
KAAVASELOSTUS

KEMIÖNSAAREN KUNTA

BÖTESÖNIN RANTA-ASEMAKAAVA 2:N MUUTOS

Kiinteistö: Björkudden 322-507-3-91

Työnumero: 20601362

PÄIVÄYS: 16.6.2022

Sweco Infra & Rail Oy

KEMIÖNSAAREN KUNTA Bötesönin ranta-asemakaava 2:n muutos

Ranta-asemakaavan selostus, joka koskee 15.4.2021 päivättyä ja 6.6.2022 tarkistettua ranta-asemakaavakarttaa.

Ranta-asemakaava koskee Kemiönsaaren kunnan tilaa Björkudden 322-507-3-91 (osaa tilasta).

Ranta-asemakaavan muutos koskee 27.4.2011 hyväksytyn ranta-asemakaavan kortteileita 6 ja 7, maa- ja metsätalousaluetta sekä liikennealuetta.

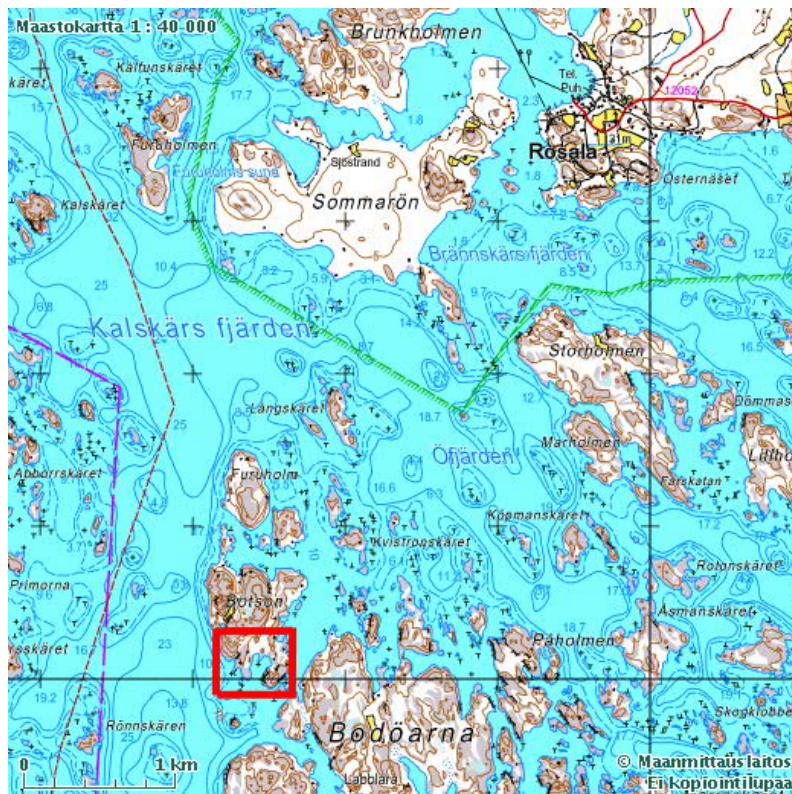
Ranta-asemakaavalla muodostuu korttelit 6 ja 7, maa- ja metsätalousaluetta sekä liikennealuetta.

1. PERUSTIEDOT

1.1 Sijainti

Kaavan muutos laaditaan Kemiönsaaren kunnan tilalle Björkudden 322-507-3-91 (osalle tilaa). Alue sijaitsee 4 km Rosalan kylästä lounaaseen ja 11 km etelä-lounaaseen Kasnäsista.

Koko Bötesönin (Bötsönin) saaren pinta-ala on noin 35,5 hehtaaria. Kaavan muutoksen alue on Bötesönin eteläosassa, aiemmin laaditulla ranta-asemakaavan alueella. Kaavan muutos koskee muutettavan ranta-asemakaavan yhtä korttelia. Kaavan muutosalueen pinta-ala on noin 2,1 hehtaaria.



Kuva 1: Kaava-alueen sijainti (Alue punaisella).

1.2 Kaavoitustilanne

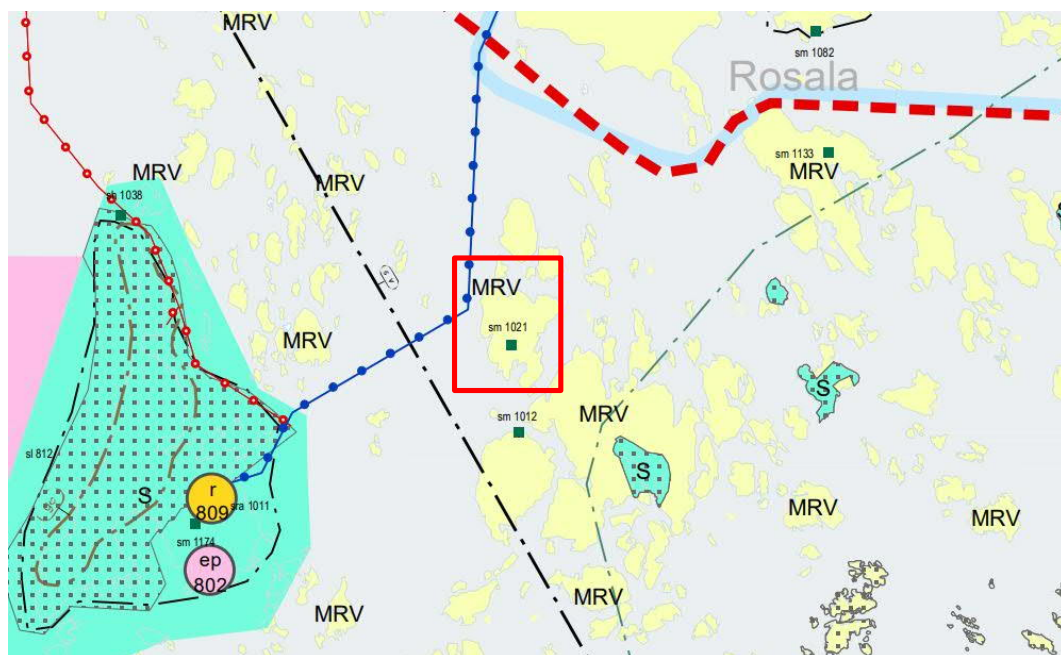
Maakuntakaavoitus

Ympäristöministeriö on vahvistanut Varsinais-Suomen maakuntakaavan 20.3.2013. Kaavaa on täydennetty vaihemaakuntakaavoilla, joista voimaan ovat tulleet tuulivoiman (2014) ja taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen (2018) vaihemaakuntakaavat.

Maakuntakaavassa kaava-alue on osoitettu maa- ja metsätalous- /retkeily /virkistys-alueena (MRV).

Kaava-alue on maakuntakaavan loma-asutuksen mitoituksen osa-alueella 4, jolla rantarakentamisen mitoitusnormi on 2-3 lay/km ja muuhun kuin loma-asutukseen osoitettavan rannan määrä 50%.

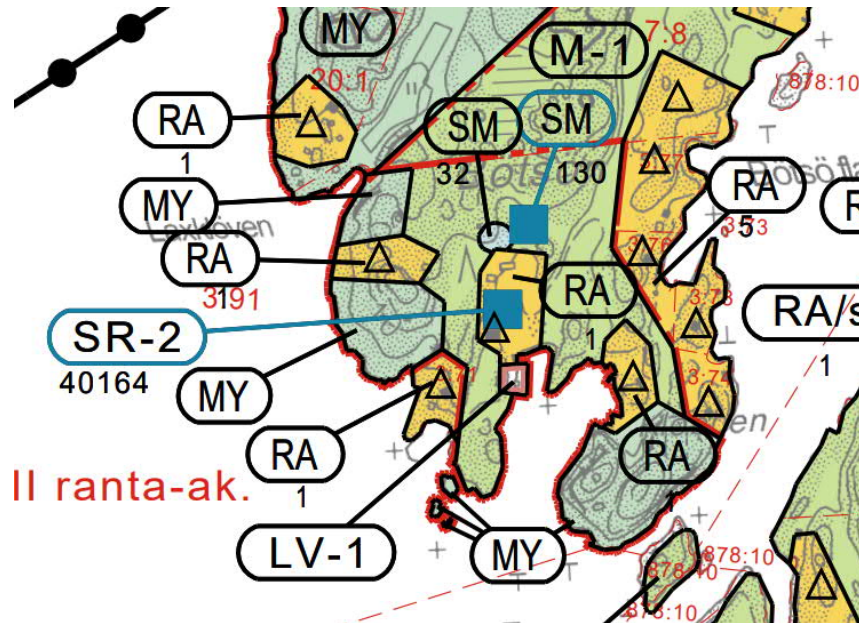
Varsinais-Suomen liitto laatii luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavaa, joka on ollut ehdotuksena nähtävillä syksyllä 2020. Vaihemaakuntakaavassa ei osoiteta merkintöjä suunnittelualueelle.



Kuva 2: Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmästä (kaava-alueen saari punaisella kehystettynä).

Yleiskaavoitus

Alueella on voimassa Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavan muutos, joka on hyväksytty 28.5.2018. Ko. kaavan rantaosayleiskaavan muutoksessa on aluevaraukset osoitettu voimassa olevan ranta-asemakaavan perusteella. Muinaismuistokohteet ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset on osoitettu Museoviraston tekemän rakennetun ympäristön ja muinaismuist selvityksen perusteella.



Kuva 3: Ote rantaosayleiskaavasta.

Kaava-alueelle on osoitettu ko. rantaosayleiskaavassa seuraavat 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.

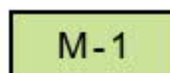
Erillisen saunan lisäksi voi saunatilat rakentaa myös loma-asunnon yhteyteen.

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.



M-1

Maa- ja metsätalousvaltainen alue.

Alueelle saa rakentaa maa- ja metsätalouteen sekä ympäristöhaiiriötä 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.



Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Alue, jossa metsänhoidollisia toimenpiteitä suoritettaessa on pyrittävä edistämään erityisiä luonnon- ja kulttuurimaisemallisia arvoja. Alueelle saa rakentaa maa- ja metsätalouteen sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomaan muuhun elinkeinotoimintaan liittyviä rakennuksia haja-asutusrakennusoikeuden puitteissa. Loma-asuntoja ei alueelle saa rakentaa.

Alueen loma-asuntorakennusoikeus on siirretty tilakohtaisesti RA-, AO- ja RM-alueille.



Vesiliikennealue.
Alue on tarkoitettu pienvenesatamaksi.

Område för vattentrafik.
Området är avsett för småbåtshamn.



Rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokas kohde.

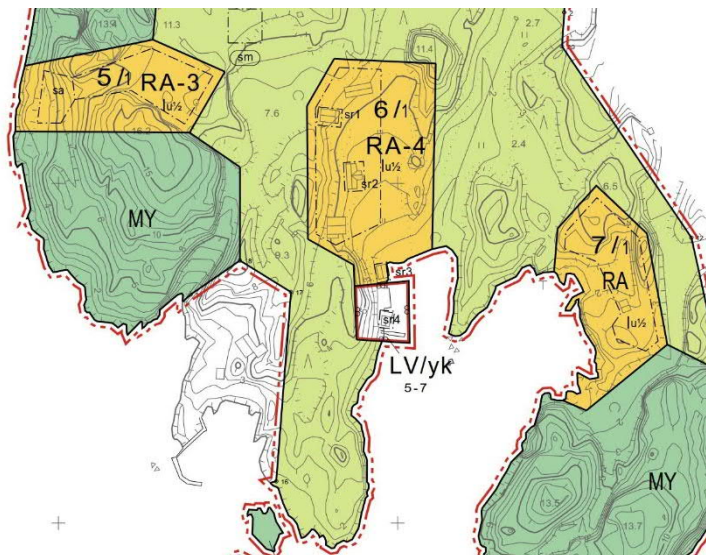
Suojeltava rakennus, joka on historiallisesti, maisemallisesti, paikallisesti tai muilta arvoiltaan merkittävä rakennus. Indeksnumerolla viitataan kaavaselostuksen liitteenä olevaan kohdeluetteloon. Rakennuksessa suoritettavissa muutos-, korjaus- ja laajennustoimenpiteissä on huomioitava kohteen rakennus- ja kulttuurihistorialliset piirteet. Rakennusta koskevissa hankkeissa on ennen toimenpiteisiin ryhtymistä kuultava museoviranomaisia.

Asemakaavoitus

Alueelle ei ole laadittu asemakaavaa.

Ranta-asemakaavoitus

Alueella on voimassa 27.4.2011 hyväksytty Bötesönin ranta-asemakaava 2. Ranta-asemakaavassa on kaavan muutosalueelle osoitettu loma-asunnon korttelit 6 (RA-4) ja 7 (RA), maa -ja metsätalousaluetta sekä yhteiskäyttöalueena venevalkama.



Kuva 4: Ote muutettavasta ranta-asemakaavasta.

