaisella:



Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava

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

Voimassa olevat maakuntakaavamääräykset:

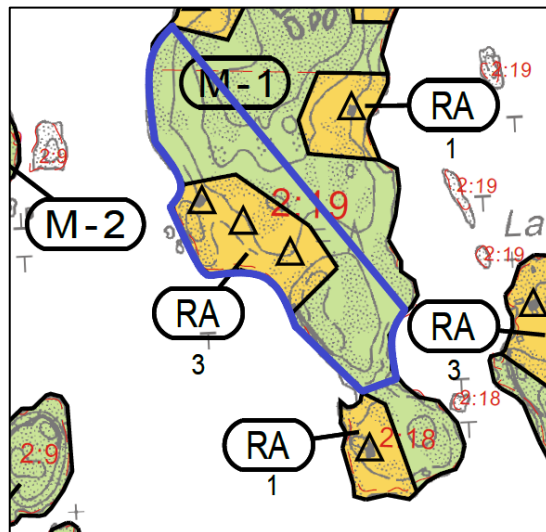
MRV	MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyskehittämistarpeita. Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen.
SUUNNITELUMÄÄRÄYS: Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti haittaamatta loma-asutusta, matkailua ja virkistyskäyttöä palvelevia toimintoja, sekä maisema- ja ympäristönäkökohtat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.	
	3-5 lay/km, vapaata rantaa 50 % 3-5 fbe/km, fri strand 50 %
SUUNNITELUMÄÄRÄYS: Kullekin osa-alueelle voidaan osoittaa vyöhyketunnuksen yhteydessä osoitettu määrä rakennuspaikkoja rantakilometriä kohden. Rakentamattomaksi jäävän rannan määrä ei saa alittaa aluetunnuksen yhteydessä osoitettua prosentiosuutta kokonaisrantaviivasta. Lopullinen rakennuspaikkojen lukumäärä määräytyy yksityiskohtaisemmassa kaavassa rannan laatuun ja rakennettavuuteen liittyvien ominaisuuksien perusteella.	

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaava, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 28.5.2018 ja saanut lainvoiman 21.2.2020. Suunnit-

telualue on voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu loma-asuntoalueeksi (RA) sekä maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M-1). Suunnittelualueelle on oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa osoitettu yhteensä kolme (3) lomarakennuspaikkaa ja rakennuspaikkakohtaista kokonaisrakennusoikeutta 200 k-m².

Ote voimassa olevasta rantaosayleiskaavasta, jossa suunnittelualueen ohjeellinen rajausta sinisellä:



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.

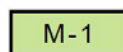
Erillisen saunan lisäksi voi saunatilat rakentaa myös loma-asunnon yhteyteen.

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. vähimmäisetaisyydesta 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.



Maa- ja metsätalousvaltainen alue.

Alueelle saa rakentaa maa- ja metsätalouteen sekä ympäristöhaiirioita 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.

Yleismääräysten mukaan:

Tätä yleiskaavaa voidaan käyttää MRL 72.1 §:n mukaisesti rakennusluvan perusteena yleiskaavan mukaiseen rakentamiseen AO-, AM-, RA-, RA-1-, RA-2-, RA-3-, RA-4- ja RM/A -alueilla.

Maastollisista tai muuten perustelluista syistä voi RA-, RA-2-, RA-3- ja RA-4 -alueen kokonaisrakennusoikeuteen laskettavan erillisen saunan ja vierasmajan toteuttaa myös yhtenä enintään 45 k-m²:n / 180 m³ suuruisen rakennuksena.

Perinteistä rakennustyyliä edustavan tai kulttuurihistoriallisesti muuten arvokkaan, ennen vuotta 1940 rakennetun asuinrakennuksen saa AO-, RA-, RA-1-, RA-2-, RA-4- ja RM/A -alueilla kunnostaa rakennuksen tyyliin sopivalla tavalla kaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta ja muista kaavamääräyksistä riippumatta. Tällaisia rakennuksia voi erityisistä syistä myös laajentaa edellyttäen, että lisärakentaminen ei heikennä rakennuksen historiallista arvoa. Laajennus saa olla enintään 25 k-m², kuitenkin enintään puolet vanhan rakennuksen kerrosalasta. Laajennusosa lasketaan alueen rakennusoikeuteen ja se korvaa erillisen virasmajan.

Edelläolevan määräyksen nojalla säilytettäviä rakennuskia varten ei saa maanmittaustoimituksella erottamalla muodostaa erillistä tilaa.

Rakennuslupamenettelyssä tule 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.

Asemakaava / ranta-asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa asemakaavaa eikä ranta-asemakaavaa.

Rakennusjärjestys

Kemiönsaaren kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 10.12.2008. Rakennusjärjestyksen mukaan:

- 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.

- Loma-asumiseen tarkoitettulle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden lomarakennuksen, vierasmajan 25 m², saunan 25 m² ja talousrakennuksia, kokonaisrakennusoikeus on 240 k-m². Kerrosluku ja kerrosala lasketaan ympäristöministeriön ohjeiden mukaisesti. Rakennuspaikalle rakennettavaksi sallittu kerrosala saa olla enintään 15 % rakennuspaikan pinta-alasta.
- Rakennettaessa ranta-alueille tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väriytykseen. Rakennus tulee sijoittaa siten, että se ei riko rannan luonnollista ääriviivaa ja siten että jätevesien käsittely voidaan ratkaista.
- Rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen kasvillisuus pääosin säilyttää ja vain harventaminen on sallittua. Maasto tulee säilyttää luonnonmukaisessa tilassa.
- Asuinrakennuksen/rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Muun kuin saunarakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee kuitenkin, mikäli edellä olevasta vaatimuksesta ei muuta johdu, olla yleensä vähintään 30 metriä ja asunnon alimman lattiatasen 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.

