

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, 2.5.2025

KEMIÖNSAARI DRAGSFJÄRDIN RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTOS

Rantaosayleiskaavan muutoksen selostus, joka koskee 8.12.2023 päivättyä ja 29.4.2025 tarkistettua rantaosayleiskaavakarttaa.

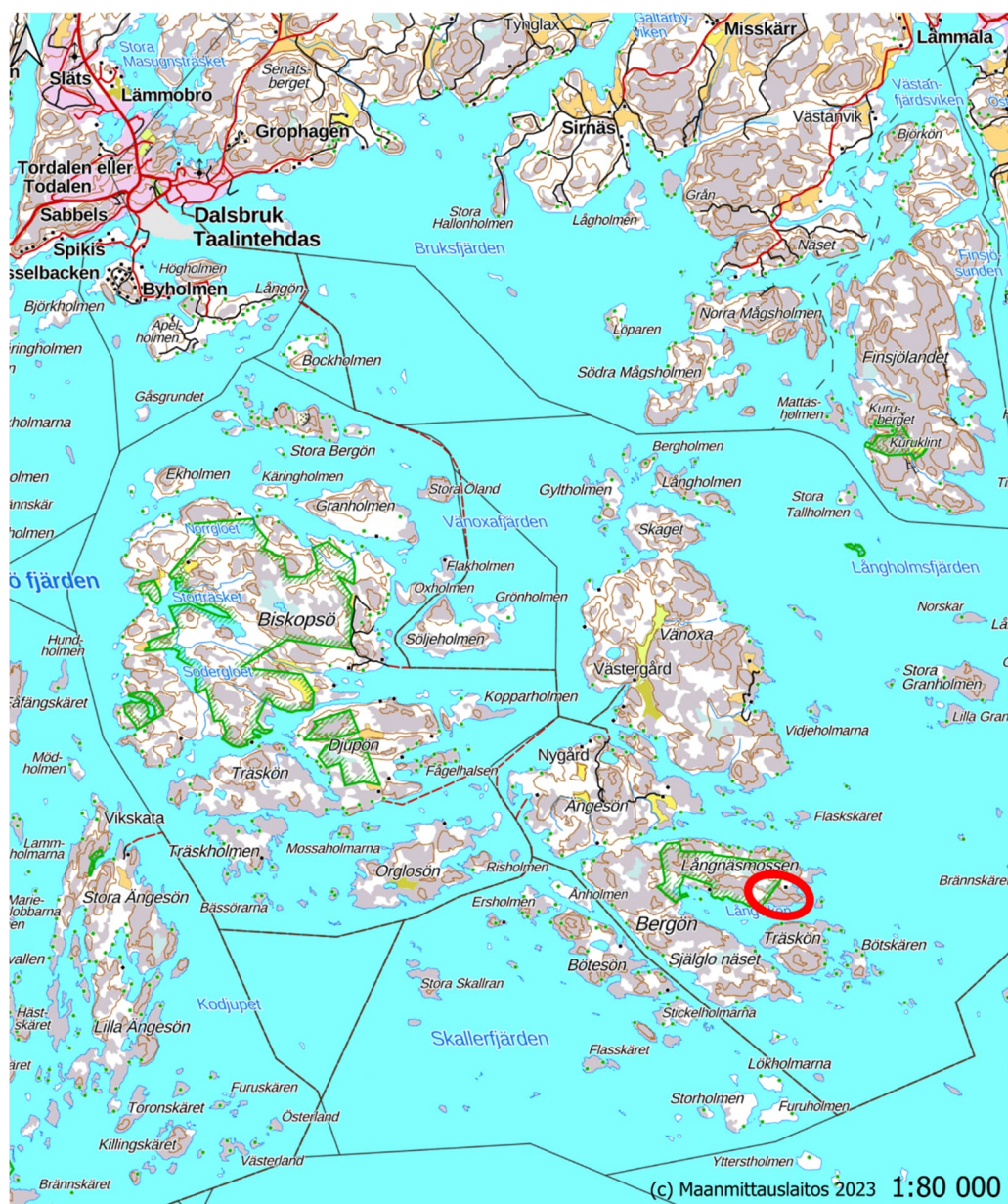
0. JOHDANTO

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 Långnäsmossenin alueella. Alue sijaitsee Taalintehtaalta kaakkoon noin 11 km päässä.



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

1. PERUSTIEDOT

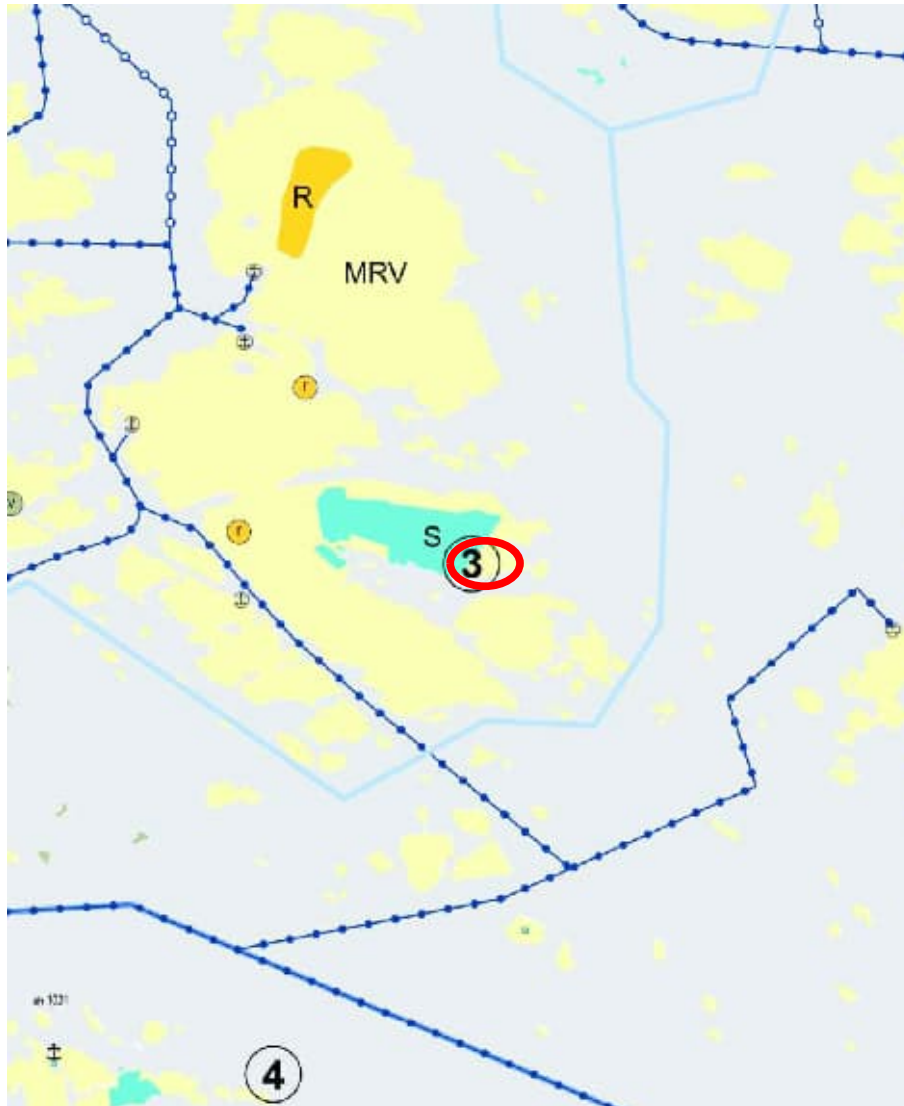
1.1 Maakuntakaavoitus

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 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 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.

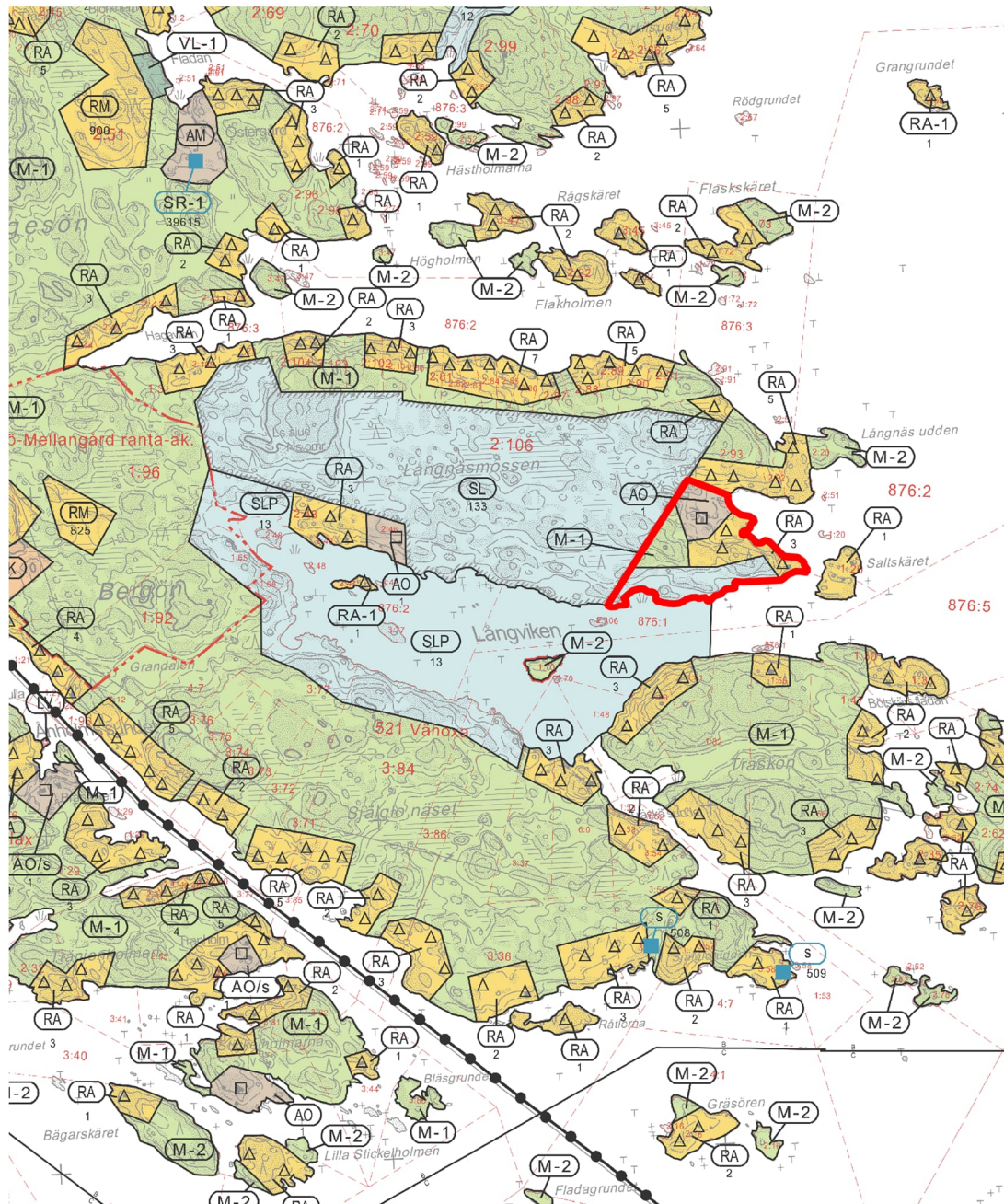
Maakuntavaltuusto päätti kokouksessaan 10.6.2024 käynnistää Varsinais-Suomen maakuntakaavan tarkistuksen. Maakuntakaava tullaan päivittämään vaihemaakuntakaavoina. Ensimmäisen vaiheen päivityksessä keskitytään puhtaan energian ja vesiensuojelun teemoihin. Vaihemaakuntakaavassa tarkastellaan koko Varsinais-Suomen maakuntaa niiltä osin, missä maankäytön ohjaukseen ei maakuntakaavan lisäksi kohdistu merkittävästi päällekkäistä ohjausta. Varsinais-Suomen maakuntahallitus päätti kokouksessaan 27.1.2025 kuuluttaa vireille vesien ja voimien vaihemaakuntakaavan, ja asettaa kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) julkisesti nähtäville (AKL 63 § ja MRA 30 §). Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 22.2.–23.3.2025 välisenä aikana Varsinais-Suomen kuntien ja Varsinais-Suomen liiton internet-sivulla.

1.2 Yleiskaavoitus

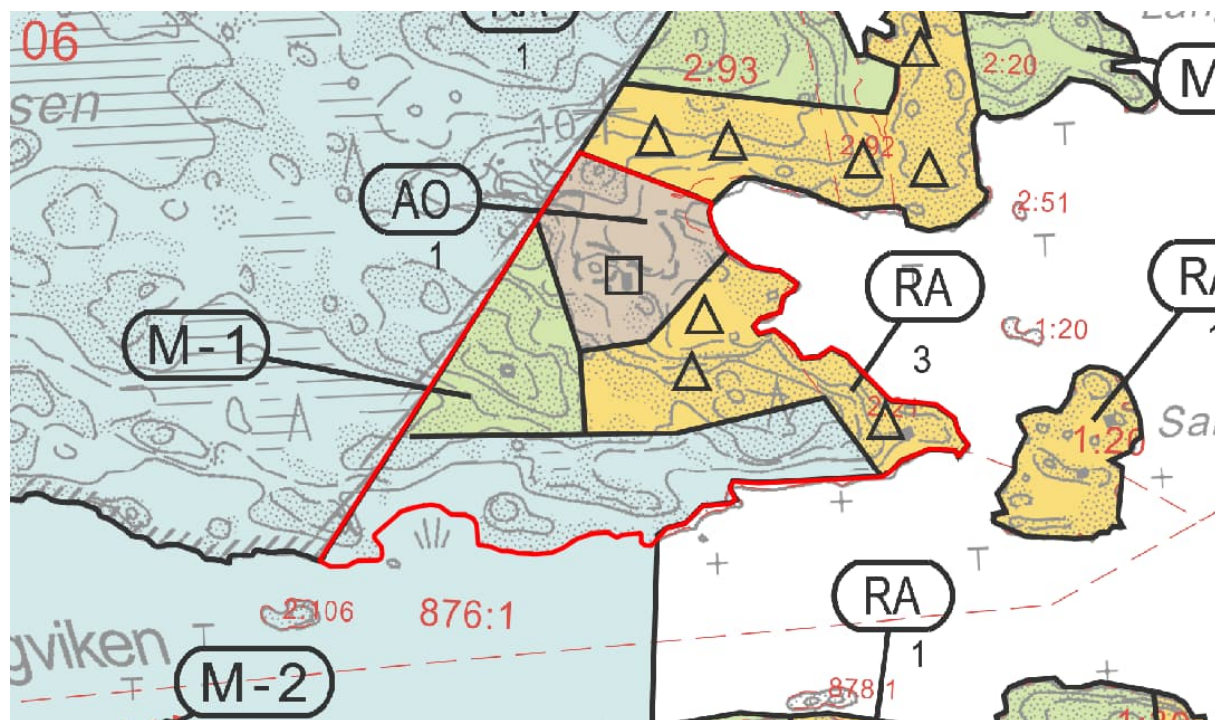
Alueella on voimassa 28.5.2018 hyväksytty Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavan muutos. Ko. kaavan on tullut voimaan 11.5.2020.

Em. voimassa olevassa rantaosayleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu yhteensä kolme loma-asunnon rakennuspaikkaa (RA) ja yksi asuinrakennuksen paikka (AO). Loma- ja

asumirakentamisen 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 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.

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

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

1.6 Rakennuskiellot

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 mitoitus perustuu 29.4.1997 hyväksytyn Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavan mitoitusperiaatteisiin ja rantarakennusoikeuden laskentaan. Rantaosayleiskaavan kantakiinteistövuosi on 1985. Kaavan muutos tehdään nykyinen kiinteistöjako huomioiden.

Alueella voimassa olevan 28.5.2018 hyväksytyn Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavan muutoksen rakennusoikeuden mitoitus perustuu 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 mitoitusperiaatteiden 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 Mörtten, 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 / muinaisjäännösrekisteri) 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 vakituinen 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.

Maanomistajan ja Ryhti -tietopalvelun mukaan vakituisen asumisen rakennuspaikan pihapiiriin kuuluu rakennusluvalla rakennettuja rakennuksia seuraavasti:

- rakennus 1; päärakennus 209 m², valmistunut 6.9.2007
- rakennus 2; vierasmaja 20 m², valmistunut 1.10.2012
- rakennus 3; savusauna 20 m², valmistunut 6.9.2007
- rakennus 4; talousrakennus (venevaja) 143m², valmistunut 2.10.2014

Maanomistajan ilmoittamien tietojen mukaan pihapiirissä on edellä todettujen rakennusten lisäksi rakennuksia seuraavasti:

- kalustovaja/kanala 3,6m x 8,4m = 30 m²
- puuliiteri 5m x 6m =30 neliötä
- grillimaja 15 neliötä savusaunan läheisyydessä
- kasvihuone 2,8m x 4,4 = 12 m²
- mönkijävaja 2,4m x 4,5m =11 m²

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 Metsälaissa niukkatuottoisiksi 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 rakentavien 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 liittynevät 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 mitoitusta eikä mitoitusperusteita.

Loma-asutuksen mitoitus perustuu seutukaavan aluejakoon. Itäisen saariston rantaosayleiskaavassa loma-asutus on mitoitettu jokaiselle mitoitusalueelle (A-D) eri mitoitusnormien mukaan siten, että omavarantaisille 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 naapurutilan maankäyttö, kun tilat eivät muodosta samaa maanomistusyksikköä, ei vaikuta mitoitukseen. Käyttynä rakennusoikeutena on huomioitu kuitenkin erotetut lomarakennuspaikat, rakennetut loma-asunnot, myönnetty rakennus tai poikkeusluvut 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 hyväksytyn 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.

7. RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTOS JA SEN PERUSTELUT

7.1 Yleisperustelu ja -kuvaus

Kaavan muutos perustuu itäisen saariston rantaosayleiskaavan mitoitukseen ja mitoituserusteisiin.

