

OSAYLEISKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET
DELGENERALPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

RA
1

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

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

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

Rakennuspaikan rakennusten tulee muodostaa yksi yhtenäinen pihapiiri siten, että rakennukset sijoittuvat enintään 40 m:n päähän toisistaan. Enintään 25 k-m²:n suuruisen saunan voi erityisistä maastollisista syistä sijoittaa myös kauemmas pihapiiristä.

Rakennukset tulee sijoittaa vähintään 30 m:n päähän rantaviivasta. Em. vähimmäisetäisyydestä voidaan poiketa rakennuspaikan olosuhteiden niin edellyttäessä. Enintään 25 k-m²:n suuruisen sauna- tai varastorakennuksen saa maaston ja kasvillisuuden sallissa rakentaa lähemmäksi, kuitenkin vähintään 10 m:n päähän rantaviivasta.

Uudisrakennukset tulee sovittaa huolellisesti maisemaan ja niiden tulee sopeutua olemassaolevien rakennusten rakennustapaan ja -tyyliin.

Alueelle ei saa loma-asuntojen yhteyteen rakentaa venevajaa.

Område för fritidsbostäder.

Siffran anger högsta tillåtna antal fritidsbostadsbyggnadsplatser på området.

På varje byggnadsplats får byggas en fritidsbostad om högst 150 m²-vy, en gäststuga om högst 25 m²-vy, en bastu om högst 25 m²-vy och ekonomibyggnader. Den högsta totala tillåtna väningsytan, förutsatt att terrängen tillåter det, är 200 m²-vy.

Förutom den separata bastun kan även fritidsbostaden innehålla en bastu.

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

Byggnaderna bör placeras minst 30 m från strandlinjen. Avvikelse från tidigare nämnda minimiavstånd kan göras när förhållandena på byggnadsplatsen så förutsätter. En bastu- eller förrädsbyggnad om högst 25 m²-vy får, ifall terrängen och växtligheten det medger, byggas närmare, dock minst 10 meter från strandlinjen.

Nybyggnader bör omsorgsfullt anpassas till landskapet, och de bör passa ihop med befintliga byggnaders byggnadssätt och -stil.

Båthus får inte byggas på området i anslutning till fritidsbostadsbebyggelse.

AO

Omakotitalojen asuntoalue.
Rakennuspaikalle jonne on kiinteä tieyhteys ranta-alueella saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen, kaksikerroksisen asuinrakennuksen 300 k-m², vierasmajan 25 k-m², saunan 25 k-m² ja talousrakennuksia. Kokonaisrakennusoikeus on 380 k-m².

Asuinrakentamiseen tarkoitetulle rakennuspaikalle jolle ei ole kiinteätä tieyhteyttä ranta-alueella saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen kaksikerroksisen asuinrakennuksen 200 k-m², vierasmajan 25 k-m², saunan 25 k-m² ja talousrakennuksia. Kokonaisrakennusoikeus on 240 k-m².

Bostadsområde för egnahemshus

På en byggplats för bostadsändamål på strandområde med fast vägförbindelse får uppföras ett tvåvånings bostadshus med högst två bostäder 300 m²-vy, gäststuga 25 m²-vy, bastu 25 m²-vy och ekonomibyggnader, den totala byggrätten är 380 m²-vy.

På en byggplats för bostadsändamål på strandområde utan vägförbindelse får uppföras ett tvåvånings bostadshus med högst två bostäder 200 m²-vy, gäststuga 25 m²-vy, bastu 25 m²-vy och ekonomibyggnader, den totala byggrätten är 240 m²-vy.

M-1

Maa- ja metsätalousvaltainen alue.
Alueelle saa rakentaa maa- ja metsätalouteen sekä ympäristöhaiiriöitä aiheuttamattomaan muuhun elinkeinotoimintaan liittyviä rakennuksia haja-asutusrakentamisoikeuden puitteissa. Alueelle ei saa rakentaa loma-asuntoja.

Alueen asuntorakennusoikeus on tilakohtaisesti siirretty RA-, AO- ja RM-alueille rantaviivasta lukien 300 m levyisen ranta-alueen osalta.

Jord- och skogsbruksdominerat område.
På området får uppföras byggnader i anslutning till jord- och skogsbruk samt annan näringsverksamhet som inte förstör miljön, inom ramen för glesbebyggelserätt. Fritidsbostadsbyggnader får inte byggas på området.

Områdets bostadsbyggnadsrätt har lägenhetsvis överförs till RA-, AO- och RM-områden för det från strandlinjen beräknade 300 m breda strandområdets del.

□ Merkintä osoittaa asuinrakennuksen tilakohtaisen ohjeellisen paikan. Rakennusten tarkka sijainti maastossa ratkaistaan rakennusluvan yhteydessä.

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

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

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

--- Yleiskaava-alueen raja.
Generalplaneområdets gräns.

— Alueen raja.
Områdesgräns.

Yleismääräykset:

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

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

Rakennuslupamenettelyssä tulee uhanalaiset lajit ottaa huomioon rakennusten sijoittelussa.

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

Alueen vesihuolto ja jätevesien puhdistus tulee hoitaa ympäristöviranomaisten hyväksymällä tavalla.

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

Allmänna bestämmelserna:

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

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

I samband med bygglovsförfarandet bör utrotningshotade arter beaktas vid placering av byggnader.

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

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

Komposterbart material får komposteras på fastigheten. Övrigt avfall ska transporteras till anvisad avfallsätvervning.

KEMIÖNSAARI KIMITOÖN

DRAGSFJÄRDIN ITÄISEN SAARISTON RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTOS

DRAGSFJÄRDS ÖSTRA SKÄRGÅRD, ÄNDRING AV STRANDELGENERALPLAN

MITTAKAAVA 1:10 000
SKALA 1:10 000

kommunstyrelsen / kunnanhallitus ___.,202_ § ___
kommunfullmäktige / kunnanvaltuusto ___.,202_ § ___

Abo / Turussa 8.12.2023
Sweco Finland Oy

Petri Hautala
maamittausinsinööri
lantmäteringenjör

Miska Muikkula
maamittausinsinööri
lantmäteringenjör

Anni Leppämäki
maamittausinsinööri
lantmäteringenjör



KAAVASELOSTUS

KEMIÖNSAAREN KUNTA

DRAGSFJÄRDIN ITÄISEN SAARISTON RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTOS

Kiinteistöt: 322-521-2-106 Södergård
322-521-2-12 Storgård
322-521-2-21 Bertelsudde



TYÖNUMERO: 2501228

TURKU, 8.12.2023



KEMIÖNSAARI DRAGSFJÄRDIN RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTOS

Rantaosayleiskaavan muutoksen selostus, joka koskee 8.12.2023 päivättyä rantaosayleiskaavakarttaa.

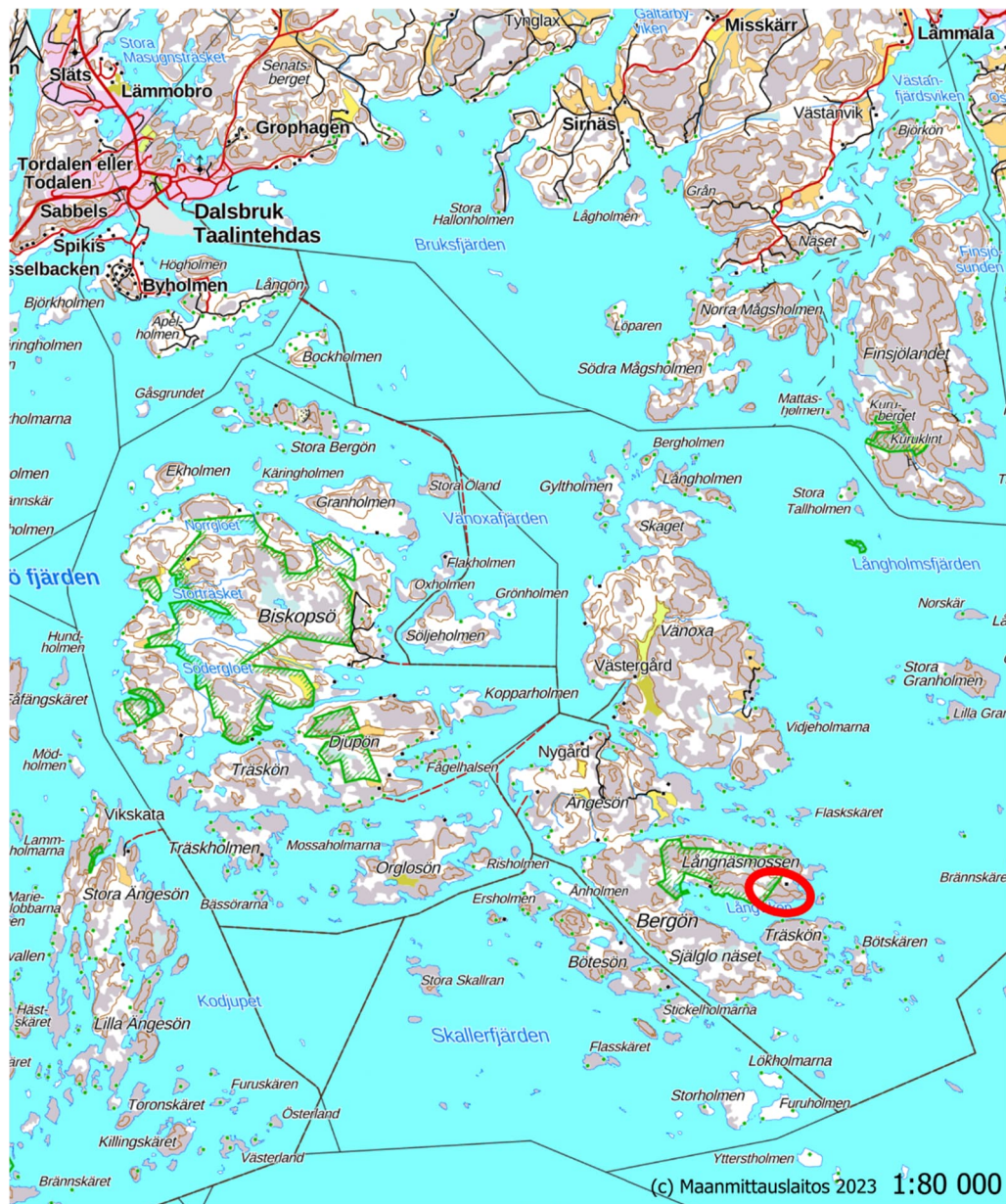
0. JOHDANTO

Alueelle on laadittu Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavan muutos, joka on tullut voimaan 11.5.2020.

