



KIMITOÖNS KOMMUN KEMIÖNSAAREN KUNTA

SVARTNÄS STRANDEDETALJPLAN OCH ÄNDRING 2 AV
STRANDEDETALJPLANEN FÖR KORTFLADAHOLMarna

SVARTNÄSIN RANTA-ASEMAKAAVA JA KORTFLADAHOLMAR-
NAN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 2

PLANBESKRIVNING

Planförslag

Version 1.0



20.9.2023

Nosto Consulting Oy

Innehållsförteckning

1. Bas- och identifikationsuppgifter	5
1.1. Identifikationsuppgifter.....	5
1.2. Planområdets läge	5
1.3. Planens syfte	5
2. Utgångspunkter	7
2.1. Utredning om förhållandena i planeringsområdet	7
En allmän beskrivning av området	7
Naturmiljön	7
Byggd miljö.....	7
Teknisk försörjning.....	8
Trafik	8
Formminnen	8
Markägoförhållanden	8
2.2. Planeringssituation.....	8
Riksomfattande mål för områdesanvändningen	8
Landskapsplan	9
Etapplandskapsplan för tätorternas markanvändning, service och trafik i Egentliga Finland	10
Egentliga Finlands etapplandskapsplan för naturvärden och -resurser	10
Generalplan	11
Stranddetaljplan	14
Byggnadsordning	15
Moderfastighetsutredning	16
Naturinventering	16
Planens baskarta.....	17
Byggförbud	17
3. Olika skeden i planeringen	18
3.1. Behovet av en detaljplan och planeringsstarten	18
3.2. Deltagande och samarbete	18
Samarbete med myndigheterna	18
Program för deltagande och bedömning.....	18
Intressenter och anhängiggörande samt planutkast.....	18

Planförslag	19
Godkännande	19
4. Beskrivning av stranddetaljplanen	20
4.1. Planens struktur	20
Dimensionering.....	20
Service	20
4.2. Områdesreserveringar.....	20
Kvartersområden	20
Jord- och skogsbruksområden.....	21
4.3. Stranddetaljplanens förhållande till generalplanen med rättsverkningar	21
4.4. Stranddetaljplanens konsekvenser.....	22
Konsekvenser för den byggda miljön	22
Konsekvenser för naturen och naturmiljön	23
Konsekvenser för klimatet	23
Ekonomiska konsekvenser	24
5. Genomförandet av stranddetaljplanen	25
5.1. Planer som styr och illustrerar genomförandet.....	25
5.2. Genomförande och tidtabell.....	25
5.3. Uppföljning av genomförandet	25

BILAGOR	1) Blankett för uppföljning av detaljplanen
	2) Program för deltagande och bedömning
	3) Plankarta, planbeteckningar och -bestämmelser
	4) Naturinventering
	5) Utlåtanden om planutkastet
	6) Bemötande av utlåtandena om planutkastet

VERSIONSHISTORIA

0.9	Planutkast	16.3.2023	Behandlat i tekniska nämnden i Kimitoön 18.4.2023 § 53
1.0	Planförslag	20.9.2023	Behandlat i tekniska nämnden i Kimitoön ___.____.2023 § __

1. Bas- och identifikationsuppgifter

1.1. Identifikationsuppgifter

KIMITOÖNS KOMMUN SVARTNÄS STRANDDETALJPLAN OCH ÄNDRING 2 AV STRANDDETALJPLANEN FÖR KORTFLADAHOLMARNA

Stranddetaljplanen gäller:

Fastigheterna 322-539-1-46 FLADA III och 322-498-1-5 Svartnäs.

Genom stranddetaljplanen bildas:

Kvarter 1, jord- och skogsbruksområde.

Planeringsorganisation

Pasi Lappalainen vid Nosto Consulting Oy (Åbo) har ansvarat för utarbetandet av stranddetaljplanen.

Behandlingsskedet

Planarbetet kungjordes anhängigt	25.4.2023
Programmet för deltagande och bedömning samt	
planutkastet var offentligt framlagda	27.4.2023–26.5.2023
Planförslaget var framlagt	___.__.2023 – ___.__.2023
Kommunfullmäktige godkände planen	___.__.2023

1.2. Planområdets läge

Planområdena är belägna i Kaxkäla och Västanfjärd i Kimitoöns kommun. Kaxkäla planområde finns i Svartnäs ca 37 mot sydväst från Kimito centrum. Det finns en fast vägförbindelse till området. Västanfjärds planområde ligger på Kortfladaholmarna och till dem finns ingen vägförbindelse.

I programmet för deltagande och bedömning ingår en karta över läget (bilaga 2).

1.3. Planens syfte

Målet med stranddetaljplanen och ändringen av stranddetaljplanen är att ta bor en byggplats för fritidshus som anvisats i den gällande stranddetaljplanen för Kortfladaholmarna och att anvisa jord- och skogsbruksområde i detta område. På motsvarande sätt överförs byggrätt till den andra fastigheten Svartnäs, där två byggplatser för fritidsboende anvisas. Den ena av dessa byggplatser har anvisats i området i strandgeneralplanen.

Genomförandet av stranddetaljplanen har inga betydande konsekvenser på riks- eller landskapsnivå.

2. Utgångspunkter

2.1. Utredning om förhållandena i planeringsområdet

En allmän beskrivning av området

Planområdet består av fastigheterna 322-539-1-46 FLADA III och 322-498-1-5 Svartnäs. En styckningsförrättning har gjorts i planeringsområdet men förrättningen har inte ännu registrerats.

Planområdets areal uppgår till sammanlagt ca 2,36 hektar. Den verkliga strandlinjen i området är sammanlagt ca 328 meter och den omräknade strandlinjen ca 270 meter.

Naturmiljön

Planeringsområdet på Kortfladaholmarna består av barrskogsdominerad hällmark i naturligt tillstånd, präglad av branta klippor. I delområdet Svartnäs är planeringsområdet i huvudsak en obebyggd, lövträdsdominerad terräng.

Inom planområdet finns inga landskapsområden som klassificerats som värdefulla på riks- eller landskapsnivå. Markgrunden på Kortfladaholmarna är berg. I Svartnäs planeringsområde är jordmånen blandad och den huvudsakliga jordarten har inte utretts. (Källa: gtkdata.gtk.fi/maankamara).



Terräng i planeringsområdet.

En naturinventering utarbetades över Svartnässområdet 10.9.2023 (Turkka Korvenpää, Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy). I området påträffades inga särskilda, värdefulla naturtypsobjekt som bör tas hänsyn till i markanvändningen.

Byggd miljö

Fastigheterna i planeringsområdet är i huvudsak obebyggda. På fastigheten Svartnäs finns en halvfärdig rökbastu. I närheten av planeringsområdena finns främst fritidsbebyggelse.



Rökbastun som håller på att byggas och byggnader i planeringsområdets näromgivning.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjningen anordnas fastighetsvis.

Trafik

Till planområdet på Kortfladaholmarna finns ingen vägförbindelse. Till Svartnäs färdas man längs Högsårvägen och Svartnäsvägen. På Högsårvägen är den genomsnittliga dygnstrafiken (2021) 58 fordon. (Källa: Trafikledsverket).

Söder om planområdet, ca 150 meter bort finns hamnen för färjetrafiken mellan Svartnäs och Högsåra. Färjan trafikerar från hamnen till Högsåra cirka 10 gånger på vardagarna.

Fornminnen

Det finns inga kända fornminnen i planområdet.

Markägoförhållanden

Fastigheterna i planområdet är privatägda.

2.2. Planeringssituation

Riksomfattande mål för områdesanvändningen

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

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

En livskraftig natur- och kulturmiljö samt natur tillgångar

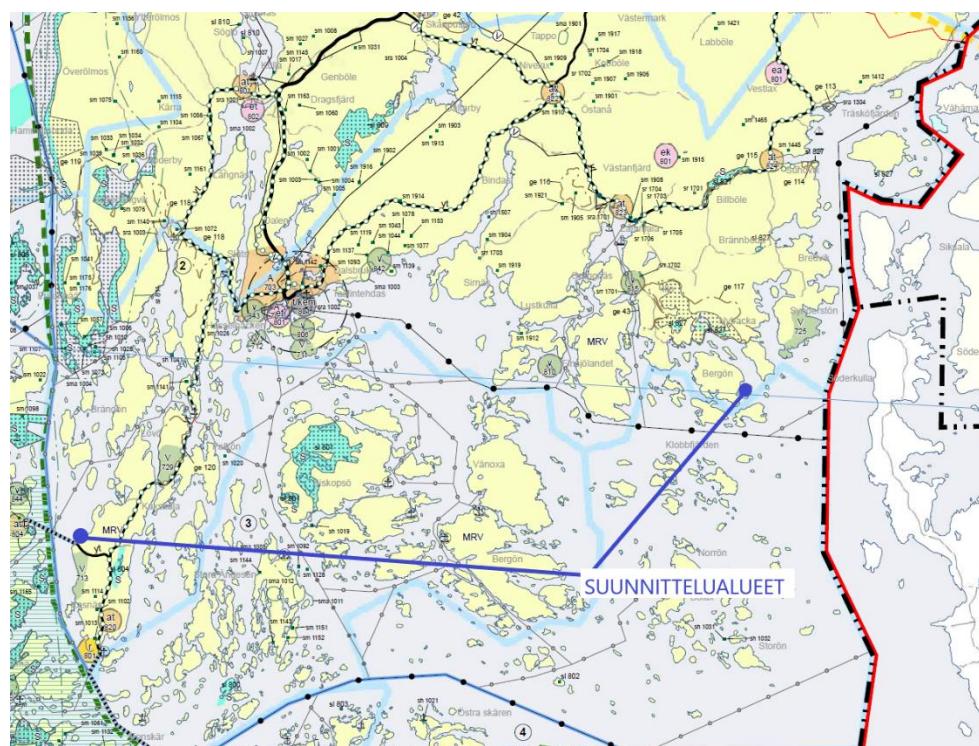
- Bevarandet av områden och ekologiska förbindelser som är värdefulla med tanke på naturens mångfald främjas.

- Det sörjs för att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation samt för att nätverket av grönområden består.

Landskapsplan

Miljöministeriet fastställde landskapsplanen för Egentliga Finland 20.3.2013. I landskapsplanen är planeringsområdena jord- och skogsdominerade områdena som har ett speciellt utvecklingsbehov beträffande rekreation och turism (MRV).

Planområdenas ungefärliga läge i landskapsplanen:



Källa: Landskapsplan, karta.

MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE

Maa- ja metsätaloustaitainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyskehittämistarpeita.
Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnolle.
Alueita voidaan käyttää myös jokamiehenoikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn sekä harkitusti haja-asutusluontoon pystyvään asutukseen.

SUUNNITTELUMAARAYS:

Olemassa olevienalueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käytötarkoitusta kohtuutomasti haittaamatta loma-asutusta, matkailua ja virkistyskäyttöä palvelavia toimintoja, sekä maisema- ja ympäristönäköhdat huomioiden ottaen mm. uutta pystyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.

JORD- OCH SKOGSBRUKS- / FRILUFTS- / REKREATIONSOMRÅDE

Jord- och skogsbruksdominerat område som har ett speciellt utvecklingsbehov beträffande rekreation och turism.
Utöver jord- och skogsbruk kan områdena anvisas för fritidsboende och för turism- och friluftsverksamhet. Områden kan även utnyttjas för både friluftsliv och som strövområden enligt allemensrätten och begränsat för fast bosättning av glesbebyggelsekaraktär.

PLANERINGSBESTÄMMELSE:

Som komplettering och utvidgning till de existerande områdena kan man i den mer detaljerade planeringen anvisa utan att orimligt skada huvudsaklgt användningsyfte eller de aktiviteter som beträffar fritidsbosättningen, turismen och rekreationsanvändningen, samt med landskaps- och miljöaspekter i beaktande, bl.a. ny permanent bosättning och, enligt speciallagstiftning, även andra aktiviteter.

Planeringsområdet hör till delområde 2 för dimensioneringen av fri-tidsbebyggelse, dvs. 5–7 fbe/km och 40 % fri strand.

②

5-7 lay/km, vapaata rantaa 40 %
5-7 fbe/km, fri strand 40 %

PLANERINGSBESTÄMMELSE:

För varje delområde kan anvisas det antal byggplatser per strandkilometer som anvisats i samband med zonbeteckningen. Den kvarstående omfattningen obebyggd strand får inte underskrida den procentandel av den totala strandlinjen som anvisats i samband med områdesbeteckningen. Det slutliga antalet byggplatser bestäms i en mer detaljerad plan, utgående från strandens beskaffenhet och de egenskaper som hänför sig till byggmöjligheterna.

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

Kullekin osa-alueelle voidaan osoittaa vyöhyketunnusen yhteydessä osoitettu määrä rakennuspaikkoja rantakilometriä kohden. Rakentamattomaksi jäävän rannan määrä ei saa alittaa aluetunnusen yhteydessä osoitettua prosenttiosuutta kokonaisrantaviivasta. Lopullinen rakennuspaikkojen lukumäärä määräytyy yksityiskohtaisemmassa kaavassa rannan laatuun ja rakennettavuuteen liittyvien ominaisuuksien perusteella.

Etapplandskapsplan för tätorternas markanvändning, service och trafik i Egentliga Finland

Etapplandskapsplanen för tätorternas markanvändning, service och trafik i Egentliga Finland godkändes 11.6.2018. Landskapsstyrelsen har genom sitt beslut 27.8.2018 bestämt att planen ska träda i kraft innan den vunnit laga kraft. Om landskapsfullmäktiges beslut om godkännande inlämnades två besvärs som Åbo förvaltningsdomstol avslog genom sitt beslut 1.10.2019. Högsta förvaltningsdomstolen avslog 6.7.2020 ansökan om besvärlämplighet som hade gjorts med anledning av förvaltningsdomstolens beslut. Etapplandskapsplanen har inga beteckningar i planområdena.

Egentliga Finlands etapplandskapsplan för naturvården och -resurser

Landskapsfullmäktiga godkände Egentliga Finlands etapplandskapsplan för naturvården och -resurser 14.6.2021. Landskapsstyrelsen bestämde genom sitt beslut 13.9.2021 att landskapsplanen ska träda i kraft med stöd av 201 § i markanvändnings- och bygglagen.

I etapplandskapsplanen har planeringsområdet anvisats som ett jord- och skogsbruksdominerat område med särskilda utvecklingsbehov för turism och rekreation (MRV). Den gällande etapplandskapsplanen upphäver och ersätter beteckningarna för V-, R-, S-, M-, MRV-områdesreservering och v-, r-, s-objekt i den gällande landskapsplanen.

På delområdet Svartnäs berörs planeringsområdet dessutom av en objektsbeteckning för utveckling av turism, friluftsliv och rekreation. Planerna och åtgärderna ska vara långsiktiga åtgärder som stöder åretruntaktiviteter och näringar samt drar fördel av områdenas särdrag. Planerna och åtgärderna ska också främja områdets verksamheter och tillgänglighet på ett ekologiskt, socialt och ekonomiskt hållbart sätt.

Planeringsområdets läge i etapplandskapsplanen:



MÅLOMRÅDE FÖR UTVECKLING AV TURISM, FRILUFTSLIV OCH REKREATION
På nationell, landskaps- eller regional nivå betydande målområde för utveckling av turism, friluftsliv och rekreation

PLANERINGSBESTÄMMELSE:
Planerna och åtgärderna ska vara långsiktiga funktioner som sker året om samt stödjer näringarna och utnyttjar områdenas särdrag. Dessutom ska de främja funktionerna på och näbarheten av målområdet för utveckling på ett ekologiskt, socialt och ekonomiskt hållbart sätt.

På Kasnäs-Tykö, Velhonvesi och Skärgårdens ringväg samt andra motsvarande målområden för utveckling bör det utvecklas attraktiva och trygga förutsättningar för cykel- och gångtrafik.

MRV

JORD- OCH SKOGSBRUKS- /FRILUFTSLIVS- /REKREATIONSMÅLOMRÅDE

Jord- och skogsbruksdominerat område med särskilda utvecklingsbehov för turism och rekreation. Områdena kan förutom för jord- och skogsbruk anvisas för fritidsbebyggelse och turismverksamheter. Områdena kan enligt prövning även användas för fast bosättning av glesbygdsliknande typ.

PLANERINGSBESTÄMMELSE:
Som komplettering och utvidgning till de existerande områdena kan man i den mer detaljerade planeringen anvisa, utan att oskäligt skada det huvudsakliga användningssyftet, funktioner som tjänar fritidsbebyggelsen, turism och rekreationsbruk, samt med beaktande av landskaps- och miljö-synpunkterna, bl.a. ny permanent bosättning och, styrd av speciallagstiftning, även andra aktiviteter.

Generalplan

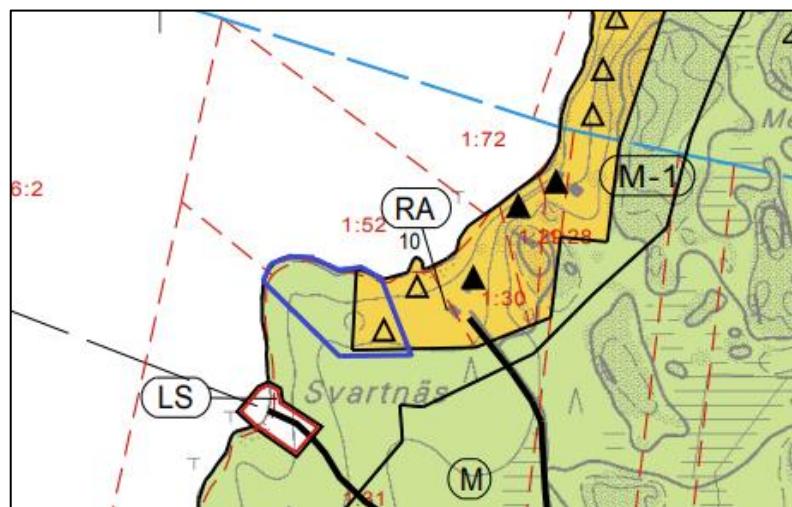
För Kortfladaholmarna finns ingen gällande generalplan.

Stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds västra skärgård, godkänd 1.4.2003, är i kraft i Svartnäs planeringsområde. I strandgeneralplanen har planeringsområdet anvisats som ett jord- och skogsbruksdominerat område och ett område för fritidsbostäder.

Enligt bestämmelserna i stranddelgeneralplanen får man på en byggplats i ett område för fritidsbostäder uppföra en fritidsbostad och en bastu, vilkas sammanlagda våningsyta får vara 120 m^2 , förutsatt att terrängen tillåter det. En del av fritidsbostaden får genomföras som en fristående, högst 25 m^2 stor gäststuga. Den separata bastubyggnaden får vara högst 25 vy-m^2 . Därtill får man

bygga ett separat, högst 40 m² stort, kallt förråd. Byggnaderna på en byggplats ska bilda ett enhetligt gårdsområde så att byggnaderna står högst 40 meter från varandra. Den högst 25 m² stora bastun får också placeras längre bort från gårdsområdet, om det är nödvändigt med hänsyn till terrängen. Byggnaderna ska placeras minst 20 meter från strandlinjen. Den högst 25 m² stora bastu- eller förrådsbyggnaden får, om terrängen och vegetationen tillåter det, byggas närmare, dock på ett avstånd av minst 10 meter från strandlinjen. Nya byggnader ska anpassas omsorgsfullt till terrängen och smälta in i det befintliga byggnadsbeståndet. Båthus får inte byggas i anslutning till fritidsbostäderna. I jord- och skogsbruksområden är det endast tillåtet att uppföra byggnader som betjänar jord- och skogsbruk eller fiske och inte är avsedda som bostäder, samt strandbastu som anvisats separat med beteckning. Byggrätten för fritidsbostäder och bostäder har specifikt för varje markägare överförts till RA-, RM-, AO-, AM, AT- eller T-områden, om det varit möjligt med hänsyn till terrängen eller landskapet.

Planområdets ungefärliga läge i strandgeneralplanen:



Källa: Kimito strandgeneralplan, plankarta.



OMRÄDE FÖR FRITIDSBOSTÄDER.

Siffran anger högsta tillåtna antal fritidsbyggnadsplatser på området.

På var byggnadsparts får byggas en fritidsbostad och en bastu, med en sammankopplad våningsyta om högst 120 m² då terrängen medger det. En del av bostaden kan förverkligas som en separat gäststuga, högst 25 m² vy. Högsta tillåtna våningsytan för en separat bastubyggnad är 25 m². Där till får byggas en uppvärmd separat förrådsbyggnad om högst 40 m² vy.

Byggnaderna på byggnadsparten bör bilda en enhetlig gårdsgrupp så, att byggnaderna placeras på högst 40 meters avstånd från varandra. En bastu om högst 25 m² våningsyta kan, ifall det finns synnerliga terrängmässiga skäl, placeras även på ett längre avstånd från gårdsplanen.

Byggnaderna bör placeras minst 20 meter från strandlinjen. En bastu- eller förrådsbyggnad om högst 25 m² våningsyta får, ifall terrängen och växtligheten det medger, byggas närmare, dock minst 10 meter från strandlinjen.

Nybryggande bör omsorgsfullt anpassas till landskapet samt till befintliga byggnadsbeståndet.

Båthus får inte byggas på området i anslutning till fritidsbebyggelse.

RA

1

LOMA-ASUNTOalue.

Numerot osoittaa rakennuspaikkojen sallitun enimmäismäärän alueella.

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon ja yhden saunan, joiden yhteenlaskettu enimmäiskerrosvaara on maaston sallissa 120 m². Osan loma-asunnosta voi toteuttaa yhtenä erillisenä, korkeintaan 25 m² suuruisena vierasmajana. Erillisen saunarakennuksen enimmäiskerrosvaara on 25 m². Lisäksi saa rakentaa yhden erillisen, enintään 40 m² suuruisen lämmittämättömän varastorakennuksen.

Rakennuspaikan rakennusten tulee muodostaa yksi yhtenäinen pihapiiri siten, että rakennukset sijoittuvat enintään 40 metrin päähan toisistaan. Enintään 25 m² suuruisen saunan voi maaston erityisesti vaatessa sijoittaa myös kauemmaksi pihapiristä.

Rakennukset tulee sijoittaa vähintään 20 m päähan rantaviivasta. Enintään 25 m² suuruisen sauna- tai varistorakennuksen saa maaston ja kasvillisuuden sallissa rakentaa lähemmäksi, kuitenkin vähintään 10 m päähan rantaviivasta.

Uudisrakennukset tulee sovittaa huolellisesti maisemaan ja niiden tulee sopeutua olemassa olevaan rakennuskantaan.

Alueelle ei saa loma-asuntojen yhteyteen rakentaa venevajaa.

M-1

JORD- OCH SKOGSBRUKSDOMINERAT OMRÄDE.

På området tillåts endast byggande i anslutning till jord- och skogsbruk eller fiske näring, dock inte bostadsbyggnader. Byggande av strandbastu är tillåtet om det har anvisats med särskild planebeteckning.

Områdets bostadsbyggnadsrätt har markägarvis överförts till RA-, RM-, AO-, AM-, AT- eller T-områdena om det har varit möjligt med hänsyn till terräng och landskap.

M-1

MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE.

Alueella sallitaan ainostaan maa- ja metsätaloutta tai kalastuselinkeinoa palveleva muu kuin asuinrakentaminen sekä erikseen merkinnällä osoitetun rantaasuan rakentaminen.

Alueen loma- ja asuinrakennusosakeus on maanomistajakohdaisesti siirretty RA-, RM-, AO-, AM-, AT- tai T-alueille, mikäli se maaston tai maiseman puolesta on ollut mahdollista.

ALLMÄN BESTÄMMELSE:

Kommunen kan bevilja byggnadslov för byggnad på denna generalplan anvisade byggnadsplatser för reservationer RA, AO, AM, RM och PY.

Siffran under SL-, SM- och SR-beteckningarna hänvisar till skilda skyddsområdesförteckningar.

Nybryggnader bör omsorgsfullt anpassas till landskapet samt till befintliga byggnadsbeståndet.

UNDANTAGSBESTÄMMELSER:

Av terrängmässiga eller annars vägande skäl kan på RA-området den till totalbyggnadsrädden om 120 m² väningsytan räknade separata bastubyggnaden och gäststugan förverkligas även som en byggnad om högst 45 m² väningsytan.

