
PLANBESKRIVNING

KIMITOÖNS KOMMUN

ÄNDRING AV BÖTESÖNS STRANDETALJPLAN 2

Fastighet: Björkudden 322-507-3-91

ARBETSNUMMER: 20601362

DATUM: 16.6.2022

Sweco Infra & Rail Oy

KIMITOÖNS KOMMUN ÄNDRING AV BÖTESÖNS STRANDETALJPLAN 2

Beskrivning av stranddetaljplanen, som gäller den 15.4.2021 daterade och 6.6.2022 reviderade stranddetaljplanekartan.

Stranddetaljplanen gäller (del av) fastigheten Björkudden 322-507-3-91 i Kimitoöns kommun.

Ändringen berör kvarter 6 och 7, jord- och skogsbruksområde samt trafikområde i den 27.4.2011 godkända stranddetaljplanen.

Genom stranddetaljplanen bildas kvarter 6 och 7, jord- och skogsbruksområde samt trafikområde.

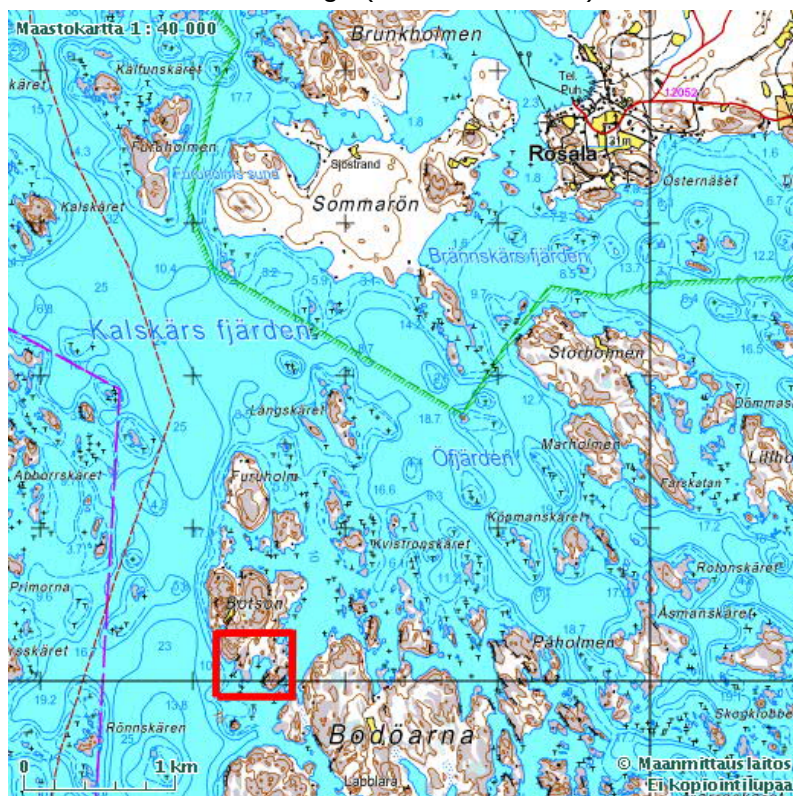
1. BASUPPGIFTER

1.1 Läge

Planändringen utarbetas för (del av) fastigheten Björkudden 322-507-3-91 i Kimitoöns kommun. Området ligger 4 km sydvästerut från Rosala by och 11 km söderut/sydvästerut från Kasnäs.

Hela Bötesön (Bötsön) omfattar ca 35,5 hektar. Planändringsområdet ligger i södra delen av Bötesön, i ett tidigare stranddetaljplanerat område. Planändringen gäller ett kvarter i stranddetaljplanen. Planändringsområdet är ca 2,1 hektar stort.

Bild 1: Planområdets läge (inramat med rött).



1.2 Planeringssituation

Landskapsplanering

Miljöministeriet fastställde Egentliga Finlands landskapsplan 20.3.2013. Planen har kompletterats med etapplandskapsplaner, av vilka etapplandskapsplanen för vindkraft (2014) och etapplandskapsplanen för tätorternas markanvändning, service och trafik (2018) har trätt i kraft.

I landskapsplanen har planområdet anvisats som ett jord- och skogsbruks-/frilufts-/rekreationsområde (MRV).

I landskapsplanen hör planområdet beträffande dimensioneringen av fritidsboendet till delområde 4, där dimensioneringsnormen för strandbyggande är 2–3 fbe/km och kravet på strand som anvisas för annat än fritidsboende är 50 %.

Egentliga Finlands förbund håller på att utarbeta en etapplandskapsplan för naturvärden och -resurser. Den var framlagd som ett planförslag hösten 2020. I etapplandskapsplanen anvisas inga beteckningar för planeringsområdet.

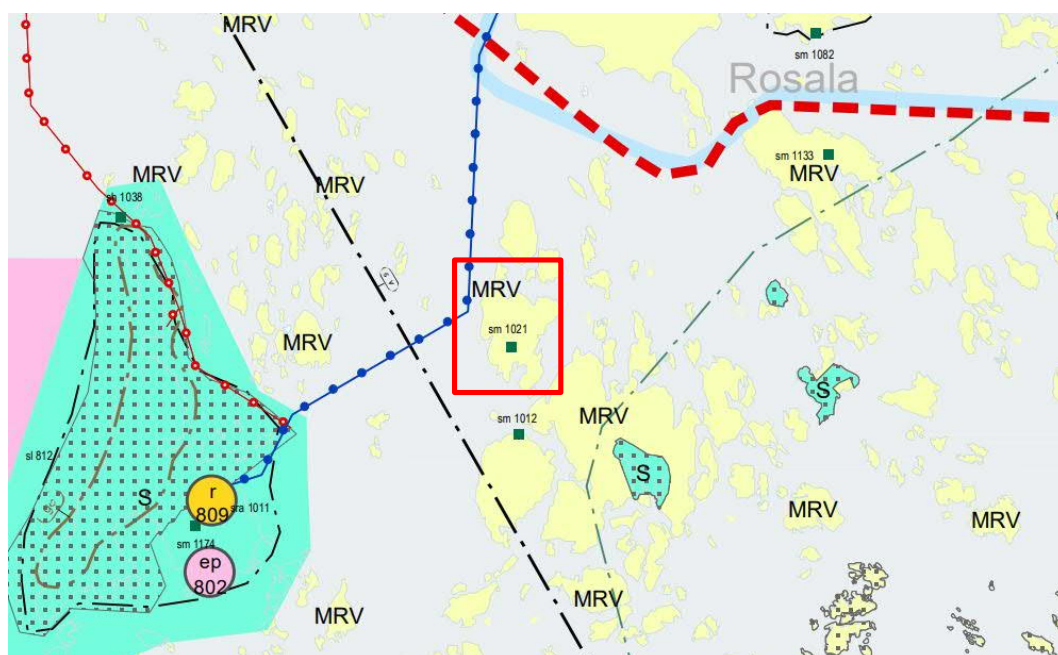


Bild 2: Utdrag ur sammanställningen av Egentliga Finlands landskapsplaner (ön där planområdet ligger är inramad med rött).

Generalplanering

I området gäller ändringen av stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds östra skärgård, som godkändes 28.5.2018. Vid ändringen av stranddelgeneralplanen har områdesreserveringarna anvisats enligt den gällande stranddetaljplanen. Fornlämningsobjekt och kulturhistoriskt värdefulla byggnader har anvisats i enlighet med Museiverkets inventering av den byggda miljön och fornminnen.

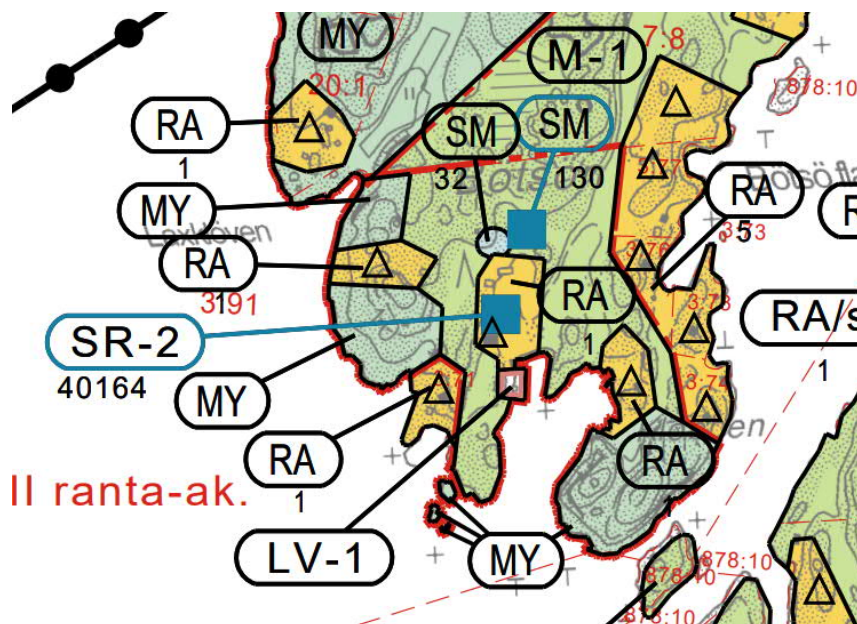


Bild 3: Utdrag ur stranddelgeneralplanen.

I planområdet har följande planbeteckningar i stranddelgeneralplanen:



1

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.

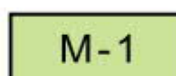
Förutom den separata bastun kan även fritidsbostaden innehålla en bastu.

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.



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.



Jord- och skogsbruksdominerat område med speciella miljövärden. Område, där det i samband med skogsvårdsåtgärder bör strävas till att främja speciella natur- och kulturlandskapsvärden. 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 eventuella fritidsbostadsbyggnadsrätt har lägenhetsvis överförs till RA-, AO- och RM-områden.



Vesiliikennealue.
Alue on tarkoitettu pienvenesatamaksi.

Område för vattentrafik.
Området är avsett för småbåtshamn.



Byggnads- och kulturhistoriskt värdefullt objekt.

Byggnad som ska skyddas som är betydande ur historiskt, landskapsmässigt eller lokalt perspektiv eller utifrån andra värden. Indexsiffran hänvisar till objektsförteckningen i planbeskrivningens bilaga. Objektets byggnads- och kulturhistoriska särdrag bör beaktas vid ändrings-, reparations- eller utvidgningsåtgärder. Vid byggnadsprojekt bör museimyndigheten höras innan åtgärder påbörjas.

Detaljplanering

Inga detaljplaner har utarbetats för området.

Stranddetaljplanering

I området gäller Bötesöns stranddetaljplan 2, godkänd 27.4.2011. I nämnda stranddetaljplan har kvarter 6 RA 4) och 7 (RA) för fritidsboende, jord- och skogsbruksområde samt en båthamn (ett samnyttjoområde) anvisats i planändringsområdet.

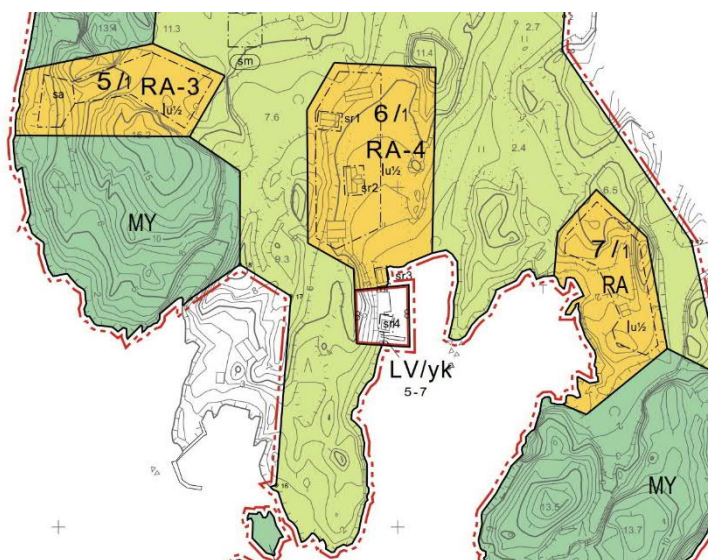


Bild 4: Utdrag ur den gällande stranddetaljplanen.

Följande planbeteckningar har anvisats i den gällande stranddetaljplanen:

RA-4

Kvartersområde för fritidsbostäder

På byggnadsplatsen får byggas en högst 100 v-m2 fritidsbostad, en högst 55 v-m2 gäststuga, en högst 25 v-m2 bastu och en ny högst 20 v-m2 ekonomibyggnad.

Bastun får byggas i byggnad betecknad med sr4 förutsatt att byggnadens exteriör inte väsentligt förändras. Att bygga bastu i denna byggnad passar bättre i fiskehemmanets miljö än en nybyggnad.

Bastuutrymmen kan även byggas i anslutning till fritidsbostaden.

Gäststugan samnyttjas med byggnadsplats 5/1.

Inom byggnadsplatsen befintliga byggnader, betecknade att bevaras (sr) räknas inte in i byggnadsplatsens byggnadsrätt, men får dock underhållas och rustas upp.

RA

Kvartersområde för fritidsbostäder

På byggnadsplatsen får byggas en fritidsbostad, en gäststuga om högst 25 v-m2, en bastu om högst 25 v-m2 och ekonomibyggnader. Byggnadernas totala våningsyta får högst uppgå till 200 v-m2.