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

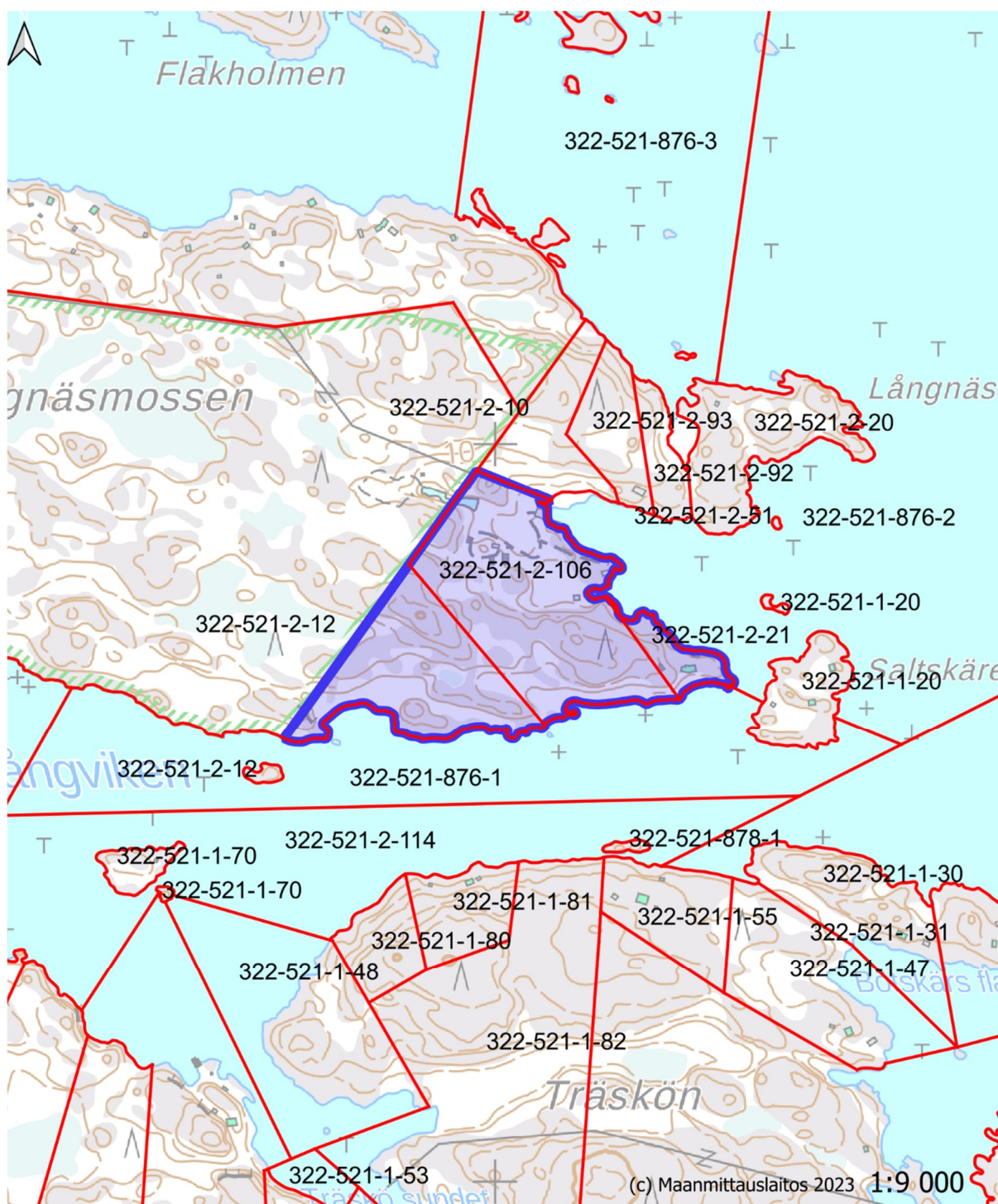
Rakennuspaikkojen määrä pysyy samana verrattuna muutettavaan kaavaan.

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 Kokonaismoitus

Kaava-alue 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%.

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 normit 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 osoitettu 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 sijaintia 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 luonnonsuojelualue, 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 Taalintehdalla, 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. Em. vähimmäisetäisyydestä voidaan poiketa rakennuspaikan olosuhteiden niin edellyttäessä. Enintään 25 k-m²:n suuruisen sauna- tai varastorakennuksen sekä yhden 25 m²:n kokoisen katoksen tai katetun terassin, joka voi sijata joko saunan tai varaston yhteydessä tai erillisenä rakennelmana, saa maaston ja kasvillisuuden salliessa rakentaa lähemmäksi, kuitenkin vähintään 15 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 ilmastomuutokseen.

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 muuttumista.

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

Kaavan muutos muuttaa kaava-alueen ja sen lähialueen vapaan rannan muodostumista vähäisesti lähialueen vapaan rannan määrä huomioiden. Kaava-alueen neljästä rakennuspaikasta on rakennettu kaksi rakennuspaikkaa. Kaavan muutoksella siirrettävillä rakennuspaikoilla on voimassa olevassa kaavassa nykyinen kiinteistöjako huomioiden rantaviivaa yhteensä 85 metriä. Tämän perusteella voidaan todeta, että rakennuspaikkojen käytön kannalta voimassa olevassa kaavassa on osoitettu rakennuspaikat liian ahtaasti rannan muodot sekä naapurikiinteistöjen ja lähiympäristön rakentaminen huomioiden. Kaavan muutoksessa tämä asia on korjattu osoittamalla rakennuspaikoille rantaviivaa ranta-alueen maankäytön yleiset suunnitteluperusteet ja muutettavan kaavan vapaan rannan määrän vaatimukset huomioiden. Långvikenin lahden vapaan rannan määrässä tai laadussa ei tapahdu muutosta jokaisenoikeuksien kannalta katsottuna. Lahden pohjoisrannalle jää edelleen yli 900 metrin mittainen vapaan rannan osa, joka on osa laajaa Bergön saaren SL – ja M-1 -aluetta. Lisäksi Långvikenin lahden etelärannalla on pitkä yhtenäinen vapaan rannan osa.

Kaavan muutoksella siirretään kaksi voimassa olevan kaavan mukaista loma-asunnon rakennuspaikkaa toiselle rannanosalle. Alue, jolta rakennuspaikat siirretään, osoitetaan rakentamattomilta osiltaan maa- ja metsätalousalueena (M-1). Rakennuspaikkojen osoittamisessa on huomioitu niiden pinta-ala niin, ettei rakennuspaikkoja osoiteta tarpeettoman isoina. Kaavan muutoksessa rakentamiseen osoitetun alueen pinta-ala on pienempi kuin voimassa olevassa kaavassa. Näin ollen kaavan muutoksen myötä luonnontilassa pidettävä maa- ja metsätalousalueen määrä kasvaa verrattuna voimassa olevaan kaavaan. Luontoselvityksen mukaan alueen avokalliot luetaan Metsälaissa niukkatuottoisiksi kohteiksi ja niiden puusto on säilytettävä metsänkäsittelytoimenpiteitä suunniteltaessa. Voimassa olevassa kaavassa merkittävä osa alueen keskiosan korkeimmista avokallion osista on osoitettu loma-asumisen rakennuspaikkojen alueena (RA). Kaavan muutoksessa nämä alueet on osoitettu maa- ja metsätalousalueena (M-1), jolloin niitä koskee edellä todettu metsälain säädös.

Edellä todetun perusteella voidaan todeta, että kaavan muutoksella ei heikennetä kunnan ympäristöohjelman mukaisten ilmastotavoitteiden toteuttamismahdollisuuksia. Samoin voidaan todeta, että kaavan muutos osaltaan mahdollistaa EU:n ennallistamisasetuksen, rakentamislain ja siihen liittyvän hallituksen esityksen mukaiset ympäristön laatua ja päästöjen vähentämistä koskevien tavoitteiden edistämisen. Kaavan muutoksella voidaan todeta edistettävän uuden luonnonsuojelulain tavoitetta; luonnon monimuotoisuuden turvaaminen. Luontoselvitystä sekä voimassa olevan kaavan ja kaavan muutoksen kaavakartan rakentamiseen osoitettavia alueita tarkasteltaessa voidaan todeta, että kaavan muutoksen laadinta on tärkeää ja suotavaa luonnonmonimuotoisuuden kannalta katsottuna ja että kaavaluonnoksessa edistetään luonnonmonimuotoisuutta verrattuna voimassa olevaan kaavaan.

8.2 Vaikutukset ilmastoon

Kaavan muutos perustuu voimassa olevan rantayleiskaavan rakennusoikeuden mitoitusperusteisiin, jotka on laadittu tuolloin voimassa olleen seutukaavan eli nykyisen maakuntakaavan mitoitusperusteiden pohjalta niitä tarkentaen. Kaavan muutoksella ei lisätä rakennuspaikkoja. Näin ollen kaavalla ei tältä osin muuteta ilmaston kannalta katsottuna tilannetta voimassa olevaan kaavaan.

Kaavamääräysten mukaan jätevesien käsittelyssä on noudatettava ympäristöviranomaisen ohjeita. Tämän mukaisesti rakennuspaikkojen jätevesien käsittely tapahtuu ajanmukaisin menetelmin, joten tämä osaltaan hillitsee ilmastovaikutuksia. Edelleen kaavamääräysten mukaan

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

Alueen rakennuspaikat sijaitsevat saarella. Rakennuspaikat ovat omarantaisia. Näin ollen niille liikkuminen tapahtuu veneellä omalle rannalle. Tämä tilanne ei muutu muutettavaan kaavaan nähden. Liikenteen aiheuttamat päästöt ovat yksi loma-asumisen suurimmista ilmastopäästöjen aiheuttajista. Rakennuspaikkojen saavutettavuus on yksi huomioon otettava asia rakennusoikeuden mitoituspäätöksiä laadittaessa. Yllä olevan ensimmäisen kappaleen perusteella voidaan todeta, että liikenteeseen liittyvät asiat on huomioitu kaavan laadinnassa, koska kaavan mitoituspäätösten laadinnassa on huomioitu alueen saavutettavuus ja sijainti liikenteen kannalta katsottuna. Yleisesti on todettava, että jokainen voi omalla toiminnallaan vaikuttaa merkittävästi omaan vapaa-ajan liikkumisen aiheuttamiin päästöihin. Tämä ei ole kaavallinen asia, mutta loma-asukkaan oma liikennekäyttäytyminen on merkittävä asia tarkasteltaessa loma-asumisen tai eri vapaa-ajanvieton muotojen tuottamia päästöjä.

Kaava osaltaan mahdollistaa energiatehokkaan ja ympäristöystävällisen rakentamisen ja loma-asumisen. Kaavalla ei osoiteta lisää rakennuspaikkoja tai rakennusoikeutta verrattuna muutettavaan kaavaan. Näin ollen kaavan toteutumisen myötä ei synny ilmastopäästöjä lisää verrattuna muutettavaan kaavaan. Yleisesti voidaan todeta, että iso osa asumisen ja loma-asumisen ilmastopäästöistä muodostuu rakentamisesta ja lämmityksestä. Kaava mahdollistaa osaltaan kulloinkin ajankohdan mukaisen vähäpäästöisen ja energiatehokkaan rakentamisen. Loma-asumisen päästöihin voi jokainen vaikuttaa omalla toiminnallaan monella tapaa.

Kaavalla ohjataan rakentamisen sijoittamista maaston mukaan. Näin ollen rakentamisessa tulee huomioitavaksi maasto ja maaperä niin, että tarpeettomalta maaston muokkaamiselta vältytään.

Kaavalla ei ole vaikutuksia hulevesien muodostumiseen tai vedenkiertoon. Voimassa olevan kaavan mukaiset rakennuspaikat sijaitsevat kapeassa lahdessa. Kaavan muutoksella siirretään rakennuspaikat isommalle vesialueelle. Edellä todetun perusteella voidaan todeta kaavan muutoksella olevan positiivisia vaikutuksia vesistön tilaan.

Rakennuspaikkojen sijoittamisessa on huomioitu mm. rannan laatu, maaperä, maaston muodot, puusto ja alueelta tehty luontoselvitys. Rakennuspaikat on sijoitettu niin, että rakentamattomaksi jäävät rakennuspaikan osat voidaan jättää luonnonmukaiseksi. Näin puuston kaatamista ja maaston muuttamista ei tarvitse tehdä rakennusten ympäristöstä. Rakennukset voidaan sijoittaa puuston suojaan maiseman kannalta katsottuna. Puusto suojaa myös rakennuspaikkoja pienilmaston kannalta katsottuna (tuuli ja myrskyt, lämpötila). Alueella ei ole erityisiä luontoarvoja. Luonnonmonimuotoisuuden kannalta kaava-alueen arvokkaimmat alueet eli avokalliolaikut ja rannan tervaleppäreunukset sijoittuvat rakentamisen ulkopuolelle eikä rakentamisella ole vaikutusta näihin alueisiin.

Kaavan muutoksella ei heikennetä kunnan ympäristöohjelman mukaisten ilmastotavoitteiden toteuttamismahdollisuuksia. Edellä todettujen asioiden perusteella kaavan muutoksella osaltaan parannetaan mm. vesistön tilaa. Rakennuspaikkojen määrä ei lisäännä ja kaavan mukainen rakentaminen tapahtuu kulloinkin voimassa olevan lain, asetuksen, rakentamismääräysten sekä rakennusjärjestyksen mukaisesti. Vesihuolto ja jätevesien käsittely tapahtuu kulloinkin voimassa olevaa jätevesiä koskevaa lainsäädäntöä ja kunnan ympäristömääräyksiä noudattaen. Kaavalla suunnitellaan kokonaisvaltaisesti alueen rakentaminen. Rakentaminen ei tapahdu yksittäisten poikkeamislupien kautta. Kaava osaltaan mahdollistaa kunnan rakennusvalvontaa ohjaamaan lupamenettelyssä rakentamisen suunnittelua ja rakentamista ilmastomuutos huomioiden.

8.3 Muut vaikutukset

Kaavalla ei ole muita vaikutuksia.

9. SUUNNITTELUVAIHEET

9.1. Luonnosvaihe

- Kaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistuivat 8.12.2023.
- Kunnan tekninen lautakunta päätti kaavan vireille tulosta 19.12.2023, § 139.
- Kuulutus kaavan vireille tulosta julkaistiin kunnan ilmoitustaululla. Samalla asetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos nähtäville.
- Ns. laatimisvaiheen kuuleminen (MRL 62 §) hoidettiin asettamalla kaavaluonnos nähtäville 11.1. - 9.2.2024 väliseksi ajaksi.
- Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot.

Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 3: Kaavan laatijan vastine (luonnosvaihe)

9.2 Ehdotusvaihe

- Kaavaehdotus valmistui 29.4.2025.
- Tekninen lautakunta päätti asettaa kaavan virallisesti nähtäville __.__.2025, § __.
- Tarvittavat lausuntopyynnöt pyydettiin lautakunnilta ja viranomaisilta.
- Kaavaehdotus oli nähtävillä __.__.2025.
- Tekninen lautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen ja päätti esittää kunnanhallitukselle rantaosayleiskaavan muutoksen hyväksymistä __.__.2025 (§ __).

9.3 Hyväksyminen

- Kemiönsaaren kunnanhallitus hyväksyi rantaosayleiskaavan muutoksen __.__.2025 (§ __).
- Kemiönsaaren kunnanvaltuusto hyväksyi rantaosayleiskaavan muutoksen __.__.2025 (§ __).

Turussa, 8.12.2023, 2.5.2025

Sweco Finland Oy

Petri Hautala
maanmittausinsinööri

Miska Muikkula
maanmittausinsinööri

Anni Leppämäki
maanmittausinsinööri

LIITTEET:

Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 2: Luontoarvojen perusselvitys

Liite 3: Kaavan laatijan vastine (luonnosvaihe)

PLANBESKRIVNING

KIMITOÖNS KOMMUN

DRAGSFJÄRDS ÖSTRA SKÄRGÅRD, ÄNDRING AV STRANDDELGENERALPLAN

Fastigheter: 322-521-2-106 Södergård

322-521-2-12 Storgård

322-521-2-21 Bertelsudde



ARBETSNUMMER: 2501228
ÅBO, 2.5.2025

KIMITOÖN DRAGSFJÄRDS ÖSTRA SKÄRGÅRD, ÄNDRING AV STRANDDELGENERALPLAN

Beskrivning av ändringen av stranddelgeneralplanen, som gäller den 8.12.2023 daterade och 29.4.2025 reviderade stranddelgeneralplanekartan.

0. INLEDNING

För området har en ändring av stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds östra skärgård utarbetats. Den trädde i kraft 11.5.2020.

I detta uppdrag utarbetas en ändring av stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds östra skärgård i östra delen av Bergön.

Målet med planändringen är att anvisa byggplatserna i ovan nämnda ändring av stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds östra skärgård, som är i kraft i området, på bästa möjliga sätt med hänsyn till byggandet, användningen, strandens kvalitet, jordmånen, landskapet, vattendraget och naturvärdena.

Det område av stranddelgeneralplanen som ska ändras (nedan planen) ligger vid Långnäsmosen på Bergön. Planändringsområdet ligger ca 11 km från Dalsbruk mot sydost.

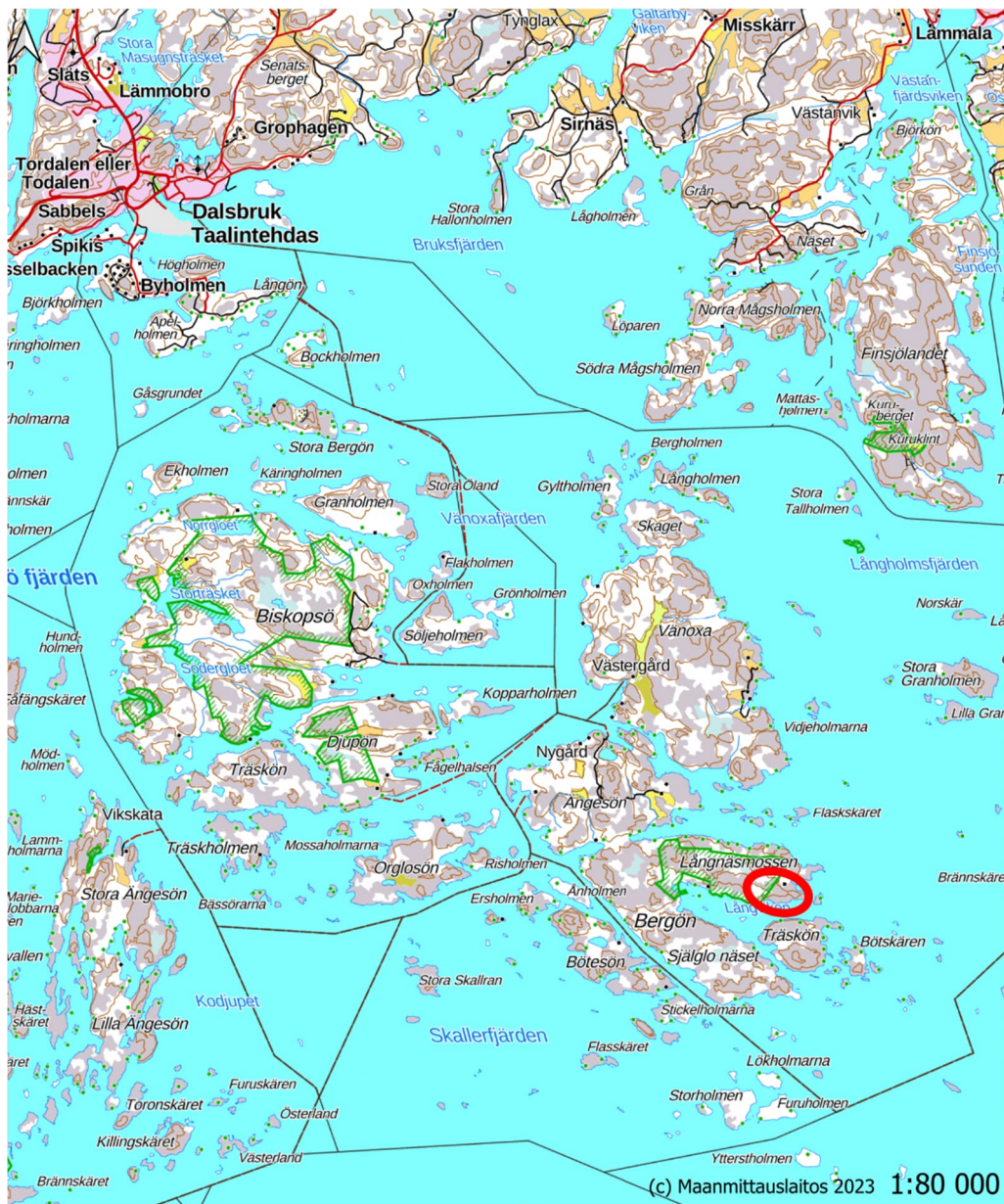


Bild: Planområdets läge. Området visas med en röd linje.