Tehtävänä on laatia Bergönin saaren itäosaan Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavan muutos.

Kaavan muutoksen tavoitteena on osoittaa edellä todetun alueella voimassa olevan Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavan muutoksen rakennuspaikat rakentamisen, käytön, rannan laadun, maaperän, maiseman, vesistön ja luontoarvojen kannalta parhaalla mahdollisella tavalla.

Rantaosayleiskaavan muutoksen (jäljempänä kaava) alue sijaitsee Bergönin saarella Långnäsrossenin alueella. Alue sijaitsee Taalintehtaalta kaakkoon noin 11 km päässä.



Kuva: Kaava-alueen sijainti. Alue ympyröity kartalle punaisella rajauksella.

1. PERUSTIEDOT

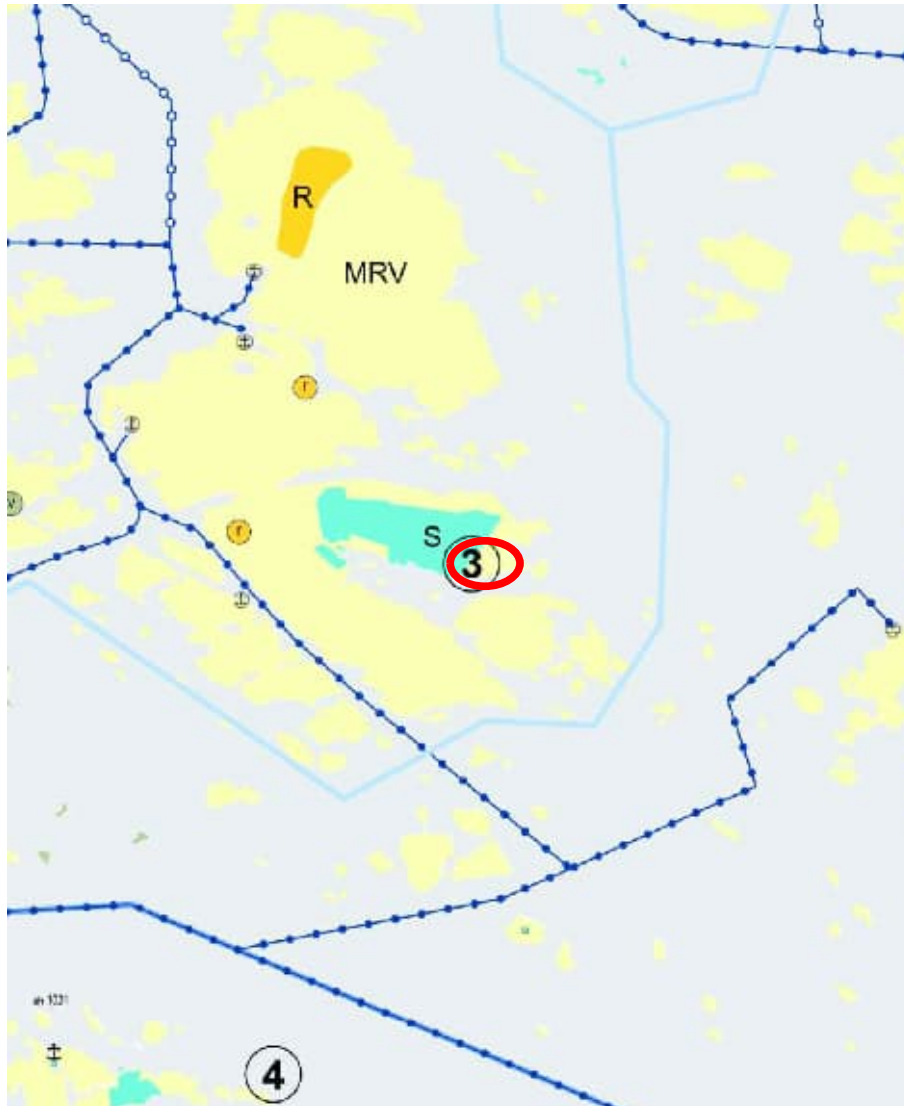
1.1 Maakuntakaavoitus

Kemiönsaaren maakuntakaavoituksesta vastaa Varsinais-Suomen liitto.

Suunnittelualueella on voimassa ympäristöministeriön 20.3.2013 vahvistama Varsinais-Suomen maakuntakaava. Lisäksi suunnittelualueella on voimassa maakuntavaltuuston 14.6.2021 hyväksymä Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja varojen vaihemakuntakaava, jonka maakuntahallitus määräsi kokouksessaan 13.9.2021 tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n nojalla.

Em. maakuntakaavoissa kaavan muutoksen alueet on osoitettu maa- ja metsätalous- /retkeily /virkestysalueena (MRV). Suunnittelualue rajautuu maakuntakaavassa osoitettuun suojelualueeseen (S).

Suunnittelualue on maakuntakaavan loma-asutuksen mitoituksen osa-alueella 3, jolla rantarakentamisen mitoitusnormi on 3-5 lay/km ja muuhun kuin loma-asutukseen osoitettavan rannan määrä 50%.

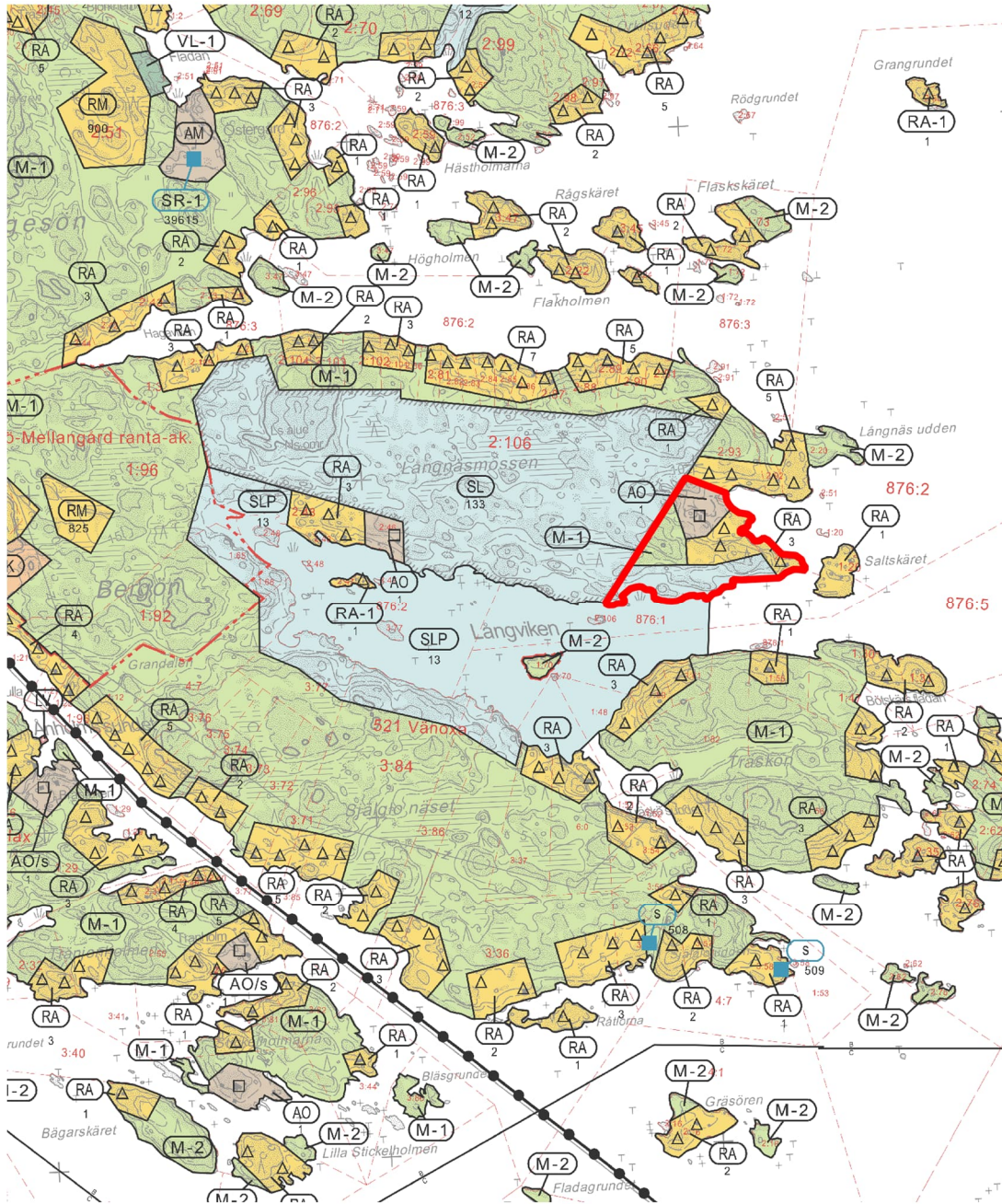


Kuva: Ote maakuntakaavayhdistelmästä. Suunnittelualueen sijainti on osoitettu kuvassa punaisella ympyrällä.

