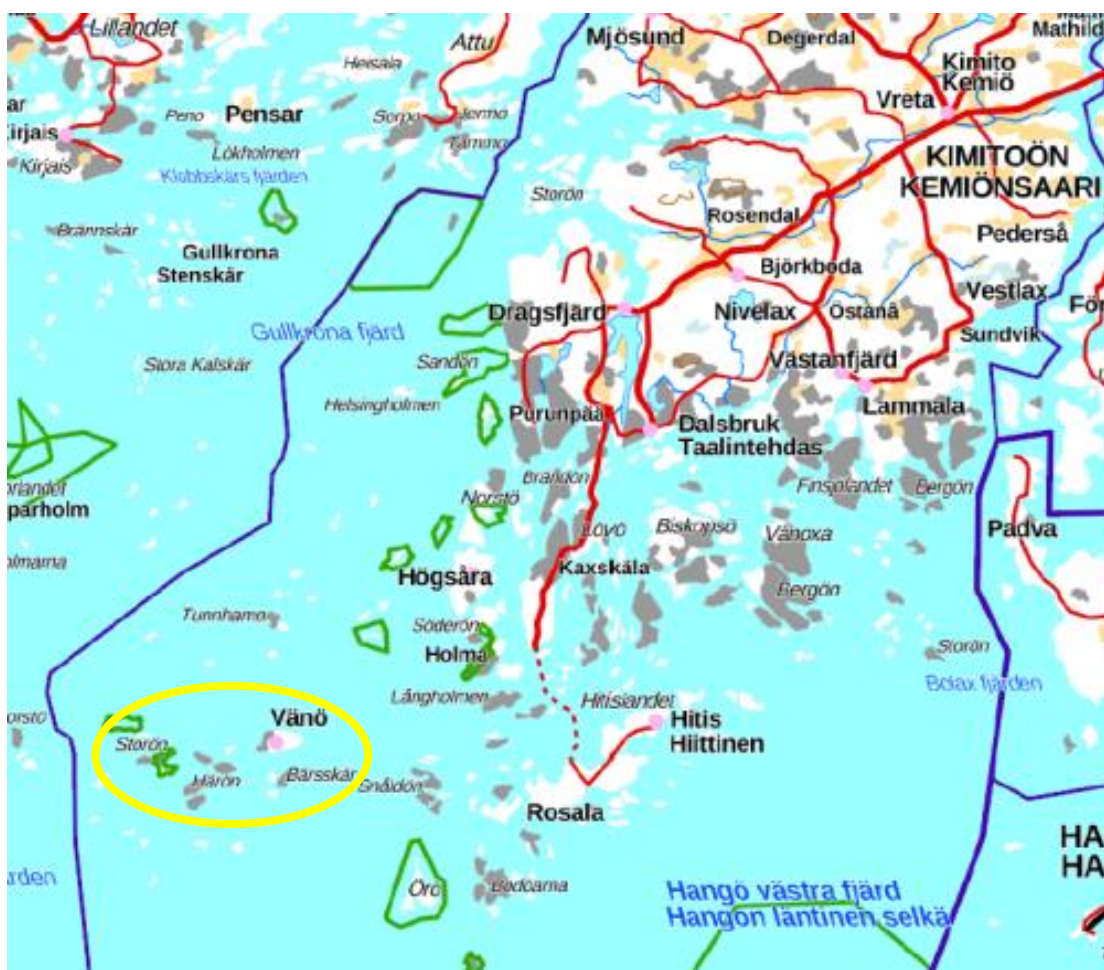


DRAGSFJÄRDIN LÄNTISEN SAARISTON RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTOS

Pelläs 322-522-6-7

Selostusosa

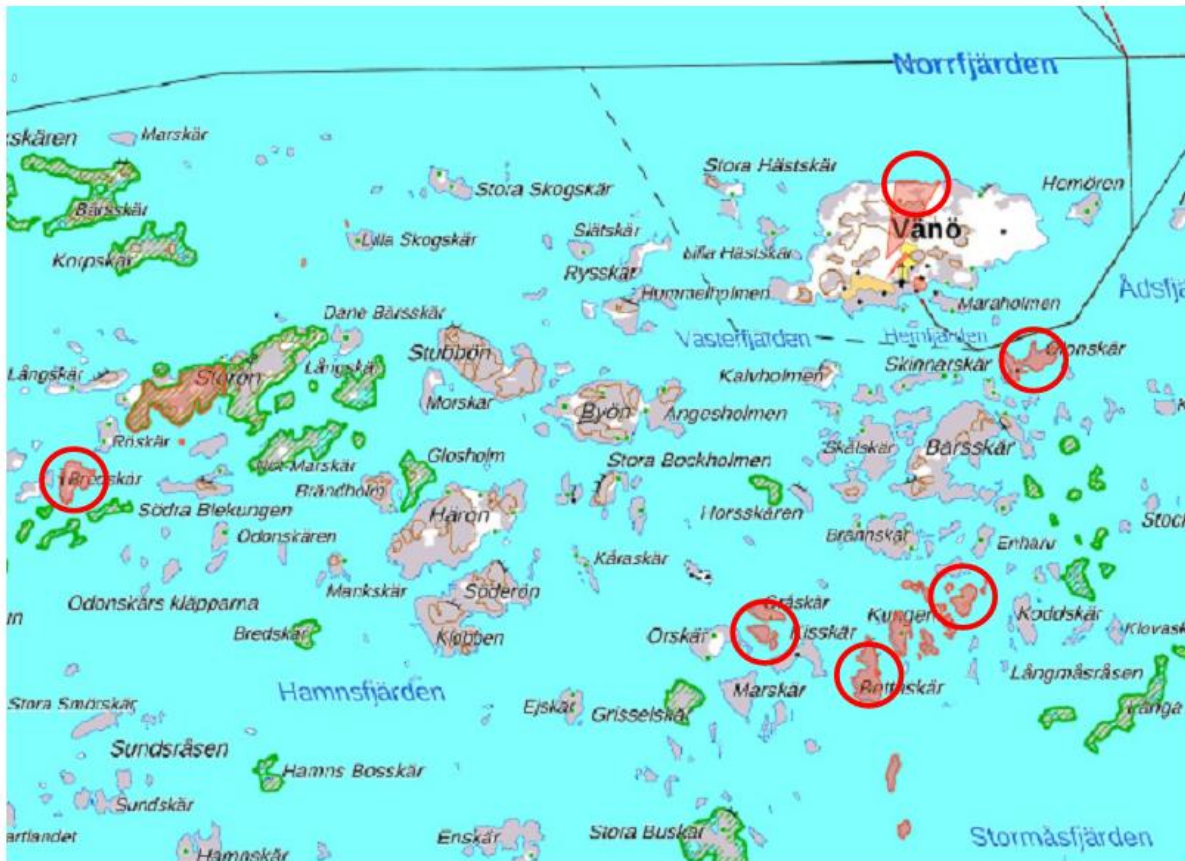
Kaavaehdotus 23.1.2023



Suunnittelualueiden yleispiirteinen sijainti Vänön saaristossa on ympyröity keltaisella.

1. PERUSTIEDOT

Suunnittelualue muodostuu kuudesta eri osa-alueesta tilan Pellas 322-522-6-7 alueella. Osa-alueet sijaitsevat hajallaan Vänön maisemallisesti upeassa saaristossa ja pinta-alaa niillä on yhteensä noin 30 hehtaaria. Kuva osa-alueiden tarkemmista sijainneista alla:



Suunnittelualan muodostavat osa-alueet ympyröitynä likimääräisesti, tilan Pellas erittäin rikkonaista maanomistusta korostettu lisäksi punaisella (lähde: Kemiönsaaren karttapalvelu, Maanmittauslaitos)

1.1 Suunnittelutilanne

Valtioneuvosto päätti **valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista** 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Valtioneuvoston päätös tuli voimaan 1.4.2018.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet konkretisoituvat pääasiassa kaavoituksen kautta. Maakuntakaavoituksella on tässä keskeinen rooli. Nyt käsiteltävää kaavamuutosta koskevat tavoitteet ovat lähinnä:

- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiselle sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

1.11 Maakuntakaava

Varsinais-Suomen maakuntakaavassa kaikille nyt käsiteltäville osa-alueille on osoitettu varsinaisina pohjamerkintöinä:

MRV

MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE (LAVMK)

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

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

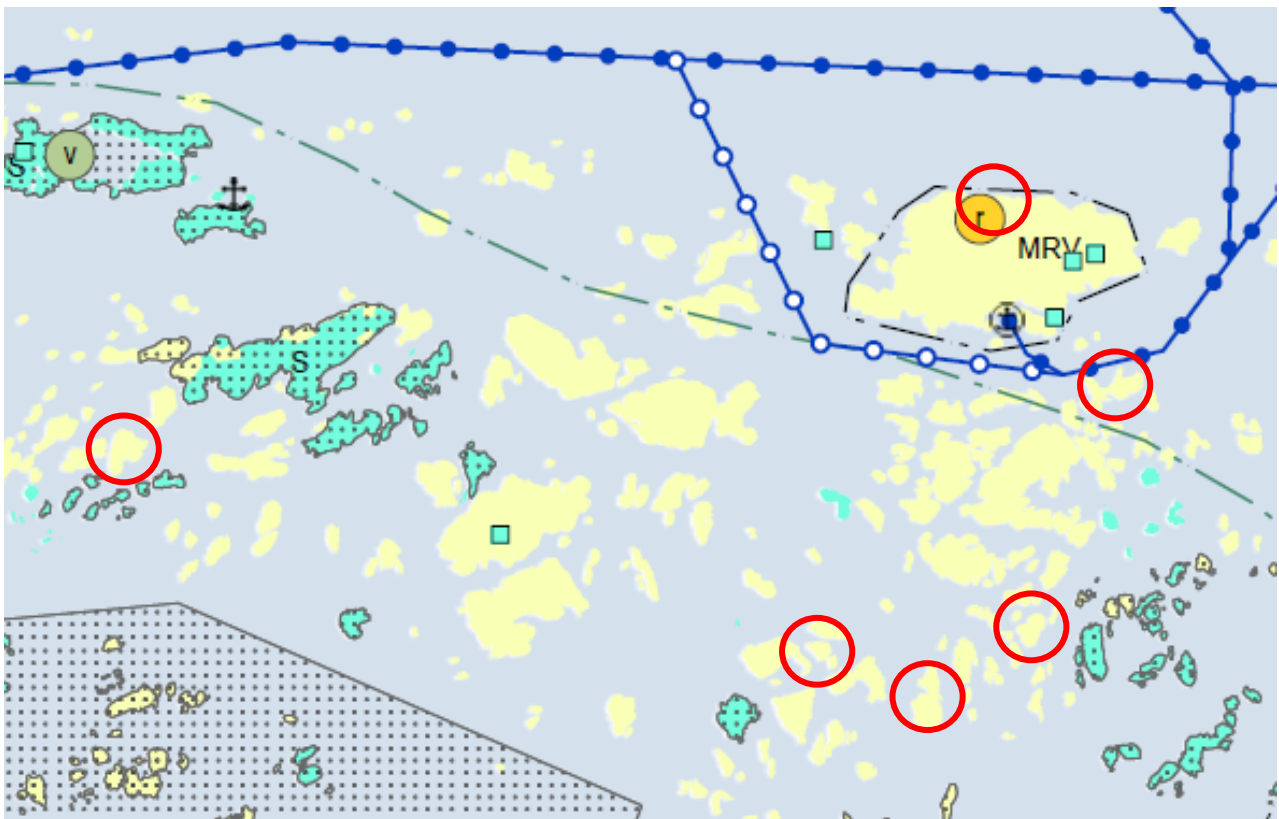
Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti haittaamatta loma-asutusta, matkailua ja virkistyskäyttöä palvelevia toimintoja, sekä maisema- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta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

SAARISTOMEREN YHTEISTOIMINTA-ALUEEN KEHITTÄMISVYÖHYKE (VSMK)

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

Suunnitelmien ja toimenpiteiden tulee olla kehittämisalueen ympäristöarvoja edistäviä. Virkistys-, retkeily- ja matkailutoimintaa tulee kehittää Saaristomeren kansallispuiston luonto- ja kulttuuriarvoja vaarantamatta.

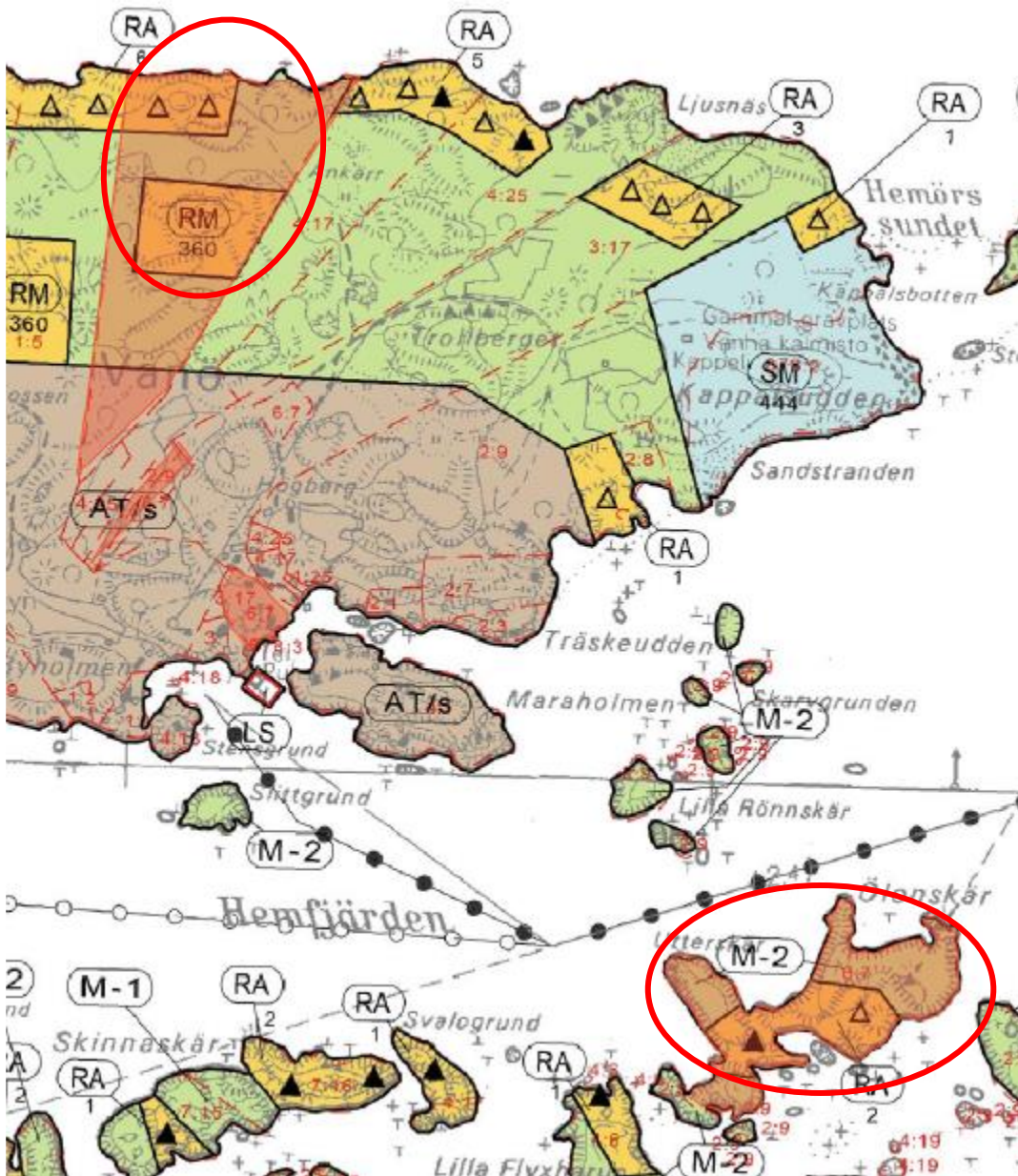
Lisäksi maakuntakaavassa on korostettu saariston laajaa ympäristökokonaisuutta, suojeluryhmä (vihreä pistekatkoviiva) sekä Vänön saaren rakennetun ympäristön arvoja (musta pistekatkoviiva). Vänön saaren pohjoisosan retkeily- ja matkailutoimintojen kohde (r) on osittain suunnittelualueessa mukana.



Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavasta (lähde: Varsinais-Suomen liitto, maakuntakaavayhdistelmä).

1.12 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa 1.4.2003 kunnanvaltuustossa hyväksytty **Dragsfjärdin läntisen saariston rantaosayleiskaava** (kuvat alla), johon laaditaan nyt muutosta. Osayleiskaavassa Vänön saaren pohjoisosa ja Bredskärin länsiosa on osoitettu tavanomaisena maa- ja metsätalousvaltaisena alueena (M-1), muut osa-alueet on osoitettu merkinnöillä M-2 ja RA. Vänön pohjoisrannan läheisyydessä oleva RM-alue on otettu mukaan suunnitteluun myös:



Ote nykyisestä rantaosayleiskaavasta. Tilan Pellas erittäin rikkonaista maanomistusta korostettu lisäksi punaisella (lähde: Kemiönsaaren karttapalvelu, Kemiönsaaren kunta).