1. BASUPPGIFTER

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 planändringsområdena anvisats som jord- och skogsbruks-/ friLufts-/ rekreationsområden (MRV). Planeringsområdet gränsar till ett skyddsområde (S) i landskapsplanen.

I landskapsplanen hör planeringsområdet beträffande dimensioneringen av fritidsboendet till delområde 3, där dimensioneringsnormen för strandbyggnad är 3–5 fbe/km och kravet på

strand som anvisas för annat än fritidsboende är 50 %.

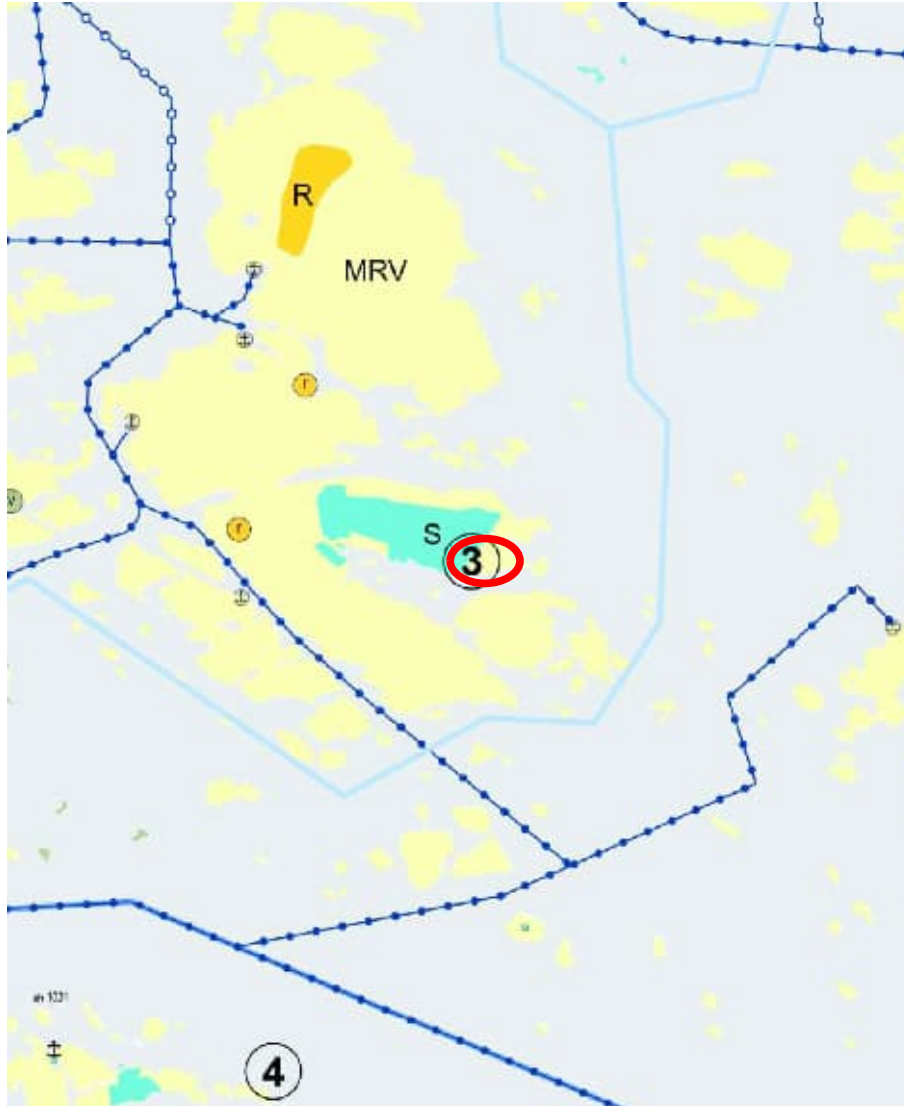


Bild: Utdrag ur sammanställningen av landskapsplaner. Planeringsområdets läge visas med en röd cirkel på kartan.

Landskapsfullmäktige beslutade vid sitt möte 10.6.2024 att inleda en revidering av landskapsplanen för Egentliga Finland. Planen kommer att uppdateras i form av etapplandskapsplaner. I den första etappen fokuserar man på två teman: ren energi och vattenvård. Etapplandskapsplanen omfattar landskapet Egentliga Finland som helhet till de delar styrningen av markanvändningen inte i betydande grad är förknippad med annan styrning förutom landskapsplanen. Landskapsstyrelsen i Egentliga Finland beslöt 27.1.2025 att anhängiggöra etapplandskapsplanen för vattenvård och energi och att lägga fram programmet för deltagande och bedömning (PDB) offentligt (OAL 63 § och MBF 30 §). Programmet för deltagande och bedömning är offentligt framlagt under tiden 22.2.–23.3.2025 på Egentliga Finlands förbunds och kommunernas webbplatser.

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 ovan nämnda stranddelgeneralplan har sammanlagt tre byggplatser för fritidsboende (RA) och en byggplats för fast boende (AO) anvisats. Det område som blir utanför fritidsboendet och det fasta boendet har anvisats som ett jord- och skogsbruksdominerat område (M-1), och en del av södra stranden som ett naturskyddsområde med lokal betydelse (SLP).

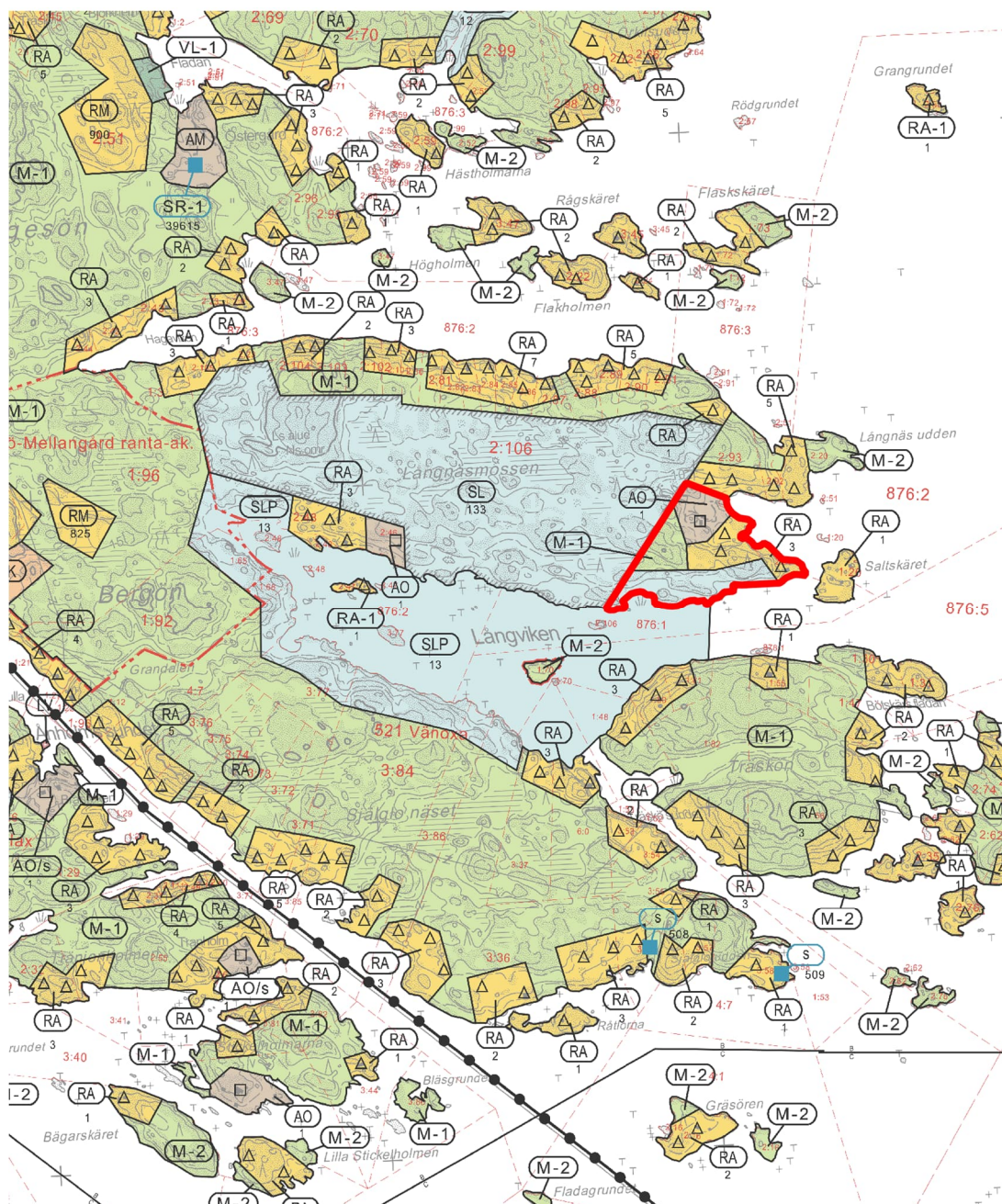


Bild: Utdrag ur den gällande stranddelgeneralplanen. Planens ändringsområde visas med röd gräns på bilden.

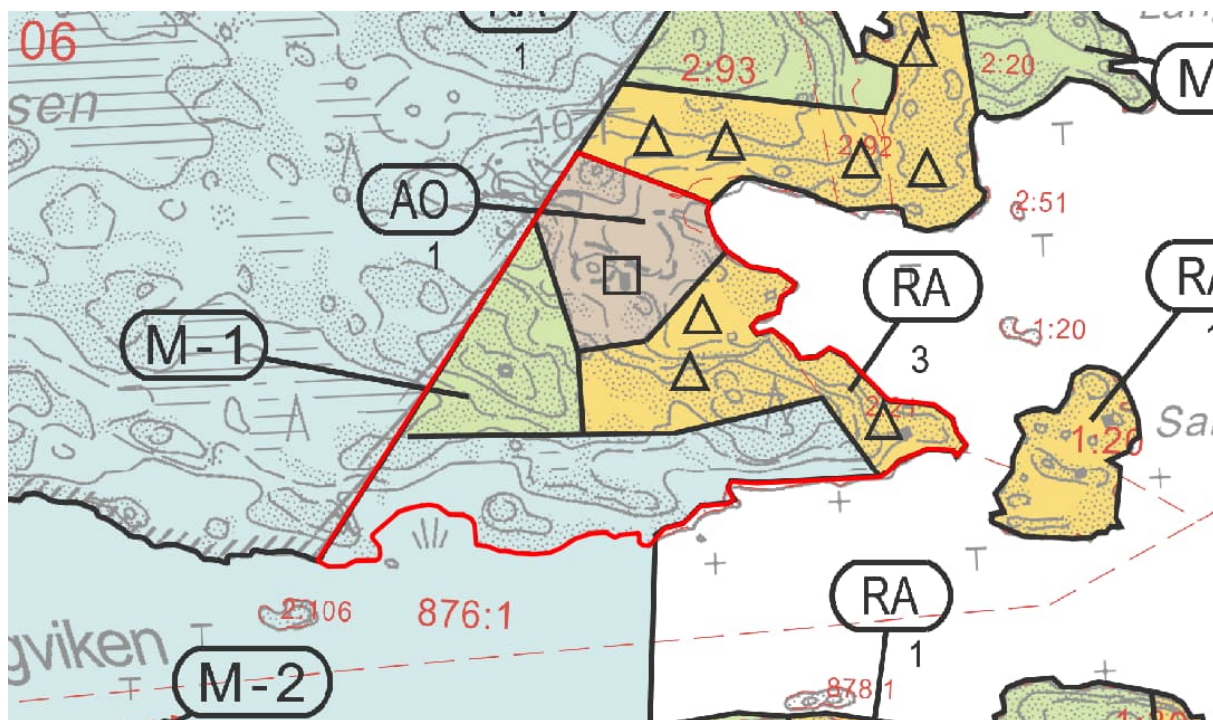


Bild: Utdrag ur den gällande stranddelgeneralplanen. Planeringsområdet visas med röd gräns.

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



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. vähimmäisetaisyydestä 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.

1.3 Detaljplanering

Ingen detaljplan har utarbetats för området.

2.1.4 Strandedetaljplanering

Ingen strandedetaljplan har utarbetats för området.

1.5 Byggnadsordning

Kimitoöns kommuns byggnadsordning trädde i kraft 1.2.2009.

En byggplats skall till läge, form, terrängförhållande och jordmån vara lämplig för sitt ändamål. Byggplatsen bör till arealen vara minst 3 000 m². En självständig fastighet som bildats före denna byggnadsordning vunnit laga kraft, som är mindre än 3 000 m², men dock minst 2 000 m², kan godkännas som byggplats om den för övrigt fyller de villkor som ställs i denna

byggnadsordning för en byggplats. Byggplatsens storlek kan avvika i fastställd plan. Byggplats som är avsedd för annat än bostadsändamål, bör till läge, form, terrängförhållanden och jordmån lämpa sig för sitt ändamål. Angående byggplatsens minimistorlek gäller bestämmelser som för bostadsändamål. Ombyggnad, sanering och smärre tillbyggnad får utföras utan hinder av vad som föreskrivs ovan i denna paragraf, om byggplatsen bibehålls oförändrad. Vad som föreskrivs i denna paragraf tillämpas inte på ett område som har belagts med byggförbud för utarbetande av detaljplan.

På en byggplats för fritidsändamål får byggas ett fritidshus 200 m²-vy, gäststuga 25 m²-vy, bastu 25 m²-vy och ekonomibyggnader, den totala bygggrätten är 240 m²-vy. Antalet våningar och våningsytan uträknas enligt miljöministeriets anvisningar. Den tillåtna våningsytan per byggplats får utgöra högst 15 % av byggplatsens areal. Utanför detaljplaneområden kan det tillåtas att utrymmen som har samband med en byggnads huvudsakliga användningsändamål placeras under markytan eller på vindsnivå, om detta är möjligt med tanke på byggnaden och dess användningsändamål samt dess anpassning till den byggda miljön.

Vid byggande på strandområden skall byggnadernas höjdläge, 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. Takförsedd terrass får vara, 1/3 av husets våningsyta, till hus under 60 m² får takförsedda terrassen vara 20 m². Byggande av båthus är tillåtet i enskilda fall när det är motiverat för utövande av näring eller yrke i anslutning till fast boende i en befintlig bymiljö där det traditionellt funnits båthus. Byggande är tillåtet även då det finns övriga särskilda skäl.

1.6 Byggförbud

Inga byggförbud har utfärdats i planeringsområdet.

1.7 Beslut och planer

Planändringen har inletts på markägarens initiativ.

1.8 Baskarta

Som baskarta för generalplanen används Lantmäteriverkets numeriska terrängkarta i skala 1:10 000 i EUREF-GK23-koordinatsystemet. Terrängkartan har kompletterats med numerisk fastighetskarta (NKRK), dvs. karta som innehåller fastighetsgränser och -beteckningar.

1.9 Stomfastigheter, fastighetsindelning och markägoförhållanden

Dimensioneringen av bygggrätten i planeringsområdet grundar sig på principerna i den 29.4.1997 godkända stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds östra skärgård och en kalkyl av strandbygggrätten. Strandgeneralplanens stomfastighetsår är 1985. Planändringen utarbetas med beaktande av nuvarande fastighetsindelning.

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.

Ändringen av byggplatserna i planen gäller fastigheten 322-521-2-106 Södergård. Fastigheten ägs av ett aktiebolag. Fastigheten bildades 5.1.2005. Med anledning av kommunsammanslagningen är fastighetens registreringsdag i Lantmäteriverkets fastighetsregister 1.1.2009. Stomfastigheten Ifrågavarande fastighet, förenlig med dimensioneringsprinciperna i stranddelgeneralplan för Dragsfjärds östra skärgård, består av två stomfastigheter: den 25.10.1971 registrerade fastigheten Långnäs 40-448-2-25 och den 5.1.1983 registrerade fastigheten Östergård 40-448-2-51. Av stomfastigheten i fråga har följande gällande fastigheter bildats:

40-448-2-25 Långnäs (x), bildades 25.10.1971, upphörde 20.12.2000

- 322-521-2-80 Gäddan, bildades 20.12.2000
- 322-521-2-81 Abborren, bildades 20.12.2000
- 322-521-2-82 Sillen, bildades 20.12.2000
- 322-521-2-83 Strömmingen, bildades 20.12.2000
- 322-521-2-84 Mörtén, bildades 20.12.2000
- 322-521-2-85 Gösen, bildades 20.12.2000
- 322-521-2-86 Siken, bildades 20.12.2000
- 322-521-2-87 Braxen, bildades 20.12.2000
- 322-521-2-88 Torsken, bildades 20.12.2000
- 322-521-2-89 Öringen, bildades 20.12.2000
- 322-521-2-90 Musslan, bildades 20.12.2000
- 322-521-2-91 Flundran, bildades 20.12.2000
- 322-521-2-92 Laxen, bildades 20.12.2000
- 322-521-2-93 Forellen, bildades 20.12.2000
 - 322-521-2-10 Lilla Forellen, bildades 20.10.2016
- 322-521-2-94 Långnäs, bildades 20.12.2000
 - 322-521-2-106 Södergård, bildades 5.1.2005
 - 322-521-2-11 Små Forellen, bildades 20.10.2016
 - 322-521-2-12 Storgård, bildades 20.10.2016

40-448-2-51 Östergård (x), bildades 5.1.1983, upphörde 1.1.2009

- 322-521-1-90 Kivilahti, bildades 30.4.2003
- 322-521-2-101 Kalliolaakso, bildades 23.11.2001
- 322-521-2-102 Kariluoto, bildades 23.11.2001
- 322-521-2-103 Bergvik, bildades 23.11.2001
- 322-521-2-104 Norrskär, bildades 23.11.2001
- 322-521-2-105 Lillahagaviken, bildades 5.1.2005
- 322-521-2-106 Södergård, bildades 5.1.2005
 - 322-521-2-11 Små Forellen, bildades 20.10.2016
 - 322-521-2-12 Storgård, bildades 20.10.2016
- 322-521-2-51 Östergård, bildades 1.1.2009

På grund av kommunsammanslagningen är 1.1.2009 registreringsdatumet i Lantmäteriverkets fastighetsregister för alla fastigheter som bildats av stomfastigheter före 2009, men det ursprungliga registreringsdatumet har införts i listan ovan.

