

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

KEMIÖNSAAREN KUNTA

DRAGSFJÄRDIN ITÄISEN SAARISTON RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTOS

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



Päiväys
Tekijä

8.12.2023
Miska Muikkula, Petri Hautala,
Anni Leppämäki

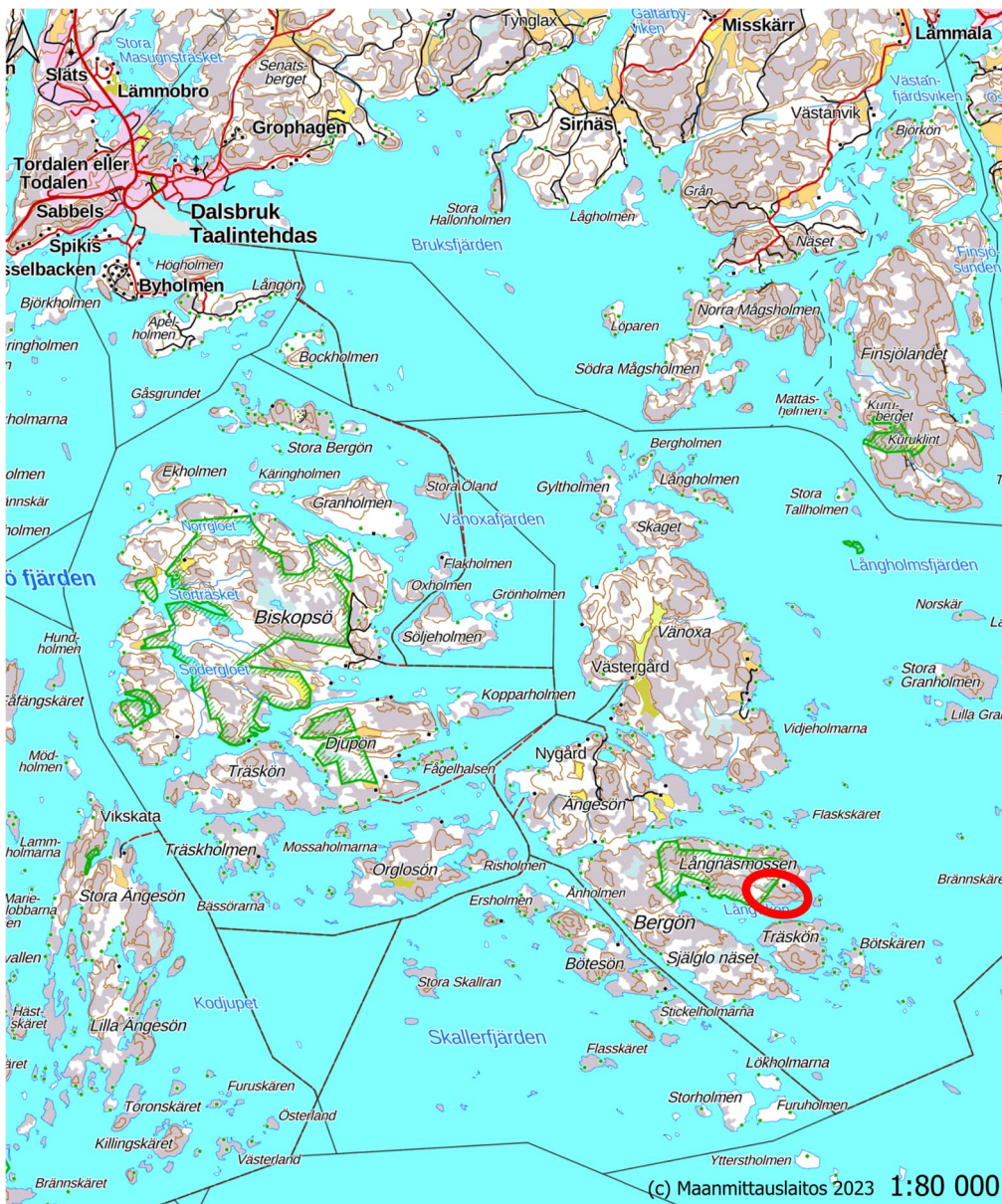
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Tässä suunnitelmassa kerrotaan maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukaisesti, miten osallistuminen ja vuorovaikutus sekä kaavan vaikutusten arviointi tapahtuvat kaavaprosessissa.

