

DRAGSFJÄRDIN LÄNTISEN SAARISTON RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTOS, Pellas 322-522-6-7
ÄNDRING AV DRAGSFJÄRD VÄSTRA SKÄRGÅRD STRANDDELGENERALPLAN, Pellas 322-522-6-7

Kaavaehdotus 23.1.2023
Förslag till plan 23.1.2023

YLEISKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

RA 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 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 metrin päähän toisistaan. Enintään 25 k-m² suuruisen saunan voi erityisistä maastollisista syistä sijoittaa myös kauemmas pihapiiristä. Rakennukset tulee sijoittaa vähintään 30 metrin päähän rantaviivasta. Em. vähimmäisetäisyydestä voidaan poiketa rakennuspaikan olosuhteiden niin edellyttäessä. Enintään 25 k-m² suuruisen sauna- tai varastorakennuksen saa maaston ja kasvillisuuden sallissa rakentaa lähemmäksi, kuitenkin vähintään 10 metrin päähän rantaviivasta. Uudisrakennukset tulee sovittaa huolellisesti maisemaan ja niiden tulee sopeutua olemassa olevien rakennusten rakennustapaan ja -tyyliin. Alueelle ei saa loma-asuntojen yhteyteen rakentaa venevaja.

RM MATKAILUPALVELUJEN ALUE.

Alue tulee toteuttaa lomakylänä. Numero osoittaa alueen enimmäisrakennuskerrosluokan. Kerrosalaan lasketaan myös sauna- ja huoltotilat. Sen lisäksi saa alueella rakentaa lämmittämättömiä varastorakennuksia yhteensä enintään 10 % kerrosalasta. Rakennukset tulee sijoittaa vähintään 30 metrin päähän rantaviivasta. Em. vähimmäisetäisyydestä voidaan poiketa rakennuspaikan olosuhteiden niin edellyttäessä. Enintään 25 k-m² suuruisen sauna- tai varastorakennuksen saa maaston ja kasvillisuuden sallissa rakentaa lähemmäksi, kuitenkin vähintään 10 metrin päähän rantaviivasta. Uudisrakennukset tulee sovittaa huolellisesti maisemaan ja niiden tulee sopeutua olemassa olevaan maastoon. Alueen vesihuolto ja jätevesien puhdistus tulee toteuttaa yhteisjärjestelyin ja hoitaa terveys- ja ympäristöviranomaisten hyväksymällä tavalla.

M-2 MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN LUONNONKAUNIS, ERITTÄIN KULUTUS-HERKKÄ TAI MUUTEN ERITYISIÄ YMPÄRISTÖARVOJA OMAAVA ALUE.

Alueelle ei saa rakentaa uudisrakennuksia tai suorittaa maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä. Metsänhoito avohakkua ja huomattavaa harvennushakkua lukuun ottamatta on sallittu. Alueen rantarakennusoikeus on maanomistajakohtaisesti siirretty.

luo-1 Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeänä alueena säilytettävä alueen osa.

▲ Rakennettu loma-asunto.

△ Merkintä osoittaa loma-asuntoyksikön kiinteistökohtaisen paikan. Rakennusten tarkka sijainti maastossa ratkaistaan rakennusluvan yhteydessä.

— 10 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

— Alueen raja.

--- Osa-alueen raja.

YLEISET MÄÄRÄYKSET
Tätä yleiskaavaa voidaan käyttää MRL 72.1 §:n mukaisesti rakennusluvan perusteena yleiskaavan mukaiseen rakentamiseen RA- ja RM-alueilla. Uudisrakennukset tulee sovittaa huolellisesti maisemaan ja niiden tulee sopeutua olemassa olevaan rakennuskantaan. Maastollisista tai muuten perustelluista syistä voi RA-alueen 200 m² kokonaisrakennus-oikeuteen laskettavan erillisen saunan ja vierasmajan toteuttaa myös yhtenä enintään 45 m² / 180 m³ suuruisena rakennuksena. Kiinteistön jätevesien käsittely on hoidettava ympäristöviranomaisten hyväksymällä tavalla. Kompostoitava jäte voidaan kompostoida kiinteistöllä, liete ja muut jätteet on kuljetettava osoitettuun jätekeräykseen.

GENERALPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

RA 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 terrängens tillåter det, är 200 m²-vy. Förutom den separata bastun kan även fritidsbostaden innehålla en bastu. Byggnaderna på byggnadsplatsen bör bilda en enhetlig gränsgrupp 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 gränsplanen. 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 terräng och växtlighet det medger, byggas närmare, dock minst 10 meter från strandlinjen. Nybyggnader bör omsorgsfullt anpassas till landskapet och de bör passa ihop med befintliga byggnaders byggnadsstätt och -stil. Båthus får inte byggas på området i anslutning till fritidsbostadsbebyggelse.

RM OMRÅDE FÖR TURISTANLÄGGNINGAR.

Området bör byggas som en stugby. Siffran anger områdets högsta tillåtna våningsyta i kvadrater. I våningsytan ingår även bastu- och serviceutrymmen. Därill får på området byggas ouppvärmda förrädsbyggnader sammanlagt högst 10 % av våningsytan. 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 terräng och växtlighet det medger, byggas närmare, dock minst 10 meter från strandlinjen. Avskiljandet av området i lantmäteriförteckning till separata byggnadsplatser förutsätter strandplan. Byggnandet sker enligt en detaljerad och i byggnadstillsynsmyndigheten godkänd plan ur vilken hela områdets och till det angränsande närrекреationsområdets markanvändning framgår. Nybyggnader bör omsorgsfullt anpassas till landskapet samt till befintliga terräng. Områdets vattenförsörjning och avloppsvattenrening bör samorganiseras och skötas på ett av hälsovärds- och miljömyndigheter godkänt sätt.

M-2 JORD- OCH SKOGSBRUKSDOMINERAT NATURSKÖNT OMRÅDE, SOM ÄR MYCKET KÄNSLIGT FÖR SLITAGE ELLER ANNARS HAR SÄRSKILDA MILJÖVÄRDEN.

På området får inte uppföras nybyggnader eller genomföras markbyggnadsarbeten som förändrar landskapet. Skogsvärdsåtgärder, med undantag av kalhuggning och omfattande gallring, är tillåtna. Områdets strandbyggrätt är markägarens förflyttad.

luo-1 Den del av området som ska bevaras som ett viktigt område med tanke på den biologiska mångfalden.

▲ Befintlig fritidsbostad. Redan byggd eller beviljat byggnadslov.

△ Beteckningen anger fritidsbyggnadsenhets plats på fastigheten. Den exakta placeringen av byggnaderna avgörs med byggnadslov.

— 10 m linje utanför planområdets gräns.

— Områdesgräns.

--- Gräns för delområde.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:
Denna generalplan kan användas som grund för byggnadstillstånd enligt MBL 72.1 § vid bebyggande av RA- och RM-områdena. Nybyggnader bör omsorgsfullt anpassas till landskapet samt till befintliga byggnadsbeståndet. Av terrängmässiga eller annars välgående skäl kan på RA-området den till totalbyggnadsrätten om 200 m² våningsyta räknade separata bastubyggnaden och gäststugan förverkligas även som en byggnad om högst 45 m² våningsyta och 180 m³. Fastighetens avloppsvattenhantering skall skötas på ett av miljömyndigheterna godkänt sätt. Komposterbart material kan komposteras på fastigheten, slam och övrigt avfall skall transporteras till anvisad avfallsinsamling.

Päiväys 23.1.2023
Luonnos nähtävänä (MRA 30 §) 29.9.-29.10.2022
Ehdotus nähtävänä (MRA 27 §) ...
Kunnanvaltuusto ...
Saanut lain voiman ...

Datum 23.1.2023
Utkastet framlagt (MarkByggF 30 §) 29.9.-29.10.2022
Förslaget framlagt (MarkByggF 27 §) ...
Kommunfullmäktige ...
Har vunnit laga kraft ...

KARTTAACO OY/ DI JARMO MÄKELÄ
Heikinkatu 7, 48100 Kotka
0400 220082
jarmo.makela@karttaako.fi