M-2 / MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN LUONNONKAUNIS, ERITTÄIN KULUTUSHERKKÄ TAI MUUTEN ERITYISIÄ YMPÄRISTÖARVOJA OMAAVA ALUE.

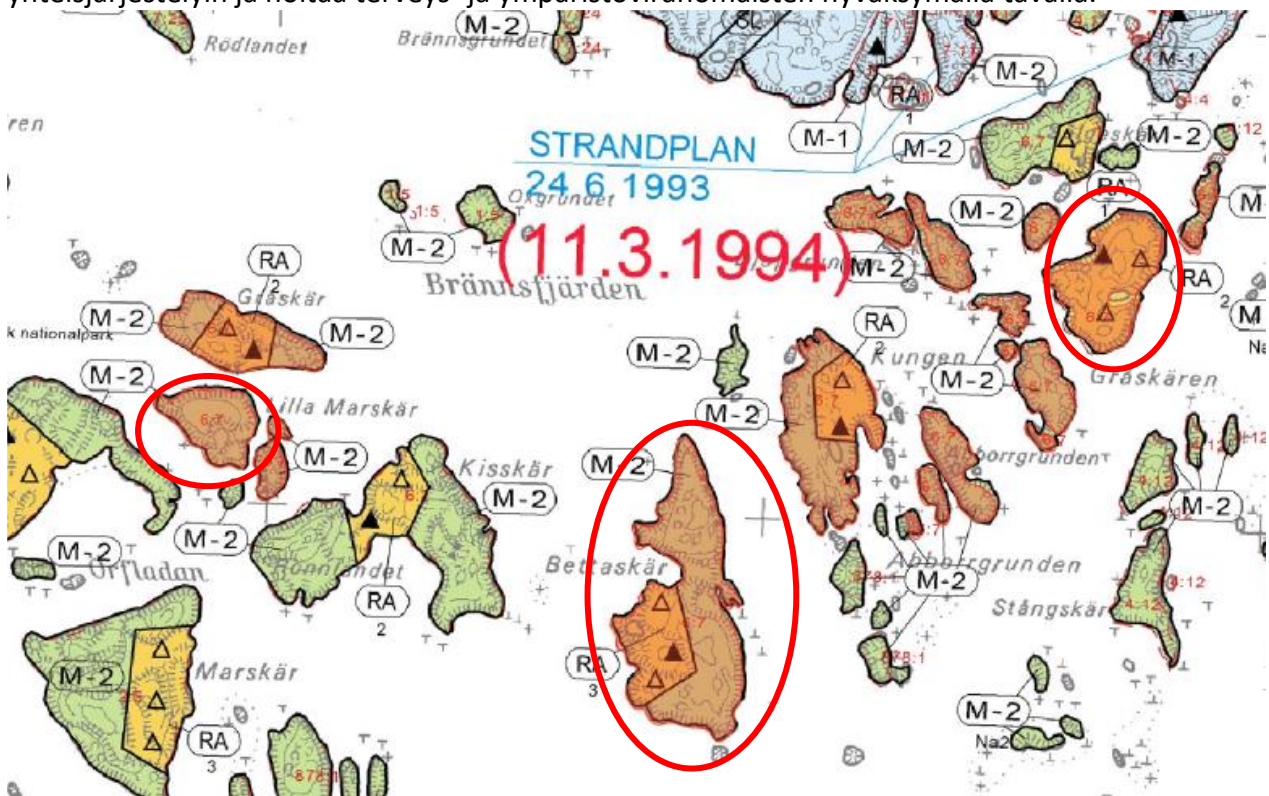
Alueelle ei saa rakentaa uudisrakennuksia tai suorittaa maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä.

RA / LOMA-ASUNTOALUE

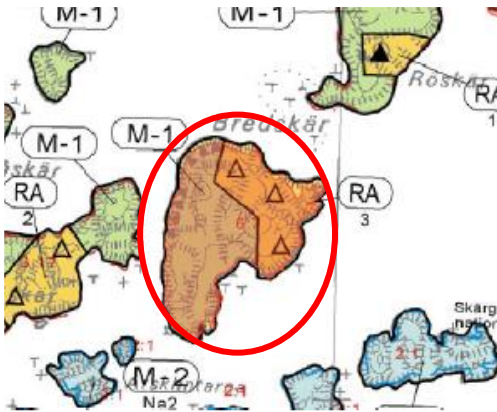
Numero osoittaa rakennuspaikkojen sallitun enimmäismäärän alueella. Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon ja yhden saunan, joiden yhteenlaskettu enimmäiskerrosala on maaston salliessa 120 m². Osan loma-asunnosta voi toteuttaa yhtenä erillisenä, korkeintaan 25 m² suuruisena vierasmajana. Erillisen saunarakennuksen enimmäiskerrosala on 25 m². Lisäksi saa rakentaa yhden erillisen, enintään 40 m² suuruisen lämmittämättömän varistorakennuksen. Rakennuspaikan rakennusten tulee muodostaa yksi yhtenäinen pihapiiri siten, että rakennukset sijoittuvat enintään 40 metrin päähän toisistaan. Enintään 25 m² suuruisen saunan voi maaston erityisesti vaatiessa sijoittaa myös kauemmaksi pihapiiristä. Rakennukset tulee sijoittaa vähintään 20 m päähän rantaviivasta. Enintään 25 m² suuruisen sauna- tai varistorakennuksen saa maaston ja kasvillisuuden salliessa rakentaa lähemmäksi, kuitenkin vähintään 10 m päähän rantaviivasta. Uudisrakennukset tulee sovittaa huolellisesti maisemaan ja niiden tulee sopeutua olemassa olevaan rakennuskantaan. Alueelle ei saa loma-asuntojen yhteyteen rakentaa venevajaa.

RM / MATKAILUPALVELUJEN ALUE

Alue tulee toteuttaa lomakylänä. Numero osoittaa alueen enimmäisrakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä. Kerrosalaan lasketaan myös sauna- ja huoltotilat. Sen lisäksi saa alueelle rakentaa lämmittämättömiä varistorakennuksia yhteensä enintään 10 % kerrosalasta. Alueen jakaminen maanmittaustoimituksella erillisiksi rakennuspaikoiksi tai useamman kuin 5 loma-asunnon rakentaminen alueelle edellyttää ranta-asemakaavaa. Silloinkin kun alue toteutetaan yhtenä, enintään 5 loma-asuntoa käsittävänä rakennuspaikkana edellytetään, että rakentaminen tapahtuu rakennuslautakunnan hyväksymän yksityiskohtaisen suunnitelman mukaan, josta käy ilmi koko alueen ja siihen liittyvän lähivirkistysalueen maankäyttö. Uudisrakennukset tulee sovittaa huolellisesti maisemaan ja niiden tulee sopeutua olemassa olevaan rakennuskantaan. Alueen vesihuolto ja jätevesien puhdistus tulee toteuttaa yhteisjärjestelyin ja hoitaa terveys- ja ympäristöviranomaisten hyväksymällä tavalla.



Ote nykyisestä rantaosayleiskaavasta. Tilan Pellas erittäin rikkonaista maanomistusta korostettu lisäksi punaisella (lähde: Kemiönsaaren karttapalvelu, Kemiönsaaren kunta).



Ote nykyisestä rantaosayleiskaavasta. Tila Pellas erittäin rikkonaista maanomistusta korostettu lisäksi punaisella (lähde: Kemiön saaren karttapalvelu, Kemiön saaren kunta).

1.13 Asema- ja ranta-asemakaavat

Alueella ei ole voimassa asemakaavaa tai ranta-asemakaavaa.

1.14 Pohjakartta

Kaavamuutoksen pohjakarttana käytetään maastokarttaa kiinteistörajoilla täydennettynä.

1.15 Rakennusjärjestys

Kemiön saaren kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty 10.12.2008 (voimaan 1.2.2009).

1.2 Maanomistus

Kaavamuutosalueen omistaa yksityinen maanomistaja.

1.3 Alueen sijainti ja nykyinen maankäyttö

Suunnittelukohteena ovat selostuksen alussa esitetyt osin jo rakennetut yksityisen maanomistajan omistamat ranta-alueet Vänön saaristossa (kuusi osa-alueita). Osa-alueet kuuluvat samaan tilaan Pellas 322-522-6-7 ja sijaitsevat hajallaan saaristossa. Pinta-alaa suunnittelualueella on yhteensä noin 30 hehtaaria ja se sijaitsee Kemiön saaren saariston lounaisosassa linnuntietä yli 40 km päässä mantereen taajama-alueesta. Vänön saarelle kulkee yhteysalus säännöllisesti, mutta pienempiin suunnittelualueen saariin on kuljettava omalla tai vuokraveneellä.

Tila Pellas on yksityisen maanomistajan omistuksessa. Osa tilaan kuuluvista rakennuspaikoista on jo nykyisellään rakennettuja (4 kpl/ Bredskär, Bettaskär, Gråskären, Ölonskär). Vänön saari on maakuntakaavassa rakennetun kulttuuriympäristön suojelualueita. Rakennetuilla (ja vuokratuilla) rakennuspaikoilla sijaitsee nykyisin päärakennukset ja pienehköjä pihapiirin talousrakennuksia. Muuten alue on rakentamatonta.



Kuvissa Bredskärin ja Ölonskärin lomarakennusten pihapiiriä



Kuvissa Bettaskärin ja Gråskärenin lomarakennusten pihapiiriä

1.4 Luonto ja maisema

Suunnittelualueilla on tehty alkuperäistä kaavatyötä täydentävä luontoselvitys toukokuussa 2022. Luontoselvityksen raportti on kaavan erillisenä liitteenä.

Suunnittelualueelta löydettiin neljä paikallisesti merkittävää luonnonarvojen aluetta, jotka olisivat syytä huomioida kaavamerkinnöissä ja -kartalla:



Bettaskärin kostea painanne saaren sisäosasta



Gråskärenin itärantaa, kurouma



ja Vänön pohjoisrannan pihlajalehto

Maasto ja korkokuva

Tuoreiden maastokäyntien ja luontoselvittäjän sekä kaavoittajan havaintojen perusteella suunnittelualueilla on maisemallisesti joitakin alueita, jotka eivät sovellu lomarakentamiseen nykyisen kaavan rakentamisen aluevarauksista huolimatta. Näistä merkittävin on Gråskärenin lähes kokonaan avoin etelä-, itä- ja pohjoisranta:



Ainoa kelpollinen rakennuspaikka Gråskärenin saaren luoteisosassa on jo rakennettu

Myöskään Ölonskärin saaren avoin ja melko kapea kannas ei ole rakentamiseen soveltuva. Saman tyyppisiä arvoja on Bredskärin itä-koilliseen kurottavalla niemellä. Kaavaratkaisussa nämä paikat olisi syytä jättää rakentamisen ulkopuolelle, vaikka ne sitä nykyisessä kaavassa ovat:



Olonskärin ja Utterskärin välinen näyttävä kallioinen kannas

ja Bredskärin avoin kallioinen niemi

Ihmistoiminnan vaikutuksesta luontoon

Alue on jo nykyisellään varsinkin rakennettujen rakennuspaikkojen pihapiirien osalta ihmistoiminnan vaikutuksen alainen. Muilta osin saarilta löytyy mm. pienimuotoisia laiturirakennelmia sekä väylämerkkejä.

2 TAVOITTEET

Kesällä 2021 ja 2022 tapahtuneiden maastotarkastelujen ja maanomistajan kanssa käytyjen keskustelujen perusteella päätavoitteet olivat seuraavat:

- rakennuspaikan siirto Gråskären -> Lilla Marskär
- rakennuspaikan siirto Gråskären -> Vänön pohjoisranta (ei tarpeen, todettu kunnan selvityksessä 23.1.2023)
- rakennuspaikkojen uudelleen sijoittelu Bettaskär, paremmat rakentamisalueet
- rakennuspaikkojen uudelleen sijoittelu Ölonskär ja Bredskär, paremmat rakentamisalueet
- Vänön pohjoisrannalla vaihdetaan RA- ja RM-alueiden paikkaa (kunnan esitys 6.9.2022)

Rakennusoikeuden mitoittaminen on tehty jo aiemmalla rantaosayleiskaavalla. Kaavan muutoksella tarkennetaan lähinnä aiemman kaavan rakennuspaikkojen sijoittelua, joka on selkeästi puutteellista paikoitellen. Rakennuspaikkojen ja niihin liittyvien rantautumispaikkojen sijoittelu ei ole rakennettavuuden ja maiseman kannalta onnistunut edellä mainituilla osa-alueilla. Rakennuspaikkojen kokonaismäärä tai rakennusoikeus tilalla ei kaavamuutoksessa muutu (tarkastettu viimeksi kunnassa 23.1.2023).

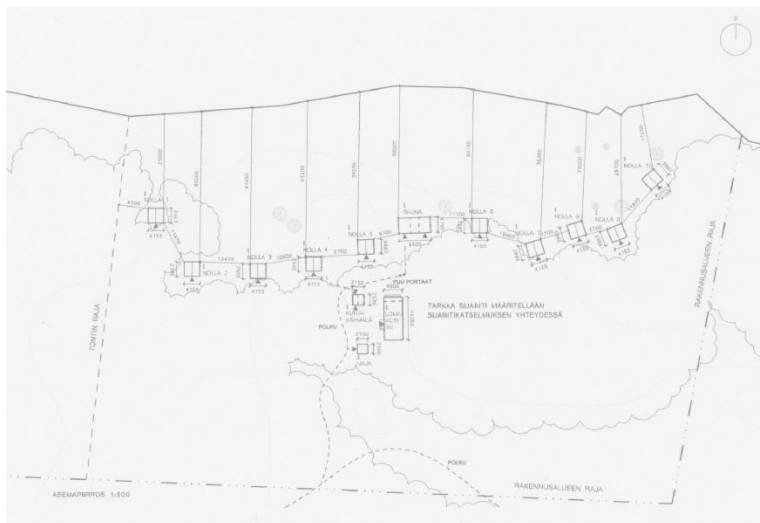
Suunnittelutyön alkuvaiheen aikana järjestettiin myös kunnan kanssa työneuvottelu 17.11.2021, missä todettiin, että kaavamuutos on tarpeellinen, sillä poikkeamisluvilla ei pystytä toteuttamaan rakennuspaikkojen siirtoja. Lisäksi nykyisen kaavan kokonaisuudistus tapahtuu vasta vuosien päästä, sillä kyseessä on läntisen saariston viimeinen osa-alue. Lilla Marskärin osalta poikkeamisluvasta voidaan keskustella kaavaprosessin aikana. Kaavamuutoksessa pysytään alkuperäisen kaavan periaatteissa ja vapaan rantaviivan määrän on oltava suurin piirtein sama kuin aiemmin.

Tarkemmat tavoitteet **Lilla Marskären osalta** (Helst Arkkitekthdit Oy):



Asemapiirroksen mukainen rakentaminen soveltuisi hyvin saaren maisemaan ja korkeusasemaan. Rakennuspaikan siirto täysin avoimelta Gråskärenin alueelta olisi selkeä parannus rikkonaisen saariston laajempaan maisemakuvaan. Luontoselvityksessä ei ole erityistä tämän saaren osalta.

Tarkemmat tavoitteet **Vänön pohjoisrannan osalta** (Nolla Cabins/ AUD Architects):



Asemapiirroksen mukainen tiivis ja lukumäärältään runsas, mutta rakennusalaltaan ja ympäristövaikutukseltaan vähäinen rakentaminen soveltuisi hyvin pohjoisrannan maisemaan ja korkeusasemaan. Luontoselvityksessä ei ole erityistä tämän osa-alueen osalta, pihlajalehto jää alueen itäpuolelle. Kunnan kanssa käydyn keskustelun jälkeen nykyisen yleiskaavan RA- ja RM-alueiden sijaintia on vaihdettu kaavamuutokseen, jolloin luontevasti pohjoisranta jäisi asemapiirroksen mukaiselle matkailuun tähtäävälle maankäytölle.

Nykyinen kiinteistöjaotus ja rakentaminen (vuokra-alueet) huomioidaan aluerajauksissa. Muut tavoitteet täydentyvät myös prosessin aikana osallisten kanssa käytävissä keskusteluissa.

2.1. Tavoitteiden tarkentuminen valmisteluvaiheessa

Kaavaluonnoksen nähtävilläolon aikana (29.9.-29.10.2022 / lausunnot 1.12.2022 mennessä) jätettiin neljä lausuntoa ja kaksi huomautusta. Seuraavassa on lyhyet referaatit saapuneesta palautteesta ja *kursivoituna kaavanlaatijan vastine* niihin:

1. Varsinais-Suomen liitto, maankäyttöjaoston lausunto 21.11.2022

Liitto ei anna asiasta lausuntoa.

Vastine: Merkitään tiedoksi

2. Rakennus- ja ympäristövalvontalautakunnan lausunto 28.11.2022

Ympäristöarvot on huomioitu kaavaluonnoksessa. Ympäristövalvonnan kannalta ei ole mitään huomautettavaa rantaosayleiskaavamuutoksen luonnoksesta Pellas.