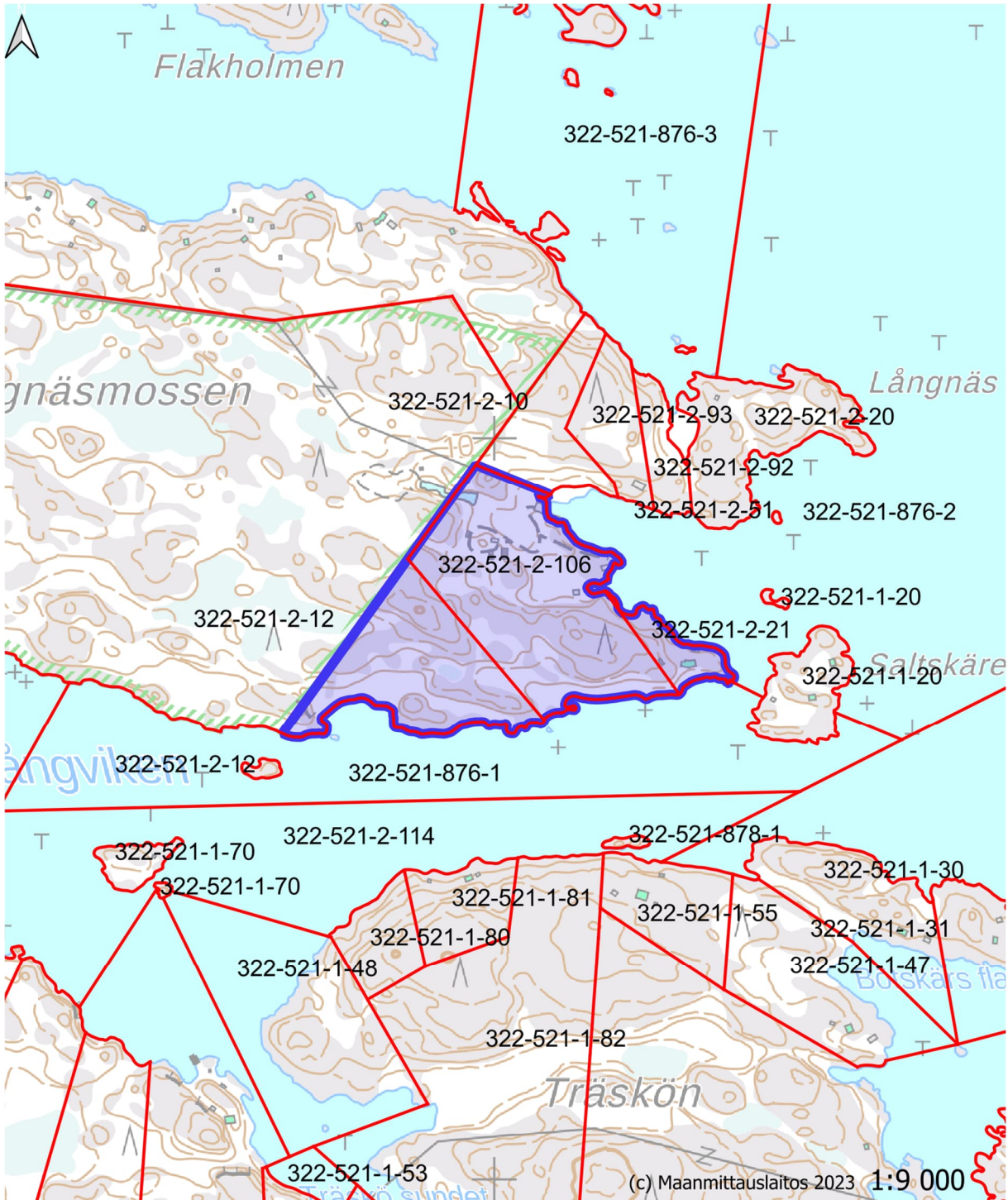
Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa (OAS) täydennetään suunnittelun edetessä.

1. Suunnittelualue

Rantaosayleiskaavan muutoksen alue sijaitsee Bergönin saarella noin 11 kilometriä Taalintehtaalta kaakkoon.



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



Kuva: Kaava-alue. Kaavan muutosalue sijaitsee Bergön saaren itäosassa.

2. Suunnittelun lähtökohdat

Rantaosayleiskaavan muutos laaditaan MRL 42 §:n mukaiseksi oikeusvaikutteiseksi yleiskaavaksi.

2.1 Kaavoitustilanne

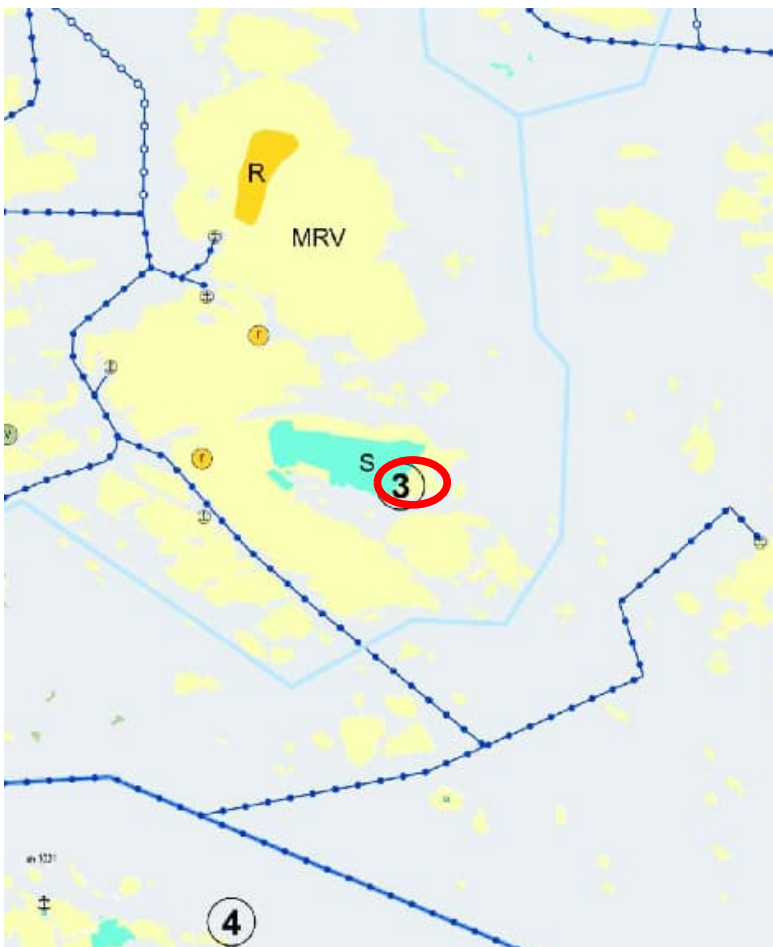
2.1.1 Maakuntakaavoitus

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 vaihemaakuntakaava, 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 /virkistysalueena (MRV). Suunnittelualue rajautuu maakuntakaavassa osoitettuun suojelualueeseen (S).

Suunnittelualue 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%.

