

Ranta-asemakaavan selostus

Norrholmenin ranta-asemakaava, Kemiönsaaren kunta



Ilmakuva

Käsittelyvaiheet

- Kaavoitus on tullut vireille elinvoimavaliokunnan päätöksellä 13.5.2026 § 47.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos on ollut nähtävillä 13.5.2026 alkaen.
- Kaavaehdotus on ollut nähtävillä x—x välisen ajan
- Kunnanvaltuusto on hyväksynyt kaavan xx. Kaava on saanut lainvoiman xx.

1. Perus- ja tunnistetiedot

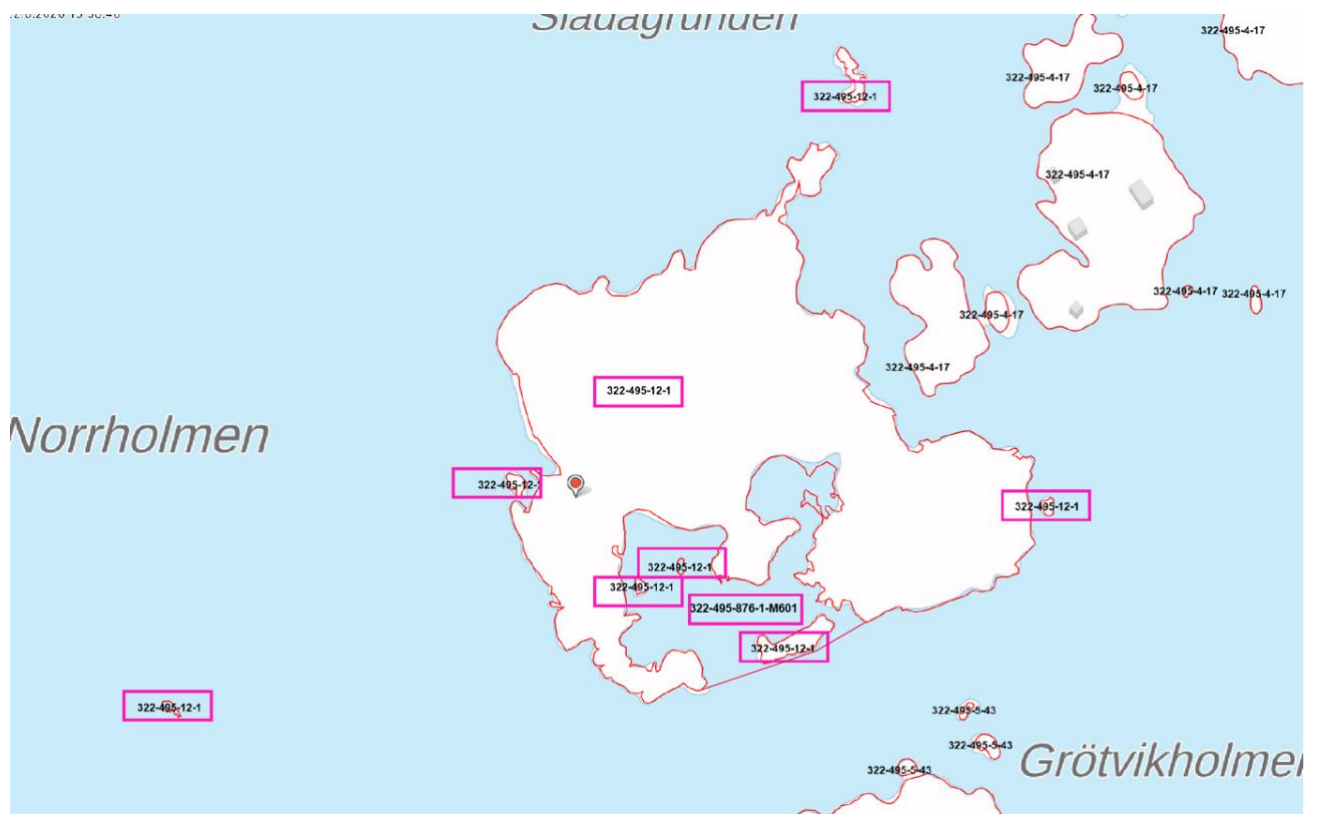
Tämä kaavaselostus koskee Kemiönsaaren kunnan Norrholmenin ranta-asemakaavaa. Kaava laaditaan kiinteistölle 322-495-12-1 Norrholmen sekä vesialueen määräälalle 322-495-876-1-M601. Kaavan laatijana toimii arkkitehti Lena Weckström, Macao Design Oy. Kaavatyö on käynnistetty maanomistajan aloitteesta, ja sitä laaditaan yhteistyössä Kemiönsaaren kunnan kaavoitusviranomaisen kanssa.

Kaavan nimi	Norrholmenin ranta-asemakaava
Kunta	Kemiönsaari
Kiinteistö	322-495-12-1 Norrholmen 322-495-876-1-M601 Vesialue
Kaavan laatija	Arkkitehti Lena Weckström, Macao Design Oy
Vireilletulo	maalis–huhtikuu 2026
Kaavaehdotus	elokuu 2026
Hyväksyminen	loppuvuosi 2026

Kaava-alue käsittää Norrholmenin saaren, joka sijaitsee Hiittisten pohjoispuolella, noin 13 kilometriä Taalintehtaasta etelään ja noin 6 kilometriä Kasnäsin palvelukeskuksesta kaakkoon. Norrholmenin saaren pinta-ala on 5,0584 hehtaaria ja rantaviivan pituus noin 1,8 kilometriä. Kaavaehdotukseen sisältyy myös saman omistajan omistuksessa oleva vesialueen määräala, joka ei sisällä muita saaria tai luotoja kuin Norrholmenin.

Alue on kokonaisuudessaan yksityisessä omistuksessa.

Kaava-aineisto sisältää: kaavakartta ja kaavamääräykset, osallistumis- ja arviointisuunnitelma, Norrholmenin luontoarvojen perusselvitys sekä hyväksymiskäsittelyyn koottava lausunto-, muistutus- ja vastineaineisto.



Kiinteistö 322-495-12-1 ja vesialue 322-495-876-1-M601

2. Tiivistelmä

Ranta-asemakaavan tarkoituksena on jäsentää Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavassa osoitetut rakennuspaikat uudelleen Norrholmenissa. Voimassa olevan rantaosayleiskaavan mukaisessa suunnittelutilanteessa kaksi rakennuspaikkaa sijoittuu samalle läntiselle RA-alueelle, mikä mahdollistaa liian tiiviin rakentamisen keskittymisen kyseiselle alueelle. Ranta-asemakaavassa muodostetaan uusi RA-alue ja erotetaan rakennuspaikat toisistaan siten, että rakennuspaikkojen väliin jää luonnontilassa olevia viheralueita.

Yleiskaavassa osoitetut kolme rakennuspaikkaa säilytetään, mutta niiden sijaintia ja aluerajauksia tarkennetaan. Kahden rakennuspaikan rakennusoikeus noudattaa voimassa olevaa osayleiskaavaa, ja kolmannelle rakennuspaikalle osoitetaan pienempi rakennusoikeus. Kokonaisrakennusoikeus pienenee, M-2-alue laajenee ja vapaan rantaviivan määrä lisääntyy.