Vastine: Merkitään tiedoksi

Rakennus- ja ympäristövalvontalautakunnan lausunto; RA-alueet, Etäisyyismääräykset rantaviivaan voivat olla harhaan johtavia, niillä rakennuspaikoilla, jotka eivät ulotu rantaan. Jos sauna ja vierasmaja yhdistetään yhdeksi rakennukseksi, tulisi rakennukselle asettaa m3 rajoitus, esim. 180 m3.

RM-alue, jotta yleiskaavaa voidaan käyttää rakennusluvan perusteena, on kaavan ohjattava riittävästi rakentamista ja muuta maankäyttöä alueella, MRL 44 §. Myös RM-alueelle tulisi asettaa määräys riittävästä etäisyydestä rantaviivaan. On myös huomioitavaa, että suunnitellulla RM-alueella on hyvin vähän kasvillisuutta. "Rakennuslautakunnan" sijaan, tulee käyttää "rakennusvalvontaviranomainen", MRL 21 §.

Vastine: Kaava-asiakirjat on täydennetty lausunnon mukaisesti.

3. Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon lausunto 8.12.2022

Alueen rakennettua ympäristöä on joiltain osin esitelty kaavaselostuksessa, mutta ei sillä tarkkuudella, että rakennetun ympäristön mahdollisiin suojeluarvoihin olisi mahdollista ottaa kantaa. Alueen rakennukset tulee inventoida, jotta arviointi on mahdollista. Uudemman rakennuskannan osalta inventointi voi olla kevyesti toteutettu, mikäli kohteella ei arvioida olevan erityisiä arvoja. Inventointi on hyvä tehdä suoraan MIP-tietokantaan, jotta syntyvä aineisto on paikkatietomuotoista.

Vastine: Kaavamuutosalueella on vain neljä rakennettua pihapiiriä, joiden rakennuskanta on melko tuoretta. Tämä selviää mm. tarkastelemalla vuoden 1969 peruskarttaa, josta ei löydy yhtään rakennusta alueelta <http://vanhatpainenutkartat.maanmittauslaitos.fi/>. Kohteilla ei ole erityisiä arvoja. Ensimmäiset rakennukset tulivat kyseisille alueille 1970-luvun lopulla (Gråskären) ja viimeisimmät 1990-luvulla (Bettaskär), ks. kuvat sivulla 6.

Esitetyllä rantakaava-alueella tulee teettää kaavasuunnittelun pohjaksi asianmukainen arkeologinen kulttuuriperintöselvitys. Apuna tulee käyttää arkeologisen kulttuuriperinnön asiantuntijaa.

Vastine: Rantakaavaa ei alueelle laadita. Kaavamuutostyössä turvaudutaan tältä osin alkuperäisen yleiskaavan selvityksiin ja muinaisjäännösrekisteriin (ei huomioitavia kohteita).

Kallioiset ja viime vuosikymmeniin saakka asumattomina olleet kohteet eivät ole potentiaalisia kohteita arkeologisen kulttuuriperinnön kannalta. MRL 9§: n mukaan ”kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.” Erillinen arkeologinen selvitys on kohtuuton vaatimus maanomistajalle kaavan tehtävä ja tarkoitus huomioon ottaen. Muinaismuistolaki on voimassa alueella jatkossakin kaavamutoksesta huolimatta.

4. Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto 19.12.2022

ELY-keskus toteaa, että rakennuspaikkojen määrää ei pitäisi lisätä voimassa olevassa yleiskaavassa osoitetusta määrästä eikä vapaasti käytettävää rantaa pidä vähentää.

Vastine: Rakennuspaikkojen määrä on täysin sama kuin nykyisessä kaavassa. Vapaasti käytettävä ranta kasvaa kaavamutoksen myötä kokonaisuutena varsinkin Gråskärenin kaavaratkaisun myötä.

Kaavan vaikutusten arviointi on vielä puutteellinen. Rakennuspaikkakohtaisen rakennusoikeuden lisäämisen vaikutukset tulee arvioida. Vaikutukset ilmastomuutokseen ja luonnon monimuotoisuuteen olisi hyvä arvioida. Myös rakentamiskorkeudet ja tulvavaara olisi hyvä käsitellä kaavaselostuksessa.

Vastine: Rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus nousee vain vähän (160 -> 200 k-m²). Vaikutukset jäävät maiseman ja ympäristön kannalta positiivisiksi, kun otetaan huomioon paremmin maastoon soveltuvat rakennuspaikat. Ilmastomuutokseen ei ole vaikutuksia ja luonnon monimuotoisuus turvataan osoittamalla luontoselvityksen kohteet luo-merkinnällä. Yksikään rakennuspaikoista ei sijaitse alavilla tulvavaaran alueilla, rakennusjärjestyksessä on tältä osin riittävät määräykset.

Kaavaluonnoksessa on hyvin pyritty varmistamaan, että maasto ja kasvillisuus säilyvät luonnonmukaisina. Kaavaselostuksessa on esitelty Vänön pohjoisrantaan suunniteltu lomakyläratkaisu. Sen tavoitteita mm. luonnon säästämisestä voitaisiin tuoda kaavamääräyksiin.

Vastine: Kaavamääräystä on tarkennettu tältä osin.

Maiseman kannalta on hyvä ratkaisu, että rakennusten etäisyyttä rannasta on kasvatettu 20:stä 30 metriin. Loma-asuntoalueita koskeva määräys ”Uudisrakennukset tulee sovittaa huolellisesti maisemaan ja niiden tulee sopeutua olemassa olevien rakennusten rakennustapaan ja -tyyliin” on myös hyvä. Vaikutusten arvioimiseksi tarvitaan kuitenkin tarkempia tietoja kulttuuriympäristön arvoista.

Vastine: Kohdassa 3.

Luontoselvityksen mukaiset luo-rajaukset on sisällytetty kaavaan. Kaavatyössä tulisi vielä pohtia, miten luontoarvot ja niihin mahdollisesti liittyvät kulttuuriympäristöarvot parhaiten turvataan, esimerkiksi tarvitsevatko luo-alueet tuekseen kaavamääräyksiä ja sijoittuuko rakentaminen ja muut toiminnot riittävän kauaksi luo-alueista.

Vastine: Rakennuspaikat on sijoitettu siten, etteivät ne uhkaa luo-alueiden luontoarvoja.

Alueella ei ELY-keskuksen tietojen mukaan esiinny lähisaarilla tavattavaa isoapollaa, joskin sen ravintokasveja luontoselvityksen mukaan löytyi Utterskär-Ölonskäriltä. Asian huomiointia on hyvä selvittää ELY-keskuksen luonnonsuojeluyksiköstä.

Vastine: Otetaan tarvittaessa huomioon ehdotusvaiheessa.

5. Huomautus 11.10.2022

Huomautuksessa kiinnitetään huomiota mm. isojaon aikaisiin laidunmaihin kylän ulkopuolella, jotka pitää edelleen säilyttää lehmien, hevosten ja lampaiden käytössä.

Vastine: Kaavamuutos perustuu Vänön osalta hyvin pitkälle alkuperäisen kaavan aluevarauksiin ja nykyiseen kiinteistöjaotukseen. Kiinteistörekisteriin aikanaan mahdollisesti merkattuja rasite-oikeuksia kaavamuutos ei käsittele tai vaaranna. Saarelle jää edelleen riittävästi laidunmaata varsinkin nykyinen tarve huomioiden.

6. Huomautus 29.10.2022

Huomautuksessa kiinnitetään huomiota mm. Vänön luonnon monimuotoisuuden ja luonnonarvojen säilyttämiseen, liikenneverkon riittävyys ja puuttuvan tiekunnan ongelmiin.

Vastine: Kaavamuutoksella ei juurikaan lisätä rakennuspaikkojen määrää tai rakennusoikeutta Vänön pohjoisosassa, RM- ja RA-alueet vain vaihtavat paikkaa. Myös maakuntakaavassa on jo retkeily- ja matkailutoimintojen kohde (r) saaren pohjoisosassa.

Rakennuspaikat on sijoitettu siten, etteivät ne uhkaa luontoselvityksen mukaisten luo-alueiden luontoarvoja. Lisäksi metsätalousalueet on nyt osoitettu merkinnällä M-2 (Maa- ja metsätalousvaltainen luonnonkaunis, erittäin kulutusherkkä tai muuten erityisiä ympäristöarvoja omaava alue), joka on alueella aiemmin käytettyä tavanomaista M-1 merkintää tarkempi.

Vänön pohjoisrannalle alustavasti suunnitellun pienimuotoisen mökkikylän konsepti perustuu omatoimiretkeilyyn ja mahdollisimman pieniin ympäristövaikutuksiin. Kulkemiseen käytetään nykyisiä polkuja ja kiinteistörekisteriin merkittyjä rasiteoikeuksia, autoilla alueelle ei kuljeta.

”Jokaisen Nollan sijainti on tarkkaan valittu. Toimintamme lähtökohtana on tavoite kokonaisvaltaisesti positiivisesta ympäristövaikutuksesta. Kierrätämme retkien yhteydessä syntyneet jätteet ja ylikompensoimme majoituksesta aiheutuvat hiilidioksidipäästöt. Tällä hetkellä osa majoituksen hinnasta ohjataan Suomen luonnonsuojeluliitolle. Pidämme tärkeänä myös tiedon jakamista vieraillemme. Rohkaisemme vierailijoita ottamaan mukaansa niin vähän tavaraa kuin mahdollista ja viemään kaiken mukanaan kotiin palatessaan. Kerromme kohteidemme erityispiirteistä, olivat ne sitten luontoon ja kasvillisuuteen liittyvää tai kiinnostavaa paikallista historiaa. Mitä enemmän voimme jakaa tietoa, sitä helpompi vieraidemme on luoda henkilökohtainen suhde kohteisiin.” /www.nollacabins.com.

Naapurituloille ei aiheudu kustannuksia tien parantamisesta tai alueelle kulkemisesta. Rakentamisen sijoittelun yksityiskohdat tarkentuvat rakennuslupavaiheessa.

Kunnan kaavoitusarkkitehti on vielä tarkistanut tammikuussa 2023 kyseisen tilan alkuperäisen mitoituslaskelman ja todennut seuraavaa:

Tarkastelun mukaisesti kaavamuutosluonnoksessa esitetty Vänö/ 3 RA + RM360 ok, kun käytetään 50% sääntöä.

Gråskären, voimassa olevassa royk:ssa on osoitettu 2X RA (virhe kaavakartalla kolmiomerkinnöissä RA 2, ei kolmea rakennuspaikkaa, vaan kaksi perustuu kantatilalaskelmaan, jossa annettu Gråskäreniin 2 lay). Gråskären yksi rakennettu ja yksi siirretään Lilla Marskärille, mikä on ok.

ELI Vänössä on jo olemassa rakennusoikeus, joka kaavaluonnoksessa esitettiin. Käytännössä nyt tapahtuu vain yksi rakennuspaikan siirto Gråskären -> Lilla Marskär. Myös maanmittauslaitoksen toimesta syksyllä 2022 tehty pieni rajojen tarkistus Utterskärin osalta on huomioitu kaavakartalla.

3. OSAYLEISKAAVA JA SEN PERUSTELUT

Kaavamääräysten osalta pyritään pääasiassa noudattamaan kunnan lähialueen viimeisimmän yleiskaavan, eli Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavan muutoksen merkintöjä vuodelta 2020.

Kaavamuutoksella osoitetut kaavamerkinnot ja -määräykset:

RA LOMA-ASUNTOALUE

Numero osoittaa loma-asuinrakennuspaikkojen sallitun enimmäismäärän alueella.

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään 150 k-m² loma-asunnon, yhden enintään 25 k-m² vierasmajan, yhden enintään 25 k-m² saunan ja talousrakennuksia.

Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla maaston niin salliessa enintään 200 k-m².

Erillisen saunan lisäksi voi saunatilat rakentaa myös loma-asunnon yhteyteen.

Rakennuspaikan rakennusten tulee muodostaa yksi yhtenäinen pihapiiri siten, että rakennukset sijoittuvat enintään 40 metrin päähän toisistaan. Enintään 25 k-m² suuruisen saunan voi erityisistä maastollisista syistä sijoittaa myös kauemmaksi pihapiiristä.

Rakennukset tulee sijoittaa vähintään 30 metrin päähän rantaviivasta. Em. vähimmäisetäisyydestä voidaan poiketa rakennuspaikan olosuhteiden niin edellyttäessä. Enintään 25 k-m² suuruisen sauna- tai varistorakennuksen saa maaston ja kasvillisuuden salliessa rakentaa lähemmäksi, kuitenkin vähintään 10 metrin päähän rantaviivasta.

Uudisrakennukset tulee sovittaa huolellisesti maisemaan ja niiden tulee sopeutua olemassa-olevien rakennusten rakennustapaan ja -tyyliin.

Alueelle ei saa loma-asuntojen yhteyteen rakentaa venevajaa.

RM MATKAILUPALVELUJEN ALUE.

Alue tulee toteuttaa lomakylänä. Numero osoittaa alueen enimmäisrakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä. Kerrosalaan lasketaan myös sauna- ja huoltotilat. Sen lisäksi saa alueelle rakentaa lämmittämättömiä varistorakennuksia yhteensä enintään 10 % kerrosalasta.

Rakennukset tulee sijoittaa vähintään 30 metrin päähän rantaviivasta. Em. vähimmäisetäisyydestä voidaan poiketa rakennuspaikan olosuhteiden niin edellyttäessä. Enintään 25 k-m² suuruisen

sauna- tai varastorakennuksen saa maaston ja kasvillisuuden salliessa rakentaa lähemmäksi, kuitenkin vähintään 10 metrin päähän rantaviivasta.

Alueen jakaminen maanmittaustoimituksella erillisiksi rakennuspaikoiksi edellyttää ranta-asema-kaavaa. Rakentaminen tapahtuu rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymän yksityiskohtaisen suunnitelman mukaan, josta käy ilmi koko alueen ja siihen liittyvän lähivirkistysalueen maankäyttö. Uudisrakennukset tulee sovittaa huolellisesti maisemaan ja niiden tulee sopeutua olemassa olevaan maastoon. Alueen vesihuolto ja jätevesien puhdistus tulee toteuttaa yhteisjärjestelyin ja hoitaa terveys- ja ympäristöviranomaisten hyväksymällä tavalla.

M-2 MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN LUONNONKAUNIS, ERITTÄIN KULUTUSHERKKÄ TAI MUUTEN ERITYISIÄ YMPÄRISTÖARVOJA OMAAVA ALUE

Alueelle ei saa rakentaa uudisrakennuksia tai suorittaa maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä. Metsänhoito avohakkuuta ja huomattavaa harvennushakkuuta lukuun ottamatta on sallittu. Alueen rantarakennusoikeus on maanomistajakohtaisesti siirretty.

luo-1 Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeänä alueena säilytettävä alueen osa.

Rakennetut loma-asunnot on osoitettu täydellä kolmiosisymbolilla ja loma-asuntoyksikön kiinteistökohtaiset paikat tyhjällä kolmiosisymbolilla. Rakennusten tarkka sijainti maastossa ratkaistaan rakennusluvan yhteydessä.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

Tätä yleiskaavaa voidaan käyttää MRL 72.1 §:n mukaisesti rakennusluvan perusteena yleiskaavan mukaiseen rakentamiseen RA- ja RM-alueilla.

Uudisrakennukset tulee sovittaa huolellisesti maisemaan ja niiden tulee sopeutua olemassa olevaan rakennuskantaan.

Maastollisista tai muuten perustelluista syistä voi RA-alueen 200 m² kokonaisrakennusoikeuteen laskettavan erillisen saunan ja vierasmajan toteuttaa myös yhtenä enintään 45 m² / 180 m³ suuruisena rakennuksena.

Kiinteistön jätevesien käsittely on hoidettava ympäristöviranomaisten hyväksymällä tavalla. Kompostoitava jäte voidaan kompostoida kiinteistöllä, liete ja muut jätteet on kuljetettava osoitettuun jätekeräykseen.

4 KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Maankäyttö- ja rakennuslaki 9 § Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa

”Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.”

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Laadittava yleiskaavan muutos on täysin sopusoinnussa kaavan alkuperäisen tavoiteasettelun kanssa, sillä rakennuspaikkojen lukumäärä ei tilan alueella muutu, vaan osa paikoista vaihtaa ainoastaan sijaintiaan. Vänön pohjoisrannan vaihto RA- ja RM-alueiden kesken ei myöskään vaikuta yhdyskuntarakenteeseen kuin tilan sisällä. Ristiriitoja maakuntakaavaan ei ole, Vänön pohjoisrannalla on jo retkeily- ja matkailutoimintojen kohde.

Alue on jo nykyisellään osittain rakennettua ympäristöä ja sillä sijaitsee loma-asumista. Uusi rakentaminen sijoittuu pääosin olemassa olevan kaavan rakentamisen läheisyyteen.