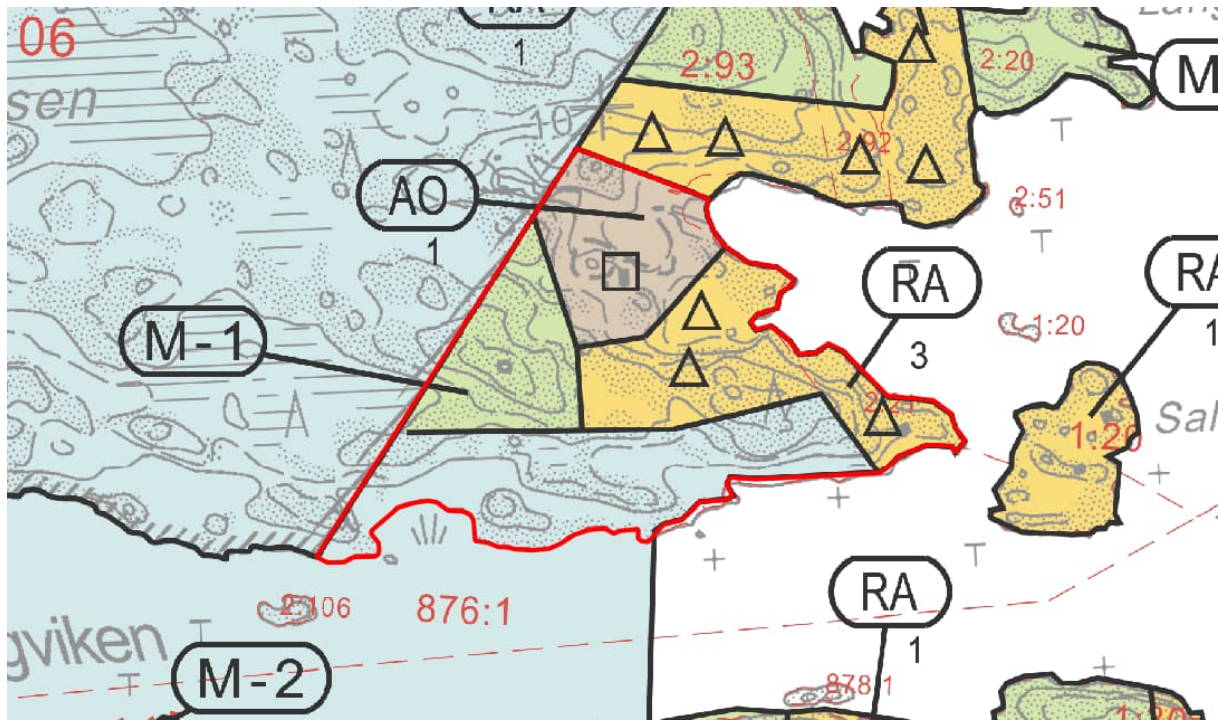
1.2 Yleiskaavoitus

Alueella on voimassa 28.5.2018 hyväksytty Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavan muutos. Ko. kaavan on tullut voimaan 11.5.2020.

Em. voimassa olevassa rantaosayleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu yhteensä kolme loma-asunnon rakennuspaikkaa (RA) ja yksi asuinrakennuksen paikka (AO). Loma- ja asumisrakentamisen ulkopuolelle jäävä alue on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaisena alueena (M-1) ja etelärannan osa luonnonsuojelualueena, jolla on paikallista merkitystä (SLP).



Kuva: Ote voimassa olevasta rantaosayleiskaavasta. Kaavan muutosalueen on osoitettu kuvassa punaisella rajauksella.



Kuva: Ote voimassa olevasta rantaosayleiskaavasta suunnittelualueella. Suunnittelualue osoitettu punaisella rajauksella.

Alla olevissa kuvissa on todettu voimassa olevan rantaosayleiskaavan suunnittelualueen kaavamerkinnot:



1

Loma-asuntoalue.

Numero osoittaa loma-asuinrakennuspaikkojen sallitun enimmäismäärän alueella.

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

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

Rakennuspaikan rakennusten tulee muodostaa yksi yhtenäinen pihapiiri siten, että rakennukset sijoittuvat enintään 40 m:n päähän toisistaan. Enintään 25 k-m²:n suuruisen saunan voi erityisistä maastollisista syistä sijoittaa myös kauemmaksi pihapiiristä.

Rakennukset tulee sijoittaa vähintään 30 m:n päähän rantaviivasta. Em. vähimmäisetäisyydestä voidaan poiketa rakennuspaikan olosuhteiden niin edellyttäessä. Enintään 25 k-m²:n suuruisen sauna- tai varastorakennuksen saa maaston ja kasvillisuuden salliessa rakentaa lähemmäksi, kuitenkin vähintään 10 m:n päähän rantaviivasta.

Uudisrakennukset tulee sovittaa huolellisesti maisemaan ja niiden tulee sopeutua olemassaolevien rakennusten rakennustapaan ja -tyyliin.

Alueelle ei saa loma-asuntojen yhteyteen rakentaa venevajaa.

Område för fritidsbostäder.

Siffran anger högsta tillåtna antal fritidsbostadsbyggnadsplatser på området.

På varje byggnadsplats får byggas en fritidsbostad om högst 150 m²-vy, en gäststuga om högst 25 m²-vy, en bastu om högst 25 m²-vy och ekonomibyggnader. Den högsta totala tillåtna våningsytan, förutsatt att terrängen tillåter det, är 200 m²-vy.

Förutom den separata bastun kan även fritidsbostaden innehålla en bastu.

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

Byggnaderna bör placeras minst 30 m från strandlinjen. Avvikelse från tidigare nämnda minimiavstånd kan göras när förhållandena på byggnadsplatsen så förutsätter. En bastu- eller förrådsbyggnad om högst 25 m²-vy får, ifall terrängen och växtligheten det medger, byggas närmare, dock minst 10 meter från strandlinjen.

Nybyggnader bör omsorgsfullt anpassas till landskapet, och de bör passa ihop med befintliga byggnaders byggnadssätt och -stil.

Båthus får inte byggas på området i anslutning till fritidsbostadsbebyggelse.

AO

Omakotitalojen asuntoalue.

Rakennuspaikalle jonne on kiinteä tieyhteys ranta-alueella saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen, kaksikerroksisen asuinrakennuksen 300 k-m², vierasmajan 25 k-m², saunan 25 k-m² ja talousrakennuksia. Kokonaisrakennusoikeus on 380 k-m².

Asuinrakentamiseen tarkoitettulle rakennuspaikalle jolle ei ole kiinteätä tieyhteyttä ranta-alueella saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen kaksikerroksisen asuinrakennuksen 200 k-m², vierasmajan 25 k-m², saunan 25 k-m² ja talousrakennuksia. Kokonaisrakennusoikeus on 240 k-m².

Bostadsområde för egnahemshus

På en byggplats för bostadsändamål på strandområde med fast vägförbindelse får uppföras ett tvåvånings bostadshus med högst två bostäder 300 m²-vy, gäststuga 25 m²-vy, bastu 25 m²-vy och ekonomibyggnader, den totala byggrätten är 380 m²-vy.

På en byggplats för bostadsändamål på strandområde utan vägförbindelse får uppföras ett tvåvånings bostadshus med högst två bostäder 200 m²-vy, gäststuga 25 m²-vy, bastu 25 m²-vy och ekonomibyggnader, den totala byggrätten är 240 m²-vy.

M-1

Maa- ja metsätalousvaltainen alue.

Alueelle saa rakentaa maa- ja metsätalouteen sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan muuhun elinkeinotoimintaan liittyviä rakennuksia haja-asutusrakentamisoikeuden puitteissa. Alueelle ei saa rakentaa loma-asuntoja.

Alueen asuntorakennusoikeus on tilakohtaisesti siirretty RA-, AO- ja RM-alueille rantaviivasta lukien 300 m levyisen ranta-alueen osalta.

Jord- och skogsbruksdominerat område.

På området får uppföras byggnader i anslutning till jord- och skogsbruk samt annan näringsverksamhet som inte förstör miljön, inom ramen för glesbebyggelserätt. Fritidsbostadsbyggnader får inte byggas på området.

Områdets bostadsbyggnadsrätt har lägenhetsvis överförs till RA-, AO- och RM-områden för det från strandlinjen beräknade 300 m breda strandområdets del.

SLP

Luonnonsuojelualue, jolla on paikallista merkitystä.

Alue rauhoitetaan yksityisesti luonnonsuojelulain nojalla. Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, jotka saattavat vaarantaa alueen suojeluarvoja. Suojelumääräys on voimassa, kunnes alue on muodostettu luonnonsuojelulain mukaiseksi suojelualueeksi.

Alueella saa suorittaa toimenpiteitä, jotka ovat tarpeen sen suojeluarvon säilyttämiseksi tai palauttamiseksi.