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

M

Jord- och skogsbruksområde.

På området finns ingen byggrätt.

MY

Jord- och skogsbruksområde med särskilda miljövärden

Områdets markytas formationer får inte förändras genom brytning, fyllning eller genom andra dylika åtgärder. Områdets trädbestånd och annan växtlighet får inte avlägsnas. Enbart viktiga åtgärder med avseende på säkerhet är tillåtna.

På området finns ingen byggrätt.

sr3

Byggnaden som skall skyddas.

Ändrings- och reparationsarbeten, bruksändamålsändringar samt kompletterande byggnation, som genomförs i byggnaden, och åtgärder som görs inom byggnadens gårdsplan bör vara sådana, att områdets byggnads- och kulturhistoriskt samt landskapsmässigt värdefulla egenskaper och karaktärsdrag bevaras.

Innan åtgärder, som betydligt ändrar byggnaden, utförs, bör Egentliga Finlands landskapsmuseum i god tid ges tillfälle att avge utlåtande.

Siffror i samband med sr-beteckningen hänvisar till planbeskrivningens objektsförteckning.

1.3 Markägoförhållanden

Planändringen berör fastigheten Björkudden 322-507-3-91 (en del av den). Fastigheten är privatägd.

1.4 Byggnadssituation

Björkudden är ett gammalt fiskehemman. Gårdsområdet består av en gammal huvudbyggnad, en bod och en ladugård som restaurerats till fritidsbostad. Dessutom finns det ett f.d. bostadshus på samma gårdsområde och två strandbodar på stranden. På den sydöstra udden finns en tämligen ny bastubyggnad på byggplatsen i kvarter 7 i den gällande stranddetaljplanen.

På byggplatsen i kvarter 5 i den gällande stranddetaljplanen finns en fritidsbostad.

1.5 Byggnadsordning

Kimitoöns kommuns byggnadsordning trädde i kraft 1.2.2009. Den ersatte Dragsfjärds kommuns byggnadsordning som hade godkänts 25.9.2002.

En byggplats skall till läge, form, terrängförhållande och jordmån vara lämplig för sitt ändamål. Byggplatsen bör till arealen vara minst 3 000 m², självständiga lägenheter som bildats före denna byggnadsordning och fått 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 området.

1.7 Natur och kulturmiljö

En naturinventering utarbetades i början av arbetet med den gällande stranddetaljplanen.

Bilaga 4: Naturinventering som utarbetades under tiden för den (gällande) planen som nu ska ändras.

På den nordvästra sidan av kvarter 7 i planändringsområdet, på cirka 50 m avstånd från nordvästra hörnet av den gällande byggplatsen, finns en fornlämning som i den nuvarande planen har anvisats utifrån den gällande landskapsplanen. Enligt Museiverkets tjänst Kulturmiljöns servicefönster (karttjänst/fornlämningsregister) är fornlämningen (id 1000011329

i fornlämningsregistret) närmare byggplatsen i planändringsområdet så, att gränsen i servicefönstret sträcker sig något ut över planändringsområdet.

Bilaga 2: Fornminnesobjekt

Enligt Landskapsmuseets projekt om kulturmiljöerna på Kimitoön (id 204) finns det i planändringsområdet en byggnad/byggnadsgrupp (id 40164) som klassificerats som lokalt värdefull.

Bilaga 3: Objekt i byggnadsinventeringen

1.8 Befolkning och arbetsplatser

Det finns ingen fast bosättning och inga arbetsplatser i planläggningsområdet.

1.9. Service

Området stöder sig på servicen i Hitis, Rosala och Kasnäs.

1.10 Samhällsteknisk försörjning

Det finns inget vatten- och avloppsnät i området. Vattenförsörjningen anordnas fastighetsvis.

1.11 Trafik

Till området färdas man med båt. De närmaste största båthamnarna finns i Rosala, Hitis och Kasnäs. Den närmaste bilvägen finns i Rosala.

1.12 Baskarta

Baskartan som sammanställdes i samband med den gällande stranddetaljplanen i skala 1:2000 godkänds av Lantmäteriverket 15.10.2010 (MML/52/621/2010). Kartan utarbetades av AIRIX Ympäristö Oy. Kartan är aktuell.

Vid utarbetandet av planändringen har baskartan i fråga om planändringsområdet och grannfastigheten kompletterats med två byggnader utifrån materialet i Lantmäteriverkets terrängdatabas.

2. MÅL

Kvarter 6

Syftet med planändringen är att uppnå ett bra läge för fritidsboende genom att ändra utsträckningen av byggplatsen i kvarter 6 i den gällande stranddetaljplanen så att en ny fritidsbostad kan byggas bakom LV-området i den gällande stranddetaljplanen. På det sättet får fritidsbostaden ett mer fördelaktigt läge med hänsyn till jordmånen, terrängen och ytvattnen samt ändamålet, dvs. fritidsboendet. Planen främjar också bevarandet av värdena i den byggda miljön på byggplatsen som en helhet.

Utifrån de ställningstaganden från myndigheterna som inkom i början av planändringsarbetet ändras planbestämmelsen för sr4-beteckningen. Byggrätten för en bastu inuti byggnaden tas bort och en ny byggplats anvisas för bastun.

Kvarter 7

Utsträckningen av byggplatsens bakre gräns justeras bakåt så att fritidsbostaden enligt markägarens mål kan placeras på den svagt sluttande delen av stranden.

3. DIMENSIONERING

Planändringen baserar sig på dimensioneringen i den stranddetaljplan som ska ändras och på dimensioneringen av byggrätten. Kapitlen 3.1 och 3.2 nedan är tagna ur beskrivningen av den plan som ska ändras.

3.1 Dimensioneringsgrunder och byggrätt

Området tillhör Dragfjärds östra skärgårds stranddelgeneralplans dimensioneringsområde C 114, vars dimensioneringsnorm på över 4 ha stora öar är 3 fritidsbostäder/strandkilometer och 1 fritidsbostad/3 ha av öns ytareal så, att man av dessa beräknar ett medelvärde. Det erhållna medelvärdet är antalet fritidsbostadstomter på hela ön. Andel fri strand bör vara minst 70 % av den totala strandlinjen.

Den totala ytarealen för Bötesön är 35,2 ha, vilket ger dimensionering 11,7 fbe. Strandlinjens längd för hela Bötesön är 4,1 km. Detta ger dimensionering 12,3 fbe. Medelvärdet för dessa är 12 fbe. I stranddelgeneralplanen har dock anvisats 9 bebyggda RA-byggplatser och 6 nya.

Björkuddens fastighet, som stranddetaljplanläggs, har i stranddelgeneralplanen anvisats tre RA-byggplatser med egen strand.

Fastigheten har, med en 50 meters bruten linje beräknad, dimensionerande strandlinje på väststranden 280 + 75 m, i den smala viken 430 m x 0,5 (reduceringskoefficient) = 215 m, och på sydoststranden 280 m.

Fastigheten har således 850 meter modifierad dimensionerande strandlinje.

$0,85 \text{ km} \times 3 \text{ fbe/km} = 2,55 \text{ fbe}$, som avrundat ger tre fritidsbostadsenheter.

I stranddetaljplanen bestäms byggnadsplatsers antal på basen av stranddelgeneralplanen och ovan nämnd beräkning av dimensionerande strandlinje stöder denna. Nämnvärt är, att tidigare nämnda reduceringskoefficienter inte i används Egentliga Finlands landskapsplan.

3.2 Stomfastighetsutredning

Stomfastigheten är Björkudden 040-445-3-2, som registrerats 16.4.1930. Ur denna har inte byggnadsplatser brutits ut.

4. PLANLÖSNINGEN

4.1 Centralt innehåll och grunder

Kvarter 6

Genom planändringen utvidgas byggplatsen i kvarter 6 i den gällande planen. Grunderna för utvidgningen av byggplatsen är följande:

- Fritidsbostaden kan placeras på en plats som är fördelaktig med hänsyn till byggandet, terrängen, jordmånen, landskapet, ytvattnen och fritidsbruket.
- Planbestämmelsen för sr4-beteckningen i den gällande planen har ändrats. Byggrätten för en bastu har tagits bort. Rätten att bygga en bastu inuti byggnaden tas har tagits bort och en ny byggplats har anvisats för bastun.
- Byggnaderna kan placeras i skydd av trädbeståndet så att de inte påverkar landskapsbildningen.
- Fritidsbostaden och bastun bildar en egen helhet av nya byggnader på byggplatsen. De gamla och skyddade byggnaderna med gårdsplaner blir kvar som en egen helhet.
- Utvidgningen har inga konsekvenser för byggplatserna på grannfastigheterna.
- Vid utvidgningen av byggplatsen tillräckligt mycket söderut har man beaktat var byggnaderna på fastighetens västra sida är belägna.
- På byggplatsen är strandlinjens omfattning skälig med beaktande av att man på det sättet kan bevara de skyddade byggnaderna och deras gårdsplaner som en egen helhet.

Bilden nedan visar var en ny fritidsbostad och bastu får placeras.



Enligt den gällande stranddetaljplanen är det på byggplatsen i planändringsområdet tillåtet att uppföra en fritidsbostad på högst 100 vy-m². För byggandet av fritidsbostaden måste en obrukbar och oreparerbar byggnad rivas. Byggnaderna hör inte till dem som skyddats i planen. Det är inte värt att bygga en ny fritidsbostad på samma plats eftersom det rinner rikligt med vatten längs bergsväggen och hela fundamentet har möglat på den byggnad som ska rivas. Platsen var lämplig för fiskare förr i tiden i det hänseendet att den ligger i lä för vinden och havet inte syns från platsen (bara träd). Men från en modern fritidsbostad vill man ha en utsikt, om det bara är möjligt. Byggnaden som ska rivas har markerats på plankartan med en planbestämmelse. Byggnaden är den ljusgula byggnaden på bilden ovan.

Den gamla strandboden har anvisats med sr4-beteckningen i den plan som ska ändras. Enligt planbestämmelsen för beteckningen får en bastu byggas inuti den anvisade byggnaden. Utifrån de ställningstaganden som gavs i början av planprocessen har bestämmelsen för beteckningen ändrats så att man tagit bort byggrätten för bastun. Därmed har en ny byggplats anvisats för en bastu. Byggnadsytan har avgränsats till ett område där markägaren har konstaterat att det finns två ställen där en bastu kan uppföras. Var på byggnadsytan bastun ska anvisas avgörs i samband med bygglovsförfarandet. Med beaktande av terrängformerna och växtlighetens täckning kan bastun placeras så att byggnaden inte syns ut landskapet. Dessutom är avståndet till strandlinjen bra med tanke på landskapsbilden.

De kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna och deras planbestämmelser har anvisats utifrån myndigheternas ställningstaganden i början av planprocessen och tidigare gjorda basutredningar.

Fornlämningens läge i kanten av planändringsområdet har preciserats på basis av uppgifter i Museiverkets fornlämningsregister.

Småbåtsområdet som är avsett för gemensamt bruk har justerats något och gjorts mindre i strandens riktning för att byggplatsen för fritidsbostaden ska kunna placeras på bästa möjliga sätt.

Kvarter 7

Byggplatsens bakre gräns i nordost har flyttats cirka sju meter i riktning bort från stranden. Det säkerställer att fritidsbostaden kan placera tillräckligt långt baktill, på den flacka stranddelen av byggplatsen.

Allmänt

Dimensioneringen av bygggrätten och bygggrätten på byggplatsen grundar sig på dimensioneringen och bygggrätten i den gällande planen.

Utifrån samtal med planläggningsmyndigheten i Kimitoöns kommun som fördes med anledning av myndighetsutlåtandena i utkastskedet ska byggplatserna i den gällande planen justeras så att de blir mer ändamålsenliga med hänsyn till användningen och byggandet – dock så att justeringarna inte påverkar användningen av byggplatserna. Justeringarna hör samman med mängden strandlinje vid byggplatserna. På grund av utvidgningen av södra delen av byggplatsen i kvarter 6 justeras den norra stranddelen i nämnda kvarter och södra stranddelen i kvarter 7 så att mängden strand som ska byggas ändras så litet som möjligt.

4.2 Beaktande av åsikter

I början av arbetet med att utarbeta planändringen gjordes ett preliminärt planutkast enligt markägarens mål. Det preliminära utkastet lämnades in till kommunens planläggningsmyndighet för preliminära ställningstaganden. Planläggningsmyndigheten har begärt preliminära ställningstaganden av NTM-centralen, landskapsmuseet och kommunens byggnadstillsyn. Enligt ställningstagandena bör planbestämmelsen som gäller sr4-beteckningen utredas. Enligt ställningstagandena "är det i så många hänseenden besvärligt att placera en bastu i en gammal strandbod, att det i praktiken blir omöjligt. Det är värt att undersöka en alternativ placering av bastun."

Nämnda fråga har lösts i enlighet med planlösningen som beskrevs i föregående avsnitt.

Utifrån samtal med planläggningsmyndigheten i Kimitoöns kommun som fördes med anledning av myndighetsutlåtandena i utkastskedet ska byggplatserna i den gällande planen justeras så att de blir mer ändamålsenliga med hänsyn till användningen och byggandet – dock så att justeringarna inte påverkar användningen av byggplatserna. Justeringarna hör samman med mängden strandlinje vid byggplatserna. På grund av utvidgningen av södra delen av byggplatsen i kvarter 6 justeras den norra stranddelen i nämnda kvarter och södra stranddelen i kvarter 7 så att mängden strand som ska byggas ändras så litet som möjligt.