Planändringen grundar sig på dimensioneringen av byggrätten i den 29.4.1997 godkända stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds östra skärgård. En stomfastighetsspecifik beräkning av byggrätten har gjorts tidigare i samband med planläggningen.

2. 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.

2.1 Naturen

Enligt uppgifter i Finlands miljöcentrals karttjänst med öppna data (KARPALO) och Finlands Artdatacenters tjänst Laji.fi finns det inga särskilda naturvärden i området.

På basis av generalplaner som utarbetats tidigare finns det inga särskilda naturvärden i området.

Sommaren 2023 gjordes de terrängarbeten som hör till basinventeringarna av naturvärdena i ändringsområdet.

Bilaga 2: Basinventering av naturvärden

2.2 Fornminnen

Museiverkets tjänst Kulturmiljöns servicefönster (karttjänst/fornlämningsregister) har inga uppgifter om kulturhistoriskt värdefulla fornminnen i området.

Inga andra källor har heller några uppgifter om kulturhistoriskt värdefulla fornminnen i området.

2.3 Byggnadshistoria

Museiverkets tjänst Kulturmiljöns servicefönster (karttjänst/fornlämningsregister) har inga uppgifter om byggnader eller gårdsplaner som bör skyddas eller andra kulturhistoriskt värdefulla byggnader eller gårdsplaner.

Inte heller några andra källor har uppgifter om kulturhistoriskt värdefulla byggnader eller gårdsområden.

3. BEFOLKNING OCH ARBETSPLATSER

I planändringsområdet finns det ett bostadshus för fast boende. Det finns inga arbetsplatser inom planeringsområdet eller i dess närhet.

4. DEN BYGGDA MILJÖN

4.1 Övergripande struktur och markanvändning

Inom planeringsområdet finns ett bostadshus för fast boende med tillhörande byggnader på gårdsområdet, och i planeringsområdets östra del finns ett fritidshus. I näromgivningarna kring planeringsområdet finns fritidsbostäder som är förenliga med de gällande

strandgeneralplanerna.

Enligt markägaren och informationstjänsten Ryhti omfattar gårdsplanen på byggplatsen för fast boende byggnader som uppförts med bygglov enligt följande:

- byggnad 1; huvudbyggnad 209 m², färdigställd 6.9.2007
- byggnad 2; gäststuga 20 m², färdigställd 1.10.2012
- byggnad 3; rökbastu 20 m², färdigställd 6.9.2007
- byggnad 4; ekonomibyggnad (båthus) 143 m², färdigställd 2.10.2014

Enligt uppgifter från markägaren omfattar gårdsområdet utöver ovan nämnda även följande byggnader:

- verktygsbod/hönshus 3,6 m x 8,4 m = 30 m²
- vedlider 5 m x 6 m = 30 m²
- grillkåta 15 m² i närheten av rökbastun
- växthus 2,8 m x 4,4 m = 12 m²
- skjul för terränghjuling 2,4 m x 4,5 m = 11 m²

4.2 Service

Plan-området stöder sig på servicen i Dalsbruk, Hitis och Kasnäs.

4.3 Samhällsteknisk försörjning

På planändringsområdet finns varken vatten- eller avloppsnät. Avloppsvattnet från byggplatserna ska behandlas enligt av miljömyndigheterna godkända metoder.

4.4 Trafik

De fastigheter som berörs av planändringen finns på en ö dit man färdas sjövägen. Det finns en bilfärförbindelse till ön.

5. NATURMILJÖ

Dragsfjärds skärgård hör till Egentliga Finlands skärgård.

Sommaren 2023 gjordes de terrängarbeten som hör till basinventeringarna av naturvärdena i ändringsområdet. Enligt utredningen finns det inom planeringsområdet inga skyddade naturtyper enligt 29 § i naturvårdslagen, särskilt viktiga livsmiljöer enligt 10 § i skogslagen, och inte heller skyddade små vattendrag enligt vattenlagen (587/2011). De öppna klipporna i området räknas som lågproduktiva objekt såsom avses i skogslagen och trädbestånden på dem ska bevaras när man planerar skogsbehandlingsåtgärder. Klipporna är karga och det finns inga bergstensytor i området. Området omfattar inga hotade naturtyper eller naturtyper som kräver skydd. Även om trädbeståndet i området inte är särskilt gammalt, finns det enstaka gamla sköldbarkstallar i området som bör tas i beaktande när man planerar byggplatserna. Inga rovfåglar som bygger permanenta bon häckar i området. I området har inga lämpliga övervintringsplatser för fladdermöss observerats, såsom grottor eller djupa klyftor i blockfält. Det finns inga vårdbiotoper i området och inga arter som skulle tyda på gammal bosättning (arkeofyter) har påträffats i området. Inga främmande arter (kärleväxter) har observerats. Den gamla planbeteckningen om grunderna för naturskyddet torde höra samman med områdets landskapsmässiga värden, särskilt på slutningarna av områdets östra kant.

6. MÅL

6.1 Dimensionering och detaljerade mål

6.1.1 Dimensioneringsgrunderna för fritidsbosättningen i östra stranddelgeneralplanen

Planändringen ändrar varken dimensioneringen eller dimensioneringsgrunderna i stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds östra skärgård.

Dimensioneringen av fritidsboendet grundar sig på områdesindelningen i regionplanen. I stranddelgeneralplanen dimensioneras fritidsbosättningen inom varje dimensioneringsområde (A-D) enligt olika dimensioneringsnormer så, att maximitätheten anges för fritidsbostäder med egen strand. Planändringsområdet hör till dimensioneringsområde B. Den fria strandlinjens andel av den totala strandlinjen definieras i regionplanen separat för varje delområde (108–16). Planändringsområdet hör till delområde 108.

För öar över 4 ha i dimensioneringsområde B är dimensioneringsgrunden medelvärde av strandlinjenormens 5 fritidsbostäder/kilometer strandlinje och arealnormens 1 fritidsbostad/3 ha öareal.

Andelen fri strandlinje ska vara 50 % av den totala strandlinjen.

Byggnadsmöjligheterna har granskats fastighetsvis så, att grannfastighetens markanvändning, i de fall där fastigheterna inte utgör samma markägarenhet, inte inverkar på dimensioneringen. Som utnyttjad byggrätt har emellertid beaktats utbrutna byggplatser för fritidsbyggnader, byggda fritidsbostäder, för fritidsbostäder beviljade bygglov och undantagslov inom själva fastigheten eller på outbrutna byggplatser samt juridiskt bindande före 30.5.1985 daterade överlåtelsehandlingar för outbrutna byggplatser.

Sådan bosättning som enligt dimensioneringen skulle placera sig inom natur- eller landskapsmässigt speciellt värdefullt område flyttas inom samma markägarenhet till mindre känsliga områden.

Den strandlinje som dimensioneringen grundar sig på beräknas i stora drag från en terrängkarta i skalan 1: 10 000 genom att använda en 100 bruten linje (1 cm på kartan) med iakttagande av samma principer som Egentliga Finlands förbund.

6.1.2 Mål

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.
- Innan planen började utarbetas lät markägaren göra en naturinventering i planeringsområdet 2023. Inventeringen kommer att beaktas när byggplatser anvisas vid utarbetandet av planändringen.
- Byggplatserna enligt den gällande planen är belägna i 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.

- Dimensionerna för AO-byggplatsen ändras så att de byggnader som hör till byggplatsen blir inom byggplatsen.
- Naturinventeringen som gjorts över området tas i beaktande i planlösningen.
- Uppmärksamhet fästs vid omfattningen av så kallad fri strand.

7. ÄNDRINGEN AV STRANDGENERALPLANEN OCH MOTIVERINGAR TILL DEN

7.1 Allmän motivering och beskrivning

Planändringen grundar sig på dimensioneringen och dimensioneringsgrunderna i östra skärgårdens stranddelgeneralplan.

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

Antalet byggplatser är oförändrat jämfört med den utgående planen.

I mängden fri strand sker ingen betydande förändring.

Naturvärdena har beaktats i planlösningen på basis av naturinventeringen som gjordes i början av planprocessen. Vid placeringen av byggplatserna har man beaktat var byggplatserna är belägna på grannfastigheterna. Vid placeringen av byggplatserna har vikt fästs vid byggplatsernas användning, strandens kvalitet, trädbeståndet och höjdskillnaderna i terrängen samt landskapsvärdena. I fråga om byggplatsernas placering och dimensioner grundar sig planlösningen på byggplaneringen, som pågår parallellt med planläggningen.

7.2 Markägförhållanden

Planändringen gäller fastigheterna 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 privatägda. Fastigheten 322-521-2-106 ägs av ett aktiebolag.

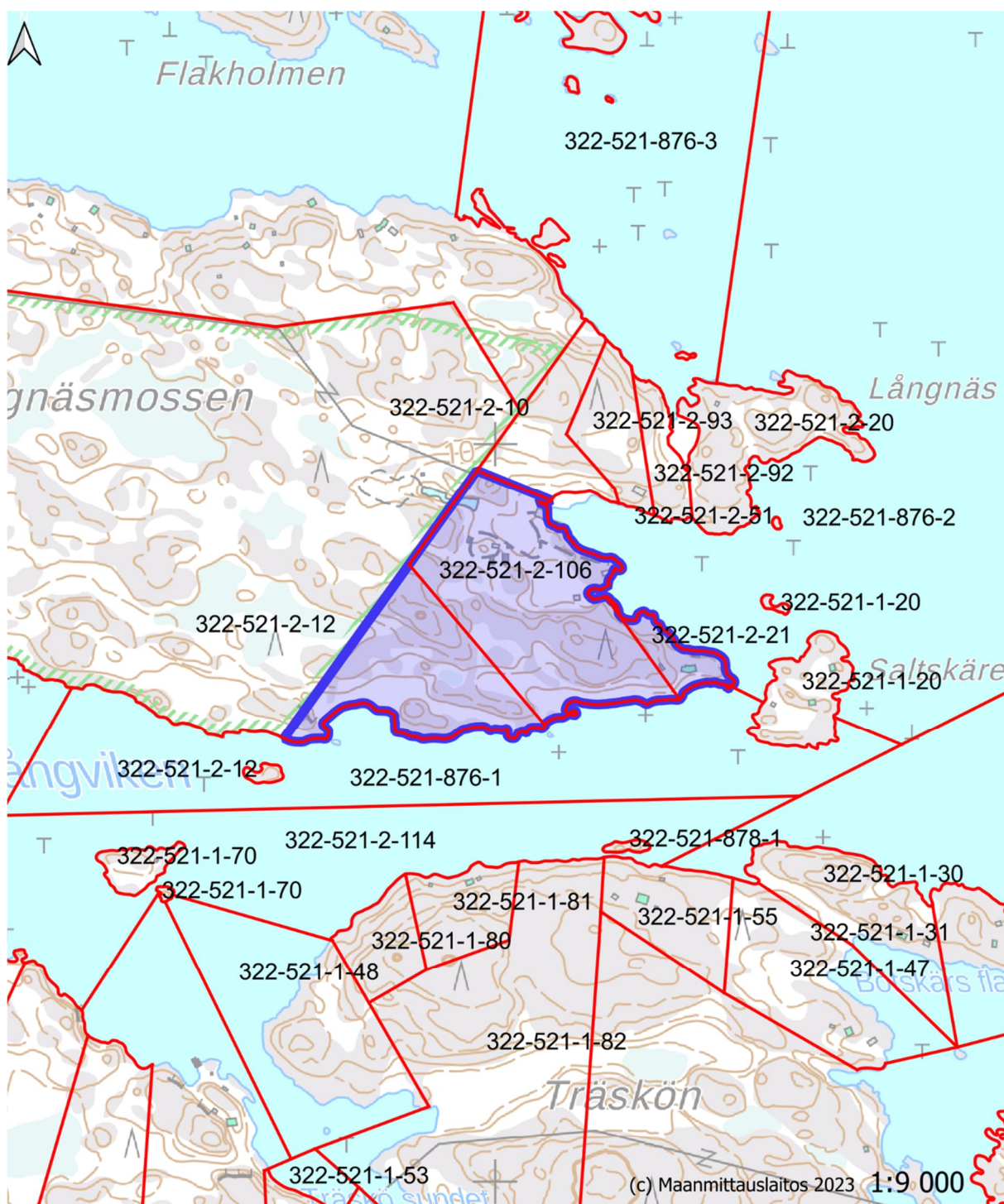


Bild: Fastighetsindelningen i planeringsområdet med omgivning.

7.3 Övergripande dimensionering

I landskapsplanen hör planområdet 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 %.

Dimensioneringen av ändringen av stranddelgeneralplanen grundar sig på dimensioneringen i den gällande stranddelgeneralplanen och den tidigare stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds östra skärgård. I stranddelgeneralplanen dimensioneras fritidsbosättningen inom varje

dimensioneringsområde (A-D) enligt olika dimensioneringsnormer så, att maximitätheten anges för fritidsbostäder med egen strand. Planändringsområdet hör till dimensioneringsområde B. Den fria strandlinjens andel av den totala strandlinjen definieras i regionplanen separat för varje delområde (108–16). Planändringsområdet hör till delområde 108.

För öar över 4 ha i dimensioneringsområde B är dimensioneringsgrunden medelvärdet av strandlinjenormens 5 fritidsbostäder/kilometer strandlinje och arealnormens 1 fritidsbostad/3 ha öareal. Andelen fri strandlinje ska vara 50 % av den totala strandlinjen.

Ovan nämnda dimensionering ändras inte vid denna planändring. Utifrån den enligt dimensioneringsgrunderna beräknade strandbyggnadsrätten har i den gällande stranddelgeneralplanen för fastigheten 322-521-2-106 anvisats en byggplats för ett bostadshus och två byggplatser för fritidshus samt för fastigheten 322-521-2-21 en byggplats för fritidshus. Stomfastigheten 29.4.1997 godkända stranddelgeneralplan för Dragsfjärds östra skärgård grundar sig på områdesindelningen i den regionplan som var i kraft på den tiden. Denna områdesindelning är densamma som i den gällande landskapsplanen. Dimensioneringsnormer för fritidsbebyggelsen har fastställts för områdena enligt områdesindelningen i den 29.4.1997 godkända stranddelgeneralplanen. Dessa dimensioneringsnormer iakttar och preciserar dimensioneringsgrunderna i regionplanen. Dimensioneringsgrunderna i regionplanen är desamma som i den gällande landskapsplanen. Mätningen av strandlinjen för byggrätten i den 29.4.1997 godkända stranddelgeneralplanen följer principen i den gällande landskapsplanen.

Av den anledningen är det inte nödvändigt att göra någon dimensioneringskalkyl. Dimensioneringen av strandbyggrätten i den gällande planen iakttar och preciserar principerna i landskapsplanen.

7.4 Markanvändning

7.4.1 Fritidsbostadsområden

För fritidsbebyggelse har tre byggplatser anvisats med beteckningen **RA**.

I den gällande planen har byggplatserna anvisats som ett RA-område på öns östra strand. Till dessa områden färdas man via smala vattenområden. I närheten av dessa byggplatser finns byggnader också på den motsatta stranden. Genom planändringen ändras situationen så att inte alla byggplatser på fastigheten är vid det smala och slutna vattenområdet nära byggplatserna på grannfastigheterna på den motsatta stranden. På samma gång förbättras byggplatsernas lägen med hänsyn till byggandet, användningen, strandens kvalitet och terrängformerna. Planlösningen grundar sig på byggnadsplaneringen som pågår parallellt med planläggningen.

På varje byggplats får uppföras en fritidsbostad på högst 150 m²-vy, en gäststuga på högst 25 m²-vy, en bastu på högst 25 m²-vy och ekonomibyggnader. Byggnadernas sammanlagda våningsyta är högst on 200 m²-vy.

Förutom en separat bastu kan bastuutrymmen även byggas i anslutning till fritidsbostaden.

Båthus får inte byggas på området i anslutning till fritidsbostäderna.

Av terrängmässiga eller annars vägande skäl kan på RA-området den till totalbyggnadsrätten på räknade separata bastubyggnaden och gäststugan även genomföras som en byggnad på högst 45 m²-vy/180 m³.

I bygglovsförfarandet ska man ta hänsyn till hotade arter i fråga om placeringen av byggnaderna.

I området iakttas vid var tid gällande lagstiftning om avloppsvatten och kommunens miljöskyddsföreskrifter.

Vattenförsörjningen och reningen av avloppsvattnet ska skötas på ett av miljömyndigheterna godkänt sätt.

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

7.4.2 Jord- och skogsbruksdominerade områden (M-1)

Som jord- och skogsbruksdominerade områden (M-1) har utifrån gällande plan anvisats de områden där det är tillåtet att inom ramen för glesbyggrätten uppföra byggnader som knyter an till jord- och skogsbruk eller till annan icke miljöstörande näringsverksamhet. Fritidsbostäder får inte byggas i området.

Bostadsbyggrätten i området har fastighetsvis överförs till RA-områdena till en 300 m bred strandzon från strandlinjen.

I den gällande planen har inom planområdet anvisats ett naturskyddsområde av lokal betydelse (SLP). Enligt en naturinventering som gjordes 2023 finns det inga särskilda naturvärden i området. Därmed har det område som blir utanför RA-området anvisats som ett M-1-område.

7.5 Att färdas till området

Till byggplatserna färdas man via de byggplatsspecifika strändersna.

7.6 Service

Planen omfattar inga områdesreserveringar för service. Service som fritidsbebyggelsen behöver finns i Dalsbruk, Hitis och Kasnäs.

7.7 Samhällsteknisk försörjning

I området iakttas vid var tid gällande lagstiftning om avloppsvatten och kommunens miljöskyddsföreskrifter.

Vattenförsörjningen och reningen av avloppsvattnet ska skötas på ett av miljömyndigheterna godkänt sätt.

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

7.8 Naturmiljö

Planändringen grundar sig på tidigare gjorda utredningar, befintliga uppgifter och de basinventeringar av naturvärden som gjordes i början av planprocessen.

Naturmiljön har tagits i beaktande med hjälp av planbestämmelser:

Byggnaderna på byggplatsen ska bilda ett enhetligt gårdsområde så att byggnaderna ligger på högst 40 m avstånd från varandra. En bastu på högst 25 m²-vy kan av särskilda terrängrelaterade skäl även placeras längre bort från gårdsområdet.

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 samt ett skyddstak eller en takförsedd terrass om högst 25 m², som kan placeras antingen i samband med bastu- eller förrådsbyggnaden eller som separat konstruktion, får ifall terrängen och växtligheten det medger byggas närmare, dock minst 15 meter från strandlinjen.