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

Kaavakartalla numero merkinnän yhteydessä viittaa kaavaselostuksen liiteluetteloon.

Naturskyddsområde av lokal betydelse.

Fredning av området sker på privat väg med stöd av lagen om naturskydd. På området får inte genomföras åtgärder, som kan riskera områdets skyddsvärden. Skyddsbestämmelsen är i kraft, fram tills området har ombildats till ett skyddsområde enligt naturvårdslagen.

På området får genomföras åtgärder, som är nödvändiga för bevarande av eller återställande av dess skyddsvärde.

Områdets eventuella fritidsbostadsbyggnadsrätt har lägenhetsvis överförs till RA- och RM-områden.

Siffran i samband med beteckning på plankartan hänvisar till planbeskrivningens bilageförteckning.



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

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



Merkintä osoittaa asuinrakennuksen tilakohtaisen ohjeellisen paikan. Rakennusten tarkka sijainti maastossa ratkaistaan rakennusluvan yhteydessä.

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

1.3 Asemakaavoitus

Kaava-alueelle ei ole laadittu asemakaavaa.

1.4 Ranta-asemakaavoitus

Kaava-alueelle ei ole laadittu ranta-asemakaavaa.

1.5 Rakennusjärjestys

Kemiönsaaren kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2009

Rakennuspaikan tulee sijainniltaan, muodoltaan, maasto-olosuhteiltaan ja maaperältään olla tarkoitukseen sopiva. Sen tulee olla pinta-alaltaan vähintään 3000 m², itsenäinen kiinteistö joka on muodostettu ennen kuin tämä rakennusjärjestys on saanut lainvoiman, joka on pienempi kuin 3000 m², mutta kuitenkin vähintään 2000 m², voidaan hyväksyä

rakennuspaikaksi, jos se muuten täyttää tässä rakennusjärjestyksessä rakennuspaikalle asetetut ehdot. Vahvistetussa kaavassa vaatimus rakennuspaikan koosta voi olla tästä poikkeava. Rakennuspaikka, joka on tarkoitettu muuhun kuin asumiseen, on sijainniltaan, muodoltaan, maasto-olosuhteiltaan ja maaperältään sovellettava tarkoitukseensa. Rakennuspaikan vähimmäiskokoa koskee asuinrakennusta koskevat määräykset. Uudestaan rakentaminen, peruskorjaus ja vähäinen lisärakentaminen saadaan suorittaa sen estämättä mitä edellä tässä pykälässä on määrätty, jos rakennuspaikka pysyy samana. Tämä pykälän määräyksiä ei sovelleta alueella, jolla on voimassa rakennuskielto asemakaavan laatimista varten.

Loma-asumiseen tarkoitettulle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden lomarakennuksen, vierasmajan 25 m², saunan 25 m² ja talousrakennuksia, kokonaisrakennusoikeus on 240 k-m². Kerrosluku ja kerrosala lasketaan ympäristöministeriön ohjeiden mukaisesti. Rakennuspaikalle rakennettavaksi sallittu kerrosala saa olla enintään 15 % rakennuspaikan pinta-alasta. Asemakaava-alueen ulkopuolella voidaan sallia rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisten tilojen sijoittaminen maanpinnan alapuolelle tai ullakon tasolle, mikäli sen ottaen huomioon rakennus ja sen käyttötarkoitus sekä soveltuminen rakennettuun ympäristöön on mahdollista.

Rakennettaessa ranta-alueille tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja värytykseen. Rakennus tulee sijoittaa siten, että se ei riko rannan luonnollista ääriiviivaa ja siten että jätevesien käsittely voidaan ratkaista. Rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen kasvillisuus pääosin säilyttää ja vain harventaminen on sallittua. Maasto tulee säilyttää luonnonmukaisessa tilassa. Asuinrakennuksen/rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Muun kuin saunarakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee kuitenkin, mikäli edellä olevasta vaatimuksesta ei muuta johdu, olla yleensä vähintään 30 metriä ja asunnon alimman lattiatason vähintään 2,5 metriä keskiveden korkeudesta. Saunarakennuksen saa rakentaa edellä mainittua metrimäärää lähemmäksi rantaviivaa. Sen etäisyyden edellä mainitulla tavalla laskettavasta rantaviivasta tulee yleensä olla vähintään 10 metriä, ei kuitenkaan lähempänä kuin että saunan jätevedet voidaan hyväksytyllä tavalla johtaa ja käsitellä. Katettu terassi saa olla, 1/3 rakennuksen kerrosalasta, rakennuksissa jotka ovat alle 60 m² katettu terassi saa olla 20 m². Venevajan rakentaminen on sallittua yksittäisissä tapauksissa, kun se on elinkeinon tai ammatinharjoittamisen vuoksi perusteltua ja pysyvän asunnon yhteyteen olemassa olevalle kyläalueelle ja jossa perinteisesti on sijainnut venevajoja. Rakentaminen on myös sallittua silloin kun muita erityisiä syitä on olemassa.

1.6 Rakennuskiellot

Suunnittelualueeseen ei kohdistu rakennuskielloja.

1.7 Päätökset ja suunnitelmat

Kaavan muutos on lähtenyt liikkeelle kaava-alueen maanomistajan aloitteesta.

1.8 Pohjakartta

Yleiskaavan pohjakarttana on Maanmittauslaitoksen numeerinen maastokartta mittakaavassa 1:10 000 Euref ETRS GK23 koordinaatistossa. Maastokartta on täydennetty numeerisella kiinteistörajakartalla (NKRK) eli aineistolla, joka sisältää kiinteistörajat ja -tunnukset.

1.9 Kantakiinteistöt, kiinteistöjako ja maanomistus

Suunnittelualan rakennusoikeuden mitoitukset perustuvat 29.4.1997 hyväksytyyn Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavan mitoituspäätöksiin ja rantarakennusoikeuden laskentaan. Rantaosayleiskaavan kantakiinteistövuosi on 1985. Kaavan muutos tehdään nykyinen kiinteistöjako huomioiden.

Alueella voimassa olevan 28.5.2018 hyväksytyyn Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavan muutoksen rakennusoikeuden mitoitukset perustuvat edellä todetun kaavan mitoitukseen.

Kaavan rakennuspaikkojen sijainnin muutos koskee kiinteistöä 322-521-2-106 Södergård. Kiinteistön omistaa osakeyhtiö. Kiinteistö on muodostettu 5.1.2005. Kuntaliitoksesta johtuen Maanmittauslaitoksen kiinteistörekisterissä kiinteistön rekisteröintipäivämäärä on 1.1.2009. Em. Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavan mitoituspäätösten mukainen ko. kiinteistö koostuu kahdesta kantakiinteistöistä, jotka ovat 25.10.1971 rekisteröity Långnäs 40-448-2-25 ja 05.01.1983 rekisteröity Östergård 40-448-2-51. Ko. kantatilasta on muodostettu seuraavat voimassa olevat kiinteistöt:

40-448-2-25 Långnäs (x), muodostettu 25.10.1971, lakannut 20.12.2000

- 322-521-2-80 Gäddan, muodostettu 20.12.2000
- 322-521-2-81 Abborren, muodostettu 20.12.2000
- 322-521-2-82 Sillen, muodostettu 20.12.2000
- 322-521-2-83 Strömmingen, muodostettu 20.12.2000
- 322-521-2-84 Mörten, muodostettu 20.12.2000
- 322-521-2-85 Gösen, muodostettu 20.12.2000
- 322-521-2-86 Siken, muodostettu 20.12.2000
- 322-521-2-87 Braxen, muodostettu 20.12.2000
- 322-521-2-88 Torsken, muodostettu 20.12.2000
- 322-521-2-89 Öringen, muodostettu 20.12.2000
- 322-521-2-90 Musslan, muodostettu 20.12.2000
- 322-521-2-91 Flundran, muodostettu 20.12.2000
- 322-521-2-92 Laxen, muodostettu 20.12.2000
- 322-521-2-93 Forellen, muodostettu 20.12.2000
 - 322-521-2-10 Lilla Forellen, muodostettu 20.10.2016
- 322-521-2-94 Långnäs, muodostettu 20.12.2000
 - 322-521-2-106 Södergård, muodostettu 05.01.2005
 - 322-521-2-11 Små Forellen, muodostettu 20.10.2016
 - 322-521-2-12 Storgård, muodostettu 20.10.2016

40-448-2-51 Östergård (x), muodostettu 5.1.1983, lakannut 01.01.2009

- 322-521-1-90 Kivilahti, muodostettu 30.04.2003
- 322-521-2-101 Kalliolaakso, muodostettu 23.11.2001
- 322-521-2-102 Kariluoto, muodostettu 23.11.2001
- 322-521-2-103 Bergvik, muodostettu 23.11.2001
- 322-521-2-104 Norrskär, muodostettu 23.11.2001
- 322-521-2-105 Lillahagaviken, muodostettu 05.01.2005
- 322-521-2-106 Södergård, muodostettu 05.01.2005
 - 322-521-2-11 Små Forellen, muodostettu 20.10.2016
 - 322-521-2-12 Storgård, muodostettu 20.10.2016
- 322-521-2-51 Östergård, muodostettu 01.01.2009

Kuntaliitoksen takia kaikkien kantakiinteistöistä ennen vuotta 2009 muodostettujen kiinteistöjen rekisteröintipäivämäärä on Maanmittauslaitoksen kiinteistörekisterissä 01.01.2009, mutta yllä olevaan listaan on tuotu alkuperäinen rekisteröintipäivämäärä.

