



HASSELBACKEN

Beskrivning av detaljplaneändring

Sammanfattning

Genom detaljplaneändringen undersöks styckning av tre bostadstomter på Dalsbruks sydvästra strand till fler mindre tomter. Denna beskrivning gäller planutkast daterat 12.5.2023.



Bild: Planeringsområdet avgränsat med rött på flygbild.

Läge:

Planeringsområdet ligger i Kimitoön, vid Dalsbruks sydvästra strand, längs Dragsedesvägen.

Anhängiggörande:

Planen anhängiggörs i samband med kungörelsen om programmet för deltagande och bedömning nn.nn.2023.

Planen har utarbetats av:

Kimitoöns kommun: Heli Vauhkonen, planlägningsarkitekt

Plankonsult: Jussi Partanen, arkitekt SAFA, YKS-541. www.arkjp.fi

Innehåll

Utredningar som anknyter till planen	3
1 PLANERINGENS SKEDEN	4
2 UTGÅNGSPUNKTER	5
2.1 Planeringssituationen	5
2.1.1 Riksomfattande mål för områdesanvändningen	5
2.1.2 Landskapsplan	5
2.1.3 Generalplan	6
2.1.4 Detaljplan	6
2.1.5 Byggnadsordning.....	7
2.1.6 Tomtindelning	7
2.1.7 Byggnadsförbud.....	7
2.1.8 Bakgrundskarta	7
2.1.9 Övriga beslut som berör området.....	7
2.1.10 Referensplaner	8
2.2 Utredning av området	10
2.2.1 Allmän beskrivning av området	10
2.2.2 Byggd miljö.....	10
2.2.3 Naturförhållanden.....	11
2.2.4 Markägoförhållanden	12
2.2.5 Skyddsobjekt	12
2.2.6 Miljöstörningsfaktorer	12
3 DETALJPLANENS MÅL.....	14
3.1 Kommunens och regionens allmänna mål	14
3.2 Mål för funktionerna i området och miljöns kvalitet	14
3.3 Intressenternas mål	14
4 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	15
4.1 Allmän motivering och beskrivning	15
4.2 Planens alternativ	16
4.3 Byggd miljö enligt planen	16
4.3.1 Markanvändning	16
4.3.2 Trafik.....	17
4.3.3 Service och näringar	18
4.3.4 Samhällsteknisk försörjning	18
4.3.5 Jordmånens byggbarhet och renhet.....	18
4.3.6 Naturmiljön enligt planen	18

4.4 Skyddsobjekt enligt planen	19
4.5 Miljöstörningsfaktorer	19
4.6 Namn	19
4.7 Dimensionering	19
5 KONSEKVENSBEDÖMNING	20
5.1 Allmän bedömning av konsekvenserna	20
5.2 Konsekvenser för olika områden	20
6 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	25
Kontaktuppgifter	25

Utredningar som anknyter till planen

Vid beredningen av detaljplaneändringen och vid konsekvensbedömningen användes följande utredningar:

- Naturutredning för Dalsbruks delgeneralplan (2010 Faunatica Oy)
- **Naturutredning (Envibio Oy, under arbete 2023)**
- Hasselbacken, markanvändningsutkast (ARKJP 2022)

1 PLANERINGENS SKEDEN



2 UTGÅNGSPUNKTER

2.1 Planeringssituationen

2.1.1 Riksomfattande mål för områdesanvändningen

Statsrådet beslutade om de riksomfattande målen för områdesanvändningen 14.12.2017. Uppnåendet av målen avgörs i princip på landskapsplane- och generalplanenivå. Mål som anknyter till denna detaljplaneändring är:

- Förutsättningar skapas för en kolsnål och resurseffektiv samhällsutveckling, som i främsta hand stöder sig på den befintliga strukturen.
- Man förbereder sig på extrema väderförhållanden och översvämningar samt på verkningarna av klimatförändringen. Nytt byggande placeras utanför områden med översvämningrisk eller hanteringen av översvämningrisker säkerställs på annat sätt.
- Bevarandet av områden och ekologiska förbindelser som är värdefulla med tanke på naturens mångfald främjas.
- Det sörs för att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation samt för att nätverket av grönområden består.

2.1.2 Landskapsplan

I planeringsområdet gäller Egentliga Finlands landskapsplan som godkänts med sina etappplaner 2013–2021. Beteckningar i närheten av planeringsområdet:

- Område för tätortsfunktioner
- Turistobjekt (Näsudden, på den västra sidan)
- Rekreationsobjekt (Hasselbackens badplats, på den östra sidan)
- Friluftsled (riktgivande, längs med Dragsfjärdsvägen)

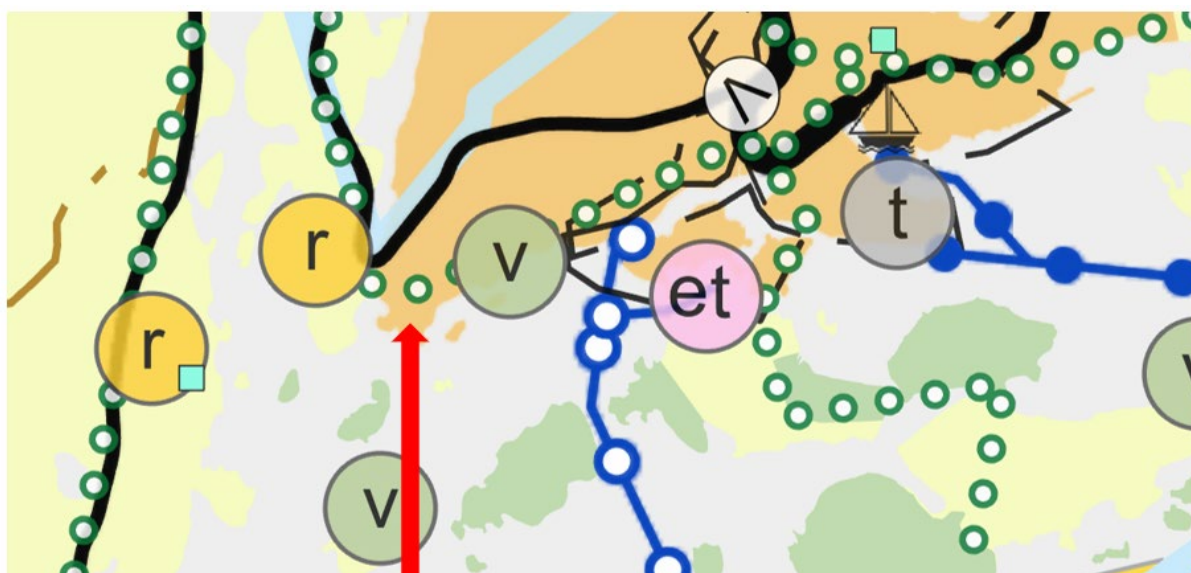


Bild: Utdrag ur gällande sammanställning av landskapsplanerna. Planeringsområdet har anvisats med röd pil.

2.1.3 Generalplan

På området gäller Dalsbruks delgeneralplan, område II, som godkändes 17.6.2013.

Beteckningar och -bestämmelser som berör planeringsområdet:

- Småhusdominerat område AP. Området har reserverats i första hand för småbostadshus. Även trafikleder inom områdets gränser, parkeringsutrymmen, områden för samhällstekniskt underhåll samt småskaliga arbetsutrymmen får placeras i området om de inte medför buller, tung trafik, luftförorening eller motsvarande skador eller störningar för miljön.
- Badplatsområde VV
- Vattenområde W
- Område för vattentrafik LV. Området är avsett för båthamn. På området får uppföras bryggor som uppförs så att särskild uppmärksamhet fästes vid deras anpassning till terrängen och tätortsbilden.

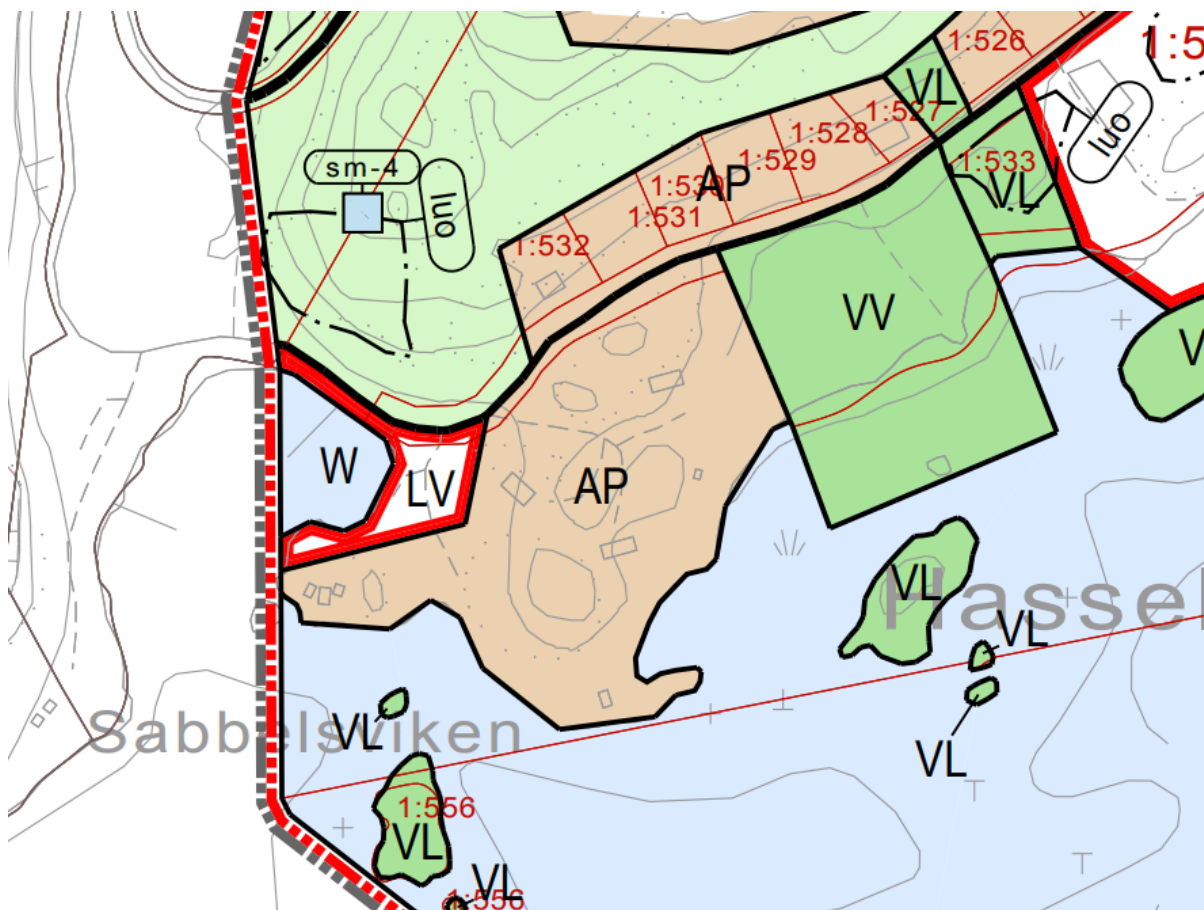


Bild: Utdrag ur den gällande generalplanen.

2.1.4 Detaljplan

I området gäller detaljplanen för Hasselbacken (1998). En planändring som berör det centrala planeringsområdet har godkänts 29.5.2005.

Beteckningar i planeringsområdet:

- Kvartersområde för fristående småhus AO som omfattas av allmänna bestämmelser om minsta tillåtna antalet bilplatser, gårdsarrangemang, anpassning av nybyggnation till miljön och landskapet samt anslutande till vatten- och avloppsnätet. Den byggrätt som anvisas i planen är 1 410 m²vy för bostadsbyggnader, 160 m²vy för ekonomibygnader, 90 m²vy för standbastur, totalt 1 660 m²vy.
- Småbåtshamn LV
- Vattenområde W
- Område för badstrand VV
- Gatuområde



Bild: Utdrag ur den gällande detaljplanen.

2.1.5 Byggnadsordning

Byggnadsordningen för Kimitoöns kommun godkändes 10.12.2008.

2.1.6 Tomtindelning

I planändringen presenteras en riktgivande tomtindelning.

2.1.7 Byggnadsförbud

I området för planändringen finns inget byggförbud.

2.1.8 Bakgrundskarta

Bakgrundskartan baserar sig på uppdaterat öppet material från Lantmäteriverket. En representant för Lantmäteriverket har bekräftat att bakgrundskartan är uppdaterad.

2.1.9 Övriga beslut som berör området

- Planläggningsöversikt 2023, kommunstyrelsen 27.3.2023 § 34

2.1.10 Referensplaner

Hasselbacken, markanvändningsutkast (ARKJP 28.12.2022)

Som stöd för inledandet av detaljplaneringen gjordes en analys av planeringsområdets utgångspunkter och tre alternativa versioner A, B och C.

Alternativen har undersökts bland annat utifrån dessa teman:

- Byggnade som lämpar sig för platsen: Kvarterens användningsändamål, småhus, småhus i bolagsform, radhus, parhus. Tomternas storlek och antal. Tomternas kvalitet, strandtomter och baktomter, flexibilitet. Byggnadernas storlek och våningstal, byggnadens avtryck i hållmarksskogen, landskapsmässig anpassning. Randzoner i landskapet, behandling av stranden.
- Samhörighet: Allmänna områden och allmän bastu, sambruksområden och kvartersbastu.

Varje utkast har sina styrkor och utmaningar. Vid beredningen av planen väljs teman som är bra och som kan utvecklas samt en helhetslösning. Nedan några allmänna kommentarer om markanvändningsutkasterna:

- I området skulle det vara möjligt att placera en gemensam bastu eller andra dylika funktioner som skulle betjäna baktomterna mot gatan och skapa samhörighet i planeringsområdet. Den offentliga tillgången till stränder kan undersökas till exempel genom dessa sambruksområden och gemensamma bastur.
- Träbyggnader skulle lämpa sig väl i området. Byggnaderna kunde ske på ett sådant sätt att bergsområdena bevaras och byggandet anpassas till dem med tanke på landskapet: till exempel en helhet i timmer i bergsgråa och barrgröna toner som smälter in i omgivningen, sadeltak eller atriumtyp, terrasser och trappor.
- Med detta läge torde det vara bra att i princip följa byggnadsordningens principer i fråga om byggnadens avstånd: 10 meter till bastun, 30 meter till byggnaden från stranden.
- På bilden nedan visas markanvändningsutkasterna i tabellform 28.12.2022.