Taloudelliset vaikutukset

Rakennuspaikkojen siirtojen ja uudelleen sijoittelun seurauksena muodostuu uusia selkeästi vetovoimaisempia ja helpommin rakennettavia rakennuspaikkoja. Kaavamuutoksen myötä ei tarvitse järjestää uutta yhdyskuntatekniikkaa tai palveluita.

Rakennuspaikkojen rakentajille tulee kustannuksia rakentamisesta. Kunnalle ei aiheudu kaavamuutoksen johdosta kustannuksia. Pienimuotoinen ekologinen matkailu kasvattaisi saariston elinvoimaa.

Ympäristölliset vaikutukset

Rakennuspaikkojen siirroista ei aiheudu haittaa ympäristölle tai ympäröivälle luonnolle. Kaavamuutoksella ei ole myöskään juurikaan vaikutuksia ympäröivän luonnon monimuotoisuuteen tai luontoarvoihin. Paikalliset luontoarvot on otettu huomioon kaavaratkaisussa luontoselvityksen mukaisesti (ks. erillinen liite). Lähisaaristossa sijaitsevat luonnonsuojelualueet sekä mahdolliset vaikutukset maisemaan ja maisemakuvaan on otettu huomioon kaavamuutoksessa (ks. sivu 7). Rakennusten sijoittelu ja sopivuus maisemaan tarkastellaan tarkemmin rakennuslupavaiheessa, tämä on mahdollista kaikilla esitetyillä rakennuspaikoilla.

Suurin osa kaava-alueesta on osoitettu merkinnällä M-2 (eli maa- ja metsätalousvaltainen luonnonkaunis, erittäin kulutusherkkä tai muuten erityisiä ympäristöarvoja omaava alue). Näille alueille ei saa rakentaa uudisrakennuksia tai suorittaa maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä. Lisäksi luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeinä alueina säilytettävät alueen osat on osoitettu merkinnällä luo-1.

Vaikutukset pohjaveteen, vesistöihin ja pienilmastoon eivät tule merkittävästi muuttumaan kaavamuutoksen myötä.

Vänön pohjoisrannalle alustavasti suunnitellun pienimuotoisen mökkikylän konsepti perustuu omatoimiretkeilyyn ja mahdollisimman pieniin ympäristövaikutuksiin: ”Jokaisen Nollan sijainti on tarkkaan valittu. Toimintamme lähtökohtana on tavoite kokonaisvaltaisesti positiivisesta ympäristövaikutuksesta. Kierrätämme retkien yhteydessä syntyneet jätteet ja ylikompensoimme majoituksesta aiheutuvat hiilidioksidipäästöt. Tällä hetkellä osa majoituksen hinnasta ohjataan Suomen luonnonsuojeluliitolle. Pidämme tärkeänä myös tiedon jakamista vieraillemme. Rohkaisemme vierailijoita ottamaan mukaansa niin vähän tavaraa kuin mahdollista ja viemään

kaiken mukanaan kotiin palatessaan. Kerromme kohteidemme erityispiirteistä, olivat ne sitten luontoon ja kasvillisuuteen liittyvää tai kiinnostavaa paikallista historiaa. Mitä enemmän voimme jakaa tietoa, sitä helpompi vieraidemme on luoda henkilökohtainen suhde kohteisiin.”
/www.nollacabins.com.

Kulttuurilliset vaikutukset

Alueella ei ole kulttuuriympäristön kannalta merkitykselliseksi todettuja kohteita tai muinaismuistoja. Vänön rakennuspaikoilla ei ole vaikutusta kylän rakennuskantaan.

Rakentamisen sijoittamisella ja kaavamääräyksillä on pyritty siihen, että vaikutukset maisemallisiin arvoihin jäävät mahdollisimman pieniksi. Kaavamuutoksella haetaan nimenomaan nykyistä kaavaa pienempiä vaikutuksia maisemaan. Vaikutukset maisemaan vähenevät merkittävästi varsinkin Gråskärenin saarella, joka nykyisessä kaavassa on merkitty kokonaan rakentamiselle (ks. sivu 7).

Liikenteelliset vaikutukset

Tieverkon toimivuus Vänön saarella ei muutu kaavaratkaisun myötä, Vänön pohjoisrannalle ei ole tarkoitus ohjata kaavaratkaisun myötä autoliikennettä kylältä vaikka tilalla on tieoikeudet kyseiselle alueelle. Myöskään alueen venereitit tai Vänön saarella tilan alueella kulkeva luontopolku eivät muutu tai vaarannu kaavaratkaisun myötä. Polun tarkempi suunnittelu ja linjaus saattaa olla tarpeen rakentamisen edistyessä. Läheisen Vänön yhteysaluksen yms. käyttöön tai kulkuun ei muutoksella ole vaikutuksia.

Sosiaaliset vaikutukset

Naapureille vaikutukset jäävät pieniksi. Rakennuspaikkojen uudelleen sijoittelulla on pyritty parantamaan myös naapuruston asemaa. Kaavaehdotuksen nähtävillä olon yhteydessä naapureilla ym. osallisilla on vielä mahdollisuus palautteen antamiseen.

Alueen turvallisuus ja viihtyisyys eivät tule muuttumaan kaavamuutoksen myötä. Vänön saarta kiertävä luontopolku ja pohjoisrannan uimaranta jäävät edelleen rakentamisalueiden ulkopuolelle, mutta silti pääosin nyt kaavoitettavan tilan Pellas alueelle.

23.1.2023

DI Jarmo Mäkelä
YKS 125

Liitteet:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Erillinen liite:

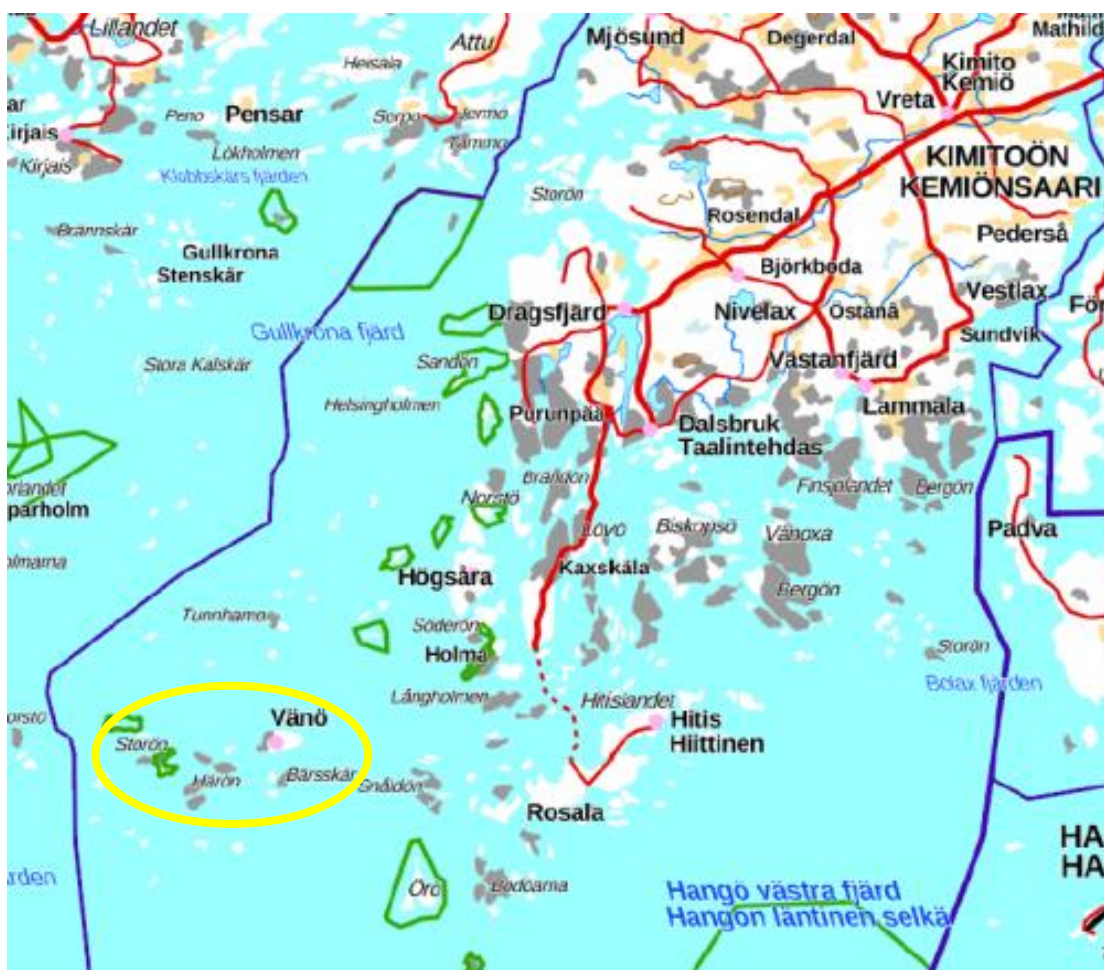
- Luontoselvitys

Selostusosan yhteydessä ovat:

- Kaavamerkinnät ja -määräykset

ÄNDRING AV DRAGSFJÄRDS VÄSTRA SKÄRGÅRD STRANDDELGENERALPLAN Pellas 322-522-6-7

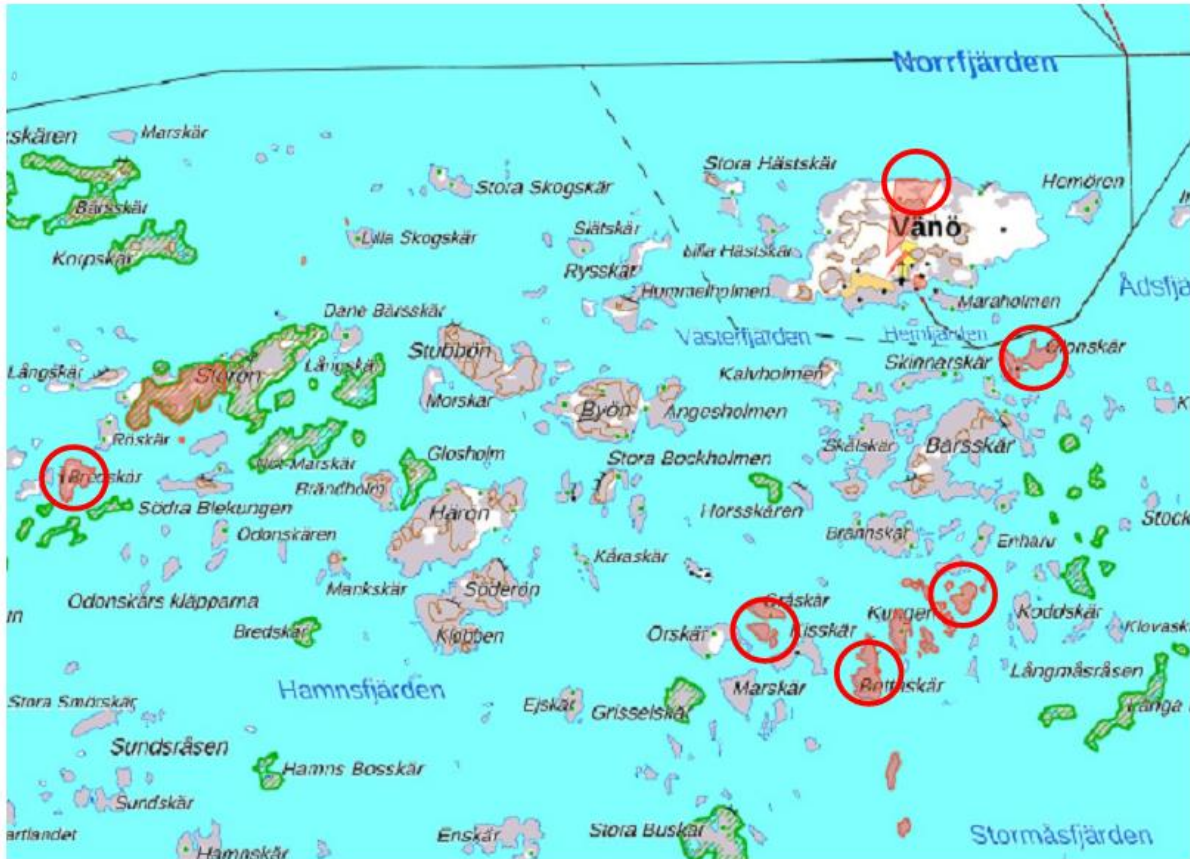
Redogörelsedel
Planförslag 23.1.2023



Planeringsområdenas allmänna placering i Väno skärgård är inringade i gult.

1. BASUPPGIFTER:

Planeringsområdet består av sex olika delområden som hör till lägenheten Pellas 322-522-6-7. Delområdena ligger utspridda i Vänös landskapsmässigt fina skärgård och deras sammanlagda areal är cirka 30 hektar. En bild över delområdenas närmare placering finns nedan:



Planeringsområdets indelningar är inringade ungefärligt, det mycket splittrade markägandet inom lägenheten Pellas är också markerat med rött (källa: Kimitoöns karttjänst, Lantmäteriverket)

1.1 Planeringssituationen

Statsrådet fattade beslut om **de riksomfattande målen för områdesanvändningen** 14.12.2017. Genom beslutet ersatte statsrådet det beslut om riksomfattande målen för områdesanvändningen som statsrådet utfärdat 2000 och reviderat 2008. Statsrådets beslut trädde i kraft 1.4.2018.

De riksomfattande målen för områdesanvändningen konkretiseras i huvudsak via planläggningen. Här har landskapsplanläggningen en central roll. Målen för denna planändring är närmast:

- Skapa förutsättningar för att utveckla närings- och företagsverksamhet samt för att åstadkomma en tillräcklig och mångsidig bostadsproduktion enligt vad befolkningsutvecklingen kräver.
- Sörja för att den nationellt värdefulla kulturmiljön och naturarvets värden tryggs.
- Främja bevarandet av områden och ekologiska förbindelser som är värdefulla med tanke på naturens mångfald.
- Sörja för att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation samt för att nätverket av grönområden består.

1.11 Landskapsplan

I **Egentliga Finlands landskapsplan** är alla nu diskuterade delområden angivna som egentliga basmarkeringar: 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 glesbygdslignande typ.

PLANERINGSBESTÄMMELSE:

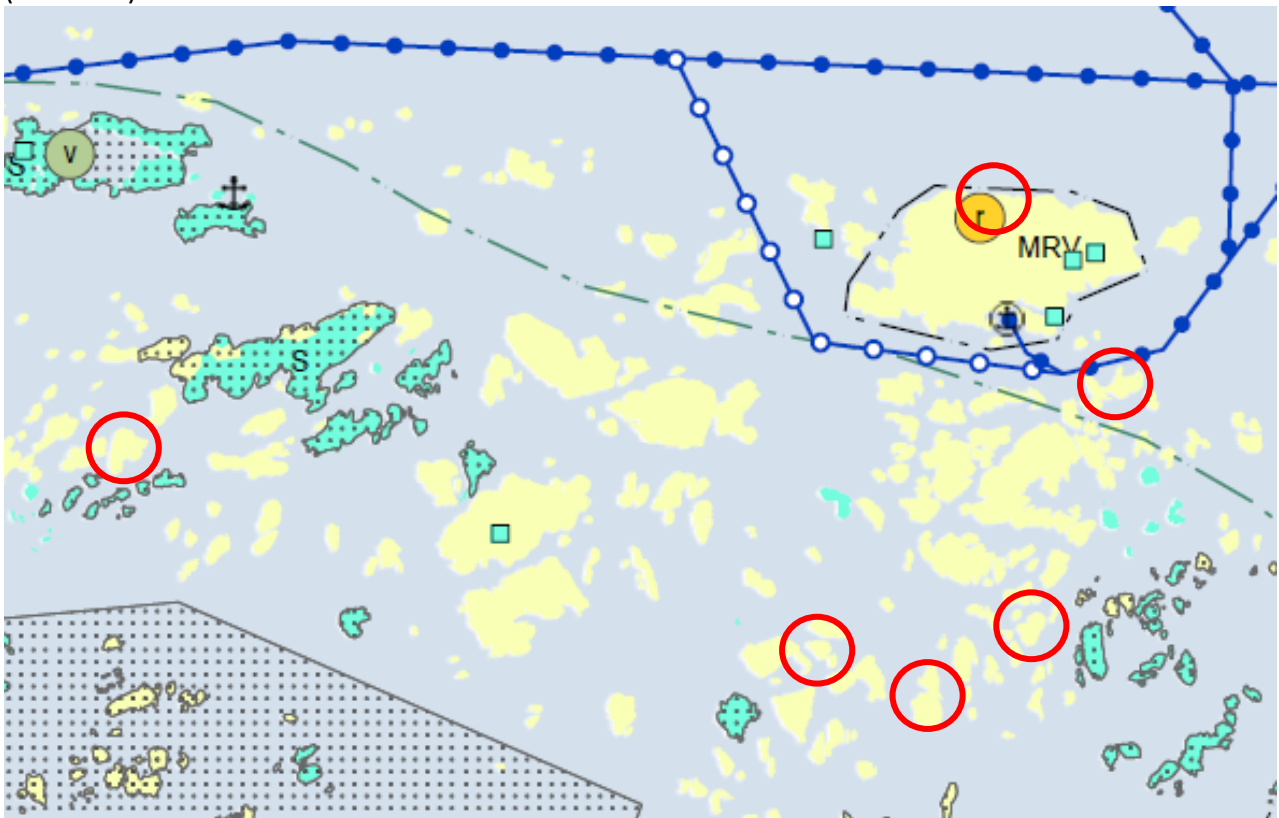
Som komplettering och utvidgning till de existerande områdena kan man i den mer detaljerade planeringen anvisa, utan att oskäligt skada det huvudsakliga användningssyftet, funktioner som tjänar fritidsbebyggelsen, turism och rekreationsbruk, samt med beaktande av landskaps- och miljö-synpunkterna, bl.a.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

SAARISTOMEREN YHTEISTOIMINTA-ALUEEN KEHITTÄMISVYÖHYKE (VSMK)

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

Suunnitelmien ja toimenpiteiden tulee olla kehittämisalueen ympäristöarvoja edistäviä. Virkistys-, retkeily- ja matkailutoimintaa tulee kehittää Saaristomerellä kansallispuiston luonto- ja kulttuuriarvoja vaarantamatta.