Kaavan muutos perustuu 29.4.1997 hyväksytyn Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavan rakennusoikeuslaskentaan. Kantatilakohtainen rakennusoikeuden laskenta on tehty aieman kaavoituksen yhteydessä.

2. PERUSSELVITYKSET

Varsinais-Suomen maakuntakaavan kulttuurihistoriallisesti arvokkaat alueet ja kohteet todetaan ja huomioidaan kaava laadittaessa. Tämän lisäksi rantaosayleiskaavan muutos perustuu alueelle laaditun Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavan selvityksiin sekä alueella voimassa olevan 28.5.2018 hyväksytyn Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavan muutoksen selvityksiin.

Alueelta tiedossa olevat viranomaistiedot huomioidaan kaavan laadinnassa.

Ennen kaavan laadinnan aloittamista maanomistaja on teettänyt alueelta luontoarvojen perusselvityksen yleiskaavan muutoksen laadintaa varten.

2.1 Luonto

Suomen ympäristökeskuksen Avoin tieto –palvelun karttapalvelun (KARPALO) ja Suomen Lajitietokeskuksen Laji.fi -palvelun tietojen mukaan alueella ei ole erityisiä luontoarvoja.

Aiemmin alueelle laadittujen yleiskaavojen tietojen perusteella alueella ei ole erityisiä luontoarvoja.

Kaavan muutosalueen luontoarvojen perusselvitykset on tehty maastotöiden osalta kesällä 2023.

Liite 2: Luontoarvojen perusselvitys

2.2 Muinaismuistot

Museoviraston kulttuuriympäristön palveluikkunasta (karttapalvelu / muinaisjäänösrekisteri) saatavan tiedon mukaan alueella ei ole kulttuurihistoriallisesti arvokkaita muinaismuistoja.

Muiden olemassa olevien tietojen perusteella alueella ei ole kulttuurihistoriallisesti arvokkaita muinaismuistoja.

2.3 Rakennushistoria

Museoviraston kulttuuriympäristön palveluikkunasta (karttapalvelu / rakennusperintörekisteri) saatavan tiedon mukaan alueella ei ole suojeltavia tai muita kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia tai pihapiirejä.

Muiden olemassa olevien tietojen perusteella alueella ei ole kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia tai pihapiirejä.

3. VÄESTÖ JA TYÖPAIKAT

Kaavan muutos alueella sijaitsee yksi vakituisen asumisen rakennus. Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä sijaitse työpaikkoja.

4. RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

4.1 Kokonaisrakenne ja maankäyttö

Suunnittelualueella sijaitsee yksi vakituisen asumisen rakennus ja sen pihapiirin rakennukset, sekä suunnittelualueen itäosassa sijaitsee yksi loma-asunto. Suunnittelualueen lähialueella on voimassa olevan rantayleiskaavojen mukaista loma-asuntoarakentamista.

4.2 Palvelut

Kaava-alue tukeutuu Taalintehtaan, Hiittisten ja Kasnäsin palveluihin.

4.3 Yhdyskuntatekninen huolto

Kaavan muutoksen alueella ei ole vesi- eikä viemäriverkkoa. Rakennuspaikkojen jätevesien käsittely on hoidettava ympäristöviranomaisten hyväksymällä tavalla.

4.4 Liikenne

Kaavan muutoksen alue sijaitsee saarella, johon kuljetaan vesiteitse. Saarelle on mahdollista kulkea autolautalla.

5. LUONNONYMPÄRISTÖ

Dragsfjärdin saaristo kuuluu Varsinais-Suomen saaristoon.

Kaavan muutosalueen luontoarvojen perusselvitykset on tehty maastotöiden osalta kesällä 2023. Selvityksen mukaan suunnittelualueella ei sijaitse Luonnonsuojelulain 29 § mukaisia suojeltavia luontotyyppisiä, Metsälain 10 § mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä, eikä Vesilain (Vesilaki 587/2011) tarkoittamia suojeltavia pienvesiä. Alueen avokalliot luetaan Metsälain 10 § mukaisiksi suojeltaviksi kohteiksi ja niiden puusto on säilytettävä metsänkäsittelytoimenpiteistä suunniteltaessa. Kalliot ovat karuja, eikä kalliokivipintoja alueella ole. Alueella ei esiinny uhanalaisia tai suojeltavia luontotyyppisiä. Vaikka alueen puusto ei ole erityisen vanhaa, on alueella yksittäisiä vanhoja kilpikaarnamäntyjä, jotka kannattaa huomioida rakennuspaikkoja suunnitellessa. Alueella ei ole pysyvän pesän rakentavia petolintujen pesiä. Lepakoille sopivia talvehtimispaikkoja, kuten luolia tai syviä louhikoita ei alueella havaittu. Alueella ei ole perinnebiotooppeja, eikä vanhaan asutukseen viittaavaa lajistoa (arkeofyyttejä) havaittu alueella. Vieraslajeja (putkilokasveja) ei alueella havaittu. Vanha kaavamerkintä luonnonsuojelu perusteet liittyvät alueen maisemallisiin arvoihin erityisesti alueen itäreunan rinnealueella.

6. TAVOITTEET

6.1 Mitoitus ja yksityiskohtaiset tavoitteet

6.1.1 Itäisen rantaosayleiskaavan vapaa-ajan asutuksen mitoitusperusteet

Kaavamuutoksella ei muuteta Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavan mitoittamista eikä mitoitusperusteita.

Loma-asutuksen mitoitus perustuu seutukaavan aluejakoon. Itäisen saariston rantaosayleiskaavassa loma-asutus on mitoittettu jokaiselle mitoitusalueelle (A-D) eri mitoitusnormien mukaan siten, että omavaraisille loma-asunnoille ilmoitetaan maksimitiheys. Kaavan muutoksen alue kuuluu mitoitusalueeseen B. Rakentamattoman rantaviivan osuus kokonaisrantaviivasta on määritelty seutukaavan mukaan erikseen jokaiselle osa-alueelle (108-116). Kaavan muutoksen alue kuuluu osa-alueeseen 108.

Mitoitusalueen B yli 4 ha kokoisilla saarilla mitoitusperusteena on rantaviivanormin 5 loma-asunto/rantaviivakilometri ja pinta-alanormin 1 loma-asunto/3 ha saaripinta-alaa keskiarvo.

Vapaan rantaviivan osuus tulee olla 50% kokonaisrantaviivasta.

Rakentamismahdollisuudet on tarkasteltu tilakohtaisesti siten, että naapuritilan maankäyttö, kun tilat eivät muodosta samaa maanomistusyksikköä, ei vaikuta mitoitukseen. Käytettynä rakennusoikeutena on huomioitu kuitenkin erotetut lomarakennuspaikat, rakennetut loma-asunnot, myönnetty rakennus tai poikkeusluvat loma-asunnoille itse tilalla tai erottamattomilla rakennuspaikoilla sekä juridisesti sitovat ennen 30.5.1985 päivätyt luovutusasiakirjat erottamattomille rakennuspaikoille.

Sellainen asutus, joka mitoituksen mukaan sijoittuisi luonnoltaan tai maisemaltaan erikoisen arvokkaalle alueelle, siirretään saman maanomistusyksikön sisällä vähemmän aroille alueille.

Mitoituksen perusteena oleva rantaviiva lasketaan yleispiirteisesti 1: 10 000 mittakaavailta maastokartalta 100 m:n murtoviivaa käyttäen (1 cm kartalla) noudattaen samoja periaatteita kuin Varsinais-Suomen liitto.

6.1.2 Tavoitteet

Rakennuspaikan rakennusoikeuden määrä osoitetaan 28.5.2018 Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavan muutoksen mukaisesti.

Kaavan muutoksen rantarakennusoikeuden mitoitus perustuu 29.4.1997 hyväksytyyn Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavan mitoitukseen.

Kaavan muutoksen alustavat tavoitteet ja perustelut ovat seuraavat:

- Maanomistaja haluaa osoittaa voimassa olevan kaavan rakennuspaikat rakentamisen, käytön, rannan laadun, maaperän, maiseman, vesistön ja luontoarvojen kannalta parhaalla mahdollisella tavalla.
- Lähiympäristön rakennuspaikat huomioidaan kaavan laadinnassa niin, että kaavalla ei ole kielteisiä vaikutuksia naapurikiinteistöjen tilanteeseen.
- Maanomistaja on teettänyt suunnittelualueelta luontoselvityksen 2023 ennen kaavan laadinnan aloittamista. Selvitys tullaan huomioimaan kaavan muutoksen laadinnassa rakennuspaikkoja osoittaessa.
- Voimassa olevan kaavan mukaiset rakennuspaikat sijoitsevat kapeassa lahdessa. Kaavan muutoksella pyritään tältä osin rakennuspaikkojen parempaan sijoitteluun, joka parantaa loma-asumisen vaikutuksia naapurikiinteistöihin nähden sekä rakennuspaikkojen saavutettavuutta ja vaikutuksia vesistöön.
- Muutetaan AO -rakennuspaikan ulottuvuutta niin, että rakennuspaikalle kuuluvat rakennukset sijoittuvat rakennuspaikalle.
- Alueelle laadittu luontoselvitys huomioidaan kaavaratkaisussa.
- Ns. vapaan rannan määrään kiinnitetään huomiota.

7. RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTOS JA SEN PERUSTELUT

7.1 Yleisperustelu ja -kuvaus

Kaavan muutos perustuu itäisen saariston rantaosayleiskaavan mitoitukseen ja mitoituspereusteisiin.