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

Båthus får inte byggas på området i anslutning till fritidsbostäderna.

Bilaga 2: Basinventering av naturvärden.

7.9 Det arkeologiska kulturarvet

Enligt tillgängliga uppgifter finns det inga fornlämningar i planområdet.

7.10 Genomförande

När ändringen av stranddelgeneralplanen vunnit laga kraft börjar de obebyggda byggplatserna byggas enligt markägarens tidtabell.

8. BEDÖMNING AV STRANDGENERALPLANENS KONSEKVENSER

8.1 Konsekvenser för miljön

Det totala antalet byggplatser i området ökar inte jämfört med den plan som ska ändras.

I planen har man strävat efter att placera byggplatserna så att deras byggbarhet liksom landskapsmässiga värden och en sammanhängande fri strand beaktas så bra som möjligt.

Byggnaderna kan placeras på byggplatsen så att det inte sker några väsentliga förändringar i landskapet.

Byggrätten för en byggplats ändras inte jämfört med den gällande planen.

Vid behandlingen av avloppsvattnet ska miljömyndighetens anvisningar iakttas.

Det finns inte heller några kulturhistoriskt viktiga objekt i området.

Inga naturvärden behöver skyddas i området.

När byggplatserna flyttas minskar de olägenheter för byggplatserna på grannfastigheterna som beror på närheten till den motsatta stranden, jämfört med den nuvarande planen.

Flyttningen av byggplatser minskar antalet byggplatser längs det smala avsnittet av vattenområdet. Det bidrar till att förbättra vattendragets kvalitet.

Genom ändringen av planen anvisas inga nya byggplatser jämfört med den gällande planen. Med beaktande av den totala omfattningen av fritidsbebyggelse i Kimitoöns skärgård har flyttningen av två byggplatser inga konsekvenser för klimatförändringen.

De flyttade byggplatserna finns nu på en plats inom vattensystemet som med hänsyn till användningen, strandens kvalitet och vattendjupet är bättre jämfört med den plats de flyttas ifrån.

Detta minskar behovet av att förändra sjösystemet och gör också att sjösystemet förändras mindre till följd av byggandet på stranden.

Genom planändringen ändras placeringen av byggplatserna så, att byggplatserna inte är vid det smala, grunda och slutna vattenområdet nära byggplatserna på grannfastigheterna på den motsatta stranden.

Planändringen förändrar inte nämnvärt uppkomsten av fri strand i planområdet och dess när-område när man ser till omfattningen av fri strand i närområdet. Två byggplatser av fyra i planområdet har bebyggts. De byggplatser som ska flyttas genom detaljplaneändringen har i den gällande planen, med beaktande av den nuvarande fastighetsindelningen, en strandlinje på sammanlagt 85 meter. Därmed kan man konstatera att man med tanke på användningen av byggplatserna har anvisat byggplatserna för trångt i den gällande planen om man ser till strandens former samt byggandet på grannfastigheterna och i närmiljön. Vid planändringen har detta rättats till genom att man för byggplatserna anvisat strandlinje med beaktande av de allmänna planeringsgrunderna för markanvändning i strandområden och kraven på fri strand i den plan som ska ändras. I fråga om allemansrätten sker ingen förändring i omfattningen eller kvaliteten hos den fria stranden kring Långviken. På norra stranden bevaras alltså ett över 900 meter långt obebyggt avsnitt, som är en del av det vidsträckta SL- och M-1-området på Bergön. Dessutom finns en lång, sammanhängande fri strand på södra stranden av Långviken.

Genom planändringen överförs två byggplatser för fritidshus enligt gällande plan bort till en annat strandavsnitt. De obebyggda delarna av det område som byggplatserna flyttas i från anvisas som ett jord- och skogsbruksområde (M-1). Vid anvisandet av byggplatserna har man i arealerna beaktat att byggplatserna inte anvisas onödigt stora. Vid planändringen har den yta som är avsedd för byggande anvisats i mindre omfattning än i den gällande planen. Således ökar omfattningen av det jord- och skogsbruksområde som ska bevaras i naturligt tillstånd jämfört med den gällande planen. Enligt naturinventeringen räknas de öppna klipporna i området som lågproduktiva objekt såsom avses i skogslagen och trädbestånden på dem ska bevaras när man planerar skogsbehandlingsåtgärder. I den gällande planen har en betydande del av de högsta kala klipporna i mellersta delen anvisats som ett område för byggplatser för fritidshus (RA). Vid planändringen har dessa områden anvisats som jord- och skogsbruksområden (M-1), varvid de berörs av ovan nämnda paragraf i skogslagen.

Utifrån det ovan nämnda kan man konstatera att planändringen inte försämrar möjligheterna att verkställa klimatmålen i kommunen miljöprogram. Likaså kan man konstatera att planändringen för sin del gör det möjligt att främja målen för miljö kvalitet och utsläppsminskning i enlighet med EU:s förordning om restaurering av natur, bygglagen och den regeringsproposition som har samband med den. Genom detaljplaneändringen kan man konstatera att syftet med den nya naturvårdslagen främjas; att trygga den biologiska mångfalden. När man granskar naturinventeringen och de områden som anvisas för byggande i plankartan både för den gällande planen och för planändringen kan man konstatera att utarbetandet av planändringen är viktigt och önskvärt med tanke på biologisk mångfald och att man i planutkastet främjar den biologiska mångfalden jämfört med den gällande planen.

8.2 Konsekvenser för klimatet

Planändringen baserar sig på dimensioneringsgrunderna för byggrätten i den gällande strandgeneralplanen, vilka har utarbetats utifrån den då gällande regionplanen, det vill säga den nuvarande landskapsplanens dimensioneringsgrunder, och därefter preciserats. Antalet byggplatser ökar inte genom planändringen. Således förändrar planändringen inte situationen beträffande klimatet jämfört med den gällande planen.

Enligt planbestämmelserna ska miljömyndighetens anvisningar iakttas vid behandling av avloppsvatten. Avloppsvatten ska behandlas med moderna metoder, vilket bidrar till att dämpa klimatkonsekvenserna. Enligt planbestämmelserna får man också kompostera komposterbart material på fastigheten. Övrigt avfall ska transporteras till anvisad avfallsåtervinning.

Byggplatserna är belägna på en ö. Varje byggplats har en egen strand. Således tar man sig till byggplatserna med båt och tar i land på den egna stranden. Denna omständighet är oförändrat jämfört med den utgående planen. De utsläpp som trafiken orsakar är en av de största faktorerna bakom klimatutsläpp från fritidsbebyggelse. Tillgängligheten till byggplatserna är en aspekt som ska beaktas i dimensioneringsprinciperna för byggrätten. Utifrån första stycket ovan kan man konstatera att trafikrelaterade frågor har beaktats vid utarbetandet av planen, eftersom man vid fastställandet av dimensioneringsgrunderna för planen har beaktat områdets tillgänglighet och läge med hänsyn till trafiken. Generellt kan man konstatera att var och en genom sin egen verksamhet i hög grad kan påverka de utsläpp som orsakas av den egna mobiliteten på fritiden. Detta är ingen planläggningsfråga, men fritidsboendes eget trafikbeteende är en viktig fråga vid granskning av utsläpp från fritidsbebyggelsen eller olika former av fritidsaktiviteter.

Planen bidrar till energieffektivt och miljövänligt byggande och fritidsboende. I planen anvisas inga fler byggplatser eller större byggrätt jämfört med den plan som ska ändras. I och med att planen genomförs uppstår således inga större klimatutsläpp jämfört med den plan som ska ändras. Allmänt kan konstateras att en stor del av klimatutsläppen från fast bosättning och fritidsbosättning utgörs av byggande och uppvärmning. Planen möjliggör för sin del ett modernt utsläppssnålt och energieffektivt byggande. Var och en kan genom sitt eget agerande påverka utsläppen från fritidsboende på många sätt.

Med planen styr man placeringen av byggandet enligt terrängen. Därför bör man vid byggandet ta hänsyn till terrängen och marken så att man undviker onödig terrängberedning.

Planen påverkar inte uppkomsten av dagvatten eller vattenomsättningen. Byggplatserna enligt den gällande planen är belägna i en smal vik. Genom planändringen flyttas byggplatserna invid ett större vattenområde. Utifrån det som sagts ovan kan man konstatera att planändringen har positiva effekter på vattendragets tillstånd.

Vid placeringen av byggplatserna har bl.a. strandens kvalitet, jordmånen, terrängformerna, trädbestånden och den naturinventering som gjorts i området tagits i beaktande. Byggplatserna har placerats så att de delar av byggplatserna som inte bebyggs kan lämnas i naturligt tillstånd. På det sättet behöver inga träd fällas och terrängen behöver inte schaktas kring byggnaderna. Byggnaderna kan placeras i skydd av träden ur landskapets synvinkel. Trädbeståndet skyddar också byggplatserna med hänsyn till mikroklimatet (vind och stormar, temperatur). Området har inga särskilda naturvärden. Med tanke på biologisk mångfald ligger de mest värdefulla områdena, som de kala klipporna och banden av klibbal på stranden, utanför de områden som ska bebyggas och byggandet har inga konsekvenser för dessa värden.

Planändringen försämrar inte möjligheterna att verkställa klimatmålen i kommunens miljöprogram. Utifrån det ovan sagda bidrar planändringen till att förbättra bl.a. vattendragets status. Antalet byggplatser ökar inte och det byggande som möjliggörs av planen kommer att ske enligt vid var tid gällande lag, förordning, byggnadsbestämmelser och byggnadsordning. Vattenförsörjningen och behandlingen av avloppsvatten sker med iakttagande av gällande lagstiftning och kommunens miljöbestämmelser. Genom planen planeras byggandet i området på ett alltomfattande sätt. Byggandet sker inte via enskilda undantagslov. Planen bidrar till att göra det möjligt för byggnadstillsynen i kommunen att genom bygglovsförfarandet styra planeringen och byggandet såsom klimatförändringen förutsätter.

8.3 Övriga konsekvenser

Planen har inga andra konsekvenser.

9. PLANERINGSSKEDEN

9.1. Utkastskedet

- Planutkastet och programmet för deltagande och bedömning färdigställdes 08.12.2023.
- Tekniska nämnden beslöt att göra planen anhängig 19.12.2023, § 139.
- En kungörelse om att planen gjorts anhängig publicerades på kommunens anslagstavla. På samma gång lades programmet för deltagande och bedömning och planutkastet fram offentligt
- S.k. hörande under beredningsskedet (62 § MBL) anordnades genom att planutkastet lades fram för tiden 11.1–9.2.2024.
- Utlåtanden begärdes om planutkastet.

Bilaga 1: Program för deltagande och bedömning

Bilaga 3: Planutarbetarens bemötande (utkastskedet)

9.2 Förslagsskedet

- Planförslaget var klart 17.4.2025.
- Tekniska nämnden beslöt att lägga fram planen offentligt __.__.2025, § __.
- Behövliga utlåtanden begärdes av nämnder och myndigheter.
- Planförslaget var framlagt __.__.2025
- Tekniska nämnden godkände planförslaget och beslöt att för kommunstyrelsen föreslå godkännande av ändringen av stranddelgeneralplanen __.__.2025 (§ __).

9.3 Godkännande

- Kommunstyrelsen godkände ändringen av stranddelgeneralplanen __.__.2025 (§ __).
- Kommunfullmäktige godkände ändringen av stranddelgeneralplanen __.__.2025 (§ __).

Åbo 8.12.2023, 2.5.2025

Sweco Finland Oy

Petri Hautala
lantmätariingenjör

Miska Muikkula
lantmätariingenjör

Anni Leppämäki
lantmätariingenjör

BILAGOR:

Bilaga 1: Program för deltagande och bedömning

Bilaga 2: Basinventering av naturvärden

Bilaga 3: Planutarbetarens bemötande (utkastskedet)

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

26.4.2025
Miska Muikkula, Petri Hautala,
Anni Leppämäki

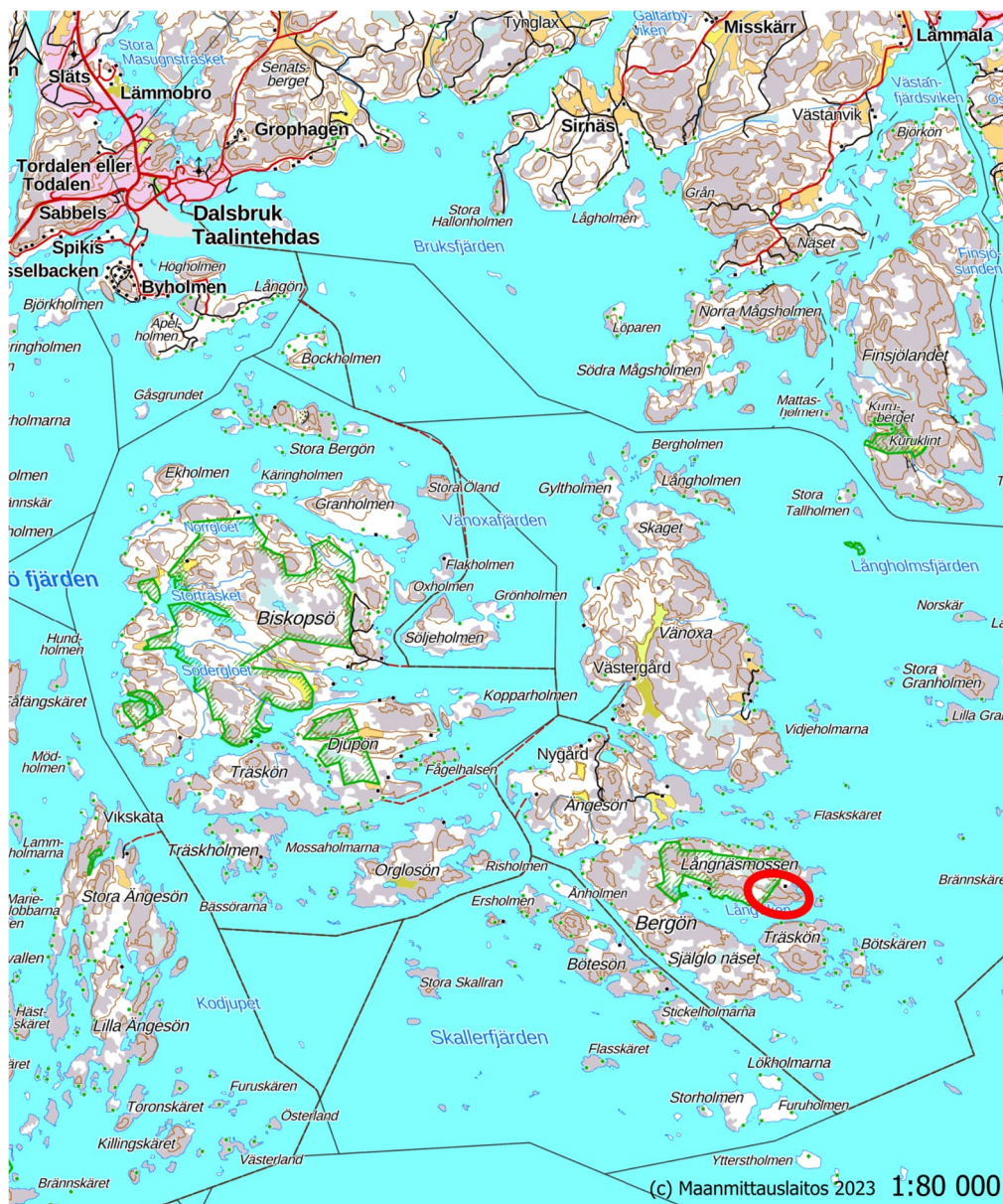
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Tässä suunnitelmassa alueidenkäyttölain 63 §:n mukaisesti, miten osallistuminen ja vuorovaikutus sekä kaavan vaikutusten arviointi tapahtuvat kaavaprosessissa.

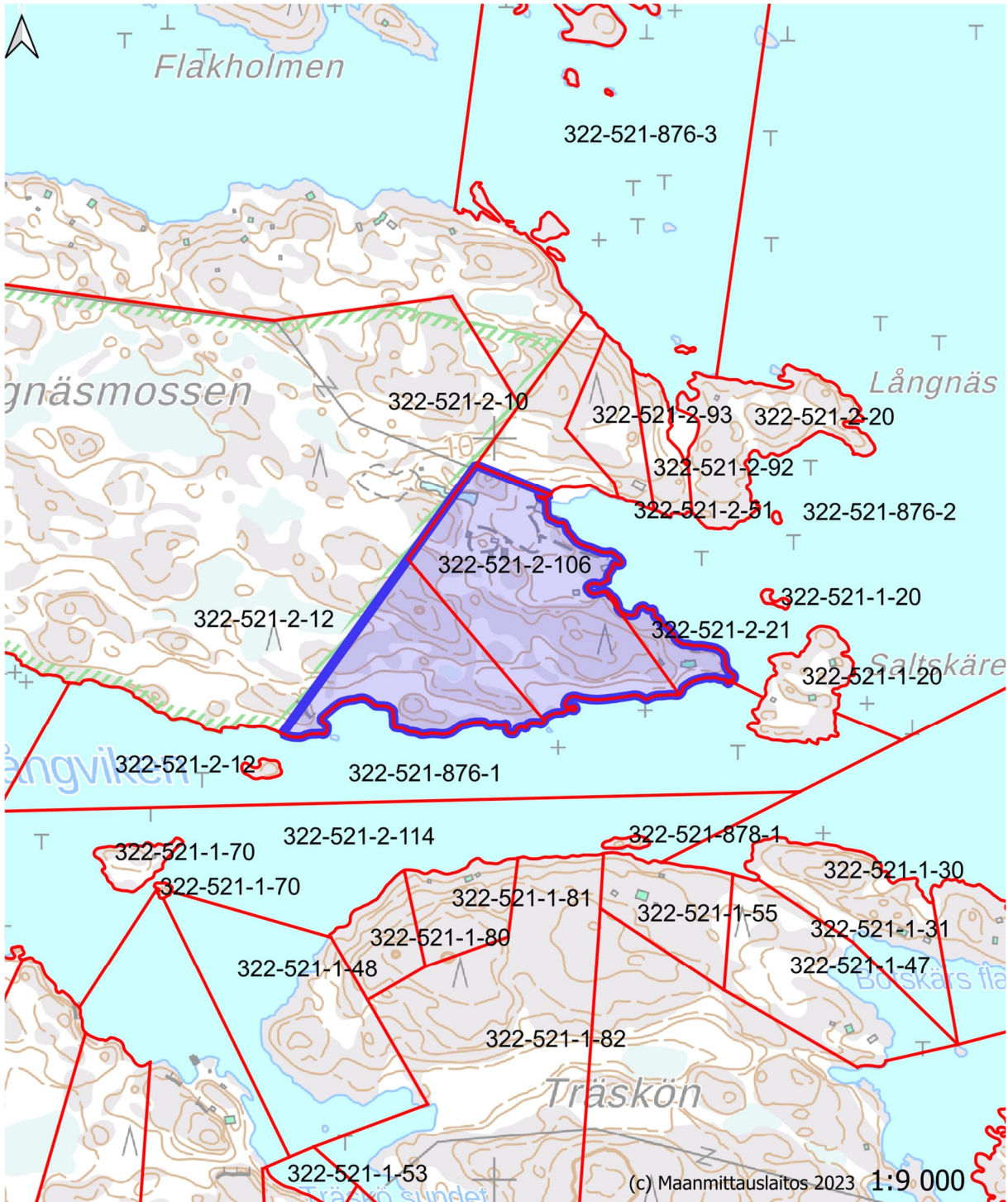
Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa (OAS) täydennetään suunnittelun edetessä.