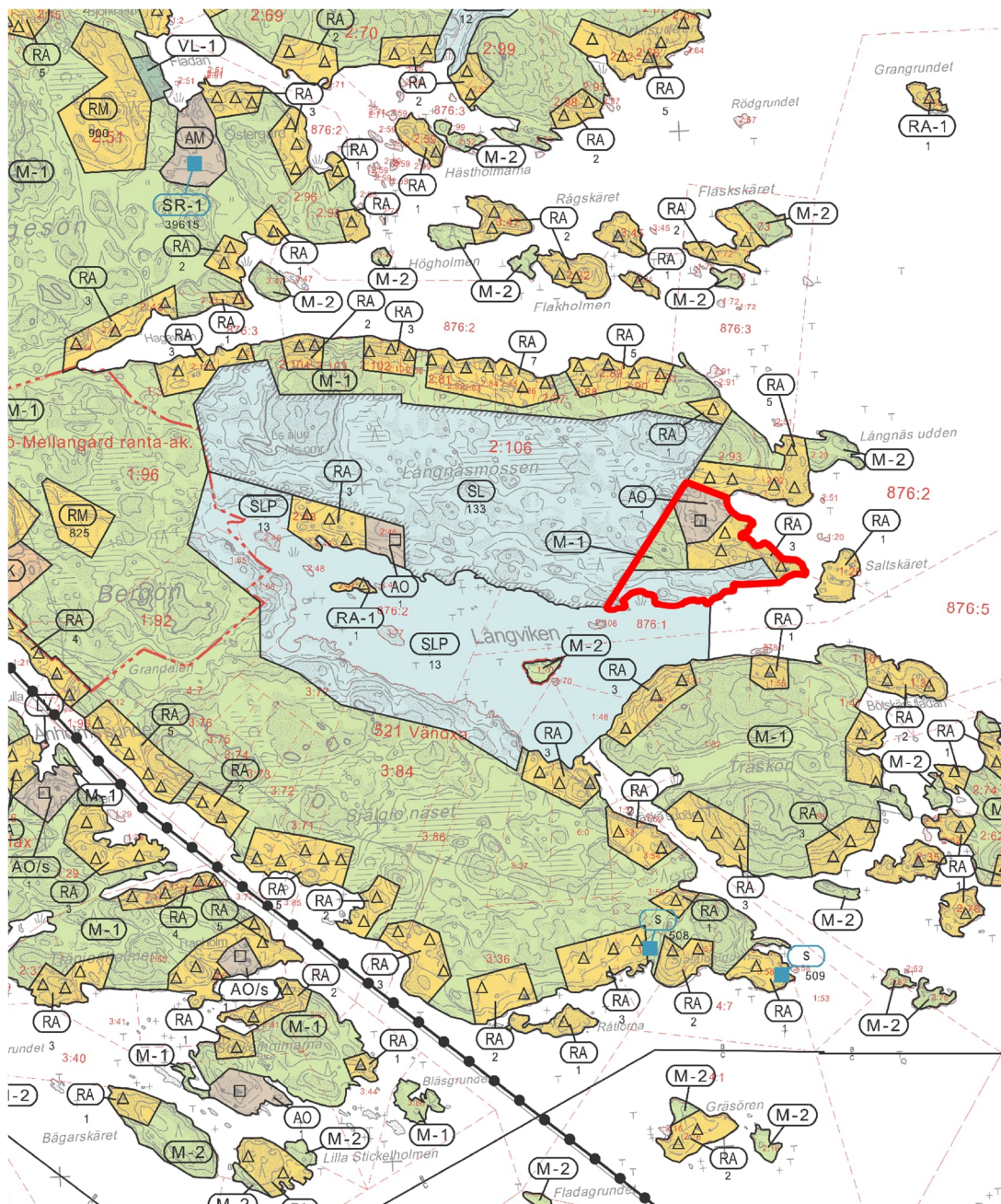


Kuva: Ote maakuntakaavayhdistelmästä. Suunnittelualueen sijainti on osoitettu kuvassa punaisella ympyrällä.

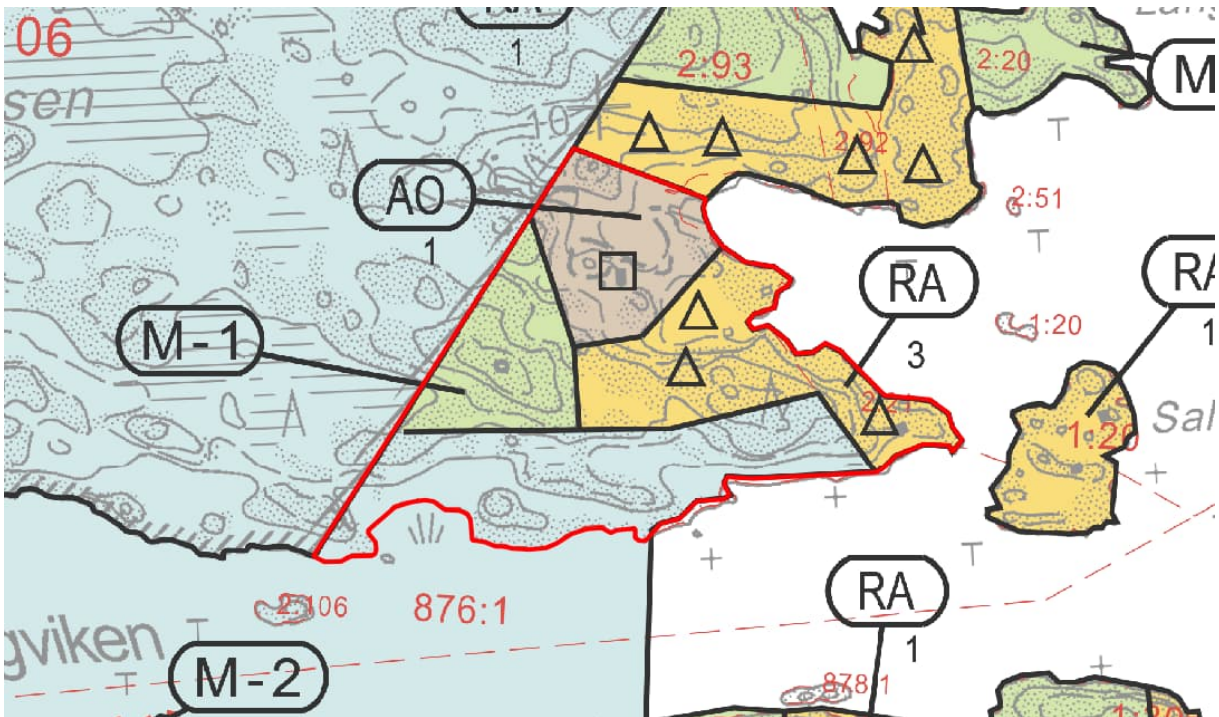
2.1.2 Yleiskaavoitus

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 suunnittelualan kaavamerkinnot:

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 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 ympäristöhäiriöitä 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.

Siffror 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.