Vanha rakennuskanta

Alueella ei ole vanhaa rakennuskantaa, joka tulisi erityisesti huomioida kaavan laadinnan yhteydessä.

Kaavan pohjakartta

Kaavan pohjakarttana on käytetty Maanmittauslaitoksen kiinteistörekisteri- ja maastokartta-aineistoja. Pohjakartta on esitetty mitakaavassa 1:10 000.

Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

3. Suunnittelun vaiheet

3.1. Kaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Rantaosayleiskaavan muutoksen laatiminen on lähtenyt liikkeelle kiinteistön 322-495-2-3 Södra-Lambholmenin maanomistajan aloitteesta.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Viranomaisyhteistyö

Kaavamutoksesta pyydetään viranomaislausunnot kaavaluonnos- ja tarvittaessa kaavaehdotusvaiheessa.

Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos

Kemiönsaaren tekninen lautakunta on tehnyt kaavatyön vireilletulopäätöksen __.__.2022 § __.

Kaavatyön osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaava koskee.

Suunnittelutyön osallisia ovat ainakin:

- suunnittelualueen maanomistaja, käyttöoikeuden haltijat, naapurikiinteistöjen maanomistajat sekä mahdolliset vuokra-alueen haltijat
- Kemiönsaaren kunnan hallintokunnat: tekninen toimi, rakennusvalvonta, palo- ja pelastustoimi, kunnan elinkeino-, ympäristö- ja vapaa-aikatoimet
- viranomaiset: Varsinais-Suomen liitto, Varsinais-Suomen ELY-keskus

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu __.__.2022 kunnan ilmoituslehdissä ja tiedoksi kaavatyön osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sekä 3.10.2022 päivätty kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä __.__. - __.__.2022 välisenä aikana.

Kaavaehdotus

Kemiönsaaren tekninen lautakunta on käsitellyt __.__. päivätyt kaavaehdotuksen kokouksessaan __.__. § __.

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä __. - __. välisenä aikana.

Kaavan hyväksyminen

(TÄYDENNETÄÄN HYVÄKSYMISVAIHEESSA)

4. Yleiskaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Rantaosayleiskaavan muutoksessa osoitetaan loma-asuntoaluetta (RA) sekä maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M-1).

Kaavamuutoksessa osoitetut uudet RA-rakennuspaikat ovat rakentamiskelpoisempi kuin muutettavan rantaosayleiskaavan rakentamattomat rakennuspaikat.

Mitoitus

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 5,36 hehtaaria.

RA	n. 1,17 ha
----	------------

M-1	n. 4,19 ha
-----	------------

Palvelut

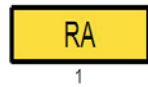
Kaavamuutosalueella ei ole palveluja. Lähimmät palvelut sijaitsevat Taalintehtaan taajamassa noin 7,5 kilometriä kaava-alueesta pohjoiseen, Dragsfjärdin taajamassa 13,5 kilometriä kaava-alueesta pohjoiseen sekä Kemiönsaaren kuntakeskuksessa 28 kilometriä kaava-alueesta koilliseen.

4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnät ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

Liitteenä ovat kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset (liite 2).

Loma-asumiseen varatut alueet



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.

Loma-asuntoalue.
Numero osoittaa loma-asuinrakennuspaikkojen sallittun enimmäismäärän alueella.

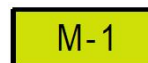
Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään 150 k-m² loma-asunnon, yhden enintään 25 k-m² virsmaajan, yhden enintään 25 k-m² saunan ja talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla maaston niin sallissa enintään 200 k-m².

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 sallissa rakentaa lähemmäksi, kuitenkin vähintään 10 m:n päähän rantaviivasta.

Maa- ja metsätalousvaltaiset alueet



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-område för det från strandlinjen beräknade 300 m breda strandområdets del.

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 siirretty tilakohtaisesti RA-alueelle rantaviivasta lukien 300 m levyisen ranta-alueen osalta.

4.3. Kaavan vaikutukset

Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan

Voimassa olevan rantaosayleiskaavan mukaiselta yleiskaava-alueelta on kaavan laadintatyön yhteydessä laadittu luontoselvitys, eikä kaavamuutosalueella ole selvityksen perusteella tiedossa erityisiä luontoarvoja. Kaavamuutosalueelta on laadittu uusi luontoselvitys kevään ja kesän 2022 aikana, jonka tulokset tullaan huomioimaan kaavaehdotusvaiheessa.

Kaavamuutoksessa siirretään kahta voimassa olevan yleiskaavan mukaista rakentamatonta lomarakennuspaikkaa hieman kaakkoon sekä luoteeseen voimassa olevan kaavan mukaiselle maa- ja metsätalousalueelle. Rakennuspaikkakohtainen kokonaisrakennusoikeus on kaavamuutoksessa osoitettu voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti.

Kaavamuutosalueen lähiympäristössä sijaitsee myös lomarakentamista ja kaavamuutoksessa osoitettu rakentaminen on sopeutettavissa ympäristöön ja maisemaan. RA-alueen koskevan kaavamääräyksen mukaan uudisrakennukset tulee sovittaa huolellisesti maisemaan ja niiden tulee sopeutua olemassa olevien rakennusten rakennustapaan ja -tyyliin. Lisäksi rakennuspaikan rakennusten tulee muodostaa yksi yhtenäinen pihapiiri siten, että rakennukset sijoittuvat enintään 40 m:n päähän toisistaan.