Kaava-alueelle on osoitettu ko. voimassa olevassa ranta-asetmakaavassa seuraavat kaavamerkinnot:

RA-4	Loma-asuntojen korttelialue. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään 100 k-m2:n loma-asunnon, enintään 55 k-m2:n vierasmajan, enintään 25 k-m2:n saunan ja uuden enintään 20 k-m2:n talousrakennuksen. Saunan saa rakentaa sr4-merkinnällä osoitettuun rakennukseen rakennuksen ulkoasua olennaisesti muuttamatta. Saunan rakentaminen tähän rakennukseen sopii paremmin kalastajatilin miljööseen kuin uudisrakennus. Saunatilat voi rakentaa myös loma-asunnon yhteyteen. Vierasmaja on yhteiskäyttöinen rakennuspaikan 5/1 kanssa. Rakennuspaikalla olevia säilytettäviksi osoitettuja rakennuksia (sr) ei lasketa rakennuspaikan rakennusoikeuteen, mutta niitä saa ylläpitää ja kunnostaa.
RA	Loma-asuntojen korttelialue. Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon, enintään 25 k-m2:n vierasmajan, enintään 25 k-m2:n saunan ja talousrakennuksia, joiden yhteenlaskettu enimmäiskerrosala on 200 m2. Erillisen saunan lisäksi voi saunatilat rakentaa myös loma-asunnon yhteyteen.
M	Maa- ja metsätalousalue. Alueella ei ole rakennusoikeutta.
MY	Maa- ja metsätalousalue, jolla on ympäristöarvoja. Alueen maanpinnan muotoja ei saa muuttaa louhimalla, täyttämällä tms. toimenpiteillä. Alueen puustoa ja muuta kasvillisuutta ei saa poistaa. Vain turvallisuuden kannalta tärkeät toimenpiteet ovat sallittuja. Alueella ei ole rakennusoikeutta.
sr3	Säilytettävä rakennus. Rakennuksessa suoritettavien muutos- ja korjaustöiden, käyttö-tarkoituksen muutosten sekä täydennysrakentamisen ja rakennuksen pihapiirissä tehtävien toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että alueen rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti sekä maisemakuvallisesti arvokas luonne ja ominaispiirteet säilyvät. Ennen rakennusta merkittävästi muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä tulee Varsinais-Suomen maakuntamuseolle varata hyvissä ajoin tilaisuus lausunnon antamiseen. Numero sr-merkinnän yhteydessä viittaa kaavaselostuksen kohdeluetteloon.

1.3 Maanomistus

Kaavan muutos koskee kiinteistöä Björkudden 322-507-3-91 (osaa tilasta). Kiinteistö on yksityisessä omistuksessa.

1.4 Rakentamistilanne

Björkuddenin tila on vanha kalastajatalo. Tilalla on samassa pihapiirissä vanha päärakennus, vaja ja navetta, joka on kunnostettu loma-asunnoksi. Pihapiirissä on myös entinen asuinrakennus ja rannassa kaksi rantahuonetta. Kaakkoisessa niemessä on uudehko saunarakennus voimassa olevan ranta-asetmakaavan mukaisella korttelin 7 rakennuspaikalla.

Voimassa olevan ranta-asetmakaavan mukaisella korttelin 5 rakennuspaikalla on loma-asunto.

1.5 Rakennusjärjestys

Kemiönsaaren kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.2.2009 Se korvasi Dragsfjärdin kunnan 25.9.2002 hyväksytyn rakennusjärjestyksen.

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 koskevat 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

Alueeseen ei kohdistu rakennuskieltoja.

1.7 Luonto ja kulttuuriympäristö

Voimassa olevan ranta-asemakaavan laadinnan alussa on laadittu luontoselvitys.

Liite 4: Muutettavan (voimassa olevan) kaavan aikana laadittu luontoselvitys.

Kaavan muutoksen alueen korttelin 7 luoteispuolella noin 50 metrin päässä muutettavan kaavan mukaisen rakennuspaikan luoteisnurkasta on muinaisjäännös, joka muutettavaan kaavaan on osoitettu voimassa olevan maakuntakaavan perusteella. Museoviraston kulttuuriympäristön palveluikkunasta (karttapalvelu / muinaisjäännösrekisteri) saatavan tiedon mukaan ko. muinaisjäännös (muinaisjäännösrekisterin id: 1000011329) sijoittuu lähemmäs kaavan muutosalueen rakennuspaikkaa niin, että em. palveluikkunan mukainen alueen raja- ulottuu hieman kaavan muutoksen alueelle.

Liite 2: Muinaismuistokohteet

Maakuntamuseon tekemän Kemiönsaaren kulttuuriympäristöprojektin (id 204) perusteella kaavan muutosalueella on paikallisesti arvokkaaksi kohteeksi luokiteltu rakennus / rakennusryhmä (inventoinnin id 40164).

Liite 3: Rakennusinventoinnin kohteet

1.8 Väestö ja työpaikat

Kaavoitettavalla alueella ei ole vakituista asutusta eikä työpaikkoja.

1.9. Palvelut

Alue tukeutuu Hiittisten, Rosalan ja Kasnäsin palveluihin.

1.10 Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella ei ole vesi- ja viemäriverkkoa. Vesihuolto järjestetään kiinteistökohtaisesti.

1.11 Liikenne

Alueelle kuljetaan veneellä. Lähimmät suuremmat venesatamat ovat Rosalassa, Hiittisissä ja Kasnäissä. Lähin autotie on Rosalassa.

1.12 Pohjakartta

Voimassa olevan ranta-asemakaavan laadinnan yhteydessä laadittu ranta-asemakaavan pohjakartta 1:2000 on Maanmittauslaitoksen 15.10.2010 (MML/52/621/2010) hyväksymä. Kartan laati AIRIX Ympäristö Oy. Kartta on ajantasainen.

Kaavan muutosta laadittaessa kaavan muutoksen ja naapurikiinteistön alueen osalta pohjakarttaa on täydennetty yhteensä kahdella rakennuksella Maanmittauslaitoksen maastotietokannan aineiston perusteella.

2. TAVOITTEET

Kortteli 6

Kaavan muutoksen tavoitteena on loma-asunnon hyvän sijainnin saavuttamiseksi muuttaa voimassa olevan ranta-asemakaavan korttelin 6 rakennuspaikan ulottuvuutta niin, että uusi loma-asunto on mahdollista rakentaa voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisen LV -alueen taakse. Tällöin loma-asunto sijaitsee maaperän, maaston ja pintavesien sekä loma-asumisen käytön kannalta paremmassa paikassa. Kaavalla myös edesautetaan rakennuspaikan rakennetun ympäristön arvojen säilymistä yhtenä kokonaisuutena.

Kaavan muutoksen laadinnan alussa saatujen viranomaisten kannanottojen perusteella muutetaan muutettavan kaavan sr4 -merkinnän kaavamääräystä. Merkinnän mukainen saunan rakennusoikeus ko. rakennukseen poistetaan ja saunalle osoitetaan uusi rakennuspaikka.

Kortteli 7

Rakennuspaikan takarajan ulottuvuutta tarkistetaan takamaalle päin niin, että loma-asunto voidaan osoittaa maanomistajan tavoitteen mukaisesti takamaalle loivaan rannanosaan.

3. MITOITUS

Kaavan muutos perustuu muutettavan ranta-asemakaavan mitoitukseen ja rakennusoikeuden mitoitukseen. Alla olevat luvut 3.1 ja 3.2 ovat muutettavan kaavan selostuksesta.

3.1 Mitoitusperusteet ja rakennusoikeus

Alue kuuluu Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavan mitoitusalueeseen C 114, jossa mitoitusperusteena on yli 4 ha saarilla 3 loma-asuntoa/rantakilometri ja 1 loma-asunto/3 ha saaripinta-alaa niin, että näistä lasketaan keskiarvo. Saatu keskiarvo on loma-asuntotonttien määrä koko saarella. Vapaata rantaa tulee olla vähintään 70 % kokonaisrantaviivasta.

Koko Bötesönin pinta-ala on 35,2 ha, joka antaa mitoitukseksi 11,7 lay.

Koko Bötesönin rantaviivan pituus on 4,1 km. Se antaa mitoitukseksi 12,3 lay.

Näiden keskiarvo on 12 lay. Rantaosayleiskaavassa on osoitettu 9 rakennettua RA-rakennuspaikkaa ja 6 uutta.

Ranta-asemakaavoitettavalle Björkuddenin tilalle on rantaosayleiskaavassa osoitettu kolme omarantaista RA-rakennuspaikkaa.

Tilalla on 50 metrin murtoviivalla laskettua mitoitusrantaviivaa länsirannalla 280 + 75 m, kapeassa lahdessa 430 m x 0,5 (alennuskerroin) = 215 m, ja kaakkoisrannalla 280 m.

Tilalla on muunnettua mitoitusrantaviivaa siten 850 metriä.

0,85 km x 3 lay/km = 2,55 lay, joka on pyöristettynä kolme loma-asuntoyksikköä.

Ranta-asemakaavassa rakennuspaikkojen määrä määräytyy rantaosayleiskaavan perusteella ja em. mitoitusrantaviivalaskenta tukee sitä. Mainittakoon, että Varsinais-Suomen maakuntakaavassa ei käytetä em. alennuskertoimia.

3.2 Kantatilatarkastelu

Kantatila on Björkudden 040-445-3-2, joka on rekisteröity 16.4.1930. Siitä ei ole lohkottu rakennuspaikkoja.

4. KAAVARATKAISU

4.1 Keskeinen sisältö ja perusteet

Kortteli 6

Kaavan muutoksella laajennetaan muutettavan kaavan mukaista korttelin 6 rakennuspaikkaa. Perusteet rakennuspaikan laajentamiselle ovat seuraavat:

- Loma-asunto voidaan sijoittaa rakentamisen, maaston, maaperän, maiseman, pintavesien ja loma-asuntokäytön kannalta hyvälle paikalle.
- Muutettavan kaavan mukaista sr4 -merkinnän kaavamääräystä on muutettu. Saunan rakennusoikeus on poistettu. Merkinnän mukainen saunan rakennusoikeus ko. rakennukseen on poistettu ja saunalle on osoitettu uusi rakennuspaikka.
- Rakennukset voidaan sijoittaa puuston suojaan niin, että rakennukset eivät vaikuta maisemakuvaan.
- Loma-asunto ja sauna sijoittuvat rakennuspaikalle muodostaen uusien rakennusten osalta oman kokonaisuuden jättäen rakennuspaikalla olevat vanhat ja suojellut rakennukset pihapiireineen omaksi kokonaisuudeksi.
- Laajentamisella ei ole vaikutuksia naapurikiinteistöjen rakennuspaikkoihin.
- Rakennuspaikan laajentamisessa riittävästi etelään päin on huomioitu länsipuolella olevan tilan rakennusten sijainnit.

- Rakennuspaikan rantaviivan määrä on kohtuullinen huomioiden, että näin voidaan säilyttää rakennuspaikan suojellut rakennukset pihapiirineen omaksi kokonaisuudeksi.

Alla olevassa kuvassa näkyy alue jolle uusi loma-asunto ja sauna sijoittuvat.



Voimassa olevan ranta-asetuksen mukaan kaavan muutoksen alueella olevalle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään 100 k-m²:n loma-asunnon. Loma-asunnon rakentamista varten täytyy rakennuspaikalta purkaa yksi rakennus, joka on käyttö- ja korjauskelvoton. Rakennus ei kuulu kaavassa todettuihin suojeltaviin rakennuksiin. Tämän purettavan rakennuksen paikalle ei ole perusteltua rakentaa uutta loma-asuntoa, sillä nykyisen rakennuksen alta valuu kallion seinämää pitkin runsaasti vettä ja koko rakennuksen perusta on homehtunut. Lisäksi paikka oli entisajan kalastajille siinä mielessä hyvä, että se on suojassa tuulelta, eikä meri ole siltä paikalta näkyvissä (pelkkää puustoa). Mutta nykyajan vapaa-ajan asunnosta halutaan näkymää, jos vain mahdollista. Em. purettava rakennus on todettu kaavakartalla kaavamääräyksiin. Yllä olevassa kuvassa vaaleankeltainen rakennus on ko. purettava rakennus.

Rannassa oleva vanha rantahuone on osoitettu muutettavassa kaavassa sr4 -merkinnällä. Ko. merkintää koskevan kaavamääräyksen mukaan merkinnällä osoitettuun rakennukseen saa rakentaa saunan. Kaavan laadinnan alussa saatujen kannanottojen perusteella ko. kaavamerkinnän määräystä on muutettu poistamalla saunan rakennusoikeus. Näin ollen saunalle on osoitettu erillinen rakennuspaikka. Rakennusala on rajattu alueelle, jolla maanomistaja on todennut olevan kaksi paikkaa saunalle. Saunan paikka rakennusalan alueella ratkaistaan rakennuslupamenettelyn yhteydessä. Sauna saadaan sijoitettu rakennusalan alueelle maaston muotojen ja kasvillisuuden peitteisyyden kannalta katsottuna niin, että rakennus ei näy maisemassa. Lisäksi etäisyys rantaviivaan on hyvä maiseman kannalta katsottuna.

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset kaavamääräyksineen on osoitettu muutettavan kaavan, kaavan laadinnan alussa saatujen viranomaiskannanottojen ja aiemmin tehtyjen perusselvitysten tietojen perusteella.

Muinaisjäännöksen sijainti kaavan muutosalueen reunassa on tarkistettu Museoviraston muinaisjäännösrekisterin tietojen perusteella.

Yhteiskäyttöön tarkoitettua venevalkama-alueita on tarkistettu hieman pienemmäksi rannan suuntaisesti maa-alueen osalta, jotta loma-asunnon rakennuspaikka on saatu sijoitettu parhaalla mahdollisella tavalla.

Kortteli 7

Rakennuspaikan koillisosan takarajaa on siirretty noin seitsemän metriä rakennuspaikan rannasta poispäin. Tällä varmistetaan, että loma-asunto voidaan sijoittaa takamaalle rakennuspaikan loivalle rannanosalle.

Yleistä

Rakennusoikeuden mitoitus ja rakennuspaikan rakennusoikeus perustuvat muutettavan kaavan mitoitukseen ja rakennusoikeuteen.

Luonnosvaiheen viranomaislausuntojen johdosta Kemiönsaaren kunnan kaavoitusviranomaisen kanssa käydyin keskustelun perusteella voimassa olevan kaavan mukaisia rakennuspaikkoja tarkistetaan käytön ja rakentamisen kannalta tarkoituksenmukaiseksi niin, että tarkistukset eivät kuitenkaan vaikuta rakennuspaikkojen käyttöön. Tarkistukset liittyvät rakennuspaikkojen rantaviivan määrään. Korttelin 6 rakennuspaikan eteläosan laajentamisen johdosta tarkistetaan ko. korttelia pohjoisen rannanosan ja korttelia 7 eteläisen rannanosan osalta niin, että rakentamiseen käytettävän rannanosan määrä olisi mahdollisimman muuttumaton.