Utkast A "ekologisk gemenskap"

- 9 strandtomter
- 4 baktomter
- halvvärdig kvartersbastu eller allmän sambruksbastu på den västra udden



Utkast B "mångfald"

- 2 flexibla strandtomter där det kan byggas två små eller ett stort hus
- 5 strandtomter
- 1 baktomt med småhus, parhus eller radhus i bolagsform
- allmän gemensam bastu på den västra udden
- halloffentlig kvartersbastu på den sydöstra udden

**Utkast V "glesare 2 våningar"**

- 7 strandtomter
- 3 baktomter
- större byggnader i två våningar med större tomter
- allmän gemensam bastu på den västra udden



2.2 Utredning av området

2.2.1 Allmän beskrivning av området

Planeringsområdet ligger cirka 2 kilometer/7 minuter från Dalsbruk och skolan med cykel. Området stöder sig på servicen i Dalsbruk.

Området ligger i änden av den lugna Dragsedesvägen på en udde i ett vackert landskap. I området växer mogen kulturpåverkad strand- och hållmarksskog. Representativa träd är framför allt gamla tallar i området samt klubbalar i en del av området. I de västra och södra delarna av området är stranden klippig och grund. I de östra delarna av området är stranden vassbevuxen. Den del av planeringsområdet som ligger längs Dragsedesvägens södra kant består huvudsakligen av skog som påminner om naturtillstånd. Från området öppnas en utsikt över havet och skärgården.

2.2.2 Byggd miljö

Planeringsområdet ligger i det sydvästra hörnet av den bebyggda tätorten i Dalsbruk. Öster om området ansluter tätortsstrukturen till Dalsbruks centrum i form av ett småhusdominerat område. Strax väster och norr om området finns lummiga småhustomter som under de senaste årtiondena byggts i stället för före detta fabriksarbetarbostäder. På över 500 meters avstånd, väster om området, ligger Dalsbruks historiska industriområde och en anslutande kulturmiljö av riksintresse, före detta arbetarbostäder och områden för radhus och parhus. Väster om området finns gles fritidsbebyggelse längs stränderna i Röviken och Kasnäs.

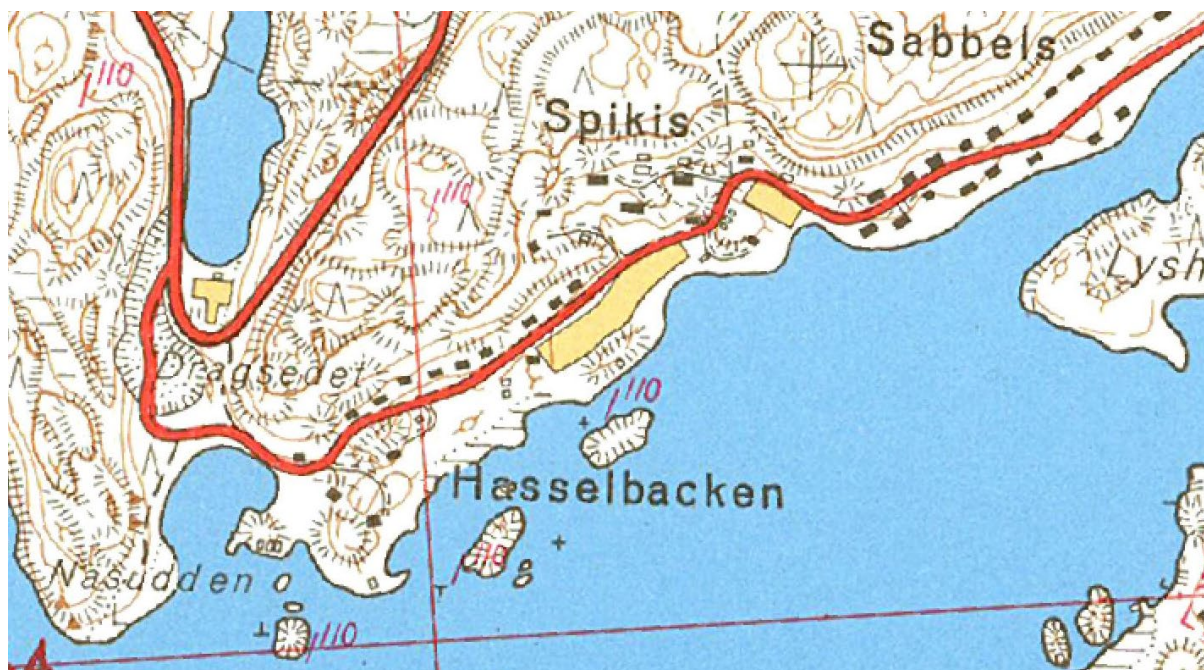


Bild: Utdrag ur grundkarta från 1968. Det kan observeras att arbetarbostäderna fortsätter västerut i riktning mot Dalsbruk. I planeringsområdet har det funnits tre gårdsplaner som senare rivits. Byggnaderna norr om Dragsedesvägen, intill planeringsområdet, har senare planlagts som småhustomter.

2.2.3 Naturförhållanden

Naturmiljön i planeringsområdet består av talldominerade bergskrönsområden, strandzoner och en grund och fuktig svårframkomlig lundfläck intill småbåtshamnen. Bergen är halvöppna. På uddens sydvästra spets finns högväxta träd.



Bild: Foto söderut från berget i de mellersta delarna av området.

En naturutredning på delgeneralplanenivå har utarbetats för området (Naturutredning för Dalsbruk 2010, Faunatica Oy). I den omfattande utredningen identifieras framför allt ekologiska förbindelser och hotade naturtyper i stora drag, vilket gynnar förberedandet av behovet av en naturutredning för detaljplanen.

En lundfläck (U) har identifierats i planeringsområdet i naturutredningen från 2010:

Sådan särskilt viktig livsmiljö som avses i skogslagen (frodiga lundfläckar). Den fuktiga kulturpåverkade lunden ligger i en sänka strax intill havsstranden. Träden består främst av bastanta klubbalar, fältskiktet domineras av högväxande örter, såsom älggräs och strandlysing. Eftersom området är litet och kulturpåverkat blir naturvärdena inte särskilt omfattande, även om figuren är betydande på lokal nivå. I utredningsområdet finns nämligen inga andra klubbaldominerade strandlundar. Naturvärden: Klass III.

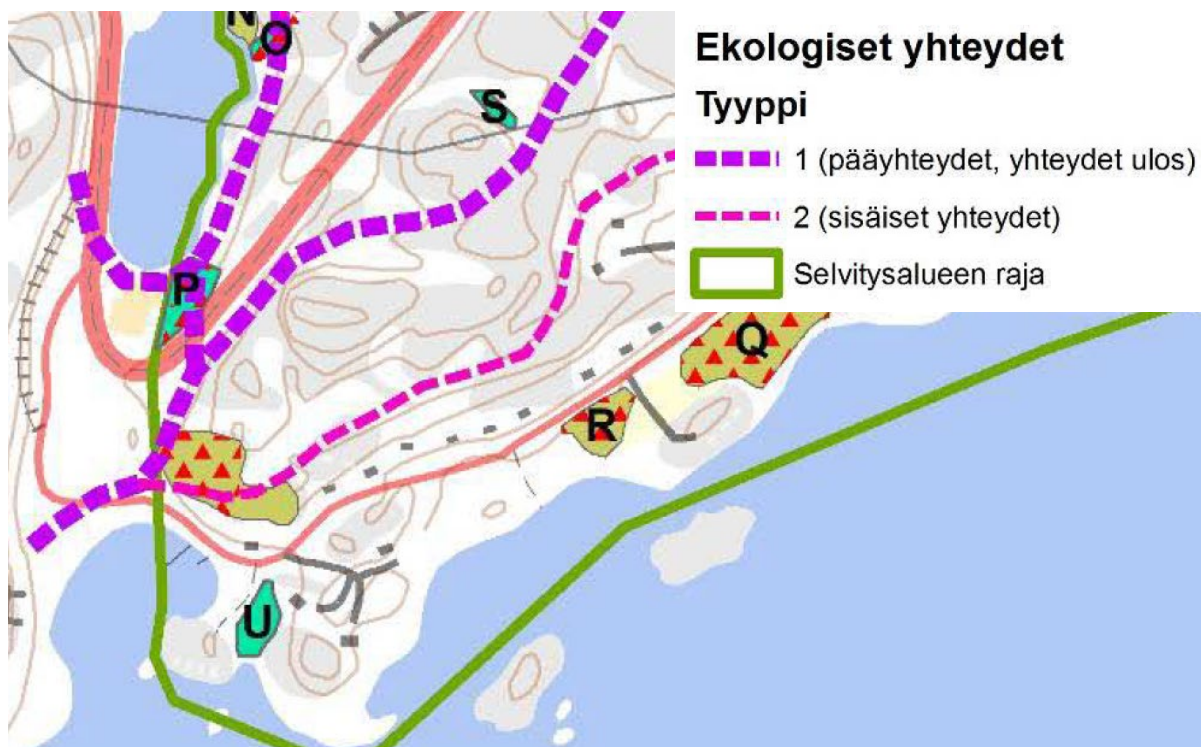


Bild: Naturutredning för Dalsbruk 2010, ekologiska förbindelser och hotade naturtyper.

Eftersom utredningen gjorts på generalplanenivå och är ganska gammal kommer en mer detaljerad naturutredning att utarbetas för området 2023 som stöd för detaljplanen.

Naturutredningen blir färdig i planförslagsskedet och de preliminära naturuppgifterna från terrängbesöken fås som stöd för beredningen av planförslaget.

2.2.4 Markägoförhållanden

Planeringsområdet ägs huvudsakligen av en privat markägare. Kommunen äger de omgivande vattenområdena, småbåtshamnen, området för badstranden och gatuområdet i omgivningen.

2.2.5 Skyddsobjekt

I planeringsområdet finns inga objekt som ska skyddas.

2.2.6 Miljöstörningsfaktorer

Till planeringsområdet riktas inga miljöstörningar som orsakas av människan, såsom betydande buller, som borde beaktas i planen. Under sommaren uppstår motorbuller genom vattentrafiken. Under vintern är motorbullret emellertid väldigt sporadiskt.

Strandområdet är ett område med risk för översvämning. Den översvämningensrisk som särskilt ska beaktas i planen riktas till området för småbåtshamnen och den intilliggande våtmarken i de västra delarna (väldigt allmän, 1/5a) och delvis till badstranden på den östra sidan. Även vid Dragsedesvägens båthamn finns ett område med allmän risk för översvämning (1/20a).



Bild: Utdrag ur karta som visar risk för havsöversvämning, allmän havsöversvämning 1/20a (SYKE 2020). En ovanlig havsöversvämning (1/100a) avviker knappt från områden med allmän risk för havsöversvämning på grund av de branta terrängformerna i området.

3 DETALJPLANENS MÅL

3.1 Kommunens och regionens allmänna mål

- Markanvändningen effektiveras i områden med god tillgänglighet och på ett sätt som stöder sig på den befintliga samhällsstrukturen och servicen i Dalsbruk.
- Lokalt identifierade naturvärden tryggas.
- En klimatsmart helhetslösning utarbetas för planen.
- Beredskap skapas för översvämningsrisker och extrema väderförhållanden som följd av klimatförändringen.
- Attraktionskraften och livskraften i Dalsbruk som boende- och rekreationsmiljö förbättras genom att reservera tillräckligt med rekreationsområden. Planområdet undersöks i förhållande till kommunens omgivande rekreations- och båthamnsområden och utvecklandet av dem.
- Det nya byggandet anpassas så väl som möjligt till strandlandskapet och den byggda miljön i Dalsbruk.

3.2 Mål för funktionerna i området och miljöns kvalitet

- Ett miljövänligt levnadssätt understöds och möjlighet skapas för att fler familjer ska kunna bo i mindre och mer energieffektiva byggnader i planeringsområdet.
- I området erbjuds lösningar som förbättrar samhörighet och offentligt bruk, såsom gemensamma delar av stranden och möjligheter att utveckla småbåtshamnen.
- Byggandet anpassas till strandlandskapet genom att anvisa byggnadens läge och bestämmelser som styr byggnadssättet på ett korrekt sätt. Dessa preciseras i planförslagsskedet.

3.3 Intressenternas mål

- Markägaren mål är att dela in tomter för 450–510 m²vy stora byggnader i flera tomter för mindre 130–200 m²vy stora byggnader.
 - De mindre tomterna möjliggör ett energieffektivt levnadssätt.
 - Mindre byggnader skulle bättre passa in i strandlandskapet.
 - Mindre tomter skulle också vara lättare att sälja än de nuvarande stora tomterna, framför allt i de nordöstra och sydöstra delarna. Detta skulle främja genomförandet av planen.
 - När det gäller tomterna på den sydvästra stranden är syftet att undersöka en flexibel lösning som skulle möjliggöra att två tomter förenas till en "generationsform" eller en medelstor byggnad.

De övriga intressenternas mål kompletteras i planförslagsskedet baserat på respons på utkastet och förslaget.

4 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN



Bild: Illustration över planutkastet

4.1 Allmän motivering och beskrivning

Detaljplaneändringen möjliggör styckning av tre stora småhustomter i 10–13 byggplatser för mindre småhus. Lösningen gör markanvändningen effektivare på en plats som är gynnsam med tanke på samhällsstrukturen och främjar ett mer energieffektivt och miljövänligt levnadssätt för fler invånare.

