

DRAGSFJÄRDIN KIRKONKYLÄ (KÄRRA), ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

21.4.2026

Yhteenvedo 22.5–23.6.2025 nähtävillä olleesta, 15.4.2025 päivätystä kaavaehdotuksesta saadusta palautteesta. Päivitetty asemakaavaehdotus on päivätty 21.4.2026. Arkkitehtitoimisto A-Konsultit Oy, 6.10.2025, 10.12.2025, 10.4.2026

I. MUISTUTUKSET

KÄRRANLAHDEN ALUETTA KOSKEVAT MUISTUTUKSET

• *Yhteisvastine koskien Kärranlahden alueen kiinteistöjä (muistutukset 2, 5, 6, 7, 8, 14)*

Kärranlahden alueelle on tarkoitus kehittää kauppapalveluja, vierassatama ja muita toimintoja sisältävä, toiminnallisesti ja ympäristöllisesti monipuolinen kokonaisuus, jossa alueella yhdistyisivät yhteiset ja yksityiset tavoitteet ja edut. Koska suurempi aluekehittämishanke ei näytä ajankohtaiselta ainakaan lähiaikoina, voi aluksi olla perusteltua keskittyä rantavyöhykkeen monitoimintoisen kokonaisratkaisun sijasta Kärran kaupan ja vierassataman kehittämiseen tärkeänä alueena niin kylän asukkaille kuin vierailijoille. Kaavamuutosehdotuksen tavoitteena on ollut varmistaa, että ko. kiinteistöjä voidaan käyttää ja kehittää nykytilanteen puitteissa, mutta vältetään turhat esteet mahdollisesti myöhemmin toteutettavalle alueen kokonaisvaltaisemmalle kehitykselle.

Muistutuksissa esille nostettu huoli rantareitin jäämisestä toistuvien tulvien alle on huomion arvoinen. Raskaasti rakennettu jalankulku tie toteutettaisiin mahdollisesti korkeustasolle, joka vaikuttaisi epäedullisesti viereisten tonttien hulevesien käsittelyyn ja asumisoloihin.

Julkisen reitin alueen läpi voisi hyvin toteuttaa ulkoilupolkuna, jonka korkean veden aikana annetaan tulvia. Kunta kuitenkin toivoo, että päivitettyssä kaavaehdotuksessa rannan julkisesta käytöstä luovutaan, ja rannan kiinteistöt saavat käyttää rantaa omaan veneilytoimintaansa.

• *Yhteisehdotus koskien Kärranlahden alueen kiinteistöjä (muistutukset 2, 5, 6, 7, 8, 14)*

Kaavamuutosehdotuksessa (15.4.2025) **VL**-merkinnällä ja nykyisessä kaavassa (1995) **MU**-merkinnällä osoitettu rantavyöhyke muutetaan **LV**-alueeksi, jolle siihen rajoittuvat **AP**- ja **AK**-tontit voivat rakentaa laitureita ja venevajoja. Kävelyreitti seurakuntakeskukselta alas kauppaan johdetaan rannan sijasta kaavamuutoksen pohjalta muodostettavia katualueita pitkin.

Muutoin tarkistetaan korttelialuumerkintöjä ja -määräyksiä ko. muistutuksissa esille tuotuja näkökohtia huomioon ottaen.

Ehdotettu rantavyöhykkeen käyttötarkoituksen muutos (21.4.2026) tarkoittaa sitä, että kaavan valmisteluaineistoa koskeva mielipide, jonka **BAb Vårkulla AsOy** (Kappelinmäentie 4) esitti 24.6.2024, tulee huomioon otetuksi.

1

Vihreä alue 1:182 [kunnan omistama kiinteistö kaava-alueen koillislaidassa] on säilytettävä kokonaisuudessaan merkinnällä **VP**, ei **MU**.

• *Vastine*

Kunnan omistama alue sijaitsee kylän korttelirakenteessa, minkä vuoksi alueen pääkäyttötarkoitus on pikemmin virkistys (**VL**) kuin maa- ja metsätalous (**M**) – etenkin kun alueella on äskettäin suoritettu metsänhakkuita. Ranta-alueeseen kuuluu myös yksityisomistuksessa oleva alue (322-501-1-24), jolla on voimassa olevassa kaavassa merkintä **M**. Merkintöjen yhdenmukaistaminen on perusteltua.

• **Ehdotus**

Merkintä muutetaan **VL**:ksi. Kaavakartassa osoitetaan polku rannalle (vrt. muistutus 9).

2

KÄRRA BUTIK KB

- A. Suuntaa antava varaus rantaa pitkin kulkevalle jalankulkuliikenteelle tulee poistaa.
- B. Vaatimus kiinteistön ylläpitoa varten varattavista asunnoista tulee poistaa; vähittäiskauppaa koskeva määräys tulisi muuttaa siten, että rakennusalalle saa, ei tule, sijoittaa vähintään 400 neliometriä.
- C. Kaavamääräyksiä tulee selventää tai täydentää siten, että molemmille kiinteistöille (liike ja vierassatama) lisätään pj-merkintä (polttoaineen jakelu sallittu), kerrosten lukumäärä on yksiselitteisesti II eikä I-II, mahdollisuus venevajoille varataan myös kiinteistölle 332-502-2-22 sekä **LV-2**-alue kytketään nimenomaisesti **K-1**-alueeseen.