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

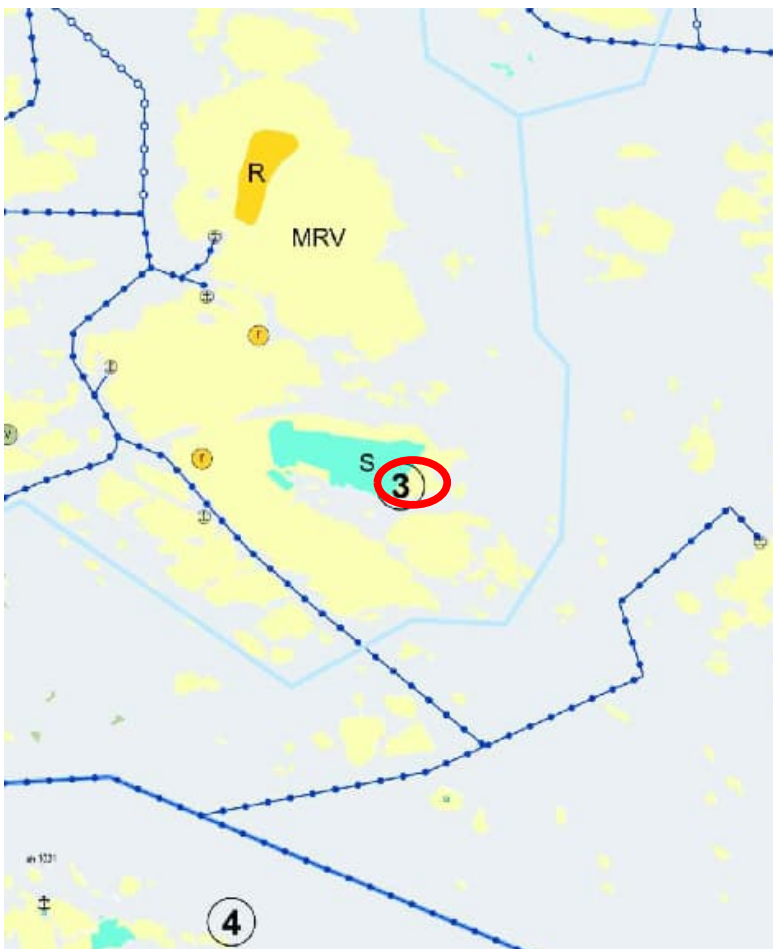
2.1.1 Maakuntakaavoitus

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 mitoitusnormi on 3-5 lay/km ja muuhun kuin loma-asutukseen osoitettavan rannan määrä 50%.



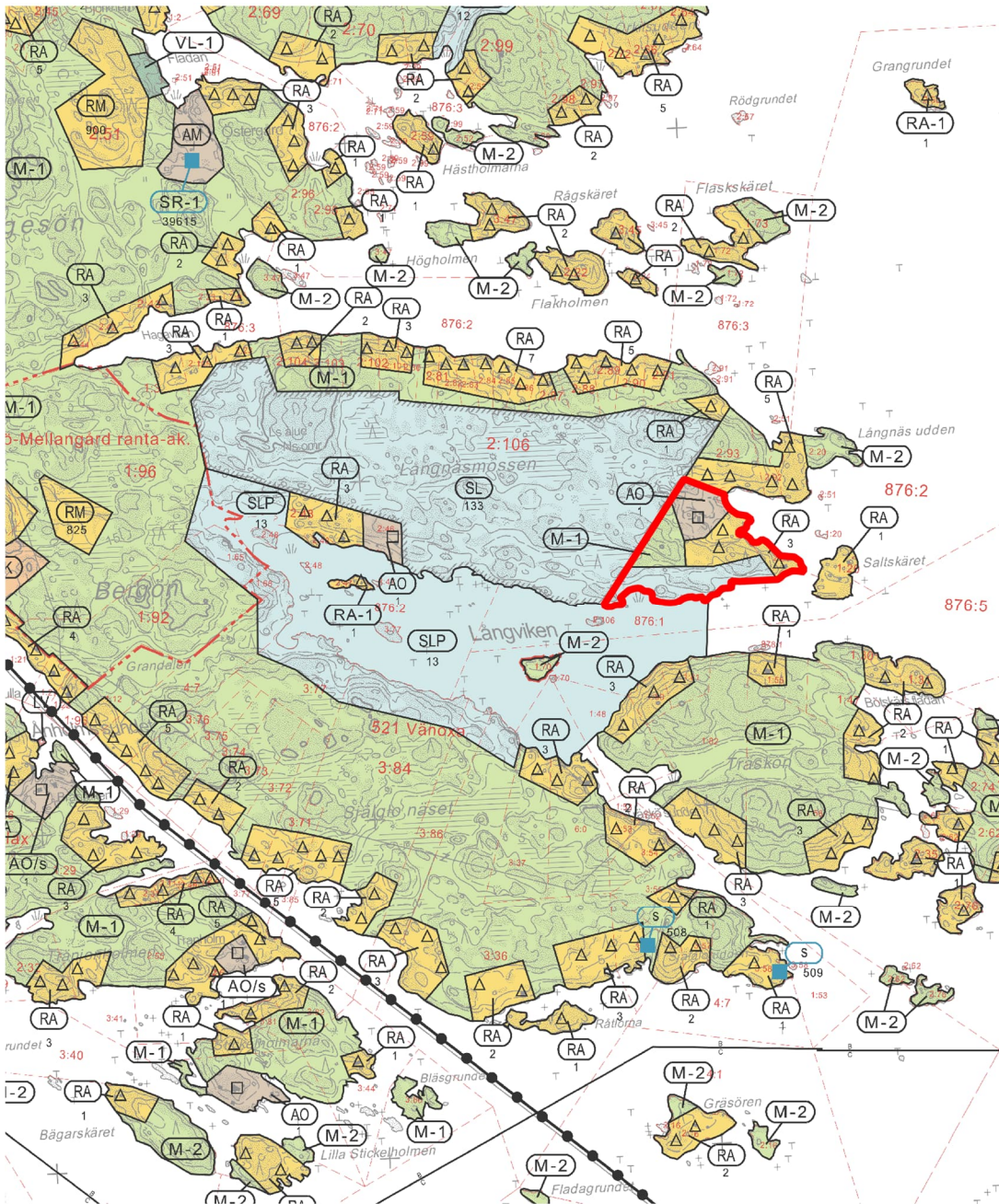
Kuva: Ote maakuntakaavayhdistelmästä. Suunnittelualueen sijainti on osoitettu kuvassa punaisella ympyrällä.

Maakuntavaltuusto päätti kokouksessaan 10.6.2024 käynnistää Varsinais-Suomen maakuntakaavan tarkistuksen. Maakuntakaava tullaan päivittämään vaihemaakuntakaavoina. Ensimmäisen vaiheen päivityksessä keskitytään puhtaan energian ja vesiensuojelun teemoihin. Vaihemaakuntakaavassa tarkastellaan koko Varsinais-Suomen maakuntaa niiltä osin, missä maankäytön ohjaukseen ei maakuntakaavan lisäksi kohdistu merkittävästi päällekkäistä ohjausta. Varsinais-Suomen maakuntahallitus päätti kokouksessaan 27.1.2025 kuuluttaa vireille vesien ja voimien vaihemaakuntakaavan, ja asettaa kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) julkisesti nähtäville (AKL 63 § ja MRA 30 §). Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 22.2.–23.3.2025 välisenä aikana Varsinais-Suomen kuntien ja Varsinais-Suomen liiton internet-sivulla.

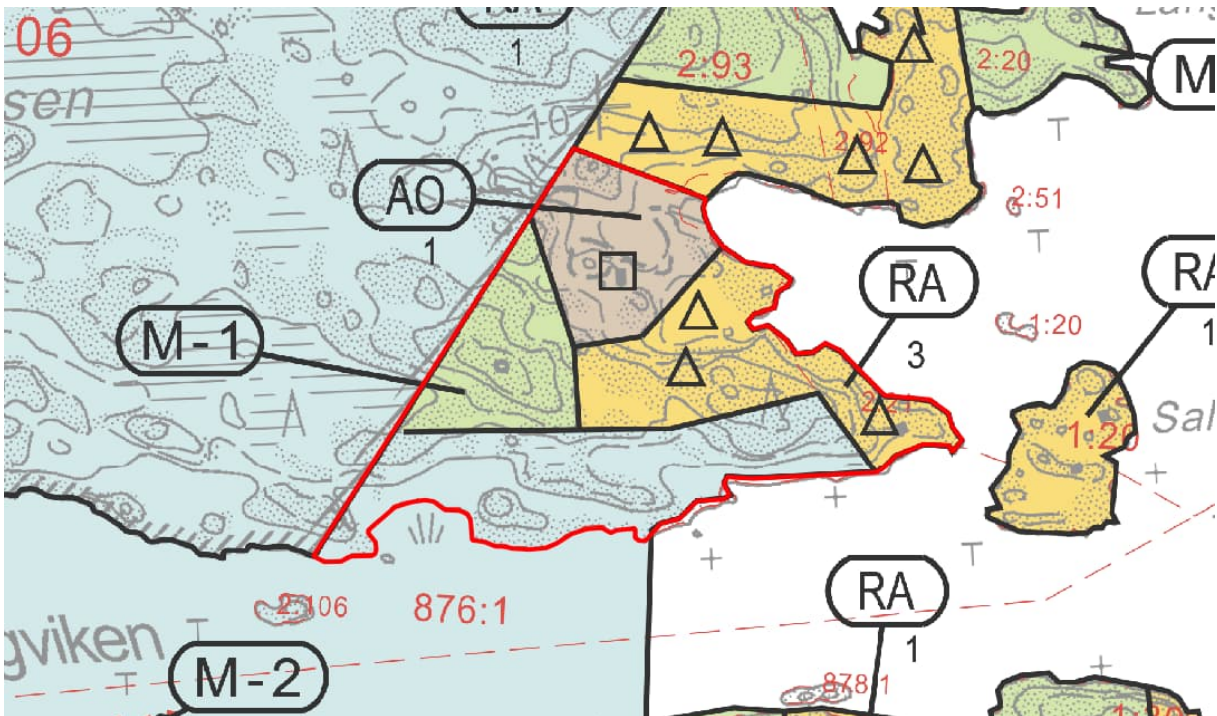
2.1.2 Yleiskaavoitus

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 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 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 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.

2.5 Rakennusoikeuden mitoittaminen ranta-alueilla

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

Alueella voimassa olevan 28.5.2018 hyväksytyn 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 hyväksytyn 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 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 alueidenkäyttölain 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

Alueidenkäyttölain 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 19.12.2023 (§ 139).
- Kuulutus kaavan vireille tulosta julkaistiin kunnan ilmoitustaululla. Samalla asetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos nähtäville.
- Ns. laatimisvaiheen kuuleminen (MRL 62 §) hoidettiin asettamalla kaavaluonnos nähtäville 11.1. - 9.2.2024 väliseksi ajaksi.
- Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot.

6.2 Ehdotusvaihe

- Tekninen lautakunta päätti asettaa kaavan virallisesti nähtäville __.__.2025 (§ __).
- Tarvittavat lausuntopyyntö pyydettiin lautakunnilta ja viranomaisilta.
- Kaavaehdotus oli nähtävillä __.__.2025.
- Tekninen lautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen ja päätti esittää kunnanhallitukselle rantaosayleiskaavan muutoksen hyväksymistä __.__.2025 (§ __).

6.3 Hyväksyminen

- Kemiönsaaren kunnanhallitus hyväksyi rantaosayleiskaavan muutoksen __.__.2025 (§ __).
- Kemiönsaaren kunnanvaltuusto hyväksyi rantaosayleiskaavan muutoksen __.__.2025 (§ __).

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, 26.4.2025

Sweco Finland Oy

Petri Hautala

maanmittausinsinööri

Miska Muikkula

maanmittausinsinööri

Anni Leppämäki

maanmittausinsinööri

Program för deltagande och bedömning

KIMITOÖNS KOMMUN

DRAGSFJÄRDS ÖSTRA SKÄRGÅRD,
ÄNDRING AV
STRANDDELGENERALPLAN

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



Datum
Upprättat av

26.4.2025
Miska Muikkula, Petri Hautala,
Anni Leppämäki

Program för deltagande och bedömning

I det här programmet redogörs i enlighet med 63 § i områdesanvändningslagen 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.

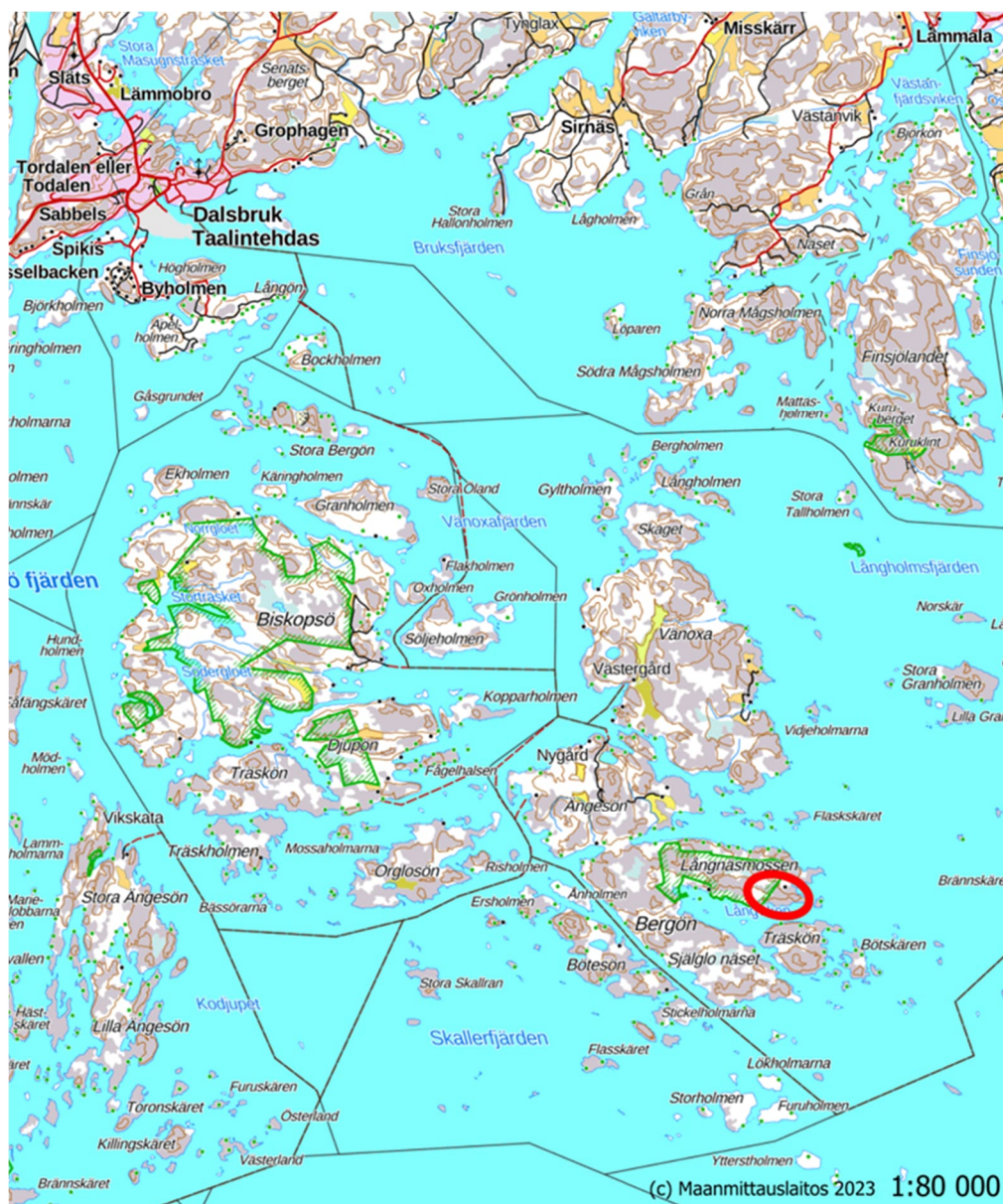


Bild: Planområdets läge. Området visas med en röd cirkel.

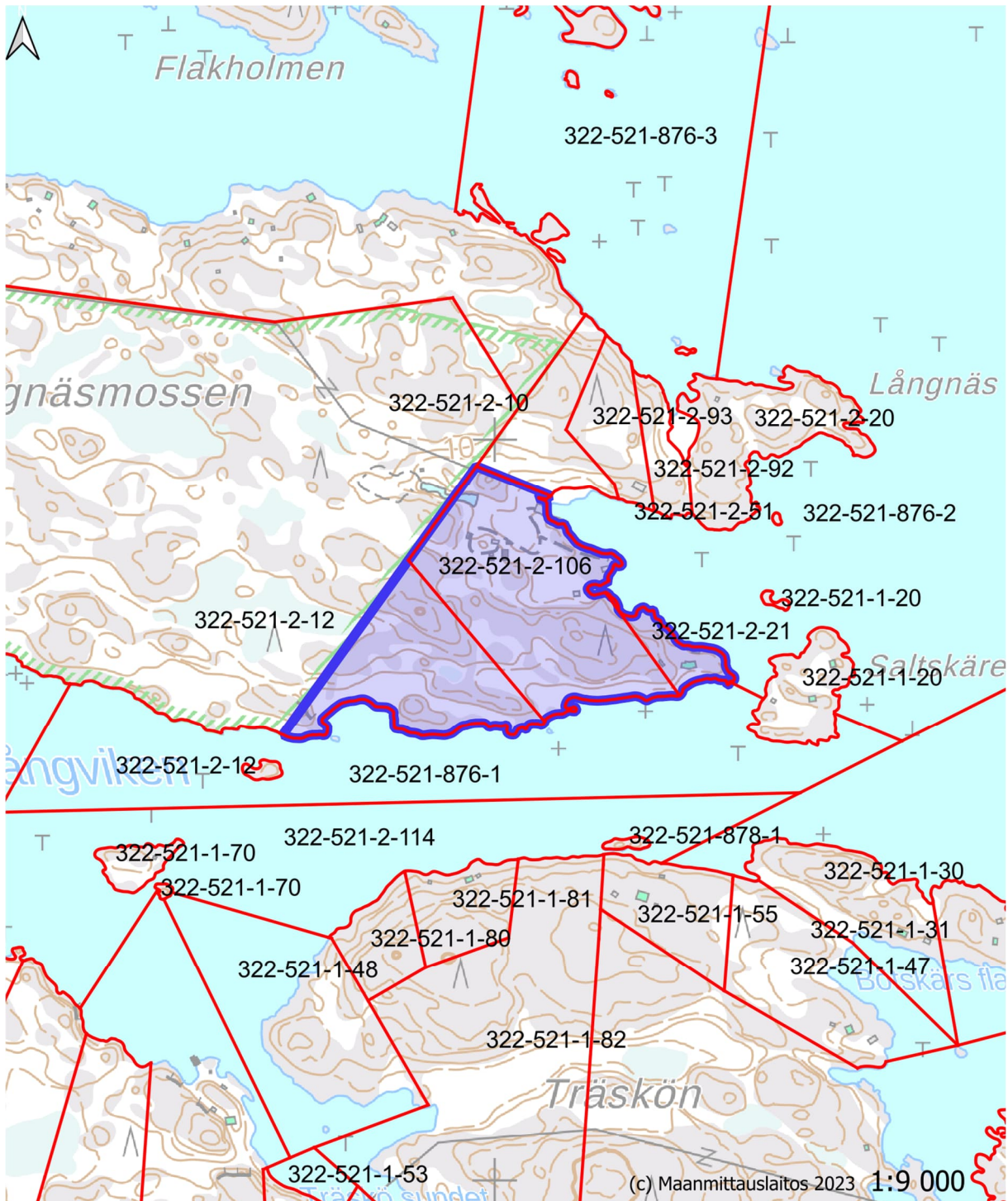


Bild: Planområde. Planändringsområdet på fastigheten 322-495-9-17 ligger i östra delen av Bergön.