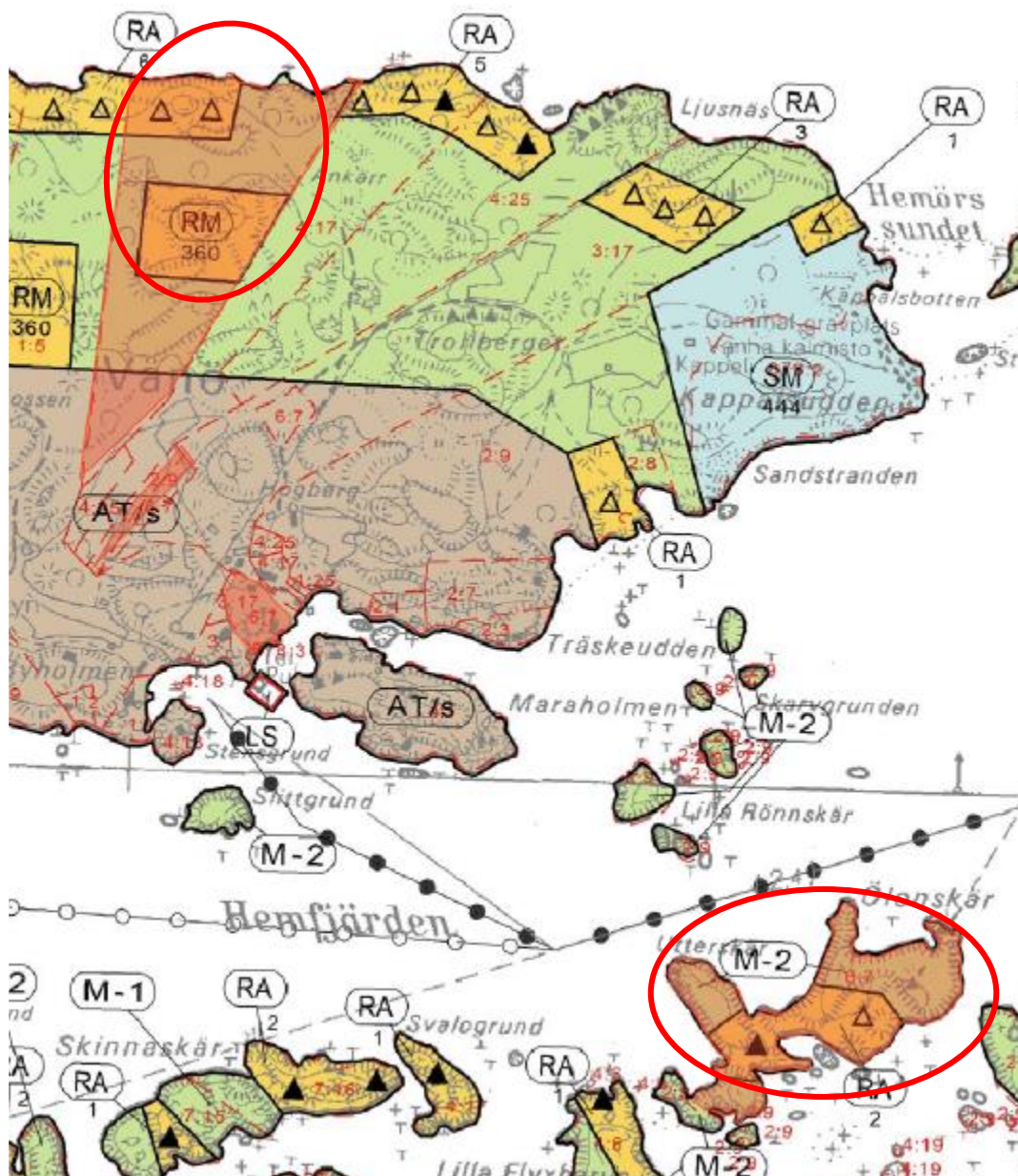
Därutöver understryker landskapsplanen skärgårdens omfattande miljöhelhet, skyddsgruppen (den gröna prickade linjen) och värdena för Vänö ös byggda miljö (den svarta prickade linjen). Målet (r) för vandrings- och turistaktiviteter i norra delen av Vänö innefattas delvis i planområdet (6.9.2022).



Utdrag ur Egentliga Finlands landskapsplanen (källa: Egentliga Finlands förbund, kombination av landskapsplaner).

1.12 Generalplan

I planeringsområdet gäller **stranddelgeneralplanen för Dragsfjärd västra skärgård** som godkändes i fullmäktige 1.4.2003 (bilder nedan). Det är för dessa som en ändring nu håller på att göras. I delgeneralplanen har norra delen av Vänö och västra delen av Bredskär angetts som vanliga jord- och skogsbruksdominerade områden (M-1), övriga delområden är angivna med beteckningarna M-2 och RA. RM-området i närheten av Vänös norra strand har även tagits med i planeringen:



Utdrag ur den gällande stranddelgeneralplanen. Dessutom är det mycket splittrade markägandet inom lägenheten Pellas också markerat med rött (källa: Kimitoöns karttjänst, Kimitoöns kommun).

M-2 / JORD- OCH SKOGSBRUKSDOMINERAT NATURSKÖNT OMRÅDE, SOM ÄR MYCKET KÄNSLIGT FÖR SLITAGE ELLER ANNARS HAR SÄRSKILDA MILJÖVÄRDEN.

På området får inte byggas nybyggnader eller vidtas sådant jordbyggnadsarbete och sådan trädfällning eller någon annan härmed jämföras åtgärd som förändrar landskapet.

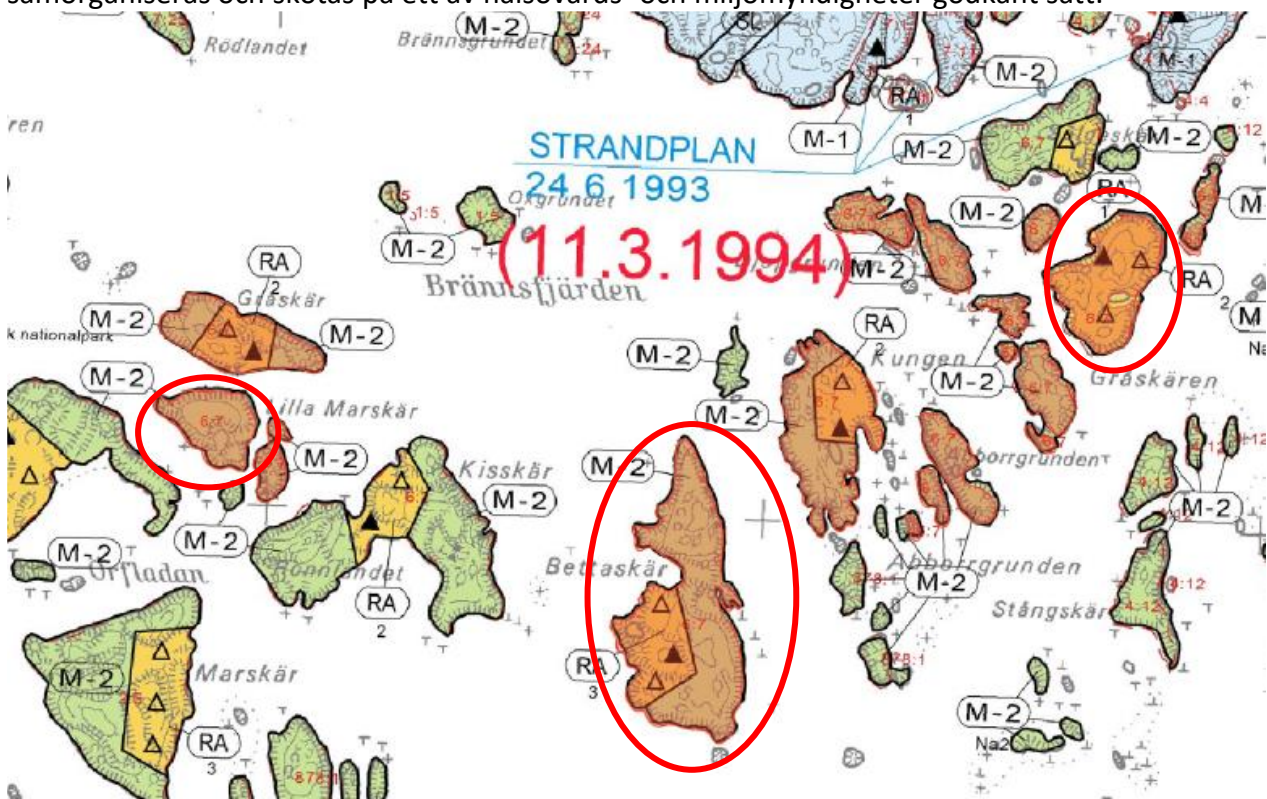
RA/OMRÅDE FÖR FRITIDSBOSTÄDER

Siffran anger högsta tillåtna antal fritidsbyggnadsplatser på området. På varje byggnadsplats får man bygga en fritidsbostad och en bastu, med en sammanlagd våningsyta på högst 120 m² då terrängen medger det. En del av bostaden kan förverkligas som en separat gäststuga på högst 25 m². Högsta tillåtna våningsytan för en separat bastubyggnad är 25 m². Därtill får man bygga en ouppvärmad separat förrådsbyggnad om högst 40 m². Byggnaderna på byggnadsplatsen bör bilda en enhetlig gårdsgrupp så att byggnaderna placeras på högst 40 meters avstånd från varandra. En bastu på högst 25 m² kan, om det finns synnerliga terrängmässiga skäl, placeras även på ett längre avstånd från gårdsplanen. Byggnaderna bör placeras minst 20 meter från strandlinjen. En bastu- eller förrådsbyggnad på högst 25 m² får, ifall terrängen och växtligheten medger det, byggas närmare, dock minst 10 meter från strandlinjen.

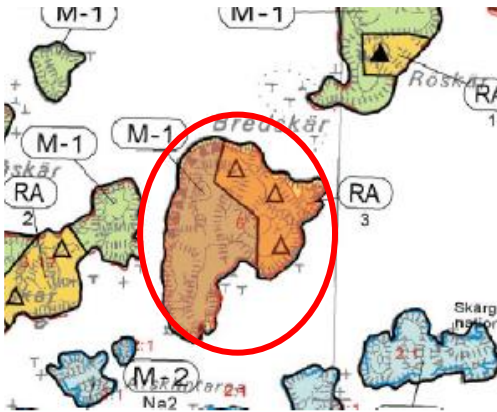
Nybyggnader bör omsorgsfullt anpassas till landskapet samt till det befintliga byggnadsbeståndet. Båthus får inte byggas på området i anslutning till fritidsbebyggelse.

RM / OMRÅDE FÖR TURISTTJÄNSTER

Området bör byggas som en stugby. Siffran anger områdets högsta tillåtna våningsyta i kvadratmeter. I våningsytan ingår även bastu- och serviceutrymmen. Därtill får på området byggas ouppvärmade förrådsbyggnader sammanlagt högst 10 % av våningsytan. Avskiljandet av området i lantmäteriförrättning till separata byggnadsplatser eller byggandet av flere än 5 fritidsbostäder på området förutsätter strandplan. Även när området förverkligas som en byggnadsplats omfattande högst 5 fritidsbostäder förutsätts, att byggandet sker enligt en detaljerad och i byggnadsnämnden godkänd plan ur vilken hela områdets och till det angränsande närrekreationsområdets markanvändning framgår. Nybyggnader bör omsorgsfullt anpassas till landskapet samt till befintliga byggnadsbeståndet. Områdets vattenförsörjning och avloppsvattenrening bör samorganiseras och skötas på ett av hälsovårds- och miljömyndigheter godkänt sätt.



Utdrag ur den gällande stranddelgeneralplanen. Dessutom är det mycket splittrade markägandet inom lägenheten Pellas också markerat med rött (källa: Kimitoöns karttjänst, Kimitoöns kommun).



Utdrag ur den gällande stranddelgeneralplanen. Dessutom är det mycket splittrade markägandet inom lägenheten Pellas också markerat med rött (källa: Kimitoöns karttjänst, Kimitoöns kommun).

1.13 General- och strandgeneralplanerna

Det finns ingen gällande general- eller strandgeneralplan för området.

1.14 Baskarta

Som baskarta används en terrängkarta som kompletteras med fastighetsgränser.

1.15 Byggnadsordning

Kimitoöns kommuns byggnadsordning godkändes 10.12.2008 (i kraft 1.2.2009).

1.2 Markägande

Planändringsområdet ägs av en privat markägare.

1.3 Områdets läge och aktuell markanvändning

Objekten för planeringen är de redan delvis bebyggda strandområdena i Vänö skärgård som ägs av en privat markägare (sex delområden) som beskrivs i början av redogörelsen. Delområdena ingår i samma lägenhet Pellas 322-522-6-7 och är utspridda i skärgården. Planeringsområdets totala areal är cirka 30 hektar och området ligger i sydvästra delen av Kimitoöns skärgård, över 40 km från bebyggelsen på fastlandet fågelvägen. En förbindelsebåt går regelbundet till Vänö ö men egen eller hyrd båt krävs för att ta sig till de mindre öarna inom planeringsområdet.

Lägenheten Pella ägs av en privat markägare. En del av byggplatserna som ingår i lägenheten har redan byggts (4 st./ Bredskär, Bettaskär, Gråskären, Ölonskär). I landskapsplanen är Vänö ö ett skyddsområde inom den byggda kulturmiljön. För närvarande finns det huvudbyggnader och mindre hushållsbyggnader på gården på de byggda (och uthyrda) byggplatserna. I övrigt är området obebyggt.



På bilderna visas gårdsområdet på Bredskär och Ölonskär



På bilderna visas gårdsområdet vid Bettaskärs och Gråskärens semesterbyggnader

1.4 Natur och landskap

En naturutredning för att komplettera det ursprungliga planarbetet gjordes i maj 2022. Rapporten över naturutredningen finns som separat bilaga till planen.

Fyra områden med lokalt betydelsefulla naturvärden hittades på planeringsområdet, dessa bör beaktas i plananteckningarna och -kartan:



Fuktig svacka i Bettaskärs inre



Gråskärens östra strand, förträngning



och rönnlunden på Vänös norra strand

Terräng och relief

Baserat på nyare besök i terrängen samt naturutredarens och planläggarens observationer finns det vissa områden på planeringsområdet som inte passar för semesterbyggnation, trots områdesreservationerna för byggnation på den nuvarande planen. Av dessa är Gråskärens så gott som helt öppna södra, östra och norra strand det viktigaste:



Det finns redan bebyggelse på den enda dugliga byggplatsen i Gråskärens nordvästra del

Även Ölonskärs öppna och relativt snäva näs är olämplig för byggnation. Liknande värden har udden som sträcker sig ostnordost från Bredskär. Det är skäl att lämna dessa utanför byggnation på planlösningen, trots att de ingår i detta på den nuvarande planen:



Det imponerande klippiga näset mellan Ölonskär och Ytterskären samt Bredskärs öppna klippiga udde

Angående konsekvenserna av mänskliga aktiviteter för naturen

Området har redan nu påverkats av mänskliga aktiviteter, särskilt i fråga om gårdsområdena vid de bebyggda byggplatserna. I övrigt finns det bl.a. smärre kajstrukturer och farledsmärken på öarna.

2 MÅLSÄTTNINGAR

Baserat på terrängundersökningar under sommaren 2021 och 2022 samt diskussioner med markägaren var de preliminära målsättningarna följande:

- flytt av byggplatsen Gråskären -> Lilla Marskär
- flytt av byggplatsen Gråskären -> Vänö norra strand (onödigt, konstaterades i kommunens redogörelse 23.1.2023)
- ny placering av byggplatser Bettaskär, bättre byggområden
- ny placering av byggplatser Ölonskär och Bettaskär, bättre byggområden
- på Vänös norra strand byter RA- och RM-områdena plats (kommunens förslag 6.9.2022)

Dimensioneringen av byggrätten har gjorts i den tidigare stranddelgeneralplanen. Med planändringen preciseras närmast byggplatsernas placering i den tidigare planen. Placeringen har helt klart varit bristfällig på sina platser. I de nämnda delområdena är placeringen av byggplatserna och deras landstigningsställen inte lyckade med tanke på byggbarheten och landskapet. Det totala antalet byggplatser eller byggrätter på lägenheten ändras inte i planändringen (senast granskat i kommunen 23.1.2023).