Rakennuspaikan rakennusoikeuden määrä osoitetaan alueella voimassa olevan 28.5.2018 hyväksytyn Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavan muutoksen mukaisesti.

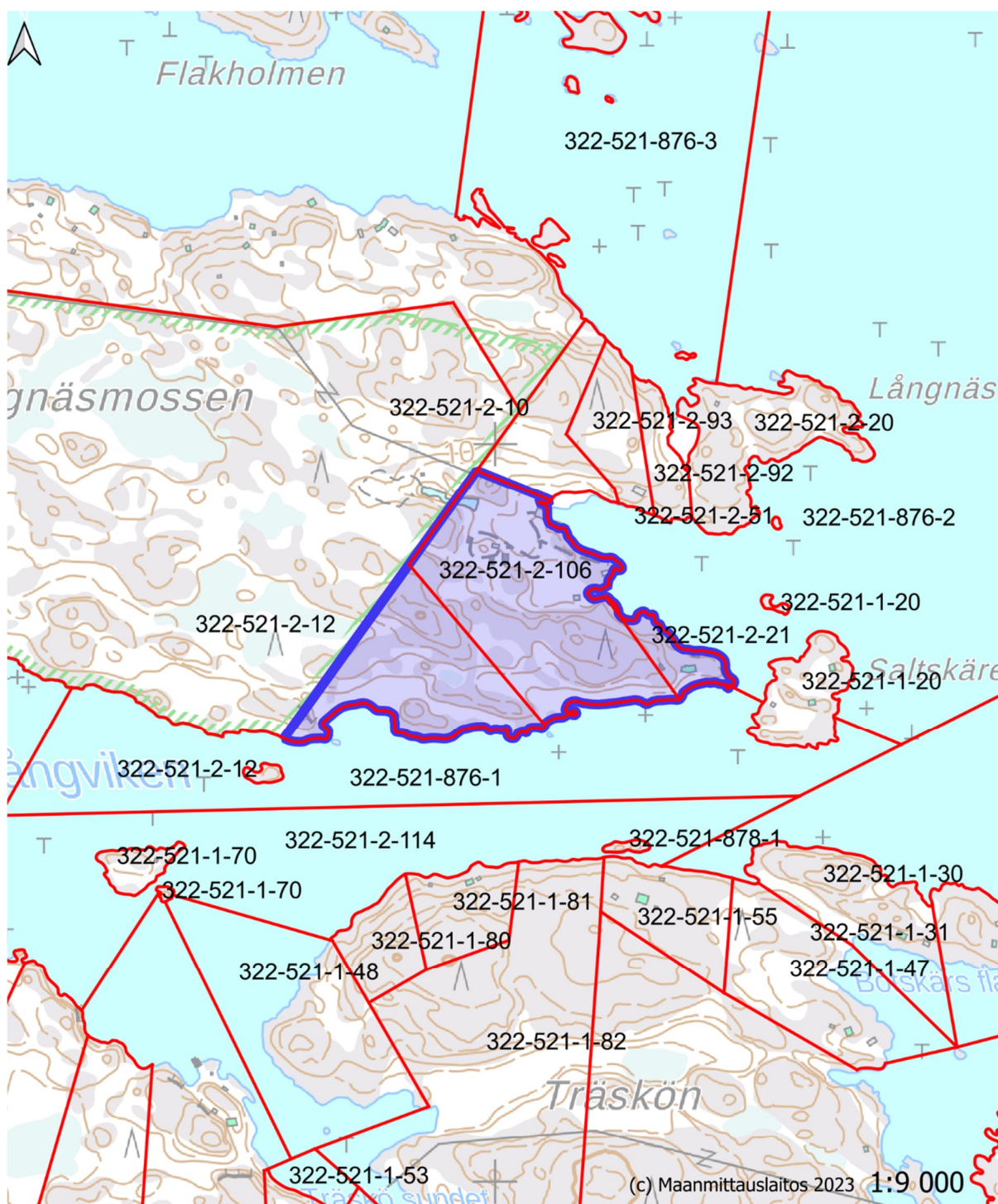
Rakennuspaikkojen määrä pysyy samana verrattuna muutettavaan kaavaan.

Vapaan rannan määrässä ei tapahdu merkittävää muutosta.

Luontoarvot on huomioitu kaavaratkaisussa kaavan laadinnan alussa tehdyn luontoselvityksen perusteella. Rakennuspaikkojen sijoittelussa on huomioitu naapurikiinteistöjen rakennuspaikkojen sijainnit. Rakennuspaikkojen sijoittamisessa on huomioitu rakennuspaikkojen käyttö, rannan laatu, puusto ja maaston korkeussuhteet sekä maisema-arvot. Kaavaratkaisu perustuu rakennuspaikkojen sijoittelun ja ulottuuden osalta samaan aikaan tapahtuvaan rakennussuunnitteluun.

7.2 Maanomistus

Kaavan muutos koskee kiinteistöjä 322-521-2-106 Södergård, 322-521-2-12 Storgård ja 322-521-2-21 Bertelsudde. Kiinteistöt 322-521-2-12 ja 322-521-2-21 ovat yksityisessä omistuksessa. Kiinteistö 322-521-2-106 on osakeyhtiön omistuksessa.



Kuva: Suunnittelualueen ja sen ympäristön kiinteistöjako.

7.3 Kokonaismitoitus

Kaava-alue on maakuntakaavan loma-asutuksen mitoituksen osa-alueella 3, jolla rantarakentamisen mitoituskriteeri on 3-5 lay/km ja muuhun kuin loma-asutukseen osoitettavan rannan määrä 50%.

Rantaosayleiskaavan muutoksen mitoitus perustuu voimassa olevan rantaosayleiskaavan ja sitä ennen laaditun Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavan mitoitukseen. Itäisen saariston rantaosayleiskaavassa loma-asutus on mitoitettu jokaiselle mitoitusalueelle (A-D) eri

mitoitustien mukaan siten, että omarantaisille loma-asunnoille ilmoitetaan maksimitiheys. Kaavan muutoksen alue kuuluu mitoitusalueeseen B. Rakentamattoman rantaviivan osuus kokonaisrantaviivasta on määritelty seutukaavan mukaan erikseen jokaiselle osa-alueelle (108-116). Kaavan muutoksen alue kuuluu osa-alueeseen 108.

Mitoitusalueen B yli 4 ha kokoisilla saarilla mitoitustien perusteella on rantaviivanormin 5 loma-asuntoa/rantaviivakilometri ja pinta-alanormin 1 loma-asunto/3 ha saaripinta-alaa keskiarvo. Vapaan rantaviivan osuus tulee olla 50% kokonaisrantaviivasta.

Em. mitoitusta ei muuteta kaavan muutoksella. Ko. mitoitustien perusteella lasketun rantarakennusoikeuslaskennan perusteella voimassa olevassa rantaosayleiskaavassa on osoitettu kiinteistölle 322-521-2-106 yksi asuinrakennuksen ja kaksi loma-asunnon rakennuspaikkaa sekä kiinteistölle 322-521-2-21 yksi loma-asunnon rakennuspaikka. Em. 29.4.1997 hyväksytyn Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavan mitoitustien perustuu silloin voimassa olleen seutukaavan aluejakoon. Tämä aluejako on sama kuin voimassa olevassa maakuntakaavassa. 29.4.1997 hyväksytyn rantaosayleiskaavan aluejaon mukaisille alueille on määritetty loma-asumisen mitoitustien mitoitustien. Nämä mitoitustien noudattavat seutukaavan mitoitustien normeja tarkentaen niitä. Seutukaavan mitoitustien ovat samat kuin voimassa olevassa maakuntakaavassa. 29.4.1997 hyväksytyn rantaosayleiskaavan rakennusoikeuslaskennan rantaviivan mitoitustien on käytetty periaate noudattaa voimassa oleva maakuntakaavan periaatetta.

Edellä todetun perusteella mitoitustien laskelman tekeminen ei ole tarpeen. Voimassa olevan kaavan rantarakennusoikeuden mitoitustien noudattaa maakuntakaavan periaatteita tarkentaen niitä.

7.4 Maankäyttö

7.4.1 Loma-asuntoalueet

Loma-asutusta varten on kaavassa osoitettu **RA**-merkinnällä kolme rakennuspaikkaa.

Voimassa olevassa kaavassa rakennuspaikat on soitetu yhtenä RA -alueena saaren itäranalle. Näille alueille kulkeminen tapahtuu kapeiden vesialueiden kautta. Näiden rakennuspaikkojen lähellä on myös vastarannan rakentamista. Kaavan muutoksella muutetaan em. tilannetta niin, että kaikki kiinteistön rakennuspaikat eivät sijaitse kapealla ja suljetulla vesialueella lähellä vastarannalla olevien naapurikiinteistöjen rakennuspaikkoja. Samalla parannetaan rakennuspaikkojen sijaintea rakentamisen, käytön, rannan laadun ja maaston muotojen kannalta katsottuna. Kaavaratkaisu perustuu kaavan laadinnan kanssa samanaikaisesti tehtyyn rakennussuunnitteluun.

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään 150 k-m² loma-asunnon, yhden enintään 25 k-m² vierasmajan, yhden enintään 25 k-m² saunan ja talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu enimmäiskerrosala on 200 k-m².

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

Alueelle ei saa loma-asuntojen yhteyteen rakentaa venevajaa.

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

Rakennuslupamenettelyssä tulee uhanalaiset lajit ottaa huomioon rakennusten sijoittelussa.

