

KIMITOÖNS KOMMUN

KEMIÖNSAAREN KUNTA

STRANDDETALJPLAN FÖR KÄPÄLÄMÄKI

KÄPÄLÄMÄEN RANTA-ASEMAKAAVA

KAAVASELOSTUS

Kaavaehdotus

Versio 1.0



1.2.2023

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	5
1.1. Tunnistetiedot	5
1.2. Kaava-alueen sijainti	5
1.3. Kaavan tarkoitus	5
2. Lähtökohdat.....	6
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	6
Alueen yleiskuvaus	6
Luonnonympäristö	6
Rakennettu ympäristö.....	7
Tekninen huolto	9
Liikenne	9
Muinaismuistot	9
Maanomistus	9
2.2. Suunnittelutilanne.....	10
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	10
Maakuntakaava	10
Varsinais-Suomen taajamien, maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava	11
Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava	11
Yleiskaava	12
Ranta-asemakaava.....	13
Rakennusjärjestys	13
Emätilaselvitys.....	14
Luontoselvitys/luontoinventointi	14
Vanha rakennuskanta	15
Kaavan pohjakartta	15
Rakennuskiellot.....	15
3. Suunnittelun vaiheet.....	16
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	16
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	16
Viranomaisyhteistyö	16
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	16

Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos.....	16
Kaavaehdotus	17
Kaavan hyväksyminen	17

4. Ranta-asemakaavan kuvaus..... 18

4.1. Kaavan rakenne	18
Mitoitus.....	18
Palvelut	18
4.2. Aluevaraukset	18
Korttelialueet	18
Maa- ja metsätalousalueet	19
4.3. Ranta-asemakaavan suhde oikeusvaikutteiseen yleiskaavaan	19
4.4. Ranta-asemakaavan vaikutukset	20
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	20
Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	21
Taloudelliset vaikutukset	22

5. Ranta-asemakaavan toteutus 23

5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	23
5.2. Toteuttaminen ja ajoitus	23
5.3. Toteutuksen seuranta.....	23

LIITTEET	1) Asemakaavan seurantalomake
	2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
	3) Kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset
	4) Luontoselvitys
	5) Lausunnot kaavaluonnoksesta
	6) Vastine kaavaluonnosvaiheen lausuntoihin

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	22.9.2022	Käsitelty Kemiönsaaren teknisessä lautakunnassa 18.10.2022 § 89.
1.0	Kaavaehdotus	1.2.2023	Käsitelty Kemiönsaaren teknisessä lautakunnassa __.__.2023 § __.

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

KEMIÖNSAAREN KUNTA KÄPÄLÄMÄEN RANTA-ASEMAKAAVA

Ranta-asemakaava koskee:

Kiinteistöjä 322-412-1-19 ja 322-412-1-18.

Ranta-asemakaavalla muodostuu:

Korttelit 1-3, maa- ja metsätalousaluetta.

Suunnitteluorganisaatio

Ranta-asemakaavan laadinnasta on vastannut Pasi Lappalainen
Nosto Consulting Oy:stä (Turku).

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu	24.10.2022
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä	
kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä	27.10.2022 – 26.11.2022
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	___.___.2023 – ___.___.2023
Kunnanvaltuusto on hyväksynyt kaavan	___.___.2023

1.2. Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Kemiönsaaren Piisaassa noin 14 kilometriä
Kemiönsaaren keskustasta luoteeseen.

Alueelle on kiinteä tieyhteys.

Sijainnista on kartta osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite
2).

1.3. Kaavan tarkoitus

Laadittavan ranta-asemakaavan tavoitteena on osoittaa viisi va-
paa-ajan asuinrakennuksen rakennuspaikkaa alueella toteutunutta
rakentamista mukaillen.

Toteutuessaan ranta-asemakaavalla ei ole valtakunnallisesti tai
maakunnallisesti merkittäviä vaikutuksia.

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue muodostuu kiinteistöistä 322-412-1-19 Kämpälämäki ja 322-412-1-18 STRANDBO.

Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä noin 5 hehtaaria. Todellista rantaviivaa kaava-alueella on yhteensä noin 450 metriä ja muunnettua rantaviivaa noin 430 metriä.

Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pääosin tavanomaista saariston kallioista metsämaastoa ja etenkin rannan puolella on paikoin jyrkkää kalliota. Länsipuolella suunnittelualueella on peltomaata.

Kaava-alueelta on laadittu kattava luontoselvitys kevään ja kesän 2022 aikana, jonka tulokset on huomioitu kaavaehdotusvaiheessa. Kaava-alueella ei sijaitse valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita.



Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella sijaitsee neljä vapaa-ajan asuinrakennusta, vierasmaja, saunarakennuksia sekä talousrakennuksia.

Suunnittelualueella sijaitsee Saari-nimisestä tilasta lohkottu tilan talouskeskus, joka on peräisin arviolta 1900-luvun alkupuolelta. Talouskeskuksen rakennukset ovat luokiteltu ympäristöllisesti arvokkaiksi kohteiksi vuonna 1996 tehdyssä inventoinnissa. (Turun maakuntamuseo)

Suunnittelualueen lähiympäristössä sijaitsee loma-asutusta.



Vapaa-ajan asuinrakennus kiinteistön 322-412-1-19 alueella. Vanhan talouskeskuksen rakennus.



Vapaa-ajan asuinrakennus kiinteistön 322-412-1-19 alueella. Vanhan talouskeskuksen rakennus.



Vanhan talouskeskuksen talousrakennus kiinteistön 322-412-1-19 alueella.



Vapaa-ajan asuinrakennus kiinteistön 322-412-1-19 alueella.



Vapaa-ajan asuinrakennus kiinteistön 322-412-1-19 alueella.



Vapaa-ajan rakennuksia kiinteistön 322-412-1-18 alueella.



Saunarakennus kiinteistön 322-412-1-19 alueella.

Tekninen huolto

Suunnittelualue on sähköverkon piirissä. Vesihuolto järjestetään kiinteistökohtaisesti.

Liikenne

Kaava-alueelle kuljetaan Mjösundintietä ja Bisarintietä. Kaava-alueella on tierasite.

Muinaismuistot

Kaava-alueelta ei ole tiedossa muinaismuistoja.

Maanomistus

Kaava-alueen kiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa.

2.2. Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvasi valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Päätös tuli voimaan 1.4.2018.

Kaavahanketta koskevat uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista ainakin seuraavat:

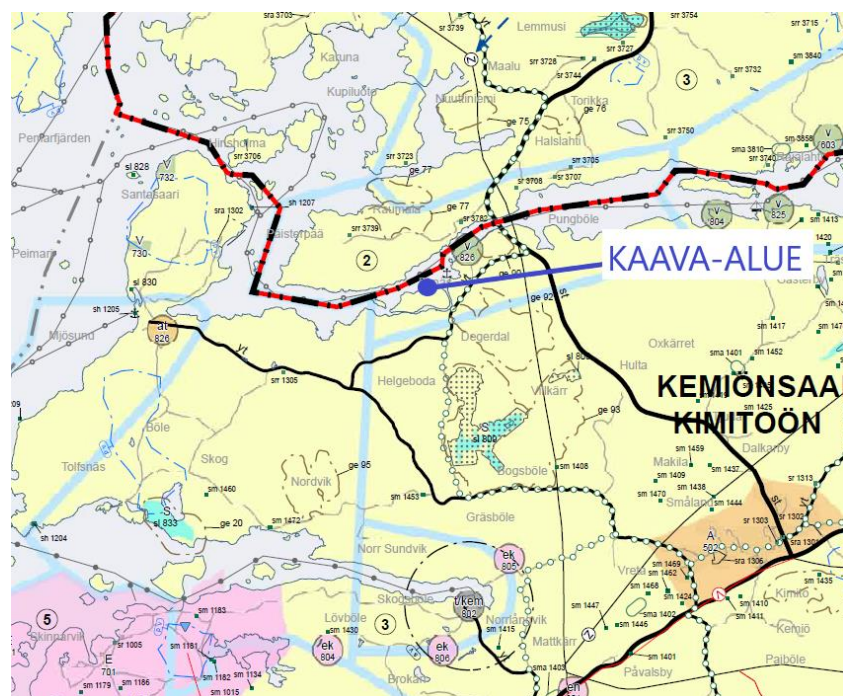
Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 Varsinais-Suomen maakuntakaavan. Suunnittelualue on maakuntakaavassa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiä matkailun ja virkistystyksen kehittämistarpeita (MRV).

Kaava-alueen suurpiirteinen sijainti maakuntakaavassa:



Lähde: Maakuntakaavakartta.

MRV

MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSLUE

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistystyksen kehittämistarpeita. Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös jokamiehenoikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn sekä harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen.

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti haittaamatta loma-asutusta, matkailua ja virkistyskäyttöä palvelevia toimintoja, sekä maisema- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.

JORD- OCH SKOGSBRUKS- / FRILUFTS- / REKREATIONSOMRÅDE

Jord- och skogsbruksdominerat område som har ett speciellt utvecklingsbehov beträffande rekreation och turism. Utöver jord- och skogsbruk kan områden anvisas för fritidsboende och för turism- och friluftsvärksamhet. Områden kan även utnyttjas för både friluftsliv och som strövmråden enligt allemansrätten och begränsat för fast bosättning av glesbebyggelsekaraktär.

PLANERINGSBESTÄMMELSE:

Som komplettering och utvidgning till de existerande områdena kan man i den mer detaljerade planeringen anvisa utan att orimligt skada huvudsakligt användningssyfte eller de aktiviteter som betjänar fritidsbosättningen, turismen och rekreativ användningen, samt med landskaps- och miljöaspekter i beaktande, bl.a. ny permanent bosättning och, enligt speciallagstiftning, även andra aktiviteter.

Suunnittelualue kuuluu loma-asutuksen mitoituksen osa-alueeseen 2, eli 5-7 lay/km ja 40 % vapaata rantaa.

②

5-7 lay/km, vapaata rantaa 40 %
5-7 fbe/km, fri strand 40 %

PLANERINGSBESTÄMMELSE:

För varje delområde kan anvisas det antal byggplatser per strandkilometer som anvisats i samband med zonbeteckningen. Den kvarstående omfattningen obebyggd strand får inte underskrida den procentandel av den totala strandlinjen som anvisats i samband med områdesbeteckningen. Det slutliga antalet byggplatser bestäms i en mer detaljerad plan, utgående från strandens beskaffenhet och de egenskaper som hänför sig till byggmöjligheterna.

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

Kullekin osa-alueelle voidaan osoittaa vyöhyketunnuksen yhteydessä osoitettu määrä rakennuspaikkoja rantakilometriä kohden. Rakentamattomaksi jäävän rannan määrä ei saa alittaa aluetunnuksen yhteydessä osoitettua prosentiosuutta kokonaisrantaviivasta. Lopullinen rakennuspaikkojen lukumäärä määräytyy yksityiskohtaisemmassa kaavassa rannan laatuun ja rakennettavuuteen liittyvien ominaisuuksien perusteella.

Varsinais-Suomen taajamien, maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava

Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava on hyväksytty 11.6.2018 ja maakuntahallitus on päätöksellään 27.8.2018 määrännyt kaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Kaava-alueelle ei kohdistu merkintöjä vaihemaakuntakaavassa.

Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava

Maakuntavaltuusto hyväksyi Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavan 14.6.2021. Maakuntahallitus määräsi kokouksessaan 13.9.2021 kaavan tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n nojalla.

Suunnittelualue on vaihemaakuntakaavassa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiä matkailun ja virkistystyksen kehittämistarpeita (MRV). Voimassa oleva vaihemaakuntakaava kuormaa ja korvaa voimassa olevan maakuntakaavan V, R, S, M, MRV-aluevaraus ja v,r,s-kohdemerkinnät.

Suunnittelualueen sijainti vaihemaakuntakaavassa:



MRV

MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyskehitämissarpeita. Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen.

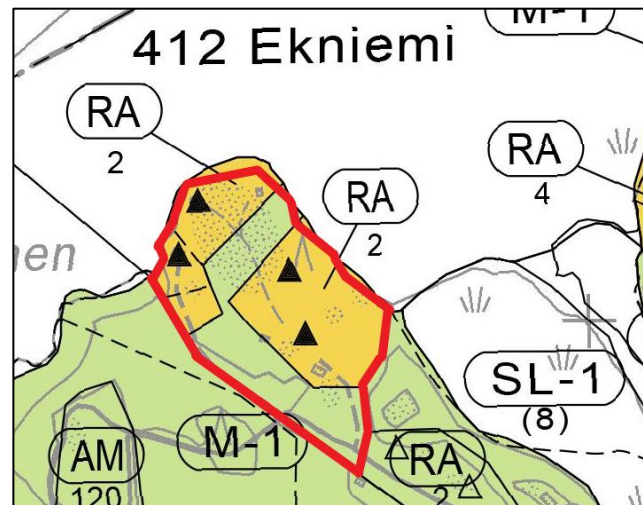
SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti haittaamatta loma-asutusta, matkailua ja virkistyskäyttöä palvelevia toimintoja, sekä maisema- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.

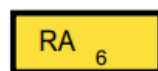
Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa kunnanvaltuuston 14.6.2005 hyväksymä Kemiön rantayleiskaava. Alue on rantayleiskaavassa osoitettu loma-asuntoalueeksi sekä maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi. Alueelle on osoitettu yleiskaavassa neljä rakennuspaikkaa, joista kunkin yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 240 k-m². Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa kuusi rakennusta. Yleiskaavassa alueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 960 k-m².

Kaava-alueen suurpiirteinen sijainti rantayleiskaavassa:



Lähde: Kemiön rantayleiskaavakartta.

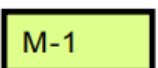


LOMA-ASUNTOALUE

Luku osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän alueella.

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon, yhden erillisen saunan ja yhden vierasmajan sekä asumiseen liittyviä varastotiloja. Suurin sallittu rakennusten määrä tontilla on kuusi. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa maaston niin salliessa olla yhteensä enintään 240 k-m², ei kuitenkaan enempää kuin 10 % kaavassa osoitetun rakennuspaikan pinta-alasta. Rakennettaessa sauna tai vierasmaja erillisenä, on kummankin enimmäiskerrosala 25 k-m². Vierasmaja on sijoitettava selvästi loma-asunnon pihapiiriin. Erillisen saunan lisäksi voi myös loma-asunnossa olla sauna.

Uudisrakennukset on sovitettava huolellisesti maisemaan sekä olemassa olevien rakennusten rakentamistapaan ja -tyyliin.



MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE

Alueella sallitaan ainoastaan maa- ja metsätaloutta tai kalastuselinkeinoa palveleva muu kuin asuinrakentaminen sekä erityisellä merkinnällä osoitetun rantasaunan rakentaminen.

Alueen asuinrakennusoikeus on maanomistajakohtaisesti siirretty RA-, RM-, AO-, AM-, AT-, T- tai M-alueille, mikäli se maaston tai maiseman puolesta on ollut mahdollista.

Ranta-asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa ranta-asemakaavaa.

Rakennusjärjestys

Kemiönsaaren kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 10.12.2008.

- Loma-asumiseen tarkoitettulle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden lomarakennuksen, vierasmajan 25 m², saunan 25 m² ja talousrakennuksia, kokonaisrakennusoikeus on 240 k-m². Kerrosluku ja kerrosala lasketaan ympäristöministeriön ohjeiden mukaisesti.
- Rakennuspaikalle rakennettavaksi sallittu kerrosala saa olla enintään 15 % rakennuspaikan pinta-alasta.
- Rakennettaessa ranta-alueille tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja värikyseen. Rakennus tulee sijoittaa siten, että se ei riko rannan luonnollista ääriviivaa ja siten että jätevesien käsittely voidaan ratkaista.
- Rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen kasvillisuus pääosin säilyttää ja vain harventaminen on sallittua. Maasto tulee säilyttää luonnonmukaisessa tilassa.
- Asuinrakennuksen/rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Muun kuin saunarakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesti rantaviivasta tulee kuitenkin, mikäli edellä olevasta vaatimuksesta ei muuta johdu, olla yleensä vähintään 30 metriä ja asunnon alimman lattiataason vähintään 2,5 metriä keskiveden korkeudesta.
- Saunarakennuksen saa rakentaa edellä mainittua metrimäärää lähemmäksi rantaviivaa. Sen etäisyyden edellä mainitulla tavalla laskettavasta rantaviivasta tulee yleensä olla vähintään 10 metriä, ei kuitenkaan lähempänä kuin että saunan jätevedet voidaan hyväksytyllä tavalla johtaa ja käsitellä.

Rakennusjärjestyksellä ei ole sitovaa oikeusvaikutusta ranta-asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa.

Emätilaselvitys

Kaavatyön yhteydessä ei laadita erillistä emätilaselvitystä, sillä kaava perustuu oikeusvaikutteiseen yleiskaavaan.

Luontoselvitys

Suunnittelualueelta on laadittu luontoselvitys 7.1.2023 (Turkka Korvenpää, Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy). Selvityksen maastotyöt tehtiin touko-elokuussa 2022. Työn tausta-aineistoksi hankittiin Suomen Lajitietokeskuksesta tiedot alueelta aiemmin tunnetuista lajiesiintymistä. Selvitysalueelta ei tavattu maankäytössä huomioitavia arvokkaita luontotyyppikohteita.

Alueelta tavattiin selvitystyön yhteydessä pohjanlepakkoa ja viik-sisiippaa/isoviiksisiippaa. Alue kuuluu Suomen lepakkotieteellisen yhdistyksen laatimassa arvoluokituksessa luokkaan III (muu lepakoiden käyttämä alue), eikä tarvetta varsinaisille maankäyttösuosituksille ole.

Luontoselvityksen suositusten yhteenvedona luontoselvityksen karttaan 6 merkityt kasviesiintymät lähiympäristöineen olisi hyvä jättää rakentamatta. Mahdollisissa metsänhoitotoimissa tulisi pyrkiä välttämään puiden pinoamista em. lajien kasvustojen päälle. Vanha metsälehmus olisi hyvä säästää yksittäisenä arvokkaana puuna. Tarpeetonta keinovalon lisäämistä olisi hyvä välttää, sillä se haittaa lepakoita. Maisemarakenteen säilyminen suurimmaksi osaksi nykyisen kaltaisena turvaa lepakoiden elinoloja.

Vanha rakennuskanta

Suunnittelualueella sijaitsee Saari-nimisestä tilasta lohkottu tilan talouskeskus, joka on peräisin arviolta 1900-luvun alkupuolelta. Talouskeskuksen rakennukset ovat luokiteltu ympäristöllisesti arvokkaiksi kohteiksi vuonna 1996 tehdyssä inventoinnissa.

Kaavan pohjakartta

Suunnittelualueelle on laadittu virallinen kaavan pohjakartta, joka täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa ranta-asetmakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

3. Suunnittelun vaiheet

3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Kaavoitustyöhön on ryhdytty maanomistajien aloitteesta.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Viranomaisyhteistyö

Kaavasta pyydetään tarpeelliset viranomaislausunnot kaavaluonnos- ja kaavaehdotusvaiheessa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu 6.7.2022.

Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos

Osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS, liite 2).

Kemiönsaaren tekninen lautakunta on päättänyt ranta-asemakaavan vireilletulosta 18.10.2022 § 89. Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä sekä kuuluttamalla 24.10.2022.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 22.9.2022 päivätty kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä 27.10.2022–26.11.2022 Kemiönsaaren kunnantalon ilmoitustaululla sekä kunnan internet-sivuilla. Kaavaluonnoksesta ei saatu mielipiteitä osallisilta. Kaavaluonnoksesta saatiin Varsinais-Suomen ELY-keskuksen sekä Kemiönsaaren rakennus- ja ympäristövalvontalautakunnan lausunnot. Lausunnot ovat selostuksen liitteenä 5. Kaavan laatijan vastine lausuntoihin on selostuksen liitteenä 6.

Kaavakartalle on saatujen lausuntojen perusteella tehty seuraavia muutoksia

- Osalle vanhan talouskeskuksen aluetta on lisätty kaavakartalla merkintä paikallisesti merkittävästä pihapiiristä, joka tulee säilyttää. Uudisrakentaminen ja rakennuksissa suoritettavat korjaus- ja muutostoimenpiteet sekä muut ympäristöön kohdistuvat toimenpiteet tulee toteuttaa siten, että pihapiirin maisemallinen ilme säilyy.
- Yleisiin määräyksiin on lisätty määräys koskien kiinteistöjen jätteiden sekä jätevesien käsittelyä.

- Yleisiin määräyksiin on lisätty määräys alimmasta suositeltavasta rakennuskorkeudesta.

Muutokset ovat vähäisiä, ja 1.2.2023 päivätty kaava etenee ehdotusvaiheeseen.

Kaavaehdotus

Kemiönsaaren tekninen lautakunta on käsitellyt 1.2.2023 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan __.__.____ § __.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä __.__.____ - __.__.____.

Kaavan hyväksyminen

Kemiönsaaren kunnanvaltuusto on hyväksynyt __.__.____ päivätyn Kämpälämäen ranta-asemakaavan kokouksessaan __.__.____ § __.

4. Ranta-asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Ranta-asemakaavassa on osoitettu viisi loma-asuntojen rakennuspaikkaa, joista neljä on omarantaisia. Ranta-asemakaavassa muodostuu loma-asuntojen korttelit 1-3 sekä maa- ja metsätalousaluetta (M).

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 5 hehtaaria. Loma-asuntojen korttelialuetta muodostuu noin 2,4 hehtaaria ja maa- ja metsätalousaluetta noin 2,6 hehtaaria.

Kaava-alueen yksityiskohtainen mitoitus on esitetty asemakaavan seurantalomakkeella (liite 1).

Kerrosalat

Loma-asuntojen omarantaisille rakennuspaikoille RA-1 on osoitettu kullekin rakennusoikeutta 190 k-m². Loma-asuntojen rakennuspaikalle RA-2 on osoitettu rakennusoikeutta 165 k-m². Lisäksi maa- ja metsätalousalueelle on osoitettu rakennusoikeutta saunarakennukselle 25 k-m².

Kerrosalaa koko kaava-alueelle on osoitettu yhteensä 950 k-m², mikä vastaa yleiskaavassa alueelle osoitettua kokonaisrakennusoikeutta.

Palvelut

Lähimmät palvelut sijaitsevat Kemiönsaaren keskustassa noin 14 kilometrin päässä suunnittelualueesta.

4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnät ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

Liitteenä ovat kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset (liite 3).

Korttelialueet

Kaavassa on osoitettu viisi loma-asuntojen rakennuspaikkaa (RA).

Korttelit 1,2 ja 3 (rakennuspaikka 2)

RA-1

Kvartersområde för fritidsbostäder.

På byggplatsen får uppföras en fritidsbostad, en gästuga, en bastu samt en ekonomibyggnad som tjänar områdets användningsändamål. Byggnadernas sammanlagda våningsyta på byggplatsen får utgöra högst 190 vy-m². Gästugans våningsyta får vara högst 25 vy-m² och bastuns högst 25 vy-m².

Loma-asuntojen korttelialue.

Rakennuspaikalle saa rakentaa loma-asunnon, vierasmajan, saunan sekä yhden alueen käyttötarkoitusta palvelevan talousrakennuksen. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikalla saa olla enintään 190 k-m². Vierasmajan kerrosala saa olla enintään 25 k-m² ja saunan enintään 25 k-m².

Kortteli 3 (rakennuspaikka 1)

RA-2

Kvartersområde för fritidsbostäder.