4.2 Mielipiteiden huomioiminen

Kaavan muutoksen laadinnan alussa on tehty alustava kaavaluonnos maanomistajan tavoitteiden perusteella. Alustava luonnos on toimitettu kunnan kaavoitusviranomaiselle alustavia kannanottoja varten. Kaavoitusviranomaisen on pyytänyt alustavaa kannanottoa ELY -keskuksen, maakuntamuseon ja kunnan rakennusvalvonnan viranomaisilta. Kannanottojen perusteella muutettavan kaavan sr4 -merkintää koskeva kaavamääräys tulee selvittää. Kannanottojen perusteella "saunan sijoittaminen vanhaan rantavajaan on niin hankalaa monelta kannalta, että se ei käytännössä ole mahdollista. Saunalle kannattaa nyt tutkia jokin vaihtoehtoinen paikka".

Em. asia on ratkaistu edellä olevassa luvussa todetun kaavaratkaisun mukaisesti.

Luonnosvaiheen viranomaislausuntojen johdosta Kemiönsaaren kunnan kaavoitusviranomaisen kanssa käydyin keskustelun perusteella voimassa olevan kaavan mukaisia rakennuspaikkoja tarkistetaan käytön ja rakentamisen kannalta tarkoituksenmukaiseksi niin, että tarkistukset eivät kuitenkaan vaikuta rakennuspaikkojen käyttöön. Tarkistukset liittyvät rakennuspaikkojen rantaviivan määrään. Korttelin 6 rakennuspaikan eteläosan laajentamisen johdosta tarkistetaan ko. korttelia pohjoisen rannanosan ja korttelia 7 eteläisen rannanosan osalta niin, että rakentamiseen käytettävän rannanosan määrä olisi mahdollisimman muuttumaton.

4.3 Maankäyttö

4.3.1 Korttelialueet

Kaavamerkinnot ja -määräykset perustuvat muutettavaan kaavaan ja niitä on tarkistettu ehdotusvaiheessa viranomaislausuntojen perusteella.

Loma-asuntojen korttelialueena (RA-4) on osoitettu yksi rakennuspaikka. Sen pinta-ala on 10 290 m². RA-4-rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään 100 k-m²:n loma-asunnon, enintään 55 k-m²:n vierasmajan, enintään 25 k-m²:n saunan ja uuden enintään 20 k-m²:n talousrakennuksen.

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

Vierasmaja on yhteiskäyttöinen rakennuspaikan 5/1 kanssa. Tämä perustuu siihen, että vanha navettarakennus (kuvassa) on kunnostettu tällaiseen käyttöön, mutta se on kooltaan 55 k-m². Tämä rakennus jää vierasmajaksi, jos rakennuspaikalle rakennetaan uusi loma-asunto esim. uudemman päärakennuksen tilalle. Nykyinen uusi päärakennus on huonossa kunnossa.



Rakennuspaikalla olevia säilytettäviksi osoitettuja rakennuksia (sr) ei lasketa rakennuspaikan rakennusoikeuteen, mutta niitä tulee ylläpitää ja kunnostaa. Tämä ratkaisu perustuu alueella voimassa olevan rantaosayleiskaavan määräyksiin.

Alueella oleva suojelematon purkukuntoinen rakennus on osoitettu kaavakartalla seuraavalla kaavamääräyksellä:

Ennen kaavan mukaisen loma-asunnon rakentamista tulee rakennuslupavaiheessa varmistaa, että alueella oleva rakennus puretaan.

Muutettavan kaavan sr4 -merkintää koskevaa kaavamääräystä on muutettu viranomaisten kannanottojen mukaisesti niin, että s -merkinnällä osoitettuun rakennukseen ei saa rakentaa saunaa. Saunan rakennusala on osoitettu loma-asunnon rakennusalan eteläpuolelle.

Loma-asuntojen korttelialueena (RA) on osoitettu yksi rakennuspaikka. Sen pinta-ala on 4 730 m². RA -rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon, enintään 25 k-m²:n vierasmajan, enintään 25 k-m²:n saunan ja talousrakennuksia, joiden yhteenlaskettu enimmäiskerrosala on 200 m².

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

Rakentamiseen liittyvät yleiset määräykset

- Tonttijako on ohjeellinen.
- Rakennettaessa tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja värytykseen. Rakennuksen korkeusaseman on sopeuduttava olemassa olevaan ympäristöön niin, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy.
- Rakennusten etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy.
- Rakennukset tulee sijoittaa nykyisen puuston suojaan. Rakennusten ja rantaviivan väliin tulee jäädä nykyistä puustoa. Rakennuspaikoilla tulee muutenkin säilyttää nykyistä puustoa niin paljon kuin mahdollista.
- Alueelle rakennettavien rakennusten ja laiturien muodot, materiaalit ja värytys tulee sovittaa huolellisesti luontoon, ympäristöön, rantamaisemaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan.
- Alin suositeltava rakentamiskorkeus on 2,50 m keskivedenkorkeuden yläpuolella. Alin suositeltava rakentamiskorkeus on korkeustaso, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessa vaurioituvia rakenteita. Rakennuksen käyttötarkoituksen mukaan voidaan edellä mainitusta poiketa.
- Alueelle ei saa loma-asuntojen yhteyteen rakentaa venevajaa.
- Alueelle on rakennettava voimassa olevan lainsäädännön mukaiset vesihuoltoratkaisut.

- Kiinteistöjen jätevesikäsittely on hoidettava ympäristönsuojeluviranomaisen hyväksymällä tavalla.
- Kompostikelpoinen materiaali voidaan kompostoida kiinteistölle. Muu jäte on kuljettava osoitettuun jätekierrätykseen.

4.3.1 Maa- ja metsätalousalueet

Maa- ja metsätalousalue, jolla on ympäristöarvoja (MY) -alueina on osoitettu rantakallioita. MY-alueiden ympäristöarvot ovat lähinnä maisemallisia, sillä korkeat kalliomäet sekä kalliorannat näkyvät varsin pitkälle.

MY-alueen maanpinnan muotoja ei saa muuttaa louhimalla, täyttämällä tms. toimenpiteellä. Alueen puustoa ja muuta kasvillisuutta ei saa poistaa. Vain turvallisuuden kannalta tärkeät toimenpiteet ovat sallittuja.

Maa- ja metsätalousalueena (M) on osoitettu muutettavan kaavan perusteella korttelin 7 rakennuspaikan takamaa.

4.4 Suojelu

Neljä rakennusta on osoitettu säilytettäväksi. Yhdessä ne muodostavat edelleen kokonaisuuden, jollainen se on ollut, kun tila oli kalastajatila. Kaavaratkaisu edesauttaa em. kokonaisuuden säilymistä, koska uudet rakennukset sijoittuvat rakennetun ympäristön tutumaan omana kokonaisuutena, mutta ei olevan rakennuskannan sekaan. **sr**-kohteita ovat:

sr 1
ulkorakennus



sr 2
tilan vanha asuinrakennus



sr 3 ja sr 4
rantahuoneet



sr -kohteet on osoitettu muutettavan kaavan mukaisesti. Maakuntamuseon tekemän Kemiön-saaren kulttuuriympäristöprojektin (id 204) perusteella kaavan muutosalueella on paikallisesti arvokkaaksi kohteeksi luokiteltu rakennus / rakennusryhmä (inventoinnin id 40164).

Liite 3: Rakennusinventoinnin kohteet

4.5 Liikenne

Alueelle kuljetaan veneellä. Lähimmät suuremmat venesatamat ovat Rosalassa, Hiittisissä ja Kasnäsissä. Lähin autotie on Rosalassa. Tilan nykyinen veneranta on osoitettu **yhteiskäyttöisenä venevalkamana (LV/lyk)**.

4.7 Yhdyskuntatekninen huolto

Alueelle on rakennettava voimassa olevan lainsäädännön mukaiset vesihuoltoratkaisut.

Kiinteistöjen jätevesikäsittely on hoidettava ympäristönsuojeluviranomaisen hyväksymällä tavalla.

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

5. KAAVAN VAIKUTUKSET

5.1 Vaikutukset ympäristöön, rakennettuun ympäristöön ja lähialueisiin

Kaavan muutoksella muutetaan kahta muutettavan kaavan mukaista rakennettua rakennuspaikkaa.

Kortteli 7

Korttelin 7 osalta rakennuspaikan koillisosan takarajaa on siirretty noin seitsemän metriä rakennuspaikan rannasta poispäin. Tällä varmistetaan, että loma-asunto voidaan sijoittaa maanomistajan tavoitteiden mukaisesti takamaalle rakennuspaikan loivalle rannanosalle niin, että loma-asunnon ja rannan väli on kulkemisen kannalta esteetön ilman maaston ja maanpinnan muuttamista. Rakennuspaikan laajennus sijoittuu alla olevan kuvan vasempaan reunaan matalaan ja puustoiseen rannanosaan. Rakennuspaikan laajennuksella ja rakennusten sijoittamisella rakennuspaikan laajennetulle osalle ei ole vaikutuksia lähiympäristöön, rakennettuun ympäristöön tai lähialueisiin. Rakennuspaikan takana oleviin rakennuspaikkoihin nähden väliin jää rakentamisesta vapaa metsäalue.



Kortteli 6

Kaavan muutoksella laajennetaan korttelin 6 rakennuspaikkaa muutettavaan kaavaan verrattuna. Rakennuspaikalla on kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia ja niiden muodostama pihapiiri nurmialueineen. Rakennukset muodostavat edelleen ehyen pihapiirin niin, että kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden kalastajatilien rakennusten muodostama pihapiiri säilyy omana kokonaisuutena, jota ei uusilla rakennuksilla rikota.

Alla olevissa kuvissa näkyy rakennuspaikan kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset ja niiden muodostama pihapiiri rakennuspaikalta ja mereltä päin.



Kaavan muutoksella on poistettu muutettavan kaavan mukainen kaavamääräys saunan rakentamisesta kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen rakennukseen. Kaavamääräykseen liittyvällä muutoksella edistetään osaltaan rakennuksen suojeluarvoja.

Kaavan muutoksen myötä uusi loma-asunto ja erillinen sauna voidaan sijoittaa rakentamisen, maaston, maaperän ja käytön kannalta hyvälle paikalle.

Rakennuspaikan laajentamisella ei ole vaikutuksia naapurikiinteistöjen rakennuspaikkoihin. Loma-asunnon ja saunan rakennusalojen osoittamisessa on huomioitu naapuritilojen rakennuspaikat ja niiden rakennukset niin, ettei kaavan muutoksella ole vaikutuksia lähialueen rakennuspaikkojen loma-asumiseen.

Uuden loma-asunnon ja erillisen saunan rakennusalojen osoittamisessa on huomioitu alueen puusto, jolla voidaan suojata rakennusten näkymistä mereltä päin. Rakennukset suuntautuvat rannanosalle, joka on laajasti saman maanomistajan omistuksessa mukaan lukien korttelin 7 rakennuspaikka. Rannan muoto ja maanomistus huomioiden kaavan muutoksella ei ole vaikutuksia ympäristöön ja lähialueisiin.

Kaavalla ei ole vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen.

5.2 Vaikutukset luontoon, maisemaan ja vapaan rannan määrään

Kaavan muutoksella laajennetaan rakennuspaikkoja rakentamattomille muutettavan kaavan mukaisille maa- ja metsätalousalueille. Ympäristöarvoiltaan arvokkaat alueet on osoitettu muutettavassa kaavassa ko. kaavan laadinnan yhteydessä tehdyn luontoselvityksen perusteella. Rakennuspaikan laajentamisen alueella ei ole erityisiä arvokkaita luontoarvoja.

Kaavan muutoksen myötä uusi loma-asunon rakennus ja sauna voidaan sijoittaa puuston suojaan niin, että rakennukset eivät vaikuta maisemakuvaan. Loma-asunnon ja saunan rakennusalojen osoittamisessa on huomioitu maaston muodot, puusto ja etäisyys rantaviivaan myös maiseman kannalta katsottuna. Uusi loma-asunto ja sauna voidaan sijoittaa myös niin, että vanhan kalastajatilán arvokkaat rakennukset ja niiden muodostama pihapiiri muodostavat edelleen maisemallisesti eheän kokonaisuuden, jota uusi loma-asunto ei riko. Alla olevan kuvan perusteella voidaan todeta uusien rakennuspaikkojen alueella oleva puusto, jonka suojaan rakennukset voidaan sijoittaa. Lisäksi voidaan todeta, että uusien rakennusten kaavan mukaisella sijoittelulla säilytetään vanhan rakennuskannan muodostama pihapiiri.