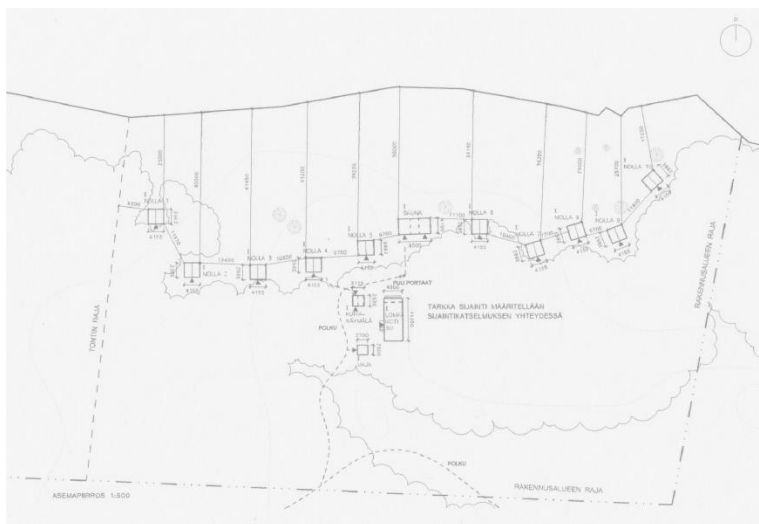
Under startskedet för planeringsarbetet arrangerades även en arbetsförhandling med kommunen 17.11.2021 där det konstaterades att planändringen är nödvändig eftersom det inte går att genomföra flytten av byggplatser med undantag. Dessutom kommer en total översyn av den nuvarande planen inte att äga rum förrän om flera år eftersom det rör sig om den sista delen av den västra skärgården. För Lilla Marskär kan undantaget diskuteras under planprocessen. Principerna för den ursprungliga planen ska följas under planändringen och mängden för fri strandlinje ska vara ungefär densamma som tidigare.

Närmare målsättningar för **Lilla Marskär** (Helst Arkkitehdit Oy):



Byggnation enligt planritningen skulle passa in väl med öns landskap och höjd. Flytt av byggplats från det helt öppna området på Gråskären vore en tydlig förbättring för den mer omfattande landskapsbilden i den splittrade skärgården. Det finns inget särskilt i naturutredningen om denna ö.

Närmare målsättningar för **Vänös norra strand** (Nolla Cabins/ AUD Architects):



En tät och till antalet riklig men till sin byggareal och miljöpåverkan ringa byggnation enligt planritningen skulle passa bra för landskapet och höjden på norra stranden. Det finns inget särskilt i naturutredningen angående detta delområde, rönnlunden hamnar öster om området. Efter diskussion med kommunen har läget för RA- och RM-områdena bytts i planändringen så att norra stranden på ett naturligt sätt innefattas i markanvändning som syftar till turism på planritningen.

Aktuell fastighetsfördelning och byggande (arrendeområden) beaktas vid områdesindelningen. De övriga målsättningarna kommer också att kompletteras med diskussioner med intressenterna under processens gång.

2.1. Precision av målsättningarna under förberedelseskedet

Under perioden då planutkastet var offentligt framlagt (29.9-29.10.2022 / utlåtanden före 1.12.2022) lämnades fyra utlåtanden och två anmärkningar in. Nedan finns korta referat av den inkomna återkopplingen och *planläggarens svar i kursiv*:

1. Utlåtande från Egentliga Finlands förbunds markanvändningsavdelning 21.11.2022

Förbundet ger inget utlåtande i frågan.

Svar: Noteras för information

2. Utlåtande från bygg- och miljötillsynsnämnden 28.11.2022

Miljövärdena har beaktats i planutkastet. Ur miljötillsynssynpunkt finns det inget att anmärka i fråga om utkastet till ändring av stranddelgeneralplanen Pellas.

Svar: Noteras för information

Utlåtande från bygg- och miljötillsynsnämnden; RA-områdena, Bestämmelserna om avstånd till stranden kan vara vilseledande för de byggplatser som inte sträcker sig till stranden. Om bastu och gäststuga kombineras till en byggnad bör en m3-begränsning, t.ex. 180 m3, anges för byggnaden.

RM-området, För att generalplanen ska kunna användas som grund för bygglov ska planen på ett tillräckligt sätt styra byggandet och den övriga markanvändningen på området, MarkByggl 44 §. En bestämmelse om tillräckligt avstånd till stranden bör anges även för RM-området. Det bör även beaktas att det planerad RM-området har mycket knapp växtlighet. I stället för "Byggnadsnämnden" bör man använda "byggnadstillsynsmyndighet", MarkByggl 21 §.

Svar: Plandokumentet har kompletterats enligt utlåtandet.

3. Utlåtande från Egentliga Finlands regionala ansvariga museum 8.12.2022

Den byggda miljön på området har till viss del presenterats i redogörelsen för planen, men inte med en precision som gör det möjligt att ta ställning till den byggda miljöns eventuella skyddsvärden. För att kunna göra bedömningen bör byggnaderna på området inventeras. För det nyare byggnadsbeståndet kan inventeringen vara enkel om de anses att objektet inte har några särskilda värden. Inventeringen bör göras direkt i databasen MIP så att materialet som skapas är i geodataformat.

Svar: Det finns bara fyra byggda gårdsområden på planändringsområdet och byggnadsbeståndet på dem är ganska nytt. Detta framgår bland annat vid granskning av 1969 års baskarta där det inte finns några byggnader alls på området <http://vanhatpainenutkartat.maanmittauslaitos.fi/>. Objekten har inga särskilda värden. De första byggnaderna på områdena i fråga uppfördes i slutet av 1970-talet (Gråskären) och de sista under 1990-talet (Bettaskär) se bilderna på sida 6.

En lämplig arkeologisk kulturarvsutredning bör göras på det föreslagna strandplansområdet, som grund för planeringen av planen. En expert inom arkeologiska kulturarv bör anlitas.

Svar: Ingen strandplan kommer att göras upp för området. För denna del förlitar sig planändringsarbetet på redogörelserna i samband med den ursprungliga generalplanen samt på fornlämningsregistret (inga objekt att beakta).

De klippiga objekten som varit obebodda förutom under de senaste årtiondena är inga potentiella objekt i fråga om arkeologiska kulturarv. Enligt MarkByggl 9 § ska "en plan (...) grunda sig på planering som omfattar bedömning av de betydande konsekvenserna av planen och på sådana undersökningar och utredningar som planeringen kräver. När planens konsekvenser utreds ska planens uppgift och syfte beaktas." Med beaktande av planens uppgift och ändamål vore det orimligt för markägaren att kräva en separat arkeologisk utredning. Fornminneslagen gäller även fortsättningsvis på området, trots planändringen.

4. Utlåtande från Egentliga Finlands NTM-central 19.12.2022

NTM-centralen konstaterar att antalet byggplatser inte bör ökas jämfört med det som anvisats i den gällande generalplanen och att mängden strand för fritt bruk inte bör minskas.

Svar: Antalet byggplatser är precis samma som i den nuvarande planen. I samband med planändringen ökas mängden strand för fritt bruk, särskilt i samband med planlösningen för Gråskären.

Bedömningen av planens konsekvenser är fortfarande bristfällig. Man bör beakta konsekvenserna av att den byggplatsspecifika byggrätten ökas. Det vore bra att bedöma konsekvenserna för klimatförändringen och naturens mångfald. Det vore även bra att ta upp bygghöjderna och översvämningsrisken i planredogörelsen.

Svar: Den byggplatsspecifika byggrätten höjs bara lite (160 -> 200 m² vy). Konsekvenserna blir positiva för landskapet och miljön då man beaktar byggplatserna som passar bättre i landskapet. Det förekommer ingen påverkan på klimatförändringen och naturens mångfald säkerställs genom att ange objekten för naturutredning med en luo-märkning. Ingen av byggplatserna ligger på lägre områden med översvämningsrisk, det finns tillräckliga bestämmelser om detta i byggordningen.

Planutkastet har på ett gott sätt strävat till att säkerställa att terrängen och växtligheten förblir naturliga. Den planerade semesterbylösningen för Vänös norra strand har presenterats i redogörelsen för planen. Det vore värt att ta upp målen om att bl.a. bevara naturen i planbestämmelserna.

Svar: Planbestämmelserna har preciserats gällande detta.

För landskapet är det en bra lösning att avståndet till stranden har ökat från 20 till 30 meter. Bestämmelsen om semesterbostadsområden "Nybyggnader bör omsorgsfullt anpassas till landskapet samt till det befintliga byggnadsbeståndets byggsätt och stil" är också bra. En konsekvensbedömning förutsätter trots detta närmare information om kulturmiljöns värden.

Svar: I punkt 3.

Luo-begränsningar enligt naturutredningen har införlivats i planen. Under planarbetet bör man ännu överväga hur naturvärdena och eventuella kulturmiljövärden i samband med dem kan säkerställas på bästa sätt, till exempel om luo-områdena behöver stödjas med planbestämmelser och om byggandet och övriga funktioner placeras på ett tillräckligt stort avstånd från luo-områdena.

Svar: Byggplatserna har placerats så att de inte hotar naturvärdena i luo-områdena.

Enligt ELY-centralens information förekommer inte ugglan från de närliggande öarna på området, även om naturutredningen anger att dess näringsväxter förekommer på Utterskär-Ölonskär. Det vore bra att diskutera beaktandet av detta med NTM-centralens naturskyddsenhet.

Svar: Beaktas vid behov under förslagsskedet.

5. Anmärkning 11.10.2022

I anmärkningen fästs uppmärksamhet vid bl.a. betesmarkerna utanför byn som härrör sig till tiden för storskiftet, och som bör bevaras för kor, hästar och får.

Svar: För Vänö grundar sig planändringen till stora delar på den ursprungliga planens områdesreserveringarna och den nuvarande fastighetsuppdelningen. Planändringen behandlar inte och äventyrar inte servitutsrätter som på sin tid eventuellt antecknades i fastighetsregistret. Ön kommer fortfarande att ha tillräckligt med betesmarker, särskilt med beaktande av det aktuella behovet.

6. Anmärkning 29.10.2022

I anmärkningen fäster man uppmärksamhet bland annat vid bevarande av naturens mångfald på Vänö samt vid bevarande av naturvärdena, ett tillräckligt trafiknät samt problem med avsaknad av väglag.

Svar: Planändringen ökar inte byggplatsernas antal eller byggrätterna i norra delen av Vänö. RM- och RA-områdena bara byter plats. Även landskapsplanen har ett objekt (r) för vandrings- och turistaktiviteter i norra delen av ön.

Byggplatserna har placerats så att de inte hotar naturvärdena i luo-områdena som anges i naturutredningen. Dessutom har skogsbruksområdena nu angetts med beteckningen M-2 (Jord- och skogsbruksdominerat naturskönt område som är särskilt känsligt för slitage), en beteckning som är mer precis än den vanliga beteckningen M-1 som tidigare användes för området.

Konceptet för den lilla stugbyn som preliminärt har planerats för Vänös norra strand, är baserat på självständiga vandringar och så liten miljöpåverkan som möjligt. De nuvarande stigarna samt servitutsrätterna som är antecknade i fastighetsregistret används för tillträde, inga bilar används för att ta sig till området.

”Placeringen av varje nolla är noggrant vald. Utgångspunkten för vår verksamhet är målet med en totalt sett positiv miljöpåverkan. Vi återvinner avfall som uppstår i samband med våra vandringar och överkompenserar koldioxidutsläppen från övernattningsarna. För närvarande går en del av priset för övernattningsen till Finlands naturskyddsförbund. Vi anser även att det är viktigt att dela information till våra gäster. Vi uppmuntrar besökarna att ta med sig så få saker som möjligt och att ta med sig allt när de åker hem igen. Vi berättar om särdragen hos våra objekt, oavsett om det rör sig om natur och växter eller intressant lokal historia. Ju mer vi kan dela med oss av

informationen, desto lättare blir det för våra gäster att skapa sig en personlig relation till objekten." /www.nollacabins.com.

Granngårdarna åsamkas inga kostnader för vägförbättringar eller för tillträde till området. Detaljerna i fråga om var byggnaderna placeras kommer att preciseras under bygglovsskedet.

Kommunens planläggningsarkitekt kontrollerade den ursprungliga dimensionskalkylen för lägenheten i fråga i januari 2023 och har konstaterat följande:

Enligt granskningen är den i utkastet till planförändring föreslagna Vänö/ 3 RA + RM360 ok om vi använder oss av regeln om 50 %.

Gråskären, i gällande stranddelgeneralplan har 2X RA angetts (fel på plankartan i triangelmärkningarna RA 2, inte tre utan bara två byggplatser baseras på stamfastighetskalkylen där Gråskären har fått 2 semesterbostadsenheter). Gråskären en byggd och en flyttas till Lilla Marskär som är ok.

ALLTSÅ finns det redan en byggrätt på Vänö och den har lagts fram i planutkastet. I praktiken har vi nu bara flytten av en byggplats Gråskären -> Lilla Marskär. Även den lilla justeringen av gränser som lantmäteriverket genomförde för Utterskär under hösten 2022 har beaktats på plankartan.

3. DELGENERALPLANEN OCH MOTIVERINGARNA TILL DEN

I fråga om planbestämmelserna strävar vi huvudsakligen till att följa märkningarna efter ändringarna i den senaste generalplanen för kommunens närområde, alltså för Dragsfjärds östra skärgårds stranddelgeneralplan, från 2020.

Planmärkningar och -bestämmelser som anges i planändringen:

RA OMRÅDE FÖR FRITIDSBOSTÄDER

Siffran anger högsta tillåtna antal fritidsbostadsbyggnadsplatser på området.

På varje byggnadsplats får byggas en fritidsbostad om högst 150 m²-vy, en gäststuga om högst 25 m²-vy, en bastu om högst 25 m²-vy och ekonomibyggnader. Den högsta totala tillåtna våningsytan, förutsatt att terrängen tillåter det, är 200 m²-vy.

Förutom den separata bastun kan även fritidsbostaden innehålla en bastu.

Byggnaderna på byggnadsplatsen bör bilda en enhetlig gårdsgrupp så att byggnaderna placeras på högst 40 m:s avstånd från varandra. En bastu om högst 25 m²-vy kan, ifall det finns synnerliga terrängmässiga skäl, placeras även på ett längre avstånd från gårdsplanen.

Byggnaderna bör placeras minst 30 m från strandlinjen. Avvikelse från tidigare nämnda minimiavstånd kan göras när förhållandena på byggnadsplatsen så förutsätter. En bastu- eller förrådsbyggnad om högst 25 m²-vy får, ifall terrängen och växtligheten det medger, byggas närmare, dock minst 10 meter från strandlinjen.

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

Båthus får inte byggas på området i anslutning till fritidsbostadsbebyggelse.

RM OMRÅDE FÖR TURISTTJÄNSTER

Området bör byggas som en stugby. Siffran anger områdets högsta tillåtna våningsyta i kvadratmeter. I våningsytan ingår även bastu- och serviceutrymmen. Därtill får på området byggas uppvärmda förrådsbyggnader sammanlagt högst 10 % av våningsytan. Byggnaderna bör placeras minst 30 m från strandlinjen. Avvikelse från tidigare nämnda minimiavstånd kan göras när förhållandena på byggnadsplatsen så förutsätter. En bastu- eller förrådsbyggnad om högst 25 m²-vy får, ifall terrängen och växtligheten det medger, byggas närmare, dock minst 10 meter från strandlinjen. Avskiljandet av området i lantmäteriförrättning till separata byggnadsplatser förutsätter strandplan. Byggandet sker enligt en detaljerad och i byggnadstillsynsmyndigheten godkänd plan ur vilken hela områdets och till det angränsande närrekreationsområdets markanvändning framgår. Nybyggnader bör omsorgsfullt anpassas till landskapet samt till befintliga terrängen. Områdets vattenförsörjning och avloppsvattenrening bör samorganiseras och skötas på ett av hälsovårds- och miljömyndigheter godkänt sätt.

M-2 JORD- OCH SKOGBRUKSDOMINERAT NATURSKÖNT OMRÅDE, SOM ÄR MYCKET KÄNSLIGT FÖR SLITAGE ELLER ANNARS HAR SÄRSKILDA MILJÖVÄRDEN.

På området får inte uppföras nybyggnader eller genomföras markbyggnadsarbeten som förändrar landskapet. Skogsvårdsåtgärder, med undantag av kalhuggning och omfattande gallring, är tillåtna. Områdets strandbyggrätt är markägarvis förflyttad.

luo-1 Den del av området som ska bevaras som ett viktigt område med tanke på den biologiska mångfalden.