4.3 Markanvändning

4.3.1 Kvartersområden

Planbeteckningarna och -bestämmelserna grundar sig på den gällande planen och har setts över i förslagsskedet utifrån myndigheternas utlåtanden.

En byggplats har anvisats som ett **kvartersområde för fritidsbostäder (RA-4)**. Kvartersområdet består av 10 290 m². På RA-4-byggplatsen är det tillåtet att uppföra en fritidsbostad på högst 100 vy-m², en gäststuga på högst 55 vy-m², en bastu på högst 25 vy-m² och en ny ekonomibyggnad på högst 20 vy-m².

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

Gäststugan samnyttjas med byggplatsen 5/1. Det grundar sig på att den gamla ladugården (på bilden) har iståndsatts för ändamålet, men den utgör 55 vy-m². Byggnaden förblir en gäststuga om en ny fritidsbostad uppförs på byggplatsen t.ex. i stället för den nyare huvudbyggnaden. Den nuvarande nya huvudbyggnaden är i dåligt skick.



De byggnader på byggplatsen som ska bevaras (sr) räknas inte in i byggplatsens byggrätt, men de bör underhållas och iståndsättas. Lösningen grundar sig på bestämmelserna i den gällande strandgeneralplanen.

Den icke-skyddade, rivningsklara byggnaden har på plankartan anvisats med följande bestämmelse:

Innan fritidsbostaden enligt planen börjar byggas ska det i bygglovsskedet säkerställas att byggnaden som finns i området rivs.

Planbestämmelsen som gäller sr4-beteckningen i den gällande planen har ändrats i enlighet med myndigheternas ställningstaganden så att en bastu inte får byggas i en byggnad som har beteckningen s. En byggnadsyta för en bastu har anvisats på södra sidan av byggnadsytan för fritidsbostaden.

En byggplats har anvisats som ett **kvartersområde för fritidsbostäder (RA)**. Kvartersområdet består av 4 730 m². På RA-byggplatsen är det tillåtet att uppföra en fritidsbostad, en gäststuga på högst 25 vy-m², en bastu på högst 25 m² samt ekonomibyggnaders vars sammanlagda våningsyta är högst 200 m².

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

Allmänna bestämmelser om byggandet

- Tomtindelningen är riktgivande.
- Vid byggandet ska särskild uppmärksamhet fästas vid byggnadernas höjdläge, form, fasadmateriell och färgsättning. Byggnadens höjd ska anpassas till den befintliga miljön så att landskapet bevaras naturenligt i den mån det är möjligt.
- Avståndet från byggnaderna till strandlinjen samt deras placering på byggplatserna ska bestämmas så att landskapets naturenlighet i mån av möjlighet bevaras.
- Byggnaderna ska placeras i skydd av det nuvarande trädbeståndet. Trädbeståndet ska bli kvar mellan byggnaderna och strandlinjen. På byggplatserna ska man även i övrigt bevara det befintliga trädbeståndet i den mån det är möjligt.
- De nya byggnadernas och bryggornas form, material och färgsättning ska anpassas omsorgsfullt efter naturen, miljön, strandlandskapet och det befintliga byggnadsbeståndet.
- Lägsta rekommenderade bygghöjd är 2,50 meter ovanför medelvattenståndet. Den lägsta rekommenderade bygghöjden är den nivå under vilken konstruktioner som skadas av våta inte ska placeras. Beroende på byggnadens användningsändamål kan man avvika från det ovan nämnda.

- Båthus får inte byggas på området i anslutning till fritidsbostäderna.
- Lösningar för vattenförsörjningen ska byggas enligt gällande lagstiftning.
- Behandlingen av avfallsvatten ska skötas på ett av miljöskyddsmyndigheten godkänt sätt.
- Komposterbart material får komposteras på fastigheten. Övrigt avfall ska transporteras till anvisad avfallsåtervinning.

4.3.1 Jord- och skogsbruksområden

Strandklippor har anvisats som **jord- och skogsbruksområden med miljövärden (MY)**. Miljövärdena i MY-områdena är främst landskapsvärden i och med att de höga klippiga kullarna och stränderna syns ganska långt ut i landskapet.

I MY-områdena får formen på markytan inte förändras genom sprängning, fyllnadsarbeten eller liknande åtgärder. Trädbeståndet och den övriga vegetationen får inte avlägsnas. Endast åtgärder som är viktiga för säkerheten får vidtas.

Terrängen bakom byggplatsen i kvarter 7 anvisas enligt gällande plan som ett **jord- och skogsbruksområde (M)**.

4.4 Skydd

Fyra byggnader har anvisats som skyddade. Tillsammans bildar de alltså en helhet sådan den var gården användes som ett fiskehemman. Planlösningen främjar bevarandet av denna helhet eftersom de nya byggnaderna placeras som en egen helhet i närheten av den byggda miljön men inte mitt bland de befintliga byggnaderna. Följande byggnader är **sr**-objekt:

sr 1
Uthus



sr 2
Det gamla bostadshuset på fastigheten



sr 3 och sr 4
Strandbodar



Objekten (sr) har anvisats på samma sätt som i den gällande planen. Enligt Landskapsmuseets projekt om kulturmiljöerna på Kimitoön (id 204) finns det i planändringsområdet en byggnad/byggnadsgrupp (id 40164) som klassificerats som lokalt värdefull.

Bilaga 3: Objekt i byggnadsinventeringen

4.5 Trafik

Till området färdas man med båt. De närmaste största båthamnarna finns i Rosala, Hitis och Kasnäs. Den närmaste bilvägen finns i Rosala. Den nuvarande båtstranden på fastigheten har anvisats som **en småbåtshamn/ett samnyttjoområde (LV/ylk)**.

4.7 Samhällsteknisk försörjning

Lösningar för vattenförsörjningen ska byggas enligt gällande lagstiftning.

Behandlingen av avfallsvatten ska skötas på ett av miljöskyddsmyndigheten godkänt sätt.

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

5. PLANENS KONSEKVENSER

5.1 Konsekvenser för miljön, den byggda miljön och närområdena

Genom planändringen ändras två byggda byggplatser i den gällande planen.

Kvarter 7

I fråga om kvarter 7 har byggplatsens bakre gräns i nordost flyttats cirka sju meter i riktning bort från stranden. Genom det säkerställs att fritidsbostaden kan placeras i enlighet med markägarens önskemål längre bakåt på den flacka delen av stranden på byggplatsen så att det mellanrummet mellan bostaden och stranden är tillgänglig och framkomlig utan att man behöver bearbeta terrängen och markytan. Utvidgningen av byggplatsen är i den vänstra kanten på bilden nedan, på det låga och trädbevuxna avsnittet av stranden. Utvidgningen av byggplatsen och placeringen av byggnaderna på den utvidgade delen har inga konsekvenser för näromgivningen, den byggda miljön eller närområdena. Med tanke på de byggplatser som finns bakom byggplatsen blir ett byggfritt skogsområde kvar emellan.



Kvarter 6

Genom planändringen utvidgas byggplatsen i kvarter 6 jämfört med den plan som ska ändras. På byggplatsen finns kulturhistoriskt värdefulla byggnader som tillsammans med gårds- och gräsplanerna bildar ett eget gårdsområde. Helheten av fiskehemmanets kulturhistoriskt värdefulla byggnader bevaras och splittras inte upp av nybyggandet.

Bilderna nedan visar byggplatsens kulturhistoriskt värdefulla byggnader och gårdsplanen sett från byggplatsen och från havet.



Genom planändringen försvinner planbestämmelsen om att en bastu får byggas i en befintlig kulturhistoriskt, värdefull byggnad. Ändringen av bestämmelsen främjar byggnadens skyddsvärde.

I och med planändringen kan en ny fritidsbostad och en fristående bastu placeras på ställen som är lämpliga med hänsyn till byggandet, terrängen, jordmånen och användningen.

Utvidgningen av byggplatsen har inga konsekvenser för byggplatserna på grannfastigheterna. Vid anvisandet av byggnadsytor för fritidsbostad och bastu har man beaktat byggplatserna på grannfastigheterna och byggnaderna på dem så, att planändringen inte medför några konsekvenser för fritidsboendet på byggplatserna i närområdet.

Vid anvisandet av byggnadsytor för den nya fritidsbostaden och den fristående bastun har man tagit fasta på trädbeståndet, som gör att byggnaderna inte syns från havet. Byggnaderna placeras på den delen av stranden som till stor del ägs av samma markägare, inklusive byggplatsen i kvarter 7. Med beaktande av strandens form och markägförhållandena har planändringen inga konsekvenser för omgivningen och närområdena.

Planen har inga konsekvenser för samhällsstrukturen.

5.2 Konsekvenser för natur, landskap och mängden fri strand

Genom planändringen utvidgas byggplatser till obebyggda jord- och skogsbruksområden i den gällande planen. Områden som är värdefulla med tanke på miljön har anvisats i den gällande planen på basis av en naturinventering som gjordes när planen utarbetades. I det område där byggplatsen utvidgas finns inga särskilt värdefulla naturvärden.

I och med planändringen kan ett nytt fritidshus och en ny bastu placeras i skydd av trädbeståndet så att byggnaderna inte påverkar landskapsbilden. Vid anvisandet av byggnadsytorna för fritidsbostaden och bastun har man tagit fasta på terrängformerna, trädbeståndet och avståndet till strandlinjen, även med hänsyn till landskapet. Den nya fritidsbostaden och bastun kan också placeras så att det gamla fiskehemmanets värdefulla byggnader och det gårdsområde som de bildar kan bevaras som en helhet som inte rubbas av fritidsboendet. Bilden nedan visar att det på de nya byggplatserna finns ett trädbestånd i vars skydd byggnaderna kan placeras. Dessutom kan det konstateras att den gårdsplan som utgörs av det gamla byggnadsbeståndet kan bevaras när de nya byggnaderna placeras enligt planändringen.



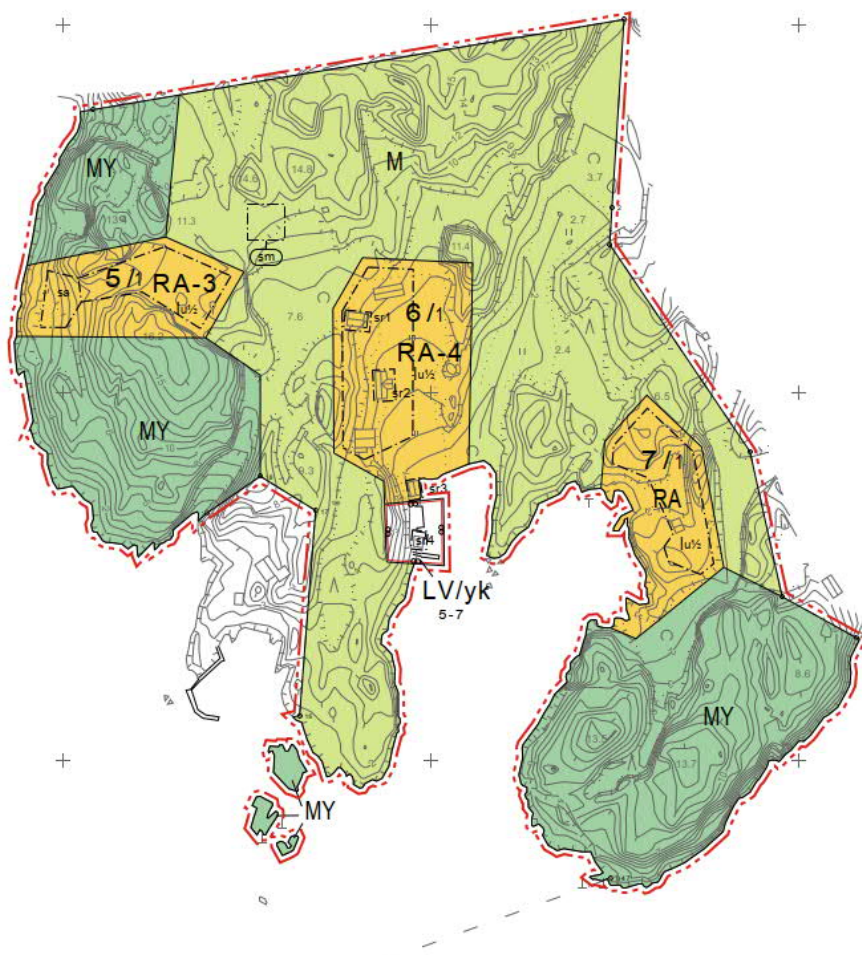
Genom planändringen utvidgas byggplatsen söderut i riktning med stranden jämfört med den gällande planen. Lösningen gör det möjligt att placera fritidsbostaden och bastun så att helheten av kulturhistoriskt värdefulla byggnader på samma byggplats bevaras även i fortsättningen. De nya byggnaderna kommer inte att ligga strax invid strandlinjen utan i skydd av växtligheten. Byggnadsytan för fritidsbostaden har anvisats bakom småbåtshamnen. Byggplatsen utvidgas till den delen av stranden som vetter österut. Åt det hållet, på andra sidan udden, finns en byggplats som hör till samma markägare som byggplatsen i planändringen. I andra väderstreck har utvidgningen av byggplatsen inga konsekvenser för landskapet. Med beaktande av det ovan sagda sker ingen betydande minskning i den fria strandens omfattning. Bilden nedan visar den del av stranden där de nya byggnaderna ska placeras. Som framgår av bilden blir det möjligt att bevara strandområdet vid det gamla byggnadsbeståndet om man tar en liten del av den fria stranden för byggnadsändamål.