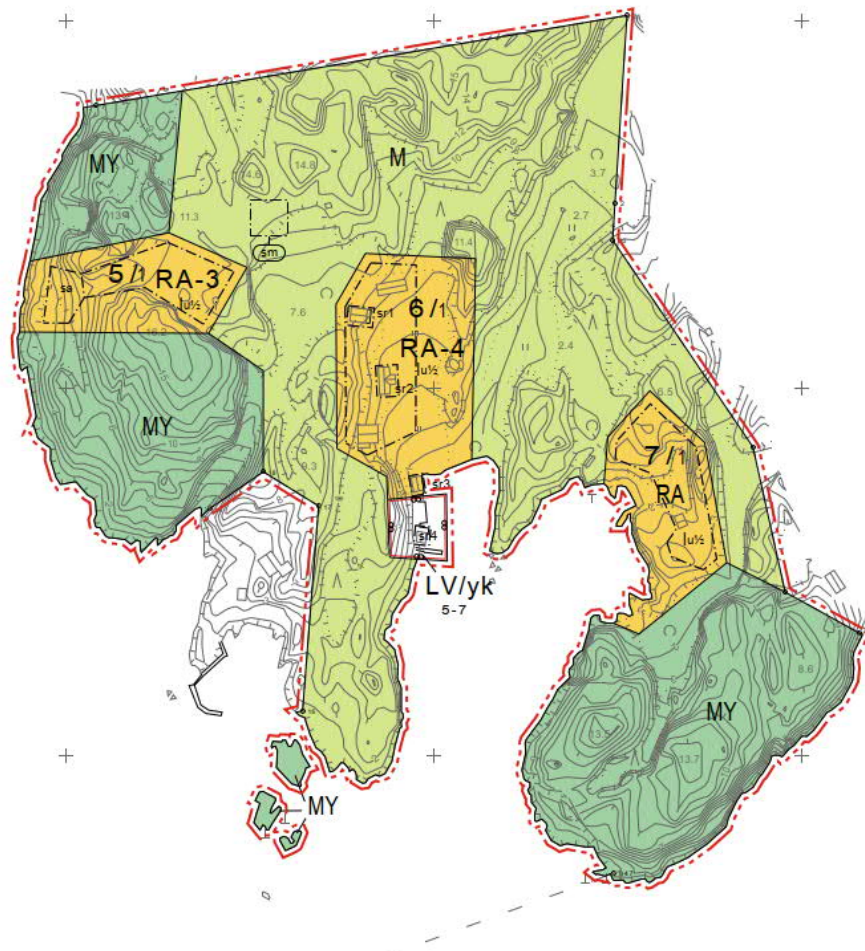
Kaavan muutoksella laajennetaan rakennuspaikan ulottuvuutta etelään rannan suuntaisesti verrattuna muutettavaan kaavaan. Tämä ratkaisu mahdollistaa loma-asunnon ja saunan sijoittamisen niin, että rakennuspaikan kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten muodostama kokonaisuus muodostaa oman pihapiirin jatkossakin. Uudet rakennukset eivät sijoitu välittömästi rantaviivan tuntumaan, vaan ne sijoittuvat kasvillisuuden suojaan. Loma-asunnon rakennusala on osoitettu venevalkaman taakse. Rakennuspaikka laajenee rannanosalle, joka avautuu itään päin. Ko. suunnassa niemen toisella puolella on yksi rakennuspaikka, joka kuuluu samalle maanomistajalle kuin kaavan muutoksen mukainen rakennuspaikka. Muihin ilmaisuuntiin nähden rakennuspaikan laajentamisella ei ole vaikutuksia maiseman kannalta katsottuna. Em. asiat huomioiden vapaan rannan vähenemisen vaikutus ei ole merkittävä. Alla olevassa kuvassa näkyy rannanosa, jolle uudet rakennukset sijoittuvat. Kuvan perusteella voidaan todeta, että ottamalla vapaata rantaa jonkin verran rakennuskäyttöön, voidaan vastavasti säilyttää vanhan rakennuskannan muodostama ranta-alue.



Kaavan muutoksella on poistettu muutettavan kaavan mukainen kaavamääräys saunan rakentamisesta kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen rakennukseen. Rakennus sijaitsee rantaviivassa ja osin veden päällä ja näkyy näin ollen rantamaisemassa. Em. kaavamääräyksen muutoksella edistetään osaltaan rakennuksen ulkoasun säilymistä ennallaan rantamaisemassa.

Muutettavan ranta-asemakaavan mukaista korttelin 7 rakennuspaikkaa on rannassa muutettu rakennuspaikan eteläosasta osoittamalla rakentamisen ja käytön kannalta merkityksetön alue MY -alueena. Tämän muutoksen myötä rakennuspaikan rantaviivan määrä hieman vähenee ja rakentamisesta vapaa ranta lisääntyy. Tämän muutoksen tarkoituksena on pitää rakentamiseen käytettävän rannan määrä kokonaisuutena mahdollisimman samanlaisena verrattuna muutettavaan kaavaan. Aiemmin rakentamatonta rantaa otetaan kaavan muutoksen myötä käyttöön korttelin 6 rakennuspaikalla. MY-alueiden ympäristöarvot ovat lähinnä maisemallisia, sillä korkeat kalliomäet sekä kalliorannat näkyvät varsin pitkälle. Edellä todetun lisäksi vapaan rannan määrä muutettavaan kaavaan nähden kasvaa vähäisesti korttelin 6 rakennuspaikan pohjoisosan rannan tarkistuksen myötä. Tämä kalastajatilán pihapiirin vieressä oleva pienellä kaistaleella metsämaata lahden pohjukassa on maisemallista arvoa mereltä päin katsottuna.

Alla olevassa kuvassa on kaavan muutosalueen kiinteistön alueella voimassa oleva ranta-
asemakaava. Sen perusteella voidaan todeta, että kaavan muutoksen myötä kiinteistön va-
paan rannan määrässä ei tapahdu merkittävää muutosta, kun katsotaan kiinteistön vapaan
rannan kokonaismäärää.



5.3 Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Alueelle noudatetaan kulloinkin voimassa olevaa jätevesiä koskevaa lainsäädäntöä ja kun-
nan ympäristönsuojelumääräyksiä.

Alueen vesihuolto ja jätevesien puhdistus tulee hoitaa ympäristöviranomaisten hyväksymällä
tavalla.

5.4 Vaikutukset palveluihin ja työpaikkoihin

Kaavan muutoksella ei voida katsoa olevan suuria taloudellisia vaikutuksia.

5.6 Muut vaikutukset

Kaavan muutoksella ei ole olennaisia vaikutuksia terveyteen ja turvallisuuteen, eri väestöryh-
miin, sosiaalisiin oloihin tai kuntatalouteen.

6. KAAVAN SUHDE MUIHIN SUUNNITELMIIN

6.1 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on tullut voimaan 1.4.2018. Niillä korva-
taan valtioneuvoston 30.11.2000 päättämät ja 1.3.2009 voimaan tulleet tarkistettut valtakun-
nalliset alueidenkäyttötavoitteet.

Maankäyttö- ja rakennuslain 24 §:n 2 momentin mukaan alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista. Tämä velvoite koskee oikeudellisesti kaikkea kaavoitusta.

Tietyistä valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa mainituista kohdista voidaan poimia, ne joilla kaavan voidaan todeta toteuttavan tavoitteita, vaikka alueen ei varsinaisia valtakunnallisia intressejä kohdistukaan.

Kaavan muutoksen myötä edistetään osaltaan terveellistä ja turvallista elinympäristöä.

Rakentamisalueiden tuntumaan on jätetty riittävästi vapaa-alueita luonnonperintöä ja virkistyskäyttöä varten.

Alueen luonto- ja kulttuurihistorialliset arvot on huomioitu kaavassa.

6.2 Kaavan suhde muihin kaavoihin

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Varsinais-Suomen maakuntakaava.

Maakuntakaavassa kaava-alue on osoitettu maa- ja metsätalous- /retkeily /virkistysalueena (MRV).

Ranta-asemakaavan muutos tarkentaa maakuntakaavan aluevarauksia ja suunnittelumääräyksiä.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavan muutos, joka on hyväksytty 28.5.2018. Ko. kaavan rantaosayleiskaavan muutoksessa on aluevaraukset osoitettu voimassa olevan ranta-asemakaavan perusteella. Muinaismuistokohteet ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset on osoitettu Museoviraston tekemän rakennetun ympäristön ja muinaismuistositeluvituksen perusteella. Ranta-asemakaavan muutos perustuu rantaosayleiskaavan mitoittamiseen. Ranta-asemakaavan muutos täydentää yleiskaavaa sitä tarkentaen.

6.3 Kaavan suhde kunnan muuhun suunnitteluun

Kaavan muutoksella ei ole vaikutusta kunnan muuhun suunnitteluun.

7. KAAVAN TOTEUTUS

7.1 Ajoitus

Kaavan toteuttaminen on maanomistajan asia.

7.2 Toteutusta ohjaavat suunnitelmat

Alueen rakentamista ohjaavia muita suunnitelmia ei laadita. Rakentaminen tapahtuu normaalilla rakennuslupamenettelyllä.

8. OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

8.1 Aloitus

- Kaavan laadinta käynnistettiin maanomistajan aloitteesta.
- Maanomistajan tavoitteiden perusteella laadittiin alustava kaavaluonnos viranomaiskantojen selvittämiseksi. Kannanottojen perusteella selvitettiin muutettavan kaavan sr4 -merkinän mukaista saunan rakentamisen mahdollisuutta ko. merkinnän rakennukseen.

Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

8.2 Luonnosvaihe

- Kaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistuivat 26.1.2021.
- Maanomistaja hyväksyi kaavaluonnoksen.
- Kunnan tekninen lautakunta päätti kaavan vireille tulosta 18.5.2021 § 53.
- Kuulutus kaavan vireille tulosta julkaistiin kunnan ilmoitustaululla 18.5.2021. Samalla asetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos nähtäville.
- Ns. laatisvaiheen kuuleminen (MRL 62 §) hoidettiin asettamalla kaavaluonnos nähtäville 3.6. – 2.7.2021 väliseksi ajaksi.

8.3 Ehdotusvaihe

- Kaavaehdotus valmistui 6.6.2022.
- Maanomistaja hyväksyi kaavaehdotuksen
- Tekninen lautakunta päätti asettaa kaavan virallisesti nähtäville __.__.2022, §__
- tarvittavat lausuntopyynnöt lautakunnilta ja viranomaisilta.
- Kaavaehdotus oli nähtävillä __.__.2022.
- Tekninen lautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen ja päätti esittää kunnanhallitukselle ranta-
asemakaavan muutoksen hyväksymistä __.__.2022 (§__).

8.4 Hyväksyminen

- Kunnanhallitus päätti __.__.2022 (§__) esittää kunnanvaltuustolle ranta-
asemakaavan muutoksen hyväksymistä.
- Kunnanvaltuusto hyväksyi ranta-
asemakaavan __.__.2022 (§__).

Turku, 15.4.2021, 15.6.2022

Sweco Infra & Rail Oy

Petri Hautala
maanmittausinsinööri

Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 2: Muinaismuistokohteet

Liite 3: Rakennusinventoinnin kohteet

Liite 4: Muutettavan (voimassa olevan kaavan) aikana laadittu luontoselvitys.

Liite 5: Kaavan laatijan vastine (luonnosvaihe)

Liite 6: Seurantalomake

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

KEMIÖNSAAREN KUNTA

BÖTESÖNIN RANTA-ASEMAKAAVA 2:N MUUTOS

TYÖNUMERO: 20601362

PÄIVÄYS: 3.6.2022

Sweco Infra & Rail Oy

Sweco Infra & Rail Oy

Ilmalanportti 2, 00240 **Helsinki**
Rautatienkatu 33, 90100 **Oulu**
Hatanpään valtatie 11, 33100 **Tampere**
Lemminkäisenkatu 34, 20520 **Turku**

www.sweco.fi
etunimi.sukunimi@sweco.fi
puh. 010 2414 000

Y-tunnus 0564810-5

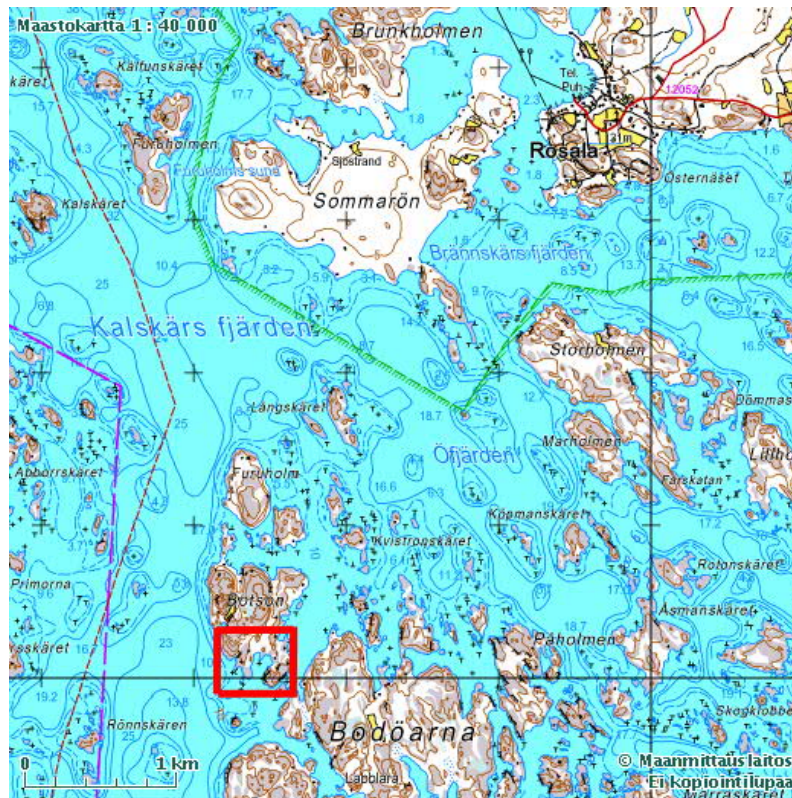
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma esittelee Kemiönsaaren kunnan Björkudden tilalle laadittavan ranta-asetmakaavan muutoksen laadinnan lähtökohtia, sisältöä ja tavoitteita sekä sisältää suunnitelman siitä, miten kaavan laadinnan aikana kuullaan osallisia sekä suunnitelman siitä, mitä kaavan vaikutuksia tullaan arvioimaan.

1 SUUNNITTELUALUE

Kaavan muutos laaditaan Kemiönsaaren kunnan tilalle Björkudden 322-507-3-91 (osalle tilaa). Alue sijaitsee 4 km Rosalan kylästä lounaaseen ja 11 km etelä-lounaaseen Kasnäsista.

Koko Bötesönin (Bötsönin) saaren pinta-ala on noin 35,5 hehtaaria. Kaavan muutoksen alue on Bötesönin eteläosassa, aiemmin laaditulla ranta-asetmakaavan alueella. Kaavan muutos koskee muutettavan ranta-asetmakaavan kahta korttelia. Kaavan muutosalueen pinta-ala on noin 2,1 hehtaaria.



Kuva 1: Kaava-alueen sijainti (Alue punaisella).