2.1.3 Asemakaavoitus

Kaava-alueelle ei ole laadittu asemakaavaa.

2.1.4 Ranta-asemakaavoitus

Kaava-alueelle ei ole laadittu ranta-asemakaavaa.

2.2 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.

2.3 Rakentamistilanne

Suunnittelualueella sijaitsee yksi ympärivuotisen asumisen rakennus ja yksi loma-asunto. Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsee muutamia voimassa olevan rantayleiskaavan mukaisia loma-asuntoja.

2.4 Tehdyt perusselvitykset

Rantaosayleiskaavan muutos perustuu alueelle laaditun Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavan selvityksiin sekä alueella voimassa olevan 28.5.2018 hyväksytyyn 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.

2.5 Rakennusoikeuden mitoittaminen ranta-alueilla

Suunnittelualueen rakennusoikeuden mitoitus perustuu 29.4.1997 hyväksytyyn Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavan mitoitusperiaatteisiin ja rantarakennusoikeuden laskentaan.

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

2.6 Muut lähtökohdat ja kaavan muutoksen 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 osoitettaessa.
- Voimassa olevan kaavan mukaiset rakennuspaikat sijaitsevat 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.

3. Laadittavat vaihtoehdot

Erilaisia luonnosvaihtoehtoja ei laadita kaava-alueen suppeudesta ja kaavan tavoitteista johtuen. Kaavan muutos laaditaan yhteistyössä kunnan kaavoitus- ja rakennuslupaviranomaisen kanssa maanomistajan tavoitteiden ja suunnitelmien mukaisesti. Tällöin alueen kokonaisuus, luonto ja maisemalliset arvot tulee parhaiten huomioitua.

4. Arvioitavat vaikutukset

Vaikutusten arvioinnin lähtökohtana ovat maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n velvoite kaavan vaikutusten selvittämisestä. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaan kaavan vaikutuksia selvitettäessä otetaan huomioon aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset. Vaikutuksia arvioitaessa otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

Suunnittelun yhteydessä arvioidaan suunnitelmasta aiheutuvat

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

5. Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 § mukaan kaavoitukseen osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia ja lausua, kirjallisesti tai suullisesti, mielipiteensä asiasta.

Alustavan tarkastelun perusteella osallisia ovat:

Maanomistajat ja asukkaat

- kaavoitettavan alueen maanomistajat
- lähialueiden maanomistajat

Kunnan hallintokunnat

- rakennus- ja ympäristövalvontalautakunta
- tekninen lautakunta

Viranomaiset

- Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (alueiden käyttö, luonnonsuojelu)
- Varsinais-Suomen liitto (maakuntakaavoitus)
- Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo

Osallisten luetteloa täydennetään tarvittaessa.

6. Työvaiheet, osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

6.1 Luonnosvaihe

- Kaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistuivat 8.12.2023.
- Kunnan tekninen lautakunta päätti kaavan vireille tulosta __.__.2023 (§ __).
- Kuulutus kaavan vireille tulosta julkaistiin kunnan ilmoitustaululla __.__.2023. Samalla asetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos nähtäville.
- Ns. laatimisvaiheen kuuleminen (MRL 62 §) hoidettiin asettamalla kaavaluonnos nähtäville __.__.
- __.__.202x väliseksi ajaksi.
- Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot.

6.2 Ehdotusvaihe

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

6.3 Hyväksyminen

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

7. Lisätiedot

Kemiönsaaren kunta

Kaavoitusarkkitehti Heli Vauhkonen

puhelin	040 484 6826
sähköposti	heli.vauhkonen@kimitoon.fi
osoite	Vretantie 19, 25700 KEMIÖ

Turussa 4.12.2023

Sweco Finland Oy

Petri Hautala

maanmittausinsinööri

Miska Muikkula

maanmittausinsinööri

Anni Leppämäki

maanmittausinsinööri

Program för deltagande och bedömning

KIMITOÖNS KOMMUN

DRAGSFJÄRDS ÖSTRA SKÄRGÅRD,
ÄNDRING AV
STRANDELGENERALPLAN

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



Datum
Upprättat av

8.12.2023
Miska Muikkula, Petri Hautala,
Anni Leppämäki

Program för deltagande och bedömning

I det här programmet redogörs i enlighet med 63 § i markanvändnings- och bygglagen för hur deltagande och växelverkan samt bedömningen av planens konsekvenser sker i planprocessen.

Programmet för deltagande och bedömning (PDB) kompletteras under planeringens gång.

1. Planeringsområde

Området för ändring av stranddelgeneralplanen ligger på ön Bergön, ca. 11 kilometer mot sydost från Dalsbruk.