Före år 1940 uppförd byggnad, som representerar traditionell byggnadsstil eller som annars är kulturhistoriskt värdefull får på RA-område bevaras och iståndsättas stilenligt oavsett den i planen anvisade byggnadsrädden och övriga planebestämmelser. Sådana byggnader kan med särskilda skäl även utvidgas under förutsättning, att tillbyggandet inte minskar på byggnadens historiska värde. Tillbyggnadsdelen räknas i områdets byggnadsrädd sälunda, att den ersätter den separata gäststugan. Tillbyggnaden får vara högst 25 m² vy eller högst hälften av den gamla byggnadens väningsytan.

YLEISMÄÄRÄYKSIÄ:

Kunta voi myöntää rakennusluvan tässä yleiskaavassa osoitettujen RA-, AO-, AM-, RM- ja PY-aluevarausten mukaisille rakennuspaikoille.

Numerot SL-, SM- ja SR-merkintöjen alla viittaavat erillisiin suojualueeluetteloihin.

Uudisrakennukset tulee sovittaa huolellisesti maisemaan ja niiden tulee sopeutua olemassa olevaan rakennuskantaan.

POIKKEUSMÄÄRÄYKSIÄ:

Maa- ja metsätaloustilaa tai muuten perustelluista syistä voi RA-alueen 120 m² kokonaisrakennusosakeuteen laskettavan erillisen saunan ja vierasmajan toteuttaa myös yhtenä enintään 45 m² suuruisena rakennuksena.

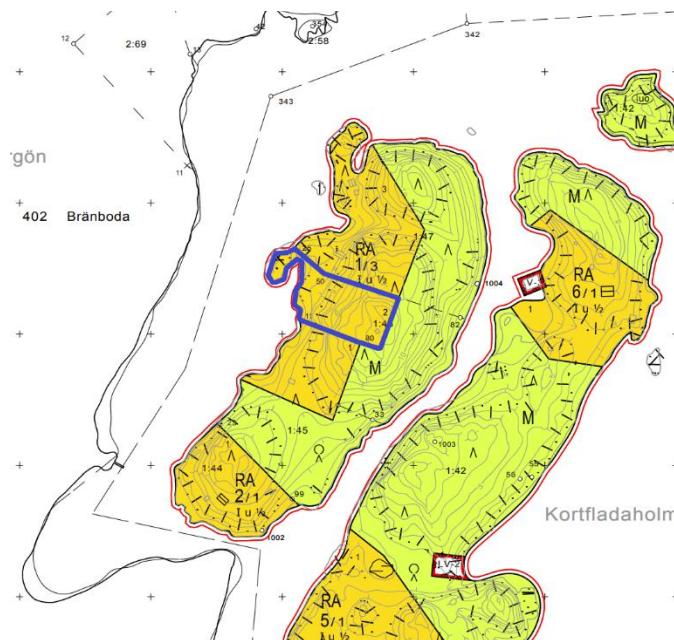
Perinteistä rakennustyyliä edustavan tai kulttuurihistoriallisesti muuten arvokkaan, ennen vuotta 1940 rakennetun rakennuksen saa RA-alueella säilyttää ja kunnostaa rakennuksen tyylin sopivalla tavalla kaavassa osoitetusta rakennusosakeudesta ja muista kaavamääräyksistä riippumatta. Tällaisia rakennuksia voi erityisistä syistä myös laajentaa edellyttäen, että lisärakentaminen ei heikennä rakennuksen historiallista arvoa. Laajennusosa lasketaan alueen rakennusosakeuteen siten, että se korvaa erillisen vierasmajan. Laajennus saa olla kooltaan enintään 25 m² tai enintään puolet vanhan rakennuksen kerrosalasta.

En ändring av stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds västra skärgård är på gång i Svartnäs planeringsområde. Programmet för deltagande och bedömning beträffande denna planändring var framlagt offentligt 5.9–5.10.2019. Enligt programmet för deltagande och bedömning är målet med planändringen att uppdatera stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds västra skärgård som utarbetades för ca 20 år sedan, så att den motsvarar gällande lagstiftning och tillgodosser dagens behov. Stranddelgeneralplanen ändras så att den blir jämställd i förhållande till kommunens andra gällande strandgeneralplaner.

Stranddetaljplan

Det finns ingen gällande stranddetaljplan i Svartnäs planeringsområde. På Kortfladaholmarna gäller en ändring av stranddetaljplanen för Kortfladaholmarna (godkänd 3.3.2010).

I ändringen av stranddetaljplanen har Kortfladaholmarna anvisats som ett kvartersområde för fritidsbostäder. På en byggplats får man uppföra en fritidsbostad, en fristående gäststuga, en fristående bastu samt förrådsbyggnader. Byggnadernas sammanlagda våningsyta får vara högst 200 m² på varje tomt. Den separata bastun får vara högst 25 vy-m². Den separata gäststugan får vara högst 25 vy-m². Utöver den separata bastun kan även fritidsbostaden omfatta en bastu.



RA

Loma-asuntojen korttelialue.

Ellei toisin ole määrätty, kullekin tontille saa rakentaa yhden loma-asunnon, yhden erillisen vierasmajan, yhden erillisen sauna sekä varastorakennuksia.

Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala tontilla saa olla yhteensä enintään 200 m². Erillisen saunan enimmäiskerrosala saa olla enintään 25 m². Erillisen vierasmajan enimmäiskerrosala saa olla enintään 25 m². Erillisen saunan lisäksi voi myös loma-asunnossa olla sauna.

RA

Kvartersområde för fritidsbostäder.

Om inte annat har bestämts, på varje enskild tomt får byggas en fritidsbostad, en fristående gäststuga, en fristående bastu samt förrådsbyggnader.

Byggnadernas sammanlagda våningsyta får vara högst 200 m² vy. Den fristående bastuns våningsyta får vara högst 25 m² vy. Den fristående gäststugans våningsyta får vara högst 25 m² vy. Förutom den fristående bastun, får bastu även finnas i fritidsbyggnaden.

M

Maa- ja metsätalalousalue.

M

Jord- och skogsbruksområde.

Allmänna bestämmelser

Tomtindelningen är riktgivande.

Om inte annat har bestämts, skall byggnaderna vara på minst 30 meters avstånd från strandlinjen enligt höjden för medelvattenståndet. Bastubyggnad och förrådsbyggnaderna på båtplatserna skall vara på minst 10 meters avstånd från strandlinjen enligt medelvattenståndet. Den lägsta golvnivån för alla byggnader skall vara minst 2,5 meter högre än medelvattenståndet.

Som fasadmaterial skall träd användas. Ytorna på byggnadernas vattentak får inte vara sådana att de reflekterar ljus. Som färgnyanserna på fasaderna och taken skall användas brutna färgnyanser som passar för naturen och miljön. Om inte annat föreskrivs, skall byggnaderna vara på minst 5 meters avstånd från grannarnas gränser.

Den obebyggda delen av tomterna skall bevaras i naturligt, vårdat skick. Mellan byggnaderna och stranden skall ett tillräckligt skyddande trädbestånd lämnas. Träd får inte i närheten av byggnadskvarterens strand onödigt fällas och ej heller växtligheten onödigt förstöras. Avfallsvatten behandlas i enlighet med förordningen om hushållsavfallsvatten.

Yleiset määräykset

Tonttijako on ohjeellinen.

Ellei toisin ole määrätty, rakennusten tulee olla vähintään 30 metrin etäisyydellä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Saunarakennukset ja venavalkamien varastorakennukset tulee olla vähintään 10 metrin päässä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Kaikkien rakennusten alimman lattiatason tulee olla vähintään 2,5 metriä keskivedenkorkeutta korkeammalla.

Julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Rakennusten vesikatteiden pinnat eivät saa olla valoa heijastavia. Julkisivujen ja kattojen värisävyinä tulee käyttää luontoon ja ympäristöön sopivia murrettuja värisävyjä. Ellei toisin määrätä tulee rakennusten olla vähintään 5 metrin päässä naapureiden rajoista.

Tonttien rakentamatton osa tulee säälyttää luonnonmukaisessa, huolitetussa kunnossa. Rakennuksien ja rannan välisi tulee jättää riittävä suojaapuisto. Puita ei saa rakennuskortteleiden rannan läheisyydessä tarpeettomasti kaataa eikä kasvillisuutta tarpeettomasti hävittää. Jätevesien käsittely tulee toteuttaa talousjättevesiasetuksen mukaisesti.

Byggnadsordning

Kimitoöns kommunens byggnadsordning godkändes av kommunfullmächtige 10.12.2008.

- På en byggplats för fritidsändamål får byggas ett fritidshus, gäststuga 25 m², bastu 25 m² och ekonomibyggnader, den totala byggrätten är 240 m² våningsyta. Antalet våningar och våningsytan uträknas enligt miljöministeriets anvisningar.

- Den tillåtna våningsytan per byggplats får utgöra högst 15 % av byggplatsens areal.
- Vid byggande på strandområden skall byggnadernas höjd-läge, utformning, fasadmateriel och färgsättning särskilt be-aktas. Byggnad bör placeras så att strandens naturliga profil inte störs och så att avloppsvattenbehandlingen kan lösas.
- På byggplatsen skall strandzonens växtlighet huvudsakligen bevaras och endast gallring tillåtas. Terrängen bör hållas i naturenligt tillstånd.
- Avståndet från en byggnad till strandlinjen samt placeringen på byggplatsen skall bestämmas så att landskapets natur-enlighet i mån av möjlighet bevaras. Likväl skall andra än bastubyggnadens avstånd från strandlinjen enligt medelvat-tenvståndet, om inte annat följer av det ovanstående kravet, vara i regel minst 30 meter och golvnivån skall vara minst 2,5 meter högre än medelvattenståndet.
- Bastubyggnaden får byggas närmare strandlinjen än det ovan nämnda antalet meter. Dess avstånd från den på ovan nämnt sätt beräknade strandlinjen skall emellertid i regel vara minst 10 meter, dock inte mindre än att man på ett godkänt sätt kan avleda och behandla bastuns avloppsvat-ten.

Byggnadsordningen har ingen bindande rättsverkan när en strand-detaljplan ska utarbetas eller ändras.

Moderfastighetsutredning

I samband med planarbetet utarbetas ingen moderfastighetsutred-ning eftersom planen grundar sig på en generalplan med rättsver-ningarna och på att byggrätt överförs från ett stranddetaljplaneom-råde till ett annat.

Naturinventering

Våren och sommaren 2023 gjordes en naturinventering i Svartnäs planområde, där de nya byggplatserna anvisas. Enligt sammandra-get av naturinventeringen påträffades inga sådana naturvärden som skulle ge anledning till egentliga markanvändningsrekomen-dationer. När det gäller fladdermöss rekommenderas det att artifi-ciell belysning bara ökas i måttlig omfattning.

Hela naturinventeringen finns som bilaga 4 till beskrivningen.

Planens baskarta

Över Svartnäs planeringsområde har en officiell baskarta utarbetats. Den uppfyller kraven på en baskarta enligt markanvändnings- och bygglagen.

Byggförbud

Inga byggförbud har utfärdats i planområdet.

3. Olika skeden i planeringen

3.1. Behovet av en detaljplan och planeringsstarten

Planläggningsarbetet har startats på markägarnas initiativ.

3.2. Deltagande och samarbete

Samarbete med myndigheterna

Om planen begärs behövliga myndighetsutlåtanden i planutkast- och planförslagsskedet.

Program för deltagande och bedömning

Ett program för deltagande och bedömning (PDB) förenligt med 63 § i markanvändnings- och bygglagen har utarbetats och daterats 16.3.2023.

Intressenter och anhängiggörande samt planutkast

I programmet för deltagande och bedömning ingår en lista på intressenterna (PDB, bilaga 2).

Tekniska nämnden beslut att anhängiggöra stranddetaljplanen 18.4.2023 § 53. Att planen gjorts anhängig meddelades intressenterna per brev samt genom en kungörelse 25.4.2023.

Programmet för deltagande och bedömning samt det 16-03-2023 daterade planutkastet har varit framlagda 27.4- -30.12.2022 på anslagstavlan i kommungården och på kommunens webbplats. Inga åsikter inlämnades om planutkastet under framläggningstiden. Utlåtanden om planutkastet inkom från NTM-centralen i Egentliga Finland och från bygg- och miljötillsynsnämnden i Kimitööns kommun. Utlåtandena finns som bilaga 5 till beskrivningen. Plankonsultens bemötande av utlåtandena finns i bilaga 6 till beskrivningen.

Inför förslagsskedet har smärre ändringar gjorts på plankartan:

- Följande bestämmelse har lagts till på kartan: "Områdets betydelse för fladermöss ska beaktas i belysningen. Man ska undvika att lägga till onödigt artificiellt ljus."

Den 20.9.2023 daterade planen går vidare till förslagsskedet.

Planförslag

Tekniska nämnden i Kimitoön behandlade det 20.9.2023 daterade planförslaget på sitt sammanträde _____.____.____ § ____.

Planförslaget var offentligt framlagt _____.____.____ - _____.____.____.

Godkännande

Kimitoöns kommunfullmäktige godkände den _____.____.____ daterade planen Svartnäs stranddetaljplan och ändring 2 av stranddetaljplanen för Kortfladaholmarna på sitt sammanträde _____.____.____ § ____.

4. Beskrivning av stranddetaljplanen

4.1. Planens struktur

Två byggplatser för fritidsbostad med egen strand har anvisats i stranddetaljplanen. Genom stranddetaljplanen bildas kvarter 1 för fritidsbostäder samt ett jord- och skogsbruksområde.

Genom ändringen av stranddetaljplanen bildas ett jord- och skogsbruksområde.

Dimensionering

Planområdets areal uppgår till ca 2,36 hektar. Kvartersområdet för fritidsbostäder är ca 1,28 hektar, och jord- och skogsbruksområdet ca 1,08 hektar. Av jord- och skogsbruksområdet finns 0,34 hektar på planeringsområdet Kortfladaholmarna.

En detaljerad dimensionering av planområdet visas på blanketten för uppföljning av detaljplanen (bilaga 1).

Våningsytor

För varje byggplats för fritidsbostad med egen strand har byggrätten 240 vy-m² anvisats i enlighet med Kimitoöns byggnadsordning.

Således uppgår våningsytan till sammanlagt 480 m² för hela planområdet.

Service

Den närmaste servicen finns i Kimitoöns centrum på ca 14 kilometer avstånd.

4.2. Områdesreserveringar

Planbeteckningarna är förenliga med miljöministeriets gällande anvisningar.

Plankartan, planbeteckningarna och planbestämmelserna finns som bilaga (bilaga 3).

Kvartersområden

I planen anvisas två byggplatser för fritidsbostad (RA).

Kvarter 1

RA-1

Kvartersområde för fritidsbostäder.

På byggplatsen får uppföras en fritidsbostad, en gästuga, en bastu samt ekonomibyggnader som tjänar områdets användningsändamålet. Byggnadernas sammanlanlagda våningsyta på byggplatsen får utgöra högst 240 vy-m². Gästugans våningsyta får vara högst 25 vy-m² och bastuns högst 25 vy-m². Loma-asuntojen kortelialue.

Rakennuspaikalle saa rakentaa loma-asunnon, vierasmajan, sauna sekä alueen käyttötarkoitusta palvelvia talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikalla saa olla enintään 240 k-m². Vierasmajan kerrosala saa olla enintään 25 k-m² ja saunan enintään 25 k-m².

Jord- och skogsbruksområden

M

Jord- och skogsbruksområde.
Maa- ja metsätalousalue.

4.3. Stranddetaljplanens förhållande till generalplanen med rättsverkningar

Stranddetaljplanen avviker mycket lite från gällande Dragsfjärds stranddelgeneralplan med rättsverkningar. I generalplanen har en byggplats för fritidsbostad anvisats i området med en total byggrätt på 120 vy-m².

I stranddetaljplanen har byggrätt flyttats till Svartnäs från ändringen av stranddetaljplanen för Kortfladaholmarna, och i och med det har en ny byggplats för fritidsbostad lagts till i området. På motsvarande sätt har en byggplats tagits bort från Kortfladaholmarna och området har anvisats som ett jord- och skogsbruksområde. Som helhet anvisar stranddetaljplanen sammanlagt två byggplatser för Svartnäs.

I kommunen pågår just nu en ändring av stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds västra skärgård som utarbetades för ca 20 år sedan, så att den motsvarar gällande lagstiftning och tillgodoser dagens behov. Avsikten är att uppdatera stranddelgeneralplanen så att den är förenlig med andra gällande strandgeneralplaner i kommunen. De byggrätter som anvisats på byggplatserna i stranddelgeneralplanen för Dragsfjärd är betydligt snävare jämfört med kommunens övriga strandgeneralplaner och byggrätterna motsvarar inte heller kommunens gällande byggnadsordning. Enligt kommunens byggnadsordning är byggrätten för en byggplats för fritidsbostad 240 vy-m².

I planändringen har för vardera av de två byggplatserna anvisats 240 vy-m² i byggrätt i enlighet med Kimitoöns byggnadsordning. Motsvarande byggnadsplatsspecifika byggrätt har tillämpats bland annat i ändringen av stranddetaljplanen för norra delen av Lövön,

som utarbetades år 2006 och som ligger inom Dragsfjärds stranddelgeneralplaneområde. Den plan som nu utarbetats verkställer således en jämlik behandling av markägarna i olika stranddetaljplaner.

4.4. Stranddetaljplanens konsekvenser

Konsekvenser för den byggda miljön

Befolkningsstrukturen och -utvecklingen i området

I planen anvisas två byggplatser för fritidsbostad. Planen bedöms inte ha några betydande konsekvenser för befolkningsutvecklingen i området.

Samhällsstruktur

Planen har inga särskilda konsekvenser för samhällsstrukturen. Det finns fritidsbebyggelse i omgivningen kring planområdet.

Service

Planen stöder sig på befintliga tjänster. Den närmaste servicen finns i Kimitoöns centrum på ca 37 kilometers avstånd från Svartnäs planeringsområde.

Trafik

Planen bedöms inte ha några nämnvärda konsekvenser för trafikvolymen. Riktgivande körförbindelser har anvisats till de nya byggplatserna.

Söder om planområdet, ca 150 meter bort finns hamnen för färjetrafiken mellan Svartnäs och Högsåra. Färjan trafikerar från hamnen till Högsåra cirka 10 gånger om dagen. Färjan går inte nattetid.

Byggd kulturmiljö och fornminnen

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

Rekreation

Planen har inga betydande konsekvenser för rekreationsområdenas omfattning. I Svartnäsområdet minskar andelen fri strand som lämpar sig för rekreation något, men ökar däremot något på Kortfladaholmarna.

Konsekvenser för naturen och naturmiljön

Landskapsstruktur, naturförhållanden

Våren och sommaren 2023 gjordes en heltäckande naturinventering över Svartnäs och resultaten från den tas i beaktande i planförslagsskedet.

I planområdet finns inga värdefulla landskapsområden av riksintresse eller landskapsintresse. I de allmänna planbestämmelserna har byggandet styrts så att det smälter in i det traditionella skärgårdslandskapet. Den obebyggda delen av byggplatserna ska dessutom vårdas i naturligt tillstånd och trädbestånd som är betydande för landskapet ska bevaras på byggplatserna. På strandbyggplatserna är våningstalet högst I u ½. Planbestämmelserna säkerställer att byggandet enligt planen inte medför skadliga konsekvenser för landskapsstrukturen i området.

Grundvatten och mikroklimat

Området har inte klassifierats som ett grundvattenområde. Planen har inga väsentliga konsekvenser för mikroklimatet.

Mark- och berggrund

Byggbarheten är bra i området.

Konsekvenser för klimatet

Genom planändringen tas en byggplats för fritidsbostad bort från stranddetaljplaneområdet Kortfladaholmarna och läggs en byggplats till i stranddetaljplaneområdet Svartnäs. Således tas 200 vy-m² i byggrätt bort från planområdet Kortfladaholmarna. För vardera av de två byggplatserna i planområdet Svartnäs anvisas 240 vy-m² i byggrätt i enlighet med Kimitööns byggnadsordning. Den totala byggrätten i områdena ökar genom planändringen, och ökningen i byggandets omfattning ökar klimatutsläppen.

Vid ändringen flyttas byggandet från små holmar till ett område som redan har en fast vägförbindelse. Att en byggplats för fritidsbostad flyttas till ett område med en fast vägförbindelse har anssets ha positiva effekter för klimatet, eftersom till exempel materialleveranserna under byggnadstiden inte förutsätter särskilda arrangemang sjövägen som orsakar rikligt med utsläpp på det sätt som vore fallet vid transporter till Kortfladaholmarna. Det blir också möjligt att färdas mellan fritidsbostaden och hemmet med ett enda färdmedel. Båda dessa aspekter bidrar till att minska klimatbelastande utsläpp från farkoster.

I egenskap av ett litet område av holmar är Kortfladaholmarna jämfört med Svartnäs också mer känsliga för väderförhållanden som orsakas av klimatförändringen, såsom höjning av havsvattenståndet och stormar. För byggplatserna på Kortfladaholmarna har inga separata byggnadsytor heller anvisats och därför kan byggnaderna placeras fritt synligt i landskapet eller på platser som är utsatta för väderfenomen. Svartnäsområdet kan anses ha bättre förutsättningar att hantera olika väderfenomen och att anpassa sig till dem, och tack vare träbeståndet kan man få byggnaderna att smälta in i landskapet.

Ekonomiska konsekvenser

Planen har inga direkta ekonomiska konsekvenser för andra än markägarna.

5. Genomförandet av stranddetaljplanen

5.1. Planer som styr och illustrerar genomförandet

Genomförandet av stranddetaljplanen styrs förutom av plankartan även av denna planbeskrivning.

5.2. Genomförande och tidtabell

Genomförandet av området kan starta när stranddetaljplanen har trätt i kraft genom en kungörelse. Markägarna ansvarar för genomförandet av stranddetaljplanen på de markområden de äger.

5.3. Uppföljning av genomförandet

Kimitoöns kommun ansvarar för uppföljningen och övervakningen av genomförandet.

Åbo 20.9.2023

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ing.



KIMITOÖNS KOMMUN KEMIÖNSAAREN KUNTA

SVARTNÄS STRANDEDETALJPLAN OCH ÄNDRING 2 AV
STRANDEDETALJPLANEN FÖR KORTFLADAHOLMarna

SVARTNÄSIN RANTA-ASEMAKAAVA JA KORTFLADAHOLMAR-
NAN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 2

KAAVASELOSTUS

Kaavaehdotus

Versio 1.0



20.9.2023

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	5
1.1. Tunnistetiedot	5
1.2. Kaava-alueen sijainti	5
1.3. Kaavan tarkoitus	5
2. Lähtökohdat.....	7
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	7
Alueen yleiskuvaus	7
Luonnonympäristö	7
Rakennettu ympäristö	7
Tekninen huolto	8
Liikenne	8
Muinaismuistot	8
Maanomistus	8
2.2. Suunnittelutilanne	8
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	8
Maakuntakaava	9
Varsinais-Suomen taajamien, maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava	10
Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava	10
Yleiskaava	11
Ranta-asemakaava	14
Rakennusjärjestys	16
Emätiloselvitys	17
Luontoselvitys/luontoinventointi	17
Kaavan pohjakartta	17
Rakennuskiellot	17
3. Suunnittelun vaiheet	18
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	18
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	18
Viranomaisyhteistyö	18
Osallistumis- ja arvointisuunnitelma	18
Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonos	18

Kaavaehdotus	18
Kaavan hyväksyminen	19
4. Ranta-asemakaavan kuvaus.....	20
4.1. Kaavan rakenne	20
Mitoitus.....	20
Palvelut.....	20
4.2. Aluevaraukset	20
Korttelialueet	20
Maa- ja metsätalousalueet	21
4.3. Ranta-asemakaavan suhde oikeusvaikuttiseen yleiskaavaan	21
4.4. Ranta-asemakaavan vaikutukset	22
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	22
Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	23
Vaikutukset ilmastoon	23
Taloudelliset vaikutukset	24
5. Ranta-asemakaavan toteutus	25
5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	25
5.2. Toteuttaminen ja ajoitus	25
5.3. Toteutuksen seuranta.....	25

- LIITTEET 1) Asemakaavan seurantalomake
 2) Osallistumis- ja arvointisuunnitelma
 3) Kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset
 4) Luontoselvitys
 5) Lausunnot kaavaluonnoksesta
 6) Vastine lausuntoihin kaavaluonnoksesta

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	16.3.2023	Käsitelty Kemiönsaaren teknisessä lautakunnassa 18.4.2023 § 53
1.0	Kaavaehdotus	20.9.2023	Käsitelty Kemiönsaaren teknisessä lautakunnassa __.__.2023 § __

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

KEMIÖNSAAREN KUNTA SVARTNÄSIN RANTA-ASEMAKAAVA JA KORTFLADAHOL- MARNAN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

Ranta-asemakaava koskee:

Kiinteistöjä 322-539-1-46 FLADA III ja 322-498-1-5 Svartnäs.