• **Vastine**

- A. Ohjeellinen varaus rantaa pitkin kulkevalle jalankulkuliikenteelle voidaan poistaa.
- B. Määräysehdotuksessa on oikeus, ei velvollisuus, rakentaa asuntoja kiinteistön ylläpitoa varten; säännös vähittäiskauppaan soveltuvien tilojen rakentamisesta on tavanomainen **K**-alueilla.
- C. Kaavamääräyksiä voidaan täydentää siten, että merkintä, joka sallii polttoaineen jakelun, osoitetaan sekä maa- että laiturialueelle; kerrosluvuksi merkitään II, mutta kiinteistöllä 332-502-2-22 on rannan tuntumassa yksikerroksisen rakennuksen rakennusala; **K-1**- ja **LV-2**-alueiden osalta merkintöjä ja määräyksiä voidaan selventää ja täydentää siten, että asuminen ei ole sallittua rantavyöhykkeellä.

Katso myös yhteisvastine dokumentin alussa

• **Ehdotus**

Ohjeellinen varaus rantaa pitkin kulkevalle jalankulkuliikenteelle poistetaan.

Ranta-alue johtovaraukseen asti merkitään **LV-2**-alueeksi. Korttelialuemerkinnyt ja määräykset tarkistetaan huomioiden muistutuksessa ja vastineessa esitetyt näkökohdat.

Katso myös yhteisehdotus dokumentin alussa

3

DRAGSFJÄRDS UNGDOMSFÖRENING R.F

Omakotitalotontti ehdotetaan sijoitettavaksi päärakennuksen eteläpuolelle, kiinteistön länsi- tai itärajaan.

• **Vastine**

Furulundin alue muodostaa kokonaisuuden, joka on osa valtakunnallisesti arvokasta RKY-alueita, ja kyseinen niemi muodostaa taustan useita kilometrejä pitkälle maisemanäkymälle Dragsfjärdeniltä. Katuyhteys tontille olisi vaikea ratkaista. Furulundin niemi on yhtenäinen metsäalue, jolla on merkittäviä luonto- ja maisema-arvoja, minkä vuoksi uuden omakotitalon rakentaminen ei ole mahdollista.

• **Ehdotus**

Ei muutoksia.

4

Pientalokortteli 325 on sijoitettu viemäri- ja vesijohtojen poikki, kuntoradan varrelle. Liikenne lietesäiliöille (ET) näyttää kulkevan Pohjoisrannantien kautta, mikä on tehtyjen sopimusten vastaista ja ristiriidassa olemassa olevan autotallin kanssa (liitteet).

• **Vastine**

Kaavamuuosehdotuksessa voimassa oleva **AO**-tonttivaraus on hieman muutettu ottaen huomioon olemassa olevat putket ja ulkoilureitit sekä ehdotettu toteutettavaksi kahtena tonttina, joiden rakennusoikeus **e=0,20** pysyy muuttumattomana. **ET**-alueen huoltoliikenne on tarkoituksenmukaisinta järjestää voimassa olevan kaavan mukaisesti rakennetun Pohjoisrannantien kautta, joka palvelee myös pohjoispuolista tonttia (kiinteistö 332-503-4-4). Ratkaisu on siten vakiintunut kauan sen jälkeen, kun sopimus vesijohtojen ja viemäriputkien rakentamisesta sekä kuljetuksista puhdistamoon tehtiin vuonna 1971 koskien tuolloin kaavoittamatonta aluetta. Autotallin käyttöä ratkaisu ei hankaloita millään tavalla.

• **Ehdotus**

Ei muutoksia.

5

Strandäng 332-502-5-19 -tontin läpi suunniteltu 5 m leveä tie tulisi poistaa, koska se tulvii vuosittain (valokuvat liitteenä). Tämä tieyhteys ehdotetaan siirrettäväksi Kappelinrannalta Mäntyraantielle Granlid 332-502-5-2:n pohjoispuolelle. 5 m levyinen rasitetie [kiinteistön koillisreunaa pitkin] Kärrastrandin kiinteistöllä on teknisen lautakunnan päätöksen mukaan 3.3.2009 1 m leveä tieoikeus, joten kaksi rajapyykkiä on poistettava.

• **Vastine**

Kaavaehdotuksessa rantareitti oli tarkoitettu palvelemaan kävely-yhteytenä Kappelinmäeltä Kärran kauppaan/vierassatamaan ja edelleen Söglöntielle, mutta vaihtoehtoisia ratkaisuja on tutkittu kaavan jatkovalmistelussa. Kappelinrannalta merenrannalle (Kappelinrinne) johtava tieoikeus on voimassa olevan kaavan mukaan 5 m leveä (osa katualueesta 322-312-9901-1), mikä mahdollistaa sen rakentamisen ja ylläpitämisen yleisenä yhteytenä.

Katso myös yhteisvastine dokumentin alussa.

• **Ehdotus**

Jalankulkureitti Kärranlahden itärannalta ehdotetaan poistettavaksi päivitetystä kaavaehdotuksessa (21.4.2026) ja rantavyöhyke muutettavaksi **VL**-alueesta (nykyisen kaavan mukaisesta **MU**-alueesta) **LV**-alueeksi.

Katso myös yhteisehdotus dokumentin alussa.

6

Kärran kylän kehittäminen kaavamuuoksen hengessä on myönteistä. **LV-1**-alueelle on merkitty 200 neliömetrin rakennusoikeus, josta esimerkiksi 35 neliometriä voitaisiin osoittaa kyseiselle kiinteistölle, jossa nyt on vuokrattava laituri. Kaavaehdotukseen on merkitty polku ja viheralue (**VL**), jotka tulisi poistaa.

• **Vastine**

Venevajojen ja vastaavien pienten rakennusten tai rakenteiden rakentaminen pienvenesataman yhteyteen on syytä täsmentää. Koko alueelle osoitetun 200 m²:n uuden rakennusoikeuden (sr-merkittyjen rakennusten lisäksi) sijaan voitaisiin mahdollistaa useampia pienempiä rakennuksia (venevajoja).