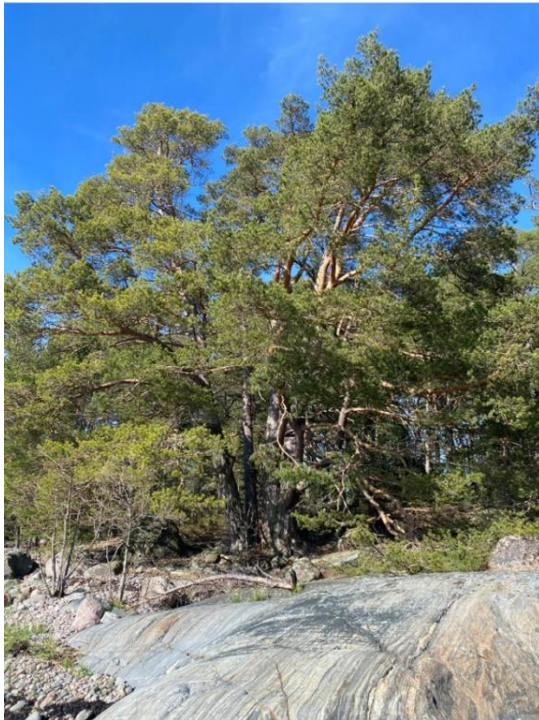
Läntisimmälle ja pinta-alaltaan suurimmalle RA-alueelle osoitetaan mahdollisuus sijoittaa yhdistetty sauna-/vierasmajarakennus yli 40 metrin etäisyydelle vapaa-ajan asunnosta. Ratkaisu perustuu ranta-asemakaavan tarkempaan suunnittelutasoon, maaston ominaisuuksiin ja rakennusalojen tarkoituksenmukaiseen sijoittamiseen. Kaavaratkaisun arvioidaan parantavan rakentamisen jäsentymistä sekä turvaavan rakennuspaikkojen välisten luonnontilaisten kasvillisuusalueiden, vapaan rantaviivan ja saaristomaiseman arvojen säilymistä.

3. Lähtökohdat

3.1 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on ulkosaaristoon sijoittuva kallioinen metsäsaari. Maasto koostuu avokallioista, kalliomänniköistä sekä paikoin kapeasta kosteasta tai tuoreesta rantakasvillisuudesta. Rantaviiva on vaihtelevaa: osa rannoista on jyrkkiä kalliorantoja ja osa matalampia kivikko- tai loivempia rantajaksoja. Varsinaisella rantavyöhykkeellä kasvillisuus on monin paikoin niukkaa.

Puusto on pääosin varttunutta kuusi- ja mäntyvaltaista metsää. Sekapuuna esiintyy haapaa, rauduskoivua, hieskoivua ja pihlajaa. Rantavyöhykkeellä kasvaa lisäksi terva- ja harmaaleppää. Alueella on yksittäisiä yli 150-vuotiaita kilpikaarnamäntyjä sekä iäkkäitä katajia ja rantamäntyjä, jotka muodostavat maisemallisesti huomionarvoisia kohteita. Lahopuuta on vähän, ja saaren sisäosissa on tehty metsänhoitotoimenpiteitä kahden viime vuoden aikana (*Luontoselvitys Taina Suonio / Roslings Manor Gardens 11.05.26*).



Rannalla kasvavia vanhoja monihaaraisia mäntyjä ja yksittäisiä yli 150-vuotiaita kilpikaarnamäntyjä

3.2 Rakennettu ympäristö

Norrholmenille on myönnetty rakennuslupa 45 neliömetrin suuruiselle yhdistetylle sauna-/vierasmajarakennukselle saaren länsiosaan. Rakentaminen on käynnistynyt, mutta rakennusta ei ole vielä saatettu valmiiksi.

3.3 Selvitysten johtopäätökset

Luontoselvityksen perusteella alueella ei todettu sellaisia erityisiä luontoarvoja, jotka estäisivät kaavan laatimisen. Rakentamisen sijoittelussa tulee kuitenkin ottaa huomioon rantavyöhykkeen maisemalliset ominaispiirteet, etenkin iäkkäät yksittäispuut sekä rantojen herkkyys maisemavaikutuksille.

4. Suunnittelutilanne

4.1 Kaavoitus

Varsinais-Suomen maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 20.3.2013.

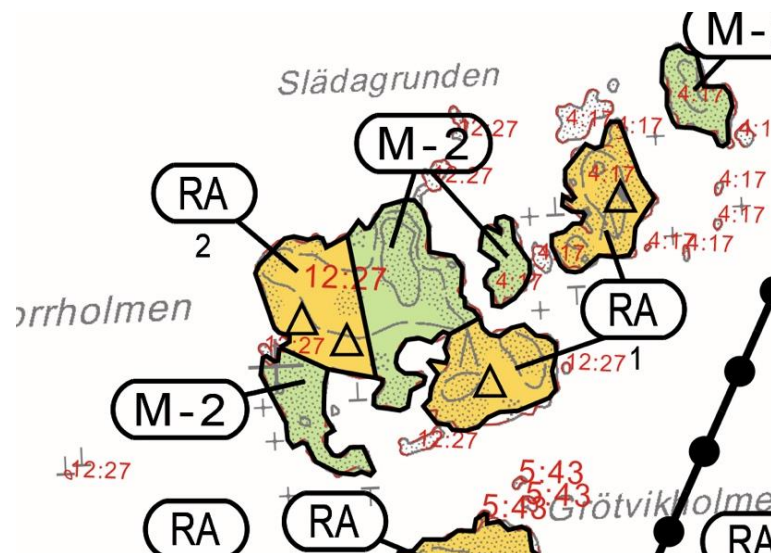
Maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyskehittämistarpeita (MRV). Alue kuuluu loma-asutuksen mitoituksen osa-alueeseen 2, jossa mitoitus on 5–7 vapaa-ajan asuntoa rantakilometriä kohti ja vapaan rannan tavoitteena 40 prosenttia.



Ote vahvistetusta maakuntakaavasta

Suunnittelualueella on voimassa 28.5.2018 hyväksytty Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaava. Rantaosayleiskaavassa kiinteistölle on osoitettu kaksi loma-asuntoaluetta, joilla on yhteensä kolme ohjeellista rakennuspaikkaa. Muut alueet on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaisiksi alueiksi.

Suunnittelualueelle ei ole aiemmin laadittu ranta-asmakaavaa.



Ote 28.05.2018 hyväksytystä Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavasta.

Alla on ote alueen kaavamääräyksistä.

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.

M-2

Maa- ja metsätalousvaltainen luonnonkaunis, erittäin kulutusherkkä alue.

Alueelle ei saa rakentaa uudisrakennuksia.

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

Jord- och skogbruksdominerat naturskönt område, som är särskilt känsligt för slitage.

På området får inte uppföras nybyggnader.

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

4.2 Rakennusjärjestys

Kemiönsaaren uusi rakennusjärjestys on tullut voimaan valtuuston päätöksellä 20.4.2026. Kaavaehdotuksessa on huomioitu rakennusjärjestyksen määräykset.

4.3 Kaavan pohjakartta

Kaavan pohjakarttana käytetään Maanmittauslaitoksen kiinteistörekisteri-, maastokartta- ja laserkeilausaineistoa. Pohjakartta esitetään mittakaavassa 1:2000. Kiinteistöinsinööri Hanna Heikkilä / Salon Kaupunki on 06.03.2026 todennut että kaavoituksen pohjakartta täyttää kaavoitusmittauksen vaatimukset.