På byggplatsen får uppföras en fritidsbostad, en gästuga, en bastu samt en ekonomibyggnad som tjänar områdets användningsändamål. Byggnadernas sammanlagda våningsyta på byggplatsen får utgöra högst 165 vy-m². Gästugans våningsyta får vara högst 25 vy-m² och bastuns högst 25 vy-m².

Loma-asuntojen korttelialue.

Rakennuspaikalle saa rakentaa loma-asunnon, vierasmajan, saunan sekä yhden alueen käyttötarkoitusta palvelevan talousrakennuksen. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikalla saa olla enintään 165 k-m². Vierasmajan kerrosala saa olla enintään 25 k-m² ja saunan enintään 25 k-m².

Maa- ja metsätalousalueet

M

Jord- och skogsbruksområde.

Maa- ja metsätalousalue.

Alueella rakennusoikeus vain erikseen osoitetulla rakennusalalla.

4.3. Ranta-asemakaavan suhde oikeusvaikutteiseen yleiskaavaan

Ranta-asemakaavassa poiketaan vähäisesti alueella voimassa olevasta oikeusvaikutteisesta Kemiön rantayleiskaavasta. Alueelle on yleiskaavassa osoitettu neljä loma-asuntojen rakennuspaikkaa, joiden kunkin kokonaisrakennusoikeus on 240 k-m². Jokaiselle rakennuspaikalle saa rakentaa enintään kuusi rakennusta. Alueen kokonaisrakennusoikeus on täten 960 k-m².

Ranta-asemakaavassa alueelle on osoitettu yhteensä viisi loma-asuntojen rakennuspaikkaa, joista neljä on omarantaisia. Omarantaisille rakennuspaikoille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 190 k-m². Rakennuspaikalle, jolla ei ole omaa rantaviivaa, on osoitettu rakennusoikeutta 165 k-m². Lisäksi maa- ja metsätalousalueelle on osoitettu 25 k-m² rakennusoikeus saunarakennukselle. Loma-asuntojen rakennuspaikoille saa rakentaa kullekin yhteensä enintään neljä rakennusta. Alueen kokonaisrakennusoikeus säilyy

yleiskaavan mukaisena. Ranta-asemakaavassa rakennusten sallittu enimmäislukumäärä vähenee neljällä (24 → 20) yleiskaavaan verrattuna.

Ranta-asemakaavalla ei ole toteutuessaan merkittävää vaikutusta alueen maisemaan. Lisäksi yleiseen virkistykseen soveltuvaa ja rakentamisesta vapaata maa- ja metsätalousaluetta on ranta-asemakaavassa osoitettu alueelle enemmän kuin voimassa olevassa osayleiskaavassa.

Kaikilla alueen rakennuspaikoilla sijaitsee jo toteutunutta rakentamista, ja kaikki rakennuspaikat ovat olleet rakentuneita jo ennen Kemiön rantaosayleiskaavan voimaantuloa.

4.4. Ranta-asemakaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Kaavassa osoitetaan viisi loma-asuntojen rakennuspaikkaa. Kaavalla ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta alueen väestörakenteeseen.

Yhdyskuntarakenne

Kaavalla ei ole erityisiä vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen. Kaava-alueen ympäristössä on runsaasti vapaa-ajan asumista.

Palvelut

Kaava tukeutuu olemassa oleviin palveluihin. Lähimmät palvelut ovat Kemiönsaaren keskustassa noin 14 kilometrin päässä alueelta.

Liikenne

Kaavalla ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta liikenteen määrään. Kaavassa on osoitettu ohjeelliset ajoyhteydet olemassa olevien teiden mukaisesti.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa kiinteitä muinaismuistoja eikä rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.

Virkistys

Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta alueen virkistysalueiden määrään.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, luonnonolot

Alueelta on laadittu luontoselvitys 7.1.2023 (FM Turkkakorvenpää, Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy). Luontoselvityksen mukaan alueelta havaitut (Luontoselvityksen karttaan 6 merkityt) kasviesiintymät lähiympäristöineen olisi hyvä jättää rakentamatta. Mahdollisissa metsänhoitotoimissa tulisi pyrkiä välttämään puiden pinoamista em. lajien kasvustojen päälle. Vanha metsälehmus olisi hyvä säästää yksittäisenä arvokkaana puuna. Tarpeetonta keinovalon lisäämistä olisi hyvä välttää, sillä se haittaa lepakoita. Maisemarakenteen säilyminen suurimmaksi osaksi nykyisen kaltaisena turvaa lepakoiden elinoloja.

Kaava-alueella ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita. Yleisissä kaavamääräyksissä on ohjattu rakentamista siten, että rakentaminen sopeutuisi saaristomaiseen. Rakennuspaikkojen rakentamaton osa on lisäksi hoidettava luonnonvaraisena, ja rakennuspaikoilla on säilytettävä maiseman kannalta merkittävä puusto. Rantarakennuspaikoilla loma-asuntojen kerrosluvuksi on osoitettu korkeintaan I u ½. Kaavamääräyksillä varmistetaan, että kaavan mukaisesta rakentamisesta ei aiheudu haitallisia vaikutuksia alueen maisemarakenteeseen.

Kaavakartalle on osoitettu lisäksi merkintä paikallisesti merkittävästä pihapiiristä, joka tulee säilyttää. Uudisrakentaminen ja rakennuksissa suoritettavat korjaus- ja muutostyömenpiteet sekä muut ympäristöön kohdistuvat toimenpiteet tulee toteuttaa siten, että pihapiirin maisemallinen ilme säilyy.

Ilmasto

Kaavalla ei arvioida olevan erityisiä vaikutuksia ilmastoon tai ilmastomuutokseen. Kaavassa osoitetuilla määräyksillä on pyritty ohjaamaan alueen kestävä ja ympäristöönsä soveltuvaa toteuttamista. Kaavan yleisissä määräyksissä on annettu myös määräys rakennusten puuverhoilusta. Puuverhoilu toimii rakennuksen hiilivarastona ja näin hillitsee osaltaan rakennuksen elinkaaren aikana tuottamia hiilidioksidipäästöjä.

Pohjavedet ja pienilmasto

Alue ei ole luokiteltua pohjavesialuetta. Kaavalla ei ole oleellista vaikutusta pienilmastoon.

Maa- ja kallioperä

Alueen rakennettavuus on hyvä.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavalla ei ole suoria taloudellisia vaikutuksia muille kuin maanomistajille.

5. Ranta-asemakaavan toteutus

5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Ranta-asemakaavan toteutumista ohjaa kaavakartan lisäksi tämä kaavaselostus.

5.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voidaan käynnistää, kun ranta-asemakaava on tullut kuulutuksella voimaan. Maanomistajat vastaavat ranta-asemakaavan toteuttamisesta omistamillaan maa-alueilla.

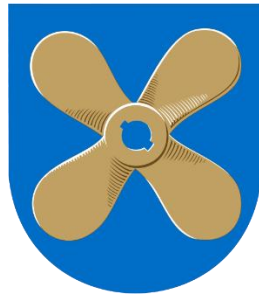
5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Kemiönsaaren kunta.

Turussa 1.2.2023

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.



KIMITOÖNS KOMMUN

KEMIÖNSAAREN KUNTA

STRANDDETALJPLAN FÖR KÄPÄLÄMÄKI

KÄPÄLÄMÄEN RANTA-ASEMAKAAVA

PLANBESKRIVNING

Planförslag

Version 1.0



1.2.2023

Nosto Consulting Oy

Innehållsförteckning

1. Bas- och identifikationsuppgifter.....	5
1.1. Identifikationsuppgifter.....	5
1.2. Planområdets läge	5
1.3. Planens syfte	5
2. Utgångspunkter	6
2.1. Utredning om förhållandena i planeringsområdet	6
En allmän beskrivning av området.....	6
Naturmiljön	6
Den byggda miljön	7
Teknisk försörjning.....	9
Trafik	9
Fornminnen	9
Markägförhållanden	9
2.2. Planeringssituation.....	10
Riksomfattande mål för områdesanvändningen	10
Landskapsplan	10
Etapplandskapsplan för tätorternas markanvändning, service och trafik i Egentliga Finland	11
Egentliga Finlands etapplandskapsplan för naturvärden och -resurser	11
Generalplan	12
Strandedetaljplan	13
Byggnadsordning	13
Moderfastighetsutredning	14
Naturinventering	14
Det gamla byggnadsbeståndet.....	15
Planens baskarta.....	15
Byggförbud	15
3. Olika skeden i planeringen.....	16
3.1. Behovet av en detaljplan och planeringsstarten	16
3.2. Deltagande och samarbete.....	16
Samarbete med myndigheterna	16
Program för deltagande och bedömning.....	16

Intressenter och anhängiggörande samt planutkastet	16
Planförslag	17
Godkännande	17

4. Beskrivning av strandedetaljplanen 18

4.1. Planens struktur	18
Dimensionering	18
Service	18
4.2. Områdesreserveringar	18
Kvartersområden	18
Jord- och skogsbruksområden	19
4.3. Strandedetaljplanens förhållande till generalplanen med rättsverkningar	19
4.4. Strandedetaljplanens konsekvenser.....	20
Konsekvenser för den byggda miljön	20
Konsekvenser för naturen och naturmiljön	21
Ekonomiska konsekvenser	22

5. Genomförandet av strandedetaljplanen 23

5.1. Planer som styr och illustrerar genomförandet.....	23
5.2. Genomförande och tidtabell.....	23
5.3. Uppföljning av genomförandet	23

- BILAGOR
- 1) Blankett för uppföljning av detaljplanen
 - 2) Program för deltagande och bedömning
 - 3) Plankarta, planbeteckningar och -bestämmelser
 - 4) Naturinventering
 - 5) Utlåtanden om planutkastet
 - 6) Bemötande av utlåtandena i utkastskedet

VERSIONSHISTORIA

0.9	Planutkast	22.09.2022	Behandlat i tekniska nämnden i Kimitoön 18.10.2022 § 89
1.0	Planförslag	1.2.2023	Behandlat i tekniska nämnden i Kimitoön __.__.2023 § __

1. Bas- och identifikationsuppgifter

1.1. Identifikationsuppgifter

KIMITOÖNS KOMMUN STRANDEDETALJPLAN FÖR KÄPÄLÄMÄKI

Strandedetaljplanen gäller:

Fastigheterna 322-412-1-19 och 322-412-1-18.

Genom strandedetaljplanen bildas:

Kvarter 1–3 samt jord- och skogsbruksområde.

Planeringsorganisation

Pasi Lappalainen vid Nosto Consulting Oy (Åbo) har ansvarat för utarbetandet av strandedetaljplanen.

Behandlingsskeden

Planarbetet kungjordes anhängigt	24.10.2022
Programmet för deltagande och bedömning samt planutkastet var framlagda	27.10.2022–26.11.2022
Planförslaget var framlagt	____.____.2023 – ____.____.2023
Kommunfullmäktige godkände planen	____.____.2023

1.2. Planområdets läge

Planområdet är beläget på Bisarholmen i Kimitoön, cirka 14 kilometer mot nordväst från Kimitoöns centrum.

Det finns en fast vägförbindelse till området.

I programmet för deltagande och bedömning ingår en karta över läget (bilaga 2).

1.3. Planens syfte

Målet för strandedetaljplanen är att anvisa fem byggplatser för fritidshus som anpassas till det befintliga byggnadsbeståndet.

Genomförandet av strandedetaljplanen har inga betydande konsekvenser på riks- eller landskapsnivå.

2. Utgångspunkter

2.1. Utredning om förhållandena i planeringsområdet

En allmän beskrivning av området

Planområdet består av fastigheterna 322-412-1-19 Kämpälämäki och 322-412-1-18 STRANDBO.

Planområdets areal uppgår till sammanlagt ca 5 hektar. Den verkliga strandlinjen i området är sammanlagt ca 450 meter och den omräknade strandlinjen ca 430 meter.

Naturmiljön

Planeringsområdet är i huvudsak för skärgården typisk skog på hållmark och särskilt på strandsidan finns det ställvis branta klippor. På västra sidan av planeringsområdet finns det åkermark.

Våren och sommaren 2022 gjordes en heltäckande naturinventering i området och resultaten från den har tagits i beaktande i planförslagsskedet. Inom planområdet finns inga landskapsområden som klassificerats som värdefulla på riks- eller landskapsnivå.



Den byggda miljön

På planeringsområdet finns fyra fritidshus, en gäststuga, bastu- byggnader samt ekonomibyggnader.

Ett driftcentrum för ett gårdsbruk, uppskattningsvis från början av 1900-talet, hade styckats av från fastigheten Saari. I en inventering som gjordes 1996 klassificerades byggnaderna i driftcentrumet som miljömässigt värdefulla objekt. (Åbo landskapsmuseum)

I närheten av planeringsområdet finns fritidsbebyggelse.



Fritidshus på fastigheten 322-412-1-19. Byggnad som hört till det gamla driftcentrumet.



Fritidshus på fastigheten 322-412-1-19. Byggnad som hört till det gamla driftcentrumet.



Ekonomibyggnad vid det gamla driftcentrumet på fastigheten 322-412-1-19.



Fritidshus på fastigheten 322-412-1-19.



Fritidshus på fastigheten 322-412-1-19.



Fritidshus på fastigheten 322-412-1-18.



Bastu på fastigheten 322-412-1-19.

Teknisk försörjning

Planeringsområdet är anslutet till elnätet. Vattenförsörjningen ordnas fastighetsvis.

Trafik

Till planområdet färdas man via Mjösundsvägen och Bisarsvägen. Planområdet belastas av ett vägservitut.

Fornminnen

Det finns inga kända forminnen i planområdet.

Markägförhållanden

Fastigheterna i planområdet är privatägda.

2.2. Planeringssituation

Riksomfattande mål för områdesanvändningen

Statsrådet fattade beslut om de riksomfattande målen för områdesanvändningen 14.12.2017. Genom beslutet ersatte statsrådet beslutet om de riksomfattande mål för områdesanvändningen som hade fattats 2000 och reviderats 2008. Beslutet trädde i kraft 1.4.2018.

Av de nya riksomfattande målen för områdesanvändningen berörs planprojektet åtminstone av följande:

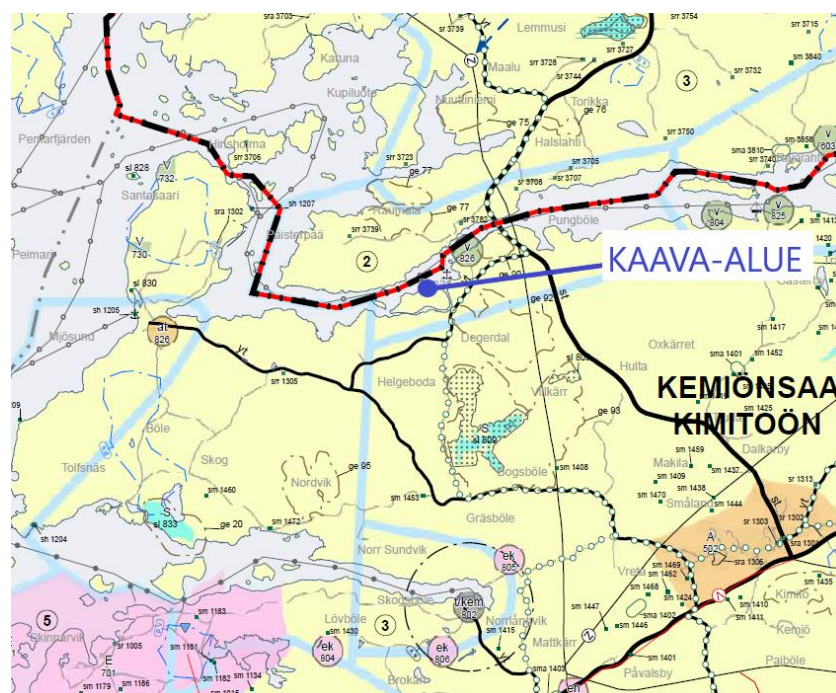
En livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturtillgångar

- Bevarandet av områden och ekologiska förbindelser som är värdefulla med tanke på naturens mångfald främjas.
- Det sörs för att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation samt för att nätverket av grönområden består.

Landskapsplan

Miljöministeriet fastställde landskapsplanen för Egentliga Finland 20.3.2013. I landskapsplanen är planeringsområdet ett jord- och skogsdominerat område som har ett speciellt utvecklingsbehov beträffande rekreation och turism (MRV).

Planområdets ungefärliga läge i landskapsplanen:



Källa: Landskapsplan, karta.

MRV

MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE

Maa- ja metsätaloustalouden alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistysten kehittämistarpeita. Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös jokamiehenoikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn sekä harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen.

SUUNNITELUMÄÄRÄYS:

Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti haittaamatta loma-asutusta, matkailua ja virkistyskäyttöä palvelevia toimintoja, sekä maisema- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.

JORD- OCH SKOGSBRUKS- / FRILUFTS- / REKREATIONSOMRÅDE

Jord- och skogsbruksdominerat område som har ett speciellt utvecklingsbehov beträffande rekreation och turism. Utöver jord- och skogsbruk kan områden anvisas för fritidsboende och för turism- och friluftsverksamhet. Områden kan även utnyttjas för både friluftsliv och som strövmråden enligt allemansrätten och begränsat för fast bosättning av glesbebyggelsekaraktär.

PLANERINGSBESTÄMMELSE:

Som komplettering och utvidgning till de existerande områdena kan man i den mer detaljerade planeringen anvisa utan att orimligt skada huvudsakligt användningssyfte eller de aktiviteter som betjänar fritidsbosättningen, turismen och rekreationsanvändningen, samt med landskaps- och miljöaspekter i beaktande, bl.a. ny permanent bosättning och, enligt speciallagstiftning, även andra aktiviteter.

Planeringsområdet hör till delområde 2 för dimensioneringen av fritidsbebyggelse, dvs. 5–7 fbe/km och 40 % fri strand.

②

5-7 lay/km, vapaata rantaa 40 %
5-7 fbe/km, fri strand 40 %

PLANERINGSBESTÄMMELSE:

För varje delområde kan anvisas det antal byggplatser per strandkilometer som anvisats i samband med zonbeteckningen. Den kvarstående omfattningen obebyggd strand får inte underskrida den procentandel av den totala strandlinjen som anvisats i samband med områdesbeteckningen. Det slutliga antalet byggplatser bestäms i en mer detaljerad plan, utgående från strandens beskaffenhet och de egenskaper som hänför sig till byggmöjligheterna.

SUUNNITELUMÄÄRÄYS:

Kullekin osa-alueelle voidaan osoittaa vyöhyketunnuksen yhteydessä osoitettu määrä rakennuspaikkoja rantakilometriä kohden. Rakentamattomaksi jäävän rannan määrä ei saa alittaa aluetunnuksen yhteydessä osoitettua prosentiosuutta kokonaisrantaviivasta. Lopullinen rakennuspaikkojen lukumäärä määräytyy yksityiskohtaisemmassa kaavassa rannan laatuun ja rakennettavuuteen liittyvien ominaisuuksien perusteella.

Etapplandskapsplan för tätorternas markanvändning, service och trafik i Egentliga Finland

Etapplandskapsplanen för tätorternas markanvändning, service och trafik i Egentliga Finland godkändes 11.6.2018. Landskapsstyrelsen har genom sitt beslut 27.8.2018 bestämt att planen ska träda i kraft innan den vunnit laga kraft. Etapplandskapsplanen har inga beteckningar i planområdet.

Egentliga Finlands etapplandskapsplan för naturvärden och -resurser

Landskapsfullmäktiga godkände Egentliga Finlands etapplandskapsplan för naturvärden och -resurser 14.6.2021. Landskapsstyrelsen bestämde genom sitt beslut 13.9.2021 att landskapsplanen ska träda i kraft med stöd av 201 § i markanvändnings- och bygglagen.

I etapplandskapsplanen har planeringsområdet anvisats som ett jord- och skogsbruksdominerat område med särskilda utvecklingsbehov för turism och rekreation (MRV). Den gällande etapplandskapsplanen upphäver och ersätter beteckningarna för V-, R-, S-, M-, MRV-områdesreservering och v-, r-, s-objekt i den gällande landskapsplanen.

Planeringsområdets läge i etapplandskapsplanen:



MRV

JORD- OCH SKOGSBRUKS- /FRILUFTSLIVS- /REKREATIONSOMRÅDE

Jord- och skogsbruksdominerat område med särskilda utvecklingsbehov för turism och rekreation. Områdena kan förutom för jord- och skogsbruk anvisas för fritidsbebyggelse och turismverksamheter. Områdena kan enligt prövning även användas för fast bosättning av glesbygdsliknande typ.

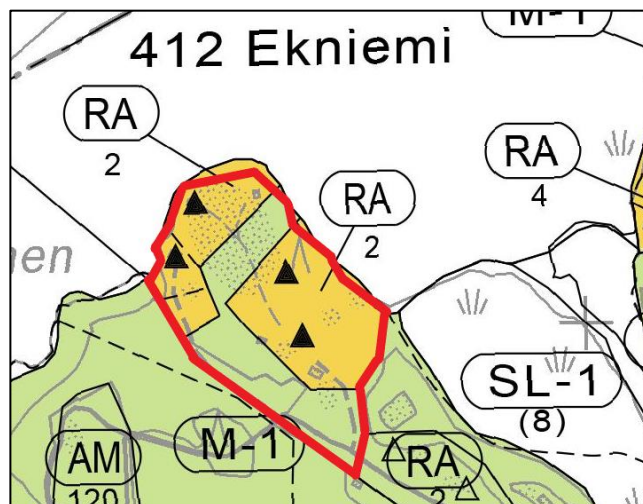
PLANERINGSBESTÄMMELSE:

Som komplettering och utvidgning till de existerande områdena kan man i den mer detaljerade planeringen anvisa, utan att oskäligt skada det huvudsakliga användningssyftet, funktioner som tjänar fritidsbebyggelsen, turism och rekreationsbruk, samt med beaktande av landskaps- och miljö-synpunkterna, bl.a. ny permanent bosättning och, styrd av speciallagstiftning, även andra aktiviteter.

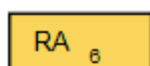
Generalplan

Kimito strandgeneralplan, godkänd av kommunfullmäktige 14.6.2005, är i kraft i området. I strandgeneralplanen har området anvisats som område för fritidsbostäder och som jord- och skogsbruksdominerat område. I generalplanen har fyra byggplatser anvisats. Den sammanräknade våningsytan på varje byggplats får vara högst 240 m². Sex byggnader får uppföras på varje byggplats. I generalplanen har byggrätt på sammanlagt 960 vy-m² anvisats i området.

Planområdets ungefärliga läge i strandgeneralplanen:



Källa: Kimito strandgeneralplan, plankarta.



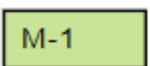
OMRÅDE FÖR FRITIDSBOSTÄDER

Siffran anvisar det maximala antalet byggnadsplatser på området.

På envar byggnadsplats får byggas en fritidsbostad, en separat bastu och en gäststuga samt till boendet anslutna förrådsutrymmen. Det maximala antalet byggnader på tomten är sex. Den sammanlagda våningsytan för byggnader får vara högst 240 m² vy förutsatt att terrängen det medger. Våningsytan får dock inte överskrida 10 % av den i planen anvisade byggnadsplatsens areal.

Om man bygger bastu eller gäststuga som skilda byggnader är våningsytan för vardera högst 25 m² vy. Gäststugan bör placeras klart inom fritidsbostadens gårdområde. Förutom den separata bastun kan det även finnas en bastu i fritidsbostaden.

Nybyggnaderna bör omsorgsfullt anpassas till landskapet samt till befintliga byggnaders byggnadsätt och -stil.