Ranta-asemakaavalla muodostuu:

Kortteli 1, maa- ja metsätalousalueutta

Suunnitteluorganisaatio

Ranta-asemakaavan laadinnasta on vastannut Pasi Lappalainen
Nosto Consulting Oy:stä (Turku).

Käsittelyvaiheet

Kaavytöön vireilletulosta on kuulutettu 25.4.2023

Osallistumis- ja arvointisuunnitelma sekä

kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä 27.4.2023 – 26.5.2023

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä _____.2023 – _____.2023

Kunnanvaltuusto on hyväksynyt kaavan _____.2023

1.2. Kaava-alueen sijainti

Kaava-alueet sijaitsevat Kemiönsaaren Kaxkällassa sekä Västanfjärdissä. Kaxkälän kaava-alue sijaitsee Svartnässä noin 37 kilometriä Kemiönsaaren keskustasta lounaaseen. Alueelle on kiinteä tieyhteys. Västanfjärdin kaava-alue sijaitsee Kortfladaholmarnan saarella, eikä alueelle ole tieyhteyttä.

Sijainnista on kartta osallistumis- ja arvointisuunnitelmassa (liite 2).

1.3. Kaavan tarkoitus

Laadittavan ranta-asemakaavan ja ranta-asemakaavan muutoksen tavoitteena on poistaa voimassa olevan ranta-asemakaavan alueelta Kortfladaholmarnassa loma-asunnon rakennuspaikka ja osoittaa alueelle maa- ja metsätalousalueutta. Vastaavasti rakennuusoikeutta siirretään suunnittelualueen toiselle kiinteistölle Svar-

näsiin, jonne osoitetaan kaksi loma-asunnon rakennuspaikkaa. Rakennuspaikoista toinen on osoitettu alueelle rantaosayleiskaavassa.

Toteutuessaan ranta-asemakaavalla ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä vaikutuksia.

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelalueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue muodostuu kiinteistöstä 322-539-1-46 FLADA III ja 322-498-1-5 Svartnäs. Suunnittelalueelle on tehty lohkomistoinitus, mutta toimituksen rekisteröintiä ei ole vielä suoritettu.

Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä noin 2,36 hehtaaria. Todellista rantaviivaa kaava-alueella on yhteensä noin 328 metriä ja muunnettua rantaviivaa noin 270 metriä.

Luonnonympäristö

Kortfladaholmarnassa suunnittelalue on jyrkkärinteistä ja kallioista, luonnontilaista havuvaltaista saariston metsämaastoa. Svartnässissä suunnittelalue on pääosin rakentamatonta sekä lehтиpuuvaltaista maastoa.

Kaava-alueella ei sijaitse valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita. Kortfladaholmarnassa maaperä on kalliomaata. Svartnäsin suunnittelalueella maaperä on sekalajitteista, eikä pääläjitetta ole selvitetty. (Lähde: gtkdata.gtk.fi/maankamara).



Suunnittelalueen maastoa.

Svartnäsin alueelta on laadittu 10.9.2023 valmistunut luontoselvitys (Turkka Korvenpää, Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy). Alueelta ei havaittu erityisiä maankäytössä huomioitavia arvokkaita luontotyypikohteita.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelalueen kiinteistöt ovat pääosin rakentamattomia. Svartnäsin suunnittelalueen kiinteistöllä sijaitsee keskeneräinen

savusauna. Suunnittelalueiden läheisyydessä sijaitsee pääosin vapaa-ajan asutusta.



Suunnittelalueen rakenteilla oleva savusauna ja rakennuksia suunnittelalueen lähiympäristössä.

Tekninen huolto

Vesihuolto järjestetään kiinteistökohtaisesti.

Liikenne

Kortfladaholmarnan kaava-alueelle ei ole tieyhteyttä. Svartnäsin alueelle kuljetaan Högsårantietä sekä Svartnäsintietä. Högsårantien keskimääräinen vuorokausiliikenne (2021) on 58 ajoneuvoa/vrk. (Lähde: Väylävirasto).

Kaava-alueen eteläpuolella, noin 150 metriä kaava-alueelta sijaitsee Svartnäsin ja Högsåran välisen lauttaliikenteen satama. Lautta liikennöi satamasta Högsåraan noin 10 kertaa arkipäivisin.

Muinaismuistot

Kaava-alueelta ei ole tiedossa muinaismuistoja.

Maanomistus

Kaava-alueen kiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa.

2.2. Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

Kaavahanketta koskevat uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista ainakin seuraavat:

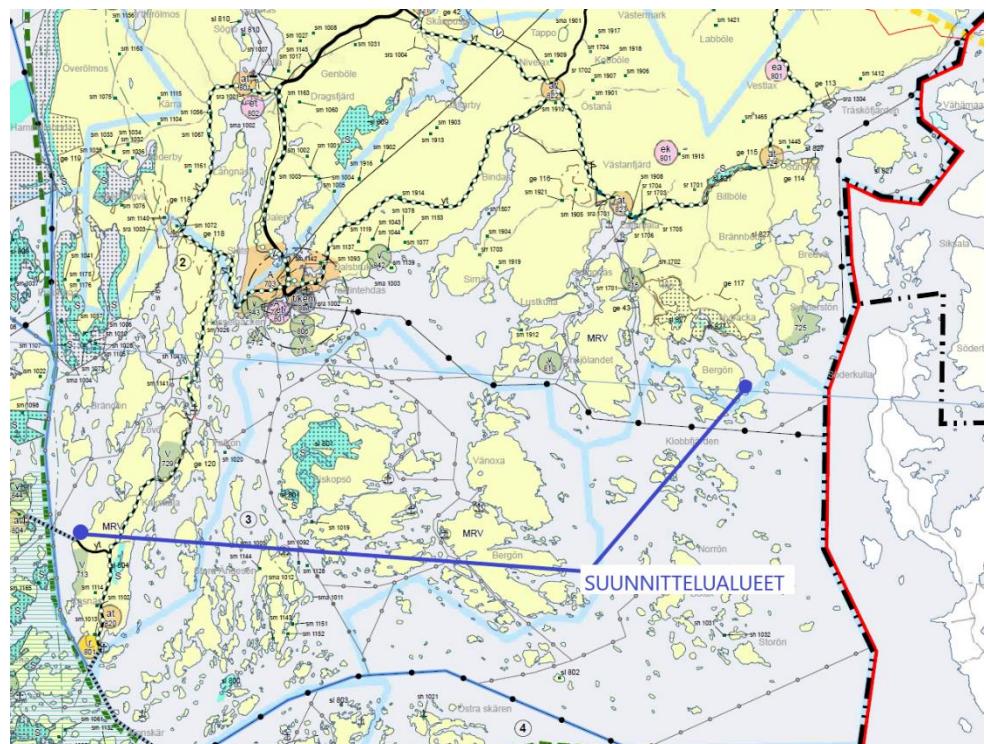
Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

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

Maakuntakaava

Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 Varsinais-Suomen maakuntakaavan. Suunnittelualueet ovat maakuntakaavassa maa- ja metsätalousvaltaisia alueita, joilla on erityisiä matkailun ja virkistyksen kehittämistarpeita (MRV).

Kaava-alueiden suurpiirteinen sijainti maakuntakaavassa:



Lähde: Maakuntakaavakartta.

MRV

MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyksen kehittämistarpeita. Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnolle. Alueita voidaan käyttää myös jokamiehenoikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn sekä harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen.

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

Olemassa olevien alueiden täydennyskseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käytötarkoitusta kohtuuttomasti haittaamatta loma-asutusta, matkailua ja virkistyskäytöä palvelevia toimintoja, sekä maisema- ja ympäristönäköhdät huomioiden ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.

JORD- OCH SKOGSBRUKS- / FRILUFTS- / REKREATIONSOMRÄDE

Jord- och skogsbruksdominerat område som har ett speciellt utvecklingsbehov beträffande rekreation och turism. Utöver jord- och skogsbruk kan områdena anvisas för fritidsboende och för turism- och friidrottsverksamhet. Områdena kan även utnyttjas för både friidrott och som strövområden enligt allmänsätten och begränsat för fast bosättning av glesbebyggelsekaraktär.

PLANERINGSBESTÄMMELSE:

Som komplettering och utvidgning till de existerande områdena kan man i den mer detaljerade planeringen anvisa utan att orimligt skada huvudsakligen användningssyfte eller de aktiviteter som betjänar fritidsbosättningen, turismen och rekreationsanvändningen, samt med landskaps- och miljöaspekter i beaktande, bl.a. ny permanent bosättning och, enligt speciallagstiftning, även andra aktiviteter.

Suunnittelalue kuuluu loma-asutuksen mitoituksen osa-alueeseen 2, eli 5-7 lay/km ja 40 % vapaata rantaa.

②

**5-7 lay/km, vapaata rantaa 40 %
5-7 fbe/km, fri strand 40 %**

PLANERINGSBESTÄMMELSE:

För varje delområde kan anvisas det antal byggningsplatser per strandkilometer som anvisats i samband med zonbeteckningen. Den kvarstående omfatningen obebyggd strand får inte underskrida den procentandel av den totala strandlinjen som anvisats i samband med områdesbeteckningen. Det slutliga antalet byggningsplatser bestäms i en mer detaljerad plan, utgående från strandens beskaffenhet och de egenskaper som hänför sig till byggmöjligheterna.

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

Kullekin osa-alueelle voidaan osoittaa vyöhyketunnusen yhteydessä osoitettu määrä rakennuspaikkoja rantakilometriä kohden. Rakentamattomaksi jäävän rannan määrä ei saa alittaa aluetunnusen yhteydessä osoitettua prosenttiosuutta kokonaisrantaväistä. Lopullinen rakennuspaikkojen lukumäärä määräytyy yksityiskohtaisemmassa kaavassa rannan laatuun ja rakennettavuuteen liittyvien ominaisuuksien perusteella.

Varsinais-Suomen taajamien, maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemakaavasta

Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemakaavasta on hyväksytty 11.6.2018 ja maakuntahallitus on päättöksellään 27.8.2018 määräntänyt kaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Maakuntavaltuiston hyväksymispäätöksestä jätettiin kaksi valitusta, jotka Turun hallinto-oikeus hylkäsi päättöksellään 1.10.2019. Korkein hallinto-oikeus hylkäsi päättöksellään 6.7.2020 hallinto-oikeuden päätöksestä tehdyn valituslupahakemuksen. Kaava-alueille ei kohdistu merkitöjä vaihemakaavavissa.

Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemakaavasta

Maakuntavaltuusto hyväksyi Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemakaavastaan 14.6.2021. Maakuntahallitus määrsi kokouksessaan 13.9.2021 kaavan tulemaan voimaan maankäytö- ja rakennuslain 201 §:n nojalla.

Suunnittelalue on vähemaaakkontakaavassa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyskäytäntöjä (MRV). Voimassa oleva vähemaaakkontakaava kumoaa ja korvaa voimassa olevan maakuntakaavan V, R, S, M, MRV-aluevarausta ja v,r,s-kohdemerkinnät.

Svartnäsin suunnittelalueutta koskee lisäksi matkailun, retkeilyn ja virkistyskäytäntöjen kehittämisen kohdealueen merkintä. Suunnitelmiin ja toimenpiteiden tulee olla pitkäjänteisiä, ympärvuotisia toimintoja ja elinkeinoja tukevia sekä alueiden ominaispiirteitä hyödyntäviä ja niiden on edistettävä kohdealueen toimintoja ja saavutettavuutta ekologisesti, sosiaalisesti ja taloudellisesti kestävällä tavalla.

Suunnittelalueen sijainti vähemaaakkontakaavassa:



MATKAILUN, RETKEILYN JA VIRKISTYKSEN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE
Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät matkailun, retkeilyn ja virkistyskäytäntöjen kehittämisen kohdealue

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:
Suunnitelmiin ja toimenpiteiden tulee olla pitkäjänteisiä, ympärvuotisia toimintoja ja elinkeinoja tukevia sekä alueiden ominaispiirteitä hyödyntäviä, ja niiden on edistettävä kehittämisen kohdealueen toimintoja ja saavutettavuutta ekologisesti, sosiaalisesti ja taloudellisesti kestävällä tavalla.

Kasnäs-Teijon, Velhonveden ja Saariston rengastien ja muilla vastaavilla kehittämisen kohdealueilla tulee kehittää vetovoimaisia ja turvallisia pyöräilyn ja kävelyn edellytyksiä

MRV

MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyskäytäntöjä. Alueita voidaan osittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnolle. Alueita voidaan käyttää myös harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen.

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osittaa pääasiassa käyttötarkoituusta kohtuuttomasti haittaamatta loma-asutusta, matkailua ja virkistyskäytöö palvelevia toimintoja, sekä maisema- ja ympäristönäkökohtat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.

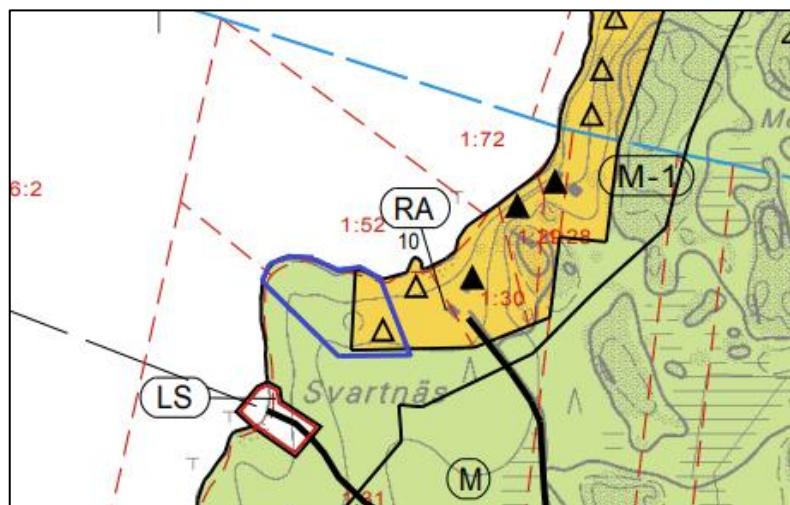
Yleiskaava

Kortfladaholmarnassa ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa.

Svartnäsissä suunnittelualueella on voimassa 1.4.2003 hyväksytty Dragsfjärdin läntisen saariston rantaosayleiskaava. Suunnittelualue on rantaosayleiskaavassa osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi sekä loma-asuntoalueeksi.

Rantaosayleiskaavan määräysten mukaan loma-asuntoalueen rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon ja yhden saunan, joiden yhteenlaskettu enimmäiskerrosvala on maaston sallissa 120 m^2 . Osan loma-asunnosta voi toteuttaa yhtenä erillisenä, korkeintaan 25 m^2 suuruisena vierasmajana. Erillisen sauna-rakennuksen enimmäiskerrosvala on 25 m^2 . Lisäksi saa rakentaa yhden erillisen, enintään 40 m^2 suuruisen lämmittämättömän varastorakennuksen. Rakennuspaikan rakennusten tulee muodostaa yksi yhtenäinen pihapiiri siten, että rakennukset sijoittuvat enintään 40 metrin päähän toisistaan. Enintään 25 m^2 suuruisen saunan voi maaston erityisesti vaatiessa sijoittaa myös kauemmaksi pihapiiristä. Rakennukset tulee sijoittaa vähintään 20 m päähän rantaviivasta. Enintään 25 m^2 suuruisen sauna- tai varastorakennuksen saa maaston ja kasvillisuuden sallissa rakentaa lähemäksi, kuitenkin vähintään 10 m päähän rantaviivasta. Uudisrakennukset tulee sovittaa huolellisesti maiseman ja niiden tulee sopeutua olemassa olevaan rakennuskantaan. Alueella ei saa loma-asuntojen yhteyteen rakentaa venevajaa. Maa- ja metsätalousalueella sallitaan ainoastaan maa- ja metsätaloutta tai kalastuselinkeinoa palveleva muu kuin asuinrakentaminen sekä erikseen merkinnällä osoitetun rantasaunan rakentaminen. Alueen loma- ja asuinrakennusoikeus on maanomistajakohtaisesti siirretty RA-, RM-, AO-, AM, AT- tai T-alueille, mikäli se maaston tai maiseman puolesta on ollut mahdollista.

Kaava-alueen suurpiirteinen sijainti rantayleiskaavassa:



Lähde: Kemiön rantayleiskaavakartta.

RA
1

OMRÄDE FOR FRITIDSBOSTADER.

Siffran anger högsta tillåtna antal fritidsbyggnadsplatser på området.

På var byggnadsplats får byggas en fritidsbostad och en bastu, med en sammanlagd våningsyta om högst 120 m² då terrängen medger det. En del av bostaden kan förverkligas som en separat gäststuga, högst 25 m² vy. Högsta tillåtna våningsytan för en separat bastubyggnad är 25 m². Därtill får byggas en uppvärmd separat förrädsbyggnad om högst 40 m² vy.

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

Byggnaderna bör placeras minst 20 meter från strandlinjen. En bastu- eller förrädsbyggnad på högst 25 m² våningsyta får, ifall terrängen och växtligheten det medger, byggas närmare, dock minst 10 meter från strandlinjen.

Nybryggader bör omsorgsfullt anpassas till landskapet samt till befintliga byggnadsbeståndet.

Båthus får inte byggas på området i anslutning till fritidsbebyggelse.

RA
1

LOMA-ASUNTOALUE.

Numero osoittaa rakennuspaikkojen sallitun enimmäismäärän alueella.

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon ja yhden saunan, joiden yhteenlaskettu enimmäiskerrosväylä on maaston sallissa 120 m². Osan loma-asunnoista voi toteuttaa yhtenä erillisenä, korkeintaan 25 m² suuruisena vierasmajana. Erillisen sauna- ja kylpyhuoneen enimmäiskerrosväylä on 25 m². Lisäksi saa rakentaa yhden erillisen, enintään 40 m² suuruisen lämmittämättömän varastorakennuksen.

Rakennuspaikan rakennusten tulee muodostaa yksi yhtenäinen pihapiiri siten, että rakennukset sijoittuvat enintään 40 metrin päähan toisistaan. Enintään 25 m² suuruisen saunan voi maaston erityisesti vaatessa sijoittaa myös kauemmaksi pihapiiristä.

Rakennukset tulee sijoittaa vähintään 20 m päähan rantaväylasta. Enintään 25 m² suuruisen sauna- tai varastorakennuksen saa maaston ja kasvillisuuden sallimassa rakentaa lähemmäksi, kuitenkin vähintään 10 m päähan rantaväylasta.

Uudisrakennukset tulee sovittaa huolellisesti maisemaan ja niiden tulee sopeutua olemassa olevaan rakennuskantaan.

Alueelle ei saa loma-asuntojen yhteyteen rakentaa venevajaa.

M-1

JORD- OCH SKOGSBRUKSDOMINERAT OMRÄDE.

På området tillåts endast byggande i anslutning till jord- och skogsbruk eller fiske näring, dock inte bostadsbyggande. Byggande av strandbastu är tillåtet om det har anvisats med särskild planebeteckning.

Områdets bostadsbyggnadsrätt har markägarvis överförts till RA-, RM-, AO-, AM-, AT- eller T-områdena om det har varit möjligt med hänsyn till terräng och landskap.

M-1

MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE.

Alueella sallitaan ainoastaan maa- ja metsätaloutta tai kalastuselinkeinoa palveleva muu kuin asuinrakentaminen sekä erikseen merkinnällä osoitetun ranta- ja saunalaitosten rakentaminen.

Alueen loma- ja asuinrakennusosakeus on maanomistajakohdaisesti sijirretty RA-, RM-, AO-, AM-, AT- tai T-alueille, mikäli se maaston tai maiseman puolesta on ollut mahdollista.

ALLMÄN BESTÄMMELSE:

Kommunen kan bevilja byggnadslov för byggnad på denna generalplan anvisade byggnadsplatser för reservationer RA, AO, AM, RM och PY.

Siffran under SL-, SM- och SR-beteckningarna hänvisar till skilda skyddsområdesförtreckningar.

Nybryggader bör omsorgsfullt anpassas till landskapet samt till befintliga byggnadsbeståndet.

UNDANTAGSBESTÄMMELSER:

Av terrängmässiga eller annars vägande skäl kan på RA-området den till totalbyggnadsrätten om 120 m² våningsyta räknade separata bastubyggnaden och gäststugan förverkligas även som en byggnad om högst 45 m² våningsyta.

Före år 1940 uppförd byggnad, som representerar traditionell byggnadsstil eller som annars är kulturhistoriskt värdefull får på RA-område bevaras och iståndsättas stillenligt oavsett den i planen anvisade byggnadsrätten och övriga planebestämmelser. Sådana byggnader kan med särskilda skäl även utvidgas under förutsättning, att tillbyggandet inte minskar på byggnadens historiska värde. Tillbyggnadsdelen räknas i områdets byggnadsrätt sälunda, att den ersätter den separata gäststugan. Tillbyggnaden får vara högst 25 m² vy eller högst hälften av den gamla byggnadens våningsyta.

YLEISMÄÄRÄYKSIÄ:

Kunta voi myöntää rakennusluvan tässä yleiskaavassa osoitettujen RA-, AO-, AM-, RM- ja PY-aluevarausten mukaisille rakennuspaikoille.

Numerot SL-, SM- ja SR-merkintöjen alla viitatavat erillisin suojealueet elohin.

Uudisrakennukset tulee sovittaa huolellisesti maisemaan ja niiden tulee sopeutua olemassa olevaan rakennuskantaan.

POIKKEUSMÄÄRÄYKSIÄ:

Maastollisista tai muuten perustelluista syistä voi RA-alueen 120 m² kokonaisrakennusoikeuteen laskettavan erillisen saunan ja vierasmajan toteuttaa myös yhtenä enintään 45 m² suuruisena rakennuksena.

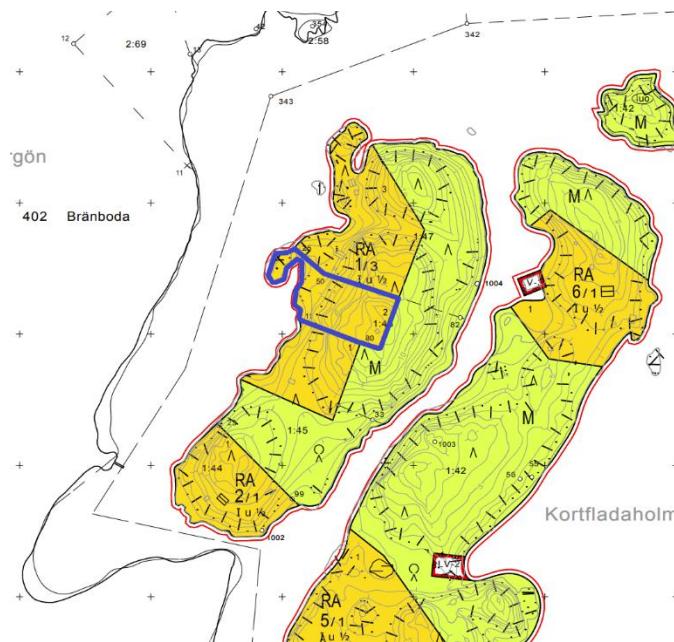
Perinteistä rakennustyyliä edustavan tai kulttuurihistoriallisesti muuten arvokkaan, ennen vuotta 1940 rakennetun rakennuksen saa RA-alueella säilyttää ja kunnostaa rakennuksen tyylin sopivalla tavalla kaavassa osoitetusta rakennusosikeudesta ja muista kaavamääräyksistä riippumatta. Tällaisia rakennuksia voi erityisistä syistä myös laajentaa edellyttäen, että lisärakentaminen ei heikennä rakennuksen historiallista arvoa. Laajennusosa lasketaan alueen rakennusosikeuteen sitten, että se korvaa erillisen vierasmajan. Laajennus saa olla kooltaan enintään 25 m² tai enintään puolet vanhan rakennuksen kerrosalasta.