4.4 Selvitykset

Kaavan valmistelun yhteydessä on laadittu luontoarvojen perusselvitys (*Taina Suonio / Roslings Manor Gardens 11.05.26*), jossa on tarkasteltu muun muassa kasvillisuutta, pesimälinnustoa ja kääpälajistoa.

5. Kaavan tavoitteet

Kaavan tavoitteena on vähentää rakentamista voimassa olevan osayleiskaavan läntisellä RA-alueella. Siihen osoitetut kaksi rakennuspaikkaa johtavat ylimitoitettuun rakentamiseen, joka voi vaarantaa alueella sijaitsevien noin 150-vuotiaiden kilpikaarnamäntyjen muodostaman erityisen kauniin luonnonmaiseman. Mäntyjen alue suojellaan rakentamiselta kaavamääräyksellä, ja rakennusten sijoittelua alueella tarkennetaan.

Kaavassa pienennetään kaksi yleiskaavan mukaista RA-aluetta, muodostetaan uusi RA-alue ja osoitetaan rakennuspaikat erillisinä kokonaisuuksina M-2-alueiden erottamina. Rakennuspaikat jäsennetään uudelleen siten, että rakentaminen jakautuu nykyistä tasapainoisemmin Norrholmenin alueelle ja rakennuspaikkojen väliin jää kasvillisuusvyöhykkeitä.

Yleiskaavassa osoitetut kolme rakennuspaikkaa säilytetään, mutta niitä siirretään osittain. Kahdella rakennuspaikalla rakennusoikeus noudattaa voimassa olevaa osayleiskaavaa, ja

kolmannelle, uudelle rakennuspaikalle osoitetaan pienempi rakennusoikeus. Kaavan kokonaisrakennusoikeus pienenee nykyiseen yleiskaavalliseen tilanteeseen verrattuna.

Kaavan myötä rakennukset voidaan sijoittaa voimassa olevaa yleiskaavallista ratkaisua paremmin maastoon soveltuville ja luonteville rakennuspaikoille siten, että maaston muodot otetaan huomioon yksityiskohtaisemmalla suunnittelutasolla.

6. Suunnittelun vaiheet, osallistuminen ja vuorovaikutus

Kaavoitus on käynnistynyt maanomistajan aloitteesta maaliskuu–huhtikuussa 2026. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä alustava kaavaluonnos on käsitelty kunnan valmistelussa, ja kaava on kuulutettu vireille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä kaavaprosessin ajan, ja osallisilla on ollut mahdollisuus esittää mielipiteitä valmisteluvaiheen aineistosta.

Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville syksyllä 2026 30 päivän ajaksi ennen hyväksymiskäsittelyä. Nähtävilläolon aikana osalliset voivat jättää muistutuksen, ja viranomaisilta pyydetään tarvittavat lausunnot. Naapurikiinteistöjen omistajille tiedotetaan kaavaehdotuksesta kirjeitse. Saadut lausunnot ja muistutukset käsitellään, ja niihin laaditaan vastineet ennen kaavan hyväksymistä. Hyväksymisestä päättää kunnanvaltuusto loppuvuonna 2026.

Hyväksymiskäsittelyyn esitettävä kaava-aineisto muodostuu kaavakartasta, kaavamerkinnöistä ja -määräyksistä, kaavaselostuksesta sekä sitä täydentävistä selvityksistä ja liitteistä. Mikäli nähtävilläolon jälkeen kaava-aineistoon tehdään muutoksia, niiden olennaisuus arvioidaan ennen hyväksymiskäsittelyä. Jos muutokset eivät ole olennaisia, kaava voidaan viedä hyväksyttäväksi ilman uutta nähtäville asettamista.

Osallisia ovat suunnittelualueen maanomistaja, lähialueiden maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Viranomaisosallisia ovat Kemiönsaaren viranomaislautakunta, Lupa- ja valvontavirasto, Caruna sekä Lounais-Suomen elinvoimakeskus. Osallisten luetteloa voidaan täydentää kaavaprosessin aikana.

7. Ranta-asemakaavan kuvaus

7.1 Rakennuspaikkojen sijoittuminen ja RA-alueet

Ranta-asemakaavassa Norrholmenin saarelle osoitetaan voimassa olevan rantaosayleiskaavan mukaiset kolme rakennuspaikkaa, mutta niiden sijaintia ja aluerajauksia tarkennetaan. Voimassa olevan rantaosayleiskaavan mukaista suunnittelutilannetta tarkennetaan siten, että samalla RA-alueella olevat kaksi rakennuspaikkaa erotetaan toisistaan muodostamalla uusi RA-alue. Rakennuspaikkojen väliin osoitetaan luonnontilaisena säilytettäviä M-2-alueita, jotka jäsentävät rakentamista ja turvaavat kasvillisuusvyöhykkeiden säilymistä rakennuspaikkojen välillä. Rakennuspaikkojen ja rakennusalojen sijoittelussa on otettu

huomioon tulvavaara, rakentamisen vähimmäiskorkeudet, etäisyys rantaan, sekä luonnonympäristö ja maastonmuodot. Jyrkänteet on jätetty rakentamisen ulkopuolelle, jotta vältytään korkeilta ja maisemaa rumentavilta perustuksilta.

Kaavassa pienennetään yleiskaavassa osoitettuja RA-alueita ja laajennetaan M-2-alueita, joka on maa- ja metsätalousvaltainen, luonnonkaunis ja erityisen kulutusherkkä alue. Vapaan rantaviivan määrä lisääntyy noin 100 metriä. Etelässä oleva yleiskaavan mukainen RA-alue pienenee kun noin puolet alueesta muutetaan M-2-alueeksi. Alueella olevan kosteikon ja hienojen kelpuiden säilyttämistä voidaan näin turvata.

7.2 Rakennusoikeus ja kerrosluku

Kahdella rakennuspaikalla rakennusoikeus noudattaa voimassa olevaa osayleiskaavaa. Uudella, kolmannella rakennuspaikalla rakennusoikeutta pienennetään 50 k-m² suhteessa yleiskaavaan siten, että yleiskaavan mukainen 200 k-m²:n rakennusoikeus pienenee 150 k-m²:iin. Kaavan kokonaisrakennusoikeus pienenee vastaavasti 50 k-m².

Uudella, kolmannella rakennuspaikalla rakennusten kerrosluvuksi osoitetaan I. Muilla rakennuspaikoilla kerrosluku on I 1/2 eli puolitoista kerrosta. Uuden rakennuspaikan ratkaisun tavoitteena on vähentää rakennusten näkyvyyttä saaristomaisemassa. Rakennusalan sijoitus metsäiselle alueelle kalliokielekkeen taakse ja kerrosluvun rajoittaminen yhteen kerrokseen tukevat rakentamisen sovittamista maastoon ja vähentävät maisemavaikutuksia erityisesti mereltä ja vastarannoilta avautuvissa näkymissä.

7.3 Rakennusten sijoittuminen rantavyöhykkeellä

Rakennusten etäisyyksiä sekä sauna- ja talousrakennusten rakennusoikeutta koskevat määräykset on päivitetty lakimuutosten ja Kemiönsaaren kunnan uuden rakennusjärjestyksen mukaisesti. Rakennukset tulee edelleen sijoittaa vähintään 30 metrin päähän rantaviivasta. Saunan rakennusoikeus on kasvatettu osayleiskaavan mukaisesta 25 k-m²:stä 30 k-m²:iin.