Genom planändringen försvinner planbestämmelsen om att en bastu får byggas i en befintlig kulturhistoriskt, värdefull byggnad. Byggnaden finns vid strandlinjen och står delvis ovanpå vattnet, och syns därför i strandlandskapet. Ändringen av nämnda planbestämmelse främjar bevarandet av byggnadens exteriör i strandlandskapet.

Byggplatsen i kvarter 7 i den gällande detaljplanen har ändrats på stranden så, att ett område som inte har någon betydelse för byggandet och användningen i södra delen av byggplatsen har anvisats som ett MY-område. I och med denna ändring minskar byggplatsens strandlinje något och det strandavsnitt som är fritt från byggande ökar. Syftet med denna ändring är att mängden strand som får användas för byggande som en helhet ska hållas så likadan som möjligt jämfört med den gällande planen. Vid planändringen tas tidigare obebyggd strand i bruk på byggplatsen i kvarter 6. Miljövärdena i MY-områdena är främst landskapsvärden i och med att de höga klippiga kullarna och stränderna syns ganska långt ut i landskapet. Förutom det som konstaterats ovan ökar mängden fri strand något jämfört med den gällande planen eftersom norra delen av byggplatsen i kvarter 6 justeras. Denna smala remsa av skogsmark inne i viken intill fiskehemmanets gårdsplan har ett landskapsmässigt värde sett från havet.

Bilden nedan visar den gällande stranddetaljplanen för fastigheten i planändringsområdet. Den visar att planändringen inte medför någon betydande ändring i mängden fri strand på fastigheten om man ser till den totala omfattningen fri strand.



5.3 Konsekvenser för trafik och teknisk 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.

5.4 Konsekvenser för service och arbetstillfällen

Planändringen kan inte anses ha några stora ekonomiska konsekvenser.

5.6 Övriga konsekvenser

Planändringen har inga väsentliga konsekvenser för hälsa och säkerhet, olika befolkningsgrupper, sociala förhållanden eller kommunekonomin.

6. PLANENS FÖRHÅLLANDE TILL ANDRA PLANER

6.1 Planens förhållande till de riksomfattande målen för områdesanvändningen

De reviderade rikstäckande målen för områdesanvändningen trädde i kraft 1.4.2018. De ersätter de reviderade rikstäckande målen för områdesanvändningen som statsrådet beslöt om 30.11.2000 och som trädde i kraft 1.3.2009.

Enligt 24 § 2 mom. i markanvändnings- och bygglagen ska man vid områdesplaneringen beakta de riksomfattande målen för områdesanvändningen så att möjligheterna att uppnå dem främjas. Denna skyldighet är juridiskt bindande för all planläggning.

Bland vissa punkter som nämns i de riksomfattande målen för områdesanvändningen kan man plocka ut sådana där planen kan konstateras verkställa målen, även om inga egentliga riksomfattande intressen riktar sig till området.

Planändringen bidrar till främjandet av en sund och säker livsmiljö.

I närheten av byggområdena har tillräckligt med fria områden bevarats med tanke på naturarvet och rekreationsbruket.

Områdets natur- och kulturhistoriska värden har beaktats i planen.

6.2 Planens förhållande till andra planer

Landskapsplan

Egentliga Finlands landskapsplan är i kraft i området.

I landskapsplanen har planområdet anvisats som ett jord- och skogsbruks-/friluft-/rekreationsområde (MRV).

Ändringen av stranddetaljplanen preciserar landskapsplanens områdesreserveringar och planeringsbestämmelser.

Generalplan

I området gäller ändringen av stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds östra skärgård, som godkändes 28.5.2018. Vid ändringen av stranddelgeneralplanen har områdesreserveringarna anvisats enligt den gällande stranddetaljplanen. Fornlämningsobjekt och kulturhistoriskt värdefulla byggnader har anvisats i enlighet med Museiverkets inventering av den byggda miljön och fornminnen. Ändringen av stranddetaljplanen grundar sig på dimensioneringen i strandgeneralplanen. Ändringen av stranddetaljplanen kompletterar och preciserar generalplanen.

6.3 Planens förhållande till den övriga planeringen i kommunen

Planändringen har ingen betydelse för den övriga planeringen i kommunen.

7. PLANENS GENOMFÖRANDE

7.1 Tidtabell

Det är markägarens sak att genomföra planen.

7.2 Planer som styr genomförandet

Inga andra planer kommer att utarbetas för att styra byggandet. Byggandet följer normalt bygglovsförfarande.

8. DELTAGANDE OCH VÄXELVERKAN

8.1 Planeringsstart

- Utarbetandet av planen inleddes på markägarens initiativ.
- Utifrån markägarens mål utarbetades ett preliminärt planutkast så att myndigheterna kunde ta ställning till ärendet. På basis av ställningstagandena utreddes möjligheten att

bygga bastun i sr4-beteckningen i den gällande planen inuti den byggnad som omfattas av beteckningen.

Bilaga 1: Program för deltagande och bedömning

8.2 Utkastskedet

- Planutkastet och programmet för deltagande och bedömning färdigställdes 26.1.2021.
- Markägaren godkände planutkastet.
- Tekniska nämnden beslöt att göra planen anhängig 18.5.2021 § 53.
- Kungörelse om att planen gjorts anhängig publicerades på kommunens anslagstavla 18.5.2021. 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 3.6 –2.7.2021.

8.3 Förslagsskedet

- Planförslaget var klart 6.6.2022.
- Markägaren godkände planförslaget
- Tekniska nämnden beslöt att lägga fram planen offentligt __.__.2022 (§ __)
- Behövliga begäranden om utlåtanden från nämnder och myndigheter.
- Planförslaget var framlagt __. __ - __.__.2022.
- Tekniska nämnden godkände planförslaget och beslöt att för kommunstyrelsen föreslå godkännande av ändringen av stranddetaljplanen __.__.2022 (§__).

8.4 Godkännande

- Kommunstyrelsen beslöt __.__.2022 (§__) att lägga fram ändringen av stranddetaljplanen för godkännande av kommunfullmäktige.
- Kommunfullmäktige godkände ändringen av stranddetaljplanen __.__.2022 (§ __).

Åbo, 15.4.2021, 15.6.2022

Sweco Infra & Rail Oy

Petri Hautala
lantmäteringenjör

Bilaga 1: Program för deltagande och bedömning

Bilaga 2: Fornminnesobjekt

Bilaga 3: Objekt i byggnadsinventeringen

Bilaga 4: Naturinventering som utarbetades inför den (gällande) planen som nu ska ändras

Bilaga 5: Planutarbetarens bemötande (utkastskedet)

Bilaga 6: Uppföljningsblankett

PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

KIMITOÖNS KOMMUN

ÄNDRING AV BÖTESÖNS STRANDETALJPLAN 2

ARBETSNUMMER: 20601362

DATUM: 3.6.2022

Sweco Infra & Rail Oy

Sweco Infra & Rail Oy

Ilmalaporten 2, 00240 **Helsingfors**
Rautatienkatu 33, 90100 **Uleåborg**
Hatanpään valtatie 11, 33100 **Tammerfors**
Lemminkäinengatan 34, 20520 **Åbo**

www.sweco.fi
fornamn.efternamn@sweco.fi
Tfn 010 2414 000

FO-nummer 0564810-5

PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

Detta program för deltagande och bedömning presenterar utgångspunkterna, innehållet och målen i anslutning till ändringen av stranddetaljplanen för fastigheten Björkudden i Kimitoöns kommun. Programmet för deltagande och bedömning omfattar också en plan för hur man under planprocessen kommer att höra intressenterna och bedöma planens konsekvenser.

1 PLANERINGSOMRÅDE

Planändringen utarbetas för (del av) fastigheten Björkudden 322-507-3-91 i Kimitoöns kommun. Området ligger 4 km sydvästerut från Rosala by och 11 km söderut/sydvästerut från Kasnäs.

Hela Bötesön (Bötsön) omfattar ca 35,5 hektar. Planändringsområdet ligger i södra delen av Bötesön, i ett tidigare stranddetaljplanerat område. Planändringen gäller två kvarter i stranddetaljplanen. Planändringsområdet är ca 2,1 hektar stort.

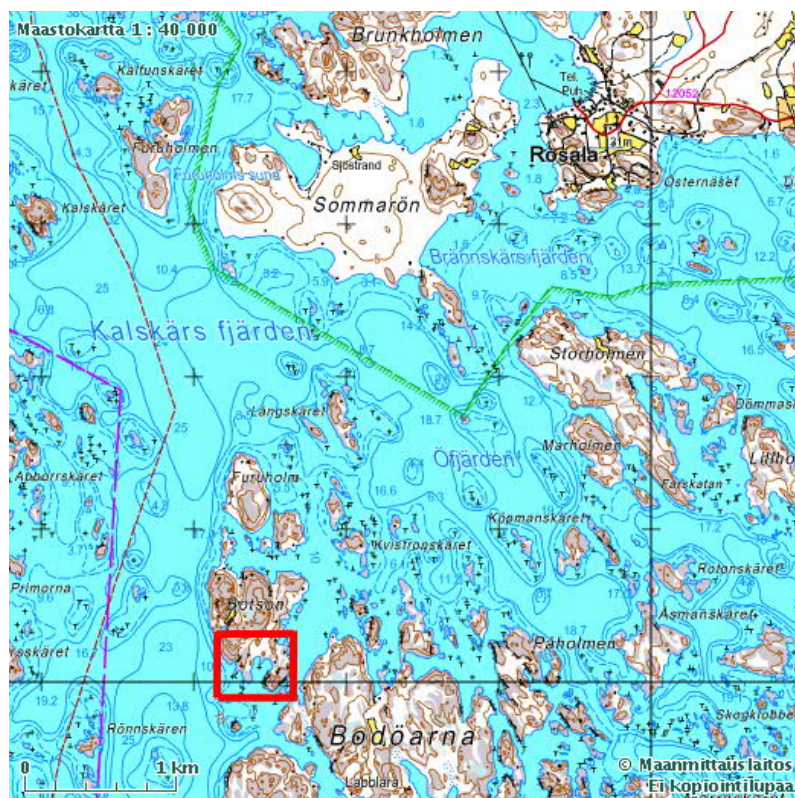


Bild 1: Planområdets läge (inramat med rött).

2 UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN

2.1 PLANLÄGGNINGSSITUATION

Landskapsplanering

Miljöministeriet fastställde Egentliga Finlands landskapsplan 20.3.2013. Planen har kompletterats med etapplandskapsplaner, av vilka etapplandskapsplanen för vindkraft (2014) och etapplandskapsplanen för tätorternas markanvändning, service och trafik (2018) har trätt i kraft.

I landskapsplanen har planområdet anvisats som ett jord- och skogsbruks-/frilufts-/rekreationsområde (MRV).

I landskapsplanen hör planområdet beträffande dimensioneringen av fritidsboendet till delområde 4, där dimensioneringsnormen för strandbyggande är 2–3 fbe/km och kravet på strand som anvisas för annat än fritidsboende är 50 %.

Egentliga Finlands förbund håller på att utarbeta en etapplandskapsplan för naturvärden och -resurser. Den var framlagd som ett planförslag hösten 2020. I etapplandskapsplanen anvisas inga beteckningar för planeringsområdet.

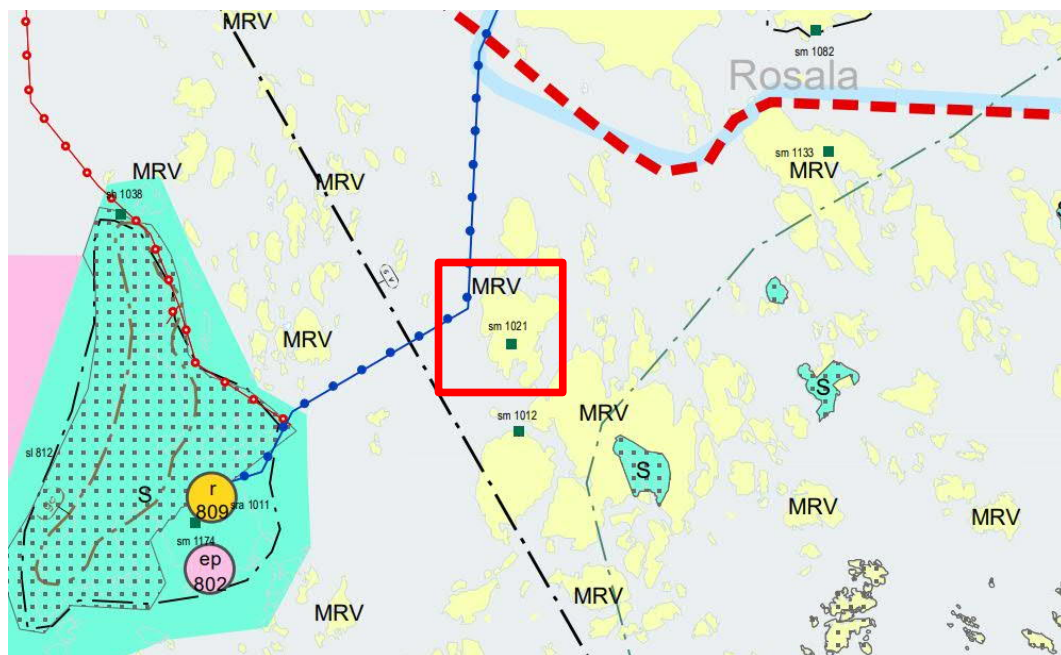


Bild 2: Utdrag ur den inofficiella sammanställningen av landskapsplaner (2018). Ön i planområdet har inramats med rött.