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen

Kaavamuutoksessa siirretään kahta voimassa olevan rantaosayleiskaavan mukaista loma-asuntojen rakennuspaikkaa (RA). Kaavamuutoksella ei hajauteta tai nähdä olevan haitallisia vaikutuksia alueen yhdyskuntarakenteen kannalta. Kaava-alueen lähiympäristössä sijaitsee sekä loma- että vakituista asumista.

Kaavamuutos tukeutuu Kemiönsaaren kunnan olemassa oleviin palveluihin. Suunnittelualueelta ei ole kiinteää tieyhteyttä kunnan palveluverkkoon.

Kaavamuutoksella ei ole tiedossa merkittävää vaikutusta liikenteen määrään, eikä vaikutusta myöskään virkistysalueen määrään.

Kaava-alueella vesihuolto järjestetään kiinteistökohtaisesti. Kaavan yleisissä määräyksissä määrätään lisäksi, että alueen vesihuolto ja jätevesien puhdistus tulee hoitaa ympäristöviranomaisten hyväksymällä tavalla ja alueella noudatetaan kulloinkin voimassa olevaa jätevesiä koskevaa lainsäädäntöä ja kunnan ympäristönsuojelumääräyksiä.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutosalueella ei ole tiedossa erityisiä rakennetun ympäristön tai kulttuuriympäristöarvoja eikä kaavamuutosalueella sijaitse muinaisjäännöksiä. Kaavamuutoksella ei arvioida olevan erityistä vaikutusta rakennettuun ympäristöön.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavamuutoksen toteuttamisesta aiheutuvat kustannukset kohdistuvat maanomistajaan.

Sosiaaliset vaikutukset

Kaavamuutoksella ei arvioida olevan erityistä vaikutusta sosiaalisen ympäristön muodostumiseen eikä kaavamuutos heikennä sosiaalisen ympäristön turvallisuutta. Kaavamuutoksessa siirretään

kahta voimassa olevan yleiskaavan mukaista lomarakennuspaikkaa ja kaava-alueelle osoitetaan lisäksi yleiseen virkistykseen soveltuvaa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta. Kaavamuutoksella ei arvioida olevan erityistä vaikutusta alueen virkistysarvoihin.

Kaavamuutoksen myötä vapaana rannan määrä suunnittelualueella hieman vähenee, kun kahta voimassa olevan yleiskaavan mukaista lomarakennuspaikkaa siirretään. Lomarakennuspaikat on pyritty sijoittamaan kuitenkin niin, että ne muodostavat tarkoituksenmukaisen ja järkevän kokonaisuuden kaava-alueen lähiympäristöön osoitettujen lomarakennuspaikkojen kanssa maisemahaittaa minimoiden.

5. Kaavan toteutus

5.1. Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voidaan käynnistää, kun yleiskaavan muutos on tullut kuulutuksella voimaan. Maanomistaja vastaa kaavan toteuttamisesta omistamillaan maa-alueilla.

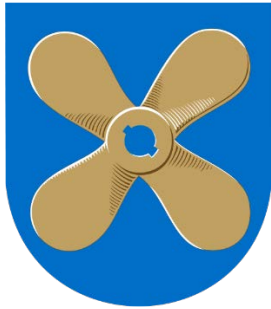
5.2. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Kemiönsaaren kunta.

Turussa __.__.2022

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.



KIMITOÖNS KOMMUN
KEMIÖNSAAREN KUNTA

DRAGSFJÄRDS ÖSTRA SKÄRGÅRD, ÄNDRING AV
STRANDELGENERALPLANEN

DRAGSFJÄRDIN ITÄISEN SAARISTON RANTAOSA-
YLEISKAAVAN MUUTOS

Del av fastigheten 322-495-2-3 Södra-Lambholmen
Osa kiinteistöä 322-495-2-3 Södra-Lambholmen

Program för deltagande och bedömning
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

3.10.2022

Nosto Consulting Oy

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuvaa kaavan tavoitteet sekä sen, miten laatimis- ja suunnittelumenettely etenee. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sisältää myös perustiedot kaava-alueesta.

1. Planeringsområde / Suunnittelualue

Identifikationsuppgifter / Tunnistetiedot

Ändringen av strandgeneralplanen gäller del av fastigheten 322-495-2-3 Södra-Lambholmen. Den omfattar områden för fritidsbostäder och ett jord- och skogsdominerat område i den gällande generalplanen.

Planeringsområdet utgör cirka 5,4 ha och fastigheten är privatägd.

Rantaosayleiskaavan muutos koskee osaa kiinteistöä 322-495-2-3 Södra-Lambholmen. Kaavamuutos koskee voimassa olevan yleiskaavan loma-asuntojen aluetta sekä maa- ja metsätalousvaltaista aluetta.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 5,4 ha ja suunnittelualueen kiinteistö on yksityisessä omistuksessa.