Utgångspunkten för planen är att anpassa byggandet till strandlandskapet genom att styra strandbastur på byggnadsytorna till minst 10 meters avstånd från stranden och huvudbyggnaderna och förrådsbyggnaderna till minst 25 meters avstånd från stranden. Byggnadsytorna bildar samtidigt en samverkande byggnadsgrupp på bergets krön.

Till planändringsområdets norra kant längs Dragsedesvägen anvisas en del av ett område i naturtillstånd som ska bevaras som landskapsmässig skyddszon. Området ansluter till ett område med naturvärden som ska bevaras i de västra delarna av området. Områdets allmänna uttryck bevaras lummigt i riktning mot Dragsedesvägen och byggandet göms bakom berget.

I strandlandskapet ersätts de märkbart stora byggnaderna och planterade gårdsplanerna i den gällande planen med mindre byggnader som göms bakom träden och genom att i regel bevara tomtens naturliga tillstånd framför allt mot stranden.

4.2 Planens alternativ

Planändringen baserar sig på ett markanvändningsutkast som beskrivs i kapitel 2.1.10 i planbeskrivningen, där det presenteras tre alternativ: A, B och C.

Planutkastet har utarbetats som en mellanform mellan alternativ A och B. Den samverkande helheten av små småhus i alternativ A togs som utgångspunkt för planändringen.

Byggnadernas storlek minskades. Från alternativ B togs kvarterets gemensamma strand och flexibla AP-tomter med i lösningen.

I planförslagsskedet utvecklas planen vidare med beaktande av responsen och de preciserade utredningarna.

4.3 Byggd miljö enligt planen

4.3.1 Markanvändning

AO Kvartersområden för fristående småhus, AP kvartersområden för småhus

Till planändringsområdet anvisas sju tomter för fristående småhus (AO) av vilka den minsta har en yta på cirka 1 100 m²vy. För huvudbyggnaderna anvisas en byggrätt på 130 m²vy och ett våningstal på 1–1½.

Väster om området för planändringen anvisas två tomter för småhus (AP). På dessa tomter är det möjligt att uppföra till exempel två bostadsbyggnader med tilläggsbyggnader för flera generationers familjeboende. Tomterna kan delas in genom besittningsdelningsavtal till helheter efter behov. Målet för AP-tomterna på den sydvästra stranden är flexibilitet: på tomterna kunde det finnas t.ex. en 200 m²vy stor huvudbyggnad och en 100 m²vy stor sidobyggnad av "atriumtyp" med en kopplad gårdsplan på bergskrönet (markanvändningsutkast, alternativ B) eller två likvärdiga bostadsbyggnader på 150 m²vy stora bostadsbyggnader med egna besittningsdelningsområden (markanvändningsutkast, alternativ A).

Till strandtomterna anvisas byggnadsytor för en strandbastu med byggrätt. Strandbasturna ligger på 10–25 meters avstånd från strandlinjen. Huvudbyggnaderna ligger på cirka 25 kilometers avstånd från strandlinjen.

På tomterna är det möjligt att bygga en badbrygga och en båtplats. I vattenområdet utanför området för planändringen behövs separat tillstånd för byggande av en brygga.

Till kvartersområdena ansluter följande allmänna bestämmelser och generella planeringsanvisningar:

- *I området ska nybyggnation anpassas till omgivningen och landskapet. En gårdsplan ska presenteras i samband med sökande av bygglov. Av tomtens yta ska minst 50 % skötas på ett sätt som påminner om naturligt tillstånd. Byggnaderna, gårdskonstruktionerna och gårdsplanerna ska anpassas till terrängens höjd och bergsytan. Brinkar ska anpassas till landskapet med natursten och planteringar. På tomter som gränsar till stranden är det tillåtet att bygga högst en badbrygga och vid strandlinjen är det tillåtet att anlägga en 5 meter bred båtplats.*

Beskrivning av en god lösning: Byggnaden anpassas till tomten och landskapet så att dess avtryck i bergsnaturen är litet och så att synligheten i strandlandskapet är diskret. Representativa träd bevaras på tomten. Byggandet och gårdsplanerna anpassas på ett elegant sätt till bergsterrängen och gårdsstigarna anläggs koncentrerat och på ett högklassigt sätt, till exempel med trätrappor till strandbastun. Ogenomtränglig asfaltyta undviks och genomträngliga gårdsplansytor främjas. Terrassering av gårdsplanen och ensidig gräsmatta undviks, undervegetation i naturligt tillstånd främjas. Båtplatsen, strandbryggan och badplatsen anläggs så att det bildas en så liten öppning som möjligt i strandvegetationen.

- *Avloppsvattnet från tomten ska avledas till kommunens avloppsnät.*

Genomförandet av bestämmelsen kan förutsätta fastighetsspecifik pumpning.

- *En energibedömning ska presenteras i samband med sökande om bygglov. Bedömningen ska innehålla en granskning av byggnadernas och gårdsplanernas möjligheter att utnyttja sol- och geoenergi.*

Målet är att styra möjligheterna att identifiera förnybar energi i ett tidigt skede av gårdsplanernas och byggnadernas planering. Bestämmelsen tvingar inte till identifierade energilösningar och tar inte ställning till den som utfört utredningen eller utredningen noggrannhetsnivå. I detaljplanelösningen har tomterna planerats och presenterats på illustrationen så att jordvärmebrunnar förmodligen kan förverkligas på intilliggande tomter och så att byggnadens takfall kan riktas mot sydväst eller söder, vilket är gynnsamt med tanke på utnyttjande av solenergi.

LV Småbåtshamn

Avsikten är att området ska utvecklas i nuvarande bruk. I området finns en båtbygga, en båtplats och en körförbindelse för flytt av båtar. Körförbindelsen kan senare utvecklas som en förbindelse till den allmänna badplatsen.

VL Område för närrekreation

I området är det möjligt att se på strandutsikten från uddens spets. I området är det eventuellt möjligt att anlägga en badplats eller andra rekreationskonstruktioner.

4.3.2 Trafik

Området stöder sig i regel på privat biltrafik längs Dragsedesvägen. Det är möjligt att erbjuda skolskjuts till området. Fordonstrafiken har lösts genom att anvisa en ny tomtgata till planändringsområdet. Tomtgatan kan anläggas som en länk med en vändplats, gästparkering och plats för snöplogning.

Den närmaste hållplatsen för kollektivtrafik ligger vid korsningen Dalsbruk–Kasnäs på 1,5 kilometers avstånd från planeringsområdet.

Servicen och skolan i Dalsbruk ligger på cirka 2 kilometers gång- och cykelavstånd. Med cykel kan avståndet uppskattas till cirka 7 minuter. Planeringsområdet ligger i området för "15-minuterstötorten" där vardagstjänster är tillgängliga på 15 minuter med hållbara

färdmedel. Utanför området för planändringen är det möjligt att utveckla Dragsedesvägens gång- och cykelrutt till en smidigare rutt, men det är svårt med tanke på utrymmesreserveringarna.

4.3.3 Service och näringar

Planområdet stöder sig på servicen i Dalsbruk som ligger på cirka 2 kilometers avstånd. Planändringen ökar den lokala rekreationsservicen genom att erbjuda en möjlighet till en badplats i den västra delen av småbåtshamnen.

4.3.4 Samhällsteknisk försörjning

Planområdet stöder sig på det kommunaltekniska nätet. I planen utfärdas en bestämmelse om att avloppsvatten ska avledas till avloppsnätet, vilket kan förutsätta fastighetsspecifik pumpning för en del tomter och strandbastur.

Utgångspunkten är att dagvattnet i området ska infiltreras på tomterna. De bestämmelser om att gårdsplanerna ska bevaras i ett tillstånd som påminner om naturligt leder till att det skapas tillräckligt med utrymme för naturlig infiltrering och fördröjning av dagvatten, även om dagvattnet från bergen leds till de låglänta delarna av gårdsplanerna. Med tanke på dagvatten kan tomtgatan ovanpå berget bedömas vara en eventuellt utmanande del, eftersom det kan bildas en vattenansamling på krönet. Från tomterna i den norra delen ovanför gatan rinner dagvattnet i riktning mot gatan.

Dagvattenlösningen preciseras vid behov i samband med planeringen i planförslagsskedet.

4.3.5 Jordmånens byggbarhet och renhet

Jordmånen är bergig och de föreslagna byggplatserna med sina bestämmelser förutsätter att byggandet anpassas till bergen. Tomtgatan kan anläggas huvudsakligen på berget genom bankar, vilket innebär att brytning kan undvikas.

I planområdet har ingen sådan tidigare verksamhet identifierats som skulle orsaka föroreningar i marken.

4.3.6 Naturmiljön enligt planen

Genom planen ökar antalet byggplatser och tomter jämfört med den gällande planen. Detta innebär att natur skulle försvinna från gårdsplanerna jämfört med den gällande planen. Målet är emellertid att genom planen kraftigt styra byggandet och gårdsplanerna så att de anpassas till naturmiljön. I planen utfärdas en bestämmelse som förutsätter att tomterna bevaras i ett tillstånd som påminner om naturligt.

Baserat på den tidigare naturutredningen, som gjordes på delgeneralplanenivå, har en värdefull naturtyp, en lundfläck, identifierats och anvisats för skydd. På grund av den svåra byggbarheten och översvämningsrisken riktas knappt något tryck på byggande till området. Det kan bedömas att en intern förbindelse från huvudbyggnaden till strandbastun kunde anläggas på tomten. Denna förbindelse borde anläggas till exempel med spänger så att förbindelsen inte inverkar på våtmarkens vattenbalans.

Naturutredningen blir färdig i planförslagsskedet och utifrån den preciseras planen till den del som är nödvändigt.

4.4 Skyddsobjekt enligt planen

I planområdet finns inga skyddsobjekt.

4.5 Miljöstörningsfaktorer

Till bostads- och rekreationsområdena riktas inga miljöstörningar som orsakas av människan, såsom betydande buller och som borde beaktas i planen. Det effektivare bostadsbyggandet och den allmänna badplatsen med bastu orsakar lindrigt ökande trafik längs Dragsedesvägen.

Strandbasturnas byggnadsytor har anvisats till över 3 meters höjd från havsytan och övrigt byggande i regel på över 5 meters höjd från havsytan. Planlösningen har på så sätt anpassats till översvämningsrisken. Vid småbåtshamnen kan Dragsedesvägen anses vara ett område som är känsligt med tanke på översvämningsrisken. Området ingår emellertid inte i planändringsområdet. Dragsedesvägen kan höjas i samband med den övriga planeringen.

4.6 Namn

Tomtgatan namnges i samband med planförslagsskedet.

4.7 Dimensionering

Den totala dimensioneringen för planändringen visas i tabellen nedan.

Planändringsområdet omfattar 34 098 m² och exploateringstalet är 0,08.

Det kvartersområde som bildas omfattar 21 768 m² med ett exploateringstal på 0,13.

Uppgifterna om ytorna preciseras i planförslagsskedet.

	Bostadskvarter m²	Gator, hamn och rekreation m²	Bostads- bygg- rätt m²vy	Bastur, garage och förråd m²vy	Eventuella invånare 1inv./50 m²vy st bostad
Gällande plan			1 410	250	14–28*
Planändring, utkast	21 768	12 330	2 110	780	42

*Antal invånare i gällande plan: stora familjer, underhyresgäster etc. kan bo i stora hus, men boendetätheten torde vara låg.

5 KONSEKVENSBEDÖMNING

5.1 Allmän bedömning av konsekvenserna

Syftet med planändringen är att dela tomter för fristående småhus till fler tomter och planändringsområdet är ganska litet. I denna omfattning är planändringens konsekvenser begränsade och de koncentreras till kvalitativa aspekter i stället för utgångspunkter i samhällsstrukturen.

I de tre stora småhus som möjliggörs genom den gällande planen skulle det antagligen bo tre hushåll med eventuellt underhyresgäster. Den gällande planen har inte genomförts.

Genom planändringen möjliggörs genomförande av 13 småhus med förmodligen 13–17 hushåll. Utgångspunkten är att levnadssättet i en bostad på 130 kvadratmeter våningsyta är mer miljövänligt och energieffektivt än i hus som är många gånger större. Att komplettera den befintliga samhällsstrukturen med en ändring av denna typ och ett trevligt läge är på många sätt förnuftigt. Tomterna är attraktiva och naturnära strandtomter som är fantastiska med tanke på landskapet och har ett bra läge. Det kan anses att det är mer sannolikt att små byggnader genomförs i stället för stora.

De miljö- och landskapskonsekvenser som det täta byggandet orsakar har stävjats med hjälp av planbeteckningar och allmänna bestämmelser så att det är möjligt att styra byggandets placering och bevarandet av miljön.