Svartnäsin suunnittelualueella on vireillä Dragsfjärdin läntisen saariston rantaosayleiskaavan muutos, jonka osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 5.9.-5.10.2019. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan kaavamuutoksen tavoitteena on tarkistaa noin 20 vuotta sitten laadittu Dragsfjärdin läntisen saariston rantaosayleiskaava vastaamaan nykyistä lainsäädäntöä ja nykyisiä tarpeita. Rantaosayleiskaava päivitetään yhdenvertaiseksi verrattuna kunnan muihin voimassa oleviin rantayleiskaavoihin.

Ranta-asemakaava

Svartnäsin suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa ranta-asemakaavaa. Kortfladaholmarnassa on voimassa Kortfladaholmarnan ranta-asemakaavamuutos (hyväksytty 3.3.2010).

Kortfladaholmarnan suunnittelalue on ranta-asemakaavan muutoksessa osoitettu loma-asuntojen korttelialuetta. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon, yhden erillisen vierasmajan, yhden erillisen saunan sekä varastorakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala tontilla saa olla yhteensä enintään 200 m². Erillisen saunan enimmäiskerrosala saa olla enintään 25 m². Erillisen vierasmajan enimmäiskerrosala saa olla enintään 25 m². Erillisen saunan lisäksi voi myös loma-asunnossa olla sauna.

**RA**

Loma-asuntojen korttelialue.

Ellei toisin ole määrätty, kullekin tontille saa rakentaa yhden loma-asunnon, yhden erillisen vierasmajan, yhden erillisen saunan sekä varastorakennuksia.

Rakennusten yhteenväistä kerrosala tontilla saa olla yhteensä enintään 200 m². Erillisen saunan enimmäiskerrosala saa olla enintään 25 m². Erillisen vierasmajan enimmäiskerrosala saa olla enintään 25 m². Erillisen saunan lisäksi voi myös loma-asunnossa olla sauna.

RA

Kvartersområde för fritidsbostäder.

Om inte annat har bestämts, på varje enskild tomt får byggas en fritidsbostad, en fristående gäststuga, en fristående bastu samt förrådsbyggnader.

Byggnadernas sammanlagda våningsyta får vara högst 200 m² vy. Den fristående bastus våningsyta får vara högst 25 m² vy. Den fristående gäststugans våningsyta får vara högst 25 m² vy. Förutom den fristående bastun, får bastu även finnas i fritidsbyggnaden.

M

Maa- ja metsätalousalue.

M

Jord- och skogsbruksområde.

Allmänna bestämmelser

Tomtindelningen är riktgivande.

Om inte annat har bestämts, skall byggnaderna vara på minst 30 meters avstånd från strandlinjen enligt höjden för medelvattenståndet. Bastubyggnad och förrådsbyggnaderna på båtplatserna skall vara på minst 10 meters avstånd från strandlinjen enligt medelvattenståndet. Den lägsta golvnivån för alla byggnader skall vara minst 2,5 meter högre än medelvattenståndet.

Som fasadmaterial skall träd användas. Ytorna på byggnadernas vattentak får inte vara sådana att de reflekterar ljus. Som färgnyanserna på fasaderna och taken skall användas brutna färgnyanser som passar för naturen och miljön. Om inte annat föreskrivs, skall byggnaderna vara på minst 5 meters avstånd från grannarnas gränser.

Den obebyggda delen av tomterna skall bevaras i naturligt, vårdat skick. Mellan byggnaderna och stranden skall ett tillräckligt skyddande trädbestånd lämnas. Träd får inte i närheten av byggnadskvarterens strand onödigt fallas och ej heller växtligheten onödigt förstöras. Avfallsvattnet behandlas i enlighet med förordningen om hushållsavfallsvattnet.

Yleiset määräykset

Tonttijako on ohjeellinen.

Ellei toisin ole määrätty, rakennusten tulee olla vähintään 30 metrin etäisyydellä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Saunarakennukset ja venavalkamien varastorakennukset tulee olla vähintään 10 metrin päässä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Kaikkien rakennusten alimman lattiatason tulee olla vähintään 2,5 metriä keskivedenkorkeutta korkeammalla.

Julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Rakennusten vesikatteiden pinnat eivät saa olla valoa heijastavia. Julkisivujen ja kattojen värisävyinä tulee käyttää luontoon ja ympäristöön sopivia murrettuja värisävyjä. Ellei toisin määrätä tulee rakennusten olla vähintään 5 metrin päässä naapureiden rajoista.

Tonttien rakentamaton osa tulee säilyttää luonnonmukaisessa, huolitetussa kunnossa. Rakennuksien ja rannan välillä tulee jättää riittävä suojaapuisto. Puita ei saa rakennuskortteleiden rannan läheisyydessä tarpeettomasti kaataa eikä kasvillisuutta tarpeettomasti hävittää. Jätevesien käsitteily tulee toteuttaa talousjättevesiasetuksen mukaisesti.

Rakennusjärjestys

Kemiönsaaren kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 10.12.2008.

- Loma-asumiseen tarkoitettulle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden lomarakennuksen, vierasmajan 25 m², saunan 25 m² ja talousrakennuksia, kokonaisrakennusoikeus on 240 k-m². Kerrosluku ja kerrosala lasketaan ympäristöministeriön ohjeiden mukaisesti.
- Rakennuspaikalle rakennettavaksi sallittu kerrosala saa olla enintään 15 % rakennuspaikan pinta-alasta.
- Rakennettaessa ranta-alueille tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomaterialeihin ja väritykseen. Rakennus tulee sijoittaa siten, että se ei riko rannan luonnollista ääriiviivaa ja siten että jätevesien käsitteily 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 maisevan luonnonmukaisuus mahdollisuksien 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 metrimääriä lähemmäksi rantaviivaa. Sen etäisyyden edellä mainitulla tavalla laskettavasta rantaviivasta tulee yleensä olla vähintään 10 metriä, ei kuitenkaan lähempänä kuin että saunan jätevedet voidaan hyväksyttyillä tavalla johtaa ja käsitellä.

Rakennusjärjestysellä ei ole sitovaa oikeusvaikutusta ranta-asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa.

Emätilaselvitys

Kaavatyön yhteydessä ei laadita emätilaselvitystä, sillä kaava perustuu oikeusvaikuttaiseen yleiskaavaan sekä rakennusoikeuden siirtämiseen toiselta ranta-asemakaava-alueelta toiselle.

Luontoselvitys/luontoinventointi

Svartnäsin kaava-alueelta, jonne osoitetaan uusia rakennuspaikkoja, on laadittu luontoselvitys kevään ja kesän 2023 aikana. Luontoselvityksen yhteenvedon mukaan selvitysalueelta ei löytynyt sellaisia luontoarvoja, joiden perusteella olisi tarpeen antaa varsinaisia maankäyttösuoituskuksia. Lepakoiden kannalta olisi suotavaa olla maltillinen keinovalaistuksen lisäämisessä.

Luontoselvitys on kokonaisuudessaan selostuksen liitteenä 4.

Kaavan pohjakartta

Svartnäsin suunnittelualueelle on laadittu virallinen kaavan pohjakartta, joka täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa ranta-asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

Rakennuskielot

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

3. Suunnittelun vaiheet

3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Kaavoitustyöhön on ryhdytty maanomistajien aloitteesta.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Viranomaisyhteistyö

Kaavaluonoksesta pyydetään tarpeelliset viranomaislausunnot kaavaluonnos- ja kaavaehdotusvaiheessa.

Osallistumis- ja arvointisuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arvointisuunnitelma (OAS) on laadittu 16.3.2023.

Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos

Osalliset on lueteltu osallistumis- ja arvointisuunnitelmassa (OAS, liite 2).

Kemiönsaaren tekninen lautakunta on päättänyt ranta-asemakaavan vireilletulosta 18.4.2023 § 53. Vireilletulosta on ilmoitettu osalaisille kirjeillä sekä kuuluttamalla 25.4.2023.

Osallistumis- ja arvointisuunnitelma sekä 16.3.2023 päivätty kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä 27.4. – 26.5.2023 ilmoitustaululla Kemiönsaaren kunnantalolla sekä kunnan internet-sivuilla. Kaavaluonoksesta ei saatu mielipiteitä nähtävilläoloaikana. Kaavaluonoksesta saatiiin Varsinais-Suomen ELY-keskuksen sekä Kemiönsaaren rakennus- ja ympäristövalvontalautakunnan lausunnot. Lausunnot ovat selostuksen liitteenä 5. Kaavan laatijan vastine lausuntoihin on liitteenä 6.

Kaavakartalle on ennen ehdotusvaihetta tehty vähäisiä muutoksia:

- Kaavan yleisiin määräyksiin on lisätty määräys "Valaistuksessa tulee huomioida alueen merkitys lepakoille. Tarpeetonta keinovalon lisäämistä on vältettävä."

20.9.2023 päivätty kaava etenee ehdotusvaiheeseen.

Kaavaehdotus

Kemiönsaaren tekninen lautakunta on käsitellyt 20.6.2023 päivän kaavaehdotuksen kokouksessaan _____. _____. _____. § _____.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä _____._____._____. -
_____._____._____. -

Kaavan hyväksyminen

Kemiönsaaren kunnanvaltuusto on hyväksynyt _____._____._____. päivää-
tyn Svartnäsin ranta-asemakaavan ja Kortfladaholmarnan ranta-
asemakaavamuutoksen 2 kokouksessaan _____._____._____. § ____.

4. Ranta-asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Ranta-asemakaavassa on osoitettu kaksi omarantaista loma-asunnon rakennuspaikkaa. Ranta-asemakaavalla muodostuu loma-asuntojen kortteli 1 sekä maa- ja metsätalousalueetta.

Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuu maa- ja metsätalousalueetta.

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 2,36 hehtaaria. Loma-asuntojen korttelialuetta muodostuu noin 1,28 hehtaaria ja maa- ja metsätalousalueetta noin 1,08 hehtaaria. Maa- ja metsätalousalueesta 0,34 hehtaaria sijoittuu Kortfladaholmarnan suunnittelualueelle.

Kaava-alueen yksityiskohtainen mitoitus on esitetty asemakaavan seurantalomakkeella (liite 1).

Kerrosalat

Loma-asuntojen omarantaisille rakennuspaikoille on osoitettu kuitenkin rakennusoikeutta Kemiönsaaren rakennusjärjestyksen mukaisesti 240 k-m².

Kerrosalaa koko kaava-alueelle on osoitettu yhteensä 480 k-m².

Palvelut

Lähimmät palvelut sijaitsevat Kemiönsaaren keskustassa noin 14 kilometrin päässä suunnittelualueesta.

4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnät ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

Liitteenä ovat kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset (liite 3).

Korttelialueet

Kaavassa on osoitettu kaksi loma-asuntojen rakennuspaikkaa (RA).

Kortteli 1

RA-1

Kvartersområde för fritidsbostäder.

På byggplatsen får uppföras en fritidsbostad, en gästuga, en bastu samt ekonomibyggnader som tjänar områdets användningsändamålet. Byggnadernas sammanlanlagda våningsyta på byggplatsen får utgöra högst 240 vy-m². Gästugans våningsyta får vara högst 25 vy-m² och bastuns högst 25 vy-m². Loma-asuntojen kortellialue.

Rakennuspaikalle saa rakentaa loma-asunnon, vierasmajan, sauna sekä alueen käyttötarkoitusta palvelvia talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikalla saa olla enintään 240 k-m². Vierasmajan kerrosala saa olla enintään 25 k-m² ja saunan enintään 25 k-m².

Maa- ja metsätalousalueet

M

Jord- och skogsbruksområde.

Maa- ja metsätalousalue.

4.3. Ranta-asemakaavan suhde oikeusvaikutteiseen yleiskaavaan

Ranta-asemakaavassa poiketaan vähäisesti alueella voimassa olevasta oikeusvaikutteisesta Dragsfjärdin rantaosayleiskaavasta. Alueelle on yleiskaavassa osoitettu yhden loma-asunnon rakennuspaikka, jonka kokonaisrakennusoikeus on 120 k-m².

Ranta-asemakaavassa Svarnäsin alueelle on siirretty rakennusoikeutta Kortfladaholmarnan ranta-asemakaavamuutoksesta, jonka myötä alueelle on lisätty yksi uusi loma-asunnon rakennuspaikka. Vastaavasti Kortfladaholmarnasta on poistettu yksi rakennuspaikka ja alueelle on osoitettu maa- ja metsätalousalueetta. Kokonaisuudessaan Svarnäsin suunnittelualueelle on osoitettu ranta-asemakaavassa yhteensä kaksi rakennuspaikkaa.

Kemiönsaaren kunnassa on parhaillaan käynnissä Dragsfjärdin läntisen saariston rantaosayleiskaavan muutos, jonka tavoitteena on tarkistaa noin 20 vuotta sitten laadittu Dragsfjärdin läntisen saariston rantaosayleiskaava vastaamaan nykyistä lainsäädäntöä ja nykyisiä tarpeita. Rantaosayleiskaava on tarkoitus päivittää yhdenvertaiseksi kunnan muihin voimassa oleviin rantayleiskaavoihin nähden. Dragsfjärdin rantaosayleiskaavassa rakennuspaikoille osoitetut rakennusoikeudet ovat huomattavasti muita kunnan rantayleiskaavoja niukempia, eivätkä rakennusoikeudet vastaa kunnan nykyistä rakennusjärjestystä. Kunnan rakennusjärjestyksen mukaan loma-rakennuspaikan rakennusoikeus on 240 k-m².

Kaavamuutoksessa kahdelle rakennuspaikalle on osoitettu kummallekin rakennusoikeutta rakennusjärjestyksen mukaisesti 240 k-m². Vastaavaa rakennuspaikkakohtaista rakennusoikeutta on käytetty muun muassa vuonna 2006 laaditussa Lövön pohjoisosan ranta-asemakaavan muutoksessa, joka sijaitsee myös Dragsfjärdin

rantaosayleiskaavan alueella. Laadittu kaava toteuttaa näin ollen maanomistajien yhdenvertaista kohtelua eri ranta-asemakaavojen välillä.

4.4. Ranta-asemakaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Kaavassa osoitetaan kaksi loma-asunnon rakennuspaikkaa. Kaavalla ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta alueen väestörakenteeseen.

Yhdyskuntarakenne

Kaavalla ei ole erityisiä vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen. Kaava-alueen ympäristössä sijaitsee vapaa-ajan asumista.

Palvelut

Kaava tukeutuu olemassa oleviin palveluihin. Lähimmät palvelut sijaitsevat Kemiönsaaren keskustassa noin 37 kilometrin päässä Svartnäsin suunnittelualueelta.

Liikenne

Kaavalla ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta liikenteen määriin. Kaavassa on osoitettu ohjeelliset ajohteydet uusille rakenuspaikoille.

Kaava-alueen eteläpuolella, noin 150 metriä kaava-alueelta sijaitsee Svartnäsin ja Högsåran välisen lauttaliikenteen satama. Lautta liikennöi satamasta noin 10 kertaa päivässä. Lautta ei liikennöi yöaikaan.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa kiinteitä muinaismuistoja eikä rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.

Virkistys

Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta virkistysalueiden määriin. Svartnäsin alueella virkistykkseen soveltuvan vapaan rannan osuus hieman vähenee, ja Kortfladaholmarnassa päinvastoin hieman lisääntyy.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**Maisemarakenne, luonnonolot**

Svartnäsin alueelta laaditaan kattava luontoselvitys kevään ja kesän 2023 aikana, jonka tulokset huomioidaan kaavaehdotusvaiheessa.

Kaava-alueella ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokaita maisema-alueita. Yleissä kaavamääräyksissä on ohjattu rakentamista siten, että rakentaminen sopeutuisi perinteiseen saaristomaisemaan. Rakennuspaikkojen rakentamatton osa on lisäksi hoidettava luonnonvaraisenä, ja rakennuspaikoilla on säilytettävä maiseman kannalta merkittävä puusto. Rantarakennuspaikoilla loma-asuntojen kerrosluvuksi on osoitettu korkeintaan I u ½. Kaavamääräyksillä varmistetaan siten, että kaavan mukaisesta rakentamisesta ei aiheudu haitallisia vaikutuksia alueen maisemarakenteeseen.

Pohjavedet ja pienilmasto

Alue ei ole luokiteltua pohjavesialuetta. Kaavalla ei ole oleellista vaikutusta pienilmastoon.

Maa- ja kallioperä

Alueen rakennettavuus on hyvä.

Vaikutukset ilmastoona

Kaavamuutoksessa Kortfladaholmarnan ranta-asemakaava-alueelta poistetaan yksi loma-asunnon rakennuspaikka ja vastaavasti Svartnäsiin lisätään yksi rakennuspaikka. Kortfladaholmarnan kaava-alueelta poistuu täten rakennusoikeutta 200 k-m^2 :ä. Svartnäsin kahdelle rakennuspaikalle on osoitettu rakennusoikeus rakennuspaikkakohtaisesti Kemiönsaaren rakennusjärjestykseen mukaisesti 240 k-m^2 . Kaavamuutoksessa alueiden kokonaisrakennusoikeus lisääntyy, ja rakentamisen määrän lisääntyminen osaltaan lisää alueen ilmastopäästöjä.

Muutoksessa rakentaminen siirtyy pieneltä saarialueelta kotheeseen, jolle on olemassa oleva kiinteä tieyhteys. Lomarakennuspaikan siirtämisellä kiinteän tieyhteyden päässä olevalle alueelle on nähty olevan positiivisia vaikutuksia ilmoston kannalta, sillä esimerkiksi rakennusaikaiset materiaalitoimitukset eivät vaadi Kortfladaholmarnaa vastaavia meriteitse tehtäviä ja runsaasti päästöjä aiheuttavia erityisjärjestelyitä. Vastaavasti myös kulkeminen loma-asunnon ja kodin välillä onnistuu ainoastaan yhtä kulkuneuvoa

käyttäen. molemmat seikat osaltaan vähentävät vesikulkuneuvojen käytöstä aiheutuvia ilmastoja kuormittavia päästöjä.

Kortfladaholmarna on myös pieninen saarialueena Svarnäsiä herkemmin haavoittuva ilmastonmuutoksesta aiheutuville säävaikuttuksille, kuten merenpinnan nousulle sekä erilaisille myrskyille. Kortfladaholmarnan rakennuspaikoille ei ole myöskään osoitettu erillisiä rakennusaloja, joten rakennukset voidaan vapaasti sijoittaa maisemallisesti kauaskin näkyville tai toisaalta myös sääilmiöiden kannalta riskialttiille paikoille. Svarnäsin alueella voidaan todeta olevan paremmat edellytykset erilaisten sääilmiöiden hallintaan ja sopeutumiseen sekä puiston ansiosta rakennusten maiseman loimaan sovittamiseen.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavalla ei ole suoria taloudellisia vaikutuksia muille kuin maanomistajille.

5. Ranta-asemakaavan toteutus

5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Ranta-asemakaavan toteutumista ohjaavat kaavakartan lisäksi tämä kaavaselostus.

5.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voidaan käynnistää, kun ranta-asemakaava on tullut kuulutuksella voimaan. Maanomistajat vastaavat ranta-asemakaavan toteuttamisesta omistamillaan maa-alueilla.

5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Kemiönsaaren kunta.

Turussa 20.9.2023

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenvetö

Kunta	322 Kemiönsaari	Täyttämispvm	20.09.2023
Kaavan nimi	Svartnäsin ranta-alueen asemakaava ja Kortfladaholmarnan ranta-alueen asemakaavan muutos 2		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	25.04.2023
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,3587	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	2,0215
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,3372

Ranta-alueen pinta-ala [ha]	Rantaviivan pituus [km]	0,33
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	2 Ei-omarantaiset 0
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	2 Ei-omarantaiset 0

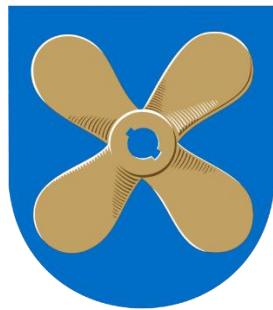
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,3587	100,0	480	0,02	2,0215	280
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	1,2750	54,1	480	0,04	0,9378	280
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	1,0837	45,9	0		1,0837	0
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,3587	100,0	480	0,02	2,0215	280
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	1,2750	54,1	480	0,04	0,9378	280
RA	1,2750	100,0	480	0,04	0,9378	280
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	1,0837	45,9	0		1,0837	0
M	1,0837	100,0	0		1,0837	0
W yhteensä						



**KIMITOÖNS KOMMUN
KEMIÖNSAAREN KUNTA**

**SVARTNÄS STRANDEDETALJPLAN OCH ÄNDRING 2
AV STRANDEDETALJPLANEN FÖR KORTFLADAHOL-
MARNA**

**SVARTNÄSIN RANTA-ASEMAKAAVA JA KORTFLADA-
HOLMARNAN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 2**

**Program för deltagande och bedömning
Osallistumis- ja arvointisuunnitelma**



16.3.2023

Nosto Consulting Oy

Programmet för deltagande och bedömning beskriver stranddetaljplanens mål och hur förfarandet för utarbetandet och planeringen fortskridet. Programmet för deltagande och bedömning innehåller också basinformation om planområdet.

Osallistumis- ja arvointisuunnitelma kuvailee ranta-asemakaavan tavoitteet sekä sen, miten laatimis- ja suunnittelumenettely etenee. Osallistumis- ja arvointisuunnitelma sisältää myös perustiedot kaava-alueesta.

1. Planeringsområde / Suunnittelualue

Identifikationsuppgifter / Tunnistetiedot

Planområdet består av fastigheterna 322-539-1-46 FLADA III och 322-498-1-5 Svartnäs.

Planområdets areal uppgår sammanlagt till ca 2,36 hektar. Den verkliga strandlinjen är sammanlagt ca 328 meter och den omräknade strandlinjen är ca 270 meter.

Kaava-alue muodostuu kiinteistöistä 322-539-1-46 FLADA III ja 322-498-1-5 Svartnäs.

Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä noin 2,36 hehtaaria. Todellista rantaviivaa kaava-alueella on yhteensä noin 328 metriä, ja muunnettua rantavii- vaa noin 270 metriä.

Planområdets läge / Kaava-alueen sijainti

Planområdena är belägna på Kimitoön; i Kaxkäla i Dragsfjärd samt i Västanfjärd. Kaxkäla planområde finns i Svartnäs ca 37 mot sydväst från Kimito centrum. Det finns en fast vägförbindelse till området. Västanfjärds planområde ligger på Kortfladaholmarna och till dem finns ingen vägförbindelse.

Kaava-alueet sijaitsevat Kemiönsaarella, Dragsfjärdin Kaxkällassa sekä Västanfjärdissä. Kaxkälan kaava-alue sijaitsee Svartnässä noin 37 kilometriä Kemiönsaaren keskustasta lounaaseen. Alueelle on kiinteä tieyhteys. Västanfjärdin kaava-alue sijaitsee Kortfladaholmarnassa, eikä alueelle ole tieyhteyttä.