Lisäksi rakennuspaikalle voidaan osoittaa yksi 20 m²:n suuruinen katos, joka voi sijaita joko saunan tai varaston yhteydessä tai erillisenä rakennelmana. Aiemman määräyksen mukaan enintään 25 k-m²:n suuruisen sauna- tai varastorakennuksen sai maaston ja kasvillisuuden salliessa sijoittaa vähintään 10 metrin päähän rantaviivasta. Muutoksen jälkeen enintään 30 k-m²:n suuruisen sauna- tai varastorakennuksen sekä yhden 20 m²:n katoksen saa sijoittaa vähintään 15 metrin päähän rantaviivasta, mikäli maasto ja kasvillisuus sen sallivat.

7.4 Läntisen rakennuspaikan erityisratkaisu ja pihapiiri

Ranta-asemakaavassa pihapiirin muodostumista tarkennetaan yleiskaavaa yksityiskohtaisemmalla suunnittelutasolla rakennusalojen ja kaavamääräysten avulla. Ratkaisu perustuu luonnonarvojen huomioimiseen, maaston ominaisuuksiin sekä siihen, että rakennukset voidaan sijoittaa ympäristön kannalta tarkoituksenmukaisiin kohtiin.

Läntisimmälle ja pinta-alaltaan suurimmalle RA-alueelle osoitetaan mahdollisuus sijoittaa yhdistetty sauna-/vierasmajarakennus yli 40 metrin etäisyydelle vapaa-ajan asunnosta. Päärakennuksen ja yhdistetyn sauna-/vierasmajarakennuksen sijoittelussa on otettu huomioon

niiden välisellä ranta-alueella sijaitsevien noin 150-vuotiaiden kilpikaarnamäntyjen muodostama erityisen kaunis maisema-alue. Rakennusten sijoittaminen erilleen toisistaan tukee tämän rantajakson säilymistä ja vähentää rakentamisen vaikutuksia maisemallisesti arvokkaaseen kokonaisuuteen.

Kyseisellä RA-alueella päärakennuksen ja yhdistetyn sauna-/vierasmajarakennuksen välinen kaavassa esitetty etäisyys on noin 85 metriä. Vapaa-ajan asunto sijoitetaan rakennuspaikan pohjoisreunaan, joka on maaston ja luonnonympäristön kannalta tarkoituksenmukainen sijainti.



Noin 150-vuotias kilpikaarnamänty saaren läntisellä RA-alueella

7.5 Vesialueen käyttö ja rakentaminen

Kaavaehdotukseen sisältyvälle vesialueelle saa rakentaa venelaitureita sekä veneiden kiinnittämiseen tarpeellisia laitteita. Rakenteet tulee sijoittaa siten, että ne sopeutuvat suojaisiin lahtiin ja rantamaisemaan eivätkä aiheuta haittaa vesistölle ja luonnonympäristölle.



Vesialueen suojaisa lahti

7.6 Kaavaratkaisun kokonaisuus

Kaavaratkaisu on hyväksymiskäsittelyä varten laadittu siten, että se on toteuttamiskelpoinen ja perustuu voimassa olevan rantaosayleiskaavan rakennuspaikkojen määrään. Kaava ei lisää rakennuspaikkojen lukumäärää, vaan jäsentää ne uudelleen, pienentää kokonaisrakennusoikeutta, lisää M-2-aluetta ja vahvistaa rakennuspaikkojen välisten luonnontilaisten kasvillisuusalueiden säilymistä. Kaavan yksityiskohtaiset määräykset täydentävät yleiskaavan ohjausta ja mahdollistavat rakennuslupavaiheessa ratkaisujen arvioinnin suhteessa saaristomaisemaan ja ympäristöarvoihin.

8. Vaikutusten arviointi

Kaavan vaikutukset on arvioitu suhteessa suunnittelualueen nykytilaan, voimassa olevaan rantaosayleiskaavaan ja laadittuun luontoselvitykseen. Koska ranta-asemakaavalla ei lisätä rakennuspaikkojen lukumäärää ja kokonaisrakennusoikeus pienenee, vaikutukset kohdistuvat pääosin rakennuspaikkojen uuteen sijoittumiseen, rakennuspaikkojen välisiin luonnontilaisiin kasvillisuusvyöhykkeisiin sekä rantojen luonnonmaisemaan.

8.1 Vaikutukset luonnonympäristöön

Luontoselvityksen mukaan alueella ei todettu luonnonsuojelulain 64 §:n mukaisia suojeltavia luontotyyppejä, metsälain 10 §:n mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä eikä vesilain tarkoittamia suojeltavia pienvesiä. Selvityksessä ei havaittu pysyvän pesän rakentavien petolintujen pesiä eikä lepakoille soveltuvia talvehtimispaikkoja. Alueelta ei havaittu vieraslajeja, perinnebiotooppeja tai vanhaan asutukseen viittaavaa kasvilajistoa.

Pesimälinnuston arvioitiin olevan tavanomaista vastaaviin merenranta- ja saaristoympäristöihin verrattuna. Päiväaktiivisten suurperhosten, sudenkorentojen ja kääpien osalta selvitykseen liittyy ajankohtaan liittyviä epävarmuustekijöitä, koska näiden lajiryhmien kannalta otollisin havainnointiaika sijoittuu myöhempään kesään tai syksyyn. Kaavan vaikutuksia lievennetään osoittamalla rakennusalat siten, että maisemallisesti merkittävät puut, kalliorantojen ominaispiirteet ja rantavyöhykkeen luonnonpiirteet säilyvät mahdollisimman hyvin.

8.2 Vaikutukset maisemaan

Maisemavaikutukset ovat luonteeltaan paikallisia ja kohdistuvat ensisijaisesti rakennuspaikkojen lähiympäristöön sekä rantanäkymiin. Rakennusten sijoittumista, korkeutta, materiaaleja ja väritystä koskevilla määräyksillä vähennetään rakentamisen näkyvyyttä ja sovitetaan uusi rakentaminen osaksi olemassa olevaa saaristomaisemaa.

Rakennusten sijoittaminen maaston muotoihin nähden luonteville rakennuspaikoille vähentää maaston muokkaustarvetta ja tukee rakentamisen sopeutumista saaren luonnonympäristöön. Länsirannan rakennuspaikalla päärakennuksen ja yhdistetyn sauna-/vierasmajarakennuksen erillinen sijoittuminen mahdollistaa niiden välisen kilpikaarnamäntyjen muodostaman maisemallisesti arvokkaan rantajakson säilymisen.

8.3 Vaikutukset M-2-alueisiin ja rantaviivaan

M-2-alueen laajeneminen ja rakennuspaikkojen erottaminen toisistaan kasvillisuusalueilla vähentävät rakentamisen keskittymisestä aiheutuvia maisema- ja kulutusvaikutuksia. Vapaan rantaviivan lisääntyminen tukee saaren luonnonpiirteiden säilymistä.

8.4 Vaikutukset vesialueeseen

Vesialueelle osoitetut venelaiturit ja veneiden kiinnittämiseen tarpeelliset laitteet tukevat ranta-alueen käyttöä eikä aiheuta merkittäviä maisemavaikutuksia. Rakentamisen rajoitukset varmistavat, että vesialueelle sijoittuvat rakenteet ovat maisemaan sopeutuvia.