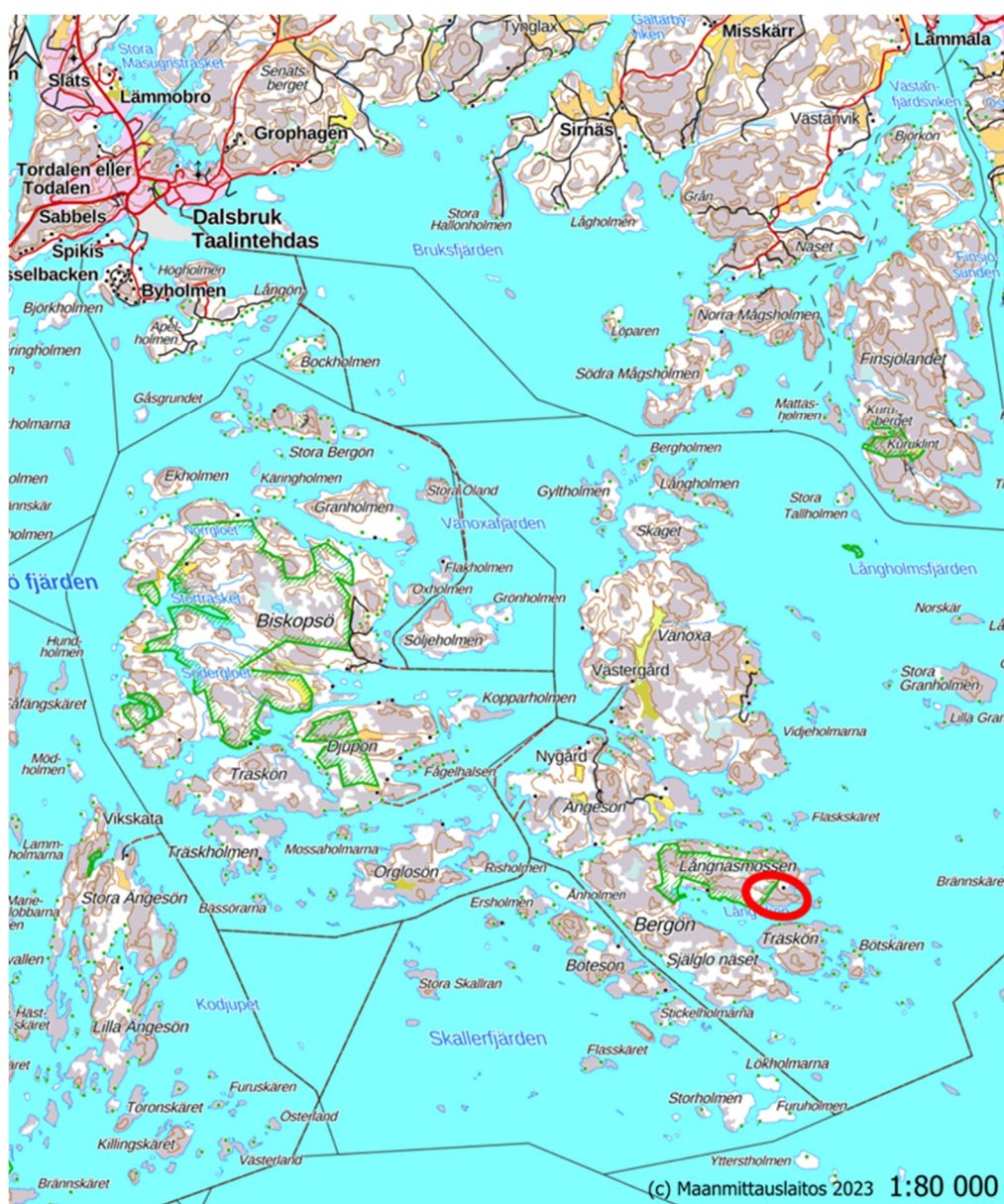


Bild: Planområdets läge. Området visas med en röd cirkel.

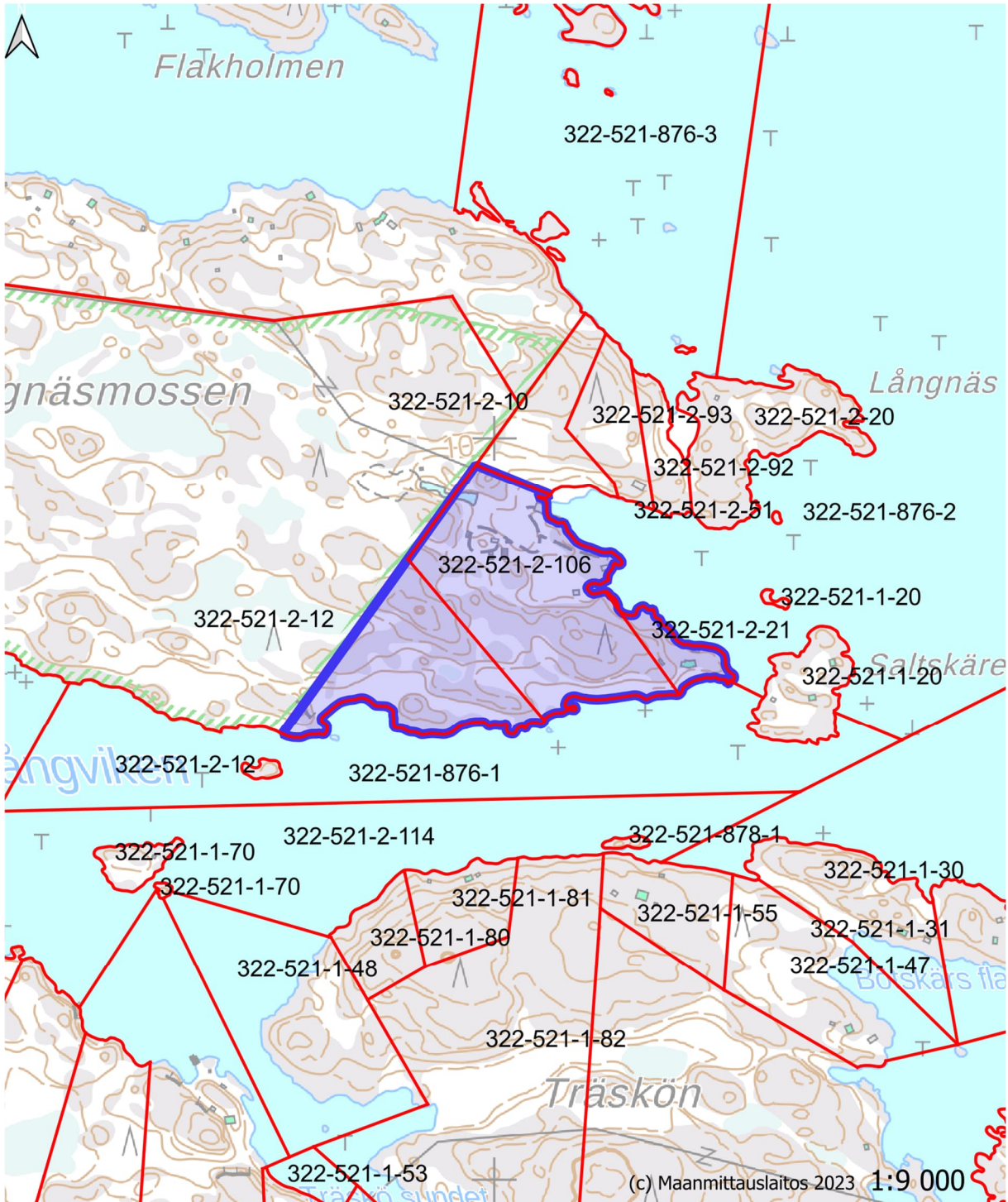


Bild: Planområde. Planändringsområdet på fastigheten 322-495-9-17 ligger i östra delen av Bergön.