2 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

2.1 KAAVOITUSTILANNE

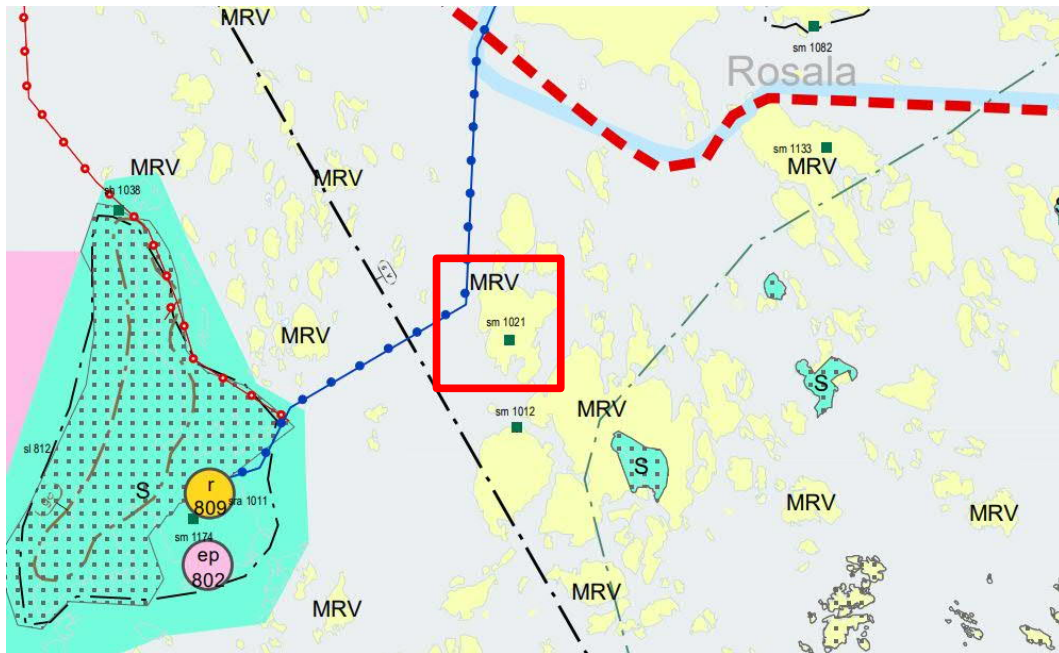
Maakuntakaavoitus

Ympäristöministeriö on vahvistanut Varsinais-Suomen maakuntakaavan 20.3.2013. Kaavaa on täydennetty vaihemaakuntakaavoilla, joista voimaan ovat tulleet tuulivoiman (2014) ja taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen (2018) vaihemaakuntakaavat.

Maakuntakaavassa kaava-alue on osoitettu maa- ja metsätalous- /retkeily /virkistysalueena (MRV).

Kaava-alue on maakuntakaavan loma-asutuksen mitoituksen osa-alueella 4, jolla rantarakentamisen mitoitusnormi on 2-3 lay/km ja muuhun kuin loma-asutukseen osoitettavan rannan määrä 50%.

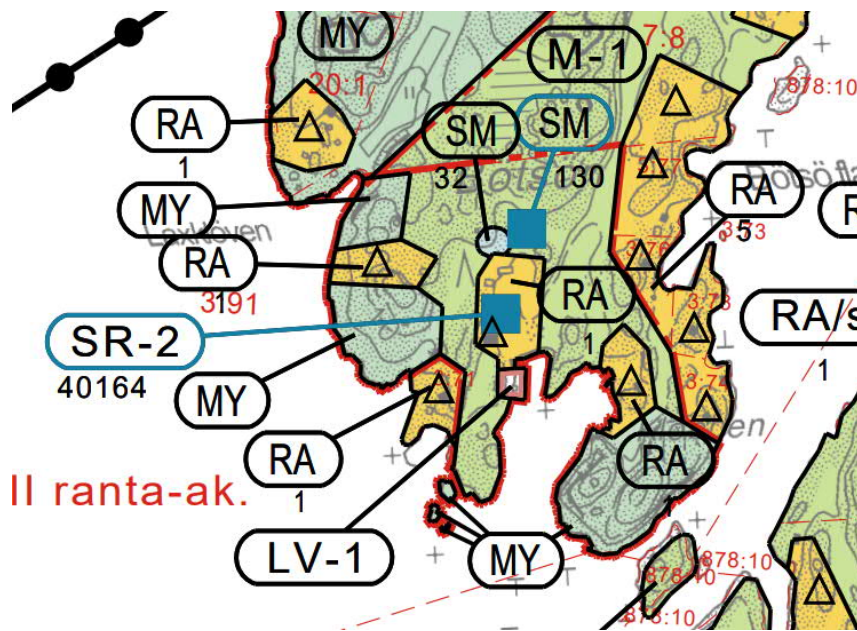
Varsinais-Suomen liitto laatii luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavaa, joka on ollut ehdotuksena nähtävillä syksyllä 2020. Vaihemaakuntakaavassa ei osoiteta merkintöjä suunnittelualueelle.



Kuva 2. Ote epävirallisesta maakuntakaavayhdistelmästä (2018). Kaava-alueen saari punaisella kehystettynä.

Yleiskaavoitus

Alueella on voimassa Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavan muutos, joka on hyväksytty 28.5.2018. Ko. kaavan rantaosayleiskaavan muutoksessa on aluevaraukset osoitettu voimassa olevan ranta-asemakaavan perusteella. Muinaismuistokohteet ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset on osoitettu Museoviraston tekemän rakennetun ympäristön ja muinaismuistaselvityksen perusteella.



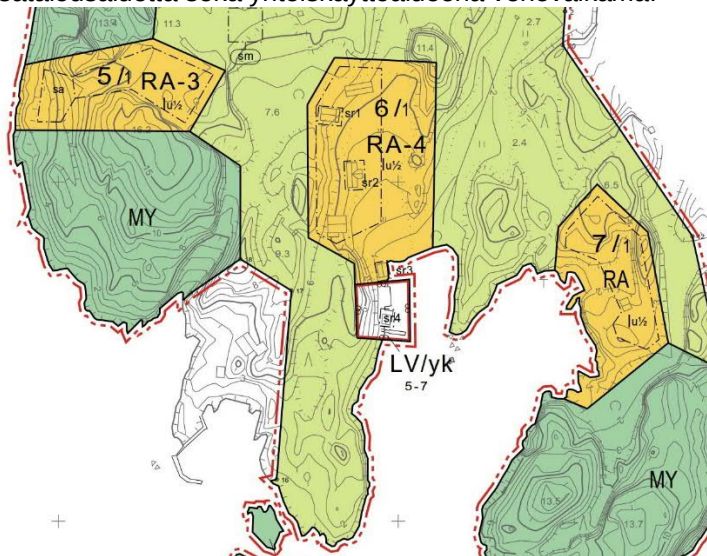
Kuva 3. Ote rantaosayleiskaavasta.

Asemakaavoitus

Kaava-alueelle ei ole laadittu asemakaavaa.

Ranta-asemakaavoitus

Alueella on voimassa 27.4.2011 hyväksytty Bötösönin ranta-asemakaava 2. Ranta-asemakaavassa on kaavan muutosalueelle osoitettu loma-asunnon korttelit 6 ja 7, maa -ja metsätalousaluetta sekä yhteiskäyttöalueena venevalkama.



2.3 RAKENTAMISTILANNE

Björkuddenin tila on vanha kalastajatila. Tilalla on samassa pihapiirissä vanha päärakennus, vaja ja navetta, joka on kunnostettu loma-asunnoksi. Pihapiirissä on myös entinen asuinrakennus ja rannassa kaksi rantahuonetta. Kaakkoisessa niemessä on uudehko saunarakennus voimassa olevan ranta-asetuksen mukaisella korttelin 7 rakennuspaikalla.

Voimassa olevan ranta-asetuksen mukaisella korttelin 5 rakennuspaikalla on loma-asunto.

2.4 TEHDYT PERUSSELVITYKSET

Tärkeimmät kulttuurihistoriallisesti arvokkaat alueet ja kohteet sekä suojelualueet ja -kohteet on selvitetty Varsinais-Suomen maakuntakaavassa. Tämän lisäksi ranta-asetuksen muutos perustuu voimassa olevan ranta-asetuksen laadinnan aikana tehtyihin selvityksiin sekä ympäristöhallinnon ja Museoviraston palveluista saataviin tietoihin. Rakennusoikeuden mitoittaminen ranta-alueilla

Rakennusoikeuden mitoittaminen on tehty alueella aiemmin voimassa olevalla ranta-osayleiskaavalla. Alueella voimassa olevassa ranta-asetuksen rakennuspaikkojen määrä määräytyy em. rantaosayleiskaavan perusteella. Alueella voimassa olevassa ranta-osayleiskaavassa on huomioitu voimassa oleva ranta-asetus yleiskaavan muutoksen laadinnan yhteydessä. Rakennuspaikkojen määrä ei muutu.

2.5 MUUT LÄHTÖKOHDAT

Kaavan muutoksen laadinnan alussa on tehty alustava kaavaluonnos maanomistajan tavoitteiden perusteella. Alustava luonnos on toimitettu kunnan kaavoitusviranomaiselle alustavia kannanottoja varten. Kaavoitusviranomainen on pyytänyt alustavaa kannanottoa ELY -keskuksen, maakuntamuseon ja kunnan rakennusvalvonnan viranomaisilta. Kannanottojen perusteella muutettavan kaavan sr4 -merkintää koskeva kaavamääräys tulee selvittää. Kannanottojen perusteella ”saunan sijoittaminen vanhaan rantavajaan on niin hankalaa monelta kannalta, että se ei käytännössä ole mahdollista. Saunalle kannattaa nyt tutkia jokin vaihtoehtoinen paikka”.

2.6 ALUSTAVAT TAVOITTEET

Kortteli 6

Kaavan muutoksen tavoitteena on loma-asunnon hyvän sijainnin saavuttamiseksi muuttaa voimassa olevan ranta-asetuksen korttelin 6 rakennuspaikan ulottuvuutta niin, että uusi loma-asunto on mahdollista rakentaa voimassa olevan ranta-asetuksen mukaisen LV -alueen taakse. Tällöin loma-asunto sijaitsee maaperän, maaston ja pintavesien sekä loma-asumisen käytön kannalta paremmassa paikassa. Kaavalla myös edesautetaan rakennuspaikan rakennetun ympäristön arvojen säilymistä yhtenä kokonaisuutena.

Kaavan muutoksen laadinnan alussa saatujen viranomaisten kannanottojen perusteella muutetaan muutettavan kaavan sr4 -merkinnän kaavamääräystä. Merkinnän mukainen saunan rakennusoikeus ko. rakennukseen poistetaan ja saunalle osoitetaan uusi rakennuspaikka.

Kortteli 7

Rakennuspaikan takarajan ulottuvuutta tarkistetaan takamaalle päin niin, että loma-asunto voidaan osoittaa maanomistajan tavoitteen mukaisesti takamaalle loivaan rannan-osaan.

3 LAADITTAVAT VAIHTOEHDOT

Kaavaluonnos laaditaan maaomistajan tavoitteiden, suunnitelmien ja yhteydenpidon pohjalta. Kaavan muutos laaditaan yhteistyössä kunnan kaavoitus- ja rakennuslupaviranomaisen kanssa. Tällöin alueen kokonaisuus, luonto ja maisemalliset arvot tulee parhaiten huomioitua.

4 ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

Suunnittelun yhteydessä arvioidaan suunnitelmasta aiheutuvat

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

5 OSALLISET

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 alueellinen vastuumuseo

Osallisten luetteloa täydennetään tarvittaessa.

6 TYÖVAIHEET, OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

6.1 ALOITUS

- Kaavan laadinta käynnistettiin maanomistajan aloitteesta.
- Maanomistajan tavoitteiden perusteella laadittiin alustava kaavaluonnos viranomaiskantojen selvittämiseksi. Kannanottojen perusteella selvitettiin muutettavan kaavan sr4 -merkinnän mukaista saunan rakentamisen mahdollisuutta ko. merkinnän rakennukseen.

6.2 LUONNOSVAIHE

- Kaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistuivat 26.1.2021.
- Maanomistaja hyväksyi kaavaluonnoksen.
- Kunnan tekninen lautakunta päätti kaavan vireille tulosta 18.5.2021, § 53.

- Kuulutus kaavan vireille tulosta julkaistiin kunnan ilmoitustaululla 18.5.2021. Samalla asetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos nähtäville.
- Ns. laatisvaiheen kuuleminen (MRL 62 §) hoidettiin asettamalla kaavaluonnos nähtäville 3.6. – 2.7.2021 väliseksi ajaksi.

6.3 EHDOTUSVAIHE

- Maanomistaja hyväksyi kaavaehdotuksen.
- Tekninen lautakunta päätti asettaa kaavan virallisesti nähtäville __.__.2022, §__.
- Tarvittavat lausuntopyynnot lautakunnilta ja viranomaisilta.
- Kaavaehdotus oli nähtävillä __.__.2022.
- Tekninen lautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen ja päätti esittää kunnanhallitukselle ranta-asemakaavan muutoksen hyväksymistä __.__.2022 (§__).

6.4 HYVÄKSYMINEN

- Kemiönsaaren kunnanhallitus hyväksyi ranta-asemakaavan muutoksen __.__.2022 (§__).
- Kemiönsaaren kunnanvaltuusto hyväksyi ranta-asemakaavan muutoksen __.__.2022 (§__).