8.5 Ilmastonmuutosvaikutukset

Kaavalla ei arvioida olevan merkittäviä haitallisia ilmastonmuutosvaikutuksia. Ilmastonmuutokseen sopeutuminen on huomioitu määrittämällä rakentamisen alin korkeus merenpinnan nousun varalta. Rannan haavoittuvuutta vähennetään säilyttämällä rakentamattomat alueet luonnontilaisina ja jättämällä rannan ja rakennusten väliin suojakasvillisuutta.

8.6 Vaikutusten arvioinnin johtopäätös

Vaikutusten arvioinnin perusteella kaava voidaan hyväksyä ilman, että se aiheuttaa merkittäviä haitallisia vaikutuksia luonnonympäristöön, maisemaan, vesistöön, yhdyskuntarakenteeseen tai maanomistajien tasapuoliseen kohteluun. Rakentamisen yksityiskohtainen sovittaminen ympäristöön varmistetaan kaavamääräyksillä ja rakennuslupamenettelyssä. Kaava perustuu voimassa olevan osayleiskaavan mukaiseen rakennuspaikkojen määrään, mutta kokonaisrakennusoikeus pienenee, M-2-alue laajenee ja vapaan rantaviivan määrä lisääntyy.

9. Kaavan suhde tavoitteisiin ja sisältövaatimuksiin

Kaavaratkaisun arvioidaan olevan Varsinais-Suomen maakuntakaavan ja voimassa olevan Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavan pääperiaatteiden mukainen. Ranta-asemakaava säilyttää yleiskaavassa osoitettujen rakennuspaikkojen lukumäärän, mutta tarkentaa ja osittain siirtää niiden sijaintia. Ratkaisu edistää rakentamisen sovittamista saaristomaisemaan sekä luonnonympäristön ja rantamaiseman arvojen huomioon ottamista.

Läntisimmän RA-alueen osalta ranta-asemakaavassa pihapiirin muodostumista tarkennetaan yleiskaavaa yksityiskohtaisemmalla suunnittelutasolla. Yhdistetty sauna-/vierasmajarakennus voidaan sijoittaa yli 40 metrin etäisyydelle vapaa-ajan asunnosta, kun rakennusalat osoitetaan rakennuspaikan kokoon, maaston ominaisuuksiin ja ympäristövaikutuksiin nähden tarkoituksenmukaisiin kohtiin. Ratkaisu ei lisää rakennuspaikkojen lukumäärää eikä kokonaisrakennusoikeutta.

Hyväksymiskäsittelyssä kaavan voidaan katsoa täyttävän ranta-asemakaavalle asetettavat sisältövaatimukset. Kaava perustuu riittäviin selvityksiin, säilyttää yleiskaavan mukaisen rakennuspaikkojen määrän, pienentää kokonaisrakennusoikeutta, lisää M-2-aluetta ja vapaan rantaviivan määrää sekä turvaa rakennuspaikkojen väliin jääviä luonnontilaisia kasvillisuusalueita.

Kaavaehdotuksen aineiston perusteella kaavaratkaisu on toteuttamiskelpoinen ja riittävästi selvitetty. Kaava mahdollistaa rakentamisen toteuttamisen kiinteistön käytön kannalta tarkoituksenmukaisella tavalla siten, että rakennuspaikat ja ympäristöarvot otetaan paremmin huomioon.

10. Kaavan toteuttaminen

Ranta-asemakaavan toteuttaminen voi alkaa kaavan saatua lainvoiman. Rakentaminen edellyttää rakennuslupaa sekä tarvittaessa muita viranomaislupia ja ilmoituksia.

Rakennuslupavaiheessa varmistetaan, että rakentaminen sijoittuu kaavassa osoitetuille rakennusaloille ja että rakennusten ja rakennelmien sijoittuminen suhteessa rantaviivaan vastaa ranta-asemakaavan määräyksiä, kunnan rakennusjärjestystä sekä muita sovellettavia viranomaisohjeita.

Vesialueelle toteutettavien laitureiden ja veneiden kiinnittämiseen tarpeellisten laitteiden tulee noudattaa kaavamääräyksiä sekä tarvittavia vesialueen käyttöön, rakentamiseen ja ympäristövaikutuksiin liittyviä lupamenettelyjä. Rakenteiden tulee olla käyttötarkoitukseensa nähden perusteltuja ja maisemaan sopeutuvia.

Maanomistaja vastaa rakennuspaikkojen toteuttamisesta, kulkuyhteyksistä, vesihuollosta, jätevesien käsittelystä ja muista teknisen huollon ratkaisuista. Toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennusten sovittamiseen Norrholmenin merelliseen kallio- ja metsämaisemaan, rakennuspaikkojen välisten M-2-alueiden säilymiseen, rantapuuston säilyttämiseen sekä rantavyöhykkeen luonnonpiirteiden huomioon ottamiseen.

Helsinki 29.6.2026

Lena Weckström

arkkitehti

Stranddetaljplanebeskrivning

Stranddetaljplan för Norrholmen, Kimitoöns kommun



Flygfotografi

Behandlingsskeden

- Planläggningen har inletts genom livskraftsutskottets beslut 13.5.2026 § 47.
- Programmet för deltagande och bedömning samt planutkastet har varit framlagda från och med 13.5.2026.
- Planförslaget har varit framlagt under tiden x—x.
- Kommunfullmäktige har godkänt planen xx. Planen har vunnit laga kraft xx.

1. Bas- och identifikationsuppgifter

Denna planbeskrivning gäller stranddetaljplanen för Norrholmen i Kimitoöns kommun. Planen utarbetas för fastigheten 322-495-12-1 Norrholmen samt för ett outbrutet område av vattenområdet 322-495-876-1-M601. Planläggare är arkitekt Lena Weckström, Macao Design Oy. Planarbetet har inletts på markägarens initiativ och utarbetas i samarbete med Kimitoöns kommuns planläggningsmyndighet.

Planens namn	Stranddetaljplan för Norrholmen	
Kommun	Kimitoön	
Fastighet	322-495-12-1 Norrholmen 322-495-876-1-M601 Vattenområde	
Planläggare	Arkitekt Lena Weckström, Macao Design Oy	
Anhängiggörande	mars–april 2026	
Planförslag	augusti 2026	
Godkännande	slutet av 2026	

Planområdet omfattar ön Norrholmen, som ligger norr om Hitis, cirka 13 kilometer söder om Dalsbruk och cirka 6 kilometer sydost om Kasnäs servicecentrum. Norrholmens areal är 5,0584 hektar och strandlinjens längd är cirka 1,8 kilometer. Planförslaget omfattar även ett outbrutet område av ett vattenområde som ägs av samma ägare och som inte innehåller andra öar eller skär än Norrholmens.

Området är i sin helhet i privat ägo.

Planmaterialet omfattar plankarta och planbestämmelser, program för deltagande och bedömning, en grundutredning om naturvärdena på Norrholmen samt det utlåtande-, anmärknings- och bemötandematerial som sammanställs för godkännandehandlingen.

2. Sammandrag

Syftet med stranddetaljplanen är att omstrukturera de byggplatser på Norrholmen som anvisats i stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds östra skärgård. I den gällande stranddelgeneralplanen är två byggplatser placerade på samma västra RA-område, vilket möjliggör en alltför tät koncentration av byggande på området. I stranddetaljplanen bildas ett nytt RA-område och byggplatserna skiljs åt så att grönområden i naturtillstånd blir kvar mellan dem.

De tre byggplatser som anvisats i generalplanen bevaras, men deras läge och områdesavgränsningar preciseras. Byggrätten för två byggplatser följer den gällande delgeneralplanen, och för den tredje byggplatsen anvisas en mindre byggrätt. Den totala byggrätten minskar, M-2-området utvidgas och mängden fri strandlinje ökar.