JORD- OCH SKOGSBRUKSOMRÅDE

På området tillåts endast byggande i anslutning till jord och skogsbruk eller fiskenäring, dock inte bostadsbyggande. Byggande av strandbastu är tillåtet om det har anvisats med särskild planebeteckning.

Områdets bostadsbyggnadsrätt har markägarvis överförs till RA-, RM-, AO-, AM-, AT-, T- eller M-områdena om det har varit möjligt med hänsyn till terräng och landskap.

Strandedetaljplan

Det finns ingen gällande strandedetaljplan i planeringsområdet.

Byggnadsordning

Kimitoöns kommuns byggnadsordning godkändes av kommunfullmäktige 10.12.2008.

- På en byggplats för fritidsändamål får byggas ett fritidshus, gäststuga 25 m², bastu 25 m² och ekonomibyggnader, den totala byggrätten är 240 m² våningsyta. Antalet våningar och våningsytan uträknas enligt miljöministeriets anvisningar.
- Den tillåtna våningsytan per byggplats får utgöra högst 15 % av byggplatsens areal.
- Vid byggande på strandområden skall byggnadernas höjdläge, utformning, fasadmateriäl 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 natur-enligt 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.

Byggnadsordningen har ingen bindande rättsverkan när en stranddetaljplan ska utarbetas eller ändras.

Moderfastighetsutredning

I samband med planarbetet utarbetas ingen separat moderfastighetsutredning eftersom planen grundar sig på en generalplan med rättsverkningar.

Naturinventering

En naturinventering utarbetades över området 7.1.2023 (Turkka Korvenpää, Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy). Terrängarbetet i anslutning till inventeringen gjordes i maj-augusti 2022. Som bakgrundsmateriäl inför arbetet inhämtades uppgifter om tidigare artförekomster från Finlands Artdatacenter. I utredningsområdet påträffades inga värdefulla naturtypsobjekt som bör tas hänsyn till i markanvändningen.

Under inventeringen påträffades nordiska fladdermöss och mustaschfladdermöss / taigafladdermöss. Enligt Chiropterologiska

föreningen i Finland rf:s värdeklassificering hör området till klass III (annat område som används av fladdermöss), och därmed behövs inga egentliga rekommendationer för markanvändningen.

Som en sammanfattning av rekommendationerna från naturinventeringen kan konstateras att de växtförekomster som markerats på karta 6 med näromgivningar vore bra att lämnas obebyggda. Vid eventuella skogsvårdsåtgärder bör man sträva efter att undvika att stapla virke ovanpå nämnda växter. Den gamla skogslinden är värd att bevara som ett enskilt värdefullt träd. Vidare bör man undvika att lägga till konstgjort ljus eftersom det stör fladdermössen. När landskapsstrukturen bevaras till största delen sådan den är i dag tryggas levnadsförhållandena för fladdermöss.

Det gamla byggnadsbeståndet

Ett driftcentrum för ett gårdsbruk, uppskattningsvis från början av 1900-talet, hade styckats av från fastigheten Saari. I en inventering som gjordes 1996 klassificerades byggnaderna i driftcentrumet som miljömässigt värdefulla objekt.

Planens baskarta

Över planeringsområdet har en officiell baskarta utarbetats. Den uppfyller kraven på en baskarta enligt markanvändnings- och bygglagen.

Byggförbud

Inga byggförbud har utfärdats i planområdet.

3. Olika skeden i planeringen

3.1. Behovet av en detaljplan och planeringsstarten

Planläggningsarbetet har startats på markägarnas initiativ.

3.2. Deltagande och samarbete

Samarbete med myndigheterna

Om planen begärs behövliga myndighetsutlåtanden i planutkast- och planförslagsskedet.

Program för deltagande och bedömning

Ett program för deltagande och bedömning (PDB) förenligt med 63 § i markanvändnings- och bygglagen har utarbetats och daterats 6.7.2022.

Intressenter och anhängiggörande samt planutkastet

I programmet för deltagande och bedömning ingår en lista på intressenterna (PDB, bilaga 2).

Tekniska nämnden beslöt att anhängiggöra strandedetaljplanen 18.10.2022 § 89. Att planen gjorts anhängig meddelades intressenterna per brev samt genom en kungörelse 24.10.2022.

Programmet för deltagande och bedömning och det 22.9.2022 daterade planutkastet var offentligt framlagda under tiden 27.10.2022–1.5.2020 på anslagstavlan i Kimito kommunkansli och på kommunens webbplats. Intressenterna gav inga åsikter om planutkastet. Utlåtanden om planutkastet inkom från NTM-centralen i Egentliga Finland och från bygg- och miljötillsynsnämnden i Kimitoöns kommun. Utlåtandena finns som bilaga 5 till beskrivningen. Plankonsultens bemötande av utlåtandena finns i bilaga 6.

Med anledning av utlåtandena har följande ändringar gjorts i plankartan:

- För en del av det gamla driftcentrumet har beteckningen för ett lokalt betydande gårdsområde som bör bevaras lagts till i plankartan. Nya byggnader och reparations- och ändringsåtgärder som utförs på byggnaderna samt övriga åtgärder som berör miljön ska utföras så att gårdsområdets landskapsmässiga framtoning bevaras.

- De allmänna bestämmelserna har utökats med en bestämmelse om hanteringen av avfall och avloppsvatten från fastigheterna.
- De allmänna bestämmelserna har utökats med en bestämmelse om lägsta rekommenderade bygghöjd.

Ändringarna är små och den 1.2.2023 daterade planen går vidare till förslagsskedet.

Planförslag

Tekniska nämnden i Kimitoön behandlade det 1.2.2023 daterade planförslaget på sitt möte __.__.2023 § __.

Planförslaget var offentligt framlagt __.__.____ - __.__.____.

Godkännande

Kommunfullmäktige godkände den __.__.____ daterade stranddetaljplanen för Kämpälämäki på sitt sammanträde __.__.____ § __.

4. Beskrivning av strandedetaljplanen

4.1. Planens struktur

I strandedetaljplanen har fem byggplatser för fritidsbostäder, anvisats, av vilka fyra har egen strand. I strandedetaljplanen bildas kvarter 1–3 för fritidsbostäder samt jord- och skogsbruksområde (M).

Dimensionering

Planområdets areal uppgår till ca 5 hektar. Kvartersområdet för fritidsbostäder är ca 2,4 hektar, och jord- och skogsbruksområdet ca 2,6 hektar.

En detaljerad dimensionering av planområdet visas på blanketten för uppföljning av detaljplanen (bilaga 1).

Våningsytor

För varje byggplats för fritidsbostad med egen strand, RA-1, har bygggrätten 190 vy-m² anvisats. För byggplatsen för fritidsbostad, RA-2, har bygggrätten 165 vy-m² anvisats. Dessutom har 25 vy-m² bygggrätt anvisats för en bastu i jord- och skogsbruksområdet.

För hela planområdet har sammanlagt 950 vy-m² anvisats i bygggrätt, vilket motsvarar den totala bygggrätten enligt generalplanen.

Service

Den närmaste servicen finns i Kimitoöns centrum på ca 14 kilometers avstånd.

4.2. Områdesreserveringar

Planbeteckningarna är förenliga med miljöministeriets gällande anvisningar.

Plankartan, planbeteckningarna och planbestämmelserna finns som bilaga (bilaga 3).

Kvartersområden

I planen anvisas fem byggplatser för fritidsbostäder (RA).

Kvarter 1, 2 och 3 (byggplats 2)

RA-1

Kvartersområde för fritidsboståder.

På byggplatsen får uppföras en fritidsbostad, en gästuga, en bastu samt en ekonomibyggnad som tjänar områdets användningsåndåmål. Byggnadernas sammanlagda våningsyta på byggplatsen får utgöra högst 190 vy-m². Gåstugans våningsyta får vara högst 25 vy-m² och bastuns högst 25 vy-m².

Loma-asuntojen korttelialue.

Rakennuspaikalle saa rakentaa loma-asunnon, vierasmajan, saunan sekä yhden alueen käyttötarkoitusta palvelevan talousrakennuksen. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikalla saa olla enintään 190 k-m². Vierasmajan kerrosala saa olla enintään 25 k-m² ja saunan enintään 25 k-m².

Kvarter 3 (byggplats 1)

RA-2

Kvartersområde för fritidsboståder.

På byggplatsen får uppföras en fritidsbostad, en gästuga, en bastu samt en ekonomibyggnad som tjänar områdets användningsåndåmål. Byggnadernas sammanlagda våningsyta på byggplatsen får utgöra högst 165 vy-m². Gåstugans våningsyta får vara högst 25 vy-m² och bastuns högst 25 vy-m².

Loma-asuntojen korttelialue.

Rakennuspaikalle saa rakentaa loma-asunnon, vierasmajan, saunan sekä yhden alueen käyttötarkoitusta palvelevan talousrakennuksen. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikalla saa olla enintään 165 k-m². Vierasmajan kerrosala saa olla enintään 25 k-m² ja saunan enintään 25 k-m².

Jord- och skogsbruksområden

M

Jord- och skogsbruksområde.

Maa- ja metsätalousalue.

Alueella rakennusoikeus vain erikseen osoitetulla rakennusosalalla.

4.3. Stranndetaljplanens förhållande till generalplanen med råttsverknin

Stranndetaljplanen avviker mycket lite från gällande Kimito strand-generalplan med råttsverknin

I stranndetaljplanen har sammanlagt fem byggplatser för fritidsboståder, anvisats, av vilka fyra har egen strand. För varje byggplats med egen strand har sammanlagt 190 vy-m² anvisats i bygggrått. För den byggplats som inte har någon egen strandlinje har 165 vy-m² anvisats i bygggrått. Dessutom har 25 vy-m² bygggrått anvisats för en bastu i jord- och skogsbruksområdet. På varje byggplats för fritidsboståder får sammanlagt högst fyra byggnader uppföras. Den totala bygggråtten i området är förenlig med generalplanen. I stranndetaljplanen minskar det högsta tillåtna antalet byggnader med 4 (24 → 20) jämfört med generalplanen.

Genomförandet av strandedetaljplanen har ingen nämnvärd konsekvens för landskapet. Dessutom har ett större obebyggt jord- och skogsbruksområde som lämpar sig för allmän rekreation anvisats i strandedetaljplanen jämfört med den gällande delgeneralplanen.

Byggnader har redan uppförts på samtliga byggplatser och alla byggplatser har varit bebyggda redan innan Kimitos stranddelgeneralplan trädde i kraft.

4.4. Strandedetaljplanens konsekvenser

Konsekvenser för den byggda miljön

Befolkningsstrukturen och -utvecklingen i området

I planen anvisas fem byggplatser för fritidsbostäder. Planen bedöms inte ha några betydande konsekvenser för befolkningsutvecklingen i området.

Samhällsstruktur

Planen har inga särskilda konsekvenser för samhällsstrukturen. Det finns rikligt med fritidsbosättning i omgivningen kring planområdet.

Service

Planen stöder sig på befintliga tjänster. Den närmaste servicen finns i Kimitoöns centrum på ca 14 kilometers avstånd.

Trafik

Planen bedöms inte ha några nämnvärda konsekvenser för trafikvolymen. Riktgivande körförbindelser har anvisats i enlighet med befintliga vägar.

Byggd kulturmiljö och fornminnen

Man känner inte till att det inom planeringsområdet skulle finnas fasta fornminnen eller värdefulla objekt i den byggda kulturmiljön.

Rekreation

Planen har inga betydande konsekvenser för rekreationsområdernas omfattning.

Konsekvenser för naturen och naturmiljön

Landskapsstruktur, naturförhållanden

En naturinventering utarbetades över området 7.1.2023 (FM Turkka Korvenpää, Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy). Enligt naturinventeringen vore det bra att lämna de växtförekomster som markerats på karta 6 med näromgivningar utanför byggandet. Vid eventuella skogsvårdsåtgärder bör man sträva efter att undvika att stapla virke ovanpå nämnda växter. Den gamla skogslinden är värd att bevara som ett enskilt värdefullt träd. Vidare bör man undvika att lägga till konstgjort ljus eftersom det stör fladdermössen. När landskapsstrukturen bevaras till största delen sådan den är i dag tryggas levnadsförhållandena för fladdermöss.

I planområdet finns inga värdefulla landskapsområden av riksintresse eller landskapsintresse. I de allmänna planbestämmelserna har byggandet styrts så att det ska anpassas till skärgårdslandskapet. Den obebyggda delen av byggplatserna ska dessutom vårdas i naturligt tillstånd och trädbestånd som är betydande för landskapet ska bevaras på byggplatserna. På strandbyggplatserna är våningstalet högst I u ½. Genom planbestämmelser säkerställs att byggandet enligt planen inte medför skadliga konsekvenser för landskapsstrukturen i området.

Dessutom har plankartan försetts med en beteckning för ett lokalt betydande gårdsområde som bör bevaras. Nya byggnader och reparations- och ändringsåtgärder som utförs på byggnaderna samt övriga åtgärder som berör miljön ska utföras så att gårdsområdets landskapsmässiga framtoning bevaras.

Klimat

Planen bedöms inte ha några särskilda konsekvenser för klimatet eller klimatförändringen. Genom planbestämmelserna har man strävat efter ett hållbart och miljöanpassat genomförande. I de allmänna bestämmelserna ingår även en bestämmelse om byggnadernas träbeklädning. Fasader i trä fungerar som kolförråd och bidrar till att dämpa mängden koldioxidutsläpp under byggnadens livscykel.

Grundvatten och mikroklimat

Området har inte klassificerats som ett grundvattenområde. Planen har inga väsentliga konsekvenser för mikroklimatet.

Mark- och berggrund

Byggbarheten är bra i området.

Ekonomiska konsekvenser

Planen har inga direkta ekonomiska konsekvenser för andra än markägarna.

5. Genomförandet av strandedetaljplanen

5.1. Planer som styr och illustrerar genomförandet

Genomförandet av strandedetaljplanen styrs förutom av plankartan även av denna planbeskrivning.

5.2. Genomförande och tidtabell

Genomförandet av området kan starta när strandedetaljplanen har trätt i kraft genom en kungörelse. Markägarna ansvarar för genomförandet av strandedetaljplanen på de markområden de äger.

5.3. Uppföljning av genomförandet

Kimitoöns kommun ansvarar för uppföljningen och övervakningen av genomförandet.

Åbo, 1.2.2023

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ing.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	322 Kemiönsaari	Täyttämispvm	01.02.2023
Kaavan nimi	Käpälämäen ranta-asemakaava		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	24.10.2022
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	5,0560	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	5,0560
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	0,45	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	4	Ei-omarantaiset 1
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	4	Ei-omarantaiset 1

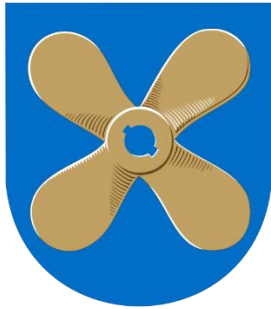
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	5,0560	100,0	950	0,02	5,0560	950
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	2,4307	48,1	925	0,04	2,4307	925
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	2,6253	51,9	25	0,00	2,6253	25
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				

Alamerkinnyt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	5,0560	100,0	950	0,02	5,0560	950
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	2,4307	48,1	925	0,04	2,4307	925
RA-1	2,0963	86,2	760	0,04	2,0963	760
RA-2	0,3344	13,8	165	0,05	0,3344	165
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	2,6253	51,9	25	0,00	2,6253	25
M	2,6253	100,0	25	0,00	2,6253	25
W yhteensä						



KIMITOÖNS KOMMUN
KEMIÖNSAAREN KUNTA

STRANDETALJPLAN FÖR KÄPÄLÄMÄKI
KÄPÄLÄMÄEN RANTA-ASEMAKAAVA

Program för deltagande och bedömning
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



22.9.2022

Nosto Consulting Oy

Programmet för deltagande och bedömning beskriver stranddetaljplanens mål och hur förfarandet för utarbetandet och planeringen fortskrider. Programmet för deltagande och bedömning innehåller också basinformation om planområdet.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuvaa ranta-asetmakaavan tavoitteet sekä sen, miten laatu- ja suunnittelumenettely etenee. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sisältää myös perustiedot kaava-alueesta.

1. Planeringsområde / Suunnittelualue

Identifikationsuppgifter / Tunnistetiedot

Planområdet består av fastigheterna 322-412-1-18 STRANDBO och 322-412-1-19 Kämpälämäki.

Planområdets areal uppgår sammanlagt till ca 5 hektar. Den verkliga strandlinjen är sammanlagt ca 450 meter och den omräknade strandlinjen är ca 430 meter.

Kaava-alue muodostuu kiinteistöistä 322-412-1-18 STRANDBO ja 322-412-1-19 Kämpälämäki.

Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä noin 5 hehtaaria. Todellista rantaviivaa kaava-alueella on yhteensä noin 450 metriä, ja muunnettua rantaviivaa noin 430 metriä.

Planområdets läge / Kaava-alueen sijainti

Planområdet är beläget på Bissarholmen i Kimitoön, cirka 14 kilometer nordvästerut från Kimitoöns centrum.

Det finns en fast vägförbindelse till området

Kaava-alue sijaitsee Kemiönsaaren Piisaaressa noin 14 kilometriä Kemiönsaaren keskustasta luoteeseen.

Alueelle on kiinteä tieyhteys.

Kimitoöns kommun: Strandedetaljplan för Kåpålåmåki

Kemiönsaaren kunta: Kåpålåmäen ranta-asemakaava

Program för deltagande och bedömning / Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

22.9.2022

Planområdets ungefårliga låge på kartan / Kaava-alueen suurpiirteinen sijainti kartalla:



Kålla: Lantmåteriverkets bakgrundskartor ©LMV

Låhde: Maanmittauslaitoksen taustakarttasarja. ©MML

Planområdet riktgivande avgränsning (med blått) / Kaava-alueen ohjeellinen rajaus (sinisellä):



Avgränsningen på ett flygfoto / Rajaus ilmakuvasa:



Källa: Fastighetsdatatjänsten, kartutdrag. ©LMV

Lähde: Kiinteistöietopalvelu, karttaote. ©MML

2. Utgångspunkter och mål för planeringen / Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

2.1 Utgångspunkter / Lähtökohdat

Naturmiljö / Luonnonympäristö

Terrängen i planeringsområdet består i huvudsak av för skärgården typisk bergbunden barrskog. På västra sidan av planeringsområdet finns det åkermark. Jordmånen är i huvudsak berg. På åkerområdena är marken lera. (Källa: gtkdata.gtk.fi/maankamara).

Suunnittelualue on pääosin tavanomaista saariston kallioista havumetsää. Länsipuolella suunnittelualuetta on peltomaata. Maaperä on pääosin kalliota. Peltoalueilla maaperä on savea. (Lähde: gtkdata.gtk.fi/maankamara).



Den byggda miljön / Rakennettu ympäristö

På planeringsområdet finns det fyra fritidshus, en gäststuga, bastubyggnader samt ekonomibyggnader.

Ett driftcentrum för ett gårdsbruk från början av 1900-talet har styckats av från fastigheten Saari. I en inventering som gjordes 1996 klassificerades byggnaderna i driftcentrumet som miljömässigt värdefulla objekt.

Kimitoöns kommun: Strandedetaljplan för Kåpälämäki
Kemiönsaaren kunta: Kåpälämäen ranta-asemakaava
Program för deltagande och bedömning / Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

22.9.2022

Suunnittelualueella sijaitsee neljä vapaa-ajan asuinrakennusta, vierasmaja, saunarakennuksia sekä talousrakennuksia.

Suunnittelualueella sijaitsee Saari-nimisestä tilasta lohkottu tilan talouskeskus, joka on peräisin 1900-luvun alkupuolelta. Talouskeskuksen rakennukset ovat luokiteltu ympäristöllisesti arvokkaiksi kohteiksi vuonna 1996 tehdyssä inventoinnissa.



Fritidshus och ekonomibyggnad i det gamla driftcentrumet. Vapaa-ajan asuinrakennus sekä talousrakennus vanhan talouskeskuksen alueella.



Fritidshus och gäststuga. Gäststugan finns vid det gamla driftcentrumet. Vapaa-ajan asuinrakennus sekä vierasmaja. Vierasmaja sijaitsee vanhan talouskeskuksen alueella.



Fritidshus. Vapaa-ajan asuinrakennuksia.

Riksomfattande mål för områdesanvändningen / Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Statsrådet fattade beslut om de riksomfattande målen för områdesanvändningen 14.12.2017. Genom beslutet ersatte statsrådet beslutet om de riksomfattande mål för områdesanvändningen som hade fattats 2000 och justerats 2008. Det nya beslutet trädde i kraft 1.4.2018.

Av de nya riksomfattande målen för områdesanvändningen berörs planprojektet åtminstone av följande:

En livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturtillgångar

- Bevarandet av områden och ekologiska förbindelser som är värdefulla med tanke på naturens mångfald främjas.
- Det sörs för att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation samt för att nätverket av grönområden består.

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvasi valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Päätös tuli voimaan 1.4.2018.

Kaavahanketta koskevat uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista ainakin seuraavat:

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Landskapsplan / Maakuntakaava

Miljöministeriet fastställde landskapsplanen för Egentliga Finland 20.3.2013.

I landskapsplanen är planeringsområdet ett jord- och skogsdominerat område som har ett speciellt utvecklingsbehov beträffande rekreation och turism (MRV).

Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 Varsinais-Suomen maakuntakaavan.

Suunnittelualue on maakuntakaavassa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiä matkailun ja virkistuksen kehittämistarpeita (MRV).

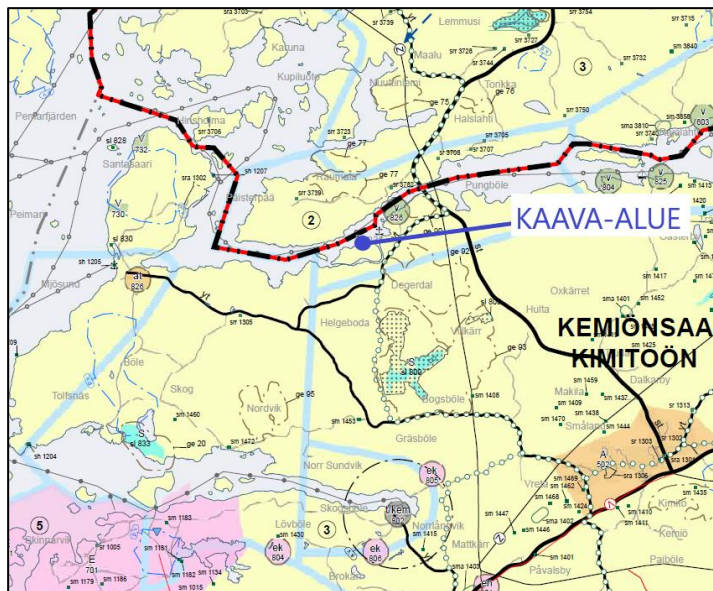
Kimitoöns kommun: Stranddetaljplan för Kåpålåmåki

Kemiõnsaaren kunta: Kåpålåmåen ranta-asemakaava

Program för deltagande och bedõmning / Osallistumis- ja arviontisuunnitelma

22.9.2022

Planområdet's ungefårliga låge i landskapsplanen / Kaava-alueen suurpiirteinen sijainti maakuntakaavassa:



Kålla: Landskapsplanekarta

Låhde: Maakuntakaavakartta.

MRV

MAA- JA METSÅTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE

Maa- ja metsåtalousvaltainen alue, jolla on erityisiå matkailun ja virkistysen kehittåmistarpeita. Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsåtalouden lisåksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan kåyttåå myõs jokamiehenoikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn sekå harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvåan asutukseen.