7 LISÄTIEDOT

Lisätietoja asemakaavan laatimiseen liittyvistä asioista antavat

Kaavan laativa konsultti:

Sweco Infra & Rail Oy
Maanmittausinsinööri Petri Hautala
puhelin 010 2414 407
sähköposti petri.hautala@sweco.fi
osoite Lemminkäisenkatu 34, 20520 Turku

Kemiönsaaren kunta

Kaavoitusinsinööri Maria Taipale
puhelin (02) 4260 880, 040 688 8292
sähköposti maria.taipale@kimitoon.fi
osoite Vretantie 19, 25700 KEMIÖ

Turussa 26.1.2021, 3.6.2022

Sweco Infra & Rail Oy

Petri Hautala
maanmittausinsinööri

LIITE 2

Kemiönsaaren kunta
Bötesönin ranta-asetakaava 2:n muutos
Kiinteät muinaisjäännökset, aluekohteet

Aineistojen alkuperä:
<http://paikkatieto.nba.fi/aineistot/suunnittelija.html>
(Lataus pvm. 29.5.2018,

Aluemaiset (SM) kohteet:

Kaavakartan id	Muinaisjäännösrekisterin id	KUNTA	KOHDENIMI	LAJI
32	1000011329	Kemiönsaari	Bötsön	kiinteä muinaisjäännös

Kemiönsaari, Bötesönin ranta-asetakaava 2:n muutos
LIITE 3, Kulttuurihistoriallisesti merkittävät rakennukset

Kaavakartalla (yleikaavassa) olevat SR-merkinnällä osoitetut kohteet

Id	kyla_nimi	Kiinteistötunnus	Kiinteistön nimi	Yhteenvato	Asutushistoria	Lähiympäristö	Pihapiiri	kaavassa
40164	Rosala	322-507-0003-0091	Björkudden	Torppa. Lohkottu Norrbyggasin kantatalosta 1930. Torppa 1800-luvulta (?), peruskorjaus, muutoksia 1990-2000-luvun vaihteessa. Asuinrakennus 1950-luvulta, minerilittivuoraus 1969 (?). Navetta n. 1950-luvulta, muutettu kesäasunnoksi 1980-luvulla.	Lohkottu Norrbyggasin kantatalosta 1930.	Rakennukset sijaitsevat Rosalan eteläpuolella, Bötsön saaren etelärannalla, lahden pohjukassa.	Kiinteistöön kuuluu kaksi asuinrakennusta, navetta, lato?, rantahuone, venevaja, ulkokuone ja kesäkeittiö. Piha on nurmikkoinen, lännessä kalliota, pohjoisessa ja idässä metsikköä.	SR-2



KEMIÖNSAAREN BÖTSÖNIN SUUNNITTELUALUEEN LUONTOARVOJEN PERUSSELVITYS



Skatanin kallioinen niemenkärki





Sisältö

1. Johdanto.....	3
2. Aineisto ja menetelmät.....	3
3. Tutkimusalue	3
4. Tulokset.....	4
4.1 Lohkojen yleiskuvaus.....	4
4.2 Pesimälinnusto	
5. Yhteenveto	9
6. Lähteet ja kirjallisuus.....	9
7. Liitteet.....	10



1. Johdanto

Airix Ympäristö Oy tilasi keväällä 2010 Suomen Luontotieto Oy:ltä Kemiönsaaren Bötsönin suunnittelualueen luontoarvojen perusselvityksen. Maankäyttö- ja rakennuslain vaatimukset täyttävää selvitystä käytetään alueen maankäytön suunnittelussa tausta-aineistona.

2. Aineisto ja menetelmät

Inventointialueelta selvitettiin Luonnonsuojelulain tarkoittamat suojeltavat luontotyyppit (Luonnonsuojelulaki 1996/1096, 29§), Metsälain tarkoittamat erityisen tärkeät elinympäristöt (1996/1093, 10§) ja Vesilain suojelemat kohteet (Vesilaki 1961/264, 15a § ja 17a §). Inventointi toteutettiin Luonnonsuojelulain luontotyyppien inventointiohjeen (Pääkkönen 2000) mukaisesti. Koko alueelta tehtiin luontotyyppiselvitys, jonka yhteydessä etsittiin uhanalaisien tai vaateliiden putkilokasvien lisäksi uhanalaislajistoa myös muista eliöryhmistä (mm. kallioseinämiä epifyyttilajit). Alueen pesimälinnustoa ei systemaattisesti inventoitu mutta Lintudirektiivin liitteen I lajeja sekä kansallisessa uhanalaisluokituksessa mainittuja lajeja haettiin systemaattisesti. Erityishuomio kiinnitettiin merikotkan pesien etsintään sekä kirjokertun etsintään. Kirjokertun etsinnässä käytettiin apuna äänitrappia. Luontotyyppi-, linnusto - ja kasvillisuusselvitys tehtiin maastokäynnillä 28.6. Saarelta haettiin lepakoille sopivia talvehtimisraunioita ja mahdollisia lepakoiden pesintään sopivia kohteita, mutta systemaattista lepakoselvitystä ei alueelta tehty. Maastotöistä ja raportin kirjoittamisesta vastasi FM, biologi Jyrki Oja. Raportin taittoi Eija Rauhala (Tmi Eija Rauhala). Selvityksessä käytetyn karttamateriaalin luovutti tilaaja käyttöömmme.

Ennen maastoinventointia selvitettiin onko alueelta olemassa aiemmin julkaistua luontotietoa. Taustaselvityksen yhteydessä käytiin läpi kansallinen uhanalaisrekisteri Hiittisten osalta. Alueelta ei ole aiemmin tehty systemaattista luontoselvitystä, eikä aluetta liene aiemmin inventoitu laajempien selvitysten yhteydessä (mm. perinnebiotooppi- ja kallioalueselvitykset ym.).

3. Tutkimusalue

Bötsönin saari sijaitsee Hiittisten saaren lounaispuolella. Saari sijoittuu väli- ja ulkosaariston reunalle. Saari on pääosin metsäinen ja alueen niityt (2) ovat joko hoidettua nurmea tai rehevöityneet. Saarella ei ole kosteikoita ja pienet suolaikut ovat hyvin niukkalajisia. Kasvimaantieteellisesti alue sijoittuu lajirikkaaseen hemiboreaaliseen vyöhykkeeseen, jota myös tammi-vyöhykkeeksi kutsutaan. Saarella on yksi lajistollisesti melko monimuotoinen pähkinälehto, mutta jalopuita saarella kasvaa niukasti. Inventointialueen eteläosassa on vanha kalastajatalo.



4. Tulokset

Saari käytiin systemaattisesti läpi jalkaisin. Alueen laajuuden vuoksi koko alueesta ei laadittu lohkokohtaista kuvausta, mutta kaikki suunnitellut rakennuspaikat inventoitiin tarkasti. Koko alue kuljettiin kuitenkin läpi mm. uhanalaisen putkilokasvilajiston havaitsemiseksi. Alue jaettiin pinnanmuotojen ja maankäytön perusteella 5 erilliseen lohkokseen. Lohkoista tehtiin kasvilaisuuden yleiskuvaus, selvitettiin putkilokasvillisuuden valtalajisto, mahdollinen vaateliaampi lajisto sekä muut luontoarvot.

4.1 Lohkojen yleiskuvaus

Lohko 1.

Lohko käsittää inventointialueen suuret yhtenäiset kallioalueet. Alueen kalliot ovat mäntyä (*Pinus sylvestris*) kasvavia ja karuja ja paikoin noin puolet alueesta on avokallioita. Männyn lisäksi puustoon kuuluu notkelmissa kasvavia hieskoivuja (*Betula pubescens*) ja pihlajia (*Sorbus aucuparia*). Pensaskerros on hyvin niukkaa ja koostuu katajista (*Juniperus communis*) ja pensaina kasvavista pihlajista. Avokallioita peittävät paikoin yhtenäiset poronjäkäla- ja sammalkasvustot. Kalliokedot puuttuvat lähes kokonaan ja kalliokehojen niukkaan lajistoon kuuluu mm. ahosuolaheinä (*Rumex acetosella*), ruoholaukka (*Allium schoenoprasum*) ja keto-orvokki (*Viola tricolor*). Runsaslukuisen metsälauhan (*Deschampsia flexuosa*) lisäksi heinälajistoon kuuluu jäkälikköisillä ja viettävillä kalliopinnoilla kasvava jäykkärölli (*Agrostis vinealis*), jota esiintyy alueella niukkana muutamin paikoin. Alueella on muutamia pieniä jyrkänteitä, mutta louhikoita on niukasti. Klobbenin alueella on kaksi mereen viettävää kalliorinnettä. Kallioilla on jonkin verran mäntykeloja, mutta muuten lahoppuuta on niukasti. Muutamin paikoin kallionotkelmissa on soistumia, joiden valtalajisto koostuu juolukasta (*Vaccinium uliginosum*) ja kanervasta (*Calluna vulgaris*). Kallioiden pesimälinnusto on hyvin niukkaa. Alueen läntisimmällä kallioilla havaittiin lentokykyinen huuhkajanpoikanen, joka lienee syntynyt jossain saaren alueella tai suuremmilla lähisaarilla. Inventoiduilta kallioilta ei huuhkajan pesää löytynyt.



Suurin osa saaresta on karua kalliomännikköä



Lohko 2

Lohkon alueeseen kuuluu Skatanin niemi ja niemen tyvellä sijaitseva katajaa kasvava, pieni ketoalue. Niemi on lähes kokonaan puustoinen ja ainoastaan niemen kärjessä ja niemessä sijaitsevan mökin edustalla on avokalliota. Rantavyöhyke on hyvin kapea eikä rantaniittyä alueella ole. Suunniteltu rakennuspaikka sijoittuu Skatanin kärjen pohjoisreunan metsäiselle osuudelle, jossa puusto muodostuu männyistä, tervalepistä ja pihlajista. Pensaskerroksessa kasvaa näillä kohdoin jonkin verran katajaa. Niemen tyvellä sijaitseva ketolaikku on melko monilajinen ja kohteella kasvaa mm. ahomansikkaa (*Fragaria vesca*), mäkitervakkoa (*Lychnis viscaria*), pölkkyruohoa (*Arabis clabra*), kevätkynsimöä (*Erophila verna*), keto-orvokkia (*Viola tricolor*), kevätanhikkia (*Potentilla crantzii*), mäkikuismaa (*Hypericum perforatum*), törösaaraa (*Carex muricata*) ja mäkikauraa (*Avenula pubescens*). Rannan pienellä rakkoleväreunuksella kasvoi lisäksi värimorsinkoa (*Isatis tinctoria*). Niemen kärjen kalliolla pesi yksinäinen lapintiiirapari ja mökin pihalla oli meriharakkapoikue, joka rengastettiin. Niemen tyvellä havaittiin rantasipipoikue, joka sekin rengastettiin.

Lohko 3

Lohko käsittää saaren keskiosassa sijaitsevan selvärajaisen pähkinälehdon, joka täyttää Luonnonsuojelulain 29 § mukaiset vaatimukset suojeltavasta luontotyypistä (pähkinälehto). Pähkinälehto rajautuu idänpuolelta hoidettuun nurmialueeseen ja muilta osin joko mereen tai kalliomaastoon. Alueella on useita satoja suurikokoisia pähkinäpensaita, jotka kasvavat osin mäntyjen, haapojen (*Populus tremula*) ja rauduskoivujen seassa. Puustoon kuuluu myös yksittäisiä pienikokoisia vaahteroita (*Acer platanoides*) ja saarneja (*Fraxinus excelsior*). Alue on kokonaan lehtoa ja lehtotyyppi vaihtelee kuivasta sinivuokkotyyppin lehdosta kosteampaan saniaistyyppin lehtoon. Paikoitellen pähkinäkasvustot ovat hyvin tiheitä ja aluskasvillisuus on hyvin niukkaa varjostuksen vuoksi. Aluskasvillisuuden lajistoon kuuluu mm. kivikkoalvejuuri (*Dryopteris filix-mas*), metsänalvejuuri (*Dryopteris carthusiana*), sananjalka (*Pteridium aquilinum*), kielo (*Convallaria majalis*), kalliokieli (*Polygonatum odoratum*), ahomansikka (*Fragaria vesca*), syylälinnunherne (*Lathyrus linifolius*), syyläjuuri (*Scrophularia nodosa*), sormisara (*Ca-*



Saaren länsireunan kalliomaastoa



rex digitata), tesma (*Milium effusum*) ja lehtonurmikka (*Poa nemoralis*). Pensaskerroksen lajistoon kuuluu mustaherukka (*Ribes nigrum*), taikinanmarja (*Ribes alpinum*) ja tuomi (*Prunus padus*). Lehdon eteläreunalla kasvaa muutamia omenapuita (*Malus* sp.), jotka todennäköisesti ovat kulttuuriperäisiä tai ainakin risteymiä.

Pähkinälehto on umpeutunut ja vaatisi säilyäkseen sekä ylispuiden poistoa että pensaskerroksen harvennusta. Alueella on lahoavia pähkinäpensaiden runkoja, joissa kasvaa mm. pähkinänkääpää (*Dichomitus campestri*). Alue on selkeä Luonnonsuojelulain 29 § mukainen suojeltava luontotyyppi, jonka rajauksesta tekee päätöksen alueellinen ELY-keskus.

Lohko 4

Suunnittelualueen eteläpäässä on vanha kalastajatilän rakennukset ja pihapiiri. Piha on pääosin hoidettua nurmea, mutta reunoilla on saaristoalueelle tyypillistä hieman kulttuurivaihteista ketoa. Pensaskerroksen lajisto muodostuu katajasta ja orjanruususta (*Rosa dumalis*). Ketolajistoon kuuluu mm. käärmeenpistonyrtti (*Vincetoxicum hirundinaria*), pölkkyruoho (*Arabis glabra*), hauraslokko (*Cystopteris fragilis*), hietalemmikki (*Myosotis stricta*), ketotädyke (*Veronica arvensis*), mäkimeirami (*Origanum vulgare*), litteänurmikka (*Poa compressa*) ja mäkikattara (*Bromus hordeaceus*). Villiintyneihin kulttuurilajeihin kuuluu sormustinkukka (*Digitalis purpurea*).

Etelärannassa on laitureita ja rantaviiva on otettu käyttöön. Alueen rakennuksissa pesii muutamia pareja haarapääskyjä, sekä västäräkki- ja kivitaskupari. Piha-alue rajautuu kallioihin ja aluetta kiertää ketoreunus. Pihanurmen valtalajistoon kuuluu hyvin runsaana esiintyvä maahumala (*Glechoma hederacea*). Rannassa kasvoi muutamia värimorsinkoyksilöitä.