5.2 Konsekvenser för olika områden

Konsekvenserna har bedömts kvalitativt på följande skala:

- +++ förbättras märkbart jämfört med nuläget
- ++ förbättras jämfört med nuläget
- + förbättras något jämfört med nuläget
- = konsekvens vars bedömning beror på betoning eller preferenser eller som bedöms vara väldigt lindrig
- försämras något jämfört med nuläget
- försvagas jämfört med nuläget
- försämras märkbart jämfört med nuläget
- () en beteckning inom parentes beror på genomförandet eller en större helhet

Konsekvensområde	Bedömning
<p>Samhällsstruktur och bebyggd miljö</p>	<p>++ Utnyttjande av läge: detaljplanen möjliggör effektivare byggande med ett läge som är lättillgängligt och ligger nära kommuncentrum. I nuläget är området huvudsakligen obebyggt. Planändringen ökar byggandet jämfört med den gällande detaljplanen. Detaljplanen utnyttjar befintliga gator och befintlig kommunal teknik. Förutsättningarna att genomföra planändringen är goda jämfört med den gällande detaljplanen som inte har genomförts.</p> <p>Området ligger i området för "15-minuterstörten" i Dalsbruk men förbindelserna för gång- och cykeltrafik är inte tekniskt sett särskilt smidiga. Dragsedsvägen är vacker med tanke på landskapet och uppmuntrar till att använda hållbara färdmedel.</p> <p>+ Områdets särdrag lämpar sig utmärkt för den planerade markanvändningen. Detaljplanelösningen stöder bevarandet av särdragen. Med tanke på landskapet och naturmiljön bildar området fantastiska bostadstomter. Däremot finns det inga betydande naturvärden i området och ingen vegetation som är betydande med tanke på kolsänkan.</p> <p>Genom planbestämmelserna säkerställs att tomterna bevaras till stor del i ett tillstånd som påminner om naturligt. Samtidigt styrs byggnadssättet och byggnadernas placering så att de passar in i miljön.</p> <p>Planändringens konsekvenser kan jämföras med att nya motsvarande småhustomter skulle genomföras någon annanstans i Dalsbruks omgivning. Bättre lägen är sällsynta ur detta perspektiv.</p> <p>Jämfört med den gällande planen leder det täta byggandet till en betydande förändring i naturmiljön och även den gällande planens tomter är utmärkta med tanke på boende. Förändringen är liten och konsekvenserna är därför lindriga.</p>
<p>Trafik och arrangemang av teknisk försörjning</p>	<p>++ Området är väl tillgängligt med biltrafik och ligger i anslutning till kommuncentrum. Dragsedsvägen är en lugn väg som därför också är förhållandevis trygg.</p> <p>++ Området stöder sig på befintlig kommunal teknik. Det behövs endast lite nya nät. En planbestämmelse har utfärdats för avledningen av avloppsvatten i nätet.</p> <p>+ Förutsättningarna att använda kollektivtrafik förbättras i Dalsbruk när markanvändningen i området förtäts på cirka 1,5 kilometers avstånd från hållplatsen för kollektivtrafik. Konsekvenserna är väldigt lindriga.</p>

	<p>+ Med tanke på sitt läge är området väl tillgängligt för den lätta trafiken och stöder utvecklingen av Dalsbruk som en "15-minuterstört". Förbindelserna för lätt trafik är attraktiva eftersom Dragsedesvägen är vacker med tanke på landskapet.</p>
	<p>- Det är svårt att förbättra förbindelserna för lätt trafik från området till Dalsbruk. Baserat på vad som bedömts i samband med planändringen är det inte naturligt att planera någon separat smidig lätttrafikled längs Dragsedesvägen, utan det är värt att bevara den tysta gatan som en obelagd och naturnära väg.</p>
	<p>+ I referensplanen granskas fungerande service- och räddningsleder till kvarteren.</p>
<p>Klimatkonsekvenser och beredskap för klimatförändringen</p>	<p>= Genom bestämmelser säkerställer planändringen att det är möjligt att bevara områden som är värdefulla som kolsänka. Däremot skulle det tätare byggande som planen möjliggör av naturen leda till mindre bevarande än den gällande planen. I den gällande detaljplanen är den lundfläck som reserverats som kvartersområde för småhus och den skogbevuxna norra kanten de mest väsentliga kolsänkorna i planändringsområdet och planändringens beteckningar stöder bevarandet av området. I bestämmelser som berör byggande av nya tomter betonas att miljö som påminner om naturligt tillstånd ska bevaras medan den gällande planen även presenterar mer sedvanligt gårdsbyggande.</p> <p>De konsekvenser som orsakas av det tätare byggandet som styrts genom planbestämmelser men som är tätare än i den gällande planen torde vara någorlunda i balans. De mest centrala områdena för kolsänkor bevaras.</p> <p>+ Planändringen stöder ett mer miljövänligt levnadssätt. Små byggnader möjliggör ett mer energieffektivt och miljövänligt levnadssätt jämfört med de stora byggnaderna i den gällande planen samtidigt som läget utnyttjas för fler hushåll.</p> <p><i>I planförslagsskedet är det möjligt att undersöka byggnadsmaterialen och ett kolneutralt byggnadssätt noggrannare.</i></p> <p>- Genomförandet av planen innebär att en liten mängd skog, som fungerar som kolsänka, försvinner. Enligt naturutredningen och Naturresursinstitutets material har hällmarksskog emellertid en liten betydelse som kolsänka. Jordmånen i området är bergig, vilket innebär att jordmånens effekt som kolsänka är liten.</p>

	<p>Genom planen torde det i viss mån vara nödvändigt att bryta berg, vilket orsakar lindriga koldioxidutsläpp. Krosset torde vara möjligt att användas för byggandet av tomterna och/eller gatan.</p> <p>+ Området för planändringen ligger i anslutning till kommuncentrum och förenhetligar samhällsstrukturen. Utnyttjandet av läget är förnuftigt med tanke på klimatkonsekvenserna och stödjer utvecklingen av kollektivtrafikservice. Konsekvenserna är emellertid lindriga på grund av den lindriga ändringen och avståndet.</p> <p>+ Planändringen stöder användningen av förnybar energi. Vid planeringen av tomterna beaktas möjligheterna att använda sol- och geoenergi. I planen utfärdas en bestämmelse om hur dessa ska granskas i den fortsatta planeringen.</p> <p>= I planändringen beaktas på ett naturligt sätt hur det är möjligt att anpassa sig till extrema väderförhållanden som beror på väderförhållandena. De centrala områdena med risk för översvämning har identifierats och beaktats i planlösningen. Trots att en stor del av området består av berg sker hanteringen av dagvatten på grund av funktionernas karaktär naturligt på tomterna och detta främjas av byggande med litet avtryck och främjande av genomträngliga ytor som påminner om naturligt tillstånd genom planbestämmelserna. Det utspridda byggandet som möjliggörs genom planen och bevarandet av den naturliga vegetationen gör att det släpps in luft i det solstekta bergsområdet, vilket gynnar mikroklimatet.</p> <p>Förändringens effekt är neutral eftersom den gällande planen även anpassar sig tämligen väl till extrema väderförhållanden.</p> <p>- Det är i regel väldigt svårt att förverkliga ett område som stöder sig på biltrafik på ett koldioxid neutralt sätt. Den ökande trafik som planen möjliggör orsakar klimatutsläpp.</p> <p>Möjligheten att ladda elbilar etc. kan undersökas i planförslagsskedet.</p>
<p>Natur och landskap, jordmån och berggrund</p>	<p>+ Planändringen säkerställer möjligheterna att bevara områden som är värdefulla på lokal nivå och med tanke på naturens mångfald.</p> <p>Den lundfläck som reserverats som kvartersområde för fristående småhus i den gällande planen är värdefull med tanke på naturens mångfald och beteckningarna i planändringen stöder bevarandet av området. I bestämmelser som berör byggande av nya tomter betonas att miljö som påminner om naturligt tillstånd ska bevaras jämfört med den gällande planen där även mer sedvanligt gårdsbyggande presenteras. Däremot skulle det tätare byggande som planen möjliggör av naturen leda till mindre bevarande än den gällande planen.</p>

	<p>Ändringarna kan bedömas vara lindriga: det viktigaste bevaras säkrast, men i sin helhet leder planändringen till att naturen minskar.</p> <p>- Genomförandet av detaljplanen förutsätter småskaliga jordschaktningsarbeten och massabyte i planeringsområdet. Jordmassorna kan utnyttjas lokalt. Genom planbestämmelserna säkerställs att området anpassas till terrängen och att bankar undviks och på så sätt att schaktningen och brytningsverksamheten är småskalig i kvartersområdena.</p> <p>= Genomförandet av området medför inga större konsekvenser för naturresurserna än vad sedanligt byggande skulle göra.</p> <p>= Den bebyggda landskapsbilden är naturlig med detta läge. I planen beaktas strandlandskapet och Dragsedesvägens lummiga landskapsbild. I kvartersområdena är det möjligt att bevara nuvarande träd som naturliga trädgrupper. Byggnaderna är små, låga och kan anpassas naturligt till tomterna.</p> <p>I stället för de stora hus som möjliggörs genom den gällande planen och deras delvis planterade gårdsplaner möjliggörs fler små hus som är anpassade till miljön och tätare byggda men naturnära gårds- och strandområden i anslutning till dem. Effekten kan anses vara en preferensfråga.</p> <p>I planförslagsskedet är det möjligt att styra byggnadssättet noggrannare.</p>
<p>Konsekvenser för människornas levnadsförhållanden (hälsa, säkerhet, tillgänglighet, olika befolkningsgruppers verksamhetsförutsättningar i närmiljön, sociala förhållanden och kultur)</p>	<p>+ De nya kvartersområdena bildar en sund, trygg och trivsamt miljö som lämpar sig väl för olika befolkningsgruppers verksamhet. De stora byggnader som den gällande planen möjliggör är å ena sidan mer flexibla men å andra sidan naturliga för färre hushåll.</p> <p>+ Planändringen bildar ett samverkande och identifierbart bostadsområde. Närrekreationsområden (VL) framhäver samhörigheten i området, erbjuder kvalitet även för baktomter och öppnar upp stranden för allmänt bruk. Ändringen är en förbättring jämfört med den gällande planen som är av privat karaktär.</p> <p>+ I området finns inga kända betydande värden i anslutning till kulturarv eller byggd miljö. Med tanke på byggandets täthet ansluter området till arbetarbostadsområdena i Dalsbruks RKY-område som en naturlig "sista uddspets" i kontinuumet av bebyggd miljö vid stranden. Baserat på fornlämningarna i närheten har området haft bebyggelse under en lång tid.</p>
<p>Kommunalekonomiska konsekvenser,</p>	<p>++ Planändringen stöder sig på det befintliga gatunätet och förutsätter endast småskaligt byggande av tomtgator.</p>

genomförbarhet och energiförsörjning	Genom planändringen betjänas flera småhustomter väl av en kort tomtgata.
	++ Området stöder sig på befintlig kommunal teknik. Det behövs endast lite nya nät. En planbestämmelse har utfärdats för avledningen av avloppsvatten i nätet.
	- Planändringen innebär att det uppstår kostnader för byggande av tomtgata och kommunal teknik. Byggnadskostnaderna påverkas av den bergiga jordmånen i området. Höjdlägena för planens kvartersområden och gator har granskats ungefärligt i samband med planens referensplan och det kan bedömas att det kan hittas en naturlig och kostnadseffektiv massabalans i området för byggandet av gator.
	+ I området är det möjligt att tillämpa energisufficiens och -förnuft bl.a. genom solvärme- och elfångare och jordvärmelösningar. Genom en planbestämmelse styrs också att möjligheterna till förnybar energi undersöks vid den fortsatta planeringen.

6 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

Genomförandet av detaljplanen övervakas av Kimitoöns byggnadstillsyn.

Genomförandet av nya tomter förutsätter att en tomtgata anläggs i början av byggnadsarbetena. I fråga om bostadsbyggandet och den allmänna badplatsen torde planen genomföras under flera års tid och i etapper beroende på efterfrågan.

Kontaktuppgifter

Kimitoöns kommun, Heli Vauhkonen

fornamn.efternamn@kimitoon.fi

Plankonsult: Arkkitehtitoimisto Jussi Partanen

Stormyrvägen 37 A5, 00320 Helsingfors

+358 (0) 44 734 6387

jussi@arkjp.fi

www.arkjp.fi





PÄHKINÄMÄKI

Asemakaavan muutoksen selostus

Tiivistelmä

Asemakaavan muutoksella tarkastellaan Taalintehtaan lounaisrannan kolmen asuintontin pilkkomista useammaksi pienemmäksi tontiksi. Tämä selostus koskee 12.5.2023 päivättyä kaavaluonnosta.



Kuva: suunnittelualue osoitettuna punaisella rajauksella ilmakuvassa.

Sijainti:

Suunnittelualue sijaitsee Kemiönsaarella, Taalintehtaan lounaisrannalla Dragsedentien varrella.

Vireilletulo:

Vireilletulosta tiedotetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä nn.nn.2023.

Laatijat:

Kemiönsaaren kunta: Heli Vauhkonen, kaavoitusarkkitehti

Kaavakonsultti: Jussi Partanen, arkkitehti SAFA, YKS-541. www.arkjp.fi

Sisällys

Liittyvät selvitykset	3
1 SUUNNITTELUN VAIHEET	4
2 LÄHTÖKOHDAT	5
2.1 Suunnittelutilanne.....	5
2.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	5
2.1.2 Maakuntakaava	5
2.1.3 Yleiskaava	6
2.1.4 Asemakaava	6
2.1.5 Rakennusjärjestys	7
2.1.6 Tonttijako	7
2.1.7 Rakennuskiellot.....	7
2.1.8 Pohjakartta.....	7
2.1.9 Muut aluetta koskevat päätökset	7
2.1.10 Viitesuunnitelmat.....	8
2.2 Selvitys alueesta.....	10
2.2.1 Alueen yleiskuvaus	10
2.2.2 Rakennettu ympäristö	10
2.2.3 Luonnonolosuhteet.....	11
2.2.4 Maanomistus	12
2.2.5 Suojelukohteet	12
2.2.6 Ympäristön häiriötekijät	12
3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET.....	14
3.1 Kunnan ja seudun yleiset tavoitteet.....	14
3.2 Alueen toimintojen ja ympäristön laadun tavoitteet.....	14
3.3 Osallisten tavoitteet	14
4 ASEMAKAAVAN KUVAUS	15
4.1 Yleisperustelu ja -kuvaus.....	15
4.2 Kaavan vaihtoehdot	15
4.3 Kaavan mukainen rakennettu ympäristö.....	16
4.3.1 Maankäyttö.....	16
4.3.2 Liikenne.....	17
4.3.3 Palvelut ja elinkeinot.....	17
4.3.4 Yhdyskuntatekninen huolto.....	17
4.3.5 Maaperän rakennettavuus ja puhtaus.....	18
4.3.6 Kaavan mukainen luonnonympäristö	18

4.4 Kaavan mukaiset suojelukohteet	18
4.5 Ympäristön häiriötekijät	18
4.6 Nimistö	19
4.7 Mitoitus	19
5 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI	20
5.1 Vaikutusten yleisarviointi	20
5.2 Vaikutukset vaikutusaloittain.....	20
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	25
Yhteystiedot	25

Liittyvät selvitykset

Asemakaavan muutoksen valmistelussa ja vaikutusten arvioinnissa on käytetty seuraavia selvityksiä:

- Taalintehtaan osayleiskaavan luontoselvitys (2010 Faunatica Oy)
- **Luontoselvitys (Envibio Oy, tekeillä 2023)**
- Hasselbacken, maankäyttöluonnokset (ARKJP 2022)

1 SUUNNITTELUN VAIHEET

Kaava on edennyt tähän vaiheeseen

Vireilletulo

- Kaava kuulutetaan vireille
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Kaavaluonnos

Nähtävilläolo

- Tekninen lautakunta asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen nähtäville ja pyytää tarvittavat viranomaislausunnot
- Kaavaluonnoksesta voi jättää mielipiteen nähtävilläoloaikana

Kaavaehdotus

- Kaavaehdotuksen valmistelu
- Vastineet annettuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin

Nähtävilläolo

- Tekninen lautakunta asettaa kaavaehdotuksen nähtäville ja pyytää tarvittavat viranomaislausunnot. Alueen rajanaapureita tiedotetaan kuulemisesta kirjeitse.
- Kaavaehdotuksesta voi jättää muistutuksen nähtävilläoloaikana

Hyväksyminen

- Tekninen lautakunta käsittelee vastineet, jotka kaavan laatija on tehnyt kaavaehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin
- Kunnanhallitus esittää kaavaehdotuksen kunnanvaltuustolle, joka hyväksyy kaavaehdotuksen
- Mahdollisuus valittaa hyväksymispäätöksestä hallinto-oikeuteen

Lainvoima

- Kaava kuulutetaan lainvoimaiseksi

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Suunnittelutilanne

2.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

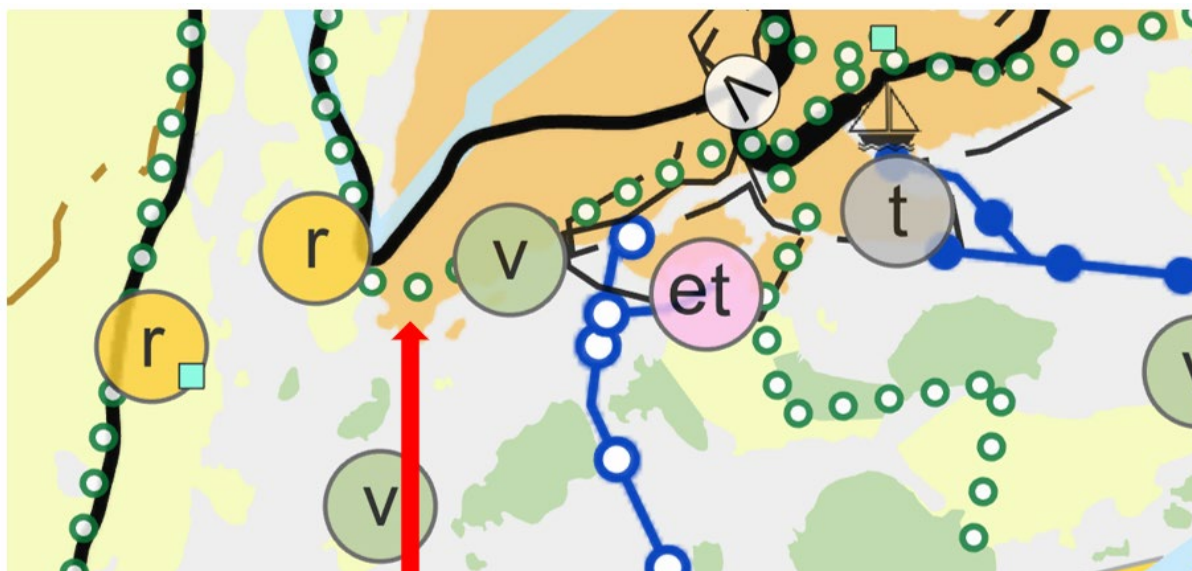
Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Tavoitteiden toteutuminen ratkaistaan lähtökohtaisesti maakunta- ja yleiskaavatasolla. Tähän asemakaavan muutokseen liittyviä tavoitteita ovat:

- Luodaan edellytykset vähähiiliselä ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

2.1.2 Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Varsinais-Suomen maakuntakaava, hyväksytty vaihekaavoineen 2013-2021. Suunnittelualueen lähimerkinntät:

- Taajamatoimintojen alue
- Matkailukohde (Näsudden länsipuolella)
- Virkistyskohde (Hasselbacken uimaranta, itäpuolella)
- Ulkoilureitti (ohjeellinen, Dragsfjärdintietä mukailien)

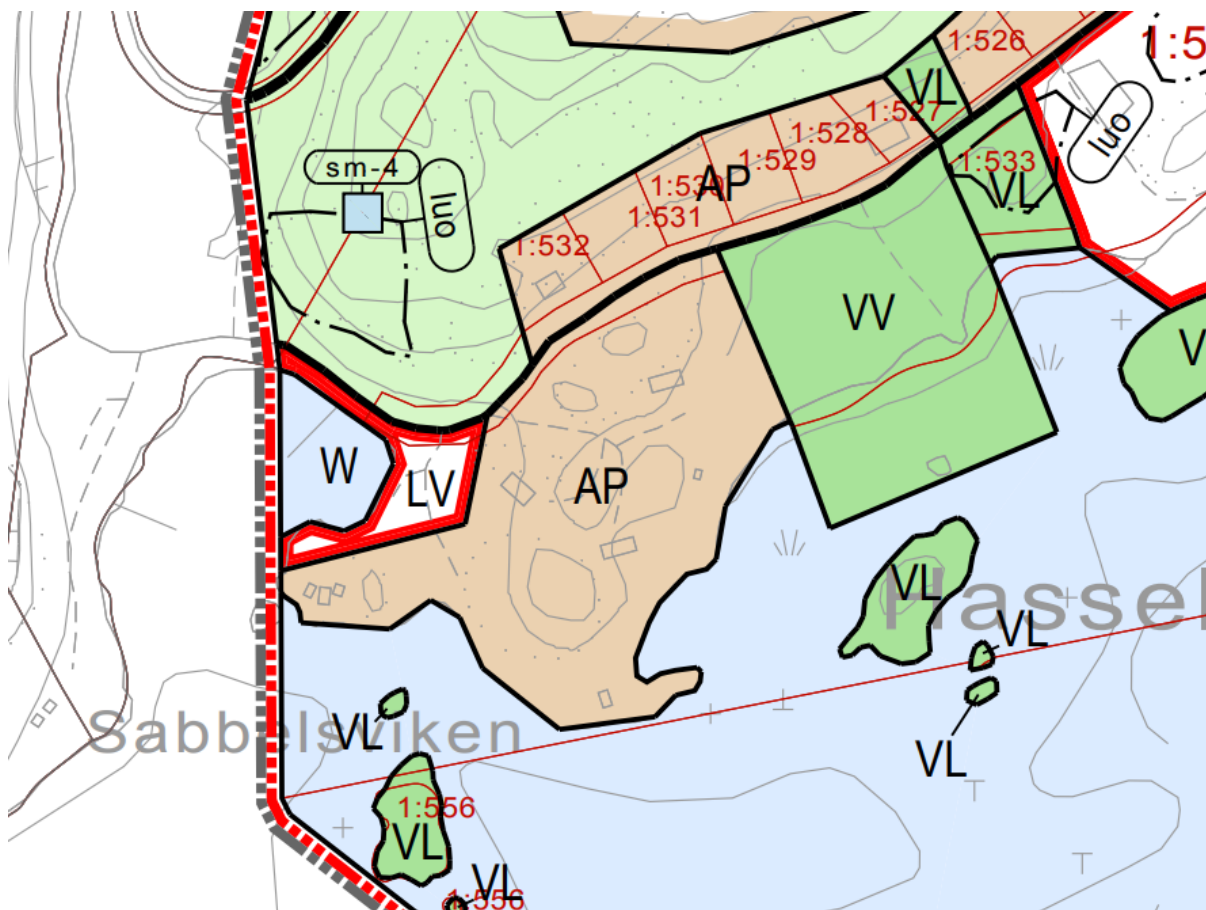


Kuva: Ote voimassa olevasta maakuntakaavayhdistelmästä. Suunnittelualue osoitettu punaisella nuolella.

2.1.3 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Taalintehtaan osayleiskaava, osa-alue II, hyväksytty 17.6.2013. Suunnittelualueita koskevat merkinnät ja määräykset:

- Pientalovaltainen asuntoalue AP. Alue on varattu pääasiassa asuinpientaloille. Alueelle saa sijoittaa myös alueen sisäisiä liikenneväyliä, pysäköintitiloja, yhdyskuntateknisen huollon alueita sekä pienimuotoisia työtiloja, joista ei aiheudu melua, raskasta liikennettä, ilman pilaantumista tai näihin verrattavia haittoja tai häiriöitä ympäristöön.
- Uimaranta-alue VV
- Vesialue W
- Vesiliikenteen alue LV. Alue on tarkoitettu venevalkamaksi. Alueelle saa rakentaa laitureita, joiden rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota niiden sopeutumiseen maastoon ja taajamakuvaan.



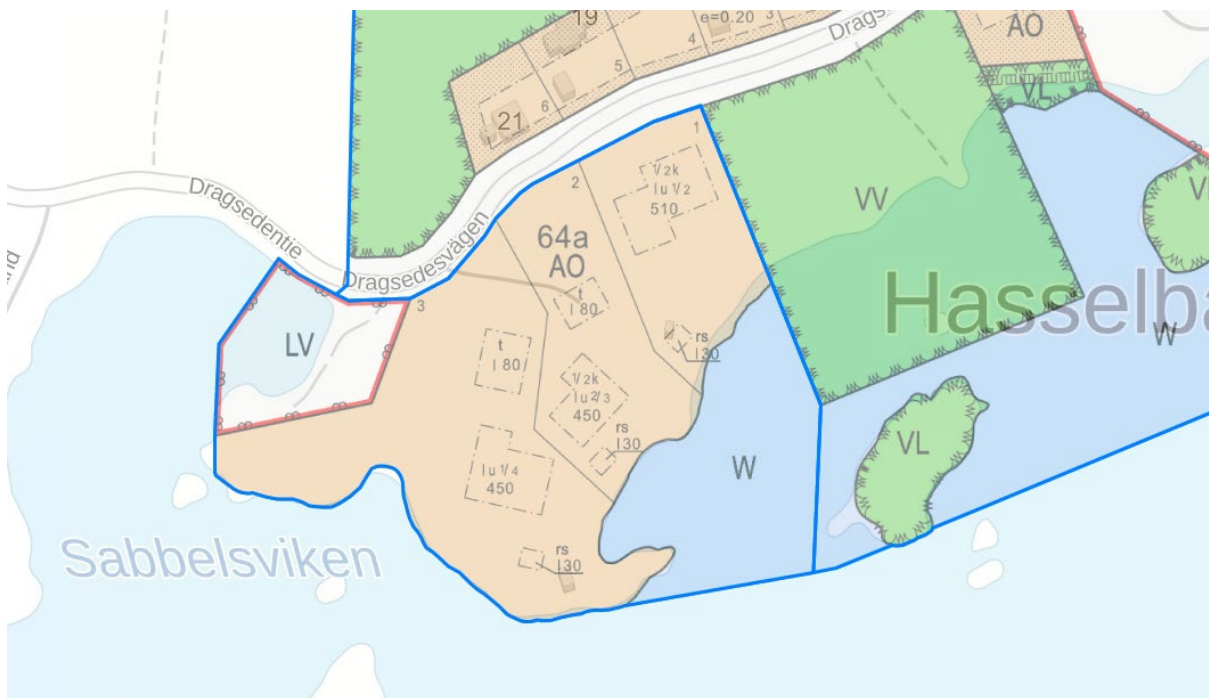
Kuva: Ote voimassa olevasta yleiskaavasta.

2.1.4 Asemakaava

Alueella on voimassa Hasselbacken-Pähkinämäki asemakaava (1998), josta keskeistä suunnittelualueita koskeva kaavamuutos on hyväksytty 29.6.2005.

Suunnittelualueen merkinnät:

- Erillispientalojen korttelialue AO, jolla on annettu yleismääräyksiä liittyen autopaikkojen vähimmäismääriin, pihajärjestelyihin, uudisrakentamisen sopeuttamiseen ympäristöön ja maisemaan sekä liittymiseen vesi- ja viemäriverkostoon. Rakennusoikeutta on kaavassa osoitettu 1410k-m² asuinrakennuksille, 160k-m² talousrakennuksille, 90k-m² rantasaunoille, yhteensä 1660k-m².
- Venesatama LV
- Vesialue W
- Uimaranta-alue VV
- Katualue



Kuva: Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

2.1.5 Rakennusjärjestys

Kemiönsaaren kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty 10.12.2008.

2.1.6 Tonttijako

Kaavamuutoksessa esitetään ohjeellinen tonttijako.

2.1.7 Rakennuskiellot

Kaavamuutosalueella ei ole rakennuskieltoa.

2.1.8 Pohjakartta

Pohjakartta perustuu maanmittauslaitoksen ajantasaiseen avoimeen aineistoon. Pohjakartan ajantasaisuuden on vahvistanut maanmittauslaitoksen edustaja.

2.1.9 Muut aluetta koskevat päätökset

- Kaavoitus katsaus 2023, kunnanhallitus 27.3.2023 § 34

2.1.10 Viitesuunnitelmat

Hasselbacken, maankäyttöluonnokset (ARKJP 28.12.2022)

Asemakaavoituksen käynnistämisen tueksi on laadittu analyysi suunnittelualueen lähtökohdista sekä kolme vaihtoehtoversiota A, B ja C.

Vaihtoehtoja on tutkittu mm. näistä teemoista:

- Paikkaan sopiva rakentaminen: Korttelien käyttötarkoitus, pientalot, yhtiömuotoiset pientalot, rivitalot, paritalot. Tonttien koko ja määrä. Tonttien laatu, rantatontit ja takatontit, joustavuus. Rakennusten koko ja kerrosluku, rakennusten jalanjälki kalliometsässä, maisemallinen sopeutuminen. Maisemalliset reunavyöhykkeet, rannan käsittely.
- Yhteisöllisyys: Julkiset alueet ja julkinen sauna, korttelin yhteiskäyttöalueet ja korttelisauna.