2. Utgångspunkter för planeringen

Ändringen av stranddelgeneralplanen utarbetas som en generalplan med rättsverkningar i enlighet med 42 § i markanvändnings- och bygglagen.

2.1 PLANLÄGGNINGSSITUATION

2.1.1 Landskapsplanering

Egentliga Finlands förbund ansvarar för landskapsplaneringen på Kimitoön

I planeringsområdet gäller Egentliga Finlands landskapsplan, fastställd av miljöministeriet 20.3.2013. I planeringsområdet gäller därtill Egentliga Finlands etapplandskapsplan för naturvärden och -resurser, som landskapsstyrelsen satte i kraft 13.9.2021 med stöd av 201 § i markanvändnings- och bygglagen.

I nämnda landskapsplaner har planeringsområdena anvisats som jord- och skogsbruks-/ friluftsr-/ rekreationsområden (MRV). Planeringsområdet angränsar till ett i landskapsplanen anvisat skyddsområde (S).

I landskapsplanen hör planeringsområdet beträffande dimensioneringen av fritidsboendet till delområde 3, där dimensioneringsnormen för strandbyggande är 3–5 fbe/km och kravet på strand som anvisas för annat än fritidsboende är 50 %.

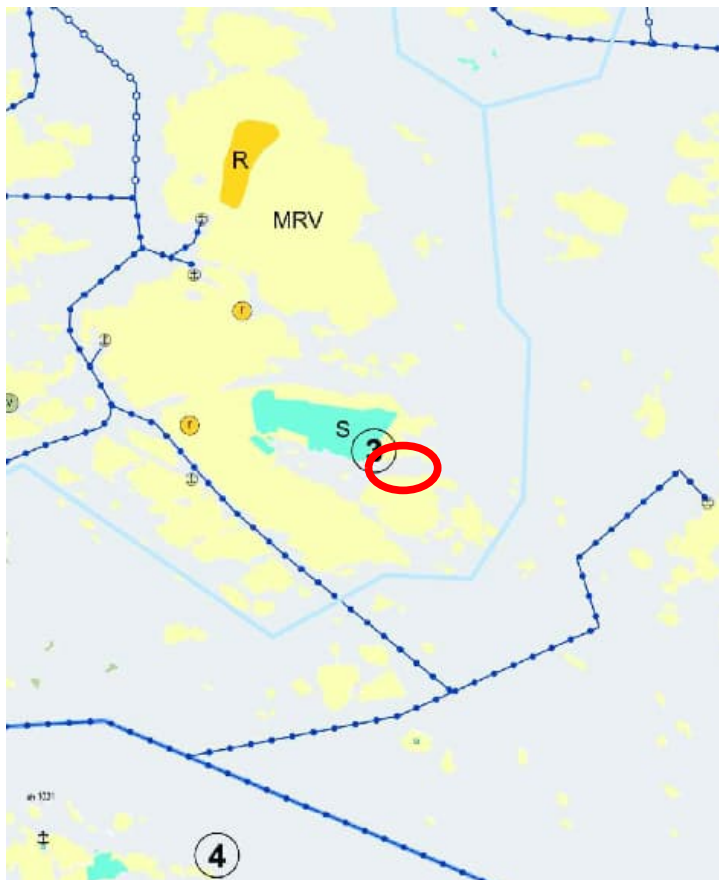


Bild: Utdrag ur sammanställningen av landskapsplaner. Planeringsområdet ön visas på bilden med en röd cirkel.

2.1.2 Generalplanering

I området gäller ändringen av stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds östra skärgård, godkänd 28.5.2018. Denna plan trädde i kraft 11.5.2020.

I tidigare nämnda stranddelgeneralplan har på planeringsområdet anvisats tre byggnadsplatser för fritidsboende (RA) och en för fast boende (AO). Området utanför fritids- och året runt boendet har anvisats som ett jord- och skogsbruksdominerat område (M-1) och delen vid den södra stranden har anvisats som ett naturskyddsområde av lokal betydelse (SLP).