Planområdets ungefärliga läge på kartan / Kaava-alueiden suurpiirteinen sijainti kartalla:



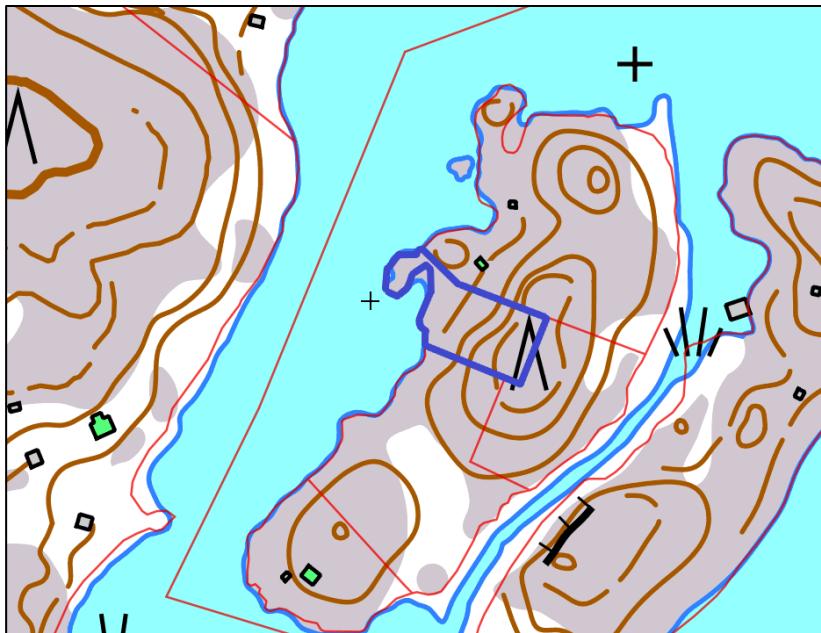
Källa: Lantmäteriverkets bakgrundskartserie, ©LMV

Lähde: Maanmittauslaitoksen taustakarttasarja. ©MML

Planområdets riktgivande gräns (med blått) /Kaava-alueen ohjeellinen rajaus (sinisellä):



Svartnäs planeringsområde / Svartnäsin suunnittelalue



Kortfladaholmarnas planeringsområde / Kortfladaholmarnan suunnittelalue

Avgränsningen på ett flygfoto / Rajaus ilmakuvassa:



Svartnäs planeringsområde / Svartnäsin suunnittelalue



Kortfladaholmarnas planeringsområde / Kortfladaholmarnan suunnittelalue

Källa: Fastighetsdatatjänsten, kartutdrag. ©LMV

Lähde: Kiinteistötietopalvelu, karttaote. ©MML

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

2.1 Utgångspunkter / Lähtökohdat

Naturmiljö / Luonnonympäristö

Västanfjärds planeringsområde består av barrskogsdominerad hällmark i naturligt tillstånd, präglad av branta klippor. Svartnäs planeringsområde är i huvudsak obebyggd terräng.

Markgrunden på Kortfladaholmarna är berg. I Svartnäs planeringsområde är jordmånen blandad och den huvudsakliga jordarten har inte utretts. (Källa: gtkdata.gtk.fi/maankamara).

Västanfjärdissä suunnittelalue on jyrkkärinteistä ja kallioista, luonnontilaista ja havuvaltaista saariston metsämaastoa. Svartnässä suunnittelalue on pääosin rakentamatonta metsämaastoa.

Kortfladaholmarnassa maaperä on kalliomaata. Svartnäsin suunnittelalueella maaperä on sekalajitteista, eikä päälajitetta ole selvitetty. (Lähde: gtkdata.gtk.fi/maankamara).

Den byggda miljön / Rakennettu ympäristö

Planeringsområdena är i huvudsak obebyggda. Enligt byggnads- och lägenhetsregistret (RHR) finns det en ekonomibyggnad på fastigheten i Svartnäs planeringsområde. I närheten av planeringsområdena finns främst fritidsbebyggelse. Nära Svartnäs planeringsområde finns även färjfästet för trafiken till Högsåra (ca 150 m).

Suunnittelalueet ovat pääosin rakentamattomia. Svartnäsin suunnittelalueen kiinteistöllä sijaitsee rakennus- ja huoneistorekisterin (RHR) mukaan yksi talousrakennus. Suunnittelalueiden lähiympäristöissä sijaitsee pääosin loma-asutusta. Svartnäsin suunnittelalueen läheisyydessä (n. 150 m) sijaitsee myös Högsåraan liikennöivän lautan satama.

Riksomfattande mål för områdesanvändningen / Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

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

En livskraftig natur- och kulturmiljö samt natur tillgångar

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

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

Kaavahanketta koskevat uusista valtakunnallista alueidenkäyttötavoitteista ainakin seuraavat:

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

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

Landskapsplan / Maakuntakaava

Kimitööns kommun: Stranddetaljplan för Svartnäs och ändring 2 av stranddetaljplanen för Kortfladaholmarna

Kemiönsaaren kunta: Svartnäsin ranta-asemakaava ja Kortfladaholmarnan ranta-asemakaavan muutos 2
Program för deltagande och bedömning / Osallistumis- ja arvointisuunnitelma 16.3.2023

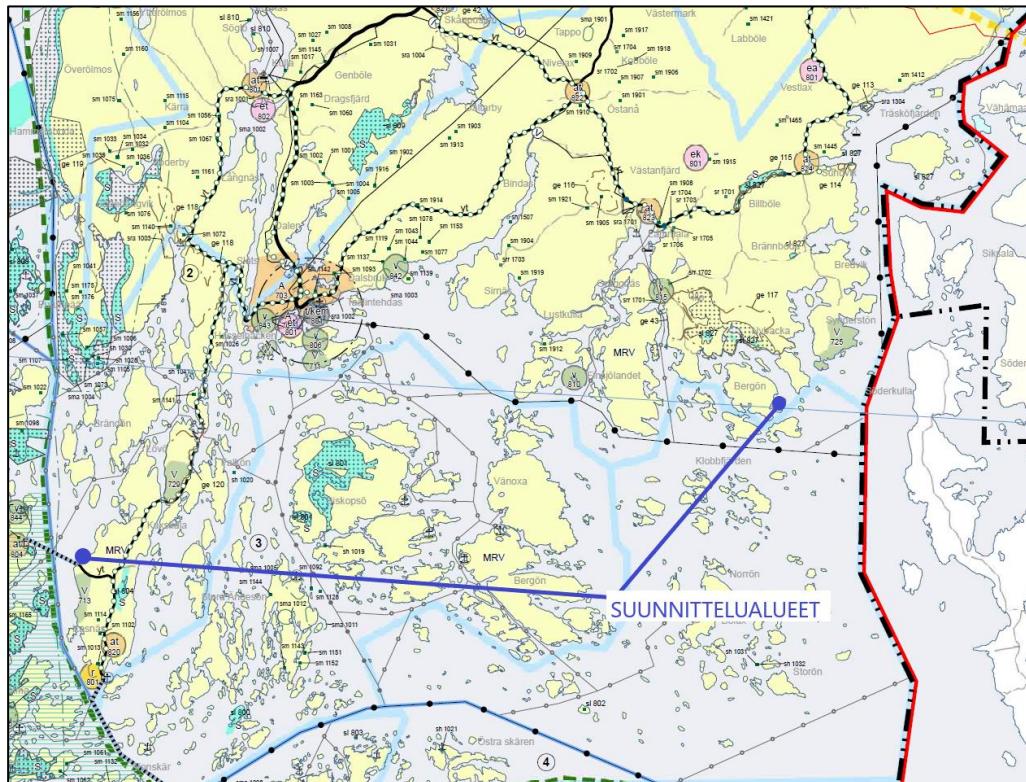
Miljöministeriet fastställde landskapsplanen för Egentliga Finland 20.3.2013.

I landskapsplanen är planeringsområdet ett jord- och skogsdominerat område som har ett speciellt utvecklingsbehov beträffande rekreation och turism (MRV).

Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 Varsinais-Suomen maakuntakaavan.

Suunnittelalueet ovat maakuntakaavassa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyksen kehittämistarpeita (MRV).

Planområdets ungefärliga läge i landskapsplanen / Kaava-alueiden suurpiirteinen sijainti maakuntakaavassa:



Källa: Landskapsplanekarta

Lähde: Maakuntakaavakartta.

Kimitööns kommun: Stranddetaljplan för Svartnäs och ändring 2 av stranddetaljplanen för Kortfladaholmarna

Kemiönsaaren kunta: Svartnäsin ranta-asemakaava ja Kortfladaholmarnan ranta-asemakaavan muutos 2
Program för deltagande och bedömning / Osallistumis- ja arvointisuunnitelma 16.3.2023

MRV

MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE

Maa- ja metsätaloustaitainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyskehittämistarpeita. Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutuominnolle. Alueita voidaan käyttää myös jokamiehenoikeuden mukaisesti ulkoiluun ja retkeilyyn sekä harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen.

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

Olemassa olevien alueiden täydennyskseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoista kohtuuttomasti haittaamatta loma-asutusta, matkailua ja virkistyskäyttöä palvelevia toimintoja, sekä maisema- ja ympäristönäkökohdat huomioiden otaen mm. utta pysyvä asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.

JORD- OCH SKOGSBRUKS- / FRILUFTS- / REKREATIONSOMRÅDE

Jord- och skogsbruksdominerat område som har ett speciellt utvecklingsbehov beträffande rekreation och turism. Utöver jord- och skogsbruk kan områdena anvisas för fritidsboende och för turism- och friluftsverksamhet. Områden kan även utnyttjas för både friluftsliv och som strövområden enligt allmänsrätten och begränsat för fast bosättning av glesbebryggelekarakter.

PLANERINGSBESTÄMMELSE:

Som komplettering och utvidgning till de existerande områdena kan man i den mer detaljerade planeringen anvisa utan att orimligt skada huvudsakligen användningssyfte eller de aktiviteter som beträffar fritidsbosättningen, turismen och rekreationsanvändningen, samt med landskaps- och miljöaspekter i beaktande, bl.a. ny permanent bosättning och, enligt speciallagstiftning, även andra aktiviteter.

Planeringsområdet hör till delområde 2 för dimensioneringen av fritidsbebyggelse, dvs. 5-7 fbe/km och 40% fri strand.

Suunnittelalueet kuuluvat loma-asutuksen mitoitukseen osa-alueeseen 2, eli 5-7 lay/km ja 40 % vapaata rantaa.

②

**5-7 lay/km, vapaata rantaa 40 %
5-7 fbe/km, fri strand 40 %**

PLANERINGSBESTÄMMELSE:

För varje delområde kan anvisas det antal bygplatser per strandkilometer som anvisats i samband med zonbeteckningen. Den kvarstående omfattningen obebyggd strand får inte underskrida den procentandel av den totala strandlinjen som anvisats i samband med områdesbeteckningen. Det slutliga antalet bygplatser bestäms i en mer detaljerad plan, utgående från strandens beskaffenhet och de egenskaper som hänför sig till byggmöjligheterna.

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

Kullekin osa-alueelle voidaan osoittaa vyöhyketunnusen yhteydessä osoitettu määrä rakennuspaikkoja rantakilometriä kohden. Rakentamattomaksi jäävän rannan määrä ei saa alittaa aluetunnusen yhteydessä osoitettua prosenttiosuutta kokonaishantavuudesta. Lopullinen rakennuspaikkojen lukumäärä määräytyy yksityiskohtaisemmassa kaavassa rannan laatuun ja rakennettavuuteen liittyvien ominaisuuksien perusteella.

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

Etapplandskapsplanen för tätorternas markanvändning, service och trafik i Egentliga Finland godkändes 11.6.2018, och hela planen trädde i kraft 6.7.2020 genom högsta förvaltningsdomstolens beslut. Etapplandskapsplanen har inga beteckningar i planområdena.

Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava on hyväksytty 11.6.2018, ja kaava on tullut kaikilla osin voimaan korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 6.7.2020. Kaava-aluille ei kohdistu merkintöjä vaihemaakuntakaavassa.

Egentliga Finlands etapplandskapsplan för naturvärden och -resurser / Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava

Landskapsfullmäktige godkände Egentliga Finlands etapplandskapsplan för naturvärden och -resurser 14.6.2021. Landskapsstyrelsen bestämde på sitt sammanträde 13.9.2021 att planen ska träda i kraft med stöd av 201 § i markanvändnings- och bygglagen.

I etapplandskapsplanen är planeringsområdet ett jord- och skogsdominerat område som har ett speciellt utvecklingsbehov beträffande rekreation och turism (MRV).

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

Dessutom har Svartnäs planeringsområde en objektsbeteckning som gäller turism, friluftsliv och rekreation. Planerna och åtgärderna ska vara långsiktiga åtgärder som stöder åretruntaktiviteter och näringar samt drar fördel av områdenas särdrag. Planerna och åtgärderna ska också främja områdets verksamheter och tillgänglighet på ett ekologiskt, socialt och ekonomiskt hållbart sätt.

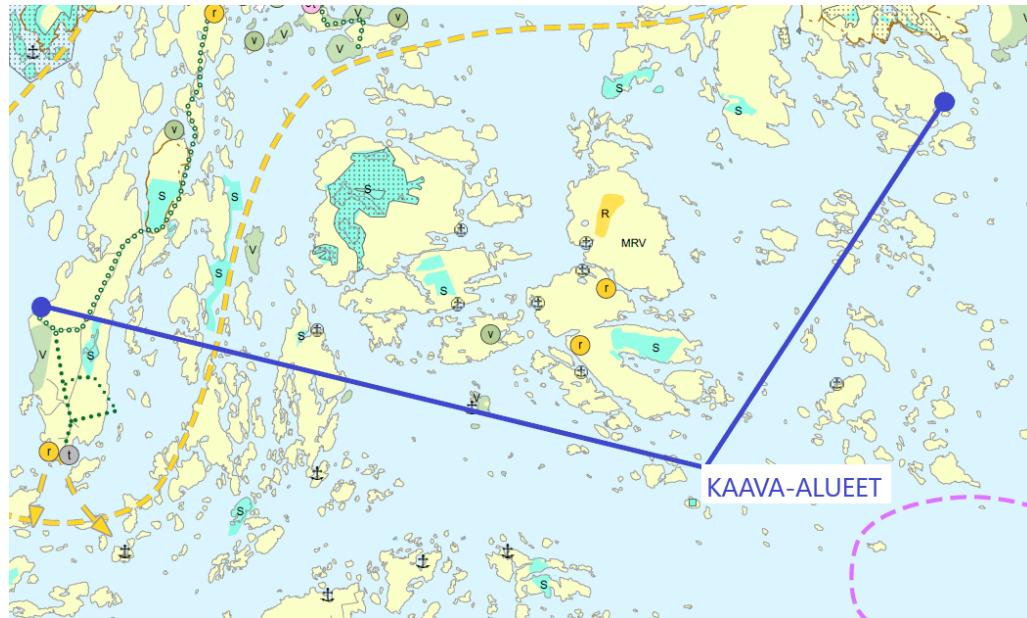
Maakuntavaltuusto hyväksyi Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavan 14.6.2021. Maakuntahallitus määräsi kokouksessaan 13.9.2021 kaavan tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n nojalla.

Suunnittelalueet ovat vaihemaakuntakaavassa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyksen kehittämistarpeita (MRV).

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

Lisäksi Svartnäsin suunnittelalueutta koskee matkailuin, retkeilyn ja virkistyksen kehittämisen kohdealueen merkintä. Suunnitelmien ja toimenpiteiden tulee olla pitkäjänteisiä, ympäristötilaista toimintoja ja elinkeinoja tukevia sekä alueiden ominaispiirteitä hyödyntäviä ja niiden on edistettävä kohdealueen toimintoja ja saavutettavuutta ekologisesti, sosiaalisesti ja taloudellisesti kestävällä tavalla.

Planeringsområdenas läge i etapplandskapsplanen /Suunnittelalueiden sijainti vähemaakuntaavassa:



MÅLOMRÄDE FÖR UTVECKLING AV TURISM, FRILUFTSLIV OCH REKREATION

På nationell, landskaps- eller regional nivå betydande målområde för utveckling av turism, friluftsliv och rekreation

PLANERINGSBESTÄMMELSE:

Planerna och åtgärderna ska vara långsiktiga funktioner som sker året om samt stödjer näringarna och utnyttjar områdenas särdrag. Dessutom ska de främja funktionerna på och näbarheten av målområdet för utveckling på ett ekologiskt, socialt och ekonomiskt hållbart sätt.

På Kasnäs-Tykö, Velhonvesi och Skärgårdens ringväg samt andra motsvarande målområden för utveckling bör det utvecklas attraktiva och trygga förutsättningar för cykel- och gångtrafik.

MATKAILUN, RETKEILYN JA VIRKISTYKSEN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä matkailun, retkeilyn ja virkistyksen kehittämisen kohdealue

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

Suunnitelmiin ja toimenpiteiden tulee olla pitkäjänteisiä, ympäristötuotisia toimintoja ja elinkeinoja tukevia sekä alueiden ominaispiirteitä hyödyntäviä, ja niiden on edistettävä kehittämisen kohdealueen toimintoja ja saavutettavuutta ekologisesti, sosiaalisesti ja taloudellisesti kestävällä tavalla.

Kasnäs-Teijon, Velhonveden ja Saariston rengastien ja muilla vastaavilla kehittämisen kohdealueilla tulee kehittää vetovoimaisia ja turvallisia pyöräilyä ja kävelyn edellytyksiä

MRV

JORD- OCH SKOGSBRUKS- /FRILUFTSLIVS- /REKREATIONSOMRÄDE

Jord- och skogsbruksdominerat område med särskilda utvecklingsbehov för turism och rekreation. Områdena kan förutom för jord- och skogsbruk anvisas för fritidsbebyggelse och turismverksamhet. Områdena kan enligt prövning även användas för fast bosättning av glesbygdsläckande typ.

PLANERINGSBESTÄMMELSE:

Som komplettering och utvidgning till de existerande områdena kan man i den mer detaljerade planeringen anvisa, utan att oskäligt skada det huvudsakliga användningssyftet, funktioner som tjänar fritidsbebyggelsen, turism och rekreationsbruk, samt med beaktande av landskaps- och miljö-sympunkterna, bl.a. ny permanent bosättning och, styrd av speciallagstiftning, även andra aktiviteter.

MRV

MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSalue
 Maa- ja metsätaloustaitainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyksen kehittämistarpeita. Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asiin ja matkailutoiminnolle. Alueita voidaan käyttää myös harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen.

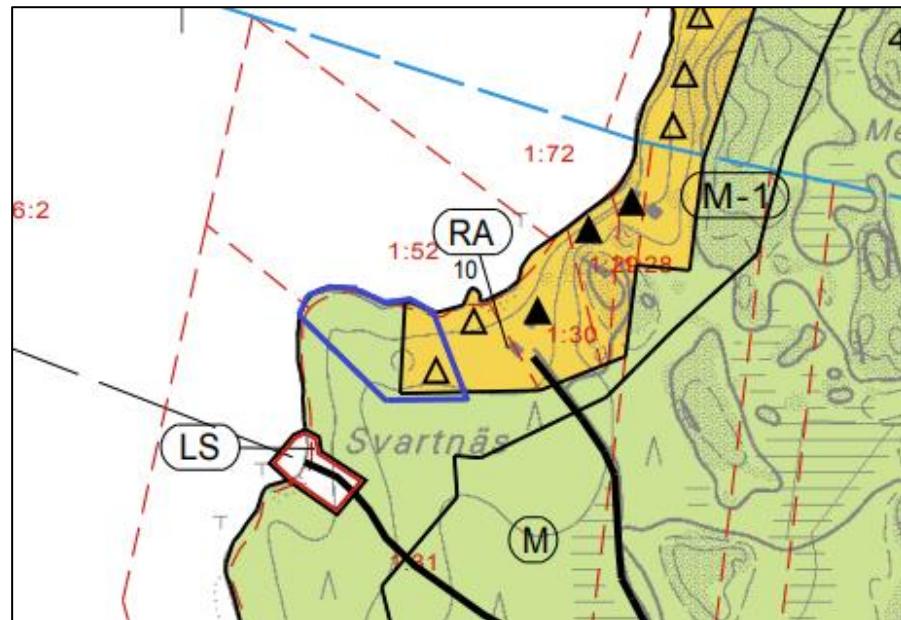
SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:
 Olemassa olevien alueiden täydennyskseksi ja laajennuskseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti haittaamatta loma-asiasta, matkailua ja virkistyskäytööä palvelevia toimintoja, sekä maisema- ja ympäristönäkökohtat huomioiden ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.

Generalplan / Yleiskaava

Stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds västra skärgård, godkänd 1.4.2003, är i kraft i Svartnäs planeringsområde. För Kortfladaholmarna finns ingen gällande generalplan

Svartnässä suunnittelualueella on voimassa 1.4.2003 hyväksytty Dragsfjärdin läntisen saariston rantaosayleiskaava. Kortfladaholmarnassa ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa.

Planområdets ungefärliga läge i strandgeneralplanen / Kaava-alueen suurpiirteinen sijainti rantayleiskaavassa:



Lähde: Dragsfjärdin läntisen saariston rantaosayleiskaavakartta

Kimitööns kommun: Stranddetaljplan för Svartnäs och ändring 2 av stranddetaljplanen för Kortfladaholmarna

Kemiönsaaren kunta: Svartnäsin ranta-asemakaava ja Kortfladaholmarnan ranta-asemakaavan muutos 2
Program för deltagande och bedömning / Osallistumis- ja arvointisuunnitelma 16.3.2023

RA

OMRÅDE FÖR FRITIDSBOSTÄDER.

Siffran anger högsta tillåtna antal fritidsbyggnadsplatser på området.

På var byggnadsplats får byggas en fritidsbostad och en bastu, med en sammanlagd våningsyta om högst 120 m² då terrängen medger det. En del av bostaden kan förverkligas som en separat gäststuga, högst 25 m² vy. Högsta tillåtna våningsytan för en separat bastubyggnad är 25 m². Därtill får byggas en uppvärmd separat förrådsbyggnad om högst 40 m² vy.

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

Byggnaderna bör placeras minst 20 meter från strandlinjen. En bastu- eller förrådsbyggnad om högst 25 m² våningsyta får, ifall terrängen och växtligheten det medger, byggas närmare, dock minst 10 meter från strandlinjen.

Nybyggnader bör omsorgsfullt anpassas till landskapet samt till befintliga byggnadsbeståndet.

Båthus får inte byggas på området i anslutning till fritidsbebyggelse.

RA

LOMA-ASUNTOALUE.

Numero osoittaa rakennuspaikkojen sallitun enimäismäärän alueella.

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon ja yhden saunan, joiden yhteenlaskettu enimäiskerrosvaara on maaston sallissa 120 m². Osan loma-asunnoista voi toteuttaa yhtenä erillisänä, korkeintaan 25 m² suuruisena vierasmajana. Erilisen saunaarakennuksen enimäiskerrosvaara on 25 m². Lisäksi saa rakentaa yhden erillisen, enintään 40 m² suuruisen lämmittämätön varastorakennuksen.

Rakennuspaikan rakennusten tulee muodostaa yksi yhtenäinen pihapiiri siten, että rakennukset sijoittuvat enintään 40 metrin päähän toisistaan. Enintään 25 m² suuruisen saunan voi maaston erityisesti vaatiessa sijoittaa myös kauemmaksi pihapiristä.

Rakennukset tulee sijoittaa vähintään 20 m päähän rantavilvasta. Enintään 25 m² suuruisen sauna- tai varistorakennuksen saa maaston ja kasvillisuuden sallissa rakentaa lähemmäksi, kuitenkin vähintään 10 m päähän rantavilvasta.

Uudisrakennukset tulee sovittaa huolellisesti maisemaan ja niiden tulee sopeutua olemassa olevaan rakennuskantaan.

Alueelle ei saa loma-asuntojen yhteyteen rakentaa venevajaa.

M-1

JORD- OCH SKOGSBRUKSDOMINERAT OMRÅDE.

På området tillåts endast byggnade i anslutning till jord- och skogsbruk eller fiskeri, dock inte bostadsbyggnade. Byggnade av strandbastu är tillåtet om det har anvisats med särskild planebeteckning.

Områdets bostadsbyggnadsrätt har markägarvis överförts till RA-, RM-, AO-, AM-, AT- eller T-områdena om det har varit möjligt med hänsyn till terräng och landskap.

M-1

MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE.

Alueella sallitaan ainoastaan maa- ja metsätaloutta tai kalastuselinkeinoa palveleva muu kuin asuinrakentaminen sekä erikseen merkinnällä osoitetun rantaauvan rakentaminen.

Alueen loma- ja asuinrakennusoikeus on maanomistajakohtaisesti siirretty RA-, RM-, AO-, AM-, AT- tai T-alueille, mikäli se maaston tai maiseman puolesta on ollut mahdollista.

ALLMÄN BESTÄMMELSE:

Kommunen kan bevilja byggnadslov för byggnad på denna generalplan anvisade byggnadsplatser för reservationer RA, AO, AM, RM och PY.

Siffran under SL-, SM- och SR-beteckningarna hänvisar till skilda skyddsområdesföreteckningar.

Nybyggnader bör omsorgsfullt anpassas till landskapet samt till befintliga byggnadsbeståndet.

UNDANTAGSBESTÄMMELSER:

Av terrängmässiga eller annars vägande skäl kan på RA-området den till totalbyggnadsrädden om 120 m² våningsyta räknade separata bastubyggnaden och gäststugan förverkligas även som en byggnad om högst 45 m² våningsyta.