Planområdets läge / Kaava-alueen sijainti

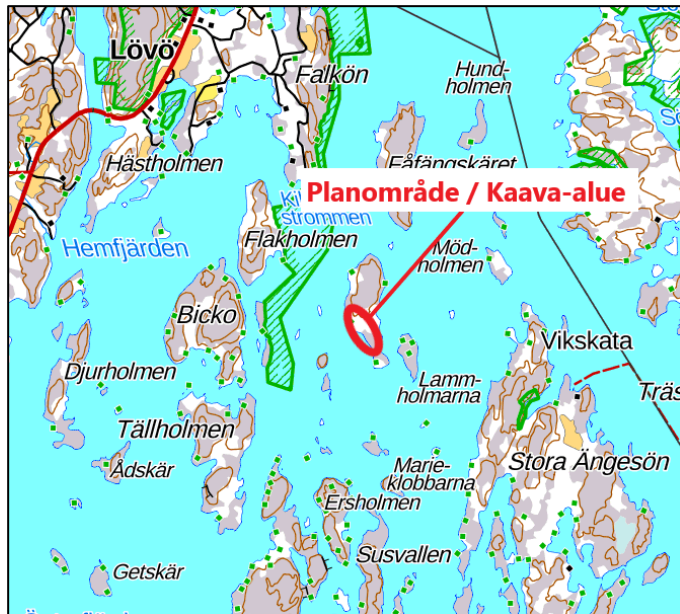
Planeringsområdet är beläget i byn Hitis på Södra Lambholmen i Kimitoön, cirka 7,5 kilometer fågelvägen från Dalsbruk och cirka 13,5 km från Dragsfjärd söderut samt cirka 28 km från Kimitoöns kommuncentrum sydvästerut. Planeringsområdet är på en holme som det inte finns någon fast vägförbindelse till.

Suunnittelualue sijaitsee Kemiönsaaren Södra Lambholmenissa Hiittisten kylässä noin 7,5 kilometriä linnuntietä Taalintehtaan taajamasta ja noin 13,5 kilometriä Dragsfjärdin taajamasta etelään sekä noin 28 kilometriä Kemiönsaaren kuntakeskuksesta lounaaseen. Suunnittelualue sijaitsee saarella eikä alueelle ole kiinteää tieyhteyttä.

Kimitoöns kommun: Dragsfjärds östra skärgård, ändring av stranddelgeneralplan
Kemiönsaaren kunta: Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavan muutos
Program för deltagande och bedömning / Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

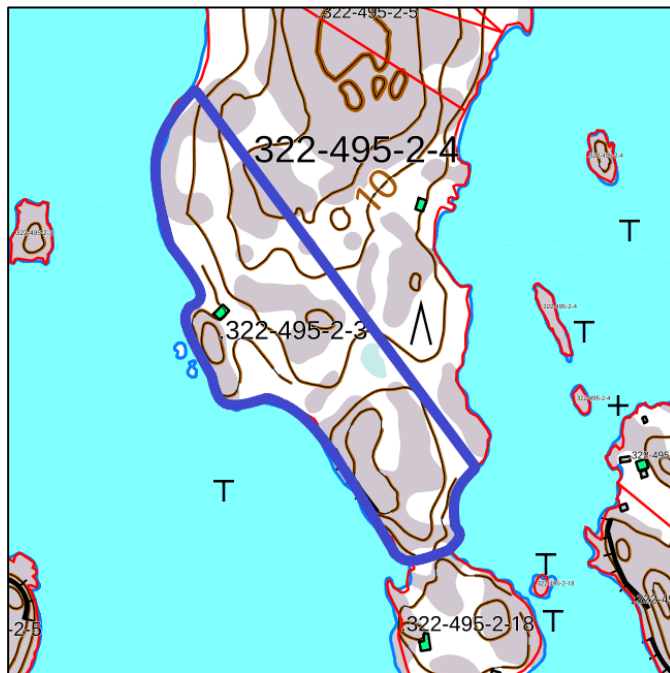
3.10.2022

Planområdets ungefärliga läge på kartan / Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti kartalla:

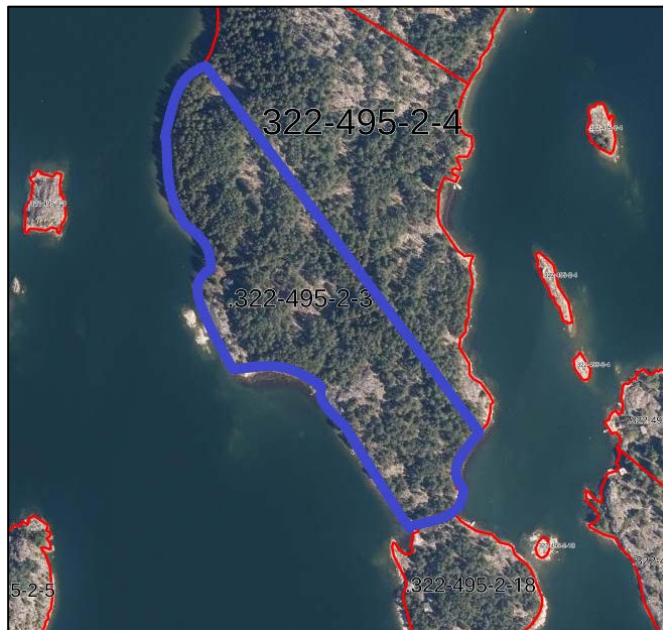


Källa: Lantmäteriverkets bakgrundskartserie. ©LMV. Lähde: Maanmittauslaitoksen taustakarttasarja. ©MML.

Riktgivande avgränsning av planeringsområdet (med blått): / Suunnittelualueen ohjeellinen raja (sinisellä):



Avgränsningen på ett flygfoto / Rajaus ilmakuvassa:



Källa: Fastighetsdatatjänsten, kartutdrag. ©LMV

Lähde: Kiinteistötietopalvelu, karttaote. ©MML

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

2.1 Utgångspunkter / Lähtökohdat

Naturmiljö / Luonnonympäristö

Planeringsområdet är för skärgården typisk skog på hållmark där terrängen ställvis reser sig relativt brant. På strandområdet finns kala klippor här och där, samt vassruggar.

I planeringsområdet finns inga värdefulla landskapsområden av riksintresse eller landskapsintresse.

Naturmiljön i planområdet behandlas mer ingående i planbeskrivningen.