Generalplanering

I området gäller ändringen av stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds östra skärgård, som godkändes 28.5.2018. Vid ändringen av stranddelgeneralplanen har områdesreserveringarna anvisats enligt den gällande stranddetaljplanen. Fornlämningsobjekt och kulturhistoriskt värdefulla byggnader har anvisats i enlighet med Museiverkets inventering av den byggda miljön och fornminnen.

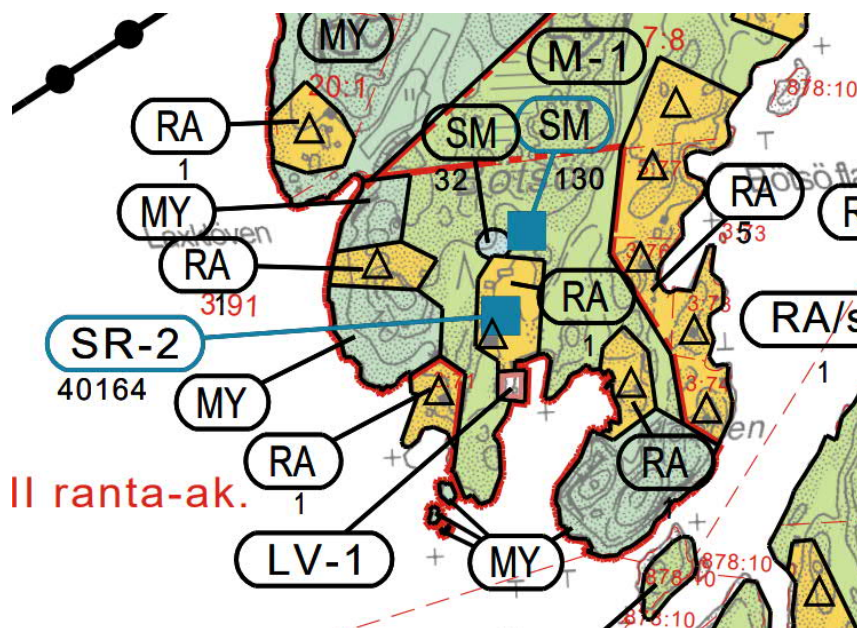


Bild 3. Utdrag ur stranddelgeneralplanen.

Detalplanering

Ingen detaljplan har utarbetats för området.

Stranddetaljplanering

I området gäller Bötesöns stranddetaljplan, godkänd 27.4.2011. I nämnda stranddetaljplan har kvarter 6 och 7 för fritidsboende, jord- och skogsbruksområde samt en båthamn (ett samnyttjoområde) anvisats i planändringsområdet.

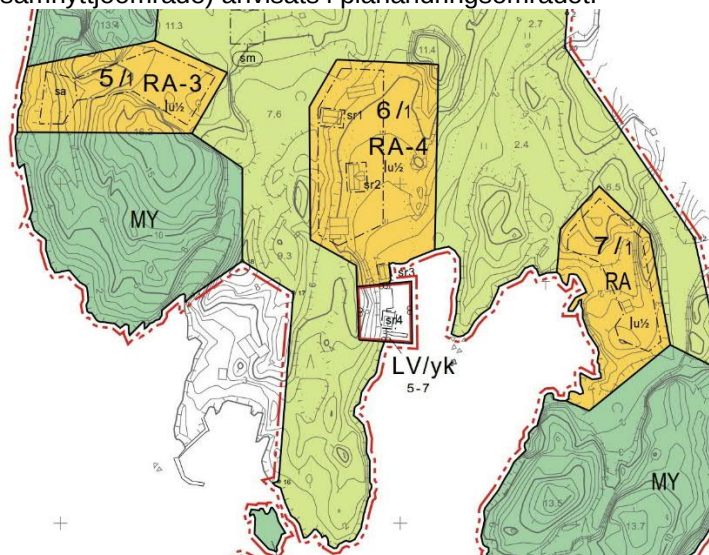


Bild 4: Utdrag ur den gällande stranddetaljplanen.

2.2 MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planändringen berör fastigheten Björkudden 322-507-3-91(en del av den). Fastigheten är privatägd.

2.3 BYGGNADSSITUATION

Björkudden är ett gammalt fiskehemman. Gårdsområdet består av en gammal huvudbyggnad, en bod och en ladugård som restaurerats till fritidsbostad. Dessutom finns det ett f.d. bostadshus på samma gårdsområde och två strandbodar på stranden. På den sydöstra udden finns en tämligen ny bastubyggnad på byggplatsen i kvarter 7 i den gällande stranddetaljplanen.

På byggplatsen i kvarter 5 i den gällande stranddetaljplanen finns en fritidsbostad.

2.4 GJORDA BASUTREDNINGAR

De viktigaste kulturhistoriskt värdefulla områdena och objekten samt skyddsområdena och skyddsobjekten har utretts i Egentliga Finlands landskapsplan. Därtill grundar sig ändringen av stranddetaljplanen på utredningar som gjordes under arbetet med att utarbeta den gällande stranddetaljplanen samt på uppgifter från miljöförvaltningens och Mu-seiverkets tjänster.

2.5 DIMENSIONERINGEN AV BYGGRÄTTEN I STRANDOMRÅDEN

Byggrätten har dimensionerats i den stranddelgeneralplan som tidigare var i kraft i området. I den gällande stranddetaljplanen bestäms antalet byggplatser utifrån nämnda stranddelgeneralplan. Den gällande stranddetaljplanen beaktades i den gällande stranddelgeneralplanen vid utarbetandet av generalplaneändringen. Antalet byggplatser är oförändrat.

2.6 ÖVRIGA UTGÅNGSPUNKTER

I början av arbetet med att utarbeta planändringen gjordes ett preliminärt planutkast enligt markägarens mål. Det preliminära utkastet lämnades in till kommunens planläggningsmyndighet för preliminära ställningstaganden. Planläggningsmyndigheten har begärt preliminära ställningstaganden av NTM-centralen, landskapsmuseet och kommunens byggnadstillsyn. Enligt ställningstagandena bör planbestämmelsen som gäller sr4-beteckningen utredas. Enligt ställningstagandena "är det i så många hänseenden besvärligt att placera en bastu i en gammal strandbod, att det i praktiken blir omöjligt. Det är värt att undersöka en alternativ placering av bastun."

2.7 PRELIMINÄRA MÅL

Kvarter 6

Syftet med planändringen är att uppnå ett bra läge för fritidsboende genom att ändra utsträckningen av byggplatsen i kvarter 6 i den gällande stranddetaljplanen så att en ny fritidsbostad kan byggas bakom LV-området i den gällande stranddetaljplanen. På det sättet får fritidsbostaden ett mer fördelaktigt läge med hänsyn till jordmånen, terrängen och ytvattnen samt ändamålet, dvs. fritidsboendet. Planen främjar också bevarandet av värdena i den byggda miljön på byggplatsen som en helhet.

Utifrån de ställningstaganden från myndigheterna som inkom i början av planeringsarbetet ändras planbestämmelsen för sr4-beteckningen. Byggrätten för en bastu inuti byggnaden tas bort och en ny byggplats anvisas för bastun.

Kvarter 7

Utsträckningen av byggplatsens bakre gräns justeras bakåt så att fritidsbostaden enligt markägarens mål kan placeras på den svagt sluttande delen av stranden.

3 ALTERNATIV SOM SKA UTARBETAS

Planutkastet utarbetas utifrån markägarens mål, planer och kontakterna med alla berörda parter. Planändringen utarbetas i samarbete med kommunens planläggnings- och byggnadslovsmyndighet. På det sättet tas området som helhet, naturen och de landskapsmässiga värdena i beaktande på bästa sätt.

4 KONSEKVENSER SOM SKA BEDÖMAS

I anslutning till planeringen bedöms följande konsekvenser av planen:

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

5 INTRESSETER

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, DELTAGANDE OCH VÄXELVERKAN

6.1 PLANERINGSSTART

- Utarbetandet av planen inleddes på markägarens initiativ.
- Utifrån markägarens mål utarbetades ett preliminärt planutkast så att myndigheterna kunde ta ställning till ärendet. På basis av ställningstagandena utreddes möjligheten att bygga bastun i sr4-beteckningen i den gällande planen inuti den byggnad som omfattas av beteckningen.

6.2 UTKASTSKEDET

- Planutkastet och programmet för deltagande och bedömning färdigställdes 26.1.2021.
- Markägaren godkände planutkastet.
- Kommunens tekniska nämnd beslöt att göra planen anhängig 18.5.2021, § 53.

- En kungörelse om att planen gjorts anhängig publicerades på kommunens anslags-tavla 18.5.2021. 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 3.6. – 2.7.2021.

6.3 FÖRSLAGSSKEDET

- Markägaren godkände planförslaget.
- Tekniska nämnden beslöt att lägga fram planen offentligt __.__.2022 (§ __).
- Begäranden om behövliga utlåtanden från nämnder och myndigheter.
- Planförslaget var framlagt __.__.2022.
- Tekniska nämnden godkände planförslaget och beslöt att för kommunstyrelsen föreslå godkännande av ändringen av stranddetaljplanen __.__.2022 (§__).

6.4 GODKÄNNANDE

- Kommunstyrelsen godkände ändringen av stranddetaljplanen __.__.2022 (§__).
- Kommunfullmäktige godkände ändringen av stranddetaljplanen __.__.2022 (§__).

7 MER INFORMATION

Mer information i frågor som gäller utarbetandet av detaljplanen ges av följande personer:

Konsult som utarbetar planen:

Sweco Infra & Rail Oy
Lantmätariingenjör Petri Hautala
telefon 010 2414 407
e-post petri.hautala@sweco.fi
adress Lemminkäinengatan 34, 20520 Åbo

Kimitoöns kommun

Planläggningsingenjör Maria Taipale
telefon (02) 4260 880, 040 688 8292
e-post maria.taipale@kimitoon.fi
adress Vretavägen 19, 25700 KIMITO

Åbo, 26.1.2021, 3.6.2022

Sweco Infra & Rail

Petri Hautala
lantmätariingenjör

LIITE 2

Kemiönsaaren kunta
Bötesönin ranta-asetakaava 2:n muutos
Kiinteät muinaisjäännökset, aluekohteet

Aineistojen alkuperä:
<http://paikkatieto.nba.fi/aineistot/suunnittelija.html>
(Lataus pvm. 29.5.2018,

Aluemaiset (SM) kohteet:

Kaavakartan id	Muinaisjäännösrekisterin id	KUNTA	KOHDENIMI	LAJI
32	1000011329	Kemiönsaari	Bötsön	kiinteä muinaisjäännös

Kemiönsaari, Bötesönin ranta-asetakaava 2:n muutos
LIITE 3, Kulttuurihistoriallisesti merkittävät rakennukset

Kaavakartalla (yleikaavassa) olevat SR-merkinnällä osoitetut kohteet

Id	kyla_nimi	Kiinteistötunnus	Kiinteistön nimi	Yhteenvato	Asutushistoria	Lähiympäristö	Pihapiiri	kaavassa
40164	Rosala	322-507-0003-0091	Björkudden	Torppa. Lohkottu Norrbyggasin kantatalosta 1930. Torppa 1800-luvulta (?), peruskorjaus, muutoksia 1990-2000-luvun vaihteessa. Asuinrakennus 1950-luvulta, minerilittivuoraus 1969 (?). Navetta n. 1950-luvulta, muutettu kesäasunnoksi 1980-luvulla.	Lohkottu Norrbyggasin kantatalosta 1930.	Rakennukset sijaitsevat Rosalan eteläpuolella, Bötsön saaren etelärannalla, lahden pohjukassa.	Kiinteistöön kuuluu kaksi asuinrakennusta, navetta, lato?, rantahuone, venevaja, ulkokuone ja kesäkeittiö. Piha on nurmikkoinen, lännessä kalliota, pohjoisessa ja idässä metsikköä.	SR-2



KEMIÖNSAAREN BÖTSÖNIN SUUNNITTELUALUEEN LUONTOARVOJEN PERUSSELVITYS



Skatanin kallioinen niemenkärki





Sisältö

1. Johdanto.....	3
2. Aineisto ja menetelmät.....	3
3. Tutkimusalue	3
4. Tulokset.....	4
4.1 Lohkojen yleiskuvaus.....	4
4.2 Pesimälinnusto	
5. Yhteenveto	9
6. Lähteet ja kirjallisuus.....	9
7. Liitteet.....	10



1. Johdanto

Airix Ympäristö Oy tilasi keväällä 2010 Suomen Luontotieto Oy:ltä Kemiönsaaren Bötsönin suunnittelualueen luontoarvojen perusselvityksen. Maankäyttö- ja rakennuslain vaatimukset täyttävää selvitystä käytetään alueen maankäytön suunnittelussa tausta-aineistona.