SUUNNITTELUMÅÅRÅYS:

Olemassa olevien alueiden tåydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pÅåasiallista kåyttõtarkoitusta kohtuuttomasti haittaamatta loma-asutusta, matkailua ja virkistyskåyttõõ palvelevia toimintoja, sekå maisema- ja ympåristõnåkokohdat huomioon ottaen mm. uutta pysyvåå asumista ja, erityislainsåådånnõn ohjaamana, myõs muita toimintoja.

JORD- OCH SKOGSBRUKS- / FRILUFTS- / REKREATIONSOMRÅDE

Jord- och skogsbruksdominerat område som har ett speciellt utvecklingsbehov betråffande rekreation och turism. Utõver jord- och skogsbruk kan områden anvisas fõr fritidsboende och fõr turism- och friluftsverksamhet. Områden kan åven utnyttjas fõr både friluftsliv och som strõvområden enligt allemansråttens och begrånsat fõr fast bosåttnig av glesbebyggelsekaraktår.

PLANERINGSBESTÅMMELSE:

Som komplettering och utvidgning till de existerande områdena kan man i den mer detaljerade planeringen anvisa utan att orimligt skada huvudsakligt anvåndningssyfte eller de aktiviteter som betjånar fritidsbosåttnigen, turismen och rekreatiansanvåndningen, samt med landskaps- och miljõaspekter i beaktande, bl.a. ny permanent bosåttnig och, enligt speciallagstiftning, åven andra aktiviteter.

Planeringsområdet hõr till delområde 2 fõr dimensioneringen av fritidsbebyggelse, dvs. 5-7 fbe/km och 40% fri strand.

Suunnittelualue kuuluu loma-asutuksen mitoituksen osa-alueeseen 2, eli 5-7 lay/km ja 40 % vapaata rantaa.



5-7 lay/km, vapaata rantaa 40 %
5-7 fbe/km, fri strand 40 %

Kimitoöns kommun: Stranddetaljplan för Kåpålåmåki
Kemiönsaaren kunta: Kåpålåmåen ranta-asemakaava
Program för deltagande och bedömninö / Osallistumis- ja arviointisuuunnitelma

22.9.2022

PLANERINGSBESTÅMMELSE:

För varje delområde kan anvisas det antal byggplatser per strandkilometer som anvisats i samband med zonbeteckningen. Den kvarstående omfattninö obebyggd strand får inte underskrida den procentandel av den totala strandlinjen som anvisats i samband med områdesbeteckningen. Det slutliga antalet byggplatser bestäms i en mer detaljerad plan, utgående från strandens beskaffenhet och de egenskaper som hänför sig till byggmöjligheterna.

SUUNNITTELUMÅÄRÅYS:

Kullekin osa-alueelle voidaan osoittaa vyöhyketunnuksen yhteydesså osoitettu määrä rakennuspaikkoja rantakilometriå kohden. Rakentamattomaksi jäävån rannan määrä ei saa alittaa aluetunnuksen yhteydesså osoitettua prosentiosuutta kokonaisrantaviivasta. Lopullinen rakennuspaikkojen lukumäärå määråytyy yksityiskohtaisemmassa kaavassa rannan laatuun ja rakennettavuuteen liittyvien ominaisuuksien perusteella.

Egentliga Finlands etapplandskapsplanen för tätorternas markanvändning, service och trafik / Varsinais-Suomen taajamien maankåytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava

Egentliga Finlands etapplandskapsplan för tätorternas markanvändning, service och trafik godkåndes 11.6.2018 och landskapsstyrelsen har genom ett beslut 27.8.2018 förordnat att planen ska tråda i kraft innan den vunnit laga kraft. Etapplandskapsplanen har inga beteckningar i planområdet.

Varsinais-Suomen taajamien maankåytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava on hyväksytty 11.6.2018 ja maakuntahallitus on päätöksellään 27.8.2018 määrånnyt kaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Kaava-alueelle ei kohdistu merkintöjå vaihemaakuntakaavassa.

Egentliga Finlands etapplandskapsplan för naturvärden och -resurser / Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava

Landskapsfullmäktige godkånde Egentliga Finlands etapplandskapsplan för naturvärden och -resurser 14.6.2021. Landskapsstyrelsen beståmde på sitt sammantråde 13.9.2021 att planen ska tråda i kraft med stöd av 201 § i markanvändnings- och bygglagen.

I etapplandskapsplanen är planeringsområdet ett jord- och skogsdominerat område som har ett speciellt utvecklingsbehov betråffande rekreation och turism (MRV).

Den gållande etapplandskapsplanen upphåver och ersåtter beteckningarna V, R, S, M, områdesreserveringen MRV och objektsbeteckningarna v, r, och s i den gållande landskapsplanen.

Maakuntavaltuusto hyväksyi Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavan 14.6.2021. Maakuntahallitus määråsi kokouksessaan 13.9.2021 kaavan tulemaan voimaan maankåyttö- ja rakennuslain 201 §:n nojalla.

Suunnittelualue on vaihemaakuntakaavassa maa- ja metsåtalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiå matkailun ja virkistuksen kehittåmistarpeita (MRV).

Kimitoöns kommun: Strandedetaljplan för Kåpålåmåki

Kemiönsaaren kunta: Kåpålåmåen ranta-asemakaava

Program för deltagande och bedömning / Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

22.9.2022

Voimassa oleva vaihemaakuntakaava kumoaa ja korvaa voimassa olevan maakuntakaavan V, R, S, M, MRV-aluevaraus ja v,r,s-kohdemerkinnät.

Planeringsområdets läge i etapplandskapsplanen. / Suunnittelualueen sijainti vaihemaakuntakaavassa:



MRV

MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSAALUE

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyskehittämistarpeita. Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen.

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

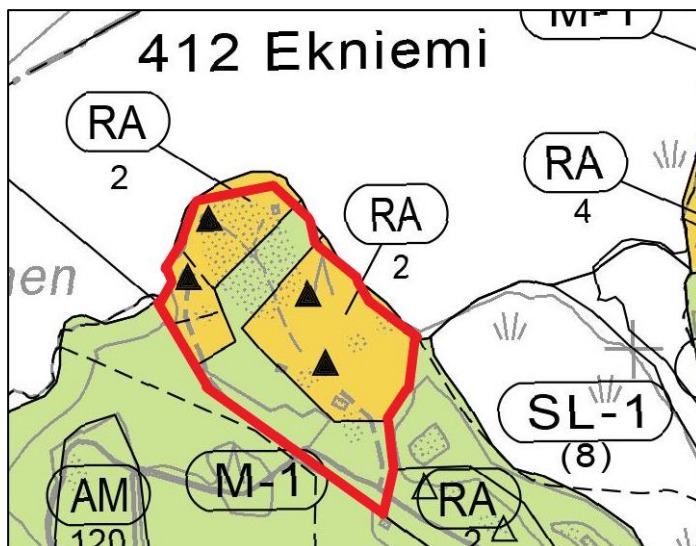
Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti haittaamatta loma-asutusta, matkailua ja virkistyskäyttöä palvelevia toimintoja, sekä maisema- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.

Generalplan / Yleiskaava

I området gäller den av kommunfullmäktige 14.6.2005 godkända Kimito stranddelgeneralplan

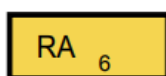
Suunnittelualueella on voimassa kunnanvaltuuston 14.6.2005 hyväksymä Kemiön rantayleiskaava.

Planområdet ungefårliga låge i strandgeneralplanen. / Kaava-alueen suurpiirteinen sijainti rantayleiskaavassa:



Kålla: Kimito strandgeneralplan, plankarta.

Låhde: Kemiön rantayleiskaavakartta.



OMRÅDE FÖR FRITIDSBOSTÅDER

Siffran anvisar det maximala antalet byggnadsplatser på området.

På envar byggnadsplats får byggas en fritidsbostad, en separat bastu och en gåststuga samt till boendet anslutna fõrrådsutrymmen. Det maximala antalet byggnader på tomten år sex. Den sammanlagda våningsytan fõr byggnader får vara hõgst 240 m2 vy fõrutsatt att terrången det medger. Våningsytan får dock inte åverskrida 10 % av den i planen anvisade byggnadsplatsens areal.

Om man bygger bastu eller gåststuga som skilda byggnader år våningsytan fõr vardera hõgst 25 m2 vy. Gåststugan bõr placeras klart inom fritidsbostadens gårdområde. Fõrutom den separata bastun kan det åven finnas en bastu i fritidsbostaden.

Nybyggnaderna bõr omsorgsfullt anpassas till landskapet samt till befintliga byggnaders byggnadsått och -stil.

Kimitoöns kommun: Strandedetaljplan för Kåpålåmåki

Kemiönsaaren kunta: Kåpålåmåen ranta-asemakaava

Program för deltagande och bedömning / Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

22.9.2022

RA₆**LOMA-ASUNTOALUE**

Luku osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärån alueella.

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon, yhden erillisen saunan ja yhden vierasmajan sekä asumiseen liittyviä varastotiloja. Suurin sallittu rakennusten määrä tontilla on kuusi. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa maaston niin salliessa olla yhteensä enintään 240 k-m², ei kuitenkaan enempää kuin 10 % kaavassa osoitetun rakennuspaikan pinta-alasta. Rakennettaessa sauna tai vierasmaja erillisenä, on kummin enimmäiskerrosala 25 k-m². Vierasmaja on sijoitettava selvästi loma-asunnon pihapiiriin. Erillisen saunan lisäksi voi myös loma-asunnossa olla sauna.

Uudisrakennukset on sovittava huolellisesti maisemaan sekä olemassa olevien rakennusten rakentamistapaan ja -tyyliin.

M-1**JORD- OCH SKOGSBRUKSOMRÅDE**

På området tillåts endast byggande i anslutning till jord och skogsbruk eller fiskenäring, dock inte bostadsbyggande. Byggande av strandbastu är tillåtet om det har anvisats med särskild planebeteckning.

Områdets bostadsbyggnadsrätt har markågarvis överförs till RA-, RM-, AO-, AM-, AT-, T- eller M-områdena om det har varit möjligt med hänsyn till terräng och landskap.

M-1**MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE**

Alueella sallitaan ainoastaan maa- ja metsätaloutta tai kalastuselinkeinoja palveleva muu kuin asuinrakentaminen sekä erityisellä merkinnällä osoitetun rantasaunan rakentaminen.

Alueen asuinrakennusoikeus on maanomistajakohtaisesti siirretty RA-, RM-, AO-, AM-, AT-, T- tai M-alueille, mikäli se maaston tai maiseman puolesta on ollut mahdollista.

Strandedetaljplan / Ranta-asemakaava

Det finns ingen gällande strandedetaljplan i planeringsområdet.

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa ranta-asemakaavaa.

Byggnadsordning / Rakennusjärjestys

Kimitoöns kommuns byggnadsordning godkändes av kommunfullmäktige 10.12.2008.

Enligt byggnadsordningen gäller följande:

- På en byggplats för fritidsändamål får byggas ett fritidshus, gäststuga 25 m², bastu 25 m² och ekonomibyggnader, den totala byggrätten är 240 m². Antalet våningar och våningsytan uträknas enligt miljöministeriets anvisningar.

Den tillåtna våningsytan per byggplats får utgöra högst 15 % av byggplatsens areal.

- Vid byggande på strandområden skall byggnadernas höjdläge, utformning, fasadmateriel 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.

Byggnadsordningen är ingen bindande anvisning när en strandedetaljplan ska utarbetas eller ändras.

Kemiönsaaren kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 10.12.2008.

Rakennusjärjestyksen mukaan:

- Loma-asumiseen tarkoitettulle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden lomarakennuksen, vierasmajan 25 m², saunan 25 m² ja talousrakennuksia, kokonaisrakennusoikeus on 240 km². Kerrosluku ja kerrosala lasketaan ympäristöministeriön ohjeiden mukaisesti.

- Rakennuspaikalle rakennettavaksi sallittu kerrosala saa olla enintään 15 % rakennuspaikan pinta-alasta.

- Rakennettaessa ranta-alueille tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja värikyseen. Rakennus tulee sijoittaa siten, että se ei riko rannan luonnollista ääriiviä ja siten että jätevesien käsittely voidaan ratkaista.

- Rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen kasvillisuus pääosin säilyttää ja vain harventaminen on sallittua. Maasto tulee säilyttää luonnonmukaisessa tilassa.

- Asuinrakennuksen/rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mah-

dollisuuksien mukaan säilyy. Muun kuin saunarakennuksen etåisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee kuitenkin, mikäli edellä olevasta vaatimuksesta ei muuta johdu, olla yleensä vähintään 30 metriå ja asunnon alimman lattiatazon vähintään 2,5 metriå keskiveden korkeudesta.

- Saunarakennuksen saa rakentaa edellä mainittua metrimääråå lähemmäksi rantaviivaa. Sen etåisyyden edellä mainitulla tavalla laskettavasta rantaviivasta tulee yleensä olla vähintään 10 metriå, ei kuitenkaan lähempänä kuin että saunan jätevedet voidaan hyväksytyllå tavalla johtaa ja käsitellä.

Rakennusjärjestys ei ole sitovan ohjeena ranta-asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa.

Planens baskarta / Kaavan pohjakartta

Över planeringsområdet har en officiell baskarta utarbetats. Den uppfyller kraven på en baskarta enligt markanvändnings- och bygglagen.

Suunnittelualueelta on laadittu virallinen kaavan pohjakartta, joka täyttåå maankäyttö- ja rakennuslaissa ranta-asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

2.2 Mål / Tavoite

Målet för strandedetaljplanen är att anvisa fem byggplatser för fritidshus som anpassas till det befintliga byggnadsbeståndet så, att den totala byggrätten enligt generalplanen inte överskrider och antalet byggnader stannar under det maximiantal som möjliggörs i generalplanen.

Ranta-asemakaavan tavoitteena on osoittaa suunnittelualueelle viisi vapaa-ajan asuinrakennuksen rakennuspaikkaa alueella toteutunutta rakentamista mukaillen siten, että yleiskaavassa annettua kokonaisrakennusoikeutta ei ylitetå ja rakennusten määrä jää alle yleiskaavan mahdollistaman enimmäismäärån.

2.3 Planens konsekvenser / Kaavan vaikuttavuus

Ändringen av strandedetaljplanen bedöms inte ha sådana konsekvenser att de skulle beröra årenden som har verkningar som är riksomfattande och betydande på landskapsnivå eller att de vore viktiga med tanke på de statliga myndigheternas genomförandeskyldighet.

Laadittavalla ranta-asemakaavalla ei arvioida olevan sellaisia vaikutuksia, että ne koskisivat valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia asioita tai että ne olisivat valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeitå.

2.4 Utredningar som ska sammanställas / Laadittavat selvitykset

Över planeringsområdet kommer följande utredningar att sammanställas:

- Nulåget.
- Naturinventering våren–sommaren 2022

Suunnittelualueelle laaditaan seuraavat selvitykset:

- Nykytilanne
- Luontoselvitys kevät-keså 2022

2.5 Konsekvenser som ska bedömas / Arvioitavat vaikutukset

Planen utvärderas med hänsyn till följande egenskaper:

- Konsekvenser för miljön
- Sociala konsekvenser
- Ekonomiska konsekvenser
- Eventuella övriga konsekvenser.

Konsekvenserna diskuteras vid behov i samband med myndigheternas samråd. Den slutliga bedömingen läggs fram i beskrivningen av planförslåget.

Kaavaa arvioidaan seuraavien ominaisuuksien osalta:

- Ympåristölliset vaikutukset
- Sosiaaliset vaikutukset
- Taloudelliset vaikutukset
- Mahdolliset muut vaikutukset

Vaikutuksista keskustellaan tarvittaessa viranomaisneuvottelujen yhteydesså. Lopullinen arviointi esitetåån kaavaehdotuksen selostusosassa.

3. Intressenter / Osalliset

Intressenter i planprojektet år åtminstone följande:

- markågare och innehavare av nyttjanderått i planeringsområdet, markågare till grannfastigheterna samt eventuella innehavare av arrenderade områden
- Bygg- och miljötillsynsnåmnden i Kimitoöns kommun
- myndigheter: Nårings-, trafik- och miljöcentralen i Egentliga Finland, Egentliga Finlands förbund.

Osallisia kaavahankkeessa ovat ainakin:

- suunnittelualueen maanomistajat, käyttöoikeuden haltijat, naapuri-kiinteistöjen maanomistajat sekä mahdolliset vuokra-alueen haltijat
- Kemiönsaaren kunnan rakennus- ja ympäristönvalvontalautakunta
- viranomaiset: Varsinais-Suomen ELY-keskus, Varsinais-Suomen liitto

4. Planarbetets skeden och ordnandet av växelverkan / Kaavatyön vaiheet ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Berednings- dvs. utkastskedet

September 2022: Ändringen av strandedetaljplanen görs anhängig. *Programmet för deltagande och bedömning och beredningsmaterialet tillkännages och läggs fram offentligt* på kommunkansliet och på kommunens webbplats. Annons i kommunens annonsorgan, till kännedom för intressenterna i planarbetet. Materialet hålls framlagt hos kommunen i 30 dagar. Under denna tid kan intressenterna yttra åsikter om planutkastet. Åsikterna tas i beaktande i den mån det är möjligt. Kommunen begär vid behov myndigheternas utlåtanden om planutkastet.

Förslagsskedet

Februari 2023: *Planförslaget läggs fram offentligt.* Kommunen lägger fram planförslaget offentligt i 30 dagar. Kommunen informerar intressenterna om framläggandet och publicerar en kungörelse i kommunens officiella annonsorgan, varvid intressenterna kan göra anmärkningar om planförslaget. Kommunen begär vid behov myndigheternas utlåtanden om planförslaget.

Godkännande

Maj 2023: Kommunen fattar *beslut om godkännande*. *Besvär* över beslutet om godkännande kan anföras hos Åbo förvaltningsdomstol.

Valmistelu- eli luonnosvaihe

Syyskuu 2022: Ranta-asemakaavan laadinnan vireille tulo sekä *osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineisto tiedoksi ja nähtäville* kunnanviras-

Kimitoöns kommun: Strandedetaljplan för Kåpålåmåki

Kemiönsaaren kunta: Kåpålåmåen ranta-asemakaava

Program för deltagande och bedömning / Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

22.9.2022

tossa sekä internet-sivuilla, ilmoitus kunnan virallisissa ilmoituslehdissä, tiedoksi kaavatyön osallisille. Aineisto pidetään kunnassa nähtävillä 30 päivää, jonka aikana osalliset saavat lausua kaavaluonnoksesta mielipiteensä, jotka otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon. Kaavaluonnoksesta kunta pyytää tarvittaessa lausunnot viranomaisilta.

Ehdotusvaihe

Helmikuu 2023:

Kaavaehdotus nähtäville. Kunta asettaa kaavaehdotuksen virallisesti nähtäville 30 päiväksi ja ilmoittaa siitä osallisille sekä kuuluttaa kunnan virallisissa ilmoituslehdissä, jolloin osalliset voivat tehdä vielä muistutuksen kaavaehdotuksesta. Kaavaehdotuksesta kunta pyytää tarvittaessa lausunnot viranomaisilta.

Hyväksymisvaihe

Toukokuu 2023:

Kunnan *hyväksymispäätös*. Hyväksymistä koskevasta päätöksestä on mahdollista *valittaa* Turun hallinto-oikeuteen.

5. Kontaktuppgifter / Yhteystiedot

För utarbetandet av planen fram till godkännandeskedet ansvarar Nosto Consulting Oy (FO-nummer 2343223-6).

Planen utarbetas av:

dipl.ing. Pasi Lappalainen

tfn 0400 858 101, pasi.lappalainen@nostoconsulting.fi

Brahegatan 7, 20100 ÅBO

Kimitoöns kommun:

Planläggningsarkitekt Heli Vauhkonen

tfn 040 484 6826, heli.vauhkonen@kemionsaari.fi

Vretavägen 19, 25700 KIMITO

Kaavan laatimisesta hyväksymiskäsittelyvaiheeseen asti vastaa Nosto Consulting Oy (y-tunnus 2343223-6).

Kaavan laatija:

dipl.ins. Pasi Lappalainen
puh. 0400 858 101, pasi.lappalainen@nostoconsulting.fi

Brahenkatu 7, 20100 TURKU

Kemiönsaaren kunta:

kaavoitusarkkitehti Heli Vauhkonen
puh. 040 484 6826, heli.vauhkonen@kemionsaari.fi

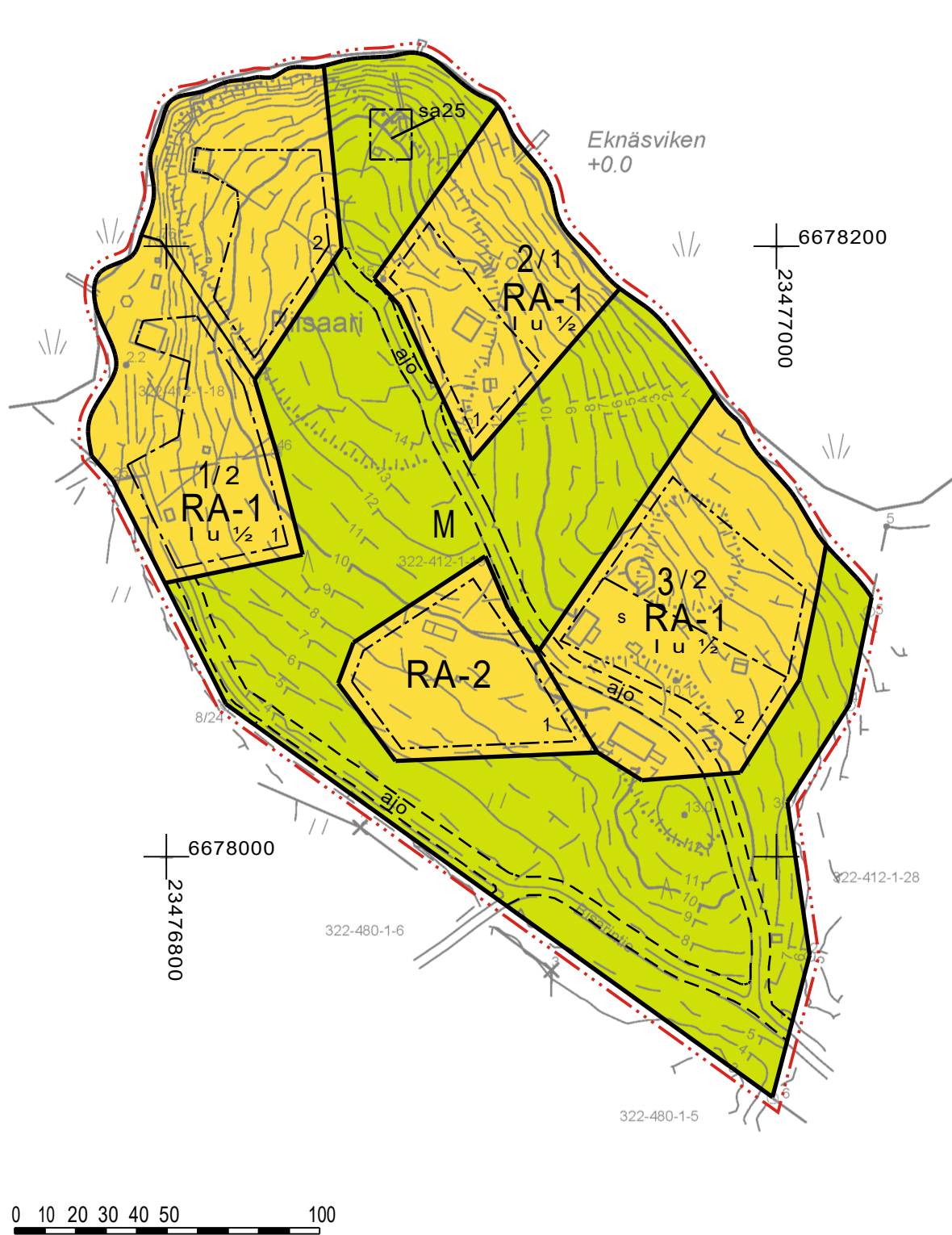
Vretantie 19, 25700 KEMIÖ

6. Respons på programmet för deltagande och bedömning / Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

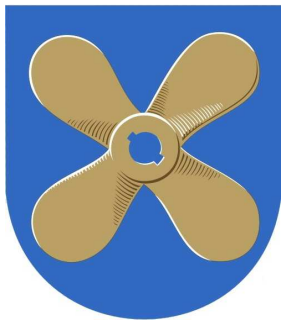
Förslag till förbättringar av programmet för deltagande och bedömning kan riktas till ovan nämnda personer under planarbetets gång.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevat parannusehdotukset voi osoittaa yllä nimetyille henkilöille kaavoitustyön aikana.