Suunnittelualue on tyypillistä saariston kallioista metsämaata, jossa suunnittelualueen maasto kohoaa paikoitellen melko jyrkästi. Ranta-alueella on paikoitellen myös paljaita kallioalueita sekä ruovikkoa.

Suunnittelualueella ei sijaitse valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita.

Kaava-alueen luonnonympäristöä kuvaillaan tarkemmin kaavaselostuksessa.

Den byggda miljön / Rakennettu ympäristö

På fastigheten 322-495-2-3 Södra-Lambholmen finns en fritidsbostad.

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

Den byggda miljön behandlas mer ingående i planbeskrivningen.

Suunnittelualueella kiinteistön 322-495-2-3 Södra-Lambholmen alueella sijaitsee vapaa-ajan asuinrakennus.

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa muinaismuistoja tai rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.

Kaava-alueen rakennettua ympäristöä kuvaillaan tarkemmin kaavaselostuksessa.

Riksomfattande mål för områdesanvändningen / Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

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

En livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturtillgångar

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

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

Kaavahanketta koskevat uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista ainakin seuraavat:

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

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

Landskapsplan / Maakuntakaava

Egentliga Finlands landskapsplan/Varsinais-Suomen maakuntakaava

Miljöministeriet fastställde landskapsplanen för Egentliga Finland 20.3.2013. I landskapsplanen är planeringsområdet ett jord- och skogsdominerat område som har ett speciellt utvecklingsbehov beträffande rekreation och turism (MRV). Planeringsområdet hör till delområde 3 för dimensioneringen av fritidsbebyggelse, dvs. 3–5 fbe/km och 50 % fri strand.

Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 Varsinais-Suomen maakuntakaavan. Suunnittelualue on maakuntakaavassa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiä matkailun ja virkistykseen kehittämistarpeita (MRV). Suunnittelualue kuuluu loma-asutuksen mitoituksen osa-alueeseen 3, eli 3-5 lay/km ja 50 % vapaata rantaa.

Egentliga Finlands etapplandskapsplan för naturvärden och -resurser /

Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava

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

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

Varsinais-Suomen liiton maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 14.6.2021 luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavan ja maakuntahallitus on päätöksellään 13.9.2021 maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaisesti määrännyt kaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Suunnittelualue on vaihemaakuntakaavassa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiä matkailun ja virkistykseen kehittämistarpeita (MRV).

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

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

Egentliga Finlands etapplandskapsplan för tätorternas markanvändning, service och trafik godkändes 11.6.2018 och landskapsstyrelsen har genom

Kimitoöns kommun: Dragsfjärds östra skärgård, ändring av stranddelgeneralplan
Kemiönsaaren kunta: Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavan muutos
Program för deltagande och bedömning / Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

3.10.2022

ett beslut 27.8.2018 förordnat att planen ska träda i kraft innan den vunnit laga kraft. Etapplandskapsplanen har inga beteckningar i planändringsområdet.

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

Generalplan / Yleiskaava

Ändringen av stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds östra skärgård, som godkändes av kommunfullmäktige 28.5.2018 godkända och trädde i kraft 21.2.2020, gäller på fastigheten 322-495-2-3 Södra-Lambholmen. I den ändringen av strandgeneralplanen har planeringsområdet anvisats som ett område för fritidsbostäder (RA) och ett jord- och skogsbruksdominerat område (M-1). I generalplanen med rättsverkningar har sammanlagt tre (3) byggplatser för fritidsbostäder anvisats. Den totala byggrätten för varje byggplats är 200 vy-m².

Suunnittelalueen kiinteistön 322-495-2-3 Södra-Lambholmen alueella on voimassa kunnanvaltuuston 28.5.2018 hyväksymä ja 21.2.2020 voimaan tullut oikeusvaikutteinen Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavan muutos, jossa suunnittelualue on osoitettu loma-asuntoalueeksi (RA) sekä maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M-1). Suunnittelualueelle on oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa osoitettu yhteensä kolme (3) lomarakennuspaikkaa ja rakennuspaikkakohtaista kokonaisrakennusoikeutta 200 k-m².

Detaljplan / Strandedetaljplan / Asemakaava / Ranta-asemakaava

Det finns ingen gällande detaljplan eller strandedetaljplan i planeringsområdet.

Suunnittelualueella ei ole voimassa asemakaavaa tai ranta-asemakaavaa.

Byggnadsordning / Rakennusjärjestys

Kimitoöns kommuns byggnadsordning godkändes av kommunfullmäktige 10.12.2008.

Kemiönsaaren kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 10.12.2008.

Planens baskarta / Kaavan pohjakartta

Material ur Lantmäteriverkets fastighetsregister- och terrängkartor har använts som baskarta för planen. Baskartan läggs fram i skalan 1:10 000.

Kaavan pohjakarttana on käytetty Maanmittauslaitoksen kiinteistörekisteri- ja maastokartta-aineistoja. Pohjakartta on esitetty mittakaavassa 1:10 000.

2.2 Mål / Tavoite

I den gällande stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds östra skärgård har inom planeringsområdet, på fastigheten 322-495-2-3 Södra-Lambholmen, anvisats sammanlagt 3 RA-byggplatser bredvid varandra, av vilka en har byggts. Syftet med ändringen av stranddelgeneralplanen är att flytta de två obebyggda RA-byggplatserna i generalplanen något mot sydost samt nordväst till jord- och skogsbruksområden enligt den gällande planen, eftersom RA-byggplatserna i generalplanen är ställvis försumpade och vassbevuxna och dessutom förekommer det rikligt till exempel med fåglar i vassruggarna. I planändringen bekräftas dessutom den byggda RA-byggplatsen enligt generalplanen. Byggrätten för varje byggplats bestäms enligt den gällande generalplanen och uppgår således till 200 vy-m² i planeringsområdet.