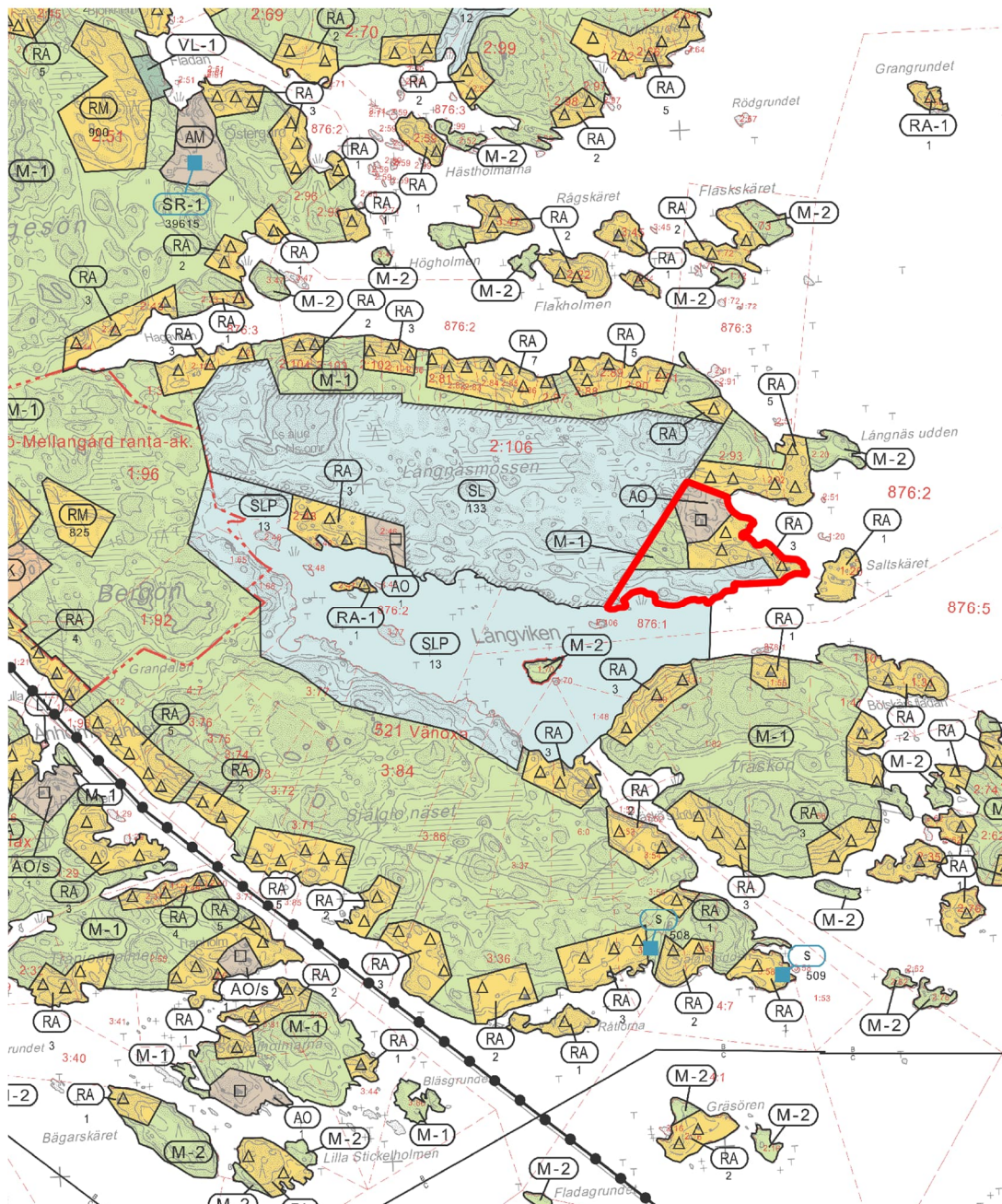


Bild: Utdrag av i kraft varande stranddelgeneralplan. Planenes ändringsområde har i bilden visats med röd avgränsning.

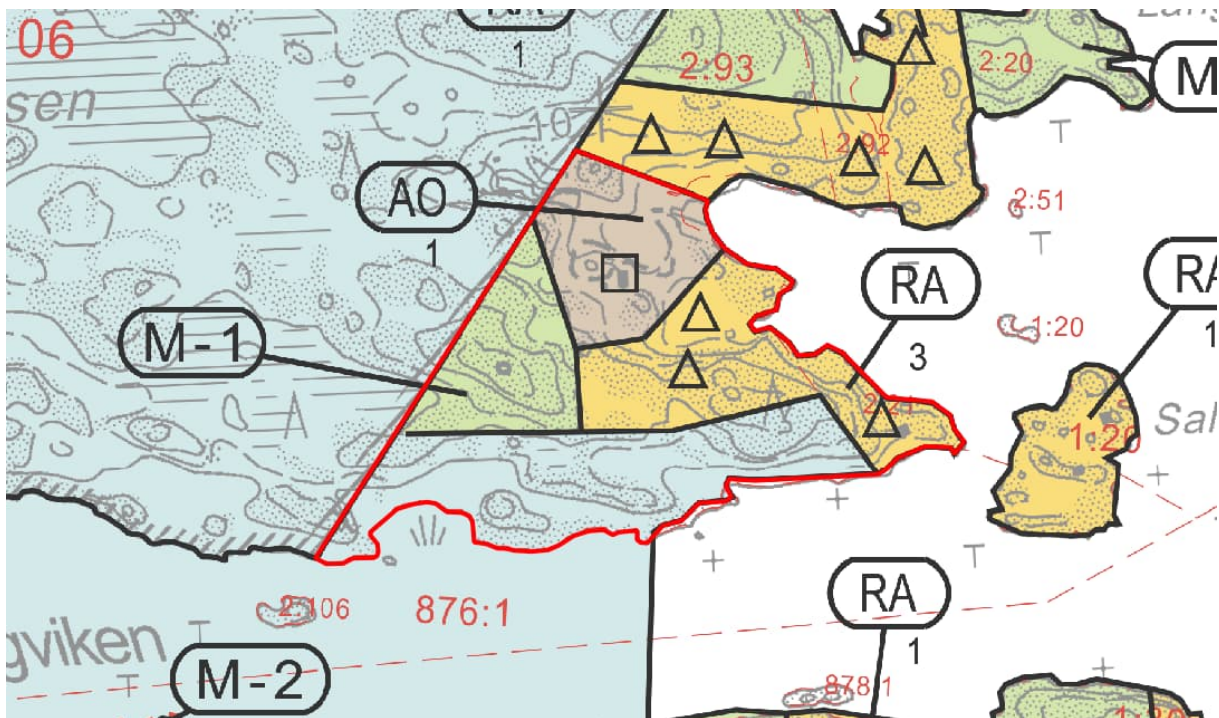


Bild: Utdrag av i kraft varande stranddelgeneralplan på planeringsområdet. Planeringsområdet är visat med röd avgränsning.

Bilderna nedan visar bestämmelserna i den gällande stranddelgeneralplanen som gäller planeringsområdet:



1

Loma-asuntoalue.

Número 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 talusrakennuksia. 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 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 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 ympäristöhäiriöitä 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 överförts 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.

Siffror 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.

2.1.3 Detaljplanering

Ingen detaljplan har utarbetats för området.

2.1.4 Strandedetaljplanering

Ingen strandedetaljplan har utarbetats för området.

2.2 Markägoförhållanden

Planändringen gäller fastigheter 322-521-2-106 Södergård, 322-521-2-12 Storgård och 322-521-2-21 Bertelsudde. Fastigheterna 322-521-2-12 och 322-521-2-21 är i privat ägo. Fastigheten 322-521-2-106 ägs av ett aktiebolag.

2.3 Byggnadssituation

På planeringsområdet finns en byggnad för året om boende samt en fritidsbostad. I planeringsområdets närhet finns enstaka fritidsbostäder i enlighet med den gällande strandgeneralplanen.