Nosto Consulting Oy



Kaavoituksen pohjakartta Mittausluokka: 3 Mk: 1:2000	Kartan laatija: Maanmittauspalvelu Puttonen Oy
Kunta: Kemiönsaari Alue: Piisaari	Kartan laatimistapa: Ilmakuvadigitointi, MML laserkeilausaineisto, MML maastotietokanta ja Maastomittaukset Kartan laatimispvm: 11.5.2022
Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK23 Korkeusjärjestelmä: N2000	Kartta hyväksytty: Kaarinassa Sami Kääriäinen, paikkatietopäällikkö Hyv. Pvm: 16.9.2022



KIMITOÖNS KOMMUN KEMIÖNSAAREN KUNTA

STRANDETALJPLAN FÖR KÄPÄLÄMÄKI KÄPÄLÄMÄEN RANTA-ASEMAKAAVA

FÖRSLAG / EHDOTUS 1.2.2023

1:2000

Stranddetaljplanen gäller:

Fastigheterna 322-412-1-19 Kämpälämäki och 322-412-1-18 STRANDBO.

Ranta-asemakaava koskee:

Kiinteistöjä 322-412-1-19 Kämpälämäki ja 322-412-1-18 STRANDBO.

Genom stranddetaljplanen bildas:

Kvarter 1-3 för fritidsbostäder, jord- och skogsbruksområden.

Ranta-asemakaavalla muodostuu:

Loma-asuntojen korttelit 1-3, maa- ja metsätalousaluetta.

BETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER I STRANDETALJPLANEN RANTA-ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

RA-1

Kvartersområde för fritidsbostäder.

På byggplatsen får uppföras en fritidsbostad, en gästuga, en bastu samt en ekonomibyggnad som tjänar områdets användningsändamål. Byggnadernas sammanlagda våningsyta på byggplatsen får utgöra högst 190 vy-m². Gästugans våningsyta får vara högst 25 vy-m² och bastuns högst 25 vy-m².

Loma-asuntojen korttelialue.

Rakennuspaikalle saa rakentaa loma-asunnon, vierasmajan, saunan sekä yhden alueen käyttötarkoitusta palvelevan talousrakennuksen. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikalla saa olla enintään 190 k-m². Vierasmajan kerrosala saa olla enintään 25 k-m² ja saunan enintään 25 k-m².

RA-2

Kvartersområde för fritidsbostäder.

På byggplatsen får uppföras en fritidsbostad, en gästuga, en bastu samt en ekonomibyggnad som tjänar områdets användningsändamål. Byggnadernas sammanlagda våningsyta på byggplatsen får utgöra högst 165 vy-m². Gästugans våningsyta får vara högst 25 vy-m² och bastuns högst 25 vy-m².

Loma-asuntojen korttelialue.

Rakennuspaikalle saa rakentaa loma-asunnon, vierasmajan, saunan sekä yhden alueen käyttötarkoitusta palvelevan talousrakennuksen. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikalla saa olla enintään 165 k-m². Vierasmajan kerrosala saa olla enintään 25 k-m² ja saunan enintään 25 k-m².

M

Jord- och skogsbruksområde.

Byggrätt endast på separat anvisad byggnadsyta.

Maa- ja metsätalousalue.

Alueella rakennusoikeus vain erikseen osoitetulla rakennusalalla.



Linje 3 m utanför planområdets gräns.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Kvarters-, kvarterdels- och områdesgräns.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

— - — - — Gräns för delområde.
Osa-alueen raja.

— — — — Riktgivande gräns för delområde.
Ohjeellinen osa-alueen raja.

_____ Riktgivande gräns för byggplats.
Ohjeellinen rakennuspaikan raja.

3 Kvarterets nummer.
Korttelin numero.

3 / 1 Kvarterets nummer / tal som anger det högsta antalet bygglplatser i kvarteret.
Korttelin numero / rakennuspaikkojen enimmäislukumäärää korttelissa osoittava luku.

2 Byggplatsens nummer.
Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

I Romersk siffror anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

I u ½ Bråktalet efter den romerska siffran anger hur stor del av ytan i byggnadens största våning man får använda i vindsplanet som utrymme som ska räknas in i våningsytan.
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Byggnadsyta.
Rakennusala.

— — — — — ajo	Riktgivande körförbindelse. Ohjeellinen ajoyhteys.
------------------	---

sa25 Byggnadsyta där det är tillåtet att placera en bastubyggnad.
Byggrätten har anvisats som kvadratmeter våningsyta.
Rakennusala, jolle saa sijoittaa saunarakennuksen.
Rakennusoikeus on osoitettu kerrosalaneliömetreinä.

 Lokalt betydande gårdsområde som bör bevaras. Nya byggnader och reparations- och ändringsåtgärder som utförs på byggnaderna samt övriga åtgärder som berör miljön ska utföras så att gårdsområdets landskapsmässiga framtoning bevaras. Paikallisesti merkittävä pihapiiri, joka tulee säilyttää. Uudisrakentaminen ja rakennuksissa suoritettavat korjaus- ja muutostöimenpiteet sekä muut ympäristöön kohdistuvat toimenpiteet tulee toteuttaa siten, että pihapiirin maisemallinen ilme säilyy.

ALMÄNNA BESTÄMMELSER SOM GÄLLER STRANDETALJPLANEOMRÅDET: RANTA-ASEMAKAAVA-ALUETTA KOSKEVAT YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Tomtindelningen i planområdet är riktgivande.
Kaava-alueella on ohjeellinen tonttijako.

Bastubyggnadens avstånd från strandlinjen vid medelvattenstånd ska vara minst 10 meter. Bastubyggnaden får placeras mellan byggnadsytan och stranden.

Saunarakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 10 metriä. Saunarakennus saa sijaita rakennusalan ja rannan välissä.

Byggnaderna ska beträffande färgsättning, fasadmaterial och proportioner anpassas till det traditionella skärgårdslandskapet. Byggnaderna ska ha träbeklädnad i mörka nyanser. Reflekterande vägg- och taktytor får inte byggas. Den obebyggda delen av byggplatserna ska vårdas i naturligt tillstånd och trädbestånd som är betydande för landskapet ska bevaras på byggplatserna.

Rakennusten on sopeuduttava perinteiseen saaristomaisemaan väriykseltään, julkisivumateriaaleiltaan ja mittasuhteiltaan.

Rakennusten on oltava puuverhoiltuja ja tummansävyisiä. Heijastavia seinä- ja kattopintoja ei saa rakentaa.

Rakennuspaikkojen rakentamaton osa on hoidettava luonnonvaraisena ja rakennuspaikoilla on säilytettävä maiseman kannalta merkittävä puusto.

Sådant jordbyggnadsarbete och sådan trädfällning eller någon annan härmed jämbörbar åtgärd som förändrar landskapet får inte vidtas i stranddetaljplanområdet utan tillstånd för miljöåtgärder som beviljats av kommunens byggnadstillsynsmyndighet. Tillstånd behövs emellertid inte för arbeten som är nödvändiga för att genomföra stranddetaljplanen eller som överensstämmer med ett beviljat bygglov eller åtgärdstillstånd och inte för åtgärder med ringa verkningar.

Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ranta-asemakaava-alueella ilman kunnan rakennusvalvontaviranomaisen myöntämää maisematyölupaa. Lupaa ei kuitenkaan tarvita ranta-asemakaavan toteuttamiseksi tarpeellisten taikka myönnetyn rakennus- tai toimenpideluvan mukaisten töiden suorittamiseen eikä vaikutuksiltaan vähäisiin toimenpiteisiin.

Avloppsvattnet från fastigheterna ska hanteras på ett av miljömyndigheterna godkänt sätt. Komposterbart material får komposteras på fastigheten, sam och avfall ska transporteras till anvisad uppsamlingsplats.

Kiinteistöjen jätevesikäsittely on hoidettava ympäristöviranomaisen hyväksymällä tavalla. Kompostikelpoinen materiaali voidaan kompostoida kiinteistöllä, liete ja jätteet on kuljetettava osoitettuun keräykseen.

Lägsta rekommenderade bygghöjd är 2,50 meter ovanför medelvattenståndet. Den lägsta rekommenderade bygghöjden är den nivå under vilken konstruktioner som skadas av vata inte ska placeras.

Alin suositeltava rakentamiskorkeus on 2,50 m keskivedenkorkeuden yläpuolella. Alin suositeltava rakentamiskorkeus on korkeustaso, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessa vaurioituvia rakenteita.

KIMITOÖNS KOMMUN

STRANDETALJPLAN FÖR KÄPÄLÄMÄKI

KEMIÖNSAAREN KUNTA

KÄPÄLÄMÄEN RANTA-ASEMAKAAVA



NOSTO
Consulting

Nosto Consulting Oy
Brahegatan 7, 20100 Åbo
Brahenskatu 7, 20100 Turku
www.nostoconsulting.fi
Tfn / puh. 0400 858 101

Framlagd: _____.____.2023 - _____.____.2023

Godkänd: _____.____.2023 § ____

I kraft: _____.____.2023

Nähtävillä: _____.____.2023 - _____.____.2023

Hyväksytty: _____.____.2023 § ____

Tullut voimaan: _____.____.2023

Arbetsnummer, version

Työnumero, versio 1:2000

YSK

562-RAK2205

Fil/Tiedosto:

Kapalamaan_RAK_ehdotus.dwg

Datum / Päiväys:

Åbo / Turussa 1.2.2023

Pasi Lappalainen, dipl.ing. / dipl.ins.

KÄPÄLÄMÄEN RANTA-ASEMAKAAVAN LUONTOSelvitys



FM (biologi) Turkka Korvenpää

Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy

7.1.2023

Sisällys:

1. JOHDANTO	3
2. ALUEEN YLEISKUVAUS	4
3. ARVOKKAAT LUONTOTYYPPIKOhteet	5
4. LUONTOTYYPPIKUVIOT	5
5. PESIMÄLINNUSTO	10
6. LEPAKOT	12
7. MUU LAJISTO	14
8. SUOSITUSTEN YHTEENVETO	16
9. KIRJALLISUUS JA LÄHTEET	16

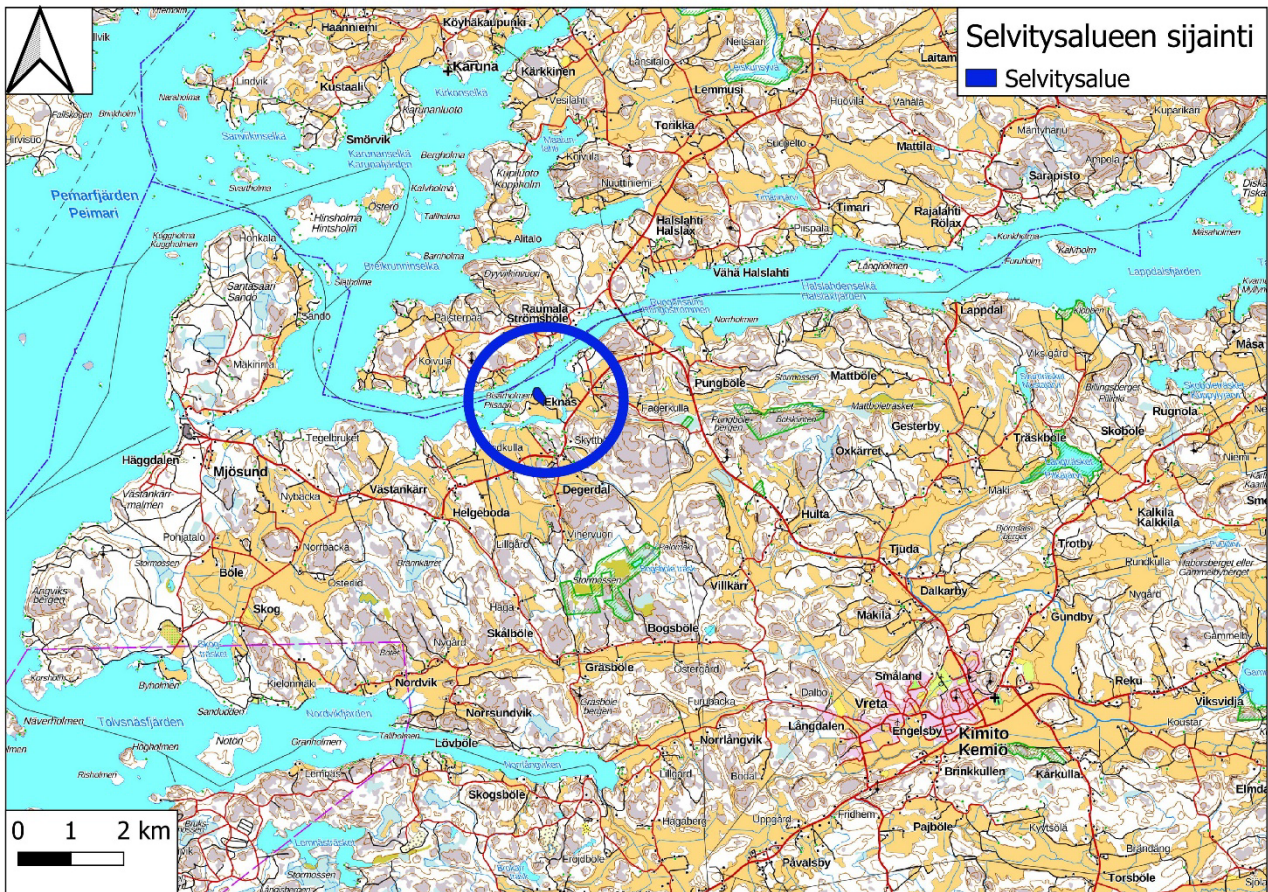
Kannen kuva: Tie selvitysalueen lounaisreunalla.

Pohjakartta ja ilmakeu: © Maanmittauslaitos 01/2023

Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy
Hanhenkaari 10 as 16
21420 Lieto
Puh. 045-6793602
www.envibio.net

1. JOHDANTO

Nosto Consulting Oy tilasi Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy:ltä Kemiönsaaren Piisaarella (Bisarholmen) sijaitsevan Kämpälämäen ranta-asemakaavan (kartta 1) luontoselvityksen.



Kartta 1. Selvitysalueen sijainti.

Luontoselvityksen tarkoituksena oli kartoittaa alueen luontoarvot ja arvioida niiden vaikutusta maankäyttöön. Työhön sisältyi pesimälinnustokartoitus, lepakkoselvitys, liito-oravakartoitus, viitasammakkokartoitus, muiden EU:n luontodirektiivin II- ja IV-liitteiden lajien ja uhanalaisten lajien esiintymien selvitys sekä luontotyyppikartoitus. Luontotyyppikartoituksessa kartoitettiin mahdolliset luonnonsuojelulain 29 §:n suojelemat luontotyypit, luonnonsuojelulain 23 §:n mukaiset luonnonmuistomerkit, vesilain 2. luvun 11 §:n mukaiset suojeltavat pienvedet, metsälain 10 §:n tarkoittamat erityisen tärkeät elinympäristöt, valtakunnalliset Metso-kriteerit täyttävät kohteet, uhanalaiset luontotyypit, luontodirektiivin luontotyypit, Suomen kansainväliset vastuuluontotyypit sekä muut

luontoarvoiltaan merkittävät luontotyytit. Lisäksi alue jaettiin kasvillisuudeltaan ja luonnonoloiltaan yhtenäisiin luontotyyppikuvioihin.

Luontoselvityksen laati FM (biologi) Turkka Korvenpää. Selvityksen maastotyöt tehtiin touko-elokuussa 2022. Työn tausta-aineistoksi hankittiin Suomen Lajitietokeskuksesta tiedot alueelta aiemmin tunnetuista lajiesiintymistä.

2. ALUEEN YLEISKUVAUS

Selvitysalue sijaitsee Kemiönsaaren pohjoisosassa Piisaaren (Bisarholmen) itäosassa. Alueen pinta-ala on noin 5 ha. Se koostuu mereen työntyvistä melko korkeasta mäestä, jolla kasvaa tuoretta ja kuivahkoa, pääsoin mäntyvaltaista kangasmetsää. Maasto kohoaa melko loivasti kohti pohjoista ja mäen korkein kohta sijaitsee lähellä rantaa. Alueella sijaitsee nykyisin vapaa-ajan käytössä oleva talo pihapiireineen sekä pohjoisrannan tuntumassa muutamia kesämökkejä. Rakennuksille johtavat kapeat tiet. Alueen lounaisreunalla on reheväksi niityksi umpeenkasvanutta entistä peltoa. Itäpuolen lahdella kasvaa laajalti ruovikkoa (kuva 1), jota on myös selvitysalueen länsipuolen rannalla. Muualla Piisaaren itäosassa on laidunmaita ja peltoja, joita pienet metsäsaarekkeet ja kalliokumpareet kirjoavat.



Kuva 1. Ruovikkoa selvitysalueen itäpuolen lahdella.

3. ARVOKKAAT LUONTOTYYPPIKOhteet

Alueen luontotyyppikartoitus perustuu 11.5., 11.6., 24.6. ja 11.8.2022 tehtyihin maastokäynteihin. Selvitysalueella ei ole maankäytössä huomioitavia arvokkaita luontotyyppikohteita.

4. LUONTOTYYPPIKUVIOT

Selvitysalue jaettiin seitsemään luontotyyppikuvioon, jotka esitellään alla. Kuviot on merkitty karttoihin 2-3. Pihapiirit jätettiin kuvioinnin ulkopuolelle.

KUVIO 1: KUIVAHKO-TUORE KANGAS

Kuivahkon ja tuoreen kankaan melko vanha männikkö. Osa puista on kilpikaarnaisia. Mäntyjen joukossa kasvaa hiukan vanhoja rauduskoivuja ja kuvion itäreunalla on nuorta haapaa. Eteläreunalla pellon laidassa kasvaa vanha metsälehmus. Kenttäkerroksessa esiintyy puiden, kuten pihlajan, taimia ja melko runsaasti katajaa. Lahopuuta on niukasti. Metsä on varmaankin ollut aikoinaan laidunnettu, vaikka puustorakenteessa tämä ei enää näy. Kenttäkerros on paikoin heinäinen (kuva 2) ja siinä tavataan niittykasveja kuten kissankelloa (*Campanula rotundifolia*), ahomataraa (*Galium boreale*), eteläntuoksusimaketta (*Anthoxanthum odoratum*) sekä vähän huomionarvoista perinnebiotooppikasvia mäkikauraa (*Avenula pubescens*). Mäkikaura löytyi myös tienristeyksen vierestä kuvion eteläreunalta seuranaan toinen huomionarvoinen perinnebiotooppilaji aholeinikki (*Ranunculus polyanthemus*). Silmälläpidettävää ahokissankäpälää (*Antennaria dioica*) kasvaa kahtena erillisenä kasvustona tien pientareilla. Muuta kasvistoa ovat mm. mustikka (*Vaccinium myrtillus*), puolukka (*V. vitis-idaea*), lampaannata (*Festuca ovina*), lillukka (*Rubus saxatilis*), metsälauha (*Avenella flexuosa*), kultapiisku (*Solidago virgaurea*), kurjenkello (*Campanula persicifolia*), netsäapila (*Trifolium medium*), ahomansikka (*Fragaria vesca*), nurmirölli (*Agrostis capillaris*), valkovuokko (*Anemone nemorosa*) sekä niukka valkolehdokki (*Platanthera bifolia*).



Kuva 2. Luontotyyppikuvion 1 kenttäkerros on paikoin heinäinen.



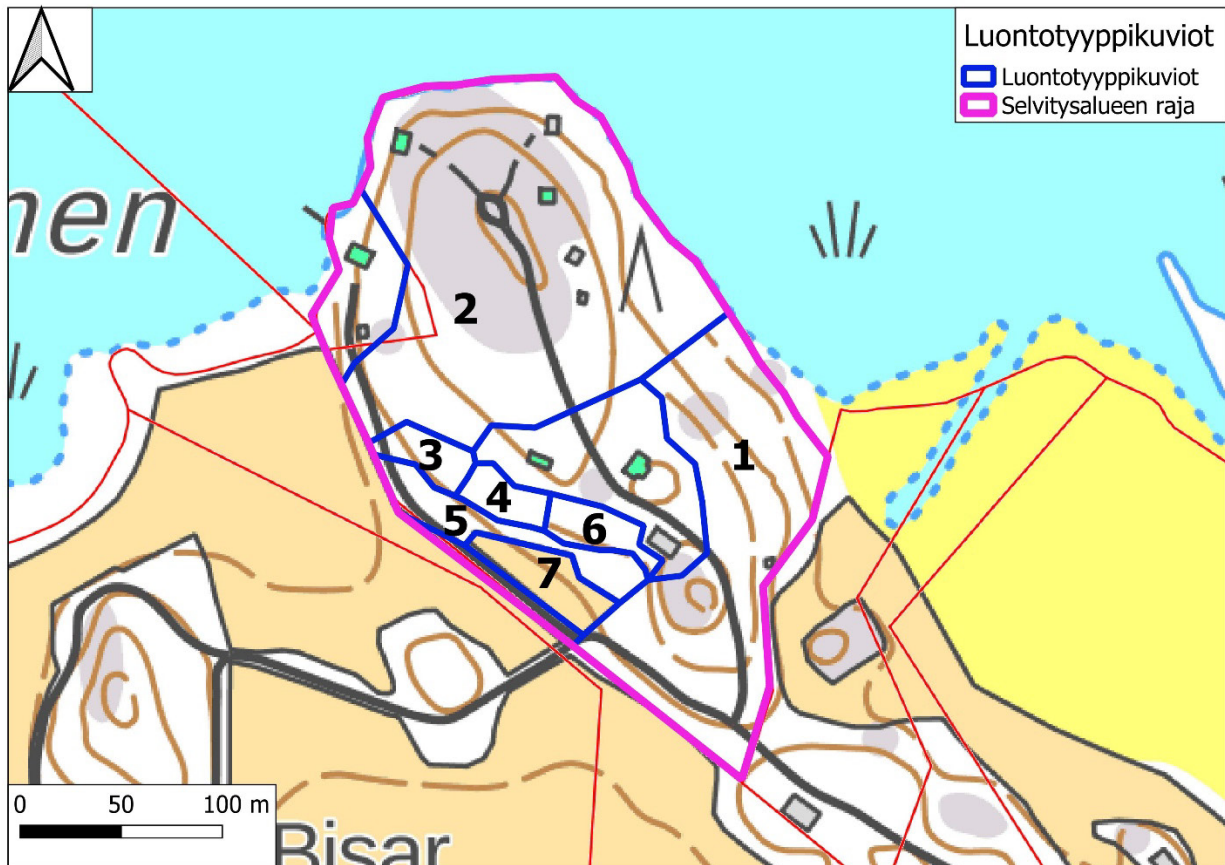
Kuva 3. Mäntymetsää luontotyyppikuviolla 2.