Ändringen av stranddelgeneralplanen utarbetas som en plan med rättsverkningar där det särskilt föreskrivs om att generalplanen eller del av den kan användas som grund för beviljande av bygglov. Genomförandet av planändringen har inga betydande konsekvenser på riksplanet eller landskapsplanet.

Suunnittelualueen kiinteistölle 322-495-2-3 Södra-Lambholmen on alueella voimassa olevassa Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavassa osoitettu vierekkäin yhteensä 3 RA-rakennuspaikkaa, joista yksi on rakennettu. Rantaosayleiskaavan muutoksen tavoitteena on siirtää kahta yleiskaavan mukaista rakentamatonta RA-rakennuspaikkaa hieman kaakkoon sekä luoteeseen voimassa olevan kaavan mukaiselle maa- ja metsätalousalueelle, sillä yleiskaavan mukaiset RA-rakennuspaikat ovat paikoin soistuneita ja ruovikkoisia ja lisäksi ruovikkoalueilla esiintyy runsaasti esimerkiksi lintuja. Kaavamuutoksessa vahvistetaan lisäksi alueelle jo rakentunut yleiskaavan mukainen RA-rakennuspaikka. Rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus määräytyy voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti, joka suunnittelualueella on 200 k-m².

Rantaosayleiskaavan muutos laaditaan oikeusvaikutteiseksi yleiskaavaksi, jossa erityisesti määrätään yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena. Toteutuessaan kaavamuutoksella ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä vaikutuksia.

2.3 Utredningar som ska sammanställas / Laadittavat selvitykset

Över planeringsområdet kommer följande utredningar att sammanställas:

- Nuläget.
- Naturutredning, våren–sommaren 2022

Suunnittelualueelle laaditaan seuraavat selvitykset:

- Nykytilanne
- Luontoselvitys, kevät - kesä 2022

I samband med ändringen av stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds östra skärgård, vilken är en plan med rättsverkningar (godkänd 28.5.2018, i kraft 21.2.2020) gjordes bl.a. en naturinventering och en arkeologisk inventering i generalplaneområdet.

Suunnittelualueella voimassa olevan ja oikeusvaikutteisen Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavan muutoksen yhteydessä (hyväksytty 28.5.2018, tullut voimaan 21.2.2020) yleiskaava-alueelta on laadittu mm. luonto- ja arkeologinen selvitys.

2.4 Konsekvenser som ska bedömas / Arvioitavat vaikutukset

Under planarbetets gång bedöms planens konsekvenser åtminstone för naturmiljön, landskapet, den bebyggda miljön, områdes- och samhällsstrukturen samt den sociala miljön.

Den slutliga bedömningen läggs fram i beskrivningen av planförslaget.

Kaavatyön aikana arvioidaan kaavan vaikutuksia ainakin alueen luonnon- ympäristöön, maisemaan, rakennettuun ympäristöön, alue- ja yhdyskuntarakenteeseen sekä sosiaalisen ympäristöön.

Lopullinen arviointi esitetään kaavaehdotuksen selostusosassa.

3. Intressenter / Osalliset

Intressenter är alla vars boende, arbete eller övriga förhållanden kan påverkas betydligt av planen samt de myndigheter och sammanslutningar vars bransch berörs av planen.

Intressenter i planprojektet är åtminstone följande:

- markägare och innehavare av nyttjanderätt i planeringsområdet, markägare till grannfastigheterna samt eventuella innehavare av arrenderade områden
- bygg- och miljötillsynsnämnden i Kimitoöns kommun

Kimitoöns kommun: Dragsfjärds östra skärgård, ändring av stranddelgeneralplan
Kemiönsaaren kunta: Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavan muutos
Program för deltagande och bedömning / Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

3.10.2022

- myndigheter: Närings-, trafik- och miljöcentralen i Egentliga Finland, Egentliga Finlands förbund.
- Försvarsmakten

Osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaava koskee.

Osallisia kaavahankkeessa ovat ainakin:

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

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

Berednings- dvs. utkastskedet

Oktober 2022: *Ändringen av stranddelgeneralplanen görs anhängig. Programmet för deltagande och bedömning och beredningsmaterialet tillkännages och läggs fram offentligt* på kommunkansliet och på kommunens webbplats. Annonser i kommunens annonsorgan, till kännedom för intressenterna i planarbetet. Materialet hålls framlagt hos kommunen i 30 dagar. Under denna tid kan intressenterna yttra åsikter om planutkastet. Åsikterna tas i beaktande i den mån det är möjligt. Kommunen begär vid behov myndigheternas utlåtanden om planutkastet.

Förslagsskedet

Januari 2023: *Planförslaget läggs fram offentligt.* Kommunen lägger fram planförslaget offentligt i 30 dagar. Kommunen informerar intressenterna om framläggandet och publicerar en kungörelse i kommunens officiella annonsorgan, varvid intressenterna kan göra anmärkningar om planförslaget. Kommunen begär vid behov myndigheternas utlåtanden om planförslaget.

Godkännande

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

Valmistelu- eli luonnosvaihe

Lokakuu 2022: Rantaosayleiskaavan muutoksen vireille tulo sekä *osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineisto tiedoksi ja nähtäville* kunnanvirastossa sekä internet-sivuilla, ilmoitus kunnan virallisissa ilmoituslehdissä, tiedoksi kaavatyön osallisille. Aineisto pidetään kunnassa nähtävillä 30 päivää, jonka aikana osalliset saavat lausua kaavaluonnoksesta mielipiteensä, jotka otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon. Kaavaluonnoksesta kunta pyytää tarvittaessa lausunnot viranomaisilta.