Före år 1940 uppförd byggnad, som representerar traditionell byggnadsstil eller som annars är kulturhistoriskt värdefull får på RA-området bevaras och iståndsättas stilensligt oavsett den i planen anvisade byggnadsrädden och övriga planebestämmelser. Sådana byggnader kan med särskilda skäl även utvidgas under förutsättning, att tillbyggandet inte minskar på byggnadens historiska värde. Tillbyggnadsdelen räknas i områdets byggnadsrädd sálundu, att den ersätter den separata gäststugan. Tillbyggnaden får vara högst 25 m² vy eller högst hälften av den gamla byggnadens våningsyta.

Kimitööns kommun: Stranddetaljplan för Svartnäs och ändring 2 av stranddetaljplanen för Kortfladaholmarna

Kemiönsaaren kunta: Svartnäsin ranta-asemakaava ja Kortfladaholmarnan ranta-asemakaavan muutos 2
Program för deltagande och bedömning / Osallistumis- ja arvointisuunnitelma 16.3.2023

YLEISMÄÄRÄYKSIÄ:

Kunta voi myöntää rakennusluvan tässä yleiskaavassa osoitettujen RA-, AO-, AM-, RM- ja PY-aluevarausten mukaisille rakennuspaikoille.

Numerot SL-, SM- ja SR-merkintöjen alla viitataan erillisin suojealuealueisiin.

Uudisrakennukset tulee sovittaa huolellisesti maisemaan ja niiden tulee sopeutua olemassa olevaan rakennuskantaan.

POIKKEUSMÄÄRÄYKSIÄ:

Maastollisista tai muuten perustelluista syistä voi RA-alueen 120 m² kokonaisrakennusoikeuteen laskettavan erillisen saunan ja vierasmajan toteuttaa myös yhtenä enintään 45 m² suuruisena rakennuksena.

Perinteistä rakennustyyliä edustavan tai kulttuurihistoriallisesti muuten arvokkaan, ennen vuotta 1940 rakennetun rakennuksen saa RA-alueella säälyttää ja kunnostaa rakennuksen tyylilin sopivalla tavalla kaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta ja muista kaavamääräyksistä riippumatta. Tällaisia rakennuksia voi erityisistä syistä myös laajentaa edellyttääen, että lisärakentaminen ei heikenna rakennuksen historiallista arvoa. Laajennusosa lasketaan alueen rakennusoikeuteen sitten, että se korvaa erillisen vierasmajan. Laajennus saa olla kooltaan enintään 25 m² tai enintään puolet vanhan rakennuksen kerrosalasta.

En ändring av stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds västra skärgård är på gång i Svartnäs planeringsområde. Programmet för deltagande och bedömning beträffande denna planändring var framlagt offentligt 5.9–5.10.2019. Enligt programmet för deltagande och bedömning är målet med planändringen att uppdatera stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds västra skärgård som utarbetades för ca 20 år sedan, så att den motsvarar gällande lagstiftning och tillgodosser dagens behov. Stranddelgeneralplanen ändras så att den blir jämställd i förhållande till kommunens andra gällande strandgeneralplaner.

Svartnäsin suunnittelalueella on vireillä Dragsfjärdin läntisen saariston rantaosayleiskaavan muutos, jonka osallistumis- ja arvointisuunnitelma on ollut nähtävillä 5.9.–5.10.2019. Osallistumis- ja arvointisuunnitelman muukaan kaavamuutoksen tavoitteena on tarkistaa noin 20 vuotta sitten laadittu Dragsfjärdin läntisen saariston rantaosayleiskaava vastaamaan nykyistä lainsäädäntöä ja nykyisiä tarpeita. Rantaosayleiskaava päivitetään yhdenvertaiseksi verrattuna kunnan muihin voimassa oleviin rantayleiskaivoihin.

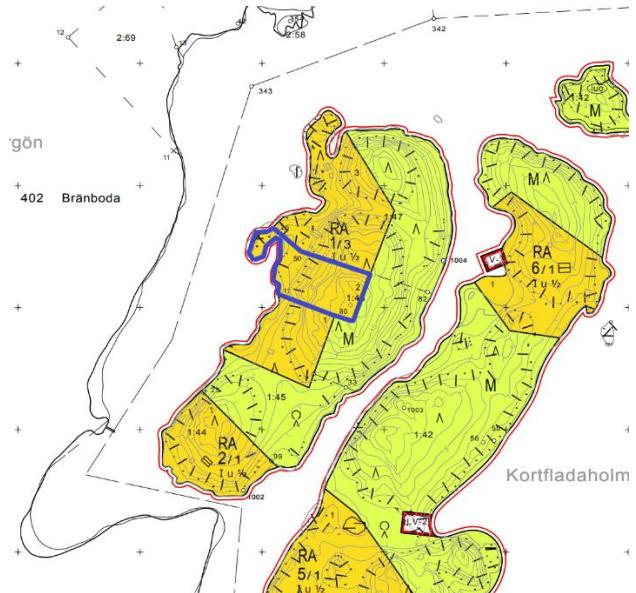
Stranddetaljplan / Ranta-asemakaava

Det finns ingen gällande stranddetaljplan i Svartnäs planeringsområde. På Kortfladaholmarna gäller en ändring av stranddetaljplanen för Kortfladaholmarna (godkänd 3.3.2010).

Svartnäsin suunnittelalueella ei ole voimassa olevaa ranta-asemakaavaa. Kortfladaholmarnassa on voimassa Kortfladaholmarnan ranta-asemakaava-muutos (hyväksyty 3.3.2010).

Kimitööns kommun: Stranddetaljplan för Svartnäs och ändring 2 av stranddetaljplanen för Kortfladaholmarna

Kemiönsaaren kunta: Svartnäsin ranta-asemakaava ja Kortfladaholmarnan ranta-asemakaavan muutos 2
Program för deltagande och bedömning / Osallistumis- ja arvointisuunnitelma 16.3.2023



RA

Loma-asuntojen korttelialue.

Ellei toisin ole määrätty, kullekin tontille saa rakentaa yhden loma-asunnon, yhden erillisen vierasmajan, yhden erillisen saunan sekä varastorakennuksia.

Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala tontilla saa olla yhteensä enintään 200 m².
Erillisen saunan enimmäiskerrosala saa olla enintään 25 m². Erillisen vierasmajan enimmäiskerrosala saa olla enintään 25 m².
Erillisen saunan lisäksi voi myös loma-asunnossa olla sauna.

RA

Kvartersområde för fritidsbostäder.

Om inte annat har bestämts, på varje enskild tomt får byggas en fritidsbostad, en fristående gäststuga, en fristående bastu samt förtäcktbryggader.

Byggnadernas sammanlagda våningsyta får vara högst 200 m² vy. Den fristående bastuns våningsyta får vara högst 25 m² vy. Den fristående gäststugans våningsyta får vara högst 25 m² vy. Förutom den fristående bastun, får bastu även finnas i fritidsbyggnaden.

M

Maa- ja metsätalosalue.

M

Jord- och skogsbruksområde.

Allmänna bestämmelser

Tomtindelningen är riktgivande.

Om inte annat har bestämts, skall byggnaderna vara på minst 30 meters avstånd från strandlinjen enligt höjden för medelvattenståndet. Bastubyggnad och förrådsbyggnader på båtplatserna skall vara på minst 10 meters avstånd från strandlinjen enligt medelvattenståndet. Den lägsta golvnivån för alla byggnader skall vara minst 2,5 meter högre än medelvattenståndet.

Som fasadmaterial skall träd användas. Ytorna på byggnadernas vattentak får inte vara sådana att de reflekterar ljus. Som färgnyanserna på fasaderna och taken skall användas brunta färgnyanser som passar för naturen och miljön. Om inte annat föreskrivs, skall byggnaderna vara på minst 5 meters avstånd från grannarnas gränser.

Den obebyggda delen av tomterna skall bevaras i naturligt, vårdat skick. Mellan byggnaderna och stranden skall ett tillräckligt skyddande trädbestånd lämnas. Träd får inte i närheten av byggnadskvarterens strand onödigt fallas och ej heller växtligheten onödigt förstöras. Avfallsvatten behandlas i enlighet med förordningen om hushållsavfallsvatten.

Yleiset määritykset

Tontijako on ohjeellinen.

Ellei toisin ole määrätty, rakennusten tulee olla vähintään 30 metrin etäisyydestä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Saunarakennukset ja venavalkamien varastorakennukset tulee olla vähintään 10 metrin päässä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Kaikkien rakennusten alimman lattiatason tulee olla vähintään 2,5 metriä keskivedenkorkeutta korkeammalla.

Julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Rakennusten vesikatteiden pinnat eivät saa olla valoa heijastavia. Julkisivujen ja kattojen värisävyinä tulee käyttää luontoon ja ympäristöön sopivia murrettuja värisävyjä. Ellei toisin määrätä tulee rakennusten olla vähintään 5 metrin päässä naapureiden rajoista.

Tontien rakentamaton osa tulee säilyttää luonnonmukaisessa, huolitlusissa kunnossa. Rakennuksien ja rannan välillä tulee jataa riittävä suojaapuisto. Puita ei saa rakennuskortteleiden rannan läheisyydessä tarpeettomasti kaataa eikä kasvillisuutta tarpeettomasti hävittää. Jätevesien käsittely tulee toteuttaaa talousjättevesiasetuksen mukaisesti.

Byggnadsordning / Rakennusjärjestys

Kimitööns kommunens byggnadsordning godkändes av kommunfullmäktige 10.12.2008.

Enligt byggnadsordningen gäller följande:

- På en byggplats för fritidsändamål får byggas ett fritidshus, gäststuga 25 m², bastu 25 m² och ekonomibyggnader, den totala byggrätten är 240 m². Antalet våningar och våningsytan uträknas enligt miljöministeriets anvisningar.

Den tillåtna våningsytan per byggplats får utgöra högst 15 % av byggplatsens areal.

- Vid byggande på strandområden skall byggnadernas höjdsläge, utformning, fasadmaterial och färgsättning särskilt beaktas. Byggnad bör placeras så att strandens naturliga profil inte störs och så att avloppsvattenbehandlingen kan lösas.

På byggplatsen skall strandzonens växtlighet huvudsakligen bevaras och endast gallring tillåtas. Terrängen bör hållas i naturenligt tillstånd.

Avståndet från en byggnad till strandlinjen samt placeringen på byggplatsen skall bestämmas så att landskapets naturenlighet i mån av möjlighet bevaras. Likväl skall andra än bastubyggnaders avstånd från strandlinjen enligt medelvattenståndet, om inte annat följer av det ovanstående kravet, vara

i regel minst 30 meter och golvnivån skall vara minst 2,5 meter högre än medelvattenståndet.

Bastubyggnaden får byggas närmare strandlinjen än det ovan nämnda antalet meter. Dess avstånd från den på ovan nämnt sätt beräknade strandlinjen skall emellertid i regel vara minst 10 meter, dock inte mindre än att man på ett godkänt sätt kan avleda och behandla bastuns avloppsvatten.

Byggnadsordningen är ingen bindande anvisning när en stranddetaljplan ska utarbetas eller ändras.

Kemiönsaaren kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 10.12.2008.

Rakennusjärjestyksen mukaan:

- Loma-asumiseen tarkoitettulle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden lomarakennuksen, vierasmajan 25 m², saunaan 25 m² ja talousrakennuksia, kokonaisrakennusoikeus on 240 km². Kerrosluku ja kerrosala lasketaan ympäristöministeriön ohjeiden mukaisesti.
- Rakennuspaikalle rakennettavaksi sallittu kerrosala saa olla enintään 15 % rakennuspaikan pinta-alasta.
- Rakennettaessa ranta-alueille tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väritykseen. Rakennus tulee sijoittaa siten, että se ei riko rannan luonnonlista ääriviivaa ja siten että jättevesien käsitteily 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 mahdollisuksien mukaan säilyy. Muun kuin saunaarakennuksen 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 lähemäksi rantaviivaa. Sen etäisyyden edellä mainitulla tavalla laskettavasta rantaviivasta tulee yleensä olla vähintään 10 metriä, ei kuitenkaan läheänä kuin että saunaan jättevedet voidaan hyväksytillä tavalla johtaa ja käsitellä.

Rakennusjärjestys ei ole sitovan ohjeena ranta-asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa.

Planens baskarta / Kaavan pohjakartta

Över Svartnäs planeringsområde har en officiell baskarta utarbetats. Den uppfyller kraven på en baskarta enligt markanvändnings- och bygglagen. För Kortfladaholmarnas planeringsområde har man i utkastskedet använt material från lantmäteriverkets terrängdatabas.

Svartnäsin suunnittelalueelta on laadittu virallinen kaavan pohjakartta, joka täyttää maankäyttö- ja rakennuslaisissa ranta-asemakaavan pohjakarttalle asetetut vaatimukset. Kortfladaholmarnan suunnittelalueella on käytetty kaavaluonnosvaiheessa maanmittauslaitoksen maastotietokanta-aineistoja.

2.2 Mål / Tavoite

Målet med stranddetaljplanen och ändringen av stranddetaljplanen är att ta bor en byggplats för fritidshus som anvisats i den gällande stranddetaljplanen för Kortfladaholmarna och att anvisa jord- och skogsbruksområde i detta område. På fastigheten i Svartnäs planeringsområde anvisas på motsvarande sätt en byggplats för ett fritidshus och bekräftas dessutom den andra byggplatsen för fritidshus som anvisats i stranddelgeneralplanen.

Laadittavan ranta-asemakaavan ja ranta-asemakaavan muutoksen tavoitteena on poistaa voimassa olevan ranta-asemakaavan alueelta Kortfladaholmarnassa loma-asunnon rakennuspaikka ja osoittaa alueelle maa- ja metsätalousalueutta. Suunnittelalueen kiinteistölle Svartnässä osoitetaan vastaavasti yksi uusi loma-asunnon rakennuspaikka, ja vahvistetaan lisäksi rantaosayleiskaavassa alueelle osoitettu toinen loma-asunnon rakennuspaikka.

2.3 Planens konsekvenser / Kaavan vaikuttavuus

Ändringen av stranddetaljplanen bedöms inte ha sådana konsekvenser att de skulle beröra ärenden som har verkningar som är riksomfattande och betydande på landskapsnivå eller att de vore viktiga med tanke på de statliga myndigheternas genomförandeskyldighet.

Laadittavalla ranta-asemakaavalla ei arvioida olevan sellaisia vaikutuksia, että ne koskisivat valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia asioita tai että ne olisivat valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeitä.

2.4 Utredningar som ska sammanställas / Laadittavat selvitykset

Över planeringsområdet kommer följande utredningar att sammanställas:

- Nuläget
- Naturinventering våren–sommaren 2023 (Svartnäs)

Suunnittelalueelle laaditaan seuraavat selvitykset:

- Nykytilanne
- Luontoselvitys kevät-kesä 2023 (Svartnäs)

2.5 Konsekvenser som ska bedömas / Arvioitavat vaikutukset

Planen utvärderas med hänsyn till följande egenskaper:

- Miljökonsekvenser
- Sociala konsekvenser
- Ekonomiska konsekvenser
- Eventuella övriga konsekvenser.

Konsekvenserna diskuteras vid behov i samband med myndigheternas samråd. Den slutliga bedömningen läggs fram i beskrivningen av planförslaget.

Kaavaa arvioidaan seuraavien ominaisuuksien osalta:

- Ympäristölliset vaikutukset
- Sosiaaliset vaikutukset
- Taloudelliset vaikutukset
- Mahdolliset muut vaikutukset

Vaikutuksista keskustellaan tarvittaessa viranomaisneuvottelujen yhteydessä. Lopullinen arvionti esitetään kaavaehdotuksen selostusosassa.

3. Intressenter / Osalliset

Intressenter i planprojektet är åtminstone följande:

- markägare och innehavare av nyttjanderätt i planeringsområdet, markägare till grannfastigheterna samt eventuella innehavare av arrenderade områden
- Bygg- och miljötillsynsnämnden i Kimitööns kommun
- myndigheter: Närings-, trafik- och miljöcentralen i Egentliga Finland, Egentliga Finlands förbund.

Osallisia kaavahankkeessa ovat ainakin:

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

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

Berednings- dvs. utkastskedet

Mars 2023: Ändringen av stranddetaljplanen görs anhängig. *Programmet för deltagande och bedömning och beredningsmaterialet tillkännages och läggs fram offentligt* på kommunkansliet och på kommunens webbplats. Annons i kommunens annonsorgan, till kännedom för intressenterna i planarbetet. Material hålls framlagt hos kommunen i 30 dagar. Under denna tid kan intressenterna yttra åsikter om planutkastet. Åsikterna tas i beaktande i den mån det är möjligt. Kommunen begär vid behov myndigheternas utlåtanden om planutkastet.

Förslagsskedet

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

Godkännande

Januari 2024: Kommunen fattar *beslut om godkännande.* Besväär över beslutet om godkännande kan anföras hos Åbo förvaltningsdomstol.

Valmistelu- eli luonnosvaihe

Maaliskuu 2023: Ranta-asemakaavan laadinnan vireille tulo sekä *osallistumis- ja arvointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineisto tiedoksi ja nähtäville* kunnanvirastossa sekä internet-sivuilla, ilmoitus kunnan virallisissa ilmoituslehdissä, tiedoksi kaavatyön osallisille. Aineisto pidetään kunnassa nähtävillä 30 päivää, jonka aikana osalliset saavat lausua kavaluonnonksesta mielipiteensä, jotka otetaan mahdollisuukseen

mukaan huomioon. Kaavaluonnoksesta kunta pyytää tarvittaessa lausunnot viranomaisilta.

Ehdotusvaihe

Lokakuu 2023:

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

Hyväksymisvaihe

Tammikuu 2024:

Kunnan *hyväksymispäätös*. Hyväksymistä koskevasta päätöksestä on mahdollista *valittaa* Turun halipto-oikeuteen.

5. Kontaktuppgifter / Yhteystiedot

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

Planen utarbetas av:

dipl.ing. Pasi Lappalainen

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

Brahegatan 7, 20100 ÅBO

Kimitööns kommun:

Planläggningsarkitekt Heli Vauhkonen

tfn 040 484 6826, heli.vauhkonen@kemionsaari.fi

Vretavägen 19, 25700 KIMITO

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

Kaavan laatija:

dipl.ins. Pasi Lappalainen

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

Brahenkatu 7, 20100 TURKU

Kemiönsaaren kunta:

kaavoitusarkkitehti Heli Vauhkonen
puh. 040 484 6826, heli.vauhkonen@kemionsaari.fi

Vretantie 19, 25700 KEMIÖ

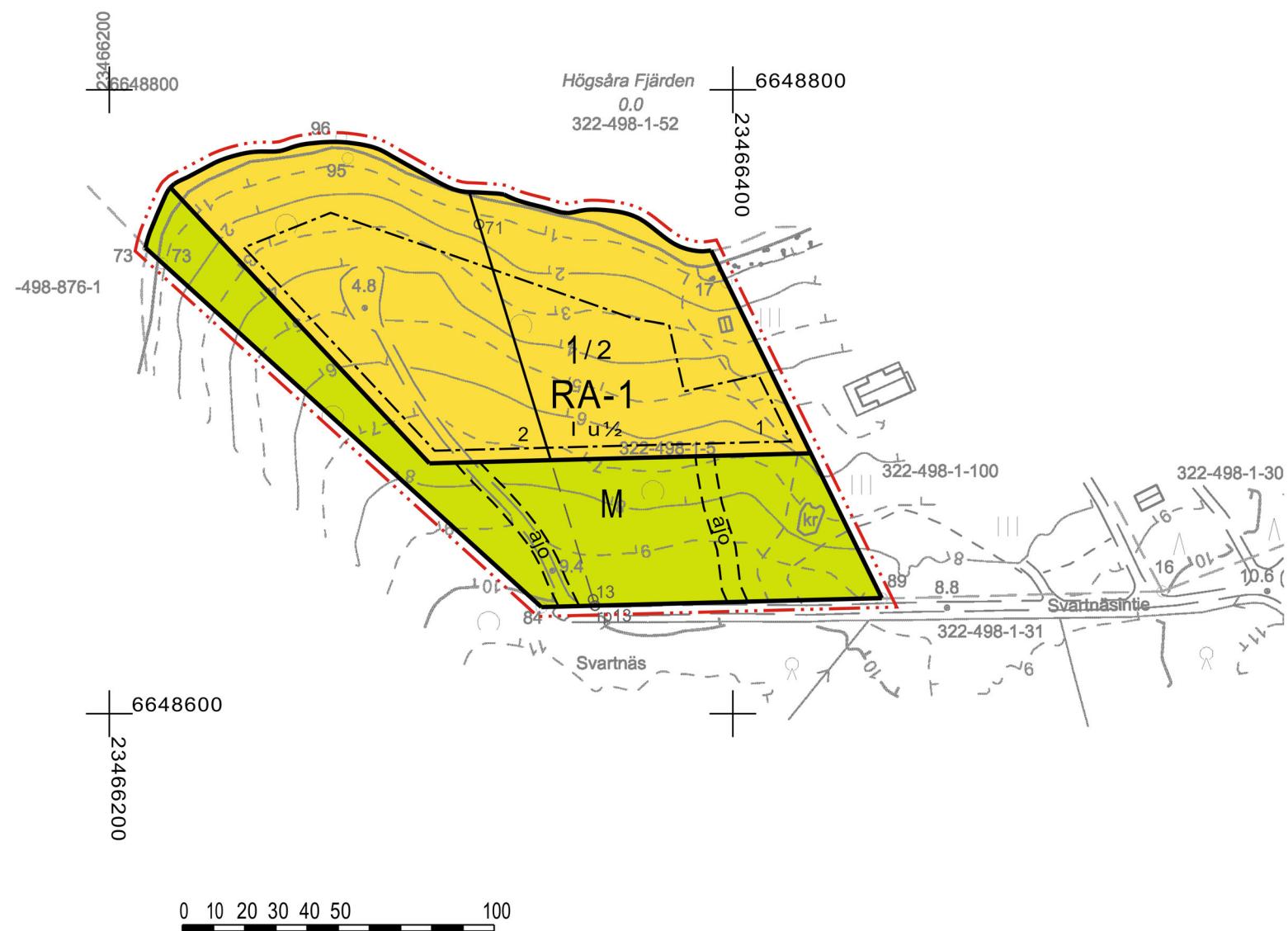
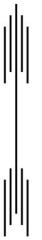
6. Respons på programmet för deltagande och bedömning / Palaute osallistumis- ja arvointisuunnitelmasta

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

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

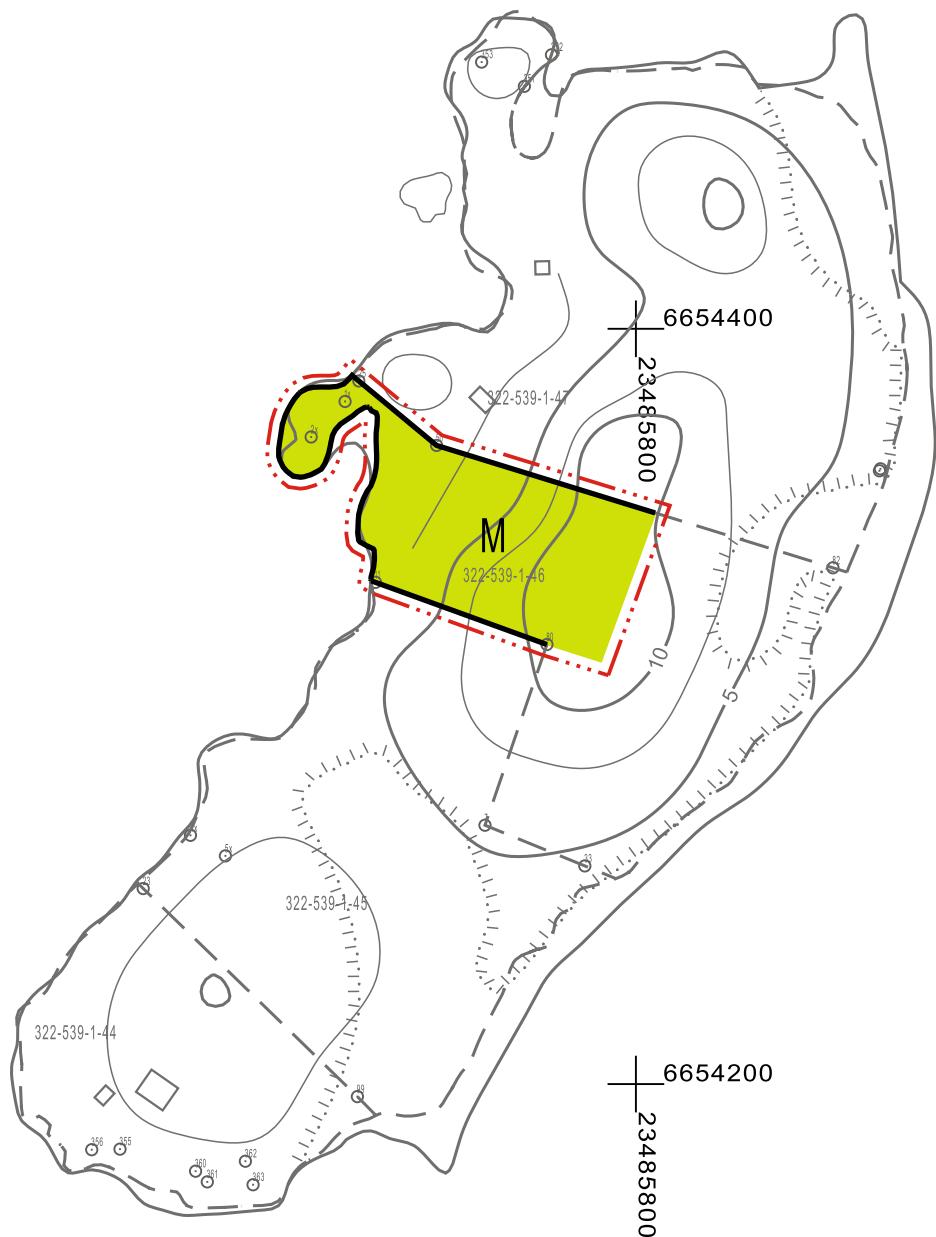
Nosto Consulting Oy

Todellinen sijainti Svartnäs



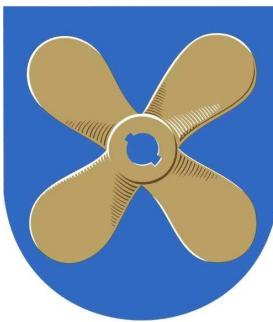
Kaavoitukseen pohjakaarta Mittausluokka: 3 MK: 1:2000	Kartan laatija: Maanmittauspalvelu Puttonen Oy
Kunta: Kemiönsaari Alue: Svartnäs	Kartan laitimistapa: Ilmakuvalaitokanta, MML laserkeilausaineisto, MML maastotietokanta ja Maastomittaukset
Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK23 Korkeusjärjestelmä: N2000	Kartan laatimispvm: 18.1.2023
	Kartta hyväksytty: Kaarinassa Sami Kääriäinen Paikkatietopäällikkö Hyv. Pvm: 12.9.2023

Tulostussijainti Kortfladaholmarna



0 10 20 30 40 50 100

Kartta-aineisto MML



KIMITOÖNS KOMMUN KEMIÖNSAAREN KUNTA

SVARTNÄS STRANDEDETALJPLAN OCH ÄNDRING 2 AV STRANDEDETALJPLANEN FÖR KORTFLADAHOLMarna SVARTNÄSIN RANTA-ASEMAKAAVA JA KORTFLADAHOLMARNAN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 2

FÖRSLAG / EHDOTUS 20.9.2023

1:2000

Stranddetaljplanen gäller:

Fastigheterna 322-539-1-46 FLADA III och 322-498-1-5 Svarnäs.