KUVIO 2: KUIVAHKO-TUORE KANGAS

Melko vanhaa männikköä (kuva 3) kasvava kuivahko ja tuore kangas. Sekapuuna esiintyy hiukan koivua ja kuusta, joka muodostaa kuvion länsireunalla rinteen alaosassa jopa valtapuuston. Maassa makaa muutamia maapuita, mutta kaiken kaikkiaan metsä on hoidettua. Rannan lähellä kasvaa kuvion eteläosassa hyvin kapealti tervaleppiä. Leppien alla tavataan esim. mesiangervoa (*Filipendula ulmaria*), ranta-alpea (*Lysimachia vulgaris*) ja koiranvehniötä (*Elymus caninus*). Kuvion pohjoiskärjessä merenrannan lähellä metsä on kapealla vyöhykkeellä hieman luonnontilaisempaa (kuva 4). Maastokarttaan kallioksi merkitty alue on pääosin kuivahkoa kangasmetsää. Kuvion kenttäkerroksessa esiintyy runsaiden mustikan, puolukan ja metsälauhan lisäksi mm. kanervaa (*Calluna vulgaris*), oravanmarjaa (*Maianthemum bifolium*) ja metsätähteä (*Lysimachia europaea*). Rantavedessä kuvion pohjoiskärjen edustalla kasvaa kapealti ruovikkoa (*Phragmites australis*).



Kuva 4. Hieman luonnontilaisempaa metsää luontotyyppikuvion 2 pohjoisosassa.



Kartat 2-3. Luontotyyppikuviot maastokartalla ja ilmakuvalla.

KUVIO 3: KUIVAHKO-TUORE KANGAS

Kuivahkon-tuoreen kankaan pieni hakkuuaukko, joka on jo jonkin verran taimettunut. Kuviolla kasvaa mm. mustikkaa, puolukkaa, kultapiiskua ja metsälauhaa sekä pienet kasvustot syylälinnunhernettä (*Lathyrus linifolius*) ja mäkikauraa.

KUVIO 4: KUIVAHKO KANGAS

Nuorta tiheää metsää (mäntyä, kuusta ja koivua) kasvava kuivahko kangas, jonka kasvistoon kuuluvat esim. metsälauha, kevätpiippo (*Luzula pilosa*) ja kultapiisku.



Kuva 5. Rehevöitynyttä niittyä entisellä pellolla (luontotyyppikuvio 7).

KUVIO 5: TUORE NIITTY

Entiselle pellolle kehittynyt rehevöitynyt tuore niitty. Kuviolla kasvaa runsaasti nurmipuntarpäätä (*Alopecurus pratensis*), jonka lisäksi lajistoon kuuluvat mm. pelto-ohdake (*Cirsium arvense*), isonokkonen (*Urtica dioica*), ahdekaunokki (*Centaurea jacea*) ja mäkikaura. Mäkikauraa kasvaa myös pienen kallion vieressä niityn matalakasvuisemmalla kohdalla seuranaan esim. ahomatara. Kallion kasvistoon kuuluvat isomaksaruoho

(*Hylotelephium telephium*), kissankello, mäkitervakko (*Viscaria vulgaris*) ja eteläntuoksusimake.

KUVIO 6: METSITTYNYT PELTO-NIITTY

Entistä peltoa ja niittyä, jolle on kasvanut harvahkoa puustoa (kuusta, mäntyä ja koivua) ja melko paljon katajaa. Kuviolla on myös tiheä kriikunapensaikko. Kenttäkerroksessa esiintyy sekä metsä- että niittykasveja. Lajistoon kuuluvat esim. mustikka, metsälauha, nurmitähkiö (*Phleum pratense*), kissankello ja huomionarvoinen perinnebiotooppilaji hina (*Danthonia decumbens*) seuranaan eteläntuoksusimake ja mäkitervakko.

KUVIO 7: ENTINEN PELTO

Rehevöitynyttä tuoretta niittyä kasvava entinen pelto (kuva 5), jonka valtalajeja ovat nurmipuntarpää ja koiranputki (*Anthriscus sylvestris*). Muuhun kasvistoon kuuluvat mm. niittynurmikka (*Poa pratensis*), pelto-ohdake ja siankärsämö (*Achillea millefolium*).

5. PESIMÄLINNUSTO

Pesimälinnustoa selvitettiin kolmena aamuna touko-kesäkuussa (taulukko 1), minkä lisäksi linnustoa havainnoitiin luontoselvityksen muiden osioiden maastotöiden yhteydessä. Sää oli kaikkina aamuina linnustokartoitukseen sopiva. Selvitysalue käveltiin kaikkina aamuina niin tiheästi läpi, että kaikki siellä oleskelevat lintuyksilöt voitiin kohtuullisella varmuudella havaita. Pihapiireissä ei kuitenkaan liikuttu. Selvästi yli lentävät linnut jätettiin huomioimatta, mutta alle 50 metrin päässä selvitysalueen rajan ulkopuolella havaitut yksilöt merkittiin muistiin, sillä niiden reviiri sijoittuu suurella todennäköisyydellä osittain selvitysalueelle. Lisäksi tarkkailtiin selvitysalueen itäpuolen ruovikon linnustoa.

Päivä	Laskenta-aika (klo)	Sää
11.5.2022	9.35-10.10	Lämpötila +10 °C, heikkoa tuulta, vaihtelevaa pilvisyyttä
11.6.2022	6.55-7.20	Lämpötila +15 °C, lähes tyynä, pilvistä
24.6.2022	8.15-8.40	Lämpötila +18 °C, heikkoa tuulta, lähes selkeää

Taulukko 1. Lintulaskentapäivät, laskenta-ajat ja vallinnut säätila.

Tehdyt lintuhavainnot vietiin paperikartoilta paikkatieto-ohjelmistoon erotellen eri laskentakertojen havainnot toisistaan. Reviiriksi tulkittiin kaikki havainnot laulavista koiraista, pesistä, ruokaa kuljettavista emoista, varoittelevista linnuista ja paikallisina sopivassa pesimäympäristössä pesimäaikaan oleskelevista linnuista. Jo yhdellä laskentakerralla saatu havainto tulkittiin reviiriksi. Lähellä toisistaan tehtyjen eri laskentakertojen havaintojen tulkittiin tarkoittavan samaa reviiriä. Samaksi reviiriksi tulkittujen havaintojen välinen maksimietäisyys vaihteli hieman lajeittain, mutta nyrkkisääntönä voidaan pitää noin 150 metriä, jota kauempana toisistaan eri laskentapäivinä tehdyt havainnot tulkittiin eri reviireiksi. Käytännössä tulkinta oli pääosin yksiselitteistä.

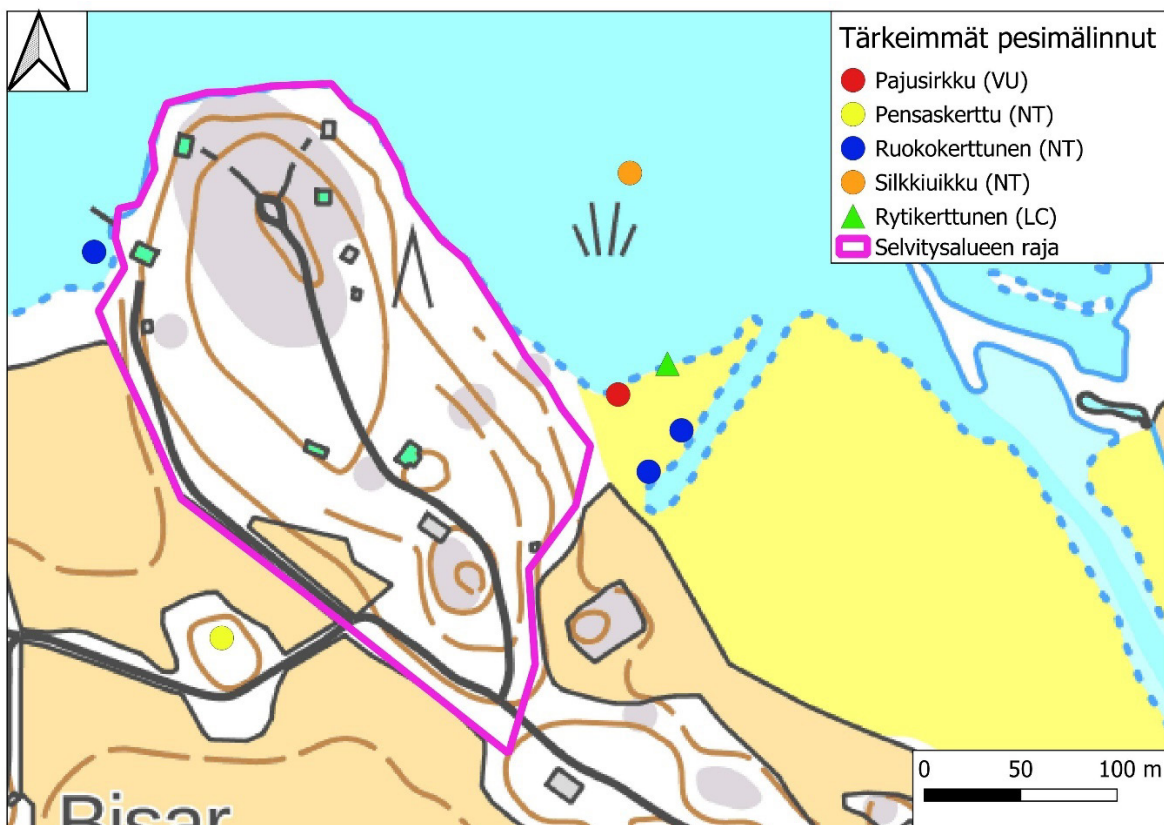
Tieteellinen nimi	Suomenkielinen nimi	Parimäärä	Status
<i>Acrocephalus schoenobaenus</i>	ruokokerttunen	3	NT
<i>Acrocephalus scirpaceus</i>	rytikerttunen	1	LC
<i>Anthus trivialis</i>	metsäkirvinen	2	LC
<i>Corvus corone</i>	varis	1	LC
<i>Curruca communis</i>	pensaskerttu	1	NT
<i>Cyanistes caeruleus</i>	sinitiainen	2	LC
<i>Emberiza citrinella</i>	keltasirkku	2	LC
<i>Erithacus rubecula</i>	punarinta	1	LC
<i>Ficedula hypoleuca</i>	kirjosieppo	2	LC
<i>Fringilla coelebs</i>	peippo	4	LC
<i>Motacilla alba</i>	västäräkki	2	NT
<i>Muscicapa striata</i>	harmaasieppo	3	LC
<i>Parus major</i>	talitiainen	2	LC
<i>Phylloscopus trochilus</i>	pajulintu	3	LC
<i>Podiceps cristatus</i>	silkkiuikku	1	NT
<i>Rhadina sibilatrix</i>	sirittäjä	1	LC
<i>Schoeniclus schoeniclus</i>	pajusirkku	1	VU
<i>Turdus merula</i>	mustarastas	1	LC
<i>Turdus philomelos</i>	laulurastas	1	LC

Taulukko 2. Selvitysalueen ja sen lähiympäristön pesimälinnut. (VU=vaarantunut, NT=silmälläpidettävä, LC=elinvoimainen).

Selvitysalueella ja sen välittömässä lähiympäristössä pesivät lintulajit ja niiden arvioidut parimäärät on merkitty taulukkoon 2. Lisäksi alueen itäpuolen ruovikkolahdella nähtiin kyhmyjoutsen (*Cygnus olor*), tukkasotkapari (*Aythya fuligula*, erittäin uhanalainen), kurki (*Grus grus*) ja sinisorsa (*Anas platyrhynchos*), jotka voivat pesiä lahdella tai jossakin

lähistöllä. Toukokuun alkupuolella 11.5. lapasotkavarista (*Aythya marila*, erittäin uhanalainen) tehty havainto koskee paikalla tilapäisesti oleskelleita lintuja kuten todennäköisesti myös toukokuussa tehty havainto laulujoutsenparista (*Cygnus cygnus*, EU:n lintudirektiivin I-liitteen laji). Kesäkuussa nähty käpytikka (*Dendrocopos major*) pesi jossakin selvitysalueen ulkopuolella.

Varsinaisen selvitysalueen pesimälinnusto koostuu tavanomaisista havumetsien ja pihojen lajeista. Huomionarvoisimpia lajeja ovat silmälläpidettävät västäräkki ja pensaskerttu, jolla oli reviiri alueen lounaisreunalla entisen pellon tuntumassa. Lisäksi heti alueen länsipuolella ruovikossa lauloi silmälläpidettävä ruokokerttunen. Selvitysalueen itäpuolen ruovikon linnusto on kohtalaisen edustavaa. Lahdella pesivät mm. silmälläpidettävä silkkiuikku sekä ruovikkojen pajusirkku (vaarantunut), ruokokerttunen (silmälläpidettävä) ja rytikerttunen.



Kartta 4. Tärkeimmät pesimälinnut. (VU=vaarantunut, NT=silmälläpidettävä, LC=elinvoimainen)

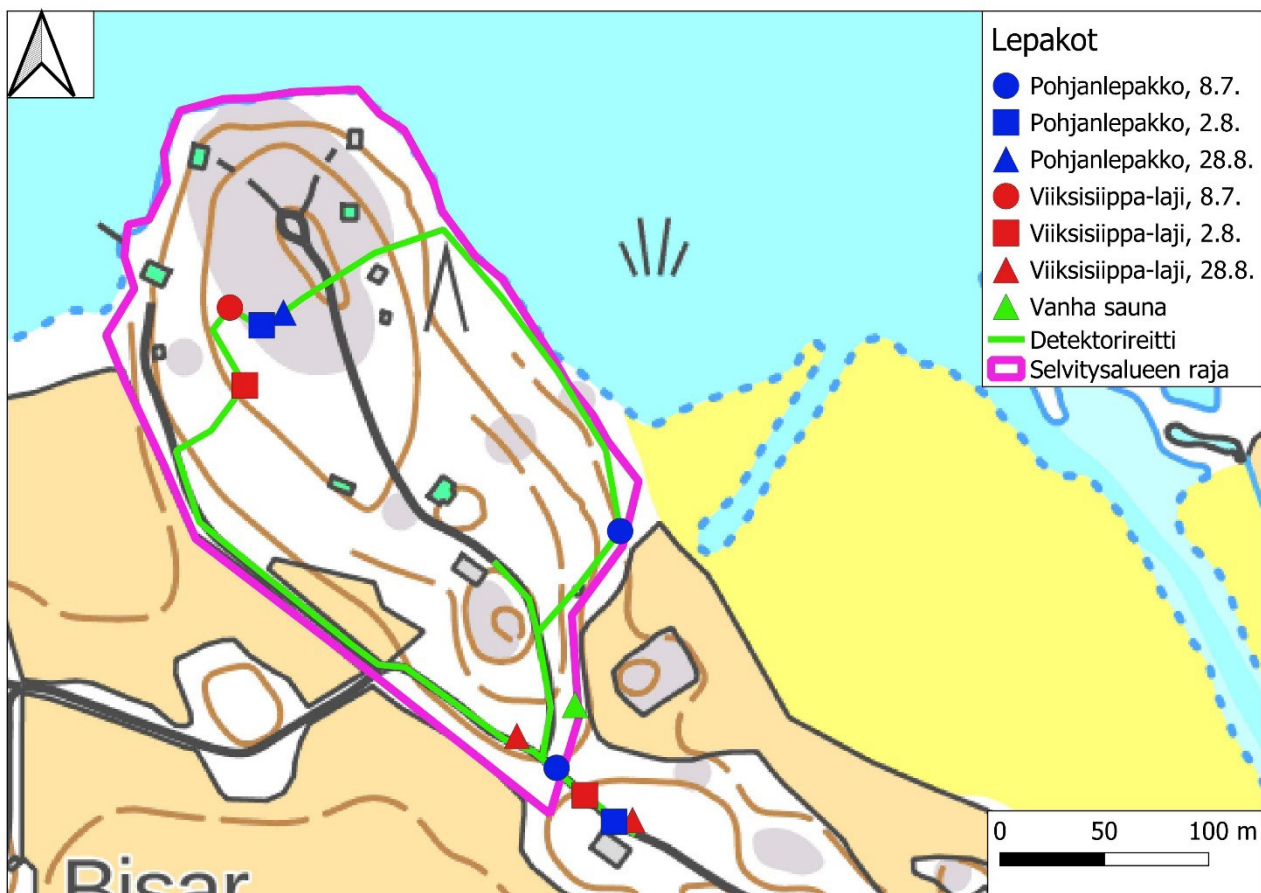
6. LEPAKOT

Kaikki Suomessa esiintyvät lepakkolajit sisältyvät EU:n luontodirektiivin IV-liitteeseen, joten niiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen heikentäminen ja hävittäminen on kielletty.

Lepakkoja havainnointiin detektorilla kolmena yönä (taulukko 3) kulkien karttaan 5 merkitty reitti. Havainnointi aloitettiin aikaisintaan noin puoli tuntia auringonlaskun jälkeen. Sääolosuhteet olivat kaikkina öinä hyvät. Kaikkien havaittujen lepakkojen laji ja GPS-laitteella mitattu havaintopaikka merkittiin muistiin. Lisäksi kirjattiin tieto siitä, oliko kyseessä ohilentävä vai paikalla saalistava yksilö. Lepakoille sopivia päiväpiiloja sekä talvehtimis- ja lisääntymispaikkoja (mm. linnunpönttöjä, kolopuita ja maakellareita) etsittiin muun maastotyön yhteydessä.

Päivä	Havainnointiaika	Sää
8.-9.7.2022	23.45-0.05	Lämpötila +13 °C, tyyntä, lähes selkeää
2.8.2022	22.30-22.50	Lämpötila +12 °C, tyyntä, lähes selkeää
28.8.2022	22.10-22.30	Lämpötila +16 °C, kohtalaista tuulta, pilvistä

Taulukko 3. Detektorihavainnointiajat ja vallinnut säätila.



Kartta 5. Lepakkohavainnot.

Detektorilla saadut lepakko havainnot on merkitty karttaan 5. Alueella havaittiin jokaisella kartoituskerralla 1-2 pohjanlepakkoa ja viiksisiippaa / isoviiksisiippaa. Havainnot keskittyivät

alueen etelärajan tuntumaan sekä alueen pohjoisosaan. Kaiken kaikkiaan havaintomäärät jäivät pieneksi, vaikka alue soveltuu tarjolla olevien elinympäristöjen ja maisemarakenteen perusteella hyvin varsinkin pohjanlepakolle. Vesisiippoja ei havaittu, mutta ne voivat ruokailla rannoilla. Lepakoille sopivia päiväpiiloja, lisääntymispaikkoja tai talvehtimispaikkoja ei löytynyt, mutta lepakot voivat käyttää rakennuksia. Rakennuksia ei tutkittu eteläosassa sijaitsevaa vanhaa saunaa lukuun ottamatta, jossa ei havaittu päiväsaikaan 11.6., 24.6. ja 11.8. tehdyillä tarkastuskäynneillä lepakoita tai niiden ulosteita. Luonnonkoloja ei löydetty, mutta alueella on linnunpönttöjä, joita lepakot voivat hyödyntää päiväpiiloinaan. Kaiken kaikkiaan alue kuuluu Suomen lepakkotieteellisen yhdistyksen laatimassa arvoluokituksessa luokkaa III (muu lepakoiden käyttämä alue), eikä tarvetta varsinaisille maankäyttösuosituksille ole. Tarpeetonta keinovalon lisäämistä olisi kuitenkin hyvä välttää, sillä se haittaa lepakoita. Maisemarakenteen säilyminen suurimmaksi osaksi nykyisen kaltaisena turvaa myös lepakoiden elinoloja.

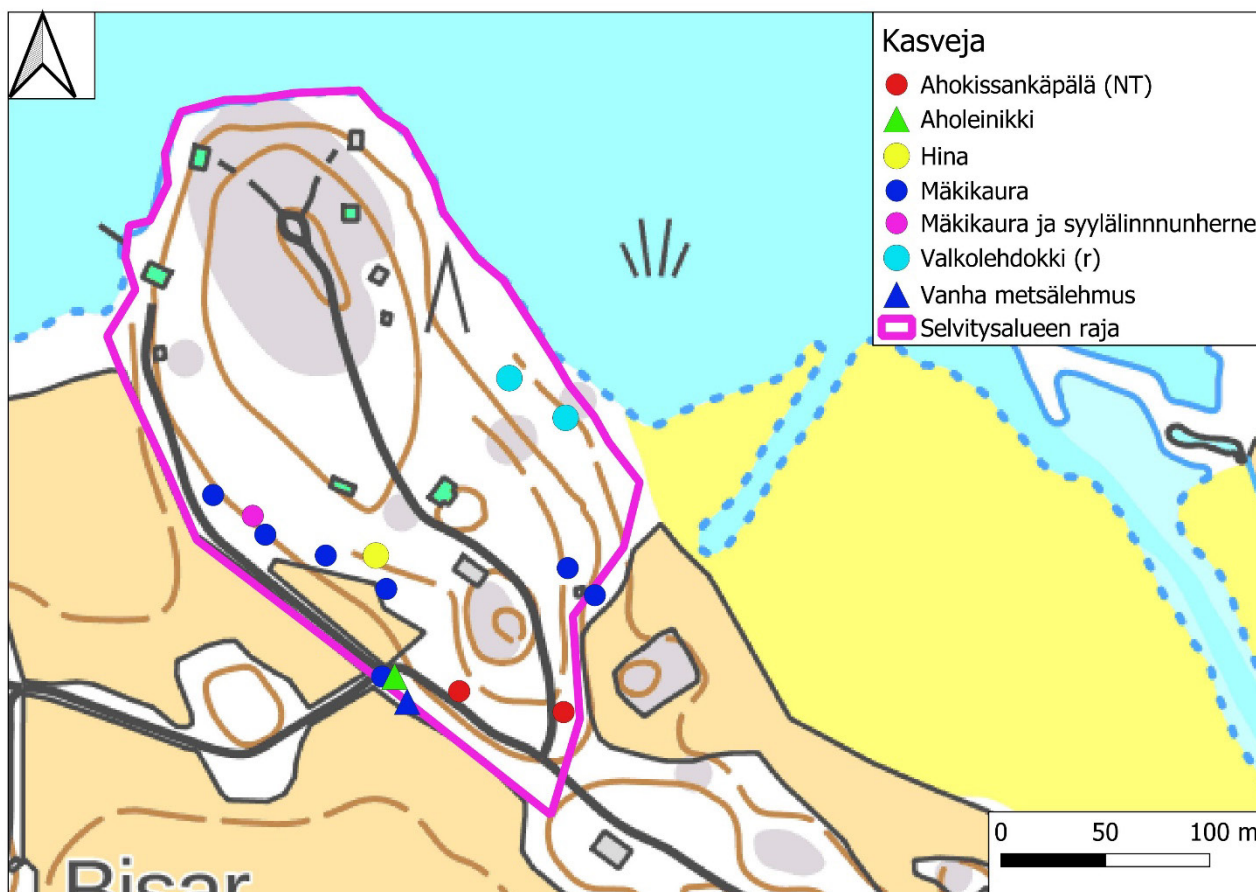
7. MUU LAJISTO

Suomen Lajitietokeskuksen tietokantojen perusteella selvitysalueelta tai sen lähiympäristöstä ei tunneta ennestään muiden, tässä raportissa aiemmin mainitsemaattomien, uhanalaisten, silmälläpidettävien tai EU:n luontodirektiivin II- ja IV-liitteiden lajien esiintymiä.