Viheralue polkuineen on merkitty voimassa olevaan kaavaan merkinnällä **M-1**; nämä eivät kuitenkaan koske nyt kyseessä olevaa kiinteistöä.

Katso myös yhteisvastine dokumentin alussa.

• **Ehdotus**

LV-alueita koskevia määräyksiä tarkistetaan siten, että alueelle voidaan rakentaa ympäristöön ja maisemaan sopivia laitureita ja venevajoja.

Jalankulkureitti Kärranlahden itärannalta ehdotetaan poistettavaksi päivitetystä kaavaehdotuksessa (21.4.2026) ja rantavyöhyke muutettavaksi **VL**-alueesta (nykyisen kaavan mukaisesta **MU**-alueesta) **LV**-alueeksi.

Katso myös yhteisehdotus dokumentin alussa.

7

BOSTADS AB FURUSTRAND ASUNTO OY

Kävelyreitti, puisto ja leikkikenttä ym. tulee poistaa kaavaehdotuksesta. Reitti ehdotetaan siirrettäväksi seurakuntatalolta hautausmaan ja rivitalojen välistä sekä uuden **AP-1**-korttelin ja AsOy Furustrandin tontin yläpuolelta kauppaan (katso yksityiskohtaiset perustelut ja taustatiedot).

Muilta osin yhtiö suhtautuu myönteisesti kaavamuutokseen ja on valmis antamaan paikallistuntemustaan jne.

• **Vastine**

Vaihtoehtoja kävely-/ulkoilureitiksi Kappelinmäeltä Kärran kauppaan/vierassatamaan ja edelleen Söglöntielle on tutkittu edelleen ja se voidaan osoittaa katualueille, joista osa on varattu jalankululle ja pyöräilylle.

Katso myös yhteisvastine dokumentin alussa.

• **Ehdotus**

Katso yhteisehdotus dokumentin alussa.

Korttelin rajausta vastaa pääosin nykyistä kaavaa. Kirkonkyläntien puolelle tehdään pieniä muutoksia, jotka mahdollistavat yleisen kävely-yhteyden Kappelinrannalta Mäntyrannantielle.

8

Norrjärdenin rannalla oleva kävelytie ja viheralue tulee poistaa.

Kortteleiden 316 ja 346 kaavamerkintä ehdotetaan säilytettävän AR:na eikä muutettavan AP:ksi.

RKY-alue rajausta ehdotetaan muutettavaksi siten, että se kulkee Furulundintietä pitkin eikä vinosti tontin poikki.

• **Vastine**

Korttelimerkintä **AP** kattaa pääsääntöisesti rakennustyyppit ”rivitalot, kytketyt pientalot ja erilliset pientalot asumistarkoituksiin” ja on siten laajempi kuin **AR**. Lisäys **-1** tarkoittaa, että alueelle voidaan sijoittaa myös vähäisiä liike-, palvelu- ja työtiloja sekä tiloja, jotka palvelevat vapaa-ajan asumista ja matkailua. Tarkoituksena on mahdollistaa tämän alueen monipuolinen kehittäminen ottaen huomioon koko kirkonkylä ja sen vetovoima.

RKY-alueen rajaa ei vastuumuseon kannan mukaan voi muuttaa kaavassa, vaan se on tehtävä tulevassa valtakunnallisessa RKY-alueiden päivitystyössä.

Katso myös yhteisvastine dokumentin alussa

• **Ehdotus**

AP-1 katso vastine, ei muutoksia

Katso myös yhteisehdotus dokumentin alussa.

9

Spikpakantien pohjoispuolella sijaitseva 3,5 hehtaarin alue ehdotetaan merkittäväksi **VL**-alueeksi lisäyksellä ”luo” kaavaehdotuksen **MU**-merkinnän sijasta. Missä on suunniteltu polku allas Norrfjärdenin rannalle?

• **Vastine**

Erityisiä perusteita luo-merkinnälle tuskin on. Ohjeellinen polkuyhteys rannalle voidaan merkitä kaavakarttaan.

• **Ehdotus**

Merkintä muutetaan **VL**:ksi. Ohjeellinen polku merkitään karttaan.

10

DAPHNIA DRAGSFJÄRD RY

Kullavikenin lahtea ympäröivän alueen muutos **M**→**VL** erittäin hyvä asia.

Luontoselvityksen osalta vesistövaikutusten arviointi puuttuu kokonaan.

Asemakaavan tulisi sisältää kosteikon toteutus Kullavikenille ja siihen laskevan puroon/noroon (alustavia suunnitelmia olemassa).

Kaavassa tulee osoittaa riittävät puustonsuojavyöhykkeet tonteille ravinteiden ja humuksen valumisen estämiseksi järveen.

Dragsfjärdenin puolen **VL**-alueilla tulisi rajoittaa puuston kaatamista ja maarakentamista sekä toteuttaa kulkuväylät siten, että valumavedet johdetaan hallitusti kosteikkoalueelle tai imeytetään maastoon.

Dragsfjärdenin valuma-alueen kaavateiden valuma- ja hulevedet tulee ohjata käsiteltäviksi kosteikkoaltaiden kautta tai ravinteet poistavasti maastoon imeyttämällä.

Kaikki Dragsfjärdenin valuma-alueen tontit tulee saattaa viemäröinnin piiriin.

Kaava-alueen kaakkoiskulman **M**-alue ehdotetaan muutettavaksi **VL**-alueeksi.