Luonnoksissa on kussakin vahvuuksiaan ja haasteitaan. Kaavan valmistelussa valitaan hyvät ja kehitettävät teemat ja kokonaisratkaisu. Alla on yleisiä huomioita maankäyttöluonnoksista:

- Alueelle voisi sijoittua yhteiskäyttösauna tms. toimintoja, jotka palvelisivat suunnittelualueen kadun puoleisia takatontteja ja loisivat yhteisöllisyyttä. Rantojen julkista saavutettavuutta voidaan tutkia esimerkiksi näiden yhteiskäyttöalueiden ja -saunojen kautta.
- Alueelle soveltuisi hyvin puurakentaminen. Rakentamistapa voisi olla kallioalueita säilyttävä ja siihen maisemallisesti sopeutuva: esimerkiksi kallionharmaan ja havunvihreän sävyinen, harjakattoinen tai atrium-tyyppinen, terassein ja portain maastoon sulautuva hirsirakentamisen kokonaisuus.
- Rakennuksen etäisyyksissä rannasta kannattanee tällä sijainnilla pääsääntöisesti noudattaa rakennusjärjestyksen periaatteita: saunalle 10m, rakennukselle 30m rannasta.
- Seuraavassa kuvassa on taulukoituna maankäyttöluonnokset 28.12.2022.

Luonnos A "ekoyhteisö"

- 9 rantatonttia
- 4 takatonttia
- puolijulkinen korttelisauna tai julkinen yhteissauna länsiniemellä



Luonnos B "monimuotoinen"

- 2 joustavaa rantatonttia, joille voi rakentaa kaksi pientä tai yhden ison talon
- 5 rantatonttia
- 1 yhtiömuotoinen kytkettyjen pientalojen, paritalojen tai rivitalojen takatontti
- julkinen yhteissauna länsiniemellä
- puolijulkinen korttelisauna kaakkoisniemellä

**Luonnos C "väljempi 2krs"**

- 7 rantatonttia
- 3 takatonttia
- isommat, 2krs rakennukset ja väljemmät tontit
- julkinen yhteissauna länsiniemellä



2.2 Selvitys alueesta

2.2.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee noin 2km / 7min pyörämatkan päässä Taalintehtaalta ja koululta. Alue tukeutuu Taalintehtaan palveluihin.

Alue sijaitsee rauhallisen Dragsedentien päässä maisemallisesti upealla niemellä. Alueella sijaitsee varttunutta, kulttuurivaikutteista ranta- ja kalliometsää. Edustavaa puustoa ovat etenkin alueen pitkäikäiset männyt sekä osalla alueesta tervaleppä. Ranta on alueen länsi- ja eteläosissa kallioista ja matalaa. Alueen itäosissa ranta on kaislikkoista. Dragsedentien eteläreuna suunnittelualueesta on pääosin luonnontilaisen kaltaista metsää. Alueelta avautuvat näkymät merelle ja saaristoon.

2.2.2 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue sijoittuu Taalintehtaan rakennetun taajaman lounaisnurkalle. Alueen itäpuolella taajamarakenne kytkeytyy pientalovaltaisena Taalintehtaan keskukseen. Alueen välittömässä yhteydessä länsi- ja pohjoispuolella sijaitsee vehreitä pientalotontteja, jotka on viime vuosikymmeninä toteutettu entisten tehdastyöläisten asuntojen tilalle. Yli 500 metrin päässä alueen länsipuolella sijaitsee Taalintehtaan historiallinen teollisuusalue ja siihen liittyvä valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö, työntekijöiden entisiä asuntoja rivi- ja paritalojen alueita. Alueen länsipuolella sijaitsee harvaa loma-asuinrakentamista merenrannoilla Rövikin lahdella ja Kasnäissä.



Kuva: Ote vuoden 1968 peruskartasta. Työntekijöiden asuntojen jatkumo Taalintehtaan suuntaan länteen on havaittavissa. Suunnittelualueella sijaitsi kolme sittemmin purettua pihapiiriä. Suunnittelualueen viereiset Dragsedentien pohjoispuoliset rakennukset on sittemmin kaavoitettu pientalotonteiksi.

2.2.3 Luonnonolosuhteet

Suunnittelualan luonnonympäristö koostuu kallioiden mäntyvaltaisista lakialueista, rantavyöhykkeestä sekä venesataman viereisestä matalasta ja kosteasta vaikeakulkuisesta lehtolaikusta. Kalliot ovat puoliavoimia. Suurikasvuisinta puustoa sijaitsee niemen lounaiskärjessä.

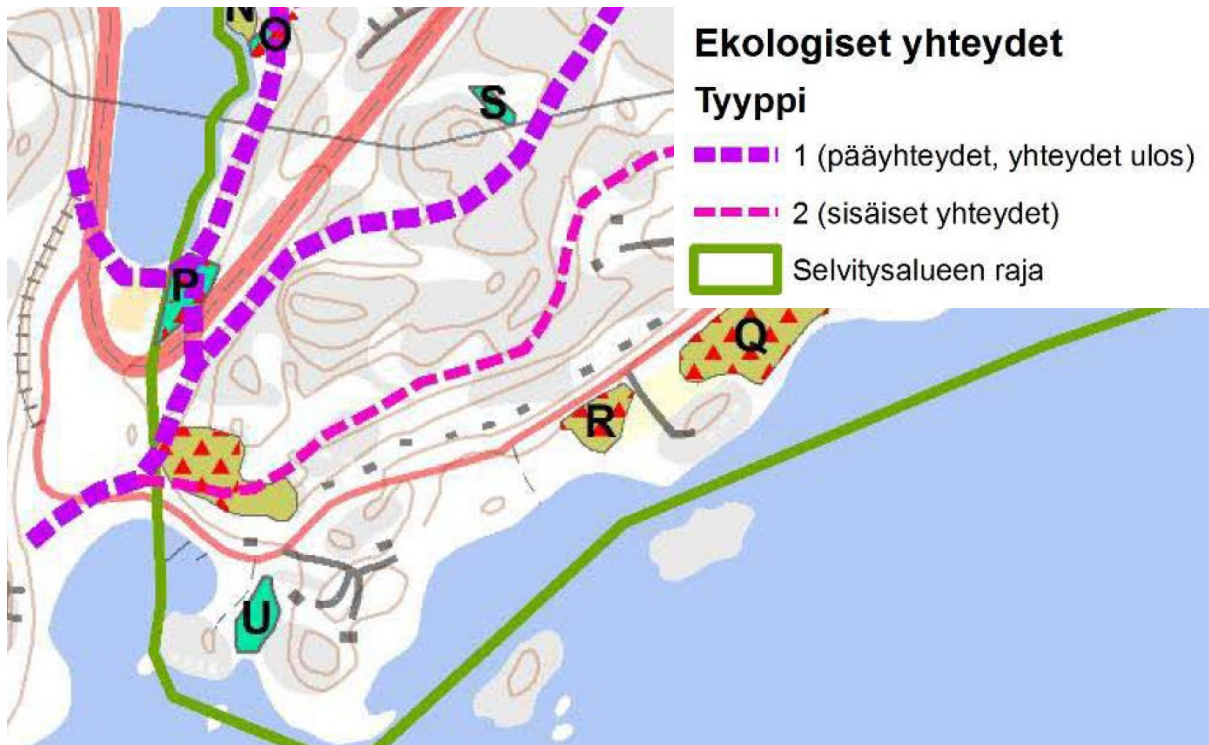


Kuva: valokuva alueen keskiosien kalliolta etelän suuntaan.

Alueelle on laadittu osayleiskaavatasoinen luontoselvitys (Taalintehtaan luontoselvitys 2010, Faunatica Oy). Laajassa selvityksessä on tunnistettu etenkin ekologiset yhteydet ja uhanalaiset luontotyytit yleispiirteisesti, mistä on hyötyä asemakaavan luontoselvitystarpeen pohjustamisessa.

Suunnittelualueella on vuoden 2010 luontoselvityksessä tunnistettu lehtolaikku (U):

Metsälain erityisen tärkeä elinympäristö (rehevät lehtolaikut). Kosteaa, kulttuurivaikutteinen lehto sijaitsee painanteessa aivan merenrannan tuntumassa. Puusto on etupäässä järeää tervaleppää, kenttäkerroksessa vallitsevat suurruohot kuten mesiangervo ja ranta-alpi. Pienialaisuuden ja kulttuurivaikutteisuuden takia luontoarvot eivät nouse kovin korkeiksi, joskin paikallisesti kuvio on merkittävä, sillä muita tervaleppävaltaisia rantalehtoja ei selvitysalueella ole. Luontoarvot: Luokka III.



Kuva: Taalintehtaan luontoselvitys 2010, ekologiset yhteydet ja uhanalaiset luontotyytit.

Koska selvitys on yleiskaavatasoinen ja melko vanha, asemakaavan tueksi laaditaan vuonna 2023 tarkempi suunnittelualueen luontoselvitys.

Luontoselvitys valmistuu kaavaehdotusvaiheessa ja maastokäyntien alustavat luontotiedot saadaan kaavaehdotuksen valmistelun tueksi.

2.2.4 Maanomistus

Suunnittelualueen omistaa pääosin yksityinen maanomistaja. Kunta omistaa ympäröivät vesialueet, venesataman, uimaranta-alueen ja katualueen.

2.2.5 Suojelukohteet

Suunnittelualueella ei sijaitse suojeltavia kohteita.

2.2.6 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueelle ei kohdistu kaavassa huomioitavia ihmisen aiheuttamia ympäristöhäiriöitä kuten huomattavaa melua. Kesäkaudella vesiliikenne tuottaa moottorimelua, joka on alueella kuitenkin hyvin satunnaista.

Ranta-alue on tulvariskialuetta. Kaavassa erityisesti huomioitava tulvariski kohdistuu länsiosien venesataman ja sen viereisen kosteikon alueelle (hyvin yleinen, 1/5a) ja osin itäpuoliselle uimarannalle. Myös Dragsedentie venesataman kohdalla on yleisen tulvariskin (1/20a) aluetta.



Kuva: Ote meritulvariskikartasta, yleinen meritulva 1/20a (SYKE 2020). Harvinainen meritulva 1/100a ei juurikaan poikkea yleisistä tulvariskialueista suunnittelualueen jyrkkien maastonmuotojen vuoksi.

3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.1 Kunnan ja seudun yleiset tavoitteet

- Tehostetaan maankäyttöä hyvän saavutettavuuden alueella, tukeutuen olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja Taalintehtaan palveluihin.
- Turvataan paikallisesti tunnistetut luontoarvot.
- Laaditaan ilmastoviisas kaavan kokonaisratkaisu.
- Varaudutaan tulvariskeihin ja ilmastonmuutoksen myötä ääreytyviin sääoloihin.
- Parannetaan Taalintehtaan vetovoimaa ja elinvoimaa asuin- ja virkistysympäristönä varaamalla riittävät virkistysalueet. Tarkastellaan kaava-alueen suhdetta ympäröiviin kunnan virkistys- ja venesatama-alueisiin sekä niiden kehittämiseen.
- Sopeutetaan uusi rakentaminen mahdollisimman hyvin rantamaisemaan ja Taalintehtaan rakennettuun ympäristöön.

3.2 Alueen toimintojen ja ympäristön laadun tavoitteet

- Tuetaan ympäristöystävällistä elämäntapaa ja mahdollistetaan useamman perheen asuminen suunnittelualueella pienemmissä ja energiatehokkaammissa rakennuksissa.
- Tarjotaan alueelle yhteisöllisyyttä ja julkista käytettävyyttä parantavia ratkaisuja kuten esimerkiksi yhteiskäyttöisiä osia rannasta ja venesataman kehittämismahdollisuuksia.
- Sopeutetaan rakentaminen rantamaisemaan osoittamalla rakennusten sijainti ja rakentamistapaa ohjaavat määräykset tarkoituksenmukaisella tavalla. Nämä tarkentuvat kaavaehdotusvaiheessa.

3.3 Osallisten tavoitteet

- Maanomistajan tavoitteena on 450-510k-m² laajuisten suurten rakennusten tonttien jakaminen useampiin pienemmän 130-200k-m² rakennuksen tontteihin.
 - Pienemmät tontit mahdollistaisivat energiatehokkaan elämäntavan.
 - Pienemmät rakennukset soveltuisivat paremmin rantamaisemaan.
 - Pienemmät tontit olisivat myytävämpiä kuin nykyiset suurontit, etenkin koillis- ja kaakkoisosissa. Tämä edistäisi kaavan toteutumista.
 - Lounaisrannan tonttien osalta tavoitteena on tutkia joustavaa ratkaisua, joka mahdollistaisi kahden tontin yhdistämisen "sukupolvitontiksi" tai keskisuurelle rakennukselle.

Muiden osallisten tavoitteet täydennetään kaavaehdotusvaiheessa luonnoksesta ja ehdotuksesta saadun palautteen perusteella.

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS



Kuva: Kaavaluonnoksen havainnekuva

4.1 Yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutos mahdollistaa kolmen suuren pientalotontin lohkomisen 10-13 pienemmän pientalon rakennuspaikoiksi. Ratkaisu tehostaa maankäyttöä yhdyskuntarakenteellisesti hyvällä sijainnilla ja edistää energiatehokkaampaa, ympäristöystävällisempää elämäntapaa useammille asukkaille.

Kaavan lähtökohtana on sopeuttaa rakentaminen rantamaisemaan ohjaamalla rakennusaloilla rantasaunat vähintään 10m etäisyydelle rannasta ja päärakennukset sekä varistorakennukset vähintään 25m etäisyydelle rannasta. Rakennusaloista muodostuu samalla yhteisöllinen rakennusryhmä kallion lakialueelle.