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 planändringsområdena anvisats som jord- och skogsbruks-/ frilufts-/ 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 %.

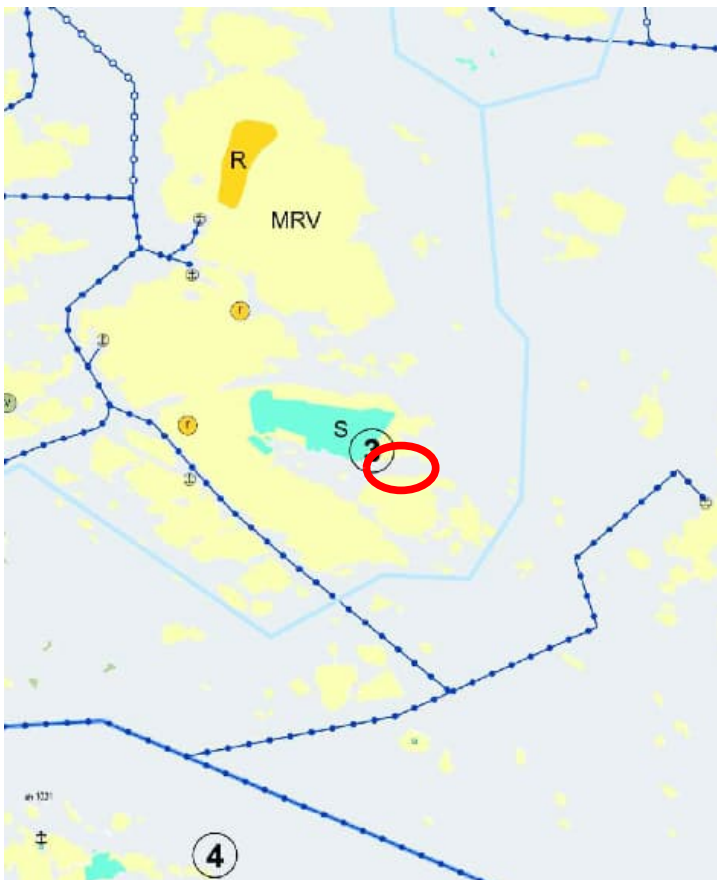


Bild: Utdrag ur sammanställningen av landskapsplaner. Planändringsområdet ön visas på bilden med en röd cirkel.

Landskapsfullmäktige beslutade vid sitt möte 10.6.2024 att inleda en revidering av landskapsplanen för Egentliga Finland. Planen kommer att uppdateras i form av etapplandskapsplaner. I den första etappen fokuserar man på två teman: ren energi och vattenvård. Etapplandskapsplanen omfattar landskapet Egentliga Finland som helhet till de delar styrningen av markanvändningen inte i betydande grad är förknippad med annan styrning förutom landskapsplanen. Landskapsstyrelsen i Egentliga Finland beslöt 27.1.2025 att anhängiggöra etapplandskapsplanen för vattenvård och energi och att lägga fram programmet för deltagande och bedömning (PDB) offentligt (OAL 63 § och MBF 30 §). Programmet för deltagande och bedömning är offentligt framlagt under tiden 22.2.–23.3.2025 på Egentliga Finlands förbunds och kommunernas webbplatser.

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.

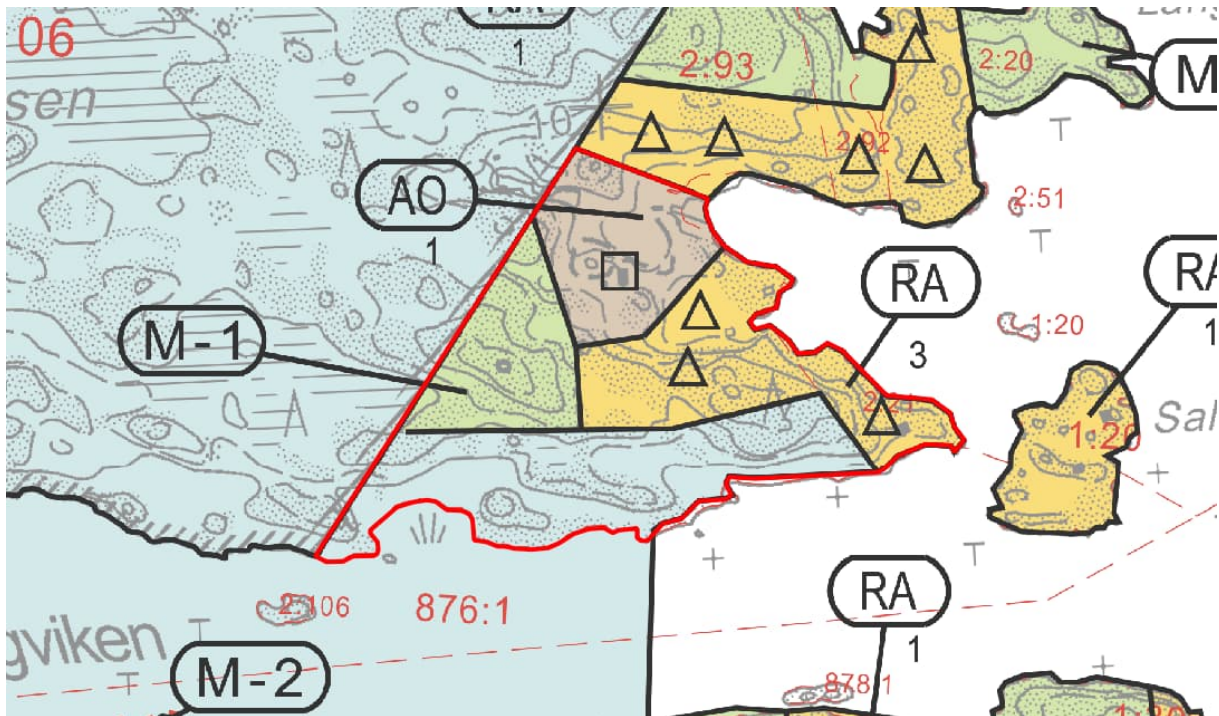


Bild: Utdrag av i kraft varande stranddelsgeneralplan på planeringsområdet. Planeringsområdet är visat med röd avgränsning.

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



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 ympäristöhaiiriötä aiheuttamattomaan muuhun elinkeinotoimintaan liittyviä rakennuksia haja-asutusrakentamisoikeuden puitteissa. Alueelle ei saa rakentaa loma-asuntoja.

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

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 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 byggnadslovmyndighet 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 områdesanvändningslagen 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 områdesanvändningslagen 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. Arbetsskeden, 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 19.12.2023 (§ 139).
- En kungörelse om att planen gjorts anhängig publicerades på kommunens anslagstavla. 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 11.1. - 9.2.2024.
- Utlåtanden begärdes om planutkastet.

6.2 Förslagsskedet

- Tekniska nämnden beslöt att lägga fram planen offentligt __.__.2025 (§ __).
- 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 __.__.2025 (§ __).

6.3 Godkännande

- Kommunstyrelsen godkände ändringen av stranddelgeneralplanen __.__.2025 (§ __).
- Kommunfullmäktige godkände ändringen av stranddelgeneralplanen __.__.2025 (§ __).

7. Mer information

Kimitoöns kommun

Planläggningsarkitekt Heli Vauhkonen

telefon 040 484 6826

e-post heli.vauhkonen@kimitoon.fi

adress Vretavägen 19, 25700 KIMITO

Åbo, 8.12.2023, 26.4.2025

Sweco Finland Oy

Petri Hautala

lantmäteriingenjör

Miska Muikkula

lantmäteriingenjör

Anni Leppämäki

lantmäteriingenjör



KEMIÖNSAAREN VÄNOXA BERGÖN SAARELLE SUUNNITELLUN KAAVA MUUTOSALUEEN LUONTOARVOJEN PERUSSELVITYS 2023. Päivitetty versio 2025



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 luontotyytit (Luonnonsuojelulaki 2023/9/64§), Metsälain tarkoittamat erityisen tärkeät elinympäristöt (1996/1093, 10§) ja Vesilain (Vesilaki 587/2011) suojelemaa pienvesikohteita, kuten lähteet ja purot. Selvitys sisälsi myös uhanalaisia tai silmälläpidettäviä luontotyypppejä (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 käyttöömmee. 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 luontotyytit

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 mustikkatyyppin 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 lahoppuuta hakkuutähteiden 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/niitty-laikku. 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 64 mukaisia suojeltavia luontotyyppejä, Metsälain 10 § mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä, eikä Vesilain (Vesilaki 587/2011) tarkoittamia suojeltavia pienvesiä. Alueen avokalliot luetaan Metsälaissa niukka-tuottoisiksi 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 talvehtimipaikkoja, 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 liittynevät alueen maisemallisiin arvoihin erityisesti alueen itäreunan rinnealueella.



Alueen keskiosassa on tehty poimintahakkuita



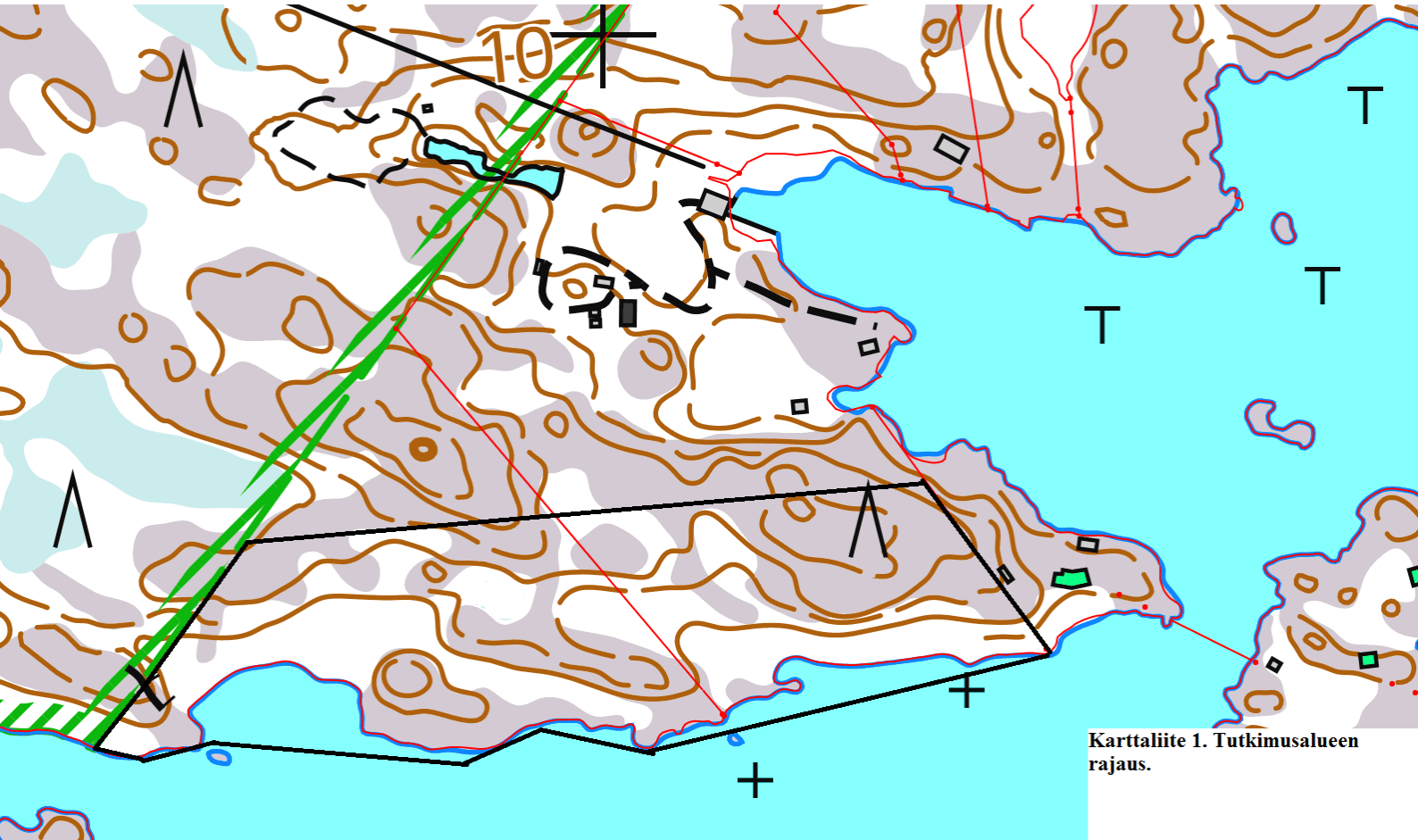
5. Lähteet ja kirjallisuus

- Hyvärinen, E., Juslén, A., Kemppainen, 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 julkaisuja (No 4). 142 s. BirdLife Suomi. Suomen ympäristökeskus
- Meriluoto, M. & Soininen, T. 1998: Metsäluonnon arvokkaat elinympäristöt. Metsälehtikustannus. Tapio. Hämeenlinna.
- Metsäkeskus. Avoin paikkatietoaineisto. Metsälakikohteet
- Mossberg, B. & Stenberg, L. 2005: Suuri Pohjolan kasvio. Tammi. Helsinki.
- Hyvärinen, E., Juslén, A., Kemppainen, 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, Aleks 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



Kemiönsaaren kunta**KAAVAN LAATIJAN VASTINE**

Kaavan laatijana annan vastineen Kemiönsaaren kunnan Dragsfjärdin itäisen saariston ranta-osayleiskaavan muutoksen (kiinteistöt: 322-521-2-106 Södergård, 322-521-2-12 Storgård ja 322-521-2-21 Bertelsudde) kaavaluonnoksesta annettuihin lausuntoihin ja mielipiteeseen. Kaavalunnos oli nähtävillä 11.1. – 9.2.2024. Lisäksi siitä pyydettiin viranomaislausunnot.

1. Lausunnot**1) Varsinais-Suomen liitto, 27.2.2024**

Varsinais-Suomen liitto ei anna lausuntoa, koska liitolla ei ole kaavasta huomautettavaa eikä se ole ristiriidassa Varsinais-Suomen maakuntakaavoituksen tai muun suunnittelun kanssa.

Vastine:
Merkittään tiedoksi.

2) Varsinais-Suomen ELY -keskus, 11.3.2024

Kaavan vaikutusten arviointi

1. Kaavamuutoksen vaikutusten arviointia tulee täydentää. Arvioinnissa on otettava huomioon, että vapaasti käytettävän rannan osuus vähenee.
2. Rantayleiskaavan voimaantulon jälkeen kaavoituksessa on yleisesti alettu kiinnittää huomiota ilmastomuutoksen torjuntaan ja siihen sopeutumiseen sekä luontokadon pysäyttämiseen. Kemiönsaaren kunnan ympäristöohjelman tavoitteina on hiilineutraalius, luonnon monimuotoisuus ja vesistöjen tilan parantaminen. Rakentamisen määrää ja rakennuspaikkojen sijoittamista on tarkasteltava myös näiden ympäristövaikutusten kannalta.

Luonnonsuojelu

3. Luonnonsuojelun osalta ELY-keskus katsoo, että kaavamuutosta varten tehty luontoselvitys on puutteellisesti tehty, varsinkin siihen nähden, että nyt ollaan sijoittamassa rakennuspaikkoja voimassa olevan kaavan suojeluun varatulle alueelle. Luontoselvitys on myös varsin yleispiirteinen eikä täytä nykystandardeja.
4. Lisäksi alueelta kartoitettiin vanhan luonnonsuojelulain (1996/1096) suojelemat luontoarvot, vaikka nykyinen luonnonsuojelulaki (9/2023) on jo ollut voimassa kartoitushetkellä sekä raporttia kirjoittaessa. Tästä syystä on voinut jäädä huomioimatta voimassa olevan luonnonsuojelulain suojelemat luontoarvot.
5. Edellä mainittujen asioiden perusteella ELY-keskus katsoo, että luontoselvitystä on päivitettävä. Luontoselvityksen päivittämistä varten voidaan hyödyntää SYKE:n ja ympäristöministeriön 2024 päivitettyä opasta: Luontoselvitykset ja luontovaikutusten arviointi. Opas tekijälle, tilaajalle ja viranomaiselle (2024).
6. ELY-keskus nostaa myös esille, että Suomi on osaltaan sitoutunut EU:n biodiversiteettistrategiaan, jonka tavoitteena on pysäyttää luontokato ja kääntää luonnon monimuotoisuuden kehitys myönteiseksi vuoteen 2030 mennessä. Euroopan komissio julkaisi vuonna 2022 ehdotuksen ennallistamisasetukseksi, eli niin kutsutuksi luonnon tilan parantamista koskevaksi asetukseksi. EU:n ennallistamisasetus tähtää osaltaan EU:n

biodiversiteettistrategian tavoitteiden täyttämiseen. Ennallistamisasetusehdotuksen tavoitteena on parantaa luonnon tilaa laajasti eri ympäristöissä sekä suojelualueilla että niiden ulkopuolella. Ennallistamisasetuksesta on päästy alustavaan sopuun EU:ssa marraskuussa 2023 ja näillä näkymin asetus voisi astua voimaan vuoden 2024 aikana. Luontokadon pysäyttämisen on tästä syystä perusteltua olla yksi keskeinen tavoite maankäyttöä suunnitellessa. Luontoarvoja on tarpeen yleisesti punnita laajemmin ja monipuolisemmin kuin pelkästään ns. lakikohteiden tunnistuksella, mikä edellyttää myös luontoselvityksen laatijoilta laajempaa tarkastelutapaa selvityksien tulosten kuvauksissa.