På det västligaste och till arealen största RA-området anvisas möjlighet att placera en kombinerad bastu-/gäststugebyggnad på mer än 40 meters avstånd från fritidsbostaden. Lösningen baserar sig på stranddetaljplanens mer detaljerade planeringsnivå, terrängens egenskaper och en ändamålsenlig placering av byggnadsytorna. Planlösningen bedöms förbättra byggandets struktur samt trygga bevarandet av vegetationsområden mellan byggplatserna, den fria strandlinjen och skärgårdslandskapets värden.

3. Utgångspunkter

3.1 Naturmiljö

Planeringsområdet är en bergig skogsö i yttre skärgården. Terrängen består av berg i dagen, tallskog på hållmark samt ställvis smal fuktig eller frisk strandvegetation. Strandlinjen är varierande: en del av stränderna är branta klippstränder och en del är lägre steniga eller flackare strandavsnitt. På den egentliga strandzonen är vegetationen på många ställen sparsam.

Trädbeståndet består huvudsakligen av mogen gran- och talldominerad skog. Som blandträd förekommer asp, vårtbjörk, glasbjörk och rönn. I strandzonen växer dessutom klibbal och gråal. På området finns enstaka över 150 år gamla sköldbarkstallar samt gamla enar och strandtallar, som utgör landskapsmässigt beaktansvärda objekt. Det finns en del murkna träd, och på öns inre delar har skogsvårdsåtgärder vidtagits under de senaste två åren (*Naturutredning Taina Suonio / Roslings Manor Gardens 11.05.26*).



Gamla flergrenade tallar och enstaka över 150 år gamla sköldbarksstallar som växer på stranden

3.2 Byggd miljö

För Norrholmen har beviljats bygglov för en 45 kvadratmeter stor kombinerad bastu-/gäststugebyggnad på öns västra del. Byggandet har inletts, men byggnaden har ännu inte färdigställts.

3.3 Utredningarnas slutsatser

Enligt naturutredningen konstaterades inga sådana särskilda naturvärden på området som skulle hindra utarbetandet av planen. Vid placeringen av byggandet ska dock strandzonens landskapsmässiga särdrag beaktas, särskilt gamla enskilda träd samt strändernas känslighet för landskapspåverkan.

4. Planeringssituation

4.1 Planläggning

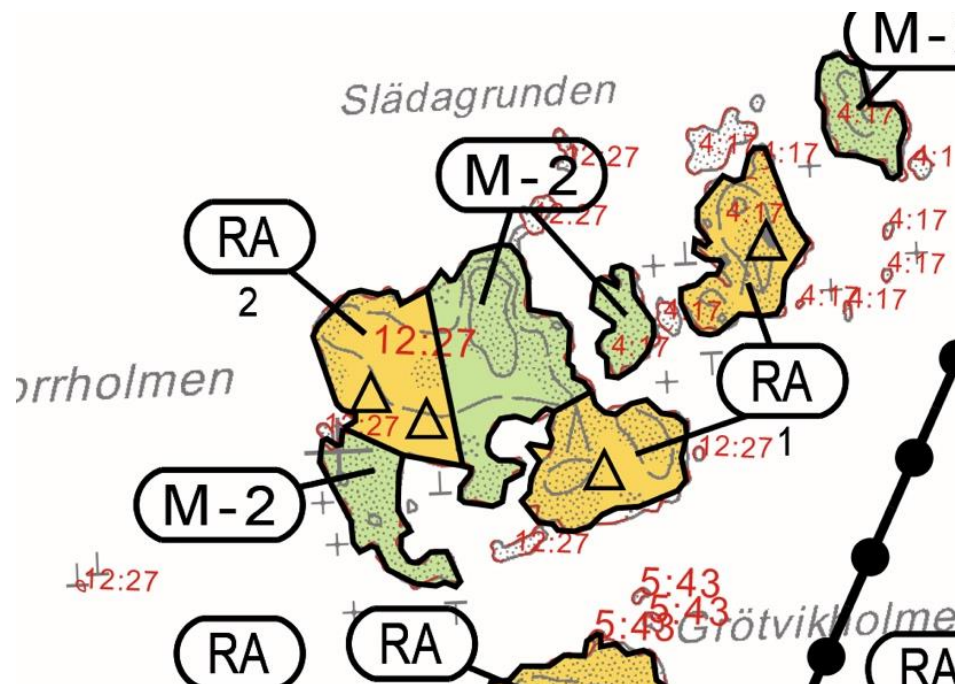
Egentliga Finlands landskapsplan fastställdes av miljöministeriet 20.3.2013. I landskapsplanen ligger planeringsområdet inom ett jord- och skogsbruksdominerat område med särskilda behov av att utveckla turism och rekreation (MRV). Området hör till delområde 2 för dimensionering av fritidsbebyggelse, där dimensioneringen är 5–7 fritidsbostäder per strandkilometer och målet för fri strand är 40 procent.



Utdrag ur den fastställda landskapsplanen

På planeringsområdet gäller stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds östra skärgård, godkänd 28.5.2018. I stranddelgeneralplanen har två områden för fritidsbostäder anvisats för fastigheten, med sammanlagt tre riktgivande byggplatser. Övriga områden har anvisats som jord- och skogsbruksdominerade områden.

För planeringsområdet har tidigare inte utarbetats någon stranddetaljplan.



Utdrag ur den 28.05.2018 godkända Delgeneralplanen över Dragsfjärds östra i skärgård. Nedan ett utdrag ur planebestämmelserna.

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.

M-2

Maa- ja metsätalousvaltainen luonnonkaunis, erittäin kulutusherkkä alue.

Alueelle ei saa rakentaa uudisrakennuksia.

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

Jord- och skogbruksdominerat naturskönt område, som är särskilt känsligt för slitage.

På området får inte uppföras nybyggnader.

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

4.2 Byggnadsordning

Kimitoöns nya byggnadsordning har trätt i kraft genom fullmäktiges beslut 20.4.2026. I planförslaget har byggnadsordningens bestämmelser beaktats.

4.3 Baskarta för planen

Som baskarta för planen används Lantmäteriverkets fastighetsregister-, terrängkarts- och laserskanningsmaterial. Baskartan presenteras i skala 1:2000. Fastigetsingenjör Hanna Heikkilä /Salo stad har den 6.3.2026 fastställt att baskartan uppfyller kraven i förordningen om planläggningsmätning.

4.4 Utredningar

I samband med beredningen av planen har en grundutredning om naturvärdena utarbetats (Taina Suonio / Roslings Manor Gardens 11.05.26), där bland annat vegetation, häckande fåglar och tickarter har granskats.

5. Planens mål

Planens mål är att minska byggandet på det västra RA-området i den gällande delgeneralplanen. De två byggplatser som anvisats där leder till överdimensionerat byggande som kan äventyra det särskilt vackra naturlandskap som bildas av områdets cirka 150 år gamla sköldbarkstallar. Tallområdet skyddas från byggande genom en planbestämmelse, och byggnadernas placering på området preciseras.

I planen minskas två RA-områden enligt generalplanen, ett nytt RA-område bildas och byggplatserna anvisas som separata helheter åtskilda av M-2-områden. Byggplatserna struktureras om så att byggandet fördelas mer balanserat över Norrholmen och vegetationszoner blir kvar mellan byggplatserna.