Ehdotusvaihe

Tammikuu 2023: *Kaavaehdotus nähtäville*. Kunta asettaa kaavaehdotuksen virallisesti nähtäville 30 päiväksi ja ilmoittaa siitä osallisille sekä kuuluttaa kunnan virallisissa ilmoituslehdissä, jolloin osalliset voivat tehdä vielä muistutuksen kaavaehdotuksesta. Kaavaehdotuksesta kunta pyytää tarvittaessa lausunnot viranomaisilta.

Hyväksymisvaihe

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

5. Kontaktuppgifter / Yhteystiedot

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

Planen utarbetas av:

Dipl.ing. Pasi Lappalainen

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

Brahegatan 7, 20100 ÅBO

Kimitoöns kommun: Dragsfjärds östra skärgård, ändring av stranddelgeneralplan
Kemiönsaaren kunta: Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavan muutos
Program för deltagande och bedömning / Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

3.10.2022

Kimitoöns kommun:

Planläggningsarkitekt Heli Vauhkonen
Tfn 040 484 6826, heli.vauhkonen@kimitoon.fi
Vretavägen 19, 25700 KIMITO

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

Kaavan laatija:

Dipl.ins. Pasi Lappalainen
Puh. 0400 858 101, pasi.lappalainen@nostoconsulting.fi
Brahenkatu 7, 20100 TURKU

Kemiönsaaren kunta:

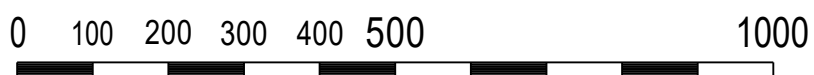
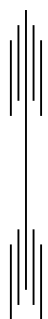
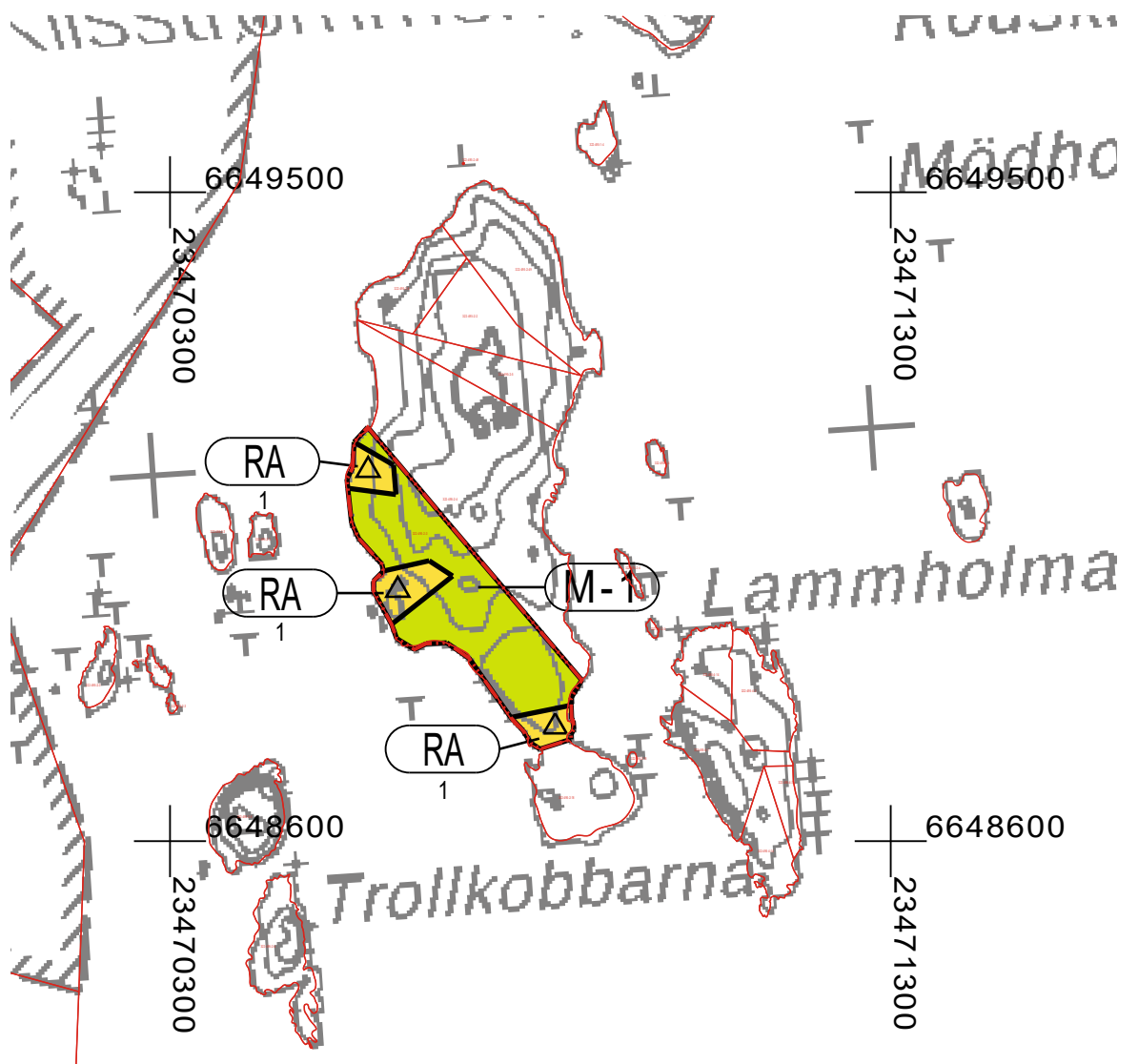
Kaavoitusarkkitehti Heli Vauhkonen
Puh. 040 484 6826, heli.vauhkonen@kimitoon.fi
Vretantie 19, 25700 KEMIÖ