De byggda semesterbostäderna anges med en hel triangelsymbol och de fastighetsspecifika platserna för semesterbostadsenheterna med en tom triangelsymbol. Den exakta placeringen av byggnaderna i terrängen löses i samband med bygglovet.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

Denna generalplan kan användas som grund för byggnadstillstånd enligt MBL 72.1 § vid bebyggande av RA- och RM-områdena.

Nybyggnader bör omsorgsfullt anpassas till landskapet samt till befintliga byggnadsbeståndet.

Av terrängmässiga eller annars vägande skäl kan på RA-området den till totalbyggnadsrätten om 200 m² våningsyta räknade separata bastubyggnaden och gäststugan förverkligas även som en byggnad om högst 45 m² våningsyta och 180 m³. Fastighetens avloppsvattenhantering skall skötas på ett av miljömyndigheterna godkänt sätt. Komposterbart material kan komposteras på fastigheten, slam och övrigt avfall skall transporteras till anvisad avfallsinsamling.

4 BEDÖMNING AV PLANENS KONSEKVENSER

Markanvändnings- och bygglagen 9 § Utredning av konsekvenserna när planer utarbetas

"En plan ska grunda sig på planering som omfattar bedömning av de betydande konsekvenserna av planen och på sådana undersökningar och utredningar som planeringen kräver. När planens konsekvenser utreds ska planens uppgift och syfte beaktas. När en plan utarbetas ska miljökonsekvenserna, inklusive de samhällsekonomiska, sociala och kulturella konsekvenserna, samt övriga konsekvenser av planen och av undersökta alternativ utredas i behövlig omfattning. Utredningarna ska omfatta hela det område där planen kan tänkas ha väsentliga konsekvenser."

Konsekvenser för samhällsstrukturen

Ändringen av generalplanen som håller på att göras upp är i fullständig överensstämmelse med den ursprungliga målsättningen för planen, i och med att det totala antalet byggplatser inte ändras på lägenhetsområdet, utan en del av platserna bara byter läge. Bytet av RA- och RM-områdena på Vänös norra strand påverkar inte heller samhällsstrukturen annat än inom lägenheten. Det förekommer inga motstridigheter med landskapsplanen, det finns redan ett vandrings- och turismobjekt på Vänös norra strand.

För närvarande är området delvis byggd miljö, med viss semesterbebyggelse. Nybyggnaderna placeras huvudsakligen i närheten av byggnader som redan finns på plats och följer den gällande planen.

Ekonomiska konsekvenser

Som en följd av att byggplatserna flyttas och placeras på nytt, bildas nya byggplatser som helt klart är mer attraktiva och är lättare att bygga på. Planändringen kräver ingen ny samhällsteknik eller samhällelig service.

De som bygger på byggplatserna åsamkas kostnader för byggandet. Ändringen av planen leder inte till kostnader för kommunen. En småskalig ekoturism ökar skärgårdens livskraft.

Miljökonsekvenser

Miljön eller den omgivande naturen lider ingen skada av att byggplatserna flyttas. Planändringen påverkar nästan inte alls den omgivande naturens mångfald eller naturvärdena. De lokala naturvärdena har beaktats i planlösningen, i enlighet med naturutredningen (se separat bilaga). Naturskyddsområdena i den omkringliggande skärgården samt de eventuella konsekvenserna för terrängen och landskapsbilden har beaktats i planändringen (se sida 7). Byggnadernas placering och deras lämplighet för landskapet kommer att undersökas närmare under bygglovsskedet, detta är möjligt för alla presenterade byggplatser.

Den största delen av planområdet har angetts med märkningen M-2 (dvs, jord- och skogsbruksdominerat naturskönt område som är mycket känsligt för slitage eller annars har särskilda miljövärden). Inga nybyggnader får upprättas på dessa områden och sådant jordbyggnadsarbete som förändrar landskapet får heller inte vidtas på området. Dessutom har

delar av områden som är viktiga för naturens mångfald och därför bör bevaras angetts med märkningen luo-1.

Konsekvenserna för grundvattnet, vattendragen och mikroklimatet ändras inte på något betydligt sätt i och med planändringen.

Konceptet för den lilla stugbyn som preliminärt har planerats för Vänös norra strand, är baserat på självständiga vandringar och så liten miljöpåverkan som möjligt: "Placeringen av varje nolla är noggrant vald. Utgångspunkten för vår verksamhet är målet med en totalt sett positiv miljöpåverkan. Vi återvinner avfall som uppstår i samband med våra vandringar och överkompenserar koldioxidutsläppen från övernattningarna. För närvarande går en del av priset för övernattningen till Finlands naturskyddsförbund. Vi anser även att det är viktigt att dela information till våra gäster. Vi uppmuntrar besökarna att ta med sig så få saker som möjligt och att ta med sig allt när de åker hem igen. Vi berättar om särdragen hos våra objekt, oavsett om det rör sig om natur och växter eller intressant lokal historia. Ju mer vi kan dela med oss av informationen, desto lättare blir det för våra gäster att skapa sig en personlig relation till objekten." /www.nollacabins.com.

Kulturella konsekvenser

Området har inga objekt eller fornminnen som har kunnat konstateras vara betydelsefulla för kulturmiljön. Byggplatserna på Vänö har ingen påverkan på byns byggnadsbestånd.

Placeringen av byggnaderna och planbestämmelserna har strävat till att se till att konsekvenserna för de landskapsmässiga värdena ska vara så små som möjligt. Syftet med planändringen är uttryckligen att minska konsekvenserna för landskapet. Konsekvenserna för landskapet minskas betydligt, särskilt på Gråskären som på den nuvarande planen helt har anvisats för bebyggelse (se sida 7).

Konsekvenser för trafiken

Planlösningen ändrar inte vägnätets funktion på Vänö, det är inte tänkt att någon biltrafik från byn kommer att riktas till Vänös norra strand trots att lägenheten har vägrätter till området i fråga. Båtlederna på området och naturstigarna på Vänö som korsar lägenheten kommer inte heller att ändras eller äventyras i och med planlösningen. En närmare planering och linjedragning för stigen kan behövas i och med att byggandet fortskrider. Ändringen påverkar inte användningen av förbindelsebåten till Vänö eller dess trafik.

Sociala konsekvenser

Konsekvenserna för grannarna är små. Ändringen av placeringen av byggplatserna har även strävat till att förbättra grannskapets ställning. I samband med att planförslaget lades fram offentligt har grannar m.fl. intressenter ännu möjlighet att ge återkoppling.

Områdets säkerhet och trivsel ändras inte i och med planändringen. Naturstigen som löper kring Vänö samt badstranden på norra stranden förblir utanför byggområdet, men innefattas ändå i huvudsak i området för lägenheten Pellas som nu planläggs.

23.1.2023

DI Jarmo Mäkelä
YKS 125

Bilagor:

- Program för deltagande och bedömning

Separat bilaga:

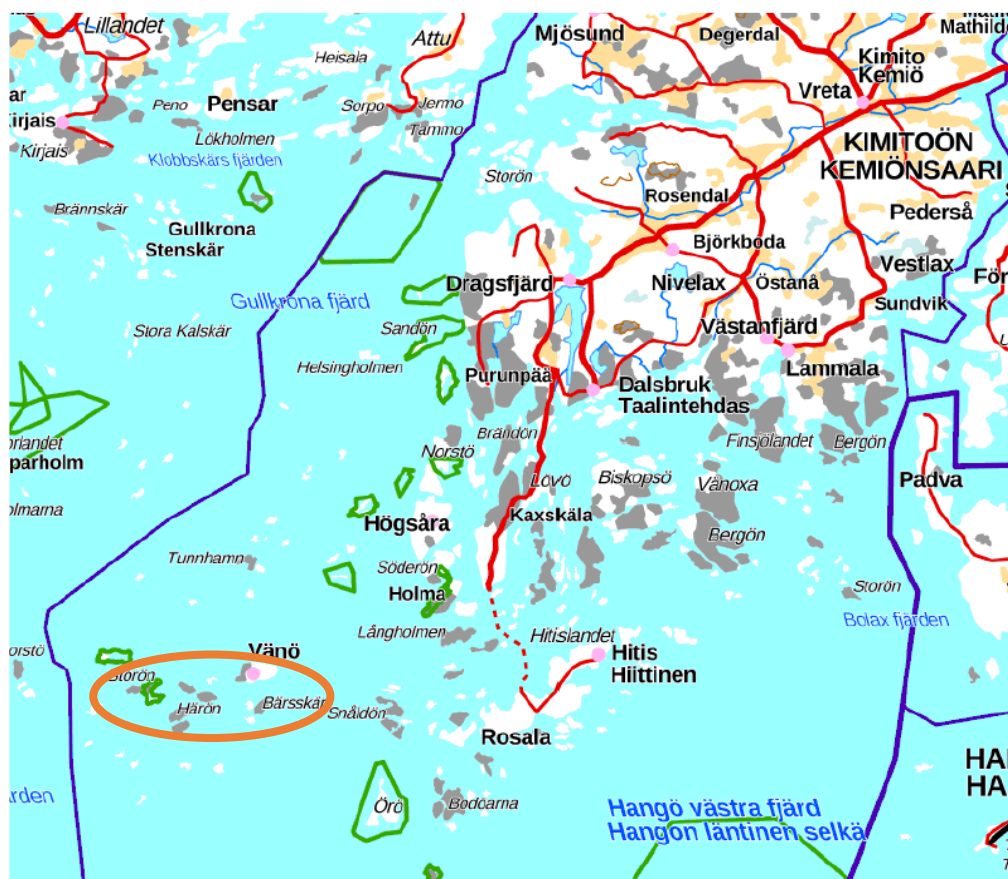
- Naturutredning

I samband med redogörelsedelen finns:

- Planmärkningar och -bestämmelser

Pellas 322-522-6-7

(päivitetty 6.9.2022 ja 23.1.2023)



Suunnittelualueiden yleispiirteinen sijainti Vänön saaristossa ympäröity oranssilla

MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN ANTAMAT LÄHTÖKOHDAT MRL 62§ ja 63§ SEKÄ MRA 30§

A) Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa

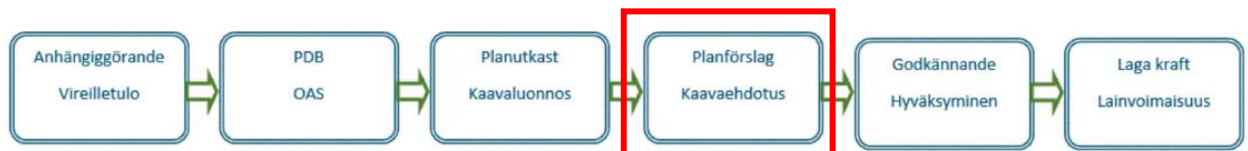
Kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehdoista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (osallinen), on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

B) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Kaavoituksen vireille tulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista, suunnitellusta aikataulusta sekä osallistumis- ja arviointimenettelystä. Ilmoittaminen on järjestettävä kaavan tarkoituksen ja merkityksen kannalta sopivalla tavalla. Ilmoittaminen voi tapahtua myös kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä.

C) Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Tätä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on saatavissa Kemiönsaaren kunnan tekniseltä osastolta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi antaa palautetta suoraan kaavan laatijalle: Karttaako Oy:n Jarmo Mäkelälle (0400) 220 082 tai kunnan kaavoitusinsinöörille (yhteystiedot kohta 6). Tätä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään koko suunnitteluprosessin ajan aina tarpeen mukaan. Kunnan yleinen prosessikaavio kaavoitukseen:



1. Vireilletulo

- Kunnan tekninen lautakunta tekee kaavoituspäätöksen alueesta, joka asemakaavoitetaan tai osayleiskaavoitetaan. Taajamien yleiskaavojen kohdalla päätöksen tekee kunnanhallitus.
- Maanomistaja voi tehdä esityksen alueen kaavoittamisesta.

2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

- Kaavoituksen alkaessa laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma.
- Osallisille tiedotetaan suunnitelmasta ja kaavoituksen vireilletulosta.
- Osallisilla on mahdollisuus lausua mielipiteensä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

3. Kaavaluonnos

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman jälkeen laaditaan kaavaluonnos.
- Tässä vaiheessa kaavasta voi esittää mielipiteitä.
- Saadun palautteen perusteella laaditaan kaavaehdotus.

4. Kaavaehdotus

- Kaavaehdotus pidetään nähtävillä yleensä 30 päivää.
- Nähtävilläoloaikana kaavaehdotuksesta voi jättää kirjallisen muistutuksen.

5. Hyväksyminen

- Kunnanvaltuusto hyväksyy kaavan.
- Kunnanvaltuuston päätöksestä voi valittaa Turun hallinto-oikeuteen ja edelleen Korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

6. Lainvoimaisuus

- Jollei hyväksymispäätöksestä valiteta, kaava saa lainvoiman kun siitä kuulutetaan.

DRAGSFJÄRDIN LÄNTISEN SAARISTON RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laaditaan kaavoituksen alkaessa osana kaavatyön ohjelmointia. Siinä esitellään suunnitelma osallistumisen ja muun vuorovaikutuksen järjestämisestä sekä vaikutusten arvioinnista (MRL 63 §). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tarkoitettu lähialueen asukkaita, työntekijöitä, järjestöjä, kunnan ja valtion viranomaisia sekä muita osallisia varten.

1. TAUSTAA JA ALUSTAVAT TAVOITTEET

Suunnittelualue muodostuu kuudesta eri osa-alueesta tilan Pellas 322-522-6-7 alueella. Osa-alueet sijaitsevat hajallaan Vänön maisemallisesti upeassa saaristossa ja pinta-alaa niillä on yhteensä noin 30 hehtaaria. Tila on yksityisessä omistuksessa.

Suunnittelualue ja tavoitteet ovat tarkentuneet suunnitteluprosessin aikana.



Suunnittelualueen muodostavat osa-alueet ympyröitynä likimääräisesti, tilan Pellas erittäin rikkonaista maanomistusta korostettu lisäksi punaisella (lähde: Kemiönsaaren karttapalvelu, Maanmittauslaitos)

Kesällä 2021 ja 2022 tapahtuneiden maastotarkastelujen ja maanomistajan sekä kunnan kanssa käytyjen keskustelujen (mm. 6.9.2022) perusteella alustavat tavoitteet olivat seuraavat:

- rakennuspaikan siirto Gråskären -> Lilla Marskär
- rakennuspaikan siirto Gråskären -> Vänön pohjoisranta
- rakennuspaikkojen uudelleen sijoittelu Bettaskär
- rakennuspaikkojen uudelleen sijoittelu Ölonskär ja Bredskär
- Vänön pohjoisrannalla vaihdetaan RA- ja RM-alueiden paikkaa

Rakennusoikeuden mitoittaminen on tehty jo aiemmalla rantaosayleiskaavalla. Kaavan muutoksella tarkennetaan lähinnä aiemman kaavan rakennuspaikkojen sijoittelua, joka on ilmeisen puutteellista. Rakennuspaikkojen ja niihin liittyvien rantautumispaikkojen sijoittelu ei ole rakennettavuuden ja maiseman kannalta onnistunut edellä mainituilla osa-alueilla. Rakennuspaikkojen kokonaismäärä tilalla ei kaavamuutoksessa muutu.

Suunnittelutyön alkuvaiheen aikana järjestettiin myös kunnan kanssa työneuvottelu 17.11.2021, missä todettiin mm. seuraavaa:

- kaavamuutos tarpeellinen, poikkeamisluvilla ei siirtoja pystytä toteuttamaan
- Lilla Marskärin osalta poikkeamisluvasta voidaan keskustella kaavaprosessin aikana
- pysytään alkuperäisen kaavan periaatteissa, vapaan rantaviivan määrä oltava suurin piirtein sama
- nykyisen kaavan kokonaisuudistus tapahtuu vasta vuosien päästä, kyseessä vielä läntisen saariston viimeinen osa-alue
- lähtökohdat kunnan puolesta ok, kaavoitushakemus lautakunnalle ja OAS liitteeksi

Muita huomioitavia seikkoja:

- nykyisen kiinteistöjaotuksen ja rakentamisen (vuokra-alueet) huomiointi aluerajauksissa
- tekniset virheet nykyisessä kaavassa, mm. kaavamerkintä Gråskären RA2 -> RA3
- tavoitteet täydentyvät myös prosessin aikana osallisten kanssa käytävissä keskusteluissa.