De tre byggplatser som anvisats i generalplanen bevaras, men de flyttas delvis. På två byggplatser följer byggrätten den gällande delgeneralplanen, och för den tredje, nya byggplatsen anvisas en mindre byggrätt. Planens totala byggrätt minskar jämfört med den nuvarande generalplanesituationen.

Genom planen kan byggnaderna placeras på mer terränganpassade och naturliga byggplatser än i den gällande generalplanemässiga lösningen, så att terrängens former beaktas på en mer detaljerad planeringsnivå.

6. Planeringens skeden, deltagande och växelverkan

Planläggningen har inletts på markägarens initiativ i mars–april 2026. Programmet för deltagande och bedömning samt ett preliminärt planutkast har behandlats i kommunens beredning, och planen har kungjorts anhängig. Programmet för deltagande och bedömning har varit framlagt under planprocessen, och intressenterna har haft möjlighet att framföra åsikter om materialet i beredningsskedet.

Planförslaget läggs fram offentligt hösten 2026 under 30 dagar före godkännandebehandlingen. Under framläggningstiden kan intressenterna lämna in anmärkningar, och nödvändiga utlåtanden begärs av myndigheterna. Ägarna till grannfastigheterna informeras om planförslaget per brev. Inkomna utlåtanden och anmärkningar behandlas och bemötanden utarbetas innan planen godkänns. Beslut om godkännande fattas av kommunfullmäktige i slutet av 2026.

Planmaterialet som läggs fram för godkännandebehandling består av plankartan, planbeteckningar och -bestämmelser, planbeskrivningen samt kompletterande utredningar och bilagor. Om ändringar görs i planmaterialet efter framläggningen bedöms deras väsentlighet före godkännandebehandlingen. Om ändringarna inte är väsentliga kan planen föras till godkännande utan ny framläggning.

Intressenter är markägaren inom planeringsområdet, markägare i närområdet och de vars boende, arbete eller övriga förhållanden kan påverkas avsevärt av planen.

Myndighetsintressenter är Kimitoöns myndighetsnämnd, Tillstånds- och tillsynsverket, Caruna samt Sydvästra Finlands livskraftscentral. Förteckningen över intressenter kan kompletteras under planprocessen.

7. Beskrivning av stranddetaljplanen

7.1 Byggplatsernas placering och RA-områden

I stranddetaljplanen anvisas på Norrholmen de tre byggplatser som motsvarar den gällande stranddelgeneralplanen, men deras läge och områdesavgränsningar preciseras.

Planeringssituationen enligt den gällande stranddelgeneralplanen preciseras så att de två byggplatserna på samma RA-område skiljs åt genom att ett nytt RA-område bildas. Mellan byggplatserna anvisas M-2-områden som ska bevaras i naturtillstånd och som strukturerar byggandet samt tryggar bevarandet av vegetationszoner mellan byggplatserna.

Vid placeringen av byggnadsplatser och byggnadsytor har hänsyn tagits till översvämningrisk, minimihöjd för byggande, avstånd till stranden samt naturmiljö och

terrängformer. Branter har lämnats utanför byggandet för att undvika höga grundläggningar som förfular landskapet.

I planen minskas de RA-områden som anvisats i generalplanen och M-2-området utvidgas. M-2 är ett jord- och skogsbruksdominerat, naturskönt och särskilt slitagekänsligt område. Mängden fri strandlinje ökar med cirka 100 meter. Det RA-område som enligt generalplanen ligger i söder minskas, och cirka hälften av området ändras till M-2-område. På så sätt kan bevarandet av våtmarken och de fina torrakorna på området tryggas.

7.2 Byggrätt och våningstal

På två byggplatser följer byggrätten den gällande delgeneralplanen. På den nya, tredje byggplatsen minskas byggrätten med 50 vånings-m² i förhållande till generalplanen så att generalplanens byggrätt på 200 vånings-m² minskar till 150 vånings-m². Planens totala byggrätt minskar på motsvarande sätt med 50 vånings-m².

På den nya, tredje byggplatsen anges byggnadernas våningstal som I. På de övriga byggplatserna är våningstalet I 1/2, det vill säga en och en halv våning. Syftet med lösningen för den nya byggplatsen är att minska byggnadernas synlighet i skärgårdslandskapet. Placeringen av byggnadsytan på ett skogbevuxet område bakom en bergsrygg och begränsningen av våningstalet till en våning stöder anpassningen av byggandet till terrängen och minskar landskapspåverkan, särskilt i vyer från havet och motsatta stränder.

7.3 Byggnadernas placering i strandzonen

Bestämmelserna om byggnadernas avstånd samt om bastu- och ekonomibyggnaders byggrätt har uppdaterats i enlighet med lagändringar och Kimitoöns kommuns nya byggnadsordning. Byggnaderna ska fortfarande placeras minst 30 meter från strandlinjen. Bastuns byggrätt har höjts från 25 vånings-m² enligt delgeneralplanen till 30 vånings-m².

Dessutom kan en 20 m² stor skyddstakskonstruktion anvisas för byggplatsen. Den kan placeras antingen i anslutning till bastun eller förrådet eller som en fristående konstruktion. Enligt den tidigare bestämmelsen fick en bastu- eller förrådsbyggnad på högst 25 vånings-m², om terrängen och vegetationen tillät det, placeras minst 10 meter från strandlinjen. Efter ändringen får en bastu- eller förrådsbyggnad på högst 30 vånings-m² samt ett 20 m² stort skyddstak placeras minst 15 meter från strandlinjen, om terrängen och vegetationen tillåter det.

7.4 Särskild lösning och gårdsområde på den västra byggplatsen

I stranddetaljplanen preciseras bildandet av gårdsområdet på en mer detaljerad planeringsnivå än i generalplanen med hjälp av byggnadsytor och planbestämmelser. Lösningen grundar sig på beaktandet av naturvärden, terrängens egenskaper och på att byggnaderna kan placeras på platser som är ändamålsenliga med tanke på miljön.

På det västligaste och till arealen största RA-området anvisas möjlighet att placera en kombinerad bastu-/gäststugebyggnad på mer än 40 meters avstånd från fritidsbostaden. Vid placeringen av huvudbyggnaden och den kombinerade bastu-/gäststugebyggnaden har det

särskilt vackra landskapsområde som bildas av de cirka 150 år gamla sköldbarkstallarna på strandområdet mellan dem beaktats. Att placera byggnaderna åtskilda från varandra stöder bevarandet av detta strandavsnitt och minskar byggandets påverkan på den landskapsmässigt värdefulla helheten.

På det aktuella RA-området är avståndet enligt planen mellan huvudbyggnaden och den kombinerade bastu-/gäststugebyggnaden cirka 85 meter. Fritidsbostaden placeras vid byggplatsens norra ända, vilket är en ändamålsenlig placering med tanke på terrängen och naturmiljön.



En cirka 150 år gammal sköldbarksstall på öns västra RA-område

7.5 Användning och byggande på vattenområdet

På det vattenområde som ingår i planförslaget får båtbyggkor och anordningar som behövs för förtöjning av båtar byggas. Konstruktionerna ska placeras så att de anpassas till skyddade vikar och strandlandskapet och inte orsakar olägenhet för vattendraget eller naturmiljön.