Ranta-asemakaava koskee:

Kiinteistöjä 322-539-1-46 FLADA III ja 322-498-1-5 Svarnäs.

Genom stranddetaljplanen och ärring av stranddetaljplanen bildas:

Kvarter 1 för fritidsbostäder, jord- och skogsbruksområden.

Ranta-asemakaavalla ja ranta-asemakaavan muutoksella muodostuu:

Loma-asuntojen kortteli 1, maa- ja metsätalousalueettu.

BETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER I STRANDEDETALJPLANEN RANTA-ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

RA-1

Kvartersområde för fritidsbostäder.

På byggplatsen får uppföras en fritidsbostad, en gästuga, en bastu samt ekonomibyggnader som tjänar områdets användningsändamålet. Byggnadernas sammanlanlagda våningsyta på byggplatsen får utgöra högst 240 vy-m². Gästugans våningsyta får vara högst 25 vy-m² och bastuns högst 25 vy-m².

Loma-asuntojen korttelialue.

Rakennuspaikalle saa rakentaa loma-asunnon, vierasmajan, sauna sekä alueen käyttötarkoitusta palvelvia talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikalla saa olla enintään 240 k-m². Vierasmajan kerrosala saa olla enintään 25 k-m² ja saunan enintään 25 k-m².

M

Jord- och skogsbruksområde.

Maa- ja metsätalousalue.

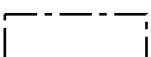
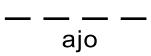
— · · — Linje 3 m utanför planområdets gräns.
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

— Kvarters-, kvarterdels- och områdesgräns.
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

— — — Gräns för delområde.
Osa-alueen raja.

— — — Riktgivande gräns för delområde.
Ohjeellinen osa-alueen raja.

— Riktgivande gräns för byggplats.
Ohjeellinen rakennuspaikan raja.

- 1 Kvarterets nummer.
Korttelin numero.
- 1 / 2 Kvarterets nummer / tal som anger det högsta antalet byggplatser i kvarteret.
Korttelin numero / korttelissa sallittu rakennuspaikkojen enimmäismäärä.
- 2 Byggplatsens nummer.
Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
- I Romersk siffra största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- I u½ Bråktalet efter den romerska siffran anger hur stor del av ytan i byggnadens största våning man får använda i windsplanet som utrymme som ska räknas in i våningsytan.
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
-  Byggnadsyta.
Rakennusalta.
-  ajo Rikgivande körförbindelse.
Ohjeellinen ajoyhteys.

ALMÄNNA BESTÄMMELSER SOM GÄLLER STRANDDETALJPLANEOMRÅDET: RANTA-ASEMAKAAVA-ALUETTA KOSKEVAT YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Tomtindelningen i planområdet är riktgivande.
Kaava-alueella on ohjeellinen tonttijako.

Byggnaderna bör placeras minst 20 meter från strandlinjen. Bastubyggnadens avstånd från strandlinjen vid medelvattenstånd ska vara minst 10 meter. Bastubyggnaden får placeras mellan byggnadsytan och stranden.
Rakennukset tulee sijoittaa vähintään 20 metrin päähän rantaviivasta. Saunarakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 10 metriä. Saunarakennus saa sijaita rakennusalan ja rannan välissä.

Byggnaderna ska beträffande färgsättning, fasadmateriel och proportioner anpassas till det traditionella skärgårdslandskapet.
Byggnaderna ska ha träbeklädnad i mörka nyanser. Reflekterande vägg- och taktytor får inte byggas. Den obebyggda delen av byggnaderna ska värdes i natruligt tillstånd och trädbestånd som är betydande för landskapet ska bevaras på byggnaderna.
Rakennusten on sopeuduttava perinteiseen saaristomaisemaan värityseltään, julkisivumateriaaleiltaan ja mittasuhteiltaan.
Rakennusten on oltava puuverhoiltuja ja tummansävyisiä. Heijastavia seinä- ja kattopintoja ei saa rakentaa.
Rakennuspaikkojen rakentamaton osa on hoidettava luonnonvaraisena ja rakennuspaikoilla on säilyttävä maiseman kannalta merkittävä puusto.

Sådant jordbyggnadsarbete och sådan trädfällning eller någon annan härmad jämbörbar åtgärd som förändrar landskapet får inte vidtas i stranddetaljplanerområdet utan tillstånd för miljöåtgärder som beviljats av kommunens byggnadstillsynsmyndighet. Tillstånd behövs emellertid inte för arbeten som är nödvändiga för att genomföra stranddetaljplanen eller som överensstämmer med ett beviljat bygglov eller åtgärdstillstånd och inte för åtgärder med ringa verkningar.

Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ranta-asemakaava-alueella ilman kunnan rakennusvalvontaviranomaisen myöntämää maisematyölupaa. Lupaa ei kuitenkaan tarvita ranta-asemakaavan toteuttamiseksi tarpeellisten taikka myönnetyn rakennus- tai toimenpideluvun mukaisten töiden suorittamiseen eikä vaikutuksiltaan vähäisiin toimenpiteisiin.

Avloppsvatnet från fastigheterna ska hanteras på ett av miljömyndigheterna godkänt sätt. Komposterbart material får komposteras på fastigheten, sam och avfall ska transporteras till anvisad uppsamlingsplats.

Kiinteistöjen jättevesikäsittely on hoidettava ympäristöviranomaisen hyväksymällä tavalla. Kompostikelpoinen materiaali voidaan kompostoida kiinteistöllä, liete ja jätteet on kuljetettava osoitettuun keräykseen.

Lägsta rekommenderare bygghöjd är +2,50 meter (N2000). Den lägsta rekommenderare bygghöjden är den nivå under vilken konstruktioner som skadas av väta inte ska placeras.

Alin suositeltava rakentamiskorkeus on +2,50 m (N2000). Alin suositteltava rakentamiskorkeus on korkeustaso, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessa vaurioituvia rakenteita.

Byggnaderna på byggnadsplatsen bör bilda enhetlig gårdsgrupp så, att byggnaderna placeras på högst 40 meters avstånd från varandra. En bastu som högst 25 m² våningsyta kan, ifall det finns synnerliga terrängmässiga skäl, placeras även på ett längre avstånd från gårdsplanen.

Rakennuspaikan rakennusten tulee muodostaa yksi yhtenäinen pihapiiri siten, että rakennukset sijoittuvat enintään 40 metrin päähän toisistaan. Enintään 25 m² suuruisen saunan voi maaston erityisesti vaatiessa sijoittaa myös kauemmaksi pihapiiristä.

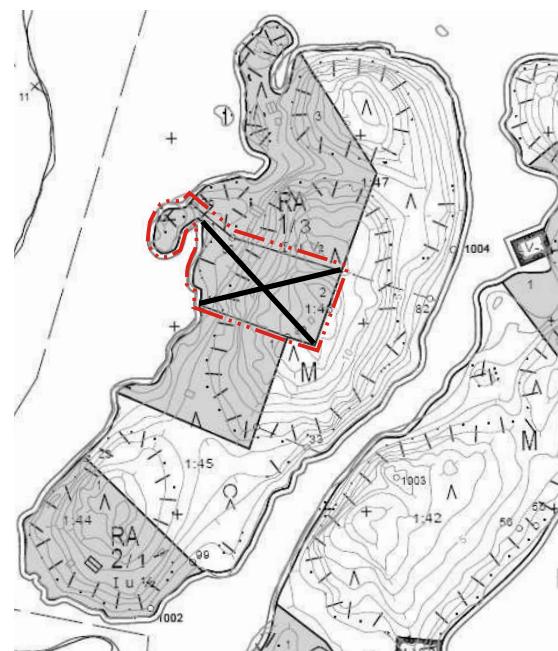
Båthus får inte byggas på området i anslutning till fritidsbebyggelse.

Alueelle ei saa loma-asuntojen yhteyteen rakentaa venevajaa.

Områdets betydelse för fladermöss ska beaktas i belysningen. Man ska undvika att lägga till onödigt artificiellt ljus. Valaistussessä tulee huomioida alueen merkitys lepakoille. Tarpeetonta keinovalon lisäämistä on vältettävä.



Utgående plan / Poistuva kaava:
Linje 3 m utanför planområdets gräns, som
planändringen i rubriken gäller och vars tidigare
planbeteckningar och -bestämmelser upphör att
gälla.
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva,
jota otsakkeessa mainittu kaavamuutos koskee ja
jolta aiemmat kaavamerkinnät ja -määräykset
poistuvat.



<p>KIMITOÖNS KOMMUN SVARTNÄS STRANDETALJPLAN OCH ÄNRING 2 AV STRANDETALJPLANEN FÖR KORTFLADAHOLMarna</p> <p>KEMIÖNSAAREN KUNTA SVARTNÄSIN RANTA-ASEMAKAAVA JA KORTFLADAHOLMARNAN RANTA-ASEMA- KAAVAN MUUTOS 2</p>	<p>Framlagd: _____.2023 - _____.2023 Godkänd: _____.2023 § _____. I kraft: _____.2023 Nähtävillä: _____.2023 - _____.2023 Hyväksytty: _____.2023 § _____. Tullut voimaan: _____.2023</p>
<p>NOSTO Consulting</p> <p>Nosto Consulting Oy Brahegatan 7, 20100 Åbo Brahenkatu 7, 20100 Turku www.nostoconsulting.fi Tfn / puh. 0400 858 101</p>	<p>Arbetsnummer, version Työnumero, versio 1:2000 YSK 604-RAK2213</p> <p>Fil/Tiedosto: Kemionsaari_Svartnasin_RAK_ehdotus.dwg</p>
Datum / Päiväys:	
Åbo / Turussa 20.9.2023	Pasi Lappalainen, dipl.ing. / dipl.ins.

SVARTNÄSIN RANTA-ASEMAKAAVAN LUONTOSELVITYS



FM (biologi) Turkka Korvenpää

10.9.2023

 Envibio

Sisällys:

1. JOHDANTO.....	3
2. ALUEEN YLEISKUVAUS	4
3. ARVOKKAAT LUONTOTYYPPIKOHTEET	4
4. LUONTOTYYPPIKUVIOT.....	4
5. PESIMÄLINNUSTO.....	7
6. LEPAKOT	8
7. MUU LAJISTO.....	9
8. SUOSITUSTEN YHTEENVETO	10
9. KIRJALLISUUS JA LÄHTEET	10

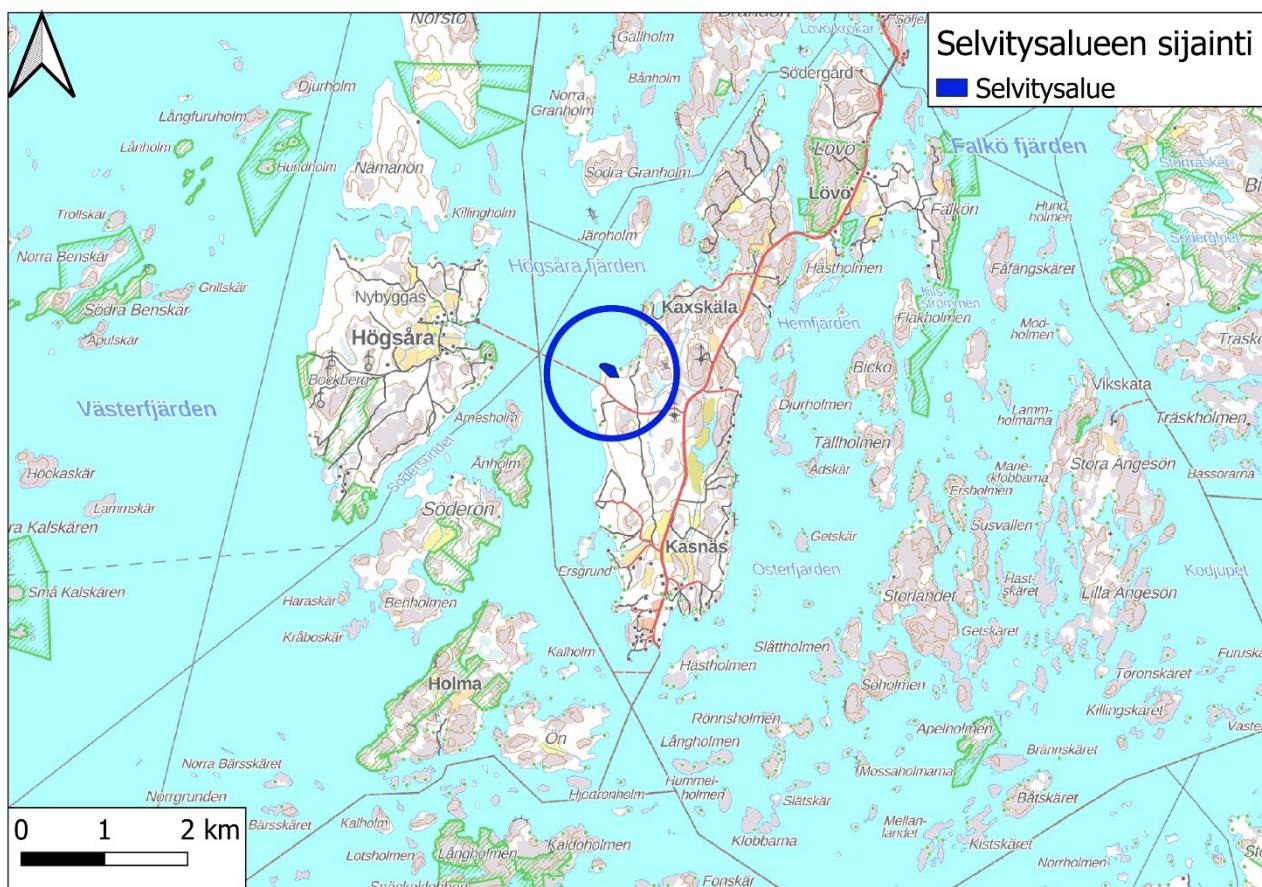
Kannen kuva: Harvennettua koivumetsää selvitysalueella.

Pohjakartta ja ilmakuva: © Maanmittauslaitos 09/2023

Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy
Hanhengaari 10 as 16
21420 Lieto
Puh. 045-6793602
www.envibio.net

1. JOHDANTO

Nosto Consulting Oy tilasi Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy:ltä Kemiönsaaren Kaxskälän kylässä sijaitsevan Svartnäsin ranta-asemakaava-alueen luontoselvityksen. Kaava-alue käsittää kiinteistön 322-498-1-5 Svartnäs (kartta 1).



Kartta 1. Selvitysalueen sijainti (ympyröity sinisellä).

Luontoselvityksen tarkoituksena oli kartoittaa alueen luontoarvot ja arvioida niiden vaikutusta maankäyttöön. Työhön sisältyi pesimälinnustokartoitus, lepakkoselvitys, liitoravakartoitus, muiden EU:n luontodirektiivin II- ja IV-liitteiden lajien ja uhanalaisten lajien esiintymien selvitys sekä luontotyppikartoitus. Luontotyppikartoituksessa kartoitettiin mahdolliset luonnonsuojelulain 64 §:n suojelemat luontotyypit, luonnonsuojelulain mukaiset luonnonmuistomerkit, vesilain 2. luvun 11 §:n mukaiset suojelevat pienvedet, metsälain 10 §:n tarkoittamat erityisen tärkeät elinympäristöt, valtakunnalliset Metso-kriteerit täyttävät kohteet, uhanalaiset luontotyypit, luontodirektiivin luontotyypit, Suomen kansainvälistet vastuuluontotyypit sekä muut luontoarvoiltaan merkittävät luontotyypit. Lisäksi alue jaettiin kasvillisuudeltaan ja luonnonoloiltaan yhtenäisiin luontotyppikuvioihin.

Luontoselvityksen laati FM (biologi) Turkka Korvenpää. Selvityksen maastotyöt tehtiin touko-elokuussa 2023. Työn tausta-aineistoksi hankittiin Suomen Lajitietokeskuksesta tiedot alueelta aiemmin tunnetuista lajiesiintymistä.

2. ALUEEN YLEISKUVAUS

Selvitysalue sijaitsee Kemiönsaaren lounaisosassa Kaxskälän kylässä Svartnäsin alueella (kartta 1). Sen pinta-alta on noin 2 ha. Välittömästi selvitysalueen itäpuolella sijaitsee ympärikuutiossa käytössä oleva omakotitalo piharakennuksineen ja avoimine pihoineen. Omakotitalon eteläpuolelta johtaa tieyhteys selvitysalueelle, joka on luonnonoloiltaan melko yhtenäinen. Merenrannassa on matalaa kivikkorantaa, ja muu osa kiinteistöstä on nuorta harvennettua koivumetsää. Rannan tuntumassa kasvaneet tervalepät on kaadettu ja ne vesovat kannoista. Tien päässä on tilapäisenä mökinä käytettävä asuntovaunu, jonka ympäriltä on raivattu puustoa.

3. ARVOKKAAT LUONTOTYYPPIKOHTEET

Alueen luontotyyppikartoitus perustuu 26.5.2023 ja 19.8.2023 tehtyihin maastokäynteihin. Selvitysalueella ei ole maankäytössä huomioitavia arvokkaita luontotyyppikohteita.

4. LUONTOTYYPPIKUVIOT

Selvitysalue jaettiin kahteen luontotyyppikuvioon, jotka esitellään alla. Kuviot on merkitty karttoihin 2-3.

KUVIO 1 – KIVIKKORANTA

Matala ja suojaaton kivikkoranta (kuva 1), joka on alittiina Högsåra fjärdenin aallokolle. Kivien välissä on hienojakoista maa-ainesta, mutta kivien välistet rantaniittylaikut ovat pieniä. Kasvisto koostuu yleisistä kivikkoisten merenrantojen lajeista. Siihen kuuluvat mm. syysmaitiainen (*Scorzoneroides autumnalis*), suolavihvilä (*Juncus gerardii*), ranta-alpi (*Lysimachia vulgaris*), merisuolake (*Triglochin maritima*), merirannikki (*Lysimachia maritima*), ruokoraiheinä (*Lolium arundinaceum*), meriasteri (*Galatella tripolium*), rönsyrölli

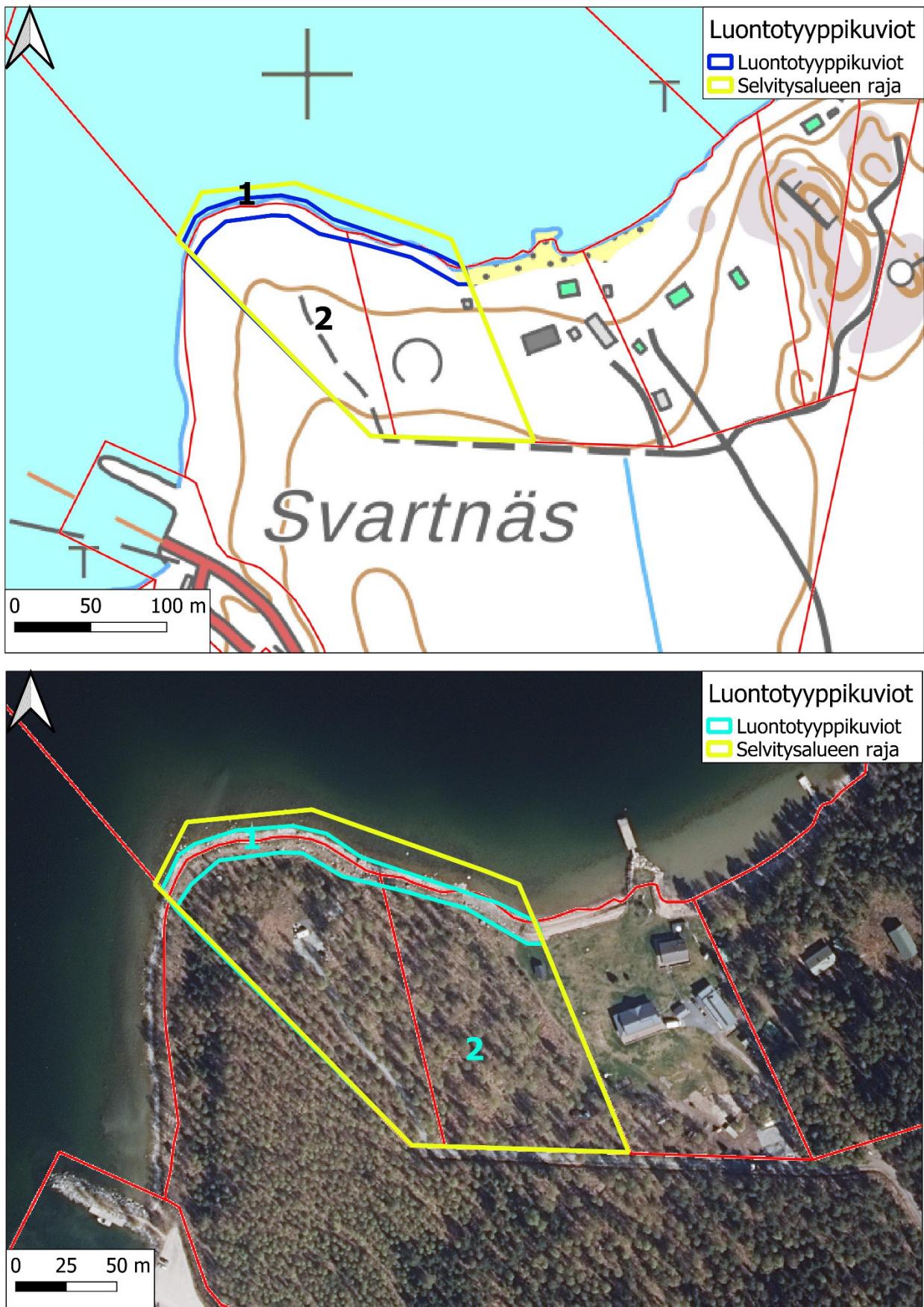
(*Agrostis stolonifera*), isosappi (*Centaurium littorale*) ja meriratamo (*Plantago maritima*). Kiinteistön itäreunalla on viereiseltä kiinteistöltä rakennettu pengerretty tieura, jonka lähistöllä kasvaa mm. haitalliseksi vieraslajiksi luokiteltua valkokarhunköynnöstä (*Convolvulus sepium*). Kivikkorannan yläpuolella sijaitseva kapea tervaleppävyöhyke on hakattu, ja tervaleppien kannot vesovat.