Alueella noudatetaan kulloinkin voimassa olevaa jätevesiä koskevaa

lainsäädäntöä ja kunnan ympäristönsuojelumääräyksiä.

Alueen vesihuolto ja jätevesien puhdistus tulee hoitaa ympäristöviranomaisten hyväksymällä tavalla.

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

7.4.2 Maa- ja metsätalousvaltaiset alueet (M-1)

Maa- ja metsätalousvaltaisena alueena (M-1) on muutettavan kaavan perusteella osoitettu alueet, jolle saa rakentaa maa- ja metsätalouteen sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomaan muuhun elinkeinotoimintaan liittyviä rakennuksia haja-asutusrakentamisoikeuden puitteissa. Alueelle ei saa rakentaa loma-asuntoja.

Alueen asuntorakennusoikeus on tilakohtaisesti siirretty RA-alueille rantaviivasta lukien 300 metrin levyisen ranta-alueen osalta.

Voimassa olevassa kaavassa on kaava-alueelle osoitettu luonnonsuojelualueena, jolla on paikallista merkitystä (SLP). Vuonna 2023 tehdyn luontoselvityksen mukaan alueella ei ole erityisiä luontoarvoja. Tämän perusteella RA -alueen ulkopuolelle jäävä alue on osoitettu kaavassa M-1 -alueena.

7.5 Alueelle kulkeminen

Rakennuspaikoille kuljetaan rakennuspaikkakohtaisen rannan kautta.

7.6 Palvelut

Kaava ei sisällä palvelualuevarauksia. Loma-asutuksen tarvitsemat palvelut ovat Taalintehaalla, Hiittisissä ja Kasnäsissä.

7.7 Yhdyskuntatekninen huolto

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

Alueen vesihuolto ja jätevesien puhdistus tulee hoitaa ympäristöviranomaisten hyväksymällä tavalla.

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

7.8 Luonnonympäristö

Kaavan muutos perustuu aiemmin tehtyihin selvityksiin ja olemassa oleviin tietoihin sekä kaavan muutoksen laadinnan alussa tehtyihin luontoarvojen perusselvityksiin.

Luonnonympäristö on huomioitu kaavamääräyksiin:

Rakennuspaikan rakennusten tulee muodostaa yksi yhtenäinen pihapiiri siten, että rakennukset sijoittuvat enintään 40 m:n päähän toisistaan. Enintään 25 k-m² suuruisen saunan voi erityisistä maastollisista syistä sijoittaa myös kauemmaksi pihapiiristä.

Rakennukset tulee sijoittaa vähintään 30 m:n päähän rantaviivasta. Enintään 25 k-m² suuruisen sauna- tai varastorakennuksen saa maaston ja kasvillisuuden salliessa rakentaa lähemmäksi, kuitenkin vähintään 10 m:n päähän rantaviivasta.

Uudisrakennukset tulee sovittaa huolellisesti maisemaan ja niiden tulee sopeutua olemassa olevien rakennusten rakennustapaan ja -tyyliin.

Alueelle ei saa loma-asuntojen yhteyteen rakentaa venevajaa.

Liite 2: Luontoarvojen perusselvitys.

7.9 Arkeologinen kulttuuriperintö

Kaava-alueella ei ole olemassa olevien tietojen perusteella muinaisjäännöksiä.

7.10 Toteuttaminen

Alueen rakentamattomien rakennuspaikkojen rakentaminen tapahtuu rantaosayleiskaavan muutoksen saatua lainvoiman maanomistajan aikataulun mukaisesti.

8. ARVIO RANTAOSAYLEISKAAVAN VAIKUTUKSISTA

8.1 Ympäristövaikutukset

Rakennuspaikkojen kokonaismäärä alueella ei lisäännä verrattuna muutettavaan kaavaan.

Rakennuspaikat on pyritty sijoittamaan niin, että rakennuspaikkojen rakennettavuus sekä maisemalliset arvot ja vapaan rannan yhtenäisyys tulee huomioitua mahdollisimman hyvin.

Rakennukset voidaan sijoittaa rakennuspaikalle niin, että maisemassa ei tapahdu oleellisia muutoksia.

Rakennuspaikan rakennusoikeus ei muutu verrattuna muutettavaan kaavaan.

Jätevesien käsittelyssä on noudatettava ympäristöviranomaisen ohjeita.

Alueella ei ole kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita.

Alueella ei sijaitse suojeltavia luontoarvoja.

Rakennuspaikkojen siirrot parantavat vastarannan läheisyydestä johtuvaa haittaa naapurikiinteistöjen rakennuspaikkoihin nähden muutettavaan kaavaan verrattuna.

Rakennuspaikkojen siirrot vähentävät rakennuspaikkoja kapealla vesistönosalla. Tämä osaltaan parantaa vesistön laatua.

Kaavan muutoksella ei osoiteta lisää rakennuspaikkoja verrattuna voimassa olevaan kaavaan. Kemiönsaaren saariston loma-asutuksen kokonaismäärä huomioiden kahden rakennuspaikan siirrolla ei ole vaikutuksia ilmastonmuutokseen.

Siirretyt rakennuspaikat sijaitsevat käytön ja rannan laadun sekä vesistön syvyyden kannalta paremmalla vesistön alueella kuin ne paikat, joista rakennuspaikat siirretään. Tämä vähentää tarvetta vesistön muuttamiselle tai rannan rakentamisesta johtuvaa vesistön muuttamista.

Kaavan muutoksella muutetaan rakennuspaikkojen sijoittelua niin, että rakennuspaikat eivät sijaitse kapealla, matalalla ja suljetulla vesialueella lähellä vastarannalla olevien naapurikiinteistöjen rakennuspaikkoja.

8.2 Muut vaikutukset

Kaavalla ei voida katsoa olevan muita vaikutuksia.

9. SUUNNITTELUVAIHEET

9.1. Luonnosvaihe

- Kaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistuivat 8.12.2024.
- Kunnan tekninen lautakunta päätti kaavan vireille tulosta __.__.2024, § __.
- Kuulutus kaavan vireille tulosta julkaistiin kunnan ilmoitustaululla __.__.2024. Samalla asetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos nähtäville.
- Ns. laatimisvaiheen kuuleminen (MRL 62 §) hoidettiin asettamalla kaavaluonnos nähtäville __.__. - __.__.2024 väliseksi ajaksi.
- Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot.

Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 3: Kaavan laatijan vastine (luonnosvaihe)

9.2 Ehdotusvaihe

- Tekninen lautakunta päätti asettaa kaavan virallisesti nähtäville __.__.2024, § __.
- Tarvittavat lausuntopyynnöt pyydettiin lautakunnilta ja viranomaisilta.
- Kaavaehdotus oli nähtävillä __.__.2024.
- Tekninen lautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen ja päätti esittää kunnanhallitukselle rantaosayleiskaavan muutoksen hyväksymistä __.__.2024 (§ __).

9.3 Hyväksyminen

- Kemiönsaaren kunnanhallitus hyväksyi rantaosayleiskaavan muutoksen __.__.2024 (§ __).
- Kemiönsaaren kunnanvaltuusto hyväksyi rantaosayleiskaavan muutoksen __.__.2024 (§ __).

Turussa, 8.12.2023

Sweco Finland Oy

Petri Hautala
maanmittausinsinööri

Miska Muikkula
maanmittausinsinööri

Anni Leppämäki
maanmittausinsinööri

LIITTEET:

- Liite 1:** Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 2: Luontoarvojen perusselvitys



KEMIÖNSAAREN VÄNOXA BERGÖN SAARELLE SUUNNITELLUN KAAVA- MUUTOSALUEEN LUONTOARVOJEN PERUSSELVITYS 2023



Yleiskuva alueen itäreunalta





Sisältö

1. Johdanto	3
2. Aineisto ja menetelmät.....	3
3. Tulokset.....	4
3.1 Alueen kasvillisuus ja luontotyytit	4
4. Yhteenveto.....	6
5. Lähteet ja kirjallisuus.....	7
6. Liitteet	8



1. Johdanto

Kari Lallukka tilasi kesällä 2023 Suomen Luontotieto Oy:ltä Kemiönsaaren Bergön saarelle suunnitellun kaavamuutosalueen luontoarvojen perusselvityksen. Kaavamuutoksen tarkoituksena olisi 2 RA rakennuspaikan siirto eteläpuolella olevalle SLP13 alueelle (luonnonsuojelualue, jolla on paikallinen merkitys). Alueella on voimassa Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaava. Perusteita SLP alueelle ei alkuperäisistä kaavaan liittyvistä selvityksistä löydy, eikä myöskään Kemiönsaaren kunnan tai maanomistaja tiedossa ole näitä perusteita. Tämän vuoksi alueelle tehtiin luontoselvitys joka käsitti koko alueen. Tehtävän yhteyshenkilönä on tilaajan puolella toiminut Åke Lindberg ja Suomen Luontotieto Oy:ssä Jyrki Matikainen.

2. Aineisto ja menetelmät

Tutkimusalueelta (karttaliite 1) selvitettiin Luonnonsuojelulain tarkoittamat suojeltavat luontotyypit (Luonnonsuojelulaki 1996/1096, 29§), Metsälain tarkoittamat erityisen tärkeät elinympäristöt (1996/1093, 10§) ja Vesilain (Vesilaki 587/2011) suojelemat pienvesikohteet, kuten lähteet ja purot. Selvitys sisälsi myös uhanalaisia tai silmälläpidettäviä luontotyyppejä (Kontula ym.2018) koskevan tarkastelun. Alueelta etsittiin myös pysyvän pesän rakentavien petolintujen pesiä.