Lohko 5

Lohkon 4 itäpuolella on rehevöitynyt niitty laikku, jonka reunoilla on tiheä katajista, haavoista, tuomista, pihlajista ja hieskoivuista muodostunut pensaikkovyöhyke. Niitty on rehevöitynyt ja on umpeen kasvamassa. Putkilokasvilajistoa dominoivat nurmipuntarpää (*Alopecurus*



Käärmeenpistoyrtti kasvaa runsaslukuisena saarella



pratensis), nurmilauha (*Deschampsia cespitosa*), nokkonen (*Urtica dioica*), mesiangervo (*Filipendula ulmaria*) ja niittynurmikka (*Poa pratensis*). Hieman vaateliaampaan lajistoon kuuluu niityn reunalla kasvanut valkolehdokki (*Platanthera bifolia*) sekä pensaikkotatar (*Fallopia dumetorum*). Niityn pesimälinnustoon kuuluu pensaskerttu, lehtokerttu ja satakieli. Niityn reunalla havaittiin nuori supikoirayksilö.

4.2 Pesimälinnusto

Alueen laajuudesta ja ajankohdasta johtuen täydellistä pesimälinnustaselvitystä ei suunnittelualueelta ollut mahdollista tehdä, inventoinnin yhteydessä alueelta etsittiin kuitenkin systemaattisesti EU:n lintudirektiivin liitteen I lajeja ja kansallisessa uhanalaisluokituksessa (Rassi ym. 2001) mainittuja lintulajeja.

4.2.1 Tulokset

Saaren mäntyä kasvavat kallioalueet olivat linnustollisesti hyvin niukkoja ja pesimälajistoon ei kuulunut vaateliaampaa lajistoa. Saarella on niukasti luonnonkoloja, mutta sinne ripustetut pöntöt olivat asuttuja ja mm. kirjosiippoja saarella pesi useita pareja. Pähkinälehdon alue oli melko runsaslintuinen ja lajistoon kuului mm. satakieli, lehtokerttu ja mustapääkerttu. Toinen satakielipari pesi lohkon 5 niityn reunalla. Alueella ei havaittu pikkulepinkäistä eikä kirjokerttua ja kirjokertulle soveliaista elinympäristöä on alueella niukasti. Suunnittelualueella ei ollut vesi- tai loppilintukolonioita ja rantaviivan karuudesta johtuen mm. kahlaajalajisto on varsin niukka ja parimäärät pieniä. Rantojen kahlaajalajistoon kuului vain meriharakka ja rantasipi. Saarella on supikoirakanta, joten vesilintuja saarella merkittävässä määrin tuskin pesii. Merikotkalle soveliaita pesimäpaikkoja on saarella jonkin verran, mutta alueen lähistöllä on useita asumattomia saaria, jotka soveltuvat merikotkan pesimäpaikaksi paremmin. Hiittisten alueen merikotkakanta on nykyisellään hyvin tiheä ja uusien parien asettuminen alueelle on hyvin vaikeaa.



Saaren eteläpään niitty on umpeutumassa



Alueella pesivät Lintudirektiivin (Council Directive 79/409/ETY) liitteen I lintulajit

Lapintiira (*Sterna paradisea*) 1 pari

Skatanin niemen kärjessä pesi yksinäinen lapintiirapari. Saaren lähiympäristön luodoilla lapintiira on tavallinen pesimälintu.

Huuhkaja (*Bubo bubo*) 1 pari

Saaren länsipään kallioalueella havaittiin lentokykyinen huuhkajan maastopoikanen, joka on syntynyt saarella tai jossain lähisaarissa. Inventoiduilta kallioilta ei huuhkajan pesää löytynyt. Saaristoalueen huuhkajakanta on nykyisin hyvin elinvoimainen ja laji pesii jopa uloimmilla ulkoluodoilla. Uudet rakennuspaikat eivät uhkaa lajin elinmahdollisuuksia saarella. Laji on varhainen pesijä ja saarella on hyvin vähän toimintaa kevätaikaan. Lisäksi saarella on runsaasti rauhallisia pesäpaikkoja.



Naarasteeri kanervikossa



Huuhkaja kuuluu saaren pesimälinnustoon



5. Yhteenveto

Nyt inventoiduilla alueella on yksi selvärajainen Luonnonsuojelulain 29 §:n mukainen suojeltava luontotyyppi. Inventointialueen keskiosassa sijaitsevassa pähkinälehdossa kasvaa useita satoja mitat täyttäviä pähkinäpensaita ja aluskasvillisuus on tyypillistä lehtolajistoa. Metsälain 10 §:n mukaisia erityisen arvokkaita elinympäristöjä ei alueella ole, sillä alue on metsätalouskäytön ulkopuolella. Vesilain (Vesilaki 1961/264, 15a § ja 17a §) tarkoittamia suojeltavia pienvesiä ei alueella ole. Alueen puusto ei ole poikkeuksellisen vanhaa. Saari on ollut pitkään asuttu ja suunnittelualueella on yksi vanha kalastajatila.

Saarella ei ole merkittäviä perinnemaisemakohteita ja perinnebiotooppeja edustavat asutuksen reuna-alueiden kedot ovat lajistoltaan tavanomaisia ja osin rehevöityneitä.

Inventointialueella ei esiinny liito-oravia tai viitasammakoita. Lepakoita alueella kuitenkin todennäköisesti esiintyy niin lisääntymiskautena kuin muuttoaikoinakin ja alueella on lepakoille sopivia kiviraunioita päivälepopaikoiksi. Talvehtimispaikoiksi kivilouhikot kuitenkin tuskin sopivat. Saaren kallioilla kasvaa jonkin verran isomaksaruohoa ja alue saattaisi soveltua isoapollon elinympäristöksi. Lajin lentokausi ajoittuu kuitenkin inventointiajan ulkopuolelle. Alueen pesimälinnustoon kuuluu kaksi Lintudirektiivin (Council Directive 79/409/ETY) liitteen I pesimälajia, joista huuhkaja on merkittävin. Alueella ei havaittu kirjokerttua ja ainoastaan lohkon 5 niitty lähiympäristöineen soveltuisi lajin elinympäristöksi. Suunnitellut rakennuspaikat sijoittuvat luonnon kannalta vähempiarvoisille alueille eikä suunniteltu rakentaminen uhkaa alueen luontoarvoja.

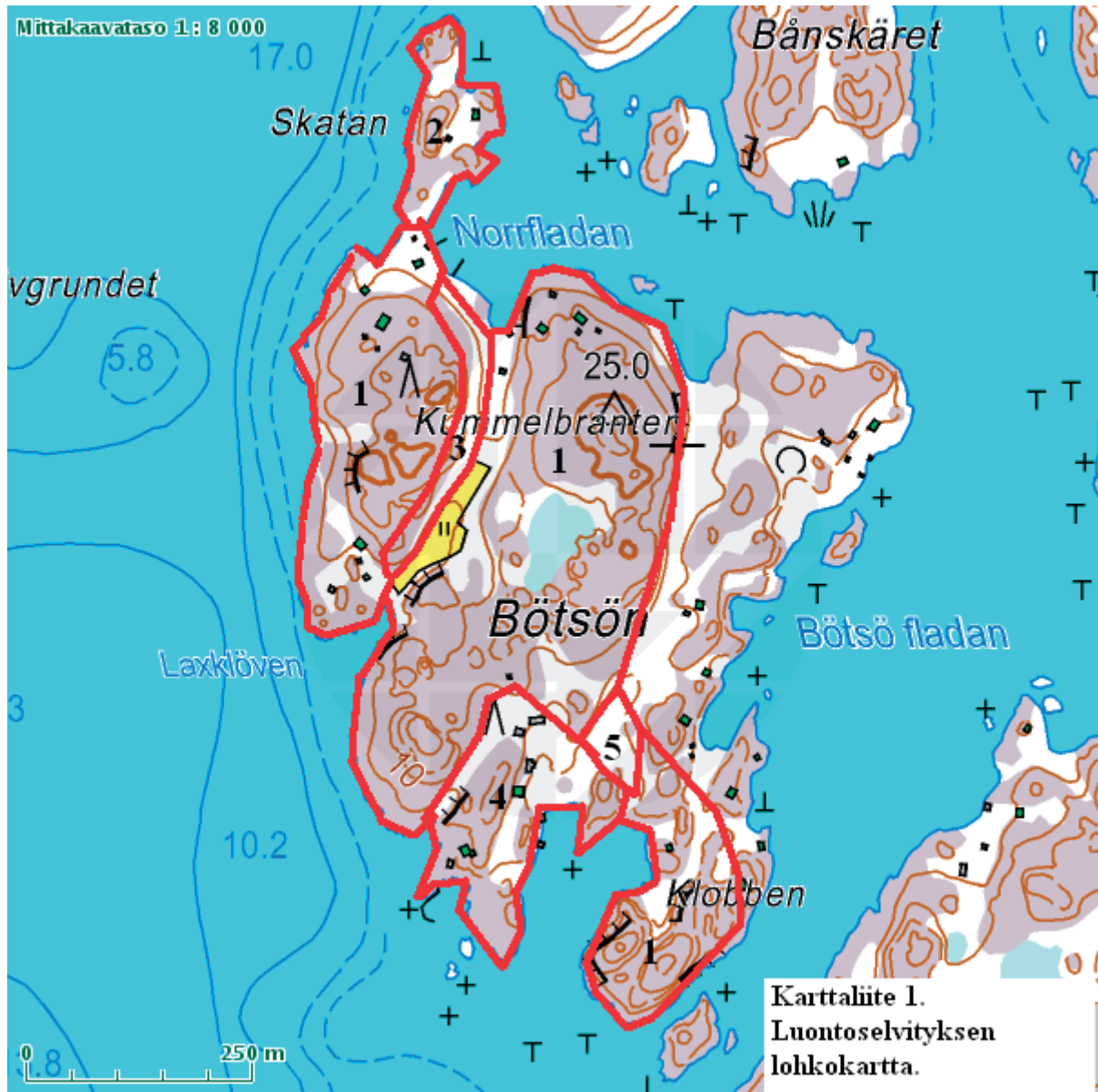
6. Lähteet ja kirjallisuus

- Airaksinen, O. & Karttunen, K. (1998). Natura 2000 luontotyyppiopas. Suomen ympäristökeskus. 193 s.
- Arnold, E.N & Burton, J.A. 1978: A Field Guide to the reptiles and Amphibians of Britain and Europe.
- Hämet-Ahti, L., Suominen, J., Ulvinen, T., Uotila, P. 1998: Retkeilykasvio- Luonnontieteellinen keskusmuseo, Kasvimuseo. Helsinki.
- Koskimies, P. & Väisänen, R.A. 1988: Linnuston seurannan havainnointiohjeet (2. painos). Helsingin yliopiston eläinmuseo, Helsinki.
- Lappalainen, M. 2002: Lepakot. Salaperäiset nahkasiivet. Tammi
- Meriluoto, M. & Soininen, T. (1998). Metsäluonnon arvokkaat elinympäristöt. Metsälehti Kustannus & Tapio. 192 s.
- Mossberg, B. & Stenberg, L. 2005: Suuri Pohjolan kasvio
- Pääkkönen, P. & Alanen, A. 2000: Luonnonsuojelulain luontotyyppien inventointiohje: Suomen ympäristökeskus, Helsinki 128 s.
- Rassi, P., Alanen, A., Kanerva, T. & Mannerkoski, I. (toim.) 2001: Suomen lajien uhanalaisuus 2000.-Ympäristöministeriö & Suomen ympäristökeskus
- Ryttäri, T. & Kettunen, T. 1997: Uhanalaiset kasvimme. - Suomen Ympäristökeskus. Kirjayhtymä Oy. Helsinki.
- Silkkilä, O. & Koskinen, A. 1990. Lounais-Suomen kulttuurikasvistoa. - Serioffset
- Suomen Eläimet 1-5. Weilin+ Göös. 1983. Osa 3.
- Terhivuo, J. 1993: Provisional atlas and status of populations for the herpetofauna of Finland in 1980-92. Ann. Zool. Fennici 30:55-69



7. Liitteet

Lohkokartta



Kemiönsaaren kunta

KAAVAN LAATIJAN VASTINE

Kaavan laatijana annan vastineen Kemiönsaaren kunnan Böteson ranta-asemakaavan muutoksen kaavaluonnoksesta annettuihin lausuntoihin. Kaavaluonnos oli nähtävillä 3.6. - 2.7.2021. Lisäksi siitä pyydettiin viranomaislausunnot.

1. Lausunnot

1) Kemiönsaaren kunta, rakennus- ja ympäristövalvontalautakunta 22.6.2021

1. Kaavaselostuksessa on mainittuna luontoselvitys, joka on laadittu voimassa olevan ranta-asemakaavan laadinnan yhteydessä. Tämä luontoselvitys ei nyt ole tämän kaavaluonnoksen taustamateriaalina. Vuonna 2010 on tehty luontoselvitys Bötesonista. Jos se on se luontoselvitys, johon viitataan, niin olisi varmaan hyvä tehdä uusi tarkastusselvitys alueella, koska aikaisempi selvitys on jo kymmenen vuotta vanha. Joka tapauksessa luontoselvityksen, johon viitataan, on oltava yksi asiakirjoista, niin että voidaan ottaa kantaa alueen luontoarvoihin ja voidaan arvioida kaavan vaikutusta luonnon monimuotoisuuteen.
2. Kohdassa kaavamerkinnät ja -määräykset lukee: "Alueella noudatetaan kulloinkin voimassa olevaa jätevesiä koskevaa lainsäädäntöä ja kunnan ympäristönsuojelumääräyksiä." ja "Alueen vesihuolto ja jätevesien puhdistus tulee hoitaa ympäristöviranomaisten hyväksymällä tavalla." Kaavamääräyksissä ei lue mitään jätteenkäsittelystä. Edellä olevat kaksi lausetta pitäisi poistaa kohdasta kaavamerkinnät ja -määräykset ja korvata esim. seuraavilla lauseilla: "Alueelle on rakennettava voimassa olevan lainsäädännön mukaiset vesihuoltoratkaisut.", "Kiinteistöjen jätevesikäsittely on hoidettava ympäristönsuojeluviranomaisten hyväksymällä tavalla." ja "Kompostikelpoinen materiaali voidaan kompostoida kiinteistöllä. Muu jäte on kuljetettava osoitettuun jätekeräykseen."