Kaavamuutosalueen pohjoisreunalle osoitetaan Dragsedentien varrelle maisemallisena suojavajöhykkeenä säilytettävää luonnontilaista alueen osaa, joka yhdistyy säilytettävään luonnonarvoalueeseen kaavan länsiosissa. Alueen yleisilme Dragsedentien suuntaan säilyy vihreänä ja rakentaminen maastoutuu kallion taakse.

Rantamaisemassa ajantasakaavan mahdollistamat huomattavan suuret rakennukset ja istutetut pihat korvataan pienillä, puuston taakse maastoutuvilla rakennuksilla ja tontin luonnontilan pääsääntöisellä säilyttämisellä etenkin rannan puolella.

4.2 Kaavan vaihtoehdot

Kaavamuutos perustuu selostuksen kappaleessa 2.1.10 kuvattuun maankäyttöluonnokseen, jossa on esitetty kolme vaihtoehtoa, A, B ja C.

Kaavaluonnos on laadittu vaihtoehtojen A ja B välimuotona. Vaihtoehtojen A pienten pientalojen yhteisöllinen kokonaisuus otettiin lähtökohdaksi kaavamuuokselle. Rakennuksia pienennettiin. Vaihtoehtosta B tuotiin korttelin yhteisranta sekä joustavat AP-tontit.

Kaavaehdotusvaiheessa suunnitelmaa kehitetään edelleen huomioiden palaute ja tarkentuneet selvitykset.

4.3 Kaavan mukainen rakennettu ympäristö

4.3.1 Maankäyttö

AO Erillispienalojen korttelialueet, AP asuinpienalojen korttelialueet

Kaavamuutosalueelle on osoitettu seitsemän erillispienaloa (AO), joista pienin on pinta-alaltaan noin 1100m². Rakennusoikeutta päärakennuksille on osoitettu 130k-m² ja mahdollistettu kerrosluku on 1 - 1½.

Kaavamuutosalueen länsipuolelle on osoitettu kaksi asuinpienaloa (AP). Näille voi toteuttaa esimerkiksi kaksi asuinrakennusta lisärakennuksineen useamman sukupolven perheasumista varten. Tontit voi jakaa hallinnanjakosopimuksin tarpeen mukaisiksi kokonaisuusiksi. Tavoitteena lounaisrannan AP-tonteilla on joustavuus: tonteilla voisi olla esimerkiksi 200k-m² päärakennus ja 100k-m² sivurakennus "atrium-tyyppisenä" kytkettynä kallionlaen pihapiirinä (maankäyttöluonnos, vaihtoehto B), tai kaksi tasa-arvoista 150k-m² asuinrakennusta omilla hallinnanjakoalueillaan (maankäyttöluonnos, vaihtoehto A).

Rantatonteille on osoitettu rantasaunan rakennusalat rakennusoikeuksineen. Rantasaunat sijoittuvat 10-25m etäisyydelle rantaviivasta. Päärakennukset sijoittuvat noin 25m etäisyydelle rantaviivasta.

Tonteille on mahdollista rakentaa uimalaituri ja venevalkama. Kaavamuutosalueen ulkopuolisella vesialueella laiturin rakentamiseen tarvitaan erillislupa.

Korttelialueisiin liittyvät seuraavat yleismääräykset ja niiden yleispiirteiset suunnitteluohjeet:

- *Alueen uudisrakentaminen on sopeutettava ympäristöönsä ja maisemaan. Rakennuslupaa haattaessa tulee esittää pihasuunnitelma. Tontin pinta-alasta vähintään 50% on hoidettava luonnontilaisen kaltaisena. Rakennukset, piharakenteet ja pihat tulee sovittaa maaston korkeusasemiin ja kalliopintaan. Penkereet tulee maisemoida luonnonkivillä ja istutuksilla. Rantaan rajautuvilla tonteilla saa rakentaa enintään yhden uimalaiturin ja rantaviivassa alle 5m leveän venevalkaman.*

Hyvän ratkaisun kuvaus: Rakennus sovitetaan tontille ja maisemaan siten, että sen jalanjälki kallioluontoon on vähäinen ja näkyvyys rantamaisemassa on hallittu. Säilytetään edustavat puut tontilla. Rakentaminen ja pihat sovitetaan elegantisti kalliomaastoon ja pihapolut toteutetaan keskitettyinä ja laadukkaina, esimerkiksi puuportaina rantasaunalle. Vältetään läpäisemätöntä asfalttipintaa ja suositaan imeyttäviä pihapintoja. Vältetään pihan pengertämistä ja yksipuolista nurmettamista, suositaan luonnontilaisen kaltaista aluskasvillisuutta. Maastoutetaan venevalkama, rantalaituri ja uimapaikka rantakasvillisuuteen mahdollisimman kapeaksi aukoksi.

- *Tontin jätevedet on johdettava kunnan viemäriverkostoon.*

Määräyksen toteuttaminen saattaa edellyttää kiinteistökohtaista pumppausta.

- *Rakennuslupaa haettaessa tulee esittää energia-arviointi, jossa tarkastellaan rakennusten ja pihojen mahdollisuudet aurinko- ja geoenergian hyödyntämiseen.*

Tavoite on ohjata tunnistamaan uusiutuvan energian mahdollisuuksia varhaisessa vaiheessa pihoja ja rakennuksia suunniteltaessa. Määräys ei pakota toteuttamaan tunnistettuja energiaratkaisuja eikä ota kantaa selvityksen toteuttajaan tai tarkkuustasoon. Tontit on asemakaavaratkaisussa suunniteltu ja havainnekuvassa esitetty siten, että maalämpökaivoja voidaan oletettavasti toteuttaa vierekkäisille tonteille ja rakennuksen kattolape voidaan suunnata aurinkoenergian hyödyntämisen kannalta otolliseen lounais- tai eteläsuuntaan.

LV Venesatama

Aluetta on tarkoitus kehittää nykymuotoisessa käytössä. Alueella sijaitsee venelaituri, venevalkama ja ajoyhteys veneiden siirrolle. Ajoyhteyttä voidaan jatkossa kehittää yhteytenä julkiselle uimapaikalle.

VL Lähivirkistysalue

Alueella pääsee katselemaan rantanäkymiä niemenkärjeltä. Alueelle voidaan mahdollisesti toteuttaa uimapaikka tai muita virkistysrakennelmia.

4.3.2 Liikenne

Alue tukeutuu pääsääntöisesti yksityisautoiluun Dragsedentiellä. Alueelle on mahdollista tarjota koulukuljetuksia. Ajoneuvoliikenne on ratkaistu osoittamalla kaavamuutosalueelle uusi tonttikatu, joka voidaan toteuttaa lenkinä ja jolle voidaan toteuttaa kääntöpaikka, vieraspysäköintiä ja lumen auraustilaa.

Lähin joukkoliikennepysäkki on Taalintehtas-Kasnäs risteys 1,5km päässä suunnittelualueesta.

Taalintehtaan palvelut sekä koulu ovat noin 2km kävely- ja pyöräilymatkan päässä. Pyöräillen voidaan arvioida matkan kestoksi noin 7 minuuttia. Suunnittelualue sijoittuu "vartin taajaman" alueelle, jossa arjen palvelut ovat 15 minuutissa saavutettavissa kestävin kulkumuodoin. Kaavamuutosalueen ulkopuolella on mahdollista, mutta tilavarauksiltaan hankalaa kehittää Dragsedentien kävelyn ja pyöräilyn reittiä sujuvammaksi.

4.3.3 Palvelut ja elinkeinot

Kaava-alue tukeutuu Taalintehtaan palveluihin, jotka sijaitsevat noin 2 kilometrin päässä. Kaavamuutos lisää paikallisia virkistyspalveluita tarjoamalla länsiosan venesataman vierelle mahdollisuuden toteuttaa uimapaikka.

4.3.4 Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue tukeutuu kunnallistekniseen verkostoon. Kaavassa on annettu määräys jätevesien johtamisesta jätevesiverkostoon, mikä voi joidenkin tonttien ja rantasaunojen osalta edellyttää kiinteistökohtaista pumppausta.

Alueen hulevedet imeytetään lähtökohtaisesti tonteilla. Pihosta annetut luonnontilaisen kaltaisena säilyttämiseen ohjaavat määräykset johtavat riittävään tilaan hulevesien luonnolliseen imeytymiseen ja viivytykseen, joskin kallioilta hulevedet ohjautuvat pihojen matalille osille. Hulevesien näkökulmasta kaavan mahdollisesti haasteelliseksi osaksi voidaan arvioida tonttikatua kallion päällä, jossa kallion laki voi lammikoitua. Kadun yläpuoliset pohjoisosan tontit purkavat hulevetensä kadun suuntaan.

Kaavaehdotusvaiheen suunnittelussa tarkennetaan tarvittaessa hulevesien ratkaisua.

4.3.5 Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Maaperä on kallioista ja esitetyt rakennuspaikat määräyksineen edellyttävät rakentamisen sopeuttamista kallioihin. Tonttikatu voidaan toteuttaa pääosin kallion päälle pengertämällä, jolloin louhintaa voidaan välttää.

Kaava-alueella ei ole tunnistettu sellaista aiempaa toimintaa, josta aiheutuisi maaperän epäpuhtautta.

4.3.6 Kaavan mukainen luonnonympäristö

Kaavan myötä rakennuspaikkojen ja tonttien määrä lisääntyy verrattuna ajantasakaavaan. Tämä lähtökohtaisesti johtaa siihen, että luontoa häviäisi pihoilta verrattuna ajantasakaavaan. Tavoitteena on kuitenkin ohjata kaavalla vahvasti sopeuttamaan rakentamista ja pihoja luonnonympäristöön. Kaavassa on annettu määräys, joka edellyttää tonttien säilyttämistä luonnontilaisen kaltaisena.

Kaavassa on aiemman osayleiskaavatasoisen luontoselvityksen perusteella tunnistettu ja osoitettu säilytettäväksi arvokas luontotyyppi, lehtolaikku. Alueelle ei kohdistu juurikaan rakentamispaineita sen hankalan rakennettavuuden ja tulvariskin vuoksi. Voidaan arvioida, että alueelle voitaisiin toteuttaa tontin sisäinen yhteys päärakennukselta rantasaunalle. Tämä yhteys tulisi toteuttaa esimerkiksi pitkospuilla siten, että sen pengertämisellä ei ole vaikutusta kosteikon vesitasapainoon.

Luontoselvitys valmistuu kaavaehdotusvaiheessa ja kaavaa tarkennetaan tarvittavilta osin sen perusteella.

4.4 Kaavan mukaiset suojelukohteet

Kaava-alueella ei sijaitse suojelukohteita.

4.5 Ympäristön häiriötekijät

Asuin- ja virkistysalueille ei kohdistu kaavassa huomioitavia ihmisen aiheuttamia ympäristöhäiriöitä kuten huomattavaa melua. Tehostuva asuinrakentaminen ja julkinen uimapaikka saunoineen aiheuttavat vähäisesti lisääntyvää liikennettä Dragsedentiellä.

Rantasaunojen rakennusalat on osoitettu yli 3 metrin korkeudelle merenpinnasta ja muu rakentaminen pääsääntöisesti yli 5m korkeudelle merenpinnasta. Kaavaratkaisu on näin sopeutettu tulvariskiin. Tulvariskille herkkänä alueena kaavaan liittyen voidaan pitää Dragsedentietä venesataman kohdalla, joka ei kuitenkaan kuulu kaavamuutosalueeseen. Dragsedentietä voidaan korottaa muun suunnittelun yhteydessä.

4.6 Nimistö

Tonttikadulle annetaan nimi kaavaehdotusvaiheessa.

4.7 Mitoitus

Kaavamuutoksen kokonaismoitus on esitetty seuraavassa taulukossa.

Kaavamuutosalueen laajuus on 34098m² ja aluetehokkuus 0,08.

Korttelialuetta muodostuu 21768, jonka tehokkuus on keskimäärin 0,13

Pinta-aratiedot tarkentuvat kaavaehdotusvaiheessa.

	Asuinkorttelit m²	Kadut, satama ja virkistys m²	Asuin- rakennus- oikeus k-m²	Saunat, autotallit ja varastot k-m²	Mahdollisia asukkaita 1as/50k-m² kpl as
Ajantasakaava			1410	250	14-28*
Kaavamuutos, luonnos	21768	12330	2110	780	42

*Asukasmäärä ajantasakaavassa: suurissa taloissa voi asua suurperheitä, alivuokralaisia tms, mutta asumistiheys lienee vähäinen.

5 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

5.1 Vaikutusten yleisarviointi

Kaavamuutoksen tavoitteena on erillispientalotonttien jakaminen useammaksi ja kaavamuutosalue on melko suppea. Näissä puitteissa kaavamuutoksen vaikutukset ovat rajattuja ja ne keskittyvät yhdyskuntarakenteellisten lähtökohtien sijaan laadullisiin seikkoihin.

Ajantasakaavan mahdollistamassa kolmessa suuressa pientalossa asuisi oletettavasti kolme perhekuntaa sekä mahdollisia alivuokralaisia. Ajantasakaava ei ole toteutunut.

Kaavamuutoksella mahdollistetaan 13 asuinpientalon toteuttaminen, joissa asuisi oletettavasti 13-17 perhekuntaa. Elämäntapa 130 kerrosneliömetrin asunnossa on lähtökohtaisesti ympäristöystävällisempi ja energiatehokkaampi kuin moninkertaisesti suuremmissa taloissa. Olevan yhdyskuntarakenteen täydennysrakentaminen tämän tapaisella muutoksella mielekkäällä sijainnilla on monessa suhteessa järkevää. Tontit ovat houkuttavia, luonnonläheisiä ja maisemallisesti upeita rantatontteja hyvällä sijainnilla. Pienet rakennukset voidaan arvioida toteutuvaksi suuria rakennuksia todennäköisemmin.

Tiiviin rakentamisen ympäristö- ja maisemavaikutuksia on hillitty kaavamerkintöjen ja yleismääräysten avulla ohjaamalla rakentamisen sijoittumista ja ympäristön säilyttämistä.