Kuva 1. Kivikkorantaa.

Kivikkoranta edustaa luontodirektiivin luontotyyppiä kivikkorannat ja Suomen kansainvälistä vastuuluontotyyppiä Itämeren kivikkorannat. Luontotyyppi ei ole uhanalainen, vaan se on arvioitu säilyväksi. Kyseessä ei myöskään ole tavanomaista edustavampi kivikkoranta, joten tarvetta maankäyttösuoosituksille ei ole. Hakattu tervaleppävyöhyke edustaa luontotyyppien uhanalaisuuusarvioinnin luokituksessa luontotyyppiä merenrannan leppävyöt ja -pensaikot, joka on niin ikään arvioitu säilyväksi. Puiston hakkaaminen on heikentänyt sen edustavuutta merkittävästi.

SVARTNÄSIN RANTA-ASEMAKAAVAN LUONTOSELVITYS



Kartat 2-3. Luontotyppikuviot maastokartalla ja ilmakuvalla.

KUVIO 2 – TUORE KANGASMETSÄ

Harvennettua nuorta koivikkoa kasvava tuore kangas (kennen kuva). Kuviolla on pihlajan vesuja ja paljon vesovia koivun kantoja. Koivujen lomasta löytyi myös kaksi vesovaa pähkinäpensasta. Kenttäkerroksessa kiinnittää huomiota sananjalan (*Pteridium aquilinum*) runsaus (kuva 2). Laji on hyötynyt puiston harventamisesta. Muita tavallisia metsäkasveja ovat mustikka (*Vaccinium myrtillus*), puolukka (*V. vitis-idaea*), metsälauha (*Avenella flexuosa*), oravanmarja (*Maianthemum bifolium*), metsäkastikka (*Calamagrostis arundinacea*), ahomansikka (*Fragaria vesca*), kevätpiippo (*Luzula pilosa*), sormisara (*Carex digitata*), jänönsalaatti (*Lactuca muralis*), nuokkuheliikkä (*Melica nutans*) ja niukkana esiintyvä lehtotesma (*Milium effusum*).



Kuva 2. Koivikkoa tontilla olevan tien vieressä.

5. PESIMÄLINNUSTO

Pesimälinnustoa havainnoitiin 26.5.2023 aamulla klo 8.05-8.40 tehdyllä maastokäynnillä. Tuolloin puiston havaittiin olevan niin nuorta ja harvennettua sekä metsätypin kangasmetsää ja rantojen karuja kivikkorantoja, ettei lisäkäyntejä linnuston selvittämiseksi

katsottu enää tarpeellisiksi. Lisäksi alue rajautuu omakotitalon pihapiiriin ja myös itse alueella on paljon ihmistoimintaa, joten häiriöherkät lajit eivät siellä voi pesiä. Säätila oli linniston havainnoinnin kannalta riittävän hyvä (pilvistä, ilman lämpötila +12 °C), joskin tuuli oli kohtalaista. Pienellä alueella tästä ei kuitenkaan ollut haittaa lintujen havaitsemisen kannalta.

Pesimälinnusto on harvaa ja tavanomaista. Pesimälajistoon kuuluivat vuonna 2023 vain pajulintu (*Phylloscopus trochilus*), peippo (*Fringilla coelebs*) ja kirjosieppo (*Ficedula hypoleuca*). Lisäksi rannalla nähtiin kaksi kyyhmyjoutsenta (*Cygnus olor*), mutta joutsenet eivät pysty pesimään avoimilla kivikkorannoilla, eikä aivan lähellä ole pesintäään sopivia suojaisia rantoja tai pieniä kallioluotoja. Linnustoon perustuvia maankäyttösuoituskuksia ei ole tarpeen esittää.

6. LEPAKOT

Kaikki Suomessa esiintyvät lepakkolajit sisältyvät EU:n luontodirektiivin IV-liitteeseen, joten niiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen heikentäminen ja hävittäminen on kielletty.

Lepakkoja havainnoitiin detektorilla kahtena yönä (taulukko 1) kävellen ristiin rastiin alueella. Havainnointi aloitettiin aikaisintaan noin puoli tuntia auringonlaskun jälkeen. Sääolosuhteet olivat molempina öinä hyvät. Kaikkien havaittujen lepakkojen laji ja GPS-laitteella mitattu havaintopaikka merkittiin muistiin. Lisäksi kirjattiin tieto siitä, oliko kyseessä ohilentävä vai paikalla saalistava yksilö. Lepakoille sopivia päiväpiiloja sekä talvehtimis- ja lisääntymispaiikoja (mm. linnunpönttöjä, kolopuita ja maakellareita) etsittiin 26.5.2023.

Päivä	Laskenta-aika	Sää
10.7.2023	0.10-0.40	Lämpötila +12 °C, tyyntä, selkeää
23.7.2023	23.05-23.35	Lämpötila +15 °C, heikkoa tuulta, puolipilvistä

Taulukko 1. Detektorihavainnointiajat ja vallinnut säätila.

Jälkimmäisellä kartoituskerralla havaittiin yksi viiksisiippa / isoviiksisiippa (kartta 4). Sopivia päiväpiiloja tai lisääntymis- tai talvehtimispaiikoja ei löytynyt. Lepakot voivat kuitenkin mahdollisesti käyttää esimerkiksi lähialueen rakennuksia lepo- ja ehkä lisääntymispaiikkoinaakin. Kaiken kaikkiaan havaintoja oli niin vähän, että alueella ei vaikuta olevan tavallista suurempaa merkitystä lepakoille, vaan sen voidaan arvioida

kuuluvan luokkaan III: muu lepakoiden käyttämä alue Suomen lepakkotieteellisen yhdistyksen arvoluokituksessa. Erityisiä lepakkojen esiintymisen perustuvia maankäyttösuosituksia ei ole siten tarpeen antaa. Lepakot kärsivät keinovalosta, joten sen lisäämisessä olisi hyvä olla maltillinen.



Kartta 4. Lepakkohavainto.

7. MUU LAJISTO

Lintuja ja lepakkooja käsitellään aiemmissa kappaleissa. Selvitysalueella ei ole viitasammakon kutupaikoiksi sopivia pienvesiä tai rantaruovikoita. Merkkejä liito-oravasta (papanoita) etsittiin 26.5.2023, eikä niitä löydetty. Puusto on liito-oravalle liian nuorta ja harvennettua, eikä suojaa tarjoavia kuusia ole. Suomen Lajitietokeskuksen tietokantojen perusteella selvitysalueelta tai sen lähiympäristöstä ei tunneta ennestään muiden uhanalaisten, silmälläpidettävien tai EU:n luontodirektiivin II- ja IV-liitteen lajien esiintymiä, eikä niitä löydetty tässäkään työssä.

8. SUOSITUSTEN YHTEENVETO

Selvitysalueelta ei löytynyt sellaisia luontoarvoja, joiden perusteella olisi tarpeen antaa varsinaisia maankäyttösuoosituksia. Lepakoiden kannalta olisi suotavaa olla maltillinen keinovalaistuksen lisäämisessä.

9. KIRJALLISUUS JA LÄHTEET

- Hyväriinen, E., Juslén, A., Kemppainen, E., Uddström, A. & Liukko, U.-M. (toim.) 2019. Suomen lajien uhanalaisuus – Punainen kirja 2019. Ympäristöministeriö & Suomen ympäristökeskus. Helsinki. 704 s.
- Kontula, T. & Raunio. A. (toim.). Suomen luontotyyppien uhanalaisuus 2018. Luontotyyppien punainen kirja – Osa 1: tulokset ja arvioinnin perusteet. Suomen ympäristökeskus ja ympäristöministeriö, Helsinki. Suomen ympäristö 5/2018.
- Kontula, T. & Raunio. A. (toim.). Suomen luontotyyppien uhanalaisuus 2018. Luontotyyppien punainen kirja – Osa 2: luontotyyppien kuvaukset. Suomen ympäristökeskus ja ympäristöministeriö, Helsinki. Suomen ympäristö 5/2018. 925 s.
- Lindholm, T. & Tuominen, S. 1993. Metsien puiston luonnontilaisuuden arviointi. Metsähallituksen luonnonsuojelujulkaisuja A 3. 40 s.
- Meriluoto, M. & Soininen, T. 1998. Metsäluonnon arvokkaat elinympäristöt. Metsälehti Kustannus & Tapio. 192 s.
- Mäkelä, K. & Salo, P. 2021. Luontoselvitykset ja luontovaikutusten arviointi. Opas tekijälle, tilaajalle ja viranomaiselle. Suomen ympäristökeskuksen raportteja 47/2021. Suomen ympäristökeskus, Helsinki. 350 s.
- Nieminen, M. 2017. Liito-orava (*Pteromys volans* Linnaeus, 1758). - Julkaisussa: Nieminen, M. & Ahola, A. (toim.). Euroopan unionin luontodirektiivin liitteen IV lajien (pl. lepakot) esittelyt, s. 48-55. Suomen ympäristö 1/2017.
- Pääkkönen, P. & Alanen, A. 2000. Luonnonsuojelulain luontotyyppien inventointiohje. Suomen ympäristökeskuksen monisteita 188. Suomen ympäristökeskus. 128 s.
- Suomen Lajitietokeskus 2023. Aineistopyyntö 15.5.2023.
- Syrjänen, K., Hakalisto, S., Mikkola, J., Musta, I., Nissinen, M., Savolainen, R., Seppälä, J., Seppälä, M., Siitonens, J. & Valkeapää, A. 2016. Monimuotoisuudelle arvokkaiden

metsäympäristöjen tunnistaminen. METSO-ohjelman luonnontieteelliset valintaperusteet 2016-2025. Ympäristöministeriön raportteja 17/2016. 75 s.

Ympäristöministeriö & Suomen ympäristökeskus (2021). Suomen lajien alueellinen uhanalaisuusarvointi 2020. <https://www.ymparisto.fi/punainenlista>

VASTINE

KEMIÖNSAAREN KUNTA

SVARTNÄSIN RANTA-ASEMAKAAVA JA KORTFLADAHOLMARNAN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 2

Svartnäsin ranta-asemakaava ja Kortfladaholmarnan ranta-asemakaavan muutos 2 on ollut luonnoksesta nähtävillä 27.4.–26.6.2023. Kaavaluonnoksesta ei saatu yhtään mielipidettä osalta. Kaavaluonnoksesta saatiiin kaksi lausuntoa. Kaavan laatijana olen tehnyt lausuntoihin vastineen.

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
<p>Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto (31.7.2023):</p> <p>Rantojen suunnittelu ja mitoitus</p> <p>ELY-keskus katsoo, että ranta-asemakaavalla on merkitystä yleisten rantojen suunnittelun periaatteiden kannalta.</p> <p>ELY-keskuksen näkemyksen mukaan kaavamuutos ei tuo lisää vapaasti käytettävää rantaa Kortfladaholmenille, koska poistettava rakennuspaikka on vain noin 50 metrin levyinen ja sijaitsee lomarakennuspaikkojen välissä. Riittävän vapaan rannan määrään tulee kiinnittää huomiota.</p> <p>Kaavaluonnos poikkeaa yleiskaavasta, jossa Svartnäsin suunnittelalueella on vain yksi loma-asunnon rakennuspaikka ja sen länsipuolella oleva niemi on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta. Rantaosayleiskaavan mukaan loma-asuntoalueen rakennuspaikalla rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 120 m². Kaavaluonnoksessa rakennuspaikkakohtainen kerrosala on 240 k-m² eli huomattavasti suurempi.</p> <p>Yleiskaavasta poikkeaminen edellyttää perusteluja. Rakentamisen määrän lisäämisen vaikutukset tulee selvittää. Maakuntakaavan virkistysmerkinnät tulee huomioida ja kaavan vaikutukset virkistykkseen selvittää. Kaavan haitallisia vaikutuksia esimerkiksi rantamaisemaan, vesistöön, luontoon ja ilmastonmuutokseen on pyrittävä lieventämään.</p> <p>ELY-keskus muistuttaa, että tarvittavien selvitysten on hyvä olla kaava-aineistossa jo valmisteluvaiheessa, jotta vaikutuksia voidaan arvioida ja kaavaratkaisua kehittää.</p>	<p>Merkitään tiedoksi. Kortfladaholmarnan kiinteistön osoittaminen maa- ja metsätalousalueeksi mahdollistaa saarella entistä laajemman yhtenäisen maa- ja metsätalousalueen säilymisen. Samalla kiinteistöllä on vapata rantaviivaa myös saaren itäpäässä, ja käsillä olevan muutoksen myötä mahdollistetaan yhtenäisen länsitöitä suuntaisen viheralueen säilyminen.</p> <p>Kaavaselostuksessa on esitetty yleiskaavasta poikkeamisen perusteluita kohdassa 4.3 <i>Ranta-asemakaavan suhde oikeusvaikuttaiseen yleiskaavaan</i>.</p> <p>Maakuntakaavan MRV-merkinnän määräyksen mukaisesti alueita voidaan osoittaa myös loma-asumiseen. Kaavakartalla on annettu määräyksiä koskien rakentamisen sopeuttamista maisemaan. Alueella on voimassa myös määräys maisematyöluvasta, jonka myötä maisemaan muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa alueella ilman kunnan rakennusvalvontaviranomaisen myöntämää maisematyölupaa.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p>

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
<p>Ilmastonmuutos</p> <p>Kaavan ilmastovaikutukset tulee arvioida. On hyvä varmistaa, että kaava toteuttaa Kemiönsaaren kunnan omaa ympäristöohjelmaa, jonka päätavoitteita ovat hiilineutraalius, luonnon monimuotoisuus ja vesien tilan parantaminen. Ilmastonmuutoksen hillintään voidaan vaikuttaa kaavoituksella luomalla puitteet kestävälle elämäntavalle, säilyttämällä maaperän ja kasvillisuuden hiilivarastoa sekä ohjaamalla rakentamista materiaaleiltaan kestävään suuntaan, esimerkiksi rajoittamalla rakennusten ja rakenteiden kuten terassien pinta-alaa, ohjaamalla materiaalien käyttöä, energiatehokkuutta, passiivisen aurinkoenergian hyödyntämistä, rakennusten perustamistapaa jne. Ilmastonmuutoksen hillinnän lisäksi on kiinnitettävä huomiota ilmastonmuutokseen sopeutumiseen.</p>	<p>Kaavaselostuksen vaikutusten arvointia täydennetään ilmastovaikutusten osalta.</p>
<p>Luonnonsuojelu</p> <p>Koska luontoselvitystä ei vielä ole tehtynä, ELY-keskus lausuu tarkemmin luonnonsuojeluun liittyen selvityksen valmistuttua.</p> <p>Yleisesti voidaan kuitenkin luonnonsuojelun osalta todeta, että Suomi on osaltaan sitoutunut EU:n biodiversiteettistrategiaan, jonka tavoitteena on pysäyttää luontokato ja käänräätää luonnon monimuotoisuuden kehitys myönteiseksi vuoteen 2030 mennessä. Euroopan komissio julkaisi viime vuonna ehdotuksen ennalistamisasetukseksi eli niin kutsutuksi luonnon tilan parantamista koskevaksi asetuksaksi. EU:n ennalistamisasetus tähtää osaltaan EU:n biodiversiteettistrategian tavoitteiden täyttämiseen. Ennalistamisasetusehdotuksen tavoitteena on parantaa luonnon tilaa laajasti eri ympäristöissä sekä suojelealueilla että niiden ulkopuolella.</p> <p>Luontokodon pysäytämisestä on tästä syystä perusteltua olla yksi keskeinen tavoite maankäytöä suunnitellessa. Luontoarvoja on tarpeen yleisesti punnita laajemmin ja monipuolisemmin kuin pelkästään ns. lakkikohdeiden tunnistuksella, mikä edellyttää myös luontoselvityksen laati-jolta laajempaa tarkastelutapaa selvityksien tulosten kuvauksissa.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p>
<p>Rakennus- ja ympäristövalvontalautakunnan lausunto (15.5.2023):</p> <p>Rakennus- ja ympäristövalvontalautakunta katsoo, että rakennusten etäisyysmääräykset rantaviivaan loma-asuntojen korttelialleilla RA-I, tulee noudattaa rakennusjärjestykseen mukaisia määräyksiä.</p>	<p>Rakennusalarajaus on osoitettu kaavaluonnoksessa reilun 20 metrin etäisyydelle rantaviivasta, koska alueella voimassa olevan yleiskaavan mukaan rakennukset tulee sijoittaa vähintään 20 m päähän rantaviivasta.</p>

Turussa 20.9.2023

Nosto Consulting Oy


Pasi Lappalainen, dipl.ins.

BEMÖTANDE

KIMITÖÖNS KOMMUN

SVARTNÄS STRANDDETALJPLAN OCH ÄNDRING 2 AV STRANDDETALJPLANEN FÖR
KORTFLADAHOLMARNA

Svartnäs stranddetaljplan och ändring 2 av stranddetaljplanen för Kortfladaholmarna har varit offentligt framlagd i form av ett planutkast 27.4–26.6.2023. Inga åsikter om utkastet inkom från intressenterna. Om planutkastet inkom två utlåtanden. I egenskap av planens utarbetare har jag bemött dessa utlåtanden.

Utlåtande	Plankonsultens bemötande
<p>NTM-centralen i Egentliga Finland (31.7.2023):</p> <p>Planering och dimensionering av stränderna</p> <p>NTM-centralen anser att stranddetaljplanen har betydelse med hänsyn till de allmänna principerna för planering på stränder.</p> <p>Enligt NTM-centralens åsikt medför planändringen inte mer av fritt tillgängliga strandområden på Kortfladaholmen, eftersom den byggplats som tas bort bara är ca 50 meter bred och är belägen mellan byggplatser för fritidsbostäder. Uppmärksamhet bör fästas vid en tillräcklig omfattning av fri strand.</p> <p>Planutkastet avviker från generalplanen, där det bara finns en byggplats för fritidsbostad i Svartnäs planeringsområde och udden på västra sidan av den är ett jord- och skogsbruksdominerat område. Enligt strandgeneralplanen får den sammanlagda våningsytan för byggnaderna på en byggplats i ett fritidsbostadsområde vara högst 120 m². I planutkastet är våningsytan på en byggplats 240 m², dvs. avsevärt större.</p> <p>För att kunna avvika från generalplanen förutsätts motiveringar. Konsekvenserna av ökningen i byggandets omfattning bör utredas. Rekreationsbeteckningarna i landskapsplanen bör tas i beaktande och planens konsekvenser för rekreationen utredas. Man bör sträva efter att lindra planens negativa konsekvenser till exempel för strandlandskapet, vattendraget, naturen och klimatförändringen.</p> <p>NTM-centralen påminner om att behövliga utredningar bör ingå i planmaterialet redan i beredningsskedet för att man ska kunna bedöma konsekvenserna och förbättra planeringslösningen.</p>	<p>Antecknas för kännedom. Att fastigheten på Kortfladaholmarna anvisas som ett jord- och skogsbruksområde gör det möjligt att bevara ett allt större, sammanhängande jord- och skogsbruksområde. På samma fastighet finns fri strandlinje även i östra ändan av holmen, och den aktuella planändringen gör det möjligt att bevara det sammanhängande grönområdet i västlig-östlig riktning.</p> <p>Motiveringarna till avvikelsen från generalplanen har lagts fram i punkt 4.3 i planbeskrivningen: <i>Stranddetaljplanens förhållande till generalplanen med rättsverkningar</i>.</p> <p>I enlighet med bestämmelsen för MRV-beteckningen i landskapsplanen kan områden även anvisas för fritidsboende. På plankartan ges bestämmelser om anpassningen av byggandet till landskapet. I området gäller även en bestämmelse om tillstånd för miljöåtgärder: Sådant jordbyggnadsarbete och trädfällning eller någon annan härmed jämförbar åtgärd som förändrar landskapet får inte vidtas i stranddetaljplaneområdet utan tillstånd för miljöåtgärder som beviljats av kommunens byggnadstillsynsmyndighet.</p> <p>Antecknas för kännedom.</p>

Utlåtande	Plankonsultens bemötande
<p>Klimatförändring</p> <p>Planens klimateffekter bör bedömas. Det är bra att säkerställa att planen verkställer Kimitoöns kommunens eget miljöprogram, där huvudmålen är bland annat kolneutralitet, biologisk mångfald och förbättring av vattnens status. I planläggningen kan man bidra till att dämpa klimatförändringen genom att skapa förutsättningar för en hållbar livsstil, bevara kolförråden i marken och vegetationen samt styra byggandet i en hållbar riktning beträffande materialen, till exempel gen om att begränsa ytan på byggnader och konstruktioner, som terrasser, styra materialanvändningen, energieffektiviteten, utnyttjandet av passiv solenergi, sättet att grundlägga byggnader etc. Utöver dämpandet av klimatförändringen bör uppmärksamhet fästas vid anpassningen till klimatförändringen.</p> <p>Naturskydd</p> <p>Eftersom naturinventeringen inte ännu har gjorts kommer NTM-centralen att uttala sig närmare om naturskyddet senare när inventeringen finns till handa.</p> <p>På ett allmänt plan kan beträffande naturskyddet dock konstateras att Finland har förbundit sig till EU:s biodiversitetsstrategi, som syftar till att stoppa förlusten av biologisk mångfald och vända utvecklingen av mångfalden mot en positiv riktning före år 2030. Europeiska kommissionen publicerade i fjol ett förslag till förordning om restaurering av natur, dvs. den så kallade förordningen om förbättring av naturens tillstånd. Förordningen ska bidra till målen i EU:s strategi för biologisk mångfald. Målet är att förbättra naturens status på bred front i olika miljöer, både inom och utanför skyddsområden.</p> <p>Av den anledningen är strävan att stoppa förlusten av biologisk mångfald ett viktigt mål i planering av markanvändning. Naturvärden behöver generellt sett bedömas mångsidigare och mer bredbasigt än bara som identifiering av objekt som nämns i lag, och förutsätter också att de som utarbetar naturinventeringar tillämpar vidare granskningssynvinklar i beskrivningarna av inventeringsresultaten.</p>	<p>Konsekvensbedömningen i planbeskrivningen kompletteras med hänsyn till klimateffekterna.</p> <p>Antecknas för kännedom.</p>
<p>Bygg- och miljötillsynsnämnden (15.5.2023):</p> <p>Bygg- och miljötillsynsnämnden anser att bestämmelserna om byggnadernas avstånd till strandlinjen i kvartersområdet för fritidsbostäder RA-1, skall följa bestämmelserna enligt byggnadsordningen.</p>	<p>I planutkastet har byggnadsytans gräns anvisats på ett avstånd av drygt 20 meter från strandlinjen eftersom byggnaderna enligt den gällande generalplanen ska placeras på ett avstånd av minst 20 meter från strandlinjen.</p>

Åbo, 20.9.2023

Nosto Consulting Oy



Pasi Lappalainen, dipl.ing.