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

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

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

Nosto Consulting Oy



KIMITOÖNS KOMMUN / KEMIÖNSAAREN KUNTA

DRAGSFJÄRDS ÖSTRA SKÄRGÅRD, ÄNDRING AV STRANDELGENERALPLAN DRAGSFJÄRDIN ITÄISEN SAARISTON RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTOS

Del av fastigheten 322-495-2-3 Södra-Lambholmen

Osa kiinteistöä 322-495-2-3 Södra-Lambholmen

UTKAST / LUONNOS

3.10.2022

1:10 000

GENERALPLANEBETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER / YLEISKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

RA

1

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 förrädsbyggnad 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.

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 virasmajan, 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.

M-1

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-område för det från strandlinjen beräknade 300 m breda strandområdets del.

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 siirretty tilakohtaisesti RA-alueelle rantaviivasta lukien 300 m levyisen ranta-alueen osalta.



Generalplaneområdets gräns.
Yleiskaava-alueen raja.



Områdesgräns.
Alueen raja.



Planebeteckningen anger fritidsbyggnadsenhetens riktgivande plats på lägenheten. Den exakta placeringen av byggnaderna i terrängen avgörs med byggnadslov.

Merkintä osoittaa loma-asuntoyksikön tilakohtaisen ohjeellisen paikan. Rakennusten tarkka sijainti maastossa ratkaistaan rakennusluvan yhteydessä.

Allmänna bestämmelser:

Denna generalplan kan användas som grund för byggnadstillstånd enligt MBL 72.1 § vid bebyggande av RA-området.

Av terrängmässiga eller annars motiverade skäl kan på RA-området den till helhetsbyggnadsrätten hörande separata bastubyggnaden och gäststugan äver förverkligas även som en byggnad om högst 45 m²-vy våningsyta / 180 m³.

På området tillämpas vid ifrågavarande tidpunkt i kraftvarande lagstiftning gällande avloppsvatten och kommunens miljöskyddsbestämmelser.

Områdets vattenförsörjning och avloppsvattenrening bör skötas på ett av miljömyndigheterna godkänt sätt.

Yleismääräykset:

Tätä yleiskaavaa voidaan käyttää MRL 72.1 §:n mukaisesti rakennusluvan perusteena yleiskaavan mukaiseen rakentamiseen RA-alueella.

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.

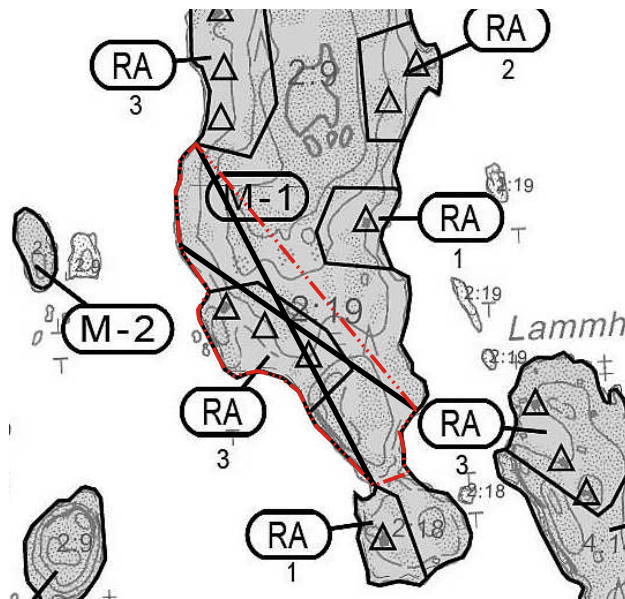
Alueella noudatetaan kulloinkin voimassa olevaa jätevesiä koskevaa lainsäädäntöä ja kunnan ympäristönsuojelumääräyksiä.

Alueen vesihuolto ja jätevesien puhdistus tulee hoitaa ympäristöviranomaisten hyväksymällä tavalla.



Utgående generalplan (1:10 000)
Gräns för det generalplaneområde som planändringen i
rubriken avser och vars tidigare planbeteckningar och
-bestämmelser upphör att gälla.

Poistuva yleiskaava (1:10 000)
Yleiskaava-alueen raja, jota otsakkeessa mainittu
kaavanmuutos koskee ja jolta aiemmat kaavamerkinnot ja
-määräykset poistuvat.



KIMITOÖNS KOMMUN
DRAGSFJÄRDS ÖSTRA SKÄRGÅRD,
ÄNDRING AV STRANDDELGENERALPLANEN
KEMIÖNSAAREN KUNTA
DRAGSFJÄRDIN ITÄISEN SAARISTON
RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTOS

Framlagd: _____.2022 - _____.2022
Godkänd: _____.2022 § ____
I kraft: _____.2022
Nähtävillä: _____.2022 - _____.2022
Hyväksytty: _____.2022 § ____
Tullut voimaan: _____.2022



Nosto Consulting Oy
Brahegatan 7, 20100 Åbo
Brahenkatu 7, 20100 Turku
www.nostoconsulting.fi
Tfn. / puh. 0400 858 101

Arbetsnummer, version
Työnumero, versio 1:10 000
YSK 558-YK2202

Tiedosto:
Dragsfjärdin_itäisen_saariston_ROYKM_01_Luonnos_01.dwg

Datum / Päiväys:

Åbo / Turussa 3.10.2022

Pasi Lappalainen, dipl.ing. / dipl.ins.