• **Vastine**

Kaavamutosehdotus ei sisällä sellaisia ratkaisuja, joiden on arvioitu edellyttävän erillistä vaikutusarviointia. Rantavyöhykkeelle tai sen tuntumaan on esitetty uutta rakentamista Kirkonkyläntien varrelle ainoastaan Kullavikenin peltorinteeseen, ja siinä yhteydessä huolehditaan yleisestä vesihuollosta ja hulevesien hallinnasta. Labbnäsin puolella olevia asuinkiinteistöjä on sisällytetty asemakaavaan, jolloin ne on liitettävä viemäröinnin piiriin ja niiden ympäristövaikutuksia voidaan paremmin säädellä.

Rantavyöhyke on pientä **MU**-aluetta lukuun ottamatta joko **VL**-aluetta tai asuinkortteleiden istutettavaksi/suojeltavaksi osoitettua osaa. Tarkoituksena on, että rantaa kulkeva ekologinen käytävä säilyisi. Istutettu / puustoinen alue toimii samalla suojavyöhykkeenä Dragsfjärdenin suuntaan. Pohjoisrannan puustoreunus säilyy pääsoin nykyisellään. Kaava-alueen kaakkoiskulman muuttamiseen **M**-alueeksi ei ole perusteita.

• **Ehdotus**

Luontoselvitysten päivityksissä ei ilmennyt tarvetta nykyisiä kaavamääräyksiä yksityiskohtaisemmille määräyksille. **Luo**- ja **VL**-alueiden kaavamääräyksiä tarkennetaan.

11

Ehdotetaan kortteli- ja puistoalueiden välisen rajan tarkistamista mahdollista maakauppaa ajatellen.

• *Vastine*

Kiinteistönmuodostuksessa määriteltyihin rajoihin ei ole syytä tai tarvetta puuttua.

• *Ehdotus*

Ei muutoksia.

12

Ehdotetaan Ytterkullan länsisivun rakennusalan ja rakennusoikeuden 200 k-m² säilyttämistä autojen, veneiden ja työkoneiden säilyttämistä varten – 100 k-m² ei riitä. Tontin itärajan rakennuslalla ei pidä määrätä harjan suuntaa ja kerrosluvun tulee olla I-II. Nyt toimiva ravintola vaatii 25–30 autopaikkaa; liiketoiminnan mahdollisesti loppuessa tulisi voida palauttaa tontti asuinkäyttöön.

• *Vastine*

Alueellinen vastuumuseo suhtautuu kielteisesti uuteen rakentamiseen RKY-alueella, ja 200 m²:n kokoinen varastorakennus hallitsisi kohtuuttomasti alueen keskeistä näkymää. Sama pätee rakennusten korkeuteen. Tontin itärajan tuntumassa olevan rakennusalan ratkaisua sekä pysäköintialueen mahdollista käyttöä rakentamiseen voidaan harkita tarkemmin nähtävillä olon pohjalta saadun palautteen pohjalta. Kaikilla entisten julkisten rakennusten alueella RKY-alueen sisällä rakennusoikeus on n. e=0,05.

Liiketoiminnan jatkuminen kyläraitin varrella on koko kylän elinvoimaisuuden kannalta toivottavaa, joten kaavassa pyritään varmistamaan sen edellytykset. Kaava ei kuitenkaan estä rakennusten käyttöä pelkästään asumiseen.

Vallitsevan kiinteistöjaon mukaan liittymä naapuritontille voidaan järjestää Ytterkullantieltä. Koska yhteisestä liittymästä on voimassa oleva rasite, lisätään tontin koillisnurkkaan nykyistä naapuritontille johtavaa liittymää koskeva **ajo**-merkintä.

• *Ehdotus*

Tarkistetaan **p**-alueen kokoa ja ajohteyttä, sekä tontin itärajan tuntumassa olevan rakennusalan merkintöjä ja määräyksiä. Lisätään ajoyhteys-merkintä (**ajo**).

13

Kaavaehdotuksessa on esitetty virheellisiä rajauksia. Kaavassa osoitettu uusi viheralue on laajempi kuin nykytilanne tai luonnonolot perustelevat ja rajoittaa kohtuuttomasti tontin nykyistä ja suunniteltua käyttöä. Naapuritontille sijoitettua rakennuspaikkaa ei hyväksytä. Muistutuksessa pyydetään tehtäväksi seuraavat muutokset:

- Korjataan virheellinen viheralueen raja vastaamaan alkuperäistä kaavaa ja lisätään kaavaehdotukseen tiemerkinnot ja kulku kiinteistöön (**ajo**),
- naapurikiinteistön rakennusala siirretään sen länsiosaan tai ylemmäs rinteeseen pysäköintialueen eteen,
- hyväksytään esitetyt uusien rakennusten sijoituspaikat (ateljeekoti ja talousrakennus),
- kaavamerkintä muutetaan **AL**:ksi mahdollistaen asumisen ja pienimuotoisen liiketoiminnan,
- toivotaan muistutuksen huomioonottamista sekä jatkokeskustelua / maastokatselmusta.

• *Vastine*

- Kaavamutoksessa ensisijaiseksi vertailukohteeksi on otettava voimassa oleva asemakaava – ei nykyistä kiinteistöjakoa. Nykyiseen kaavaan verrattaessa tontin pinta-ala kasvaa yli 80 %:lla ulottuen kaavanmukaiselle puistoalueelle rantaan saakka. Tonttia ja sen käyttöä koskevat poikkeamiset kaavasta on kuitenkin tehty yhteistyössä silloisen kunnan kanssa, joten ne on syytä ottaa huomioon, myös laajennus itään rantavyöhykkeelle.