2. Aineisto ja menetelmät

Inventointialueelta selvitettiin Luonnonsuojelulain tarkoittamat suojeltavat luontotyytit (Luonnonsuojelulaki 1996/1096, 29§), Metsälain tarkoittamat erityisen tärkeät elinympäristöt (1996/1093, 10§) ja Vesilain suojelamat kohteet (Vesilaki 1961/264, 15a § ja 17a §). Inventointi toteutettiin Luonnonsuojelulain luontotyyppien inventointiohjeen (Pääkkönen 2000) mukaisesti. Koko alueelta tehtiin luontotyyppiselvitys, jonka yhteydessä etsittiin uhanalaisien tai vaateliiden putkilokasvien lisäksi uhanalaislajistoa myös muista eliöryhmistä (mm. kalliioseinämien epifyytilajit). Alueen pesimälinnustoa ei systemaattisesti inventoitu mutta Lintudirektiivin liitteen I lajeja sekä kansallisessa uhanalaisluokituksessa mainittuja lajeja haettiin systemaattisesti. Erityishuomio kiinnitettiin merikotkan pesien etsintään sekä kirjokertun etsintään. Kirjokertun etsinnässä käytettiin apuna äänitrappia. Luontotyyppi-, linnusto - ja kasvillisuusselvitys tehtiin maastokäynnillä 28.6. Saarelta haettiin lepakoille sopivia talveh-timisraunioita ja mahdollisia lepakoiden pesintään sopivia kohteita, mutta systemaattista le-pakkoselvitystä ei alueelta tehty. Maastotöistä ja raportin kirjoittamisesta vastasi FM, biologi Jyrki Oja. Raportin taittoi Eija Rauhala (Tmi Eija Rauhala). Selvityksessä käytetyn karttamate-riaalin luovutti tilaaja käyttöömmme.

Ennen maastoinventointia selvitettiin onko alueelta olemassa aiemmin julkaistua luonto-tietoa. Taustaselvityksen yhteydessä käytiin läpi kansallinen uhanalaisrekisteri Hiittisten osal-ta. Alueelta ei ole aiemmin tehty systemaattista luontoselvitystä, eikä aluetta liene aiemmin inventoitu laajempien selvitysten yhteydessä (mm. perinnebiotooppi- ja kallioalueselvitykset ym.).

3. Tutkimusalue

Bötsönin saari sijaitsee Hiittisten saaren lounaispuolella. Saari sijoittuu väli- ja ulkosaariston reunalle. Saari on pääosin metsäinen ja alueen niityt (2) ovat joko hoidettua nurmea tai rehe-vöityneet. Saarella ei ole kosteikoita ja pienet suolaikut ovat hyvin niukkalajisia. Kasvimaan-tieteellisesti alue sijoittuu lajirikkaaseen hemiboreaaliseen vyöhykkeeseen, jota myös tammi-vyöhykkeeksi kutsutaan. Saarella on yksi lajistollisesti melko monimuotoinen pähkinälehto, mutta jalopuita saarella kasvaa niukasti. Inventointialueen eteläosassa on vanha kalastajatalo.



4. Tulokset

Saari käytiin systemaattisesti läpi jalkaisin. Alueen laajuuden vuoksi koko alueesta ei laadittu lohkokohtaista kuvausta, mutta kaikki suunnitellut rakennuspaikat inventoitiin tarkasti. Koko alue kuljettiin kuitenkin läpi mm. uhanalaisen putkilokasvilajiston havaitsemiseksi. Alue jaettiin pinnanmuotojen ja maankäytön perusteella 5 erilliseen lohkokseen. Lohkoista tehtiin kasvilaisuuden yleiskuvaus, selvitettiin putkilokasvillisuuden valtalajisto, mahdollinen vaateliaampi lajisto sekä muut luontoarvot.

4.1 Lohkojen yleiskuvaus

Lohko 1.

Lohko käsittää inventointialueen suuret yhtenäiset kallioalueet. Alueen kalliot ovat mäntyä (*Pinus sylvestris*) kasvavia ja karuja ja paikoin noin puolet alueesta on avokallioita. Männyn lisäksi puustoon kuuluu notkelmissa kasvavia hieskoivuja (*Betula pubescens*) ja pihlajia (*Sorbus aucuparia*). Pensaskerros on hyvin niukkaa ja koostuu katajista (*Juniperus communis*) ja pensaina kasvavista pihlajista. Avokallioita peittävät paikoin yhtenäiset poronjäkäla- ja sammalkasvustot. Kalliokedot puuttuvat lähes kokonaan ja kalliokehojen niukkaan lajistoon kuuluu mm. ahosuolaheinä (*Rumex acetosella*), ruoholaukka (*Allium schoenoprasum*) ja keto-orvokki (*Viola tricolor*). Runsaslukuisen metsälauhan (*Deschampsia flexuosa*) lisäksi heinälajistoon kuuluu jäkälikköisillä ja viettävillä kalliopinnoilla kasvava jäykkärölli (*Agrostis vinealis*), jota esiintyy alueella niukkana muutamin paikoin. Alueella on muutamia pieniä jyrkänteitä, mutta louhikoita on niukasti. Klobbenin alueella on kaksi mereen viettävää kalliorinnettä. Kallioilla on jonkin verran mäntykeloja, mutta muuten lahoppuuta on niukasti. Muutamin paikoin kallionotkelmissa on soistumia, joiden valtalajisto koostuu juolukasta (*Vaccinium uliginosum*) ja kanervasta (*Calluna vulgaris*). Kallioiden pesimälinnusto on hyvin niukkaa. Alueen läntisimmällä kalliollla havaittiin lentokykyinen huuhkajanpoikanen, joka lienee syntynyt jossain saaren alueella tai suuremmilla lähisaarilla. Inventoiduilta kallioilta ei huuhkajan pesää löytynyt.



Suurin osa saaresta on karua kalliomännikköä



Lohko 2

Lohkon alueeseen kuuluu Skatanin niemi ja niemen tyvellä sijaitseva katajaa kasvava, pieni ketoalue. Niemi on lähes kokonaan puustoinen ja ainoastaan niemen kärjessä ja niemessä sijaitsevan mökin edustalla on avokalliota. Rantavyöhyke on hyvin kapea eikä rantaniittyä alueella ole. Suunniteltu rakennuspaikka sijoittuu Skatanin kärjen pohjoisreunan metsäiselle osuudelle, jossa puusto muodostuu männyistä, tervalepistä ja pihlajista. Pensaskerroksessa kasvaa näillä kohdoin jonkin verran katajaa. Niemen tyvellä sijaitseva ketolaikku on melko monilajinen ja kohteella kasvaa mm. ahomansikkaa (*Fragaria vesca*), mäkitervakkoa (*Lychnis viscaria*), pölkkyruohoa (*Arabis clabra*), kevätkynsimöä (*Erophila verna*), keto-orvokkia (*Viola tricolor*), kevätanhikkia (*Potentilla crantzii*), mäkikuismaa (*Hypericum perforatum*), törösaaraa (*Carex muricata*) ja mäkikauraa (*Avenula pubescens*). Rannan pienellä rakkoleväreunuksella kasvoi lisäksi värimorsinkoa (*Isatis tinctoria*). Niemen kärjen kalliolla pesi yksinäinen lapintiiirapari ja mökin pihalla oli meriharakkapoikue, joka rengastettiin. Niemen tyvellä havaittiin rantasipipoikue, joka sekin rengastettiin.

Lohko 3

Lohko käsittää saaren keskiosassa sijaitsevan selvärajaisen pähkinälehdon, joka täyttää Luonnonsuojelulain 29 § mukaiset vaatimukset suojeltavasta luontotyypistä (pähkinälehto). Pähkinälehto rajautuu idänpuolelta hoidettuun nurmialueeseen ja muilta osin joko mereen tai kalliomaastoon. Alueella on useita satoja suurikokoisia pähkinäpensaita, jotka kasvavat osin mäntyjen, haapojen (*Populus tremula*) ja rauduskoivujen seassa. Puustoon kuuluu myös yksittäisiä pienikokoisia vaahteroita (*Acer platanoides*) ja saarneja (*Fraxinus excelsior*). Alue on kokonaan lehtoa ja lehtotyyppi vaihtelee kuivasta sinivuokkotyyppin lehdosta kosteampaan saniaistyyppin lehtoon. Paikoitellen pähkinäkasvustot ovat hyvin tiheitä ja aluskasvillisuus on hyvin niukkaa varjostuksen vuoksi. Aluskasvillisuuden lajistoon kuuluu mm. kivikkoalvejuuri (*Dryopteris filix-mas*), metsänalvejuuri (*Dryopteris carthusiana*), sananjalka (*Pteridium aquilinum*), kielo (*Convallaria majalis*), kalliokieli (*Polygonatum odoratum*), ahomansikka (*Fragaria vesca*), syylälinnunherne (*Lathyrus linifolius*), syyläjuuri (*Scrophularia nodosa*), sormisara (*Ca-*



Saaren länsireunan kalliomaastoa



rex digitata), tesma (*Milium effusum*) ja lehtonurmikka (*Poa nemoralis*). Pensaskerroksen lajistoon kuuluu mustaherukka (*Ribes nigrum*), taikananmarja (*Ribes alpinum*) ja tuomi (*Prunus padus*). Lehdon eteläreunalla kasvaa muutamia omenapuita (*Malus* sp.), jotka todennäköisesti ovat kulttuuriperäisiä tai ainakin risteymiä.

Pähkinälehto on umpeutunut ja vaatisi säilyäkseen sekä ylispuiden poistoa että pensaskerroksen harvennusta. Alueella on lahoavia pähkinäpensaiden runkoja, joissa kasvaa mm. pähkinänkääpää (*Dichomitus campestri*). Alue on selkeä Luonnonsuojelulain 29 § mukainen suojeltava luontotyyppi, jonka rajauksesta tekee päätöksen alueellinen ELY-keskus.

Lohko 4

Suunnittelualueen eteläpäässä on vanha kalastajatilän rakennukset ja pihapiiri. Piha on pääosin hoidettua nurmea, mutta reunoilla on saaristoalueelle tyypillistä hieman kulttuurivaihteista ketoa. Pensaskerroksen lajisto muodostuu katajasta ja orjanruususta (*Rosa dumalis*). Ketolajistoon kuuluu mm. käärmeenpistonyrtti (*Vincetoxicum hirundinaria*), pölkkyruoho (*Arabis glabra*), hauraslokko (*Cystopteris fragilis*), hietalemmikki (*Myosotis stricta*), ketotädyke (*Veronica arvensis*), mäkimeirami (*Origanum vulgare*), litteänurmikka (*Poa compressa*) ja mäkikattara (*Bromus hordeaceus*). Villiintyneihin kulttuurilajeihin kuuluu sormustinkukka (*Digitalis purpurea*).

Etelärannassa on laitureita ja rantaviiva on otettu käyttöön. Alueen rakennuksissa pesii muutamia pareja haarapääskyjä, sekä västäräkki- ja kivitaskupari. Piha-alue rajautuu kallioihin ja aluetta kiertää ketoreunus. Pihanurmen valtalajistoon kuuluu hyvin runsaana esiintyvä maahumala (*Glechoma hederacea*). Rannassa kasvoi muutamia värimorsinkoyksilöitä.

Lohko 5

Lohkon 4 itäpuolella on rehevöitynyt niitty laikku, jonka reunoilla on tiheä katajista, haavoista, tuomista, pihlajista ja hieskoivuista muodostunut pensaikkovyöhyke. Niitty on rehevöitynyt ja on umpeen kasvamassa. Putkilokasvilajistoa dominoivat nurmipuntarpää (*Alopecurus*



Käärmeenpistoyrtti kasvaa runsaslukuisena saarella



pratensis), nurmilauha (*Deschampsia cespitosa*), nokkonen (*Urtica dioica*), mesiangervo (*Filipendula ulmaria*) ja niittynurmikka (*Poa pratensis*). Hieman vaateliaampaan lajistoon kuuluu niityn reunalla kasvanut valkolehdokki (*Platanthera bifolia*) sekä pensaikkotatar (*Fallopia dumetorum*). Niityn pesimälinnustoon kuuluu pensaskerttu, lehtokerttu ja satakieli. Niityn reunalla havaittiin nuori supikoirayksilö.

4.2 Pesimälinnusto

Alueen laajuudesta ja ajankohdasta johtuen täydellistä pesimälinnustaselvitystä ei suunnittelualueelta ollut mahdollista tehdä, inventoinnin yhteydessä alueelta etsittiin kuitenkin systemaattisesti EU:n lintudirektiivin liitteen I lajeja ja kansallisessa uhanalaisluokituksessa (Rassi ym. 2001) mainittuja lintulajeja.