Vastine:

1. Lausunnon perusteella kaavaselistusta täydennetään seuraavasti: **Kaavan muutos muuttaa kaava-alueen ja sen lähialueen vapaan rannan muodostumista vähäisesti lähialueen vapaan rannan määrä huomioiden. Kaava-alueen neljästä rakennuspaikasta on rakennettu kaksi rakennuspaikkaa. Kaavan muutoksella siirrettävillä rakennuspaikoilla on voimassa olevassa kaavassa nykyinen kiinteistöjako huomioiden rantaviivaa yhteensä 85 metriä. Tämän perusteella voidaan todeta, että rakennuspaikkojen käytön kannalta voimassa olevassa kaavassa on osoitettu rakennuspaikat liian ahtaasti rannan muodot sekä naapurikiinteistöjen ja lähiympäristön rakentaminen huomioiden. Kaavan muutoksessa tämä asia on korjattu osoittamalla rakennuspaikoille rantaviivaa ranta-alueen maankäytön yleiset suunnitteluperusteet ja muutettavan kaavan vapaan rannan määrän vaatimukset huomioiden. Långvikenin lahden vapaan rannan määrässä tai laadussa ei tapahdu muutosta jokaisenoikeuksien kannalta katsottuna. Lahden pohjoisrannalle jää edelleen yli 900 metrin mittainen vapaan rannan osa, joka on osa laajaa Bergön saaren SL – ja M-1 -aluetta. Lisäksi Långvikenin lahden etelärannalla on pitkä yhtenäinen vapaan rannan osa.**
2. Kaavaselistuksen vaikutusten arviointia tarkistetaan luonnosvaiheessa todetun lisäksi seuraavasti; **Kaavan muutos perustuu voimassa olevan rantayleiskaavan rakennusoikeuden mitoitusperusteisiin, jotka on laadittu tuolloin voimassa olleen seutu-kaavan eli nykyisen maakuntakaavan mitoitusperusteiden pohjalta niitä tarkentaen. Kaavan muutoksella ei lisätä rakennuspaikkoja. Näin ollen kaavalla ei tältä osin muuteta ilmaston kannalta katsottuna tilannetta voimassa olevaan kaavaan.**

Kaavamääräysten mukaan jätevesien käsittelyssä on noudatettava ympäristöviranomaisen ohjeita. Tämän mukaisesti rakennuspaikkojen jätevesien käsittely tapahtuu ajanmukaisin menetelmin, joten tämä osaltaan hillitsee ilmastovaikutuksia. Edelleen kaavamääräysten mukaan kompostikelpoinen materiaali voidaan kompostoida kiinteistölle. Muu jäte on kuljetettava osoitettuun jätekierrätykseen.

Alueen rakennuspaikat sijaitsevat saarella. Rakennuspaikat ovat omarantaisia. Näin ollen niille liikkuminen tapahtuu veneellä omalle rannalle. Tämä tilanne ei muutu muutettavaan kaavaan nähden. Liikenteen aiheuttamat päästöt ovat yksi loma-asumisen suurimmista ilmastopäästöjen aiheuttajista. Rakennuspaikkojen saavutettavuus on yksi huomioon otettava asia rakennusoikeuden mitoitusperusteita laadittaessa. Yllä olevan ensimmäisen kappaleen perusteella voidaan todeta, että liikenteeseen liittyvät asiat on huomioitu kaavan laadinnassa, koska kaavan mitoitusperusteiden laadinnassa on huomioitu alueen saavutettavuus ja sijainti liikenteen kannalta katsottuna. Yleisesti on todettava, että jokainen voi omalla toiminnallaan vaikuttaa merkittävästi omaan vapaa-ajan liikkumisen aiheuttamiin päästöihin. Tämä ei ole kaavallinen asia, mutta loma-asukkaan oma liikennekäyttäytyminen on merkittävä asia tarkasteltaessa loma-asumisen tai eri vapaa-ajanvieton muotojen tuottamia päästöjä.

Kaava osaltaan mahdollistaa energiatehokkaan ja ympäristöystävällisen rakentamisen ja loma-asumisen. Kaavalla ei osoiteta lisää rakennuspaikkoja tai rakennusoikeutta verrattuna muutettavaan kaavaan. Näin ollen kaavan toteutumisen myötä ei synny ilmastopäästöjä lisää verrattuna muutettavaan kaavaan. Yleisesti voidaan todeta, että iso osa asumisen ja loma-asumisen ilmastopäästöistä muodostuu rakentamisesta ja lämmityksestä. Kaava mahdollistaa osaltaan kulloinkin ajanmukaisen vähäpäästöisen ja energiatehokkaan rakentamisen. Loma-asumisen päästöihin voi jokainen vaikuttaa omalla toiminnallaan monella tapaa.

Kaavalla ohjataan rakentamisen sijoittamista maaston mukaan. Näin ollen rakentamisessa tulee huomioidavaksi maasto ja maaperä niin, että tarpeettomalta maaston muokkaamiselta vältytään.

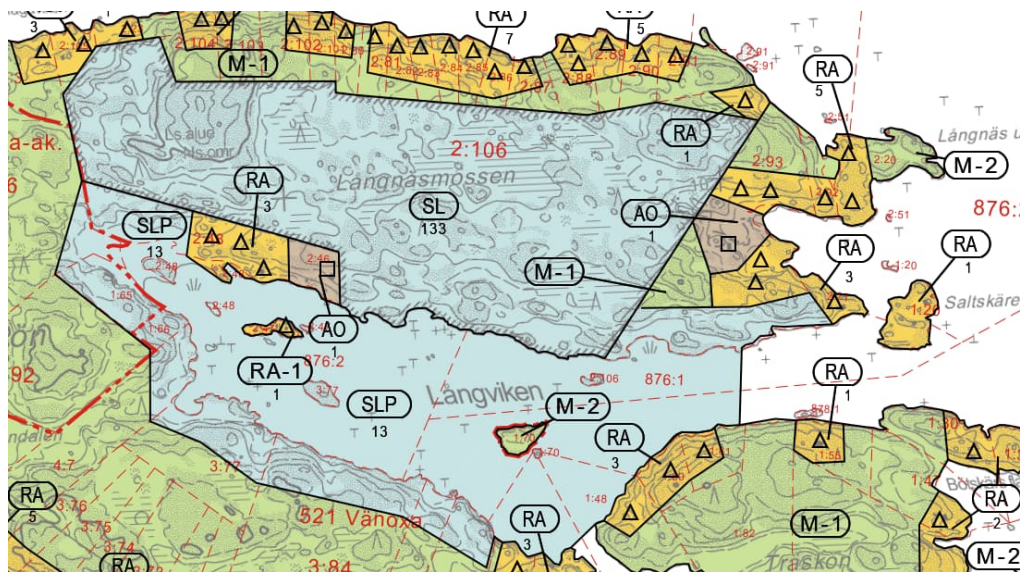
Kaavalla ei ole vaikutuksia hulevesien muodostumiseen tai vedenkiertoon. Voimassa olevan kaavan mukaiset rakennuspaikat sijaitsevat kapeassa lahdessa. Kaavan muutoksella siirretään rakennuspaikat isommalle vesialueelle. Edellä todetun perusteella voidaan todeta kaavan muutoksella olevan positiivisia vaikutuksia vesistön tilaan.

Rakennuspaikkojen sijoittamisessa on huomioitu mm. rannan laatu, maaperä, maaston muodot, puusto ja alueelta tehty luontoselvitys. Rakennuspaikat on sijoitettu niin, että rakentamattomaksi jäävät rakennuspaikan osat voidaan jättää luonnonmukaiseksi. Näin puuston kaatamista ja maaston muuttamista ei tarvitse tehdä rakennusten ympäristöstä. Rakennukset voidaan sijoittaa puuston suojaan maiseman kannalta katsottuna. Puusto suojaa myös rakennuspaikkoja pienilmaston kannalta katsottuna (tuuli ja myrskyt, lämpötila). Alueella ei ole erityisiä luontoarvoja. Luonnonmonimuotoisuuden kannalta kaava-alueen arvokkaimmat alueet eli avokalliolaikut ja rannan tervaleppäreunukset sijoittuvat rakentamisen ulkopuolelle eikä rakentamisella ole vaikutusta näihin alueisiin.

Kaavan muutoksella ei heikennetä kunnan ympäristöohjelman mukaisten ilmastotavoitteiden toteuttamismahdollisuuksia. Edellä todettujen asioiden perusteella kaavan muutoksella osaltaan parannetaan mm. vesistön tilaa. Rakennuspaikkojen määrä ei lisäännä ja kaavan mukainen rakentaminen tapahtuu kulloinkin voimassa olevan lain, asetuksen, rakentamismääräysten sekä rakennusjärjestyksen mukaisesti. Vesihuolto ja jätevesien käsittely tapahtuu kulloinkin voimassa olevaa jätevesiä koskevaa lainsäädäntöä ja kunnan ympäristömääräyksiä noudattaen. Kaavalla suunnitellaan kokonaisvaltaisesti alueen rakentaminen. Rakentaminen ei tapahdu yksittäisten poikkeamislupien kautta. Kaava osaltaan mahdollistaa kunnan rakennusvalvontaa ohjaamaan lupamenettelyssä rakentamisen suunnittelua ja rakentamista ilmastonmuutos huomioiden.

Luontokatoon ja luonnonmonimuotoisuuteen on edellä todetun lisäksi vastattu jäljempänä vastineen kohdassa 6.

3. Voimassa olevassa kaavassa on osoitettu SLP -alue (SLP 13) alla olevan kuvan 1. mukaisesti. Aluetta koskeva kaavamääräys on todettu kuvassa 2. Kuvassa 3 on muutettavan kaavan selostuksen liitteen 10 mukainen kuvaus SLP 13 -alueesta.



Kuva 1: SLP -alueen rajausta voimassa olevassa (muutettavassa) kaavassa.



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 kaavaselvityksen liiteluetteloon.

Kuva 2: SLP -alueen kaavamääräys.

			LIITELUETTELO 13 Linnuston- ja maisemansuojelualue. Långviken Maisemallisesti tärkeä, kunnassa harvinaislaatuinen alue. Alue on kaisloittuneen lahdenpoukaman esivaihe ja muodostaa tärkeän oleskelupaikan merilinnuille sekä kalasäksen elinympäristön.

Kuva 3: Ote voimassa olevan kaavan selvityksen liitteestä 10.

Maanomistaja on ennen luontoselvityksen tekemistä ja kaavan laadinnan aloittamista tiedustellut SLP -alueen luonnonsuojelualueeksi perustamisen tilannetta ELY -keskukselta. ELY -keskuksesta on vastattu, että se ei ole aktiivisesti toteuttamassa yleiskaavan SLP-alueita ja että kyseistä kaavakohdetta ei ole suojelun näkökulmasta tarpeen toteuttaa.

Långnäs mossen luonnonsuojelualueen (YSA230220) perustamispäätös on tullut voimaan 19.8.2014. Tuolloin alueella on ollut voimassa alueen ensimmäinen ranta-osayleiskaava, jossa on ollut SLP -alue voimassa olevan kaavan mukaisesti, mutta ko. aluetta ei ole otettu mukaan luonnonsuojelualueeseen.

Edellä todetun perusteella voidaan todeta, että luontoselvitys pitää paikkansa eikä sitä ole lausunnon kohdassa esitetty perustein tarvetta tarkistaa. Kaavan muutoksen tarkeisuus, tavoitteet, kaavaratkaisu huomioiden voidaan selvitystä pitää riittävänä ja sen perusteella voidaan tehdä kaavan vaikutusten arviointi riittävällä tasolla ja tarkkuudella.

4. Luontoselvityksen laatijalla on ollut tiedossa voimassa oleva luonnonsuojelulaki, joten voimassa olevan luonnonsuojelulain suojelemat luontoarvot on huomioitu. **Luontoselvityksen raportti päivitetään lain tietojen osalta.**
5. Asiaan on vastattu kohdissa 3 ja 4.
6. Kaavan muutoksella ei lisätä rakennuspaikkojen määrää tai muuteta rakennuspaikkojen käyttötarkoituksia verrattuna muutettavaan kaavaan. Kaavan muutoksella siirretään kaksi voimassa olevan kaavan mukaista loma-asunnon rakennuspaikkaa toiselle rannanosalle. Alue, jolta rakennuspaikat siirretään, osoitetaan rakentamattomilta osiltaan maa- ja metsätalousalueena (M-1). Rakennuspaikkojen osoittamisessa on huomioitu niiden pinta-ala niin, ettei rakennuspaikkoja osoiteta tarpeettoman isoina. Kaavan muutoksessa rakentamiseen osoitetun alueen pinta-ala on pienempi kuin voimassa olevassa kaavassa. Näin ollen kaavan muutoksen myötä luonnontilassa pidettävä maa- ja metsätalousalueen määrä kasvaa verrattuna voimassa olevaan kaavaan. Luontoselvityksen mukaan alueen avokalliot luetaan Metsälaissa niukkatuottoisiksi kohteiksi ja niiden puusto on säilytettävä metsänkäsittelytoimenpiteitä suunniteltaessa. Voimassa olevassa kaavassa merkittävä osa alueen keskiosan korkeimmista avokallion osista on osoitettu loma-asumisen rakennuspaikkojen alueena (RA). Kaavan muutoksessa nämä alueet on osoitettu maa- ja metsätalousalueena (M-1), jolloin niitä koskee edellä todettu metsälain säädös.

Edellä todetun perusteella voidaan todeta, että kaavan muutoksella ei heikennetä kunnan ympäristöohjelman mukaisten ilmastotavoitteiden toteuttamismahdollisuuksia. Samoin voidaan todeta, että kaavan muutos osaltaan mahdollistaa EU:n ennallistamisasetuksen, tulevan rakentamislain ja siihen liittyvän hallituksen esityksen mukaiset ympäristön laatua ja päästöjen vähentämistä koskevien tavoitteiden edistämisen. Kaavan muutoksella voidaan todeta edistettävän uuden luonnonsuojelulain tavoitetta; *luonnon monimuotoisuuden turvaaminen*. Luontoselvitystä sekä voimassa olevan kaavan ja kaavan muutoksen kaavakartan rakentamiseen osoitettavia alueita tarkasteltaessa voidaan todeta, että kaavan muutoksen laadinta on tärkeää ja suotavaa luonnonmonimuotoisuuden kannalta katsottuna ja että kaavaluonnoksessa edistetään luonnonmonimuotoisuutta verrattuna voimassa olevaan kaavaan.

Edellä todettu vastineen teksti tarkistetaan kaavaselostuksen vaikutusten arviointiin.

3) Kemiönsaaren kunta, rakennus- ja ympäristövalvontalautakunta, 29.1.2024

1. Ympäristövalvonnan näkökannalta ei ole huomautettavaa kaavaluonnoksesta.
2. Rakennusvalvonnalla ei ole tarkkoja tietoja käytetystä rakennusoikeudesta nykyisellä AO -alueella. Rakennusvalvonta ei näin ollen voi vahvistaa, että AO-alue, rakennusoikeus huomioon ottaen, voi sisältää myös tällä hetkellä RA-alueilla sijaitsevat rakennukset. Rakennusvalvonta katsoo lisäksi, että jos RA-rakennuspaikat sijoitetaan samalle alueelle, ei niin sanottu vapaa rantaviiva merkittävästi pienene nykyiseen kaavaan verrattuna. Yleiskaavaa ei luonnoksen mukaan voida käyttää MRL:n § 72.1 mukaisen rakennusluvan perustana AO-aluetta rakennettaessa.

Vastine:

1. Merkitään tiedoksi.
2. Rakennusvalvonnan kanssa käydyn keskustelun perusteella maanomistaja on toimittanut rakennusten pinta-alatiedot kaavan laatijalle. **Kaavakarttaa tarkistetaan kaavamääräysten osalta niin, että yleiskaavan muutosta voidaan käyttää alueidenkäytölain 72.1 §:n mukaisesti rakennusluvan myöntämisen perusteena AO -alueella.**

Maanomistajan ja Ryhti -tietopalvelun mukaan voimassa olevan kaavan mukaisella rakennuspaikalla on rakennusluvalla rakennettuja rakennuksia seuraavasti:

- rakennus 1; päärakennus 209 m², valmistunut 6.9.2007
- rakennus 2; vierasmaja 20 m², valmistunut 1.10.2012
- rakennus 3; savusauna 20 m², valmistunut 6.9.2007
- rakennus 4; talousrakennus (venevaja) 143m², valmistunut 2.10.2014

Em. rakennuksista rakennukset 3 ja 4 on rakennettu voimassa olevan rantaosayleiskaavan mukaiselle RA -alueelle. Rakennukset on tarkoitettu AO -rakennuspaikan käyttöön. AO -rakennuspaikalla on rantaviivaa noin 45 metriä. Voimassa olevan kaavan mukaisella kiinteistön kahdella loma-asunnon rakennuspaikalla on nykyinen kiinteistöjako huomioiden yhteensä rantaviivaa noin 85 metriä. Tämän perusteella voidaan todeta, että rakennuspaikkojen käytön kannalta voimassa olevassa kaavassa on osoitettu rakennuspaikat liian ahtaasti rannan muodot sekä naapurikiinteistöjen ja lähiympäristön rakentaminen huomioiden. Kaavan muutoksessa tämä asia korjataan osoittamalla rakennuspaikoille rantaviivaa ranta-alueen maankäytön yleiset suunnitteluperusteet ja muutettavan kaavan vapaan rannan määrän vaatimukset huomioiden. Långvikenin lahden vapaan rannan määrässä tai laadussa ei tapahdu muutosta jokaisenoikeuksien kannalta katsottuna. Lahden pohjoisrannalle jää edelleen yli 900 metrin mittainen vapaan rannan osa, joka on osa laajaa Bergön saaren SL – ja M-1 -aluetta. Lisäksi Långvikenin lahden etelärannalla on pitkä yhtenäinen vapaan rannan osa.

Voimassa olevan kaavan mukaiselle AO -rakennuspaikalle saa rakentaa seuraavasti: *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.*

Edellä todetun perusteella kaavan muutoksen mukaista ratkaisua voidaan pitää perusteltuna.

Maanomistajan ilmoittamien tietojen mukaan AO -rakennuspaikalla on edellä todettujen rakennusten lisäksi rakennuksia seuraavasti:

- kalustovaja/kanala 3,6m x 8,4m = 30 m²
- puuliiteri 5m x 6m = 30 neliötä
- grillimaja 15 neliötä savusaunan läheisyydessä
- kasvihuone 2,8m x 4,4 = 12 m²
- mönkijävaja 2,4m x 4,5m = 11 m²

Turussa, 21.3.2024, 17.4.2025

Petri Hautala
kaavan laatija
Sweco Finland Oy