Vallitsevan kiinteistöjaon mukaan liittymä tontille on tarkoitus järjestää Ytterkullantieltä. Koska yhteisestä liittymästä on voimassa oleva rasite, lisätään naapuritontin koillisnurkkaan muistuttajan tontille johtavaa liittymää koskeva **ajo**-merkintä.

- b. Voimassa olevassa asemakaavassa naapurikiinteistön rakennusala on n.10 metrin etäisyydellä muistuttajan päärakennuksessa ja on kaavaehdotuksessa siirretty yli 20 metrin etäisyydelle tontinrajan suuntaisena, mahdollistaen väljän, viuhkamaisen näkymän järven suuntaan, joten kaavamuutosta voi muistuttajien näkökulmasta pitää merkittävänä parannuksena.
- c. Nykykaavan mukainen rakennusoikeus on 600 k-m² päärakennukselle sekä pienehkö osa pääosin naapuritontille osoitetulta uudisrakennusalta (600 k-m²). Ehdotuksessa on esitetty säilytettävän päärakennuksen sekä entisellä puistoalueelle sijaitsevien saunan ja talousrakennuksen ohella esitetty uudisrakennusalat ateljeeta (150 k-m²) ja talous-/autosuojarakennusta (60 k-m²) varten. Vastuumuseo suhtautuu kriittisesti uudisrakentamiseen RKY-alueelle. Kaikilla entisten julkisten rakennusten alueella RKY-alueen sisällä rakennusoikeus on n. e=0,05.
- d. Asumisen ja pienimuotoisen liiketoiminnan mahdollistava kaavamerkintä **AL/s** on käytetty muillakin entisten julkisten rakennusten kortteleiden kohdalla, joten esitetty muutos on perusteltu ja tukee edellytyksiä pitää kylänraitti elävänä.

• **Ehdotus**

VL-alueen rajausta muutetaan vastaamaan kiinteistörajaa.

Lisätään kaavaan **ajo**-yhteysmerkintä.

Lisätään kaavakartalle ateljeerakennuksen ja talousrakennuksen sijoituspaikat.

14

Jalankulkuvaraus kiinteistön 322-502-2-23 läpi on siirrettävä pois tontilta. Kiinteistöille ei tule sijoittaa uutta infrastruktuuria.

• **Vastine**

LV-alueelle on kaavamuutosehdotuksessa esitetty kulkutievaraus ja viitteellisessä havainnekuvassa lisäksi venesatama-alueen pysäköintiä. Asuinkiinteistölle on havainnekuvassa esitetty kaavan sallima täydennysrakentaminen ja kaavamerkintä on esitetty muutettavaksi **AO** -> **AP-1**. Kiinteistöille ei ole esitetty uutta infrastruktuuria.

Katso myös yhteisvastine dokumentin alussa.

• **Ehdotus**

Ohjeellinen jalankulun ja pyöräilyn kulkuyhteysmerkintä varatulle alueelle **LV**-alueen läpi poistetaan.

Katso myös yhteisehdotus dokumentin alussa.

15

Tontilla jäljellä olevaa 150 k-m² rakennusoikeutta varten rakennusala tulee laajentaa länteen päin – esitetty paikka on huono eikä sovi esimerkiksi autokatoksen paikaksi. Ympäröivän alueen polkuverkostoa tulisi muokata.

• *Vastine*

Rakennusala on kaavaehdotuksessa esitetty vanhan kaavan mukaisena, mutta toteuttamattoman rakennusoikeuden sijoittaminen erikseen muistuttajan esittämällä tavalla on perusteltu. Kaavaan merkittyjen polkujen sijainti on viitteellinen, mutta sitä voidaan tarkistaa kiinteistön lähistöllä.

• *Ehdotus*

Rakennusala tarkistetaan siten, että korttelin luoteisnurkkaan merkitään talousrakennuksen/autotallin rakennusala 50 k-m² ja koillisnurkkaan asuinrakennuksen rakennusala 100 k-m². Ulkoilupolun ohjeellista linjausta tarkistetaan.

16

Korttelin 324 rakennusoikeus tulisi muuttaa **e=0,20→0,40**. Lisämaata koskeva viheralue rajataan ainoastaan Spikpakantien reuna-alueella. Pururata jätetään ennalleen mutta moporeitti poistetaan; tarvittaessa voidaan rakentaa silta tai liittymä Spikpakantieltä viheralueelle.

• *Vastine*

Asemakaavaehdotuksessa tontin käyttötarkoitus on muutettu **TY**:stä **K-3**:een ja kirkonkylän tärkeimpänä virkistysalueeseen kuuluvaa harjua vastaan on osoitettu istutettava suojavyöhyke vesihuoltolinjan pohjoispuolelle. Istutettava vyöhyke on perusteltu myös todennäköisten luiskaustarpeiden takia, mutta niiden laajuutta voidaan vielä harkita. Muistutuksessa ei ole esitetty konkreettisia hankekuvauksia tai viitesuunnitelmia tarkistuspyyntöjen perusteluiksi.

• *Ehdotus*

K-3-korttelialueen rakennusoikeus nostetaan **e=0,20 -> e=0,30** voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Aluetta ympäröiviä istutettavia vyöhykkeitä kavennetaan.

17

BOSTADS AB KOMMUNALHUSET

Kannatetaan kaavaehdotusta muutamien huomautuksin:

- Yhtiön oikeus käyttää kunnan maa-alueita 6 autopaikalle (Kappelinaukiolla) tulee varmistaa,
- Kappelinaukio ekopisteineen tulee maisemoida,
- Kappelinaukion liikenneyhteydet tulee järjestellä tarkoituksenmukaisesti ja turvallisesti.