4.2.1 Tulokset

Saaren mäntyä kasvavat kallioalueet olivat linnustollisesti hyvin niukkoja ja pesimälajistoon ei kuulunut vaateliaampaa lajistoa. Saarella on niukasti luonnonkoloja, mutta sinne ripustetut pöntöt olivat asuttuja ja mm. kirjosiippoja saarella pesi useita pareja. Pähkinälehdon alue oli melko runsaslintuinen ja lajistoon kuului mm. satakieli, lehtokerttu ja mustapääkerttu. Toinen satakielipari pesi lohkon 5 niityn reunalla. Alueella ei havaittu pikkulepinkäistä eikä kirjokerttua ja kirjokertulle soveliaista elinympäristöä on alueella niukasti. Suunnittelualueella ei ollut vesi- tai loppilintukolonioita ja rantaviivan karuudesta johtuen mm. kahlaajalajisto on varsin niukka ja parimäärät pieniä. Rantojen kahlaajalajistoon kuului vain meriharakka ja rantasipi. Saarella on supikoirakanta, joten vesilintuja saarella merkittävässä määrin tuskin pesii. Merikotkalle soveliaita pesimäpaikkoja on saarella jonkin verran, mutta alueen lähistöllä on useita asumattomia saaria, jotka soveltuvat merikotkan pesimäpaikaksi paremmin. Hiittisten alueen merikotkakanta on nykyisellään hyvin tiheä ja uusien parien asettuminen alueelle on hyvin vaikeaa.



Saaren eteläpään niitty on umpeutumassa



Alueella pesivät Lintudirektiivin (Council Directive 79/409/ETY) liitteen I lintulajit

Lapintiira (*Sterna paradisea*) 1 pari

Skatanin niemen kärjessä pesi yksinäinen lapintiirapari. Saaren lähiympäristön luodoilla lapintiira on tavallinen pesimälintu.

Huuhkaja (*Bubo bubo*) 1 pari

Saaren länsipään kallioalueella havaittiin lentokykyinen huuhkajan maastopoikanen, joka on syntynyt saarella tai jossain lähisaarissa. Inventoiduilta kallioilta ei huuhkajan pesää löytynyt. Saaristoalueen huuhkajakanta on nykyisin hyvin elinvoimainen ja laji pesii jopa uloimmilla ulkoluodoilla. Uudet rakennuspaikat eivät uhkaa lajin elinmahdollisuuksia saarella. Laji on varhainen pesijä ja saarella on hyvin vähän toimintaa kevätaikaan. Lisäksi saarella on runsaasti rauhallisia pesäpaikkoja.



Naarasteeri kanervikossa



Huuhkaja kuuluu saaren pesimälinnustoon



5. Yhteenveto

Nyt inventoiduilla alueella on yksi selvärajainen Luonnonsuojelulain 29 §:n mukainen suojeltava luontotyyppi. Inventointialueen keskiosassa sijaitsevassa pähkinälehdossa kasvaa useita satoja mitat täyttäviä pähkinäpensaita ja aluskasvillisuus on tyypillistä lehtolajistoa. Metsälain 10 §:n mukaisia erityisen arvokkaita elinympäristöjä ei alueella ole, sillä alue on metsätalouskäytön ulkopuolella. Vesilain (Vesilaki 1961/264, 15a § ja 17a §) tarkoittamia suojeltavia pienvesiä ei alueella ole. Alueen puusto ei ole poikkeuksellisen vanhaa. Saari on ollut pitkään asuttu ja suunnittelualueella on yksi vanha kalastajatila.

Saarella ei ole merkittäviä perinnemaisemakohteita ja perinnebiotooppeja edustavat asutuksen reuna-alueiden kedot ovat lajistoltaan tavanomaisia ja osin rehevöityneitä.

Inventointialueella ei esiinny liito-oravia tai viitasammakoita. Lepakoita alueella kuitenkin todennäköisesti esiintyy niin lisääntymiskautena kuin muuttoaikoinakin ja alueella on lepakoille sopivia kiviraunioita päivälepopaikoiksi. Talvehtimispaikoiksi kivilouhikot kuitenkin tuskin sopivat. Saaren kallioilla kasvaa jonkin verran isomaksaruohoa ja alue saattaisi soveltua isoapollon elinympäristöksi. Lajin lentokausi ajoittuu kuitenkin inventointiajan ulkopuolelle. Alueen pesimälinnustoon kuuluu kaksi Lintudirektiivin (Council Directive 79/409/ETY) liitteen I pesimälajia, joista huuhkaja on merkittävin. Alueella ei havaittu kirjokerttua ja ainoastaan lohkon 5 niitty lähiympäristöineen soveltuisi lajin elinympäristöksi. Suunnitellut rakennuspaikat sijoittuvat luonnon kannalta vähempiarvoisille alueille eikä suunniteltu rakentaminen uhkaa alueen luontoarvoja.

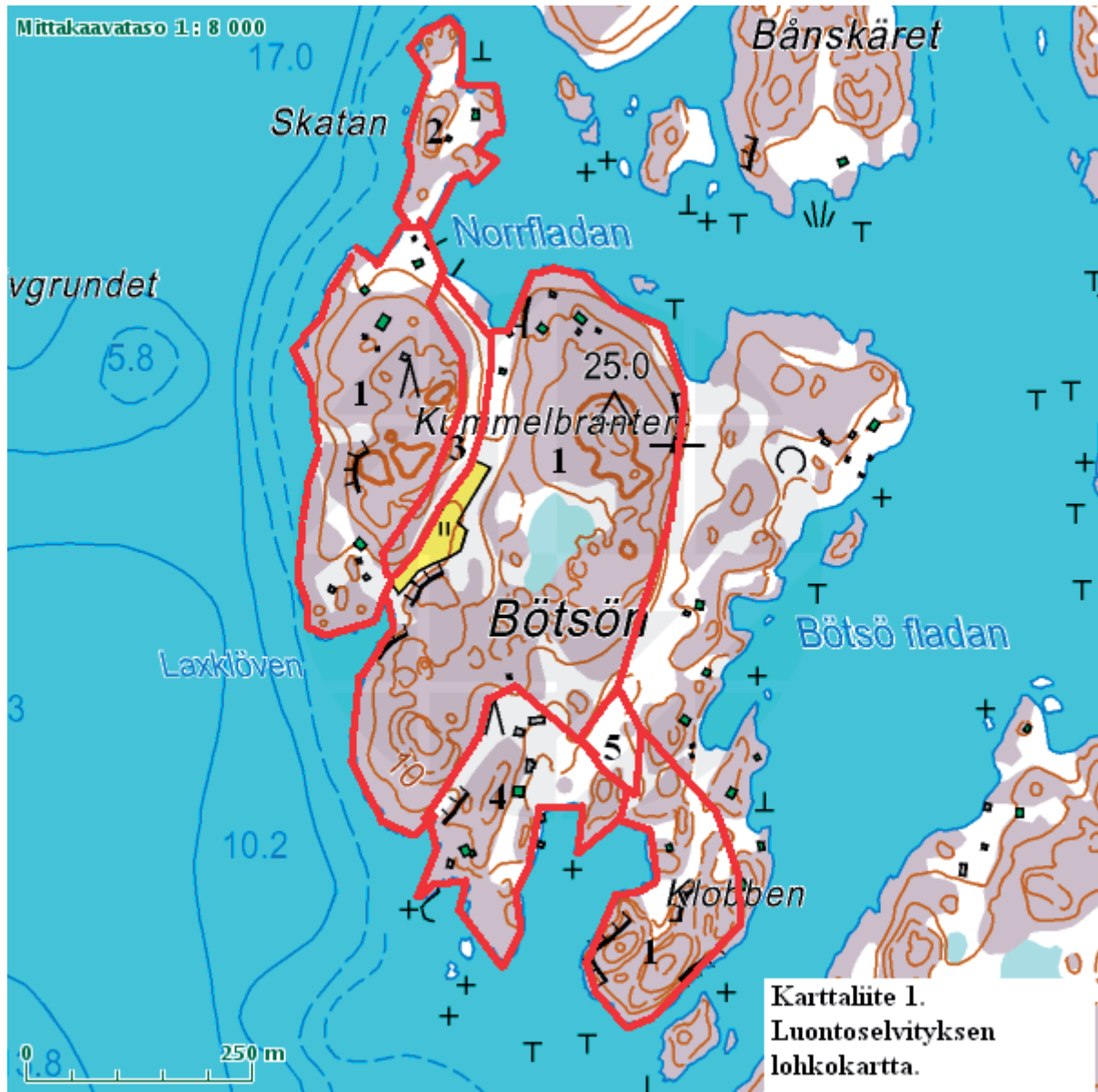
6. Lähteet ja kirjallisuus

- Airaksinen, O. & Karttunen, K. (1998). Natura 2000 luontotyyppiopas. Suomen ympäristökeskus. 193 s.
- Arnold, E.N & Burton, J.A. 1978: A Field Guide to the reptiles and Amphibians of Britain and Europe.
- Hämet-Ahti, L., Suominen, J., Ulvinen, T., Uotila, P. 1998: Retkeilykasvio- Luonnontieteellinen keskusmuseo, Kasvimuseo. Helsinki.
- Koskimies, P. & Väisänen, R.A. 1988: Linnuston seurannan havainnointiohjeet (2. painos). Helsingin yliopiston eläinmuseo, Helsinki.
- Lappalainen, M. 2002: Lepakot. Salaperäiset nahkasiivet. Tammi
- Meriluoto, M. & Soininen, T. (1998). Metsäluonnon arvokkaat elinympäristöt. Metsälehti Kustannus & Tapio. 192 s.
- Mossberg, B. & Stenberg, L. 2005: Suuri Pohjolan kasvio
- Pääkkönen, P. & Alanen, A. 2000: Luonnonsuojelulain luontotyyppien inventointiohje: Suomen ympäristökeskus, Helsinki 128 s.
- Rassi, P., Alanen, A., Kanerva, T. & Mannerkoski, I. (toim.) 2001: Suomen lajien uhanalaisuus 2000.-Ympäristöministeriö & Suomen ympäristökeskus
- Ryttäri, T. & Kettunen, T. 1997: Uhanalaiset kasvimme. - Suomen Ympäristökeskus. Kirjayhtymä Oy. Helsinki.
- Silkkilä, O. & Koskinen, A. 1990. Lounais-Suomen kulttuurikasvistoa. - Serioffset
- Suomen Eläimet 1-5. Weilin+ Göös. 1983. Osa 3.
- Terhivuo, J. 1993: Provisional atlas and status of populations for the herpetofauna of Finland in 1980-92. Ann. Zool. Fennici 30:55-69



7. Liitteet

Lohkokartta



Kemiönsaaren kunta

KAAVAN LAATIJAN VASTINE

Kaavan laatijana annan vastineen Kemiönsaaren kunnan Böteson ranta-asemakaavan muutoksen kaavaluonnoksesta annettuihin lausuntoihin. Kaavaluonnos oli nähtävillä 3.6. - 2.7.2021. Lisäksi siitä pyydettiin viranomaislausunnot.

1. Lausunnot

1) Kemiönsaaren kunta, rakennus- ja ympäristövalvontalautakunta 22.6.2021

1. Kaavaselostuksessa on mainittuna luontoselvitys, joka on laadittu voimassa olevan ranta-asemakaavan laadinnan yhteydessä. Tämä luontoselvitys ei nyt ole tämän kaavaluonnoksen taustamateriaalina. Vuonna 2010 on tehty luontoselvitys Bötesönistä. Jos se on se luontoselvitys, johon viitataan, niin olisi varmaan hyvä tehdä uusi tarkastusselvitys alueella, koska aikaisempi selvitys on jo kymmenen vuotta vanha. Joka tapauksessa luontoselvityksen, johon viitataan, on oltava yksi asiakirjoista, niin että voidaan ottaa kantaa alueen luontoarvoihin ja voidaan arvioida kaavan vaikutusta luonnon monimuotoisuuteen.
2. Kohdassa kaavamerkinnät ja -määräykset lukee: "Alueella noudatetaan kulloinkin voimassa olevaa jätevesiä koskevaa lainsäädäntöä ja kunnan ympäristönsuojelumääräyksiä." ja "Alueen vesihuolto ja jätevesien puhdistus tulee hoitaa ympäristöviranomaisten hyväksymällä tavalla." Kaavamääräyksissä ei lue mitään jätteenkäsittelystä. Edellä olevat kaksi lausetta pitäisi poistaa kohdasta kaavamerkinnät ja -määräykset ja korvata esim. seuraavilla lauseilla: "Alueelle on rakennettava voimassa olevan lainsäädännön mukaiset vesihuoltoratkaisut.", "Kiinteistöjen jätevesikäsittely on hoidettava ympäristönsuojeluviranomaisten hyväksymällä tavalla." ja "Kompostikelpoinen materiaali voidaan kompostoida kiinteistöllä. Muu jäte on kuljetettava osoitettuun jätekeräykseen."