Vastine:

1. **Vuonna 2010 tehty luontoselvitys lisätään kaavaselostuksen liitteeksi.** Nyt laadittavalla kaavan muutoksella osoitetaan rakennuspaikan osana muutettavan kaavan mukaista maa- ja metsätalousaluetta. Ko. alueella ei ole em. luontoselvityksen mukaan erityisiä luontoarvoja. Selvityksen sisältö ja rakennuspaikan osaksi otettavan alueen luontoarvot huomioiden voidaan todeta, että ko. alueen luontoarvoissa ei ole tapahtunut muutoksia ja selvitystä voidaan edelleen pitää riittävänä. Näin ollen uudelle selvitykselle ei ole tarvetta. Asiasta on keskusteltu keväällä 2022 luontoselvityksen laatijan kanssa.
2. **Kaavamerkinnät korjataan osoitetulla tavalla.**

2) Varsinais-Suomen ELY-keskus, 17.9.2021

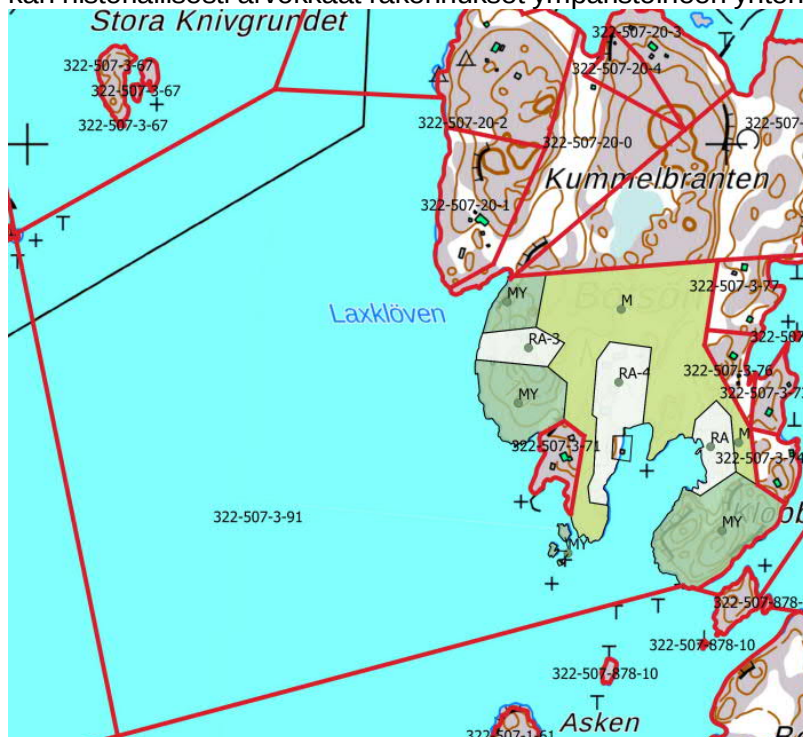
1. Kaavaratkaisusta korttelissa 6 kerrotaan selostuksessa mm: "Loma-asunto ja sauna sijoittuvat rakennuspaikalle muodostaen uusien rakennusten osalta oman kokonaisuuden jättäen rakennuspaikalla olevat vanhat ja suojellut rakennukset pihapiireineen omaksi kokonaisuudeksi." ELY-keskus katsoo, että vanhan pihapiirin säilyttäminen on hyvä ratkaisu, samoin kuin se, että saunan sijoittamisesta vanhaan rantavajaan on luovuttu.
2. Loma-asunnon ja saunan rakennusalat kuitenkin sijoitettuna erilleen muusta rakentamisesta näyttävät muodostavan uuden rakennuspaikan. Kaavamuutosalueelle ei jää lainkaan vapaaksi katsottavaa rantaa. Uusi rakennusala, johon loma-asunto on tarkoitus sijoittaa, on venevalkaman vieressä ja saunan rakennusala sen eteläpuolella. Sauna sijoittuisi muutettavan kaavan ja yleiskaavan maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle (M-

- 1), jolle ei saa rakentaa loma-asuntoja. Venevalkaman eteläpuolinen niemi on rakentamista ajatellen hyvin kapea. Rakennuspaikan tulee olla riittävän levyinen ja maastoltaan sellainen, että jätevesien käsittely on mahdollista.
3. Luonnoksessa suojeltujen talojen pihapiirin ympäri on rajattu rakennusala. Kaavoituksessa on syytä vielä selvittää laajan rakennusalan tarpeellisuutta ja toisaalta sopivaa kaavamääräystä suojeltujen rakennusten pihapiirin hoitamisesta.
4. Kaavan yleisissä määräyksissä sanotaan: "Loma-asunto tulisi rakentaa vähintään 20 m etäisyydelle ja saunarakennus vähintään 10 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Em. etäisyyksiä tärkeämpi vaatimus on sijoittaa rakennukset nykyisen puuston suojaan." Kaavamääräykset eivät saa olla keskenään ristiriitaisia vaan ne on kirjoitettava yksiselitteisesti.
5. Rakennusalat ulottuvat paikoin hyvin alavaan maastoon. Rakennusosalton hyvä rajata maastoon riittävän korkealle. Kaavamääräyksillä voisi varmistaa, ettei rakentamisessa päädytä lähimaisemaa ja maaston luonnonmukaisuutta haittaaviin ratkaisuihin kuten täyttöihin ja pengerryksiin. Alin suositeltava rakentamiskorkeus, jonka alapuolelle ei tulisi sijoittaa kastuessa vaurioituvia rakenteita, on Kemiönsaarella +2,45 N2000 järjestelmässä. Tähän on lisättävä vielä rakennuspaikkakohtainen aaltoiluvara.

Vastine:

1. Ei kommentoitavaa
2. Kaavaratkaisu korttelin 6 rakennuspaikan osalta on perusteltu yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen luvussa 4.1, kohdassa "Kortteli 6".
Kaavan vaikutuksista vapaan rannan määrään on todettu kaavaselostuksen luvussa 5.2.

Kaavan muutos laaditaan kiinteistölle 322-507-3-91. Kiinteistön ulottuvuus ja kaavan muutoksen jälkeen kiinteistön rakentamisesta vapaaksi jäävä rantaviiva on kuvattu alla olevassa kuvassa, josta voidaan todeta, että kiinteistölle jää ns. vapaata rantaa noin 1000 metriä. Kaavan muutoksella vapaan rannan määrä vähenee noin 75 metriä. Voimassa olevassa kaavassa ko. rakennuspaikan (6/1) rantaviivan määrä on vain 40 metriä. Kaavan muutoksen mukaisen rakennuspaikan rantaviivan määrä on noin 115 metriä. Tämä ei ole mitenkään kohtuuton huomoiden, että kaavan muutoksella mahdollistetaan rakennuspaikan historiallisesti arvokkaat rakennukset ympäristöineen yhtenäsenä pihapiirinä.



Kaavan laadinnan aloitusvaiheessa maanomistaja on tehnyt Kemiönsaaren rakennuslupaviranomaisen kanssa maastokäynnin, jonka perusteella kaavan muutoksen mukainen rakennuspaikka on todettu täyttävän rakennuspaikan vaatimukset. Niemen kapeus, maastonmuodot ja naapurikiinteistön rakennuspaikka on huomioitu määrittettäessä rakennuspaikan ulottuvuutta rannasta poispäin.

Kunnan kaavoitusviranomaisen kanssa käydyin keskustelun perusteella voimassa olevan kaavan mukaisia rakennuspaikkoja tarkistetaan käytön ja rakentamisen kannalta tarkoituksen mukaiseksi niin, että tarkistukset eivät kuitenkaan vaikuta rakennuspaikkojen käyttöön.

3. Ko. rakennusala on osoitettu muutettavan kaavan mukaisesti tarkistaen sitä nykyisten rakennusten perusteella. Rakennusala on osoitettu olemassa olevat rakennukset ja rakennusten sijoittamiseen liittyvät kaavamääräykset huomioiden. Rakennuspaikan rakennusoikeus on seuraava:

RA-4-rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään 100 k-m²:n loma-asunnon, enintään 55 k-m²:n vierasmajan, enintään 25 k-m²:n saunan ja uuden enintään 20 k-m²:n talousrakennuksen.

Vierasmaja on yhteiskäyttöinen rakennuspaikan 5/1 kanssa.

Rakennuspaikalla olevia säilytettäväksi osoitettuja rakennuksia (sr) ei lasketa rakennuspaikan rakennusoikeuteen, mutta niitä saa ylläpitää ja kunnostaa.

Maanomistajan tavoitteena on rakentaa edellä todettu loma-asunto LV -alueen taakse ja saunarakennus kaavan muutoksen mukaiselle sa -osa-alueelle.

Edellä todettu yhteiskäyttöinen (rakennuspaikan 5/1 kanssa) vierasmaja sijaitsee rakennuspaikan 6/1 pohjoisosassa ko. rakennusallla. Rakennuspaikka 5/1 sijaitsee rakennuspaikan 6/1 länsipuolella.

Pihapiirin säilymiseen on sr -merkinnän kaavamääräyksessä todettu kaavamääräys.

Ko. rakennusala tarkistetaan suojeltavat rakennukset, tulevan loma-asunnon ja saunan sijainti sekä rakennusallalla olevat suojelemattomat rakennukset huomioiden.

4. **Ko voimassa olevan kaavan määräystä tarkistetaan poistamalla määräys "Loma-asunto tulisi rakentaa vähintään 20 m etäisyydelle ja saunarakennus vähintään 10 metrin etäisyydelle rantaviivasta."**
5. Rakennusalojen osoittamisessa on huomioitu Kemiönsaaren kunnan rakennusjärjestyksen mukainen rakentamiskorkeus. Lisäksi rakennusalojen osoittamisessa on otettu huomioon kaavan pohjakartan antamat korkeustiedot niin, että rakentaminen riittävän korkealle niin, että merkittäviä täyttöjä ja pengerryksiä ei ole tarpeen tehdä. **Kaava-luonnoksen mukaista voimassa olevan kaavan kaavamääräystä tarkistetaan.**

3) Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo, 14.19.2021

1. Vastuumuseo esittää suojelumääräykseen (sr) seuraavia muutoksia:
 - Sanamuotona suojeltu säilytettävän sijaan.
 - Mainitaan, että rakennusta ei saa purkaa.
 - Varsinais-Suomen maakuntamuseon nimi päivitetään Varsinais-Suomen alueelliseksi vastuumuseoksi.
2. RA-4-alueen kaavamääräyksen mukaan "rakennuspaikalla olevia säilytettäväksi osoitettuja rakennuksia (sr) ei lasketa rakennuspaikan rakennusoikeuteen, mutta niitä saa ylläpitää ja kunnostaa." Siten mahdollistetaan melko paljon rakentamista, ja onkin hy-

vä vielä harkita, onko maiseman kannalta tarpeen laskea rakennusoikeutta jonkin verran.

3. Vastuumuseo kiinnittää myös huomiota sanamuotoon, jonka mukaan säilytettävänä rakennuksia saa ylläpitää ja kunnostaa. Määräystä on näiltä osin vielä muokattava, koska suojeltuja rakennuksia nimenomaan tulee ylläpitää ja kunnostaa.
4. Osittain kaava-alueen pohjoisosassa sijaitsevan kiinteän muinaisjäännöksen (Bötsön 1000011329, rautakautinen hautaröykkiö) sijaintitieto on korjattu ja se on merkitty kaavaan asianmukaisella suojelun kohdemerkinnällä. Muinaisjäännöstä koskevan kaavamääräyksen viimeinen lause tulee muuttaa seuraavasti: "Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava alueellisen vastuumuseon kanssa".

Vastine:

1. **Kaavamääräystä tarkistetaan seuraavasti:**
 - **Kaavamerkintä "Säilytettävä rakennus" muutetaan muotoon "Suojeltava rakennus".**
 - **Kaavamääräykseen lisätään lause "Rakennusta ei saa purkaa ilman lupaa".**
 - **Varsinais-Suomen maakuntamuseon nimi päivitetään Varsinais-Suomen alueelliseksi vastuumuseoksi.**
2. Ko. rakennuspaikan rakennuspoikeus perustuu voimassa olevan ranta-asemakaavaan. Kaavan muutoksella ei lähialueen tai rakennuspaikan rakennusoikeudessa tapahdu muutosta. Rakennuspaikalla olevia säilytettäväksi osoitettuja rakennuksia (sr) ei lasketa rakennuspaikan rakennusoikeuteen, mutta niitä saa ylläpitää ja kunnostaa. Tämä ratkaisu perustuu muutettavan kaavan laadinnan aikana alueella voimassa olleen ranta-osayleiskaavan sekä nykyisen voimassa olevan rantaosayleiskaavan muutoksenmääräyksiin.
3. **Määräyksen sanamuotoja korjataan osoitetulla tavalla.**
4. **Tarkistetaan lausunnon mukaisesti.**

Turussa,

Petri Hautala
kaavan laatija
Sweco Ympäristö Oy

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	322 Kemiönsaari	Täyttämispvm	15.06.2022
Kaavan nimi	Bötesönin ranta-asemakaava 2:n muutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	18.05.2021
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,0801	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,0000
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,0801

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	2,0801	100,0	400	0,02	0,0000	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	1,5020	72,2	400	0,03	0,1294	0
L yhteensä	0,0918	4,4			-0,0160	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	0,4863	23,4			-0,1134	
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,0801	100,0	400	0,02	0,0000	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	1,5020	72,2	400	0,03	0,1294	0
RA-4	1,0290	68,5	200	0,02	0,1630	0
RA	0,4730	31,5	200	0,04	-0,0336	0
L yhteensä	0,0918	4,4			-0,0160	
LV	0,0918	100,0			-0,0160	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	0,4863	23,4			-0,1134	
M	0,4262	87,6			-0,1735	
MY	0,0601	12,4			0,0601	
W yhteensä						