• *Vastine*

Kaavaan ehdotettu Kappelinaukio on yhdistelmä oleskelupuistikosta ja toiminta-alueista kuten ekopisteestä ja bussipysäkistä. Tarkempaa suunnittelua ei ohjata asemakaavan avulla. Maisemointi sekä liikenteen turvallinen ja sujuva järjestäminen ovat tärkeitä tavoitteita, jotka toteutetaan erillisten suunnittelu-, rakentamis- ja istutustoimenpiteiden kautta; alueen merkitseminen RKY-alueella sijaitsevaksi torialueeksi korostaa nimenomaan näiden toimenpiteiden tärkeyttä. Sopimuksen mukaiset kuusi autopaikkaa on syytä lisätä kaavaan.

• *Ehdotus*

Merkitään torialueelle ohjeellinen **p-1**-alue, jolle saa sijoittaa korttelin 343 autopaikkoja.

18

AO-tontti tulee merkitä K1-tontiksi.

• **Vastine**

Asemakaavaan sisällytetty osa kyseisestä kiinteistöstä sijaitsee osittain entisen soranoton paikalla ja se soveltuu periaatteessa sekä asuinrakentamiseen että pienimuotoiseen liiketoimintaan – erityisesti venesatamaan liittyen, koska se tukisi Söglöntien varrelle tavoiteltuja veneilyn palvelutoimintoja. Sopiva käyttötarkoitusmerkintä voisi siis olla **AL** (asuin-, liike- ja työpaikkarakennusten kortteli) tai **AP-1** (pientalokortteli, joka voi sisältää myös liike-, palvelu- ja työtiloja sekä vapaa-ajan asumiselle ja matkailulle tarkoitettuja tiloja, jotka eivät aiheuta ympäristöhaittoja).

• **Ehdotus**

Korttelialueen kaavamerkintä muutetaan **AO** -> **AL**.

II. LAUSUNNOT

1

CARUNA OY

Oleville puistomuuntamoille (6 kpl) mu-merkintä, samoin uusille (3 kpl) liitekartan mukaan.

Mahdollisesti tarvittavat johtojen siirrot tehdään Carunan toimesta tilaajan laskuun.

• **Vastine**

Ehdotus on perusteltu. Uusien puistomuuntamoiden ohjeellisessa sijoittelussa otetaan luontoarvot huomioon erityisesti Kullaviken rinteessä.

• **Ehdotus**

Kaavaan lisätään olevien puistomuuntamoiden rakennusalat mu -merkinnällä liitekartan mukaisesti sekä lisätään 3 puistomuuntamo kaavakartalle.

2

VARSINAIS-SUOMEN PELASTUSLAITOS

II-kerroksisten pientalojen ullakolle P3-luokassa ei ole mahdollista rakentaa rakennuksen pääkäyttötarkoituksen tai muita asumiseen varattuja tiloja.

Vedenottoaikat on turvattava.

• **Vastine**

Asemakaavan kerroslukumerkinnät säätelevät rakennusten fyysisiä ulottuvuuksia ja asuntojen paloturvallisuutta tarkistetaan taas rakennuslupavaiheessa. Kaavaehdotuksessa on pientalokortteleissa käytetty merkintöjä I, ½ I, 1 ½ tai II, joten sen puolesta ei ole ongelmaa. Merkinnät eivät kuitenkaan ole aivan ohjeen mukaiset.

Vedenottoaikoja on kaava-alueella mm. venesatamien kohdalla, mutta niitä ei liene tarpeen osoittaa asemakaavaan.

• **Ehdotus**

Merkinnät ½ I ja 1 ½ muutetaan muotoon ½ k I ja I u ½.

3

ALUEELLINEN VASTUUMUSEO

Arkeologinen selvitys tehty, maisemaselvitys hyvä, rakennusinventoinnit osin päivitetty, mutta ovat yhä puutteellisia. RKY-alue huomioitu, mutta kaavaratkaisuun on tarpeen tehdä tarkistuksia:

- suojelumerkinnät ja -määräykset,
- **sr**-rakennusalat seinälinjaa noudattaviksi,
- kirkon lähiympäristön uudisrakentaminen epäselvä,
- pappilan lisärakennusoikeus erilliseksi rakennusalaksi,
- suojeltujen rakennusten (esim. Högåsa, Smultronstället) lähiympäristön täydennysrakentamista on ohjattava tarkemmin,
- Skolvikenin RKY-alueen täydennysrakentamista harkittava tai ohjattava tarkemmin,
- Kullavikenin uusi **AP**-alue muuttaa maisemakuvaa – olisi parempi jättää pois,
- uudisrakentamista on syytä ohjata tarkemmin esimerkiksi kattokulmien ja julkisivu- ja katemateriaalien suhteen,
- Kärrabuktenin (ja esim. kortteleiden 310, 356 ja 365) rantamaisemiin rakentaminen edellyttää tarkempaa vaikutusten arviointia.

• *Vastine*

Suojelumerkinnät ja -määräykset tarkennetaan ja yhtenäistetään.

RKY-alueella on nyt voimassa olevan asemakaavan salliman tai maltillisesti pienennetyn rakennusoikeuden mukaista täydennysrakentamista ohjattu kaavamuutosehdotuksessa varsin tarkkaan. Entisen pappilan kohdalla on tarkoitus tarkentaa kaavamuutos lisärakentamisen osalta. Poikkeuksen muodostaa Furulundintien varrella sijaitseva **AP/s**-korttelialue, jossa rakennusalat on rajattu väljiksi ympäröivän pientaloalueen tapaan. Ko. alue sijaitsee metsäisessä ympäristössä eikä muodosta merkittävää osaa kulttuurihistoriallisesta kyläkuvasta.