Alueen metsät soveltuvat mäntyvaltaisina heikosti liito-oravalle (*Pteromys volans*, EU:n luontodirektiivin IV-liitteen laji, jonka lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty). Lähinnä sopivaa elinympäristöä voisi olla hyvin pienellä alueella selvitysalueen itäisimmässä kärjessä, jossa kiinteistörajan tuntumassa kasvaa muutamia kookkaampia haapoja tiheän puuston ympäröiminä. Papanoita tai muita merkkejä liito-oravasta ei havaittu 11.5.2022 suoritetussa kartoituksessa.

Alueen itäpuolen ruovikkolahti vaikutti etukäteen tehdyn kartta- ja ilmakuvatulkinnan perusteella potentiaaliselta viitasammakon (*Rana arvalis*, EU:n luontodirektiivin IV-liitteen laji, jonka lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty) kutupaikalta. Paikalla suoritettiin kaksi kuunteluhavainnointikertaa toukokuussa lajin kutuaikaan. Ensimmäinen havainnointikerta oli 10.5.2022 klo 21.30-21.50 (ilman lämpötila +12 °C, heikkoa tuulta, pilvistä) ja toinen havainnointikerta 16.5.2022 klo 22.20-22.40 (ilman lämpötila +9 °C, heikkoa tuulta, melkein selkeää). Olosuhteet olivat työlle suotuisat. Viitasammakkoja ei kuultu, mutta lahdella äänteli muutamia rupikonnaa (*Bufo bufo*).

Mainittakoon, että 10.5. kuultiin kutevia viitasammakoita toisaalla Kemiönsaarella kuta kuinkin vastaavalla ruovikkoisella merenlahdella. Vaikuttaa siten hyvin todennäköiseltä, että viitasammakkojen puuttuminen selvitysalueen itäpuolen lahdelta on todellista. Ilmakuvatulkinnan perusteella ruovikon sisässä ei ole avovesilampareita eikä ruovikkoon laske selvitysalueen tuntumassa valtaojia. Ruovikon läpi kaivettu veneväylä on jyrkkäreunainen, eikä tarjoa viitasammakolle sopivia kutupaikkoja.



Kartta 6. Huomionarvoisia kasviesiintymiä. (NT=silmälläpidettävä, r=rauhoitettu)

Selvitysalueen eteläosassa tien pientareilla kasvaa kahdessa eri paikassa silmälläpidettävää ahokissankäpälää (kartta 6). Kasvustot ovat pieniä, mutta hyväkuntoisia ja niissä oli kukkivia versoja. Varsinaisia perinnebiotooppeja ei ole, mutta alueen itäosassa sekä länsireunalla entisellä pellolla ja sen reunoilla kasvaa paikoin huomionarvoista perinnebiotooppikasvi mäkikauraa sekä yhdessä paikassa huomionarvoista hinaa. Mäkikauran seurasta löytyi yhdeltä paikalta myös niin ikään huomionarvoista aholeinikkiä. Alueen etelärajalla pellonreunalla on vanha metsälehmus. Itäosasta löytyi hiukan uhanalaisuusarvioinnissa elinvoimaiseksi arvioitua, mutta rauhoitettua valkolehdokkia. Ahokissankäpäläkasvustot lähiympäristöineen sekä mäkikauran, hinan ja valkolehdokin kasvupaikat olisi hyvä jättää rakentamatta. Mahdollisissa metsänhoitotoimissa tulisi pyrkiä

välttämään puiden pinoamista em. lajien kasvustojen päälle. Vanha metsälehmus olisi hyvä säästää yksittäisenä arvokkaana puuna.

8. SUOSITUSTEN YHTEENVETO

Karttaan 6 merkityt kasviesiintymät lähiympäristöineen olisi hyvä jättää rakentamatta. Mahdollisissa metsänhoitotoimissa tulisi pyrkiä välttämään puiden pinoamista em. lajien kasvustojen päälle. Vanha metsälehmus olisi hyvä säästää yksittäisenä arvokkaana puuna. Tarpeetonta keinovalon lisäämistä olisi hyvä välttää, sillä se haittaa lepakoita. Maisemarakenteen säilyminen suurimmaksi osaksi nykyisen kaltaisena turvaa lepakoiden elinoloja.

9. KIRJALLISUUS JA LÄHTEET

- Hyvärinen, E., Juslén, A., Kemppainen, E., Uddström, A. & Liukko, U.-M. (toim.) 2019. Suomen lajien uhanalaisuus – Punainen kirja 2019. Ympäristöministeriö & Suomen ympäristökeskus. Helsinki. 704 s.
- Kontula, T. & Raunio, A. (toim.). Suomen luontotyyppien uhanalaisuus 2018. Luontotyyppien punainen kirja – Osa 1: tulokset ja arvioinnin perusteet. Suomen ympäristökeskus ja ympäristöministeriö, Helsinki. Suomen ympäristö 5/2018.
- Kontula, T. & Raunio, A. (toim.). Suomen luontotyyppien uhanalaisuus 2018. Luontotyyppien punainen kirja – Osa 2: luontotyyppien kuvaukset. Suomen ympäristökeskus ja ympäristöministeriö, Helsinki. Suomen ympäristö 5/2018. 925 s.
- Lindholm, T. & Tuominen, S. 1993. Metsien puuston luonnontilaisuuden arviointi. Metsähallituksen luonnonsuojelujulkaisuja A 3. 40 s.
- Meriluoto, M. & Soininen, T. 1998. Metsäluonnon arvokkaat elinympäristöt. Metsälehti Kustannus & Tapio. 192 s.
- Mäkelä, K. & Salo, P. 2021. Luontoselvitykset ja luontovaikutusten arviointi. Opas tekijälle, tilaajalle ja viranomaiselle. Suomen ympäristökeskuksen raportteja 47/2021. Suomen ympäristökeskus, Helsinki. 350 s.
- Nieminen, M. 2017. Liito-orava (*Pteromys volans* Linnaeus, 1758). - Julkaisussa: Nieminen, M. & Ahola, A. (toim.). Euroopan unionin luontodirektiivin liitteen IV lajien (pl. lepakot) esittelyt, s. 48-55. Suomen ympäristö 1/2017.

- Pääkkönen, P. & Alanen, A. 2000. Luonnonsuojelulain luontotyyppien inventointiohje. Suomen ympäristökeskuksen monisteita 188. Suomen ympäristökeskus. 128 s.
- Saarikivi, J. 2017. Viitasammakko (*Rana arvalis* Nilsson, 1842). - Julkaisussa: Nieminen, M. & Ahola, A. (toim.). Euroopan unionin luontodirektiivin liitteen IV lajien (pl. lepakot) esittelyt, s. 90-96. Suomen ympäristö 1/2017.
- Syrjänen, K., Hakalisto, S., Mikkola, J., Musta, I., Nissinen, M., Savolainen, R., Seppälä, J., Seppälä, M., Siitonen, J. & Valkeapää, A. 2016. Monimuotoisuudelle arvokkaiden metsäympäristöjen tunnistaminen. METSO-ohjelman luonnontieteelliset valintaperusteet 2016-2025. Ympäristöministeriön raportteja 17/2016. 75 s.
- Ympäristöministeriö & Suomen ympäristökeskus (2021). Suomen lajien alueellinen uhanalaisuusarviointi 2020. <https://www.ymparisto.fi/punainenlista>



Kemiönsaaren kunta
plan@kimitoon.fi

Viite: Lausuntopyyntö 27.10.2022

Lausunto kaavan valmisteluaineistosta, Kämpälämäen ranta-asemakaava, Kemiönsaari

Lausunto koskee 22.9.2022 päivättyä kaavaluonnosta ja selostusta.

Suunnittelualue sijaitsee Piisaassa noin 14 kilometriä Kemiön keskustasta luoteeseen. Suunnittelualue on viiden hehtaarin laajuinen ja rantaviivaa on noin 450 metriä. Piisaareen pääsee tietä pitkin.

Laadittavan ranta-asemakaavan tavoitteena on osoittaa viisi vapaa-ajan asuinrakennuksen rakennuspaikkaa alueella toteutunutta rakentamista mukaillen.

Vuonna 2005 voimaan tullessa Kemiön rantayleiskaavassa suunnittelualueella on loma-asuntoaluetta (RA) ja maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M-1). Alueelle on osoitettu neljä loma-asunnon rakennuspaikkaa, joista kuhunkin saa rakentaa maaston niin salliessa yhteensä 240 kerrosneliömetriä. Kaavamääräyksen mukaan ”uudisrakennukset on sovitettava huolellisesti maisemaan sekä olemassa olevien rakennusten rakentamistapaan ja -tyyliin”.

Suunnittelualue kuuluu maakuntakaavan loma-asutuksen mitoituksen osa-alueeseen 2, jolla on sallittua sijoittaa enintään 5-7 loma-asuntoyksikköä rantakilometrille ja jolla vapaata rantaa tulee olla vähintään 40 % kokonaisrantaviivasta.

Selostuksessa kerrotaan, että suunnittelualueella sijaitsee neljä vapaa-ajan asuinrakennusta, vierasmaja, saunarakennuksia sekä talousrakennuksia ja että alueella on Saari-nimisestä tilasta lohkottu tilan talouskeskus, joka on peräisin arviolta 1900-luvun alkupuolelta. Talouskeskuksen rakennukset ovat luokiteltu ympäristöllisesti arvokkaiksi kohteiksi vuonna 1996 tehdyssä inventoinnissa.

Kaavaluonnoksessa on esitetty neljä loma-asunnonrakennuspaikkaa (RA-1) joissa kussakin rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 190 k-m² ja yksi rakennuspaikka (RA-2), jolla vastaava luku on 165 k-m². Lisäksi M-1-alueelle on osoitettu saunan rakennusala.

ELY-keskuksen kannanotot

ELY-keskus toteaa, että viiden rakennuspaikan osoittaminen kaavaan on yleiskaavan vastaista.

Suunnittelualueella ei ole lainkaan vapaasti käytettävää rantaa. Emätilaselvitystä ei ole tehty. Mikäli mitoitusta halutaan nostaa, olisi kaava-aluetta laajennettava ja rakennuspaikkojen lisäämiselle löydettävä perustelut. Olemassa oleva rakennuskanta ja sen lupatilanne tulisi selvittää.

Kaavassa olisi hyvä määräyksillä ohjata uudisrakentamisen sopeutumista rakennettuun kulttuuriympäristöön. Erityisesti rakennettaessa vanhan talouskeskuksen lähiympäristöön olisi kiinnitettävä huomiota rakennusten kokoon, mittasuhteisiin, runkosyvyyteen, kattokulmaan, rakennusmateriaaleihin ja aukotukseen sekä rakennusten sijoitteluun, pihapiirin toimintoihin ja kasvillisuuteen.

Kaavan vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen sekä luonnon monimuotoisuuden edistämiseen tulee arvioida. Luontovaikutukset voidaan kunnolla arvioida vasta, kun luontoselvitys on käytettävissä. Kaavaratkaisua tulee tarpeen mukaan muuttaa niin, että se mahdollisimman hyvin osaltaan edistää ilmastonmuutokseen ja luonnon monimuotoisuuteen liittyviä tavoitteita ja sitoumuksia.

Alimmat sallitut rakentamiskorkeudet tulee esittää kaavassa nykyisten suositusten mukaisina. Rakennusalat pitää rajata riittävän korkealle.

Lausunto on laadittu yhdessä luonnonsuojeluyksikön kanssa.

yksikönpäällikön sijaisena
ylitarkastaja

Päivi Valkama

ylitarkastaja

Emilia Horttanainen

Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

TIEDOKSI

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo

Varsinais-Suomen liitto

Tämä asiakirja VARELY/7269/2022 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument VARELY/7269/2022 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Horttanainen Emilia 17.01.2023 12:27

Ratkaisija Valkama Päivi 17.01.2023 12:40

Toimielin
Rakennus- ja ympäristövalvontalautakunta

6/2022

Kokouspäivä
28.11.2022

Sivu
1

Kokousaika	Maanantai 28.11.2022 klo 16.30–19.05		
Kokouspaikka	Kolapakantie 4, Taalintehdas		
Päättäjät	Patrik Sjöblom Kim Viljanen Ingrid Hagman Roger Hakalax, klo 16.30–18.35, § 47–62 Jonna Moberg Milla Rasila Pilvi Rehn		puheenjohtaja varapuheenjohtaja jäsen ” ” ” ”
Poissa	Mikael Lindblom Niklas Salminen		jäsen ”
Muut	Kalevi Kallonen Dan Renfors Sonja Lindström Camilla Puranen Samuel Engblom	sihteeri	kunnanhallituksen edustaja valvontapäällikkö johtava ympäristösihteeri ympäristötarkastaja nuorisoparlamentin edustaja
Asiat	§ 47–63		
Allekirjoitus	Puheenjohtaja		Sihteeri
	Patrik Sjöblom		Dan Renfors
Tarkastus	Sähköisesti Taalintehtaalla		
	Jonna Moberg		Milla Rasila
Pöytäkirja yleisesti nähtävänä	7.12.2022 alkaen osoitteessa kemionsaari.tweb.fi		Otteen oikeaksi todistaa
	Dan Renfors		

59 § LAUSUNTO KÄPÄLÄMÄEN RANTA-ASEMAKAAVA, KAAVALUONNOS

Ryl 28.11.2022 § 59

VALMISTELU (ympäristötarkastaja Camilla Puranen ja valvontapäällikkö Dan Renfors)

Kemiönsaaren kunnan tekninen lautakunta pyytää rakennus- ja ympäristövalvontalautakunnan lausuntoa Käpälämäen ranta-asemakaavan kaavaluonnoksesta. Suunnittelualue (noin 5 ha) sijaitsee Piisaassa, noin 14 kilometriä Kemiön keskustasta luoteeseen. Kaava-alue muodostuu kiinteistöistä 322-412-1-18 Strandbo ja 322-412-1-19 Käpälämäki.

Suunnittelualueella on voimassa 14.6.2005 kunnanvaltuustossa hyväksytty Kemiön rantayleiskaava. Alue on rantayleiskaavassa osoitettu loma-asuntoalueeksi sekä maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi. Alueelle on osoitettu yleiskaavassa neljä rakennuspaikkaa, joista kunkin yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 240 k-m². Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa kuusi rakennusta. Yleiskaavassa alueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 960 k-m².

Ranta-asemakaavan luonnoksessa on osoitettu viisi loma-asuntojen rakennuspaikkaa, joista neljä on omarantaista. Ranta-asemakaavassa muodostuu loma-asuntojen korttelit 1-3 sekä maa- ja metsätalousaluetta (M). Kerrosalat loma-asuntojen omarantaisille rakennuspaikoille RA-1 on osoitettu kullekin rakennusoikeutta 190 k-m². Loma-asuntojen rakennuspaikalle RA-2 on osoitettu rakennusoikeutta 165 k-m². Lisäksi maa- ja metsätalousalueelle on osoitettu rakennusoikeutta saunarakennukselle 25 k-m². Kerrosalaa koko kaava-alueelle on osoitettu yhteensä 950 k-m².

Ympäristövalvonta

Kaavaselostuksessa puuttuu tietoa siitä, miten kiinteistöillä syntyviä jätevesiä ja jätteitä aiotaan käsitellä. Tieto siitä miten jätevesien käsittely ja jätteenkäsittely tulee hoitaa, täytyy olla kaavaselostuksessa ja kaavan yleisissä määräyksissä. Esimerkiksi voi käyttää lauseita: "Kiinteistöjen jätevesikäsittely on hoidettava ympäristönsuojeluviranomaisen hyväksymällä tavalla." ja "Kompostikelpoinen materiaali voidaan kompostoida kiinteistöllä. Kiinteistöjen on liityttävä kunnan järjestämään jätehuoltojärjestelmään."

Luontoselvitys on tehty kevään ja kesän 2022 aikana, mutta aineisto ei ole vielä mukana kaavaluonnosvaiheessa, vaan kirjoitetaan, että luontoselvityksen tulokset huomioidaan sitten kaavaehdotusvaiheessa. Tästä syystä ympäristövalvonta ei voi ottaa kantaa luontoselvityksen tuloksiin suhteessa kaavaan tässä vaiheessa (kaavaluonnos). Luontoselvitys täytyy liittää osaksi asiakirjoja.

Rakennusvalvonta

Käytännön syistä rakennusvalvonta suosittelee, että RA rakennuspaikkojen rakennusten kokonaismäärää rajoitetaan, talousrakennusten määrän sijaan. Rakennusvalvonnan näkökannalta ei ole muuta huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

EHDOTUS (valvontapäällikkö Dan Renfors)

Rakennus- ja ympäristövalvontalautakunnan lausunto;

Kaavaselostuksessa puuttuu tieto siitä, miten kiinteistöillä syntyviä jätevesiä ja jätteitä aiotaan käsitellä. Tieto siitä miten jätevesien käsittely ja jätteenkäsittely tulee hoitaa, täytyy olla kaavaselostuksessa ja kaavan yleisissä määräyksissä. Esimerkiksi voi käyttää lauseita: ”Kiinteistöjen jätevesikäsittely on hoidettava ympäristönsuojeluviranomaisen hyväksymällä tavalla.” ja ”Kompostikelpoinen materiaali voidaan kompostoida kiinteistöllä. Kiinteistöjen on liitettävä kunnan järjestämään jätehuoltojärjestelmään.”

Luontoselvitys on tehty kevään ja kesän 2022 aikana, mutta aineisto ei ole vielä mukana kaavaluonnosvaiheessa, vaan kirjoitetaan, että luontoselvityksen tulokset huomioidaan sitten kaavaehdotusvaiheessa. Tästä syystä ympäristövalvonta ei voi ottaa kantaa luontoselvityksen tuloksiin suhteessa kaavaan tässä vaiheessa (kaavaluonnos). Luontoselvitys täytyy liittää osaksi asiakirjoja.

Käytännön syistä lautakunta suosittelee, että RA rakennuspaikkojen rakennusten kokonaismäärää rajoitetaan, talousrakennusten määrän sijaan.

PÄÄTÖS

Hyväksyttiin.

Taustamateriaali:

- Kaavaluonnos

Jakelu:

- Tekninen lautakunta

OIKAISUVAATIMUSOHJEET JA VALITUSOSOITUS**MUUTOKSENHAKUKIELLOT ja kieltojen perusteet**

Seuraavista päätöksistä ei saa tehdä kuntalain 136 §:n mukaan oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta, koska päätös koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa. Pykälät: **47–49, 52–54, 56–63**

Koska päätöksestä voidaan tehdä kuntalain 134 §:n mukaan kirjallinen oikaisuvaatimus, seuraaviin päätöksiin ei saa hakea muutosta valittamalla:
Pykälät: **55**

Hallintolainkäyttölain 5 §:n / muun lainsäädännön mukaan seuraaviin päätöksiin ei saa hakea muutosta valittamalla.
Pykälät ja valituskieltojen perusteet:

OIKAISUVAATIMUSOHJEET

Seuraaviin päätöksiin tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen:

Rakennus- ja ympäristövalvontalautakunta
Vretantie 19, 25700 Kemiö

Pykälät: **55**

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on asetettu nähtäväksi yleisessä tietoverkossa. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana. Kaavan tai rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevasta päätöksestä kunnan jäsenen ja muiden katsotaan saaneen tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa. Oikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimus perusteineen ja se on tekijän allekirjoitettava.

VALITUSOSOITUS

Seuraaviin päätöksiin voidaan hakea muutosta kirjallisella valituksella. Oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun päätökseen saa hakea muutosta kunnallisvalituksin vain se, joka on tehnyt oikaisuvaatimuksen. Mikäli päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muuttunut, saa päätökseen hakea muutosta kunnallisvalituksin myös asianosainen sekä kunnan jäsen. Valitusaika on 30 päivää.

Valitusviranomainen, osoite ja postiosoite

Käyntiosoite
Postiosoite
Turun hallinto-oikeus
Sairashuoneenkatu 2–4, 20100 Turku
PL 32, 20101 Turku

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Kunnallisvalitus, pykälät: Valitusaika 30 päivää

Hallintovalitus, pykälät: **50,51** Valitusaika 30 päivää

Muu valitusviranomainen,pykälät Valitusaika

Vaasan hallinto-oikeus

PL 304, 65101 Vaasa

Valitusaika alkaa päätöksen tiedoksisaannista tai päätöksen antopäivästä, mikäli päätös annetaan julkipanon jälkeen. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun pöytäkirja on asetettu nähtäväksi yleisessä tietoverkossa. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään.

VALITUSKIRJA

Valituskirjassa on ilmoitettava:

- valittajan nimi, ammatti, asuinkunta ja postiosoite
- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä osin päätöksestä valitetaan ja muutos, joka siihen vaaditaan tehtäväksi
- muutosvaatimuksen perusteet
- mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan

Valituskirjaan on liitettävä:

- valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen
- selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi

Valituskirja on valittajan tai valituskirjan muun laatijan omakätisesti allekirjoitettava. Jos ainoastaan laatija on allekirjoittanut valituskirjan, siinä on mainittava myös laatijan ammatti, asuinkunta ja postiosoite. Valituskirjaan on liitettävä päätös, josta valitetaan, alkuperäisenä tai viran puolesta oikeaksi todistettuna jäljennöksenä sekä todistus siitä päivästä, josta valitusaika on luettava.

VALITUSASIAKIRJOJEN TOIMITTAMINEN VALITUSVIRANOMAISELLE

Valitusasiakirjat on toimitettava valitusviranomaiselle ennen valitusajan päättymistä. Omalla vastuulla valitusasiakirjat voi lähettää postitse tai lähtetin välityksellä. Postiin valitusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille valitusajan viimeisen päivän kuluessa ennen virastotalon sulkemista.

Pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi 7.12.2022.

Päätöksestä § on annettu asianosaisille tieto postitse ____/____ 2022.

Toimitettu asianosaisille ____/____ 2022.

Päätöksen § antopäivä ____/____ 2022.

Liitetään pöytäkirjaan/otteeseen

Otteen oikeaksi todistaa

Organ
Bygg- och miljötillsynsnämnden

6/2022

Sammanträdesdatum
28.11.2022

Blad
1

Sammanträdestid Måndag 28.11.2022 kl. 16.30–19.05

Sammanträdesplats Kolabacksvägen 4, Dalsbruk

Beslutande	Patrik Sjöblom Kim Viljanen Ingrid Hagman Roger Hakalax, kl. 16.30–18.35, § 47–62 Jonna Moberg Milla Rasila Pilvi Rehn	ordförande vice ordförande ledamot ” ” ” ”
Frånvarande	Mikael Lindblom Niklas Salminen	ledamot ”
Övriga närvarande	Kalevi Kallonen Dan Renfors Sonja Lindström Camilla Puranen Samuel Engblom	sekreterare kommunstyrelsens representant tillsynschef ledande miljösekreterare miljöinspektör ungdomsparlamentets representant

Ärenden

§ 47–63

Underskrift

Ordförande

Sekreterare

Patrik Sjöblom

Dan Renfors

Justering

Elektroniskt i Dalsbruk

Jonna Moberg

Milla Rasila

Protokollet framlagt
till påseende

7.12.2022 på webbsidan
kimitoon.tweb.fi

Utdragets riktighet bestyrker

Dan Renfors

59 § UTLÅTANDE KÄPÄLÄMÄKI STRANDETALJPLAN, PLANUTKAST

Bmn 28.11.2022 § 59

BEREDNING (miljöinspektör Camilla Puranen och tillsynschef Dan Renfors)

Tekniska nämnden i Kimitoöns kommun begär bygg- och miljötillsynsnämndens utlåtande över planutkastet till Kämpälämäki stranddetaljplan. Planeringsområdet (cirka 5 ha) är beläget på Bisarholmen, cirka 14 kilometer nordväst från Kimito centrum. Planeringsområdet består av fastigheterna 322-412-1-18 Strandbo och 322-412-1-19 Kämpälämäki.