Vastine:

1. **Vuonna 2010 tehty luontoselvitys lisätään kaavaselostuksen liitteeksi.** Nyt laadittavalla kaavan muutoksella osoitetaan rakennuspaikan osana muutettavan kaavan mukaista maa- ja metsätalousaluetta. Ko. alueella ei ole em. luontoselvityksen mukaan erityisiä luontoarvoja. Selvityksen sisältö ja rakennuspaikan osaksi otettavan alueen luontoarvot huomioiden voidaan todeta, että ko. alueen luontoarvoissa ei ole tapahtunut muutoksia ja selvitystä voidaan edelleen pitää riittävänä. Näin ollen uudelle selvitykselle ei ole tarvetta. Asiasta on keskusteltu keväällä 2022 luontoselvityksen laatijan kanssa.
2. **Kaavamerkinnät korjataan osoitetulla tavalla.**

2) Varsinais-Suomen ELY-keskus, 17.9.2021

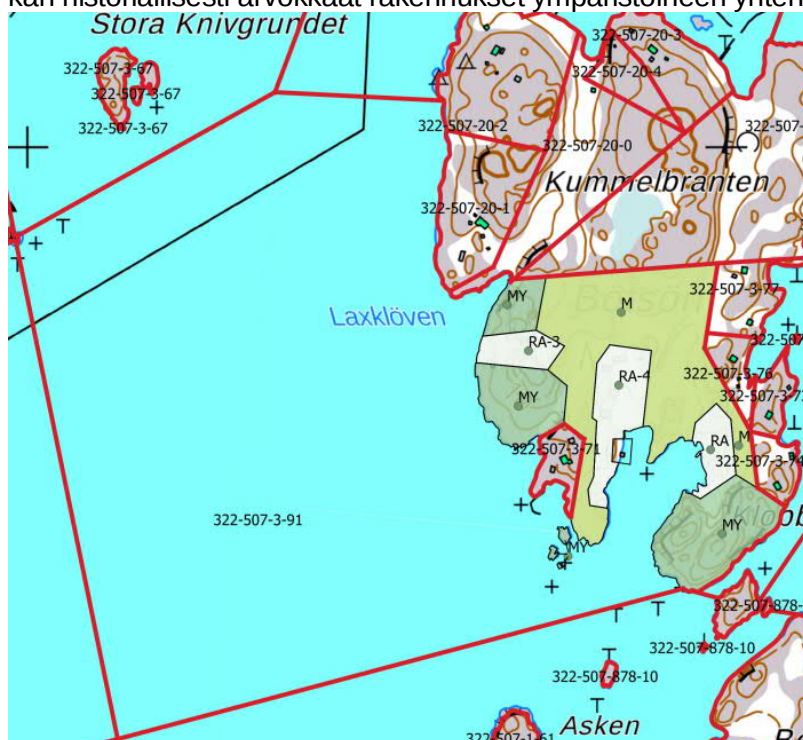
1. Kaavaratkaisusta korttelissa 6 kerrotaan selostuksessa mm: "Loma-asunto ja sauna sijoittuvat rakennuspaikalle muodostaen uusien rakennusten osalta oman kokonaisuuden jättäen rakennuspaikalla olevat vanhat ja suojellut rakennukset pihapiireineen omaksi kokonaisuudeksi." ELY-keskus katsoo, että vanhan pihapiirin säilyttäminen on hyvä ratkaisu, samoin kuin se, että saunan sijoittamisesta vanhaan rantavajaan on luovuttu.
2. Loma-asunnon ja saunan rakennusalat kuitenkin sijoitettuna erilleen muusta rakentamisesta näyttävät muodostavan uuden rakennuspaikan. Kaavamuutosalueelle ei jää lainkaan vapaaksi katsottavaa rantaa. Uusi rakennusala, johon loma-asunto on tarkoitettu sijoittaa, on venevalkaman vieressä ja saunan rakennusala sen eteläpuolella. Sauna sijoittuisi muutettavan kaavan ja yleiskaavan maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle (M-

- 1), jolle ei saa rakentaa loma-asuntoja. Venevalkaman eteläpuolinen niemi on rakentamista ajatellen hyvin kapea. Rakennuspaikan tulee olla riittävän levyinen ja maastoltaan sellainen, että jätevesien käsittely on mahdollista.
3. Luonnoksessa suojeltujen talojen pihapiirin ympäri on rajattu rakennusala. Kaavoituksessa on syytä vielä selvittää laajan rakennusalan tarpeellisuutta ja toisaalta sopivaa kaavamääräystä suojeltujen rakennusten pihapiirin hoitamisesta.
4. Kaavan yleisissä määräyksissä sanotaan: "Loma-asunto tulisi rakentaa vähintään 20 m etäisyydelle ja saunarakennus vähintään 10 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Em. etäisyyksiä tärkeämpi vaatimus on sijoittaa rakennukset nykyisen puuston suojaan." Kaavamääräykset eivät saa olla keskenään ristiriitaisia vaan ne on kirjoitettava yksiselitteisesti.
5. Rakennusalat ulottuvat paikoin hyvin alavaan maastoon. Rakennusosalton hyvä rajata maastoon riittävän korkealle. Kaavamääräyksillä voisi varmistaa, ettei rakentamisessa päädytä lähimaisemaa ja maaston luonnonmukaisuutta haittaaviin ratkaisuihin kuten täyttöihin ja pengerryksiin. Alin suositeltava rakentamiskorkeus, jonka alapuolelle ei tulisi sijoittaa kastuessa vaurioituvia rakenteita, on Kemiönsaarella +2,45 N2000 järjestelmässä. Tähän on lisättävä vielä rakennuspaikkakohtainen aaltoiluvara.

Vastine:

1. Ei kommentoitavaa
2. Kaavaratkaisu korttelin 6 rakennuspaikan osalta on perusteltu yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen luvussa 4.1, kohdassa "Kortteli 6".
Kaavan vaikutuksista vapaan rannan määrään on todettu kaavaselostuksen luvussa 5.2.

Kaavan muutos laaditaan kiinteistölle 322-507-3-91. Kiinteistön ulottuvuus ja kaavan muutoksen jälkeen kiinteistön rakentamisesta vapaaksi jäävä rantaviiva on kuvattu alla olevassa kuvassa, josta voidaan todeta, että kiinteistölle jää ns. vapaata rantaa noin 1000 metriä. Kaavan muutoksella vapaan rannan määrä vähenee noin 75 metriä. Voimassa olevassa kaavassa ko. rakennuspaikan (6/1) rantaviivan määrä on vain 40 metriä. Kaavan muutoksen mukaisen rakennuspaikan rantaviivan määrä on noin 115 metriä. Tämä ei ole mitenkään kohtuuton huomoiden, että kaavan muutoksella mahdollistetaan rakennuspaikan historiallisesti arvokkaat rakennukset ympäristöineen yhtenäsenä pihapiirinä.



Kaavan laadinnan aloitusvaiheessa maanomistaja on tehnyt Kemiönsaaren rakennuslupaviranomaisen kanssa maastokäynnin, jonka perusteella kaavan muutoksen mukainen rakennuspaikka on todettu täyttävän rakennuspaikan vaatimukset. Niemen kapeus, maastonmuodot ja naapurikiinteistön rakennuspaikka on huomioitu määrittettäessä rakennuspaikan ulottuvuutta rannasta poispäin.

Kunnan kaavoitusviranomaisen kanssa käydyin keskustelun perusteella voimassa olevan kaavan mukaisia rakennuspaikkoja tarkistetaan käytön ja rakentamisen kannalta tarkoituksen mukaiseksi niin, että tarkistukset eivät kuitenkaan vaikuta rakennuspaikkojen käyttöön.

3. Ko. rakennusala on osoitettu muutettavan kaavan mukaisesti tarkistaen sitä nykyisten rakennusten perusteella. Rakennusala on osoitettu olemassa olevat rakennukset ja rakennusten sijoittamiseen liittyvät kaavamääräykset huomioiden. Rakennuspaikan rakennusoikeus on seuraava:

RA-4-rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään 100 k-m²:n loma-asunnon, enintään 55 k-m²:n vierasmajan, enintään 25 k-m²:n saunan ja uuden enintään 20 k-m²:n talousrakennuksen.

Vierasmaja on yhteiskäyttöinen rakennuspaikan 5/1 kanssa.

Rakennuspaikalla olevia säilytettäväksi osoitettuja rakennuksia (sr) ei lasketa rakennuspaikan rakennusoikeuteen, mutta niitä saa ylläpitää ja kunnostaa.

Maanomistajan tavoitteena on rakentaa edellä todettu loma-asunto LV -alueen taakse ja saunarakennus kaavan muutoksen mukaiselle sa -osa-alueelle.

Edellä todettu yhteiskäyttöinen (rakennuspaikan 5/1 kanssa) vierasmaja sijaitsee rakennuspaikan 6/1 pohjoisosassa ko. rakennusallla. Rakennuspaikka 5/1 sijaitsee rakennuspaikan 6/1 länsipuolella.

Pihapiirin säilymiseen on sr -merkinnän kaavamääräyksessä todettu kaavamääräys.

Ko. rakennusala tarkistetaan suojeltavat rakennukset, tulevan loma-asunnon ja saunan sijainti sekä rakennusallalla olevat suojelemattomat rakennukset huomioiden.

4. **Ko voimassa olevan kaavan määräystä tarkistetaan poistamalla määräys "Loma-asunto tulisi rakentaa vähintään 20 m etäisyydelle ja saunarakennus vähintään 10 metrin etäisyydelle rantaviivasta."**
5. Rakennusalojen osoittamisessa on huomioitu Kemiönsaaren kunnan rakennusjärjestyksen mukainen rakentamiskorkeus. Lisäksi rakennusalojen osoittamisessa on otettu huomioon kaavan pohjakartan antamat korkeustiedot niin, että rakentaminen riittävän korkealle niin, että merkittäviä täyttöjä ja pengerryksiä ei ole tarpeen tehdä. **Kaava-luonnoksen mukaista voimassa olevan kaavan kaavamääräystä tarkistetaan.**

3) Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo, 14.19.2021

1. Vastuumuseo esittää suojelumääräykseen (sr) seuraavia muutoksia:
 - Sanamuotona suojeltu säilytettävän sijaan.
 - Mainitaan, että rakennusta ei saa purkaa.
 - Varsinais-Suomen maakuntamuseon nimi päivitetään Varsinais-Suomen alueelliseksi vastuumuseoksi.
2. RA-4-alueen kaavamääräyksen mukaan "rakennuspaikalla olevia säilytettäväksi osoitettuja rakennuksia (sr) ei lasketa rakennuspaikan rakennusoikeuteen, mutta niitä saa ylläpitää ja kunnostaa." Siten mahdollistetaan melko paljon rakentamista, ja onkin hy-

vä vielä harkita, onko maiseman kannalta tarpeen laskea rakennusoikeutta jonkin verran.

3. Vastuumuseo kiinnittää myös huomiota sanamuotoon, jonka mukaan säilytettävänä rakennuksia saa ylläpitää ja kunnostaa. Määräystä on näiltä osin vielä muokattava, koska suojeltuja rakennuksia nimenomaan tulee ylläpitää ja kunnostaa.
4. Osittain kaava-alueen pohjoisosassa sijaitsevan kiinteän muinaisjäännöksen (Bötsön 1000011329, rautakautinen hautaröykkiö) sijaintitieto on korjattu ja se on merkitty kaavaan asianmukaisella suojelun kohdemerkinnällä. Muinaisjäännöstä koskevan kaavamääräyksen viimeinen lause tulee muuttaa seuraavasti: "Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava alueellisen vastuumuseon kanssa".

Vastine:

1. **Kaavamääräystä tarkistetaan seuraavasti:**
 - **Kaavamerkintä "Säilytettävä rakennus" muutetaan muotoon "Suojeltava rakennus".**
 - **Kaavamääräykseen lisätään lause "Rakennusta ei saa purkaa ilman lupaa".**
 - **Varsinais-Suomen maakuntamuseon nimi päivitetään Varsinais-Suomen alueelliseksi vastuumuseoksi.**
2. Ko. rakennuspaikan rakennuspoikeus perustuu voimassa olevan ranta-asemakaavaan. Kaavan muutoksella ei lähialueen tai rakennuspaikan rakennusoikeudessa tapahdu muutosta. Rakennuspaikalla olevia säilytettäväksi osoitettuja rakennuksia (sr) ei lasketa rakennuspaikan rakennusoikeuteen, mutta niitä saa ylläpitää ja kunnostaa. Tämä ratkaisu perustuu muutettavan kaavan laadinnan aikana alueella voimassa olleen ranta-osayleiskaavan sekä nykyisen voimassa olevan rantaosayleiskaavan muutoksenmääräyksiin.
3. **Määräyksen sanamuotoja korjataan osoitetulla tavalla.**
4. **Tarkistetaan lausunnon mukaisesti.**

Turussa,

Petri Hautala
kaavan laatija
Sweco Ympäristö Oy

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	322 Kemiönsaari	Täyttämispvm	15.06.2022
Kaavan nimi	Bötesönin ranta-asemakaava 2:n muutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	18.05.2021
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,0801	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,0000
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,0801

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	0,28		
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	2	Ei-omarantaiset	0
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	2	Ei-omarantaiset	0

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	2,0801	100,0	400	0,02	0,0000	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	1,5020	72,2	400	0,03	0,1294	0
L yhteensä	0,0918	4,4			-0,0160	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	0,4863	23,4			-0,1134	
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,0801	100,0	400	0,02	0,0000	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	1,5020	72,2	400	0,03	0,1294	0
RA-4	1,0290	68,5	200	0,02	0,1630	0
RA	0,4730	31,5	200	0,04	-0,0336	0
L yhteensä	0,0918	4,4			-0,0160	
LV	0,0918	100,0			-0,0160	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	0,4863	23,4			-0,1134	
M	0,4262	87,6			-0,1735	
MY	0,0601	12,4			0,0601	
W yhteensä						