Suojeltujen rakennusten (kuten Högåsa ja Smultronstället) tonttien täydennysrakentamisen tarkempi ohjaaminen saattaisi olla perusteltua.

Rakennustapaohjeen laatiminen koko kaava-alueelle tai sen ympäristöllisesti merkittävimmälle alueelle olisi haasteellinen tehtävä mm. olevan rakennuskannan kirjavuuden sekä odotettavissa olevan täydennysrakentamisen pitkän keston ja pienen määrän takia, joten rakennustapaa ohjataan yleismääräysten kautta,

Kullavikeniin viettävä peltorinne on kylän maisemallisesti tärkeä kohta, josta kirkonkylään saavutettaessa avautuu – tai voisi avautua – näkymiä järvelle. Alue on kasvamassa umpeen sekä tietä että rantaviivaa pitkin. Rinteen ottaminen väljään asuinkäyttöön pitää aluetta avoimempana, kun rakennukset sijaitsevat tietä alempana. Samalla kirkonkylänraitti vahvistuu. Rakennustapaa tarkka ohjaaminen kaavamerkinnöillä on haasteellista, mutta kaavamääräyksiin voidaan lisätä ohje järvimaiseman huomioonottamisesta.

Kärrabuktenin ranta-alueita on käsitelty muistutusten yhteydessä. Muut mainitut rantakorttelit ovat ennestään rakennettuja korttelialueita, joista Labbnäsin korttelit 356 ja 365 ovat uusia asemakaava-alueita. Kaavaselostukseen voidaan lisätä arviointi koskien ranta-alueiden täydennysrakentamisen vaikutuksia rakennettuun ympäristöön ja kulttuurimaisemaan.

• *Ehdotus*

Tehdään seuraavat tarkistukset tai tarkennukset:

- Postitalo ja entinen neuvola osoitetaan merkintöjen yhteneväisyyden vuoksi **sr-2** merkinnällä, sillä ne ovat vain paikallisesti arvokkaita.
- Kirkon ympäristössä oleva ruumishuone merkitään **sr-1** merkinnällä.
- Sr-1 merkinnästä poistetaan teksti 'valtakunnallisesti' (merkittävät kohteet).
- Suojeltujen rakennusten rakennusalat piirretään nykyisten seinälinjojen mukaan + kerrosluvut.

- Selkeytetään RKY- ja muiden alueiden /s-merkintöjä.
- lisätään kaavaselotukseen tiedot suojelluista rakennuksista.
- Pappilalle osoitetaan pienemmät erilliset rakennusalat (vrt. muistutus 15).
- Högåsan ja Smultronstället -tonttien käyttämättömän rakennusoikeuden määrä arvioidaan ja tarkennetaan kaavaa sen pohjalta.

4

VARSINAIS-SUOMEN ELY-KESKUS

Maisema ja kulttuuriympäristö

- rakennusaloja suunniteltava tarkemmin erityisesti rakentamattomilla alueilla (mm. Kullaviken),
- LV-alueille rakentamista tulee ohjata tarkemmin ja tarvittaessa vähentää,
- kirkollisten rakennusten **sr**-merkintää on tarkennettava,
- suojelumerkintöjä ja määräyksiä muutenkin tarkistettava,
- RKY-alueen raja tarvittaessa tarkennettava viranomaisneuvottelun pohjalta.

Luonnonsuojelu

- Kullan metsäisille alueille (**K-2**) ei ole tehty luontoselvitystä (mahdollisesti luo-arvoinen lehto)
- luontoselvitys osittain puutteellinen esim. uhanalaisten lajien ja lepakoiden osalta,
- selvityksen tuloksia tulkittu puutteellisesti esim. luontotyyppien osalta,
- liito-oravalle soveltuvat alueet tulisi merkitä luo-alueiksi (Skolviken/Furulund),
- **MU**-alue loholla 2 suositellaan muutettavaksi **VL**-alueeksi,
- kulkureittejä tulisi siirtää pois **luo**-alueilta,
- vieraslajien poistamista koskeva kaavamääräys lisättävä.

Rakentamiskorkeus

Määräystä voisi tarkentaa rakennuspaikkojen ominaisuuksien perusteella.

Hulevedet

Hulevesien pidättämiselle voisi antaa mitoittava määräys sekä osoittaa kaavaan paikkoja hulevesien hallinnalle pitempien virtausreittien varsille (alue 306).

Pilaantuneet maa-alueet

Riskialueille (k. 313 ja 324) olisi hyvä antaa kaavassa 'pima'-merkintä ja -määräys.

Liikenne- ja infrastruktuuri

Vastuualueen näkökannat sisältyvät lausuntoon eikä ELY-keskuksella ole toimialallaan muuta lausuttavaa.

• **Vastine**

Maisema ja kulttuuriympäristö

Täydennysrakentamista on ohjattu yksityiskohtaisesti RKY-alueella ja muilla kulttuurihistoriallisesti arvokkailla alueilla. Muutoin voimassa oleva asemakaava on pääosin laadittu rakennusaloiltaan väljäksi ja kaavan muutoksessa ja laajentamisessa on noudatettu samaa linjausta kaavateknisen yhtenäisyyden säilymiseksi. Väljän kaavan perusteluna on mm. täydennysrakentamisen hitaus ja epävarmuus: pyritään välttämään sellaisia yksityiskohtaisia ratkaisuja, jotka helposti vanhenevat muutamassa vuosikymmenessä. Esimerkiksi Kullavikenin korttelissa voi tulla kysymykseen rivitalot, ryhmärakennetut pientalot tai palveluasuminen tarpeesta ja kysynnästä riippuen.