2.4 Gjorda basutredningar

Vid utarbetandet av planen beaktas de kulturhistoriskt värdefulla områden och objekt som tagits upp i landskapsplanen för Egentliga Finland. Ändringen av stranddelgeneralplanen grundar sig på utredningarna inför stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds östra skärgård samt på utredningarna inför den 28.5.2018 godkända ändringen av stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds östra skärgård.

De myndighetsuppgifter som man känner till om området tas i beaktande vid utarbetandet av planen.

Före arbetet med att utarbeta planen har markägaren låtit göra en basinventering av naturvärdena med anledning av ändringen i generalplanen.

2.5 Dimensioneringen av byggrätten i strandområden

Dimensioneringen av byggrätten i planeringsområdet grundar sig på principerna i den 29.4.1997 godkända stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds östra skärgård och en kalkyl av strandbyggrätten.

Dimensioneringen av byggrätten i den 28.5.2018 godkända ändringen av stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds östra skärgård grundar sig på dimensioneringen i den tidigare nämnda planen.

2.6 Övriga utgångspunkter och målen för planändringen

Byggrättens omfattning på en byggplats anvisas i enlighet med den 28.5.2018 godkända ändringen i stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds östra skärgård.

Dimensioneringen av strandbyggrätten i planändringen grundar sig på dimensioneringen i den 29.4.1997 godkända stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds östra skärgård.

Preliminära mål och motiveringar till dem:

- Markägaren önskar anvisa byggplatserna i den gällande planen på bästa möjliga sätt med hänsyn till byggandet, användningen, strandens kvalitet, jordmånen, landskapet, vattendraget och naturvärdena.
- Byggplatserna i närmiljön beaktas vid utarbetandet av planen så att planen inte medför några negativa konsekvenser för situationen på grannfastigheterna.
- Byggnadsplatserna i enlighet med gällande plan ligger intill en smal vik.
- Genom planändringen eftersträvas till denna del en bättre placering av byggplatserna, vilket förbättrar konsekvenserna av fritidsboendet i förhållande till grannfastigheterna och förbättrar tillgängligheten till byggplatserna och deras konsekvenser för vattendraget.
- AO-byggplatsens utsträckning ändras så att därtill hörande byggnader kommer att ligga inom byggnadsplatsen.

- Den för området uppgjorda naturinventeringen beaktas i planlösningen.
- Uppmärksamhet fästs vid den så kallade fria strandens andel.

3. Alternativ som ska utarbetas

På grund av planområdets snäva omfattning och planens mål kommer inga olika alternativa utkast att utarbetas. Planändringen utarbetas i samarbete med kommunens planläggnings- och byggnadslovsmyndighet med utgångspunkt i markägarens mål och planer. På det sättet tas området som helhet, naturen och de landskapsmässiga värdena i beaktande på bästa sätt.

4. Konsekvenser som ska bedömas

Skyldigheten att utreda konsekvenserna i 9 § i markanvändnings- och bygglagen ger utgångspunkterna för konsekvensbedömningen. Enligt 1 § i markanvändnings- och byggförordningen ska vid utredningen av konsekvenserna beaktas tidigare gjorda utredningar samt andra omständigheter som inverkar på behovet av utredningar, för att det ska vara möjligt att bedöma vilka betydande direkta och indirekta konsekvenser genomförandet av planen har. Vid konsekvensbedömningen beaktas planens uppgift och syfte.

I anslutning till planeringen bedöms följande konsekvenser av planen:

- ekonomiska konsekvenser
- trafikmässiga konsekvenser
- miljökonsekvenser (naturen, landskapet, jordmånen, vattenområdena).

5. Intressenter

Enligt 62 § i markanvändnings- och bygglagen är intressenter i planläggningen bl.a. markägarna på området och de vars boende, arbete eller övriga förhållanden kan påverkas betydligt av planen. Intressenter är också myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas i planeringen. Intressenterna har möjlighet att delta i beredningen av planen, bedöma verkningarna av planläggningen och skriftligen eller muntligen uttala sin åsikt om saken.

Utifrån en preliminär granskning är intressenterna följande:

Markägare och invånare

- markägarna i det område som ska planläggas
- markägarna i närområdena

Kommunens förvaltningar

- bygg- och miljötillsynsnämnden
- tekniska nämnden

Myndigheter

- Närings-, trafik- och miljöcentralen i Egentliga Finland (områdesanvändning, naturskydd)
- Egentliga Finlands förbund (landskapsplanering)
- Regionalt ansvarsmuseum för Egentliga Finland

Förteckningen över intressenter kompletteras vid behov.

6. Arbetskedan, ordnandet av deltagande och växelverkan

6.1 Utkastskedet

- Planutkastet och programmet för deltagande och bedömning färdigställdes 8.12.2023.
- Kommunens tekniska nämnd beslöt att göra planen anhängig __.__.2024 (§ __).
- En kungörelse om att planen gjorts anhängig publicerades på kommunens anslagstavla __.__.2023. På samma gång lades programmet för deltagande och bedömning och planutkastet fram offentligt
- Det så kallade hörandet under beredningsskedet (MBL 62 §) anordnades genom att planutkastet lades fram för tiden __.__. - __.__.202x.
- Utlåtanden begärdes om planutkastet.

6.2 Förslagsskedet

- Tekniska nämnden beslöt att lägga fram planen offentligt __.__.2024 (§ __).
- Behövliga utlåtanden begärdes av nämnder och myndigheter.
- Planförslaget var framlagt __.__.2024.
- Tekniska nämnden godkände planförslaget och beslöt att för kommunstyrelsen föreslå godkännande av ändringen av stranddelgeneralplanen __.__.2024 (§ __).

6.3 Godkännande

- Kommunstyrelsen godkände ändringen av stranddelgeneralplanen __.__.2024 (§ __).
- Kommunfullmäktige godkände ändringen av stranddelgeneralplanen __.__.2024 (§ __).

7. Mer information

Planläggningsarkitekt Heli Vauhkonen
telefon 040 484 6826
e-post heli.vauhkonen@kimitoon.fi
adress Vretavägen 19, 25700 KIMITO

Åbo, 8.12.2023
Sweco Finland Oy

Petri Hautala
lantmätteriingenjör

Miska Muikkula
lantmätteriingenjör

Anni Leppämäki
lantmätteriingenjör