5.2 Vaikutukset vaikutusaloittain

Vaikutukset on arvioitu laadullisesti asteikolla:

- +++ paranee merkittävästi nykytilanteesta
- ++ paranee nykytilanteesta
- + paranee vähäisesti nykytilanteesta
- = vaikutus, jonka arviointi on painotus- tai mieltymyskysymys tai joka arvioidaan hyvin vähäiseksi
- huononee vähäisesti nykytilanteesta
- huononee nykytilanteesta
- huononee merkittävästi nykytilanteesta
- () suluissa oleva merkintä riippuu toteuttamisesta tai laajemmasta kokonaisuudesta

Vaikutusala	Arviointi
Yhdyskuntarakenne ja rakennettu ympäristö	<p>++ Sijainnin hyödyntäminen: asemakaava mahdollistaa tehokkaampaa rakentamista hyvin saavutettavalla ja kuntakeskuksen läheisellä sijainnilla. Alue on nykyisellään pääosin rakentumaton. Kaavamuutos lisää rakentamista ajantasa-asemakaavaan verrattuna. Asemakaava hyödyntää olevaa katu- ja kunnallistekniikkaa. Kaavamuutoksen toteutumisen edellytykset ovat hyvät verrattuna ajantasa-asemakaavaan, joka ei ole toteutunut.</p> <p>Alue sijaitsee Taalintehtaan vartin taajaman alueella, mutta kävelyn ja pyöräilyn yhteydet eivät ole teknisesti erityisen sujuvia. Maisemallisesti hieno Dragsedentie kuitenkin kannustaa kestävään liikkumiseen.</p> <p>+ Alueen ominaispiirteet soveltuvat erinomaisesti suunnitellulle maankäytölle. Asemakaavaratkaisu tukee ominaispiirteiden säilymistä. Alue on maisemallisesti ja luonnonympäristöltään upea asuintonteiksi. Toisaalta alueella ei ole merkittäviä luontoarvoja eikä hiilinieluna erityisen huomattavaa kasvillisuutta.</p> <p>Kaavamääräyksillä varmistetaan tonttien säilyminen suurelta osin luonnontilaisen kaltaisena ja ohjataan rakentamistapaa ja rakennusten sijoittelua ympäristöön sopivaksi.</p> <p>Kaavamuutoksen vaikutusta voidaan verrata siihen, että uusia vastaavia pientalotontteja toteutettaisiin jonnekin muualle Taalintehtaan ympäristöön. Paremmat sijainnit ovat tästä näkökulmasta katsottuna harvassa.</p> <p>Ajantasakaavaan verrattuna rakentamisen tiiveys johtaa luonnonympäristön huomattavaan muutokseen ja ajantasakaavankin tontit ovat asumiselle erinomaisia. Muutos on pieni ja vaikutus siksi vähäinen.</p>
Liikenne ja teknisen huollon järjestäminen	<p>++ Alue on hyvin autoliikenteen saavutettavissa ja kuntakeskuksen yhteydessä. Dragsedentie on rauhallisuutensa vuoksi kohtuullisen turvallinen.</p> <p>++ Alue tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniikkaan. Uutta verkostoa tarvitaan vähän. Jätevesien johtamisesta verkostoon on annettu kaavamääräys.</p> <p>+ Joukkoliikenteen käytön edellytykset paranevat Taalintehtaalla, kun alueen maankäyttö tiivistyy n. 1.5km etäisyydellä joukkoliikennepysäkeistä. Vaikutus on hyvin vähäinen.</p> <p>+ Alue on hyvin kevyen liikenteen saavutettavissa sijaintinsa puolesta ja tukee Taalintehtaan kehittymistä "vartin taajamana". Kevyen liikenteen yhteydet ovat houkuttavat Dragsedentien maisemallisen upeuden vuoksi.</p>

	<p>- Kevyen liikenteen yhteyksien parantaminen alueelta Taalintehtaalle on haasteellista. Kaavamuutoksen yhteydessä arvioidun perusteella Dragsedentien varrelle ei ole luontevaa suunnitella erillistä sujuvaa kevyen liikenteen väylää, vaan hiljainen katu kannattaa pitää päällystämättömänä ja luonnonläheisenä.</p> <p>+ Viitesuunnitelmassa on tarkasteltu toimivat huolto- ja pelastusreitit kortteleihin.</p>
<p>Ilmastovaikutukset ja ilmastonmuutokseen varautuminen</p>	<p>= Kaavamuutos varmistaa määräyksiin hiilinieluna arvokkaiden alueiden säilyttämismahdollisuuksia. Toisaalta kaavan mahdollistama tiiviimpi rakentaminen johtaisi luonnostaan vähäisempään säilymiseen, kuin ajantasakaavassa. Ajantasa- asemakaavassa erillispientalojen korttelialueeksi varattu lehtolaikku ja alueen metsäinen pohjoisreuna ovat hiilinieluna muutosalueen oleellisimpia ja kaavamuutoksen merkinnät tukevat alueen säilyttämistä. Uusien tonttien rakentamista koskevissa määräyksissä on korostettu luonnontilaisen kaltaisen ympäristön säilyttämistä verrattuna ajantasakaavaan, jossa esitetään myös tavanomaisempaa piharakentamista.</p> <p>Kaavamääräyksiin ohjatun, mutta ajantasakaavaa tiiviimmän rakentamisen vaikutukset lienevät jokseenkin tasapainossa. Keskeisimmät hiilinielualueet säilyvät.</p> <p>+ Kaavamuutos tukee ympäristöystävällisempää elämäntapaa. Pienet rakennukset mahdollistavat energiatehokkaamman ja ympäristöystävällisemmän elämäntavan verrattuna ajantasakaavan suuriin rakennuksiin samalla, kun sijaintia hyödynnetään useammalle asuntokunnalle.</p> <p>Kaavaehdotusvaiheessa voidaan tarkastella tarkemmin rakennusmateriaaleja ja hiilineutraalia rakentamista.</p> <p>- Kaavan toteuttamisen myötä poistuu vähäisissä määrin metsää, joka toimii hiilinieluna. Kalliometsä on kuitenkin luontoselvityksen ja luonnonvarakeskuksen aineiston perusteella hiilinieluna arviolta vähäinen. Alueen maaperä on kallioista, joten maaperän hiilinieluvaikutus on vähäinen.</p> <p>Kaavan myötä kallioita jouduttaneen vähäisessä määrin louhimaan, josta aiheutuu lieviä hiilipäästöjä. Louhetta voitaneen käyttää tonttien ja/tai kadun rakentamiseen.</p> <p>+ Kaavamuutos sijaitsee kuntakeskuksen yhteydessä ja eheyttää yhdyskuntarakennetta. Sijainnin hyödyntäminen on ilmastovaikutusten näkökulmasta järkevää ja tukee joukkoliikenteen palveluiden kehittämistä. Muutoksen pienuuden ja etäisyyden vuoksi vaikutus on kuitenkin vähäinen.</p> <p>+ Kaavamuutos tukee uusiutuvan energian käyttöä.</p>

	<p>Tonttien suunnittelussa on huomioitu aurinko- ja geoenergian käyttömahdollisuus. Kaavassa on annettu määräys näiden tarkastelusta jatkosuunnittelussa.</p> <p>= Kaavamuutoksessa huomioidaan sopeutuminen ilmastonmuutoksen myötä ääreytyviin sääoloihin luontevasti. Keskeiset tulvariskialueet on tunnistettu ja huomioitu kaavaratkaisussa. Vaikka suuri osa alueesta on kalliota, hulevesien käsittely toteutuu alueen toimintojen luonteesta johtuen luonnollisesti tonteilla ja sitä edesauttaa pienijalanjälkinen rakentaminen ja läpäisevien, luonnontilaisen kaltaisten pintojen suosiminen kaavamääräyksin. Kaavan mahdollistama siroteltu rakentaminen ja luonnontilaisen kasvillisuuden säilyttäminen edesauttaa paahtaisen kallioalueen tuulettumista ja hyvää mikroilmastoa.</p> <p>Muutoksen vaikutus on neutraali, sillä ajantasakaava sopeutuu myös varsin hyvin ääreytyviin sääoloihin.</p> <p>- Pääsääntöisesti autoliikenteeseen nojautuva alue on haastavaa toteuttaa hiilineutraalisti. Kaavan mahdollistama lisääntyvä liikenne aiheuttaa ilmastopäästöjä.</p> <p>Sähköautojen latausmahdollisuutta ym. voidaan tarkastella kaavaehdotusvaiheessa.</p>
<p>Luonto ja maisema, maa- ja kallioperä</p>	<p>+ Kaavamuutos varmistaa paikallisesti ja luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden säilyttämistä. Ajantasa- asemakaavassa erillispientalojen korttelialueeksi varattu lehtolaikku on luonnon monimuotoisuuden näkökulmasta arvokas ja kaavamuutoksen merkinnät tukevat alueen säilyttämistä. Uusien tonttien rakentamista koskevissa määräyksissä on korostettu luonnontilaisen kaltaisen ympäristön säilyttämistä verrattuna ajantasakaavaan, jossa esitetään myös tavanomaisempaa piharakentamista. Toisaalta kaavan mahdollistama tiiviimpi rakentaminen johtaisi luonnostaan vähäisempään säilymiseen, kuin ajantasakaavassa.</p> <p>Muutosten voidaan arvioida olevan vähäisiä: tärkein säilytetään varmemmin, mutta kokonaisuudessaan kaavamuutos johtaa luonnon vähenemiseen.</p> <p>- Asemakaavan toteuttaminen edellyttää pieniä maansiirtotöitä ja massanvaihtoa suunnittelualueella. Maamassoja voidaan hyödyntää paikallisesti. Kaavamääräyksillä maastoon sovittamisesta ja pengertämisen välttämistä on varmistettu maansiirtotöiden ja louhinnan vähäisyys korttelialueilla.</p>

	<p>= Alueen toteuttamisella ei ole tavanomaista rakentamista suurempaa vaikutusta luonnonvaroihin.</p>
	<p>= Rakennettu maisemakuva on tällä sijainnilla luonteva. Kaavassa on huomioitu rantamaisema sekä Dragsedentien vehreä maisemakuva. Korttelialueilla voidaan säilyttää nykyistä puustoa luontevina puuryhminä. Rakennukset ovat pieniä, matalia ja sovitettavissa luontevasti tonteille.</p> <p>Ajantasakaavan mahdollistamien suurten talojen ja niiden osittain istutettujen pihojen sijaan kaavamuuos mahdollistaa useita ympäristöön sovitettuja pieniä taloja ja niiden tiheämmin rakennettuja mutta luonnontilaisen kaltaisia piha- ja ranta-alueita. Vaikutusta voidaan pitää mieltymyskysymyksenä.</p> <p>Kaavaehdotusvaiheessa on mahdollista ohjata rakentamistapaa tarkemmin.</p>
<p>Vaikutukset ihmisten elinoloihin (terveyteen, turvallisuuteen, esteettömyyteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin)</p>	<p>+ Uudet korttelialueet muodostavat terveellistä, turvallista ja viihtyisää ympäristöä, joka soveltuu hyvin eri väestöryhmien toiminnalle. Ajantasakaavan mahdollistamat suuret rakennukset ovat yhtäältä joustavampia, mutta toisaalta harvemmille asutokunnille luontevia.</p> <p>+ Kaavamuuos muodostaa yhteisöllistä ja tunnistettavaa asuinaluetta. Lähivirkistysalue (VL) korostaa alueen yhteisöllisyyttä, tarjoaa laatua myös takatonteille ja avaa rantaa julkiseen käyttöön. Muutos on parannus verrattuna yksityisluonteiseen ajantasakaavaan.</p> <p>+ Alueella ei ole tiedossa merkittäviä kulttuuriperintöön tai rakennettuun ympäristöön liittyviä arvoja. Alue kytkeytyy rakentamisen tiiveydeltään läheisen Taalintehtaan RKY-alueen työläisasuntoalueisiin luontevana "viimeisenä niemenkärkenä" rannan rakennetun ympäristön jatkumossa. Lähellä sijaitsevien muinaisjäännösten perusteella alueella on ollut pitkään asutusta.</p>
<p>Kuntataloudelliset vaikutukset, toteutettavuus ja energiahuolto</p>	<p>++ Kaavamuuos tukeutuu olevaan katuverkkoon ja edellyttää vain vähäistä tonttikadun rakentamista. Kaavamuuoksella syötetään hyvin lyhyellä uudella tonttikadulla useita pientalotontteja.</p> <p>++ Alue tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniikkaan. Uutta verkostoa tarvitaan vähän. Jätevesien johtamisesta verkostoon on annettu kaavamääräys.</p>

	<p>- Kaavamuutoksen kautta muodostuu kustannuksia tonttikadun ja kunnallistekniikan toteuttamisesta. Rakentamiskustannuksiin vaikuttavat alueen kallioinen maaperä. Kaavan korttelialueiden ja katujen korkeusasemat on viitteellisesti tarkasteltu kaavan viitesuunnitelman yhteydessä ja voidaan arvioida, että alueelle löytyy luonteva ja kustannustehokas massatasapaino katujen rakentamista varten.</p>
	<p>+ Alueella voidaan toteuttaa energiaomavaraisuutta ja -viisautta mm. aurinkolämmön ja -sähkön keräimillä sekä maalämpöratkaisuilla. Kaavamääräyksellä on ohjattu tarkastelemaan jatkosuunnittelussa uusiutuvan energian mahdollisuuksia.</p>

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteutusta valvoo Kemiönsaaren rakennusvalvonta.

Uusien tonttien toteuttaminen edellyttää tonttikadun toteuttamista, josta rakentaminen alkaa. Asuinrakentamisen ja julkisen uimapaikan osalta kaava toteutunee useamman vuoden aikana vaiheittain kysynnän mukaan.

Yhteystiedot

Kemiönsaaren kunta, Heli Vauhkonen

etunimi.sukunimi@kimitoon.fi

Kaavakonsultti: Arkkitehtitoimisto Jussi Partanen

Isonnevantie 37 A5, 00320 HELSINKI

+358 (0) 44 734 6387

jussi@arkjp.fi

www.arkjp.fi