LV-alueille rakentamista koskee osittain edellä kuvattu perustelu hitaasta toteutumisesta, mutta rakentamista on syytä ohjata tarkemmin lähinnä sanallisina määräyksinä. Pienimittakaavaista satamarakenteiden, kuten venevajojen rakentamista on pidetty perusteltuna Kärran koko kirkonkylän toiminnallisuuden ja vetovoimaisuuden vahvistamiseksi.

Kirkollisten rakennusten **sr**, **srk**-ja muitakin suojelumerkintöjä ja määräyksiä tarkistetaan tai tarkennetaan tarvittaessa.

Luonnonsuojelu

Kullan **K-2** -alueen metsä on äsken harvennushakattu, eikä sillä ole erityisiä luontoarvoja.

Luontoselvitystä on täydennetty ja alueelta on tehty lepakkoarviointi koskien lepakoiden mahdollisia elinympäristöjä ja kaavan vaikutusta alpakoiden elinolosuhteisiin.

Liito-oravalle soveltuvat alueet, joilla aiemmin on tehty liito-oravahavainnot, on hyvä merkitä luo-alueiksi (Skolviken/Furulund).

Lohkolla 2 sijaitsevan **MU**-alueen muuttaminen **VL**-alueeksi ei ole perusteltua; mahdollisesti suojeltava keto on kaava-alueen ulkopuolella.

Kulkureittien linjauksia ja luo-alueilta rajauksia voidaan tarkistaa siten, että merkintöjen päällekkäisyydet vähenevät; arvokkaiden alueiden läpi voi kuitenkin perustelluista syistä osoittaa olevia tai perustettavia polkuja, kunhan niiden rakentamisessa ja ylläpidossa huolehditaan, etteivät alueiden luontoarvot vaarannu.

Vieraslajien poistamista koskeva kaavamääräys voidaan lisätä esitetyllä tavalla.

Rakentamiskorkeus

Rakentamiskorkeus on kaavassa määritelty kerrosluvulla rakennuspaikkakohtaisesti maisema ja pinnanmuodot huomioiden.

Hulevedet

Yleistä määräystä hulevesiviivytyksen osalta, voidaan täydentää, jos kunta katsoo sen tarpeelliseksi.

Pilaantuneet maa-alueet

Tarkennetaan kaavamääräystä, lisätään **pima**-merkinnät.

Ilmastokestävyys

Kaavamääräyksiä ja selostuksen vaikutusarviointia voidaan täydentää, jos kunta katsoo sen tarpeelliseksi.

Liikenne- ja infrastruktuuri

Lausunnossa ei ole esitetty muutoksia tai tarkistuksia.

• Ehdotus

Tarkennetaan kaavamerkintöjä ja -määräyksiä sekä kaavaselostusta seuraavasti:

- Mahdolliset puutteelliset selvitykset ja tulkinnot sekä vaikutusten arvioinnit tarkistetaan ja täydennetään kaava-asiakirjoihin.
- **Luo**- ja **VL**-alueiden kaavamääräyksiä tarkennetaan.
- Kullavikenin **luo-2** aluemarkinta poistetaan; uudet kulkureitit ja luo-merkinnät tarkistetaan siten, että päällekkäisyyttä vältetään mahdollisuuksien mukaan.
- lisätään **pima**-merkinnät
- Yleismääräykseen lisätään vieraslajien maininta vieraslajien poistamisesta.
- Täydennysrakennettavien ranta-alueiden kohdalla arvioidaan mahdollisten muutosten vaikutuksia kulttuurimaisemaan; täydennetään kaavaselostusta.
- Yleismääräykseen lisätään viranomaistahot, jolle tiedot lähetetään (Varsinais-Suomen ELY-keskus sekä Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo: 1.1.2026 alkaen Lounais-Suomen elinvoimakeskus, Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo sekä Lupa- ja valvontavirasto).
- Lisätään kaavaselostukseen tiedot suojelluista rakennuksista.
- Lisätään kaavaselostukseen luo-alueiden numerointi ja kuvaukset.

5

VIRANOMAISLAUTAKUNTA

Kaavan yleismääräyksiä tarkennetaan sillä, että autosuojien sijoittaminen rakennusaloista poiketen on mahdollista **/s** -alueilla.

Kortteliin 310 suositellaan tonttijakoa ja kortteliin 322 tämänhetkisten kiinteistörajojen huomioimista.

'lv/rm'-määräys tarkennettava.

K-1, LV-2 ja **LV-3** alueilla tulee tarkentaa rakennusten sijoittamista koskevia määräyksiä.

Liito-oravien liikkumismahdollisuudet varmistettava ja luontoarvokohteet (luontoselvityksen lohkot 5, 7, 9 ja 10) kunnioitettava kaavan toteuttamisessa.

Kaavan yleismääräyksissä todettava, että kiinteistöt on liitettävä vesihuoltolaitoksen vesijohtoon.

• **Vastine**

Esitetyt näkökohdat huomioidaan.

• **EHDOTUS**

Kaavan yleismääräykset tarkennetaan esitetyillä tavoilla. **/s**-alueen määräyksiin lisätään ” Auton säilytyspaikka voidaan sijoittaa merkityistä rakennusaloista poiketen”.

Tonttijako lisätään kortteleihin 310 ja 322.

LV-2 ja **LV-1** alueet yhdistetään ja niitä koskevat määräykset ja rakennusalat tarkennetaan, kuten myös **K-1** -aluetta koskien.

Liito-oravayhteys huomioidaan **luo-** ja muilla merkinnöillä ja määräyksillä.