Selvityksen maastotyöt tehtiin 2.8.2023. Selvityksen maastotöistä vastasi ja raportin kirjoitti FM, biologi Jyrki Matikainen Suomen Luontotieto Oy:stä. Raportin taittoi Eija Rauhala. Selvityksessä käytetyn karttamateriaalin luovutti tilaaja käyttöömmme. Ennen maastoinventointia selvitettiin onko alueilta olemassa aiemmin julkaistua luontotietoa. Alueelta ei ole julkaistuja luontotietoja, mutta aluetta on saatettu tutkia laajempien selvitysten yhteydessä. Laji.fi tietokannassa ei alueelta ole julkaistuja havaintoja. Metsäkeskuksen avoimessa tietokannassa ei alueelta ole rajattu Metsälain 10 § mukaisia erityisen arvokkaita elinympäristöjä.



Läntisimmän lahden tervaleppäreunusta



3. Tulokset

3.1 Alueen kasvillisuus ja luontotyypit

Suunnittelualueen kuvaus tehtiin itä-länsisuuntaisesti. Alueen itäpää on melko loiva rinteistä rinnemaastoa. Puusto koostuu varttuneista männyistä (*Pinus sylvestris*) ja muutamista rauduskoivuista (*Betula pendula*). Pensaskerroksen lajistoon kuuluu niukkana kasvava kataja (*Juniperus communis*). Metsätyyppi vaihtelee karusta kanervatyypin kankaasta puolukkatyyppin kankaaseen. Aluskasvillisuuden valtalajiston muodostavat puolukka (*Vaccinium vitisidaea*), kanerva (*Calluna vulgaris*) ja metsälauha (*Deschampsia flexuosa*). Lähellä alueen itäreunaa on laaja sianpuolukkakasvusto (*Arctostaphylos uvaursi*) ja alueella on myös sananjalkakasvus-



Alueen sisämaan puoleista harvennettua aluetta



Alueen länsipäädyn ruovikkoinen merenlahti



toja (*Pteridium aquilinum*). Alueella on muutamia lahoppuita mäntykelojen muodossa, mutta tuulenkaadot on alueelta kerätty pois. Sisämaan puolella rinne vaihtuu tasaiseksi kallioiseksi kangasmetsäksi, jossa on useita avokalliolaikkuja. Rannanpuoleinen rinne jatkuu hyvin samanlaisena ensimmäisen lahdenpoukamaan asti. Poukamaa kiertää noin kymmenmetrinen järviruokokasvusto (*Phragmites australis*). Rannanpuolella rantaa reunustaa tervaleppärvistö (*Alnus glutinosa*), jossa on muutamia lahoppuupötkelöitä ja koloppuita. Pohjukka vaihtuu kuitenkin nopeasti kangasmetsäksi, jossa metsätyyppi on mustikkatyypin tuoretta kangasta ja kuusi (*Picea abies*) on paikoin valtapuuna. Lahdenpohjukasta länteen päin aina luonnonsuojelualueen rajalle alueella on tehty myrskytuhohakkuita ja poimintahakkuita. Lahdenpohjukasta länteen päin kuljettaessa maasto muuttuu kallioiseksi ja paikoin kallio ulottuu suoraan veteen. Alueella on useita avokalliolaikkuja, jotka kuitenkin ovat niukkalajisia. Pääosin kalliot ovat poronjäkälien peittämiä ja niukkaan kalliokehojen lajistoon kuuluvat yksittäiset ahosuolaheinät, isomaksaruohot (*Sedum telephium*) ja ruoholaukat (*Allium schoenoprasum*). Yhdessä kohdin alueella kasvaa myös jäykkärölliä (*Agrostis vinealis*). Sisämaan puolelta lähes koko alueella on tehty poimintahakkuita ja alueella on jonkin verran lahoppuita hakkuutaiteiden muodossa. Alueen länsirajalla on hieman laajempi merenlahti, jossa ruovikko on noin 15–20 metrin levyinen. Lahdenpohjukassa on tervaleppäreunus, jonka sisämaan puolella on ilmeisesti aiemmin ollut pieni, muutaman aarin kokoinen pelto/niittyala. Aluskasvillisuus on heinävaltaista ja valtalajina kasvaa ruokohelpi (*Phalaris arundinacea*). Niittylajeista alueella kasvaa mm. rönsyleinikkiä (*Ranunculus repens*) ja kyläkellukkaa (*Geum urbanum*). Tällä alueella havaittiin palokärki rannan tervaleppiä hakkaamassa.



Alueen keskiosan avokalliota



4. Yhteenveto

Tutkitulla kaavamuutosalueella ei ole Luonnonsuojelulain 29§ mukaisia suojeltavia luontotyyppejä, Metsälain 10 § mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä, eikä Vesilain (Vesilaki 587/2011) tarkoittamia suojeltavia pienvesiä. Alueen avokalliot luetaan Metsälain 10 § mukaisiksi kohteiksi ja niiden puusto on säilytettävä metsänkäsittelytoimenpiteitä suunniteltaessa. Kalliot ovat karuja, eikä kalkkikivipintoja alueella ole. Alueella ei esiinny uhanalaisia tai suojeltavia luontotyyppejä (Kontula ym. 2018). Vaikka alueen puusto ei ole erityisen vanhaa, on alueella yksittäisiä vanhoja kilpikaarnamäntyjä, jotka kannattaa huomioida rakennuspaikkoja suunniteltaessa. Alueella ei ole pysyvän pesän rakentavien petolintujen pesiä. Lepakoille sopivia talvehtimispaikkoja, kuten luolia tai syviä louhikoita ei alueella havaittu. Alueella ei ole perinnebiotooppeja, eikä vanhaan asutukseen viittaavaa kasvilajistoa (arkeofyyttejä) havaittu alueella. Vieraslajeja (putkilokasveja) ei alueella havaittu. Vanhan kaavamerkinnän luonnonsuojelu perusteet liittyvät alueen maisemallisiin arvoihin erityisesti alueen itäreunan rinnealueella.



Alueen keskiosassa on tehty poimintahakkuita



5. Lähteet ja kirjallisuus

- Hyvärinen, E., Juslén, A., Kempainen, E., Uddström, A. & Liukko, U.-M. (toim.) 2019. Suomen lajien uhanalaisuus – Punainen kirja 2019. Ympäristöministeriö & Suomen ympäristökeskus. Helsinki. 704 s.
- Kalliola R. (1973). Suomen kasvimaantiede. WSOY
- Kontula, T. & Raunio, A. (toim.). 2018. Suomen luontotyyppien uhanalaisuus 2018. Luontotyyppien punainen kirja – Osa 1: Tulokset ja arvioinnin perusteet. Suomen ympäristökeskus ja ympäristöministeriö, Helsinki. Suomen ympäristö 5/2018. 388 s.
- Kontula, T. & Raunio, A. (toim.). 2018. Suomen luontotyyppien uhanalaisuus 2018. Luontotyyppien punainen kirja – Osa 2: luontotyyppien kuvaukset. Suomen ympäristökeskus ja ympäristöministeriö, Helsinki. Suomen ympäristö 5/2018. 925 s.
- Laaka-Lindberg, S., Anttila, S. ja Syrjänen, K. (toim.). 2009. Suomen uhanalaiset sammalet. Suomen ympäristökeskus, Helsinki. Ympäristöopas. 347 s.
- Leivo, M., Asanti, T., Koskimies, P., Lammi, E., Lampolahti, J., Mikkola-Roos, M. & Virolainen, E. 2002: Suomen tärkeät lintualueet FINIBA. BirdLife Suomen julkaisu (No 4). 142 s. BirdLife Suomi. Suomen ympäristökeskus
- Meriluoto, M. & Soininen, T. 1998: Metsäluonnon arvokkaat elinympäristöt. Metsälehtikustannus. Tapiola. Hämeenlinna.
- Metsäkeskus. Avoin paikkatietoaineisto. Metsälakikohteet
- Mossberg, B. & Stenberg, L. 2005: Suuri Pohjolan kasvio. Tammi. Helsinki.
- Hyvärinen, E., Juslén, A., Kempainen, E., Uddström, A. & Liukko, U.-M. (toim.) 2019. Suomen lajien uhanalaisuus – Punainen kirja 2019. Ympäristöministeriö & Suomen ympäristökeskus. Helsinki. 704 s
- Nieminen, M. & Ahola, A. (toim.) 2017: Euroopan unionin luontodirektiivin liitteen IV lajien (pl. lepakot) esittelyt. – Suomen ympäristö.
- Ryttäri, T. & Kettunen, T. 1997: Uhanalaiset kasvimme. – Suomen Ympäristökeskus. Kirjayhtymä Oy. Helsinki.
- Ryttäri, T., Kalliovirta, M. & Lampinen, R. 2012 (toim). Suomen uhanalaiset kasvit. Tammi, Helsinki
- Söderman, T. 2003: Luontoselvitykset ja luontovaikutusten arviointi – kaavoituksessa, YVA -menettelyssä ja Natura -arvioinnissa. Ympäristöopas 109. Suomen ympäristökeskus.
- Valkama, Jari, Vepsäläinen, Ville & Lehikoinen, Aleksis 2011: Suomen III Lintuatlas. – Luonnon-tieteellinen keskusmuseo ja ympäristöministeriö. <http://atlas3.lintuatlas.fi>. ISBN 978-952-10-6918-5. Sähköinen versio.



6. Liitteet

Karttaliite 1. Tutkimusalue