På planeringsområdet gäller Kimito strandgeneralplan, som godkändes i kommunfullmäktige 14.6.2005. Området har i strandgeneralplanen anvisats som område för fritidsbostäder och jord- och skogsbruksdominerat område. Området har i generalplanen anvisats fyra byggplatser, varav totala våningsytan för varje byggplats får vara högst 240 m²-vy. På varje byggplats får byggas sex byggnader. Området har i generalplanen anvisats byggrätt totalt 960 m²-vy.

I utkastet till stranddetaljplan har det anvisats fem byggplatser för fritidsbostäder, av vilka fyra med egen strand. I stranddetaljplanen bildas kvartersområde för fritidsbostäder 1–3 samt jord- och skogsbruksområde (M). Byggplatserna för fritidsbostäder med egen strand RA-1 har envar anvisats en byggrätt om 190 vy-m². Byggplatsen för fritidsbostäder RA-2 har anvisats en byggrätt om 165 vy-m². Dessutom har man på jord- och skogsbruksområdet anvisat en byggrätt om 25 vy-m² för bastubyggnad. Den anvisade byggrätten på hela planeringsområdet är 950 vy-m².

Miljötillsynen

I planbeskrivningen saknas information om hur man tänker behandla det avloppsvatten och avfall som uppstår på fastigheterna. Information om hur avloppsvattenhanteringen och avfallshanteringen skall skötas bör finnas med i planbeskrivningen och i planens allmänna bestämmelser. Förslagsvis kan man använda meningarna: ”Avloppsvattnet från fastigheterna ska hanteras på ett av miljöskyddsmyndigheten godkänt sätt.” och ”Komposterbart material får komposteras på fastigheten. Fastigheterna skall vara anslutna till kommunalt anordnad avfallshanteringssystem.”

En naturinventering har gjorts under våren och sommaren 2022, men ännu finns materialet inte med i planutkastskedet, utan man skriver att naturinventeringsresultaten beaktas sedan i planförslaget. På grund av detta kan miljötillsynen inte ta ställning till naturinventeringsresultaten i förhållande till planen i detta skede (planutkast). Naturinventeringen bör bifogas som en del av handlingarna.

Byggnadstillsynen

Av praktiska skäl rekommenderar byggnadstillsynen att det totala antalet byggnader på RA byggplatserna begränsas, i stället för antalet ekonomibyggnader. Ur byggnadstillsynens synpunkt finns det inget annat att anmärka över planutkastet

FÖRSLAG (tillsynschef Dan Renfors)

Bygg- och miljötillsynsnämndens utlåtande;

Organ
Bygg- och miljötillsynsnämnden

Sammanträdesdatum
28.11.2022

Blad
3

I planbeskrivningen saknas information om hur man tänker behandla det avloppsvatten och avfall som uppstår på fastigheterna. Information om hur avloppsvattenhanteringen och avfallshanteringen skall skötas bör finnas med i planbeskrivningen och i planens allmänna bestämmelser. Förslagsvis kan man använda meningarna: "Avloppsvattnet från fastigheterna ska hanteras på ett av miljöskyddsmyndigheten godkänt sätt." och "Komposterbart material får komposteras på fastigheten. Fastigheterna skall vara anslutna till kommunalt anordnad avfallshanteringssystem."

En naturinventering har gjorts under våren och sommaren 2022, men ännu finns materialet inte med i planutkastskedet, utan man skriver att naturinventeringsresultaten beaktas sedan i planförslaget. På grund av detta kan miljötillsynen inte ta ställning till naturinventeringsresultaten i förhållande till planen i detta skede (planutkast). Naturinventeringen bör bifogas som en del av handlingarna.

Av praktiska skäl rekommenderar nämnden att det totala antalet byggnader på RA byggplatserna begränsas, i stället för antalet ekonomibyggnader.

BESLUT

Godkändes.

Bakgrundsmaterial:

- Planutkast

Distribution:

- Tekniska nämnden

ANVISNING FÖR BEGÄRAN OM OMRÖVNING OCH BESVÄRSANVISNING**BESVÄRSFÖRBUD och vad förbudet grundar sig på**

Eftersom nedan nämnda beslut endast gäller beredning eller verkställighet, kan enligt 136 § kommunallagen begäran om omprövning inte framställas eller kommunalbesvär anföras över beslutet. Paragrafer: **47–49, 52–54, 56–63**

Besvär kan inte anföras över nedan nämnda beslut, eftersom en skriftlig begäran om omprövning enligt 134 § kommunallagen kan framställas över beslutet. Paragrafer: **55**

Enligt 5 § förvaltningsprocesslag / annan lagstiftning kan besvär inte anföras över nedan nämnda beslut.
Paragrafer och grunder för besvärsförbudet:

ANVISNING FÖR BEGÄRAN OM OMRÖVNING

Den som är missnöjd med nedan nämnda beslut kan framställa en skriftlig begäran om omprövning hos:
Bygg- och miljötillsynsnämnden
Vretavägen 19, 25700 Kimito

Paragrafer: **55**

Begäran om omprövning ska anföras inom 14 dagar från delfäendet av beslutet. En kommunmedlem anses ha fått del av ett beslut sju dagar efter det att protokollet fanns tillgängligt i det allmänna datanätet. En part anses, om inte något annat påvisas, ha fått del av beslutet sju dagar efter att ett brev där om blivit avsänt eller vid den tidpunkt som framgår av mottagningsbeviset eller som har antecknats i ett särskilt intyg om delfäende av beslutet. En kommunmedlem och övriga anses ha fått del av ett beslut om godkännande av en plan eller av byggnadsordningen sju dagar efter det att protokollet fanns tillgängligt i det allmänna datanätet. Av begäran om omprövning ska framgå omprövningen och vad den grundar sig på. Omprövningen ska undertecknas av den som framställer den.

BESVÄR

I nedan nämnda beslut kan ändring sökas skriftligt genom besvär. Ändring i ett beslut med anledning av en begäran om omprövning kan sökas genom kommunalbesvär endast av den som framställt begäran om omprövningen. Om beslutet har ändrats med anledning av begäran om omprövningen, kan ändring i beslutet sökas genom kommunalbesvär också av den som är part eller av en kommunmedlem. Besvärstid 30 dagar.

Besvärsmyndighet, adress och postadress

Besöksadress Åbo förvaltningsdomstol
Lasarettsgatan 2–4, 20100 Åbo
Postadress PB 32, 20101 Åbo

Besvär kan anföras även via förvaltnings- och specialdomstolarnas e-tjänst på adressen <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet#/sv>

Kommunalbesvär, paragrafer:

Besvärstid 30 dagar

Förvaltningsbesvär, paragrafer: **50–51**

Besvärstid 30 dagar

Annan besvärsmyndighet, paragrafer:

Besvärstid

Vasa förvaltningsdomstol
PB 204, 65101 Vasa

Besvärstiden börjar från delfäendet av beslutet eller ifall beslutet getts efter anslag från den dag beslutet gavs. En kommunmedlem anses ha fått del av beslutet när protokollet har lagts fram offentligt. En part anses, om inte något annat påvisas, ha fått del av beslutet sju dagar efter att ett brev därom blivit avsänt eller vid den tidpunkt som framgår av mottagningsbeviset eller som har antecknats i ett särskilt intyg om delfäende av beslutet.

Hos den som inleder ett ärende som gäller ändringssökande tas det ut en rättegångsavgift i enlighet med lagen om domstolsavgifter (1455/2015).

BESVÄRSSKRIFT

I besvärsskriften ska uppges

- ändringssökandens namn, yrke, boningsort och postadress
- vilket beslut som överklagas
- till vilka delar beslutet överklagas och vilka ändringar som yrkas i beslutet
- motiveringar till att beslutet bör ändras
- vad besvärsrätten grundar sig på om det överklagade beslutet inte avser ändringssökanden själv.

Till besvären ska fogas:

- det överklagade beslutet med besvärsanvisning,
- utredning om när ändringssökanden har fått del av beslutet
- de handlingar som ändringssökanden åberopar som stöd för sina yrkanden

Besvärsskriften ska undertecknas av ändringssökanden själv eller av den som författat skriften. Om endast den som författat besvärsskriften undertecknar den, ska också hans yrke, boningsort och postadress anges. Till besvärsskriften ska fogas det beslut som överklagas i original eller som officiellt be- styrkt kopia, och intyg om den dag från vilken besvärstiden ska räknas.

INLÄMNANDE AV BESVÄRSHANDLINGARNA TILL BESVÄRSMYNDIGHET

Besvärshandlingarna ska lämnas till besvärsmyndigheten före besvärstidens utgång. Besvärshandlingarna kan även sändas med post eller genom bud, men i så fall på avsändarens eget ansvar. Handlingarna ska lämnas till posten i så god tid att de kommer fram under besvärstidens sista dag innan ämbetsverket stängs.

Protokollet har lagts fram offentligt 7.12.2022.

Beslut § delgivits sakägaren med post den ____ / ____ 2022.

Lämnats till sakägaren den ____ / ____ 2022.

Beslut § givet ____ / ____ 2022.

Fogas till protokollet/utdraget

Utdragets riktighet bestyrker



§ 69

Lausuntopyynnöt, jotka eivät anna aiheutta Varsinais-Suomen liiton lausunnon antamiseen

Varsinais-Suomen liitto ei anna seuraavista lausuntopyynnöistä lausuntoa, koska liitolla ei ole niistä huomautettavaa eivätkä ne ole ristiriidassa Varsinais-Suomen maakuntakaavoituksen tai muun suunnittelun kanssa tai ne ovat merkitykseltään vähäisiä. Maakuntakaavan ja sen tavoitteiden toteutuminen MRL 32 §:n mukaisesti on tästä huolimatta varmistettava:

1. Auran kunta: Aurajokirannan asemakaavamuutos
2. Eduskunnan ympäristövaliokunta: Rakentamislaki
3. Kemiönsaaren kunta: Dragsfjärdin läntisen saariston rantaosayleiskaavan muutos
4. Kemiönsaaren kunta: Lövökobbarin ranta-asemakaavan muutos
5. Kemiönsaaren kunta: Kämpälämäen ranta-asemakaavanluonnos
6. Kemiönsaaren kunta: Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavan muutos Södra-Lambholmen
7. Kemiönsaaren kunta: Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavan muutos Susvall
8. Naantalin kaupunki: Röölanrannan asemakaava
9. Naantalin kaupunki: Naantalin Livonsaaren ranta-asemakaavan I muutos
10. Pyhärannan kunta: Reilan asemakaava
11. Uudenkaupungin kaupunki: Granranta ja Kivi-Lassilan ranta-asemakaava
12. Uudenkaupungin kaupunki: Vähä-Ytteriin ranta-asemakaava
13. Uudenkaupungin kaupunki: Kalannin keskustaajaman asemakaavanmuutosluonnos
14. Uudenkaupungin kaupunki: Autotehtaan alueen asemakaavan muutos
15. Uudenkaupungin kaupunki: Itälän ranta-asemakaavamuutos

Ehdotus

Esittelijä: Heikki Saarento, suunnittelujohtaja

Maankäyttöjaosto päättää ilmoittaa em. tahoille listauksen mukaisesti, ettei liitto anna asioista lausuntoa.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Tiedoksi

Varsinais-Suomen ELY-keskus, ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue



Otteen lailliseksi todistaa

Turku
24.11.2022

Erika Mäkeläinen
suunnitteluassistentti

BEMÖTANDE - VASTINE

KIMITOÖNS KOMMUN
STRANDETALJPLAN FÖR KÄPÄLÄMÄKI

Stranddetaljplanen för Kärpälämäki har varit offentligt framlagd i form av ett planutkast 27.10–26.11.2022. Inga åsikter om utkastet inkom från intressenterna. Om planutkastet inkom två utlåtanden. I egenskap av planens utarbetare har jag bemött dessa utlåtanden.

KEMIÖNSAAREN KUNTA
KÄPÄLÄMÄEN RANTA-ASEMAKAAVA

Kärpälämäen ranta-asemakaava on ollut luonnoksena nähtävillä 27.10.–26.11.2022. Kaavaluonnoksesta ei saatu yhtään mielipidettä osallisilta. Kaavaluonnoksesta saatiin kaksi lausuntoa. Kaavan laatijana olen tehnyt lausuntoihin vastineen.

Utlåtande – Lausunto	Plankonsultens bemötande – Kaavan laatijan vastine
NTM-centralen i Egentliga Finland (17.1.2023): NTM-centralen konstaterar att anvisandet av fem byggplatser strider mot generalplanen. I planeringsområdet finns ingen fritt tillgänglig strand. Ingen moderfastighetsutredning har gjorts. Om man vill höja dimensioneringen borde planområdet utvidgas och motiveringar ges för ökningen i antalet byggplatser. Det befintliga byggnadsbeståndet och byggloven för det borde utredas. I planen vore det bra att med bestämmelser styra nybyggandet så att det anpassas till den byggda kulturmiljön. Särskilt beträffande byggande i näromgivningen kring det gamla driftcentrumet borde uppmärksamhet fästas vid byggnadernas storlek, skala, stomdjup, takvinkel, byggmaterial och öppningar i fasaden samt byggnadernas placering, gårdsområdets funktioner och vegetation. Planens konsekvenser för dämpandet av och anpassningen till klimatförändringen och för främjandet av den biolo-	Grunderna till avvikelsen från generalplanen har behandlats i planbeskrivningen. Andelen fri strand i det anvisade jord- och skogsbruksområdet motsvarar minst den omfattning som anvisats i generalplanen. Byggplatserna i planeringsområdet har anvisats följsamt efter de befintliga byggnaderna och på varje byggplats har byggnader redan uppförts. Alla byggplatserna har varit bebyggda redan innan Kimito stranddelgeneralplan trädde i kraft 2005. Byggnadsbeståndet på planeringsområdet har redogjorts för i planbeskrivningen. Byggnadstillsynsmyndigheten i Kimitoöns kommun ansvarar för bygglovssituationen i området. I planen ges bestämmelser bl.a. om att byggnaderna beträffande färgsättning, fasadmaterial och proportioner ska anpassas till skärgårdslandskapet. Dessutom ska de obebyggda delarna av byggplatserna vårdas i naturligt tillstånd och trädbestånd som är betydande för landskapet ska bevaras på byggplatserna. Inför planförslagsskedet läggs en beteckning till vid det gamla driftcentrumet om ett lokalt betydande gårdsområde som bör bevaras. Nya byggnader och reparations- och ändringsåtgärder som utförs på byggnaderna samt övriga åtgärder som berör miljön ska utföras så att gårdsområdets landskapsmässiga framtoning bevaras. Konsekvensbedömningen i planbeskrivningen kompletteras i fråga om klimat och natur före planförslagsskedet.

Utlåtande – Lausunto	Plankonsultens bemötande – Kaavan laatijan vastine
giska mångfalden bör bedömas. Konsekvenserna för naturen kan bedömas i sin helhet först när naturinventeringen står till förfogande. Planeringslösningen bör efter behov ändras så att den så väl som möjligt främjar de mål och förbindelser som hör samman med klimatförändringen och den biologiska mångfalden. De lägsta tillåtna bygghöjderna bör läggas fram i planen enligt gällande rekommendationer. Byggnadsytorna bör avgränsas till en tillräcklig höjd. Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto (17.1.2023): ELY-keskus toteaa, että viiden rakennuspaikan osoittaminen kaavaan on yleiskaavan vastaista. Suunnittelualueella ei ole lainkaan vapaasti käytettävää rantaa. Emätilaselvitystä ei ole tehty. Mikäli mitoitus halutaan nostaa, olisi kaava-aluetta laajennettava ja rakennuspaikkojen lisäämiselle löydettävä perustelut. Olemassa oleva rakennuskanta ja sen lupatilanne tulisi selvittää. Kaavassa olisi hyvä määräyksillä ohjata uudisrakentamisen sopeutumista rakennettuun kulttuuriympäristöön. Erityisesti rakennettaessa vanhan talouskeskuksen lähiympäristöön olisi kiinnitettävä huomiota rakennusten kokoon, mittasuhteisiin, runkosyvyyteen, kattokulmaan, rakennusmateriaaleihin ja aukotukseen sekä rakennusten sijoitteluun, pihapiirin toimintoihin ja kasvillisuuteen. Kaavan vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen sekä luonnon monimuotoisuuden edistämiseen tulee arvioida. Luontovaikutukset voidaan kunnolla arvioida vasta, kun luontoselvitys on käytettävissä. Kaavaratkaisua tulee tarpeen mukaan muuttaa niin, että se mahdollisimman hyvin osaltaan edistää ilmastonmuutoksen ja luonnon monimuotoisuuteen liittyviä tavoitteita ja sitoumuksia. Alimmat sallitut rakentamiskorkeudet tulee esittää kaavassa nykyisten suositusten mukaisina. Rakennusalat pitää rajata riittävän korkealle.	Inför planförslaget utökas plankartan med bestämmelsen ”Den lägsta rekommenderade bygghöjden är 2,50 m ovanför medelvattenståndet. Den lägsta rekommenderade bygghöjden är den höjdnivå under vilken konstruktioner som skadas av fukt inte bör placeras.” Yleiskaavasta poikkeamista on perusteltu kaavaselostuksessa. Suunnittelualueelle osoitettu maa- ja metsätalousalueen vapaan rannan osuus vastaa vähintäänkin yleiskaavassa alueelle osoitettua määrää. Suunnittelualueen rakennuspaikat on osoitettu alueelle toteutunutta rakentamista mukaillen, ja jokaisella rakennuspaikalla sijaitsee jo olemassa olevaa rakennuskantaa. Kaikki rakennuspaikat ovat olleet myös rakentuneita jo ennen Kemiön rantaosayleiskaavan voimaantuloa 2005. Suunnittelualueen rakennuskanta on kuvattu kaavaselostuksessa. Suunnittelualueen rakennusten lupatilanteesta vastaa Kemiönsaaren kunnan rakennusvalvontaviranomainen. Kaavassa on annettu määräyksiä mm. rakennusten sopeutumisesta saaristomaisemaan väriykseltään, julkisivumateriaaleiltaan ja mittasuhteiltaan. Lisäksi rakennuspaikkojen rakentamattomat osat on hoidettava luonnonvaraisena ja rakennuspaikoilla on säilytettävä maiseman kannalta merkittävä puusto. Vanhan talouskeskuksen alueelle lisätään kaavakartalle ennen kaavaehdotusvaihetta merkintä paikallisesti merkittävästä pihapiiristä, joka tulee säilyttää. Uudisrakentaminen ja rakennuksissa suoritettavat korjaus- ja muutostyömenpiteet sekä muut ympäristöön kohdistuvat toimenpiteet tulee toteuttaa siten, että pihapiirin maisemallinen ilme säilyy. Kaavaselostuksen vaikutusten arviointia täydennetään ilmaston sekä luontovaikutusten osalta ennen kaavaehdotusvaihetta. Kaavakartalle lisätään ennen ehdotusvaihetta määräys ”Alin suositeltava rakennuskorkeus on 2,50 m keskivedenkorkeuden yläpuolella. Alin suositeltava rakentamiskorkeus on korkeustaso, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessa vaurioituvia rakenteita.”

Utlåtande – Lausunto	Plankonsultens bemötande – Kaavan laatijan vastine
Bygg- och miljötillsynsnämndens utlåtande (28.11.2022): I planbeskrivningen saknas information om hur man tänker behandla det avloppsvatten och avfall som uppstår på fastigheterna. Information om hur avloppsvattenhanteringen och avfallshanteringen skall skötas bör finnas med i planbeskrivningen och i planens allmänna bestämmelser. Förslagsvis kan man använda meningarna: "Avloppsvatten från fastigheterna ska hanteras på ett av miljöskyddsmyndigheten godkänt sätt." och "Komposterbart material får komposteras på fastigheten. Fastigheterna skall vara anslutna till kommunalt anordnad avfallshanteringsystem." En naturinventering har gjorts under våren och sommaren 2022, men ännu finns materialet inte med i planutkastskedet, utan man skriver att naturinventeringsresultaten beaktas sedan i planförslaget. På grund av detta kan miljötillsynen inte ta ställning till naturinventeringsresultaten i förhållande till planen i detta skede (planutkast). Naturinventeringen bör bifogas som en del av handlingarna. Av praktiska skäl rekommenderar byggnadstillsynen att det totala antalet byggnader på RA byggplatserna begränsas, i stället för antalet ekonomibyggnader. Ur byggnadstillsynens synpunkt finns det inget annat att anmärka över planutkastet. Rakennus- ja ympäristövalvontalautakunnan lausunto (28.11.2022): Kaavaselostuksessa puuttuu tietoa siitä, miten kiinteistöillä syntyviä jätevesiä ja jätteitä aiotaan käsitellä. Tietoa siitä, miten jätevesien käsittely ja jätteenkäsittely tulee hoitaa, täytyy olla kaavaselostuksessa ja kaavan yleisissä määräyksissä. Esimerkiksi voi käyttää lauseita: "Kiinteistöjen jätevesikäsittely on hoidettava ympäristönsuojeluviranomaisen hyväksymällä tavalla." ja "Kompostikelpoinen materiaali voidaan kompostoida kiinteistöillä. Kiinteistöjen on liitettävä kunnan järjestämään jätehuoltojärjestelmään." Luontoselvitys on tehty kevään ja kesän 2022 aikana, mutta aineisto ei ole vielä mukana kaavaluonnosvaiheessa, vaan kirjoitetaan, että luontoselvityksen tulokset huomioidaan sitten kaavaehdotusvaiheessa. Tästä syystä ympäristövalvonta ei voi ottaa kantaa luontoselvityksen tuloksiin suhteessa kaavaan tässä vaiheessa (kaavaluonnos). Luontoselvitys täytyy liittää osaksi asiakirjoja. Käytännön syistä rakennusvalvonta suosittelee, että RA rakennuspaikkojen rakennusten kokonaismäärää rajoitetaan talousrakennusten määrän sijaan. Rakennusvalvonnan näkökannalta ei ole muuta huomautettavaa kaavaluonnoksesta.	En bestämmelse om hantering av avfall och avloppsvatten läggs till på plankartan inför förslagsskedet Den naturinventering som färdigställdes 7.1.2023 läggs till som bilaga till planbeskrivningen inför planförslagsskedet. Antecknas för kännedom. Kaavakartalle lisätään ennen ehdotusvaihetta määräys jätteiden sekä jätevesien käsittelystä. 7.1.2023 valmistunut luontoselvitys lisätään selostuksen liitteeksi ennen kaavaehdotusvaihetta. Merkitaan tiedoksi.

Åbo – Turku 1.2.2023

Nosto Consulting Oy

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Pasi Lappalainen', with a large, stylized initial 'P'.

Pasi Lappalainen
dipl.ing. – dipl.ins.