En skyddad vik i vattenområdet

7.6 Planlösningen som helhet

Planlösningen har utarbetats för godkännandebehandlingen så att den är genomförbar och baserar sig på antalet byggplatser enligt den gällande stranddelsgeneralplanen. Planen ökar inte antalet byggplatser utan strukturerar om dem, minskar den totala byggrätten, utökar M-2-området och stärker bevarandet av vegetationsområden i naturtillsstånd mellan byggplatserna. Planens detaljerade bestämmelser kompletterar generalplanens styrning och möjliggör i bygglovsskedet en bedömning av lösningarna i förhållande till skärgårdslandskapet och miljövärdena.

8. Konsekvensbedömning

Planens konsekvenser har bedömts i förhållande till planeringsområdets nuvarande tillstånd, den gällande stranddelsgeneralplanen och den utarbetade naturutredningen. Eftersom stranddetaljplanen inte ökar antalet byggplatser och den totala byggrätten minskar, riktas konsekvenserna huvudsakligen till byggplatsernas nya placering, de i naturtillstånd varande vegetationszonerna mellan byggplatserna samt strändernas naturmiljö.

8.1 Konsekvenser för naturmiljön

Enligt naturutredningen konstaterades på området inga skyddade naturtyper enligt 64 § i naturvårdslagen, inga särskilt viktiga livsmiljöer enligt 10 § i skogslagen och inga skyddade småvatten enligt vattenlagen. I utredningen observerades inga bon av rovfåglar som bygger permanenta bon och inga övervintringsplatser som lämpar sig för fladdermöss. Inga främmande arter, vårdbiotoper eller växtarter som tyder på gammal bosättning observerades på området.

Häckfågelfaunan bedömdes vara normal jämfört med motsvarande havsstrands- och skärgårdsmiljöer. För dagaktiva storfjärilar, trollsländor och tickor finns osäkerhetsfaktorer som hänför sig till tidpunkten, eftersom den mest gynnsamma observationstiden för dessa artgrupper infaller senare på sommaren eller hösten. Planens konsekvenser mildras genom att byggnadstyperna anvisas så att landskapsmässigt betydande träd, klippsträndernas särdrag och strandzonens naturdrag bevaras så väl som möjligt.

8.2 Konsekvenser för landskapet

Landskapskonsekvenserna är lokala till sin karaktär och riktas i första hand till byggplatsernas närmiljö och strandvyerna. Genom bestämmelser om byggnadernas placering, höjd, material och färgsättning minskar byggandets synlighet och det nya byggandet anpassas till det befintliga skärgårdslandskapet.

Att placera byggnaderna på byggplatser som är naturliga i förhållande till terrängformerna minskar behovet av terrängbearbetning och stöder anpassningen av byggandet till öns naturmiljö. På byggplatsen vid västra stranden möjliggör den separata placeringen av huvudbyggnaden och den kombinerade bastu-/gäststugebyggnaden bevarandet av det landskapsmässigt värdefulla strandavsnitt mellan dem som bildas av sköldbarkstallarna.

8.3 Konsekvenser för M-2-områden och strandlinjen

Utvidgningen av M-2-området och åtskiljandet av byggplatserna med vegetationsområden minskar de landskaps- och slitagekonsekvenser som orsakas av koncentrerat byggande. Ökningen av den fria strandlinjen stöder bevarandet av öns naturdrag.

8.4 Konsekvenser för vattenområdet

De båtbygg- och anordningar som behövs för förtöjning av båtar som anvisas på vattenområdet, stöder användningen av strandområdet och orsakar inga betydande

landskapskonsekvenser. Begränsningarna för byggandet säkerställer att konstruktionerna är anpassade till landskapet.

8.5 Konsekvenser för klimatförändringen

Planen bedöms inte ha några betydande negativa konsekvenser med tanke på klimatförändringen. Anpassningen till klimatförändringen har beaktats genom att den lägsta bygghöjden fastställs med hänsyn till havsnivåns stigning. Strandens sårbarhet minskas genom att obebyggda områden bevaras i naturtillstånd och skyddande vegetation lämnas mellan stranden och byggnaderna.

8.6 Slutsats av konsekvensbedömningen

Enligt konsekvensbedömningen kan planen godkännas utan att den orsakar betydande negativa konsekvenser för naturmiljön, landskapet, vattendraget, samhällsstrukturen eller ett jämnt bemötande av markägarna. Byggandets detaljerade anpassning till miljön säkerställs genom planbestämmelserna och bygglovsförfarandet. Planen baserar sig på antalet byggplatser enligt den gällande delgeneralplanen, men den totala byggrätten minskar, M-2-området utvidgas och mängden fri strandlinje ökar.

9. Planens förhållande till målen och innehållskraven

Planlösningen bedöms vara förenlig med huvudprinciperna i Egentliga Finlands landskapsplan och den gällande stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds östra skärgård. Strandedetaljplanen bevarar antalet byggplatser som anvisats i generalplanen men preciserar och delvis flyttar deras läge. Lösningen främjar anpassningen av byggandet till skärgårdslandskapet samt beaktandet av naturmiljöns och strandlandskapets värden.

För det västligaste RA-området preciseras gårdsområdets bildande i strandedetaljplanen på en mer detaljerad planeringsnivå än i generalplanen. Den kombinerade bastu-/gäststugebyggnaden kan placeras på mer än 40 meters avstånd från fritidsbostaden när byggnadsytorna anvisas på platser som är ändamålsenliga med hänsyn till byggplatsens storlek, terrängens egenskaper och miljökonsekvenserna. Lösningen ökar inte antalet byggplatser eller den totala byggrätten.

Vid godkännandebehandlingen kan planen anses uppfylla de innehållskrav som ställs på en strandedetaljplan. Planen grundar sig på tillräckliga utredningar, bevarar antalet byggplatser enligt generalplanen, minskar den totala byggrätten, ökar M-2-området och mängden fri strandlinje samt tryggar vegetationsområden i naturtillstånd mellan byggplatserna.

Utifrån materialet i planförslaget är planlösningen genomförbar och tillräckligt utredd. Planen möjliggör att byggandet kan genomföras på ett sätt som är ändamålsenligt med tanke på fastighetens användning, så att byggplatserna och miljövärdena beaktas bättre.

10. Genomförande av planen

Genomförandet av stranddetaljplanen kan inledas när planen har vunnit laga kraft. Byggandet förutsätter bygglov samt vid behov andra myndighetstillstånd och anmälningar. I bygglovsskedet säkerställs att byggandet placeras på de byggnadsytor som anvisats i planen och att byggnadernas och konstruktionernas placering i förhållande till strandlinjen motsvarar stranddetaljplanens bestämmelser, kommunens byggnadsordning samt övriga tillämpliga myndighetsanvisningar.

Bryggor samt anordningar som behövs för förtöjning av båtar som genomförs på vattenområdet ska följa planbestämmelserna samt nödvändiga tillståndsförfaranden som gäller användning av vattenområdet, byggande och miljökonsekvenser. Konstruktionerna ska vara motiverade i förhållande till sitt användningsändamål och anpassade till landskapet.

Markägaren ansvarar för genomförandet av byggplatserna, förbindelserna, vattenförsörjningen, behandlingen av avloppsvatten och övriga lösningar för teknisk försörjning. Vid genomförandet ska särskild uppmärksamhet fästas vid att byggnaderna anpassas till Norrholmens marina bergs- och skogslandskap, att M-2-områdena mellan byggplatserna bevaras, samt att strandträdbeståndet bevaras och att strandzonens naturdrag beaktas.

Helsingfors 29.6.2026

Lena Weckström

arkitekt