2. SUUNNITTELUN KOHDEALUE JA NYKYINEN TILANNE

Suunnittelukohteena ovat edellä listatut osin jo rakennetut yksityisen maanomistajan omistamat ranta-alueet Vänön saaristossa. Pinta-alaa suunnittelualueella on yhteensä noin 30 hehtaaria. Suunnittelualue tarkentuu vielä mahdollisesti maastokäyntien ja kuulemisten perusteella prosessin aikana. Kaavatyön niin sanottu vaikutusalue on jonkin verran edellistä laajempi. Suunnittelualueiden yleisilmettä:



Lilla Marskärin suunnalta etelään



Bettaskärin itärantaa ja rantautumispaikka



Gråskärenin hyvin avointa kaakkoisrantaa, josta rakennuspaikkoja pyritään siirtämään maisemallisesti paremmin soveltuville paikoille

3. ALUEEN VOIMASSA OLEVAT SUUNNITELMAT

Valtioneuvosto päätti **valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista** 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Valtioneuvoston päätös tuli voimaan 1.4.2018.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet konkretisoituvat pääasiassa kaavoituksen kautta. Maakuntakaavoituksella on tässä keskeinen rooli. Nyt käsiteltävää kaavahanketta koskevat tavoitteet ovat lähinnä:

- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Varsinais-Suomen maakuntakaavassa kaikille nyt käsiteltäville osa-alueille on osoitettu varsinaisina pohjamerkintöinä:

MRV

MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE (LAVMK)

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

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

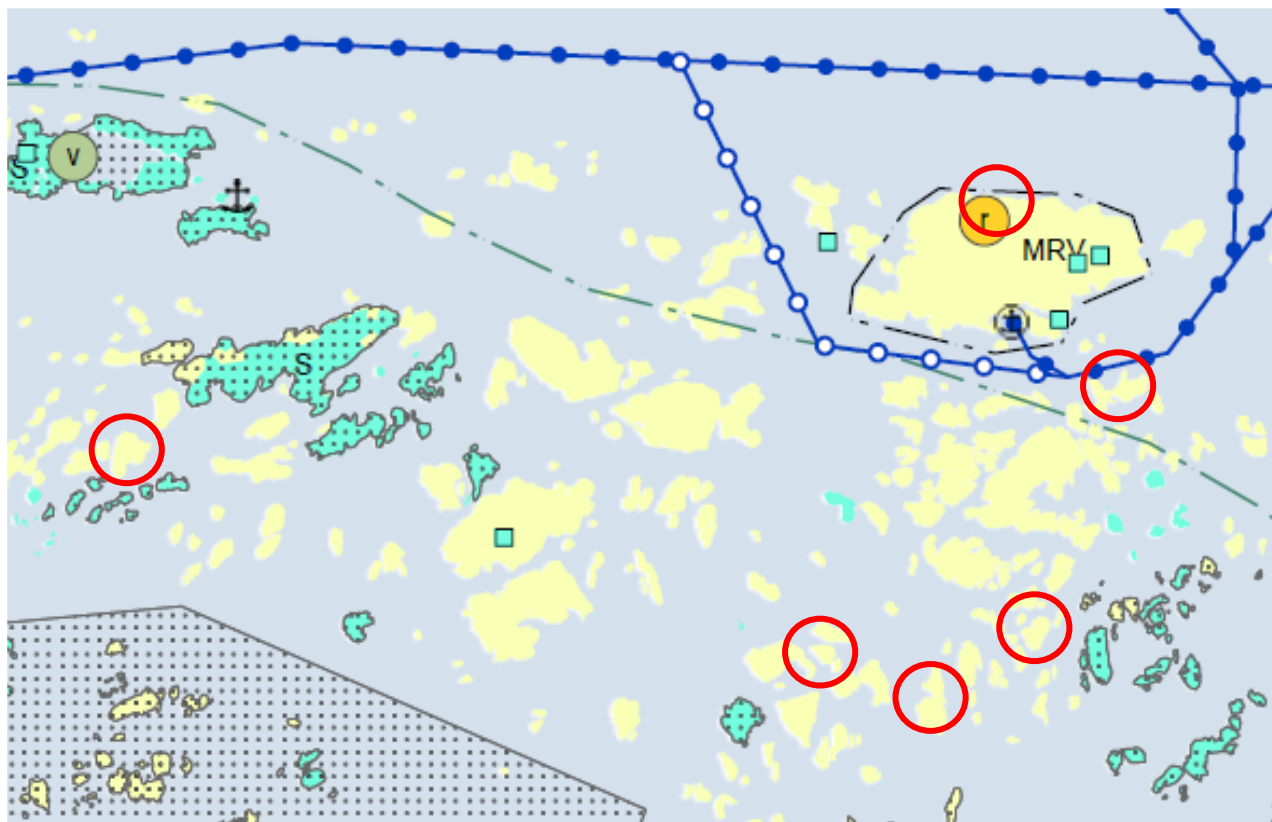
Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti haittaamatta loma-asutusta, matkailua ja virkistyskäyttöä palvelevia toimintoja, sekä maisema- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta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

SAARISTOMEREN YHTEISTOIMINTA-ALUEEN KEHITTÄMISVYÖHYKE (VSMK)

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

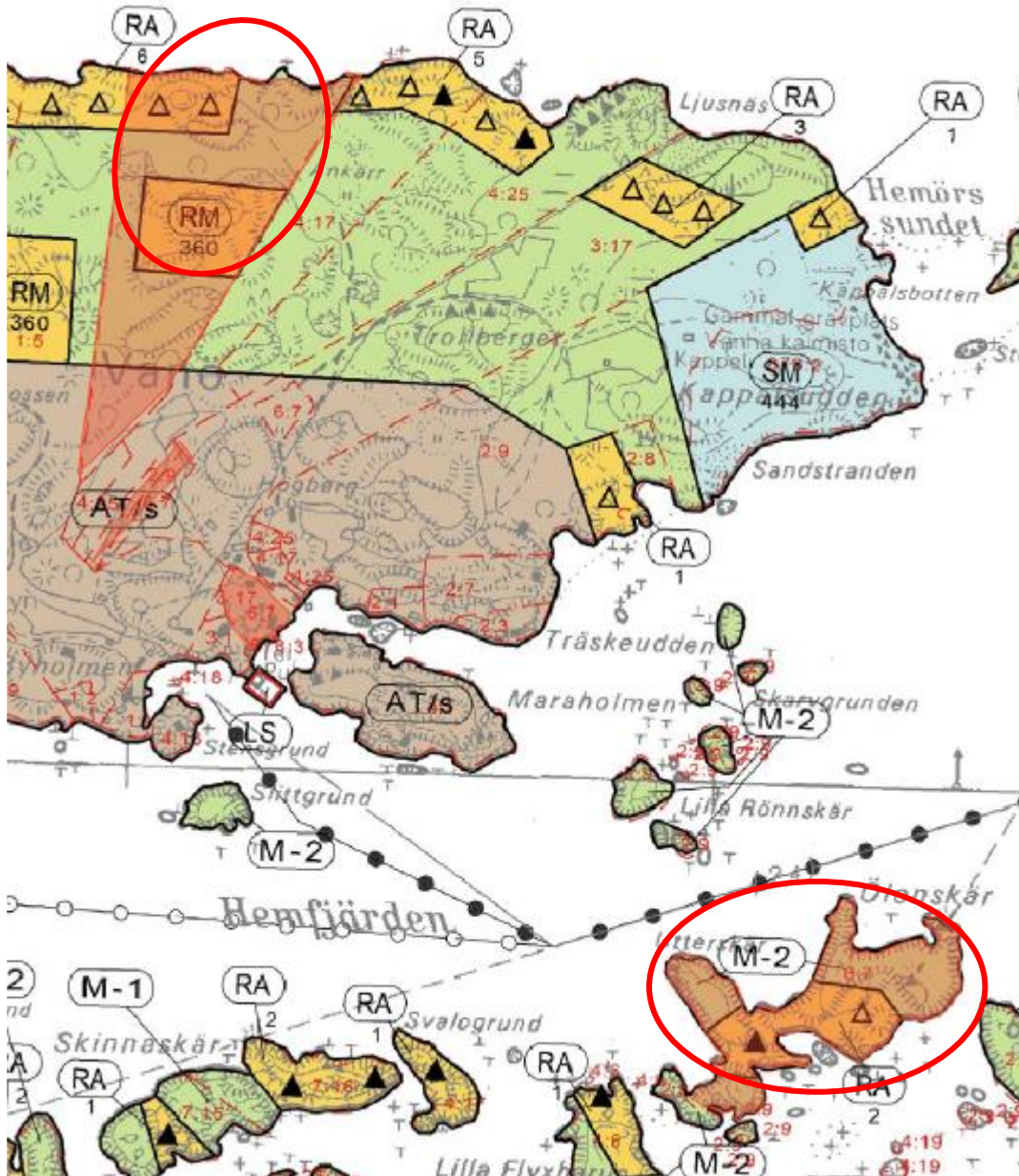
Suunnitelmien ja toimenpiteiden tulee olla kehittämisalueen ympäristöarvoja edistäviä. Virkistys-, retkeily- ja matkailutoimintaa tulee kehittää Saaristomeren kansallispuiston luonto- ja kulttuuriarvoja vaarantamatta.

Lisäksi maakuntakaavassa on korostettu saariston laajaa ympäristökokonaisuutta, suojeluryhmä (vihreä pistekatkoviiva) sekä Vänön saaren rakennetun ympäristön arvoja (musta pistekatkoviiva). Vänön saaren pohjoisosan retkeily- ja matkailutoimintojen kohde (r) on nyt osittain suunnittelualueessa mukana (6.9.2022).



Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavasta (lähde: Varsinais-Suomen liitto, maakuntakaava-yhdistelmä)

Suunnittelualueella on voimassa 1.4.2003 kunnanvaltuustossa hyväksytty **Dragsfjärdin läntisen saariston rantaosayleiskaava** (kuvat alla). Osayleiskaavassa Vänön saaren pohjoisosa ja Bredskärin länsiosa on osoitettu tavanomaisena maa- ja metsätalousvaltaisena alueena (M-1), muut osa-alueet on osoitettu merkinnöillä M-2 ja RA. Vänön pohjoisrannan läheisyydessä oleva RM-alue on otettu mukaan suunnitteluun myös:



Ote nykyisestä rantaosayleiskaavasta. Tilan Pellas erittäin rikkonaista maanomistusta korostettu lisäksi punaisella (lähde: Kemiönsaaren karttapalvelu, Kemiönsaaren kunta)

M-2 / MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN LUONNONKAUNIS, ERITTÄIN KULUTUSHERKKÄ TAI MUUTEN ERITYISIÄ YMPÄRISTÖARVOJA OMAAVA ALUE.

Alueelle ei saa rakentaa uudisrakennuksia tai suorittaa maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä.

RA / LOMA-ASUNTOALUE

Numero osoittaa rakennuspaikkojen sallitun enimmäismäärän alueella. Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon ja yhden saunan, joiden yhteenlaskettu enimmäiskerrosala on maaston salliessa 120 m². Osan loma-asunnosta voi toteuttaa yhtenä erillisenä, korkeintaan 25

m2 suuruisena vierasmajana. Erillisen saunarakennuksen enimmäiskerrosala on 25 m2. Lisäksi saa rakentaa yhden erillisen, enintään 40 m2 suuruisen lämmittämättömän varastorakennuksen. Rakennuspaikan rakennusten tulee muodostaa yksi yhtenäinen pihapiiri siten, että rakennukset sijoittuvat enintään 40 metrin päähän toisistaan. Enintään 25 m2 suuruisen saunan voi maaston erityisesti vaatiessa sijoittaa myös kauemmaksi pihapiiristä. Rakennukset tulee sijoittaa vähintään 20 m päähän rantaviivasta. Enintään 25 m2 suuruisen sauna- tai varastorakennuksen saa maaston ja kasvillisuuden salliessa rakentaa lähemmäksi, kuitenkin vähintään 10 m päähän rantaviivasta.

Uudisrakennukset tulee sovittaa huolellisesti maisemaan ja niiden tulee sopeutua olemassa olevaan rakennuskantaan. Alueelle ei saa loma-asuntojen yhteyteen rakentaa venevajaa.

RM / MATKAILUPALVELUJEN ALUE

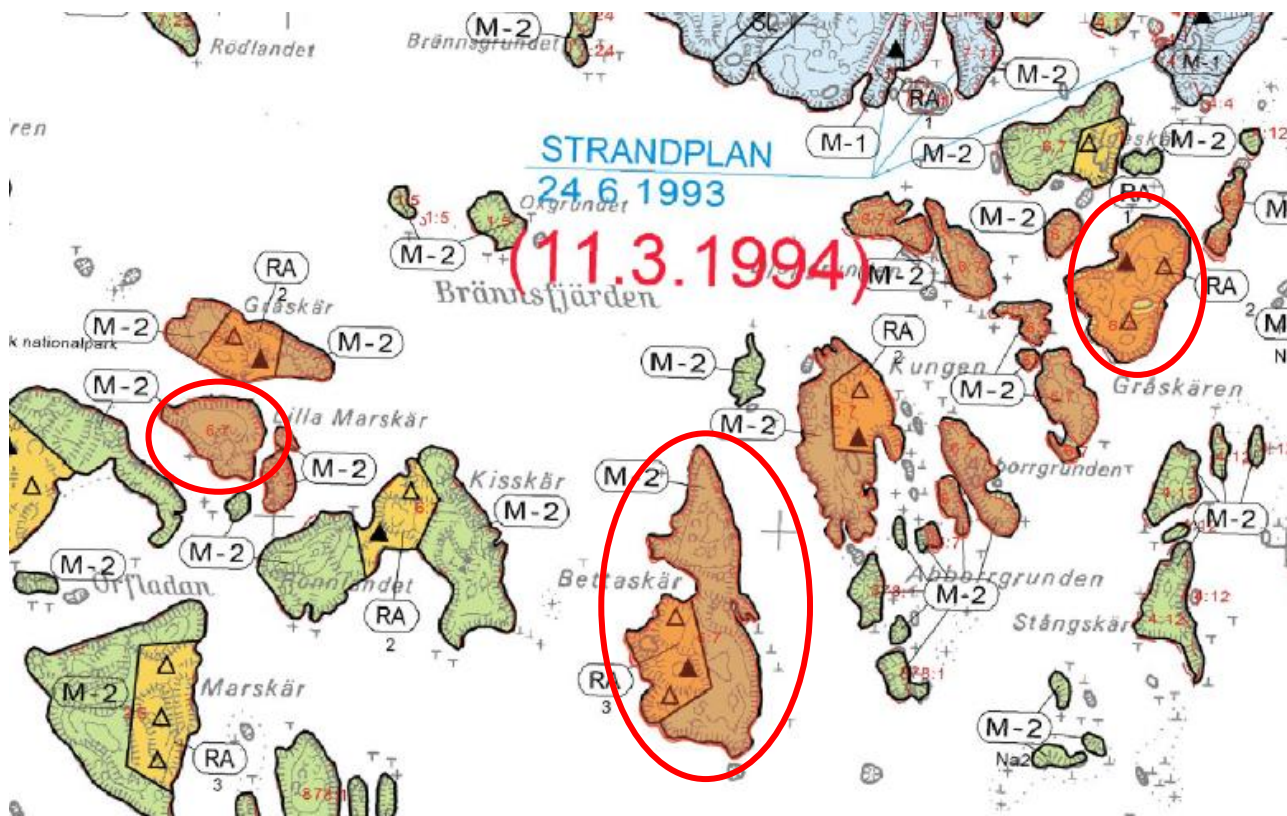
Alue tulee toteuttaa lomakylänä. Numero osoittaa alueen enimmäisrakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä. Kerrosalaan lasketaan myös sauna- ja huoltotilat. Sen lisäksi saa alueelle rakentaa lämmittämättömiä varastorakennuksia yhteensä enintään 10 % kerrosalasta.

Alueen jakaminen maanmittaustoimituksella erillisiksi rakennuspaikoiksi tai useamman kuin 5 loma-asunnon rakentaminen alueelle edellyttää ranta-asemakaavaa.

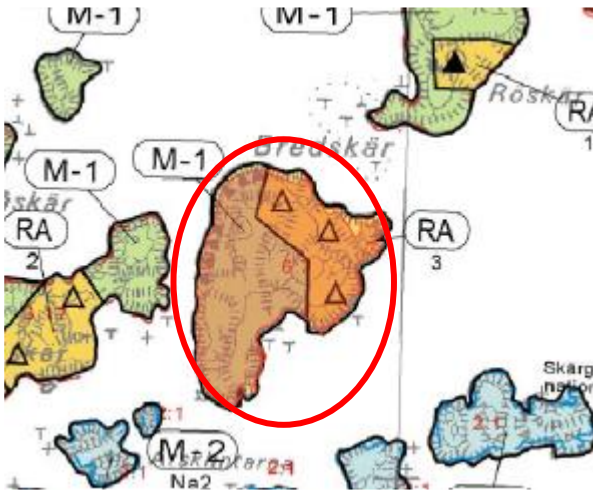
Silloinkin kun alue toteutetaan yhtenä, enintään 5 loma-asuntoa käsittävänä rakennuspaikkana edellytetään, että rakentaminen tapahtuu rakennuslautakunnan hyväksymän yksityiskohtaisen suunnitelman mukaan, josta käy ilmi koko alueen ja siihen liittyvän lähivirkistysalueen maankäyttö.

Uudisrakennukset tulee sovittaa huolellisesti maisemaan ja niiden tulee sopeutua olemassa olevaan rakennuskantaan.

Alueen vesihuolto ja jätevesien puhdistus tulee toteuttaa yhteisjärjestelyin ja hoitaa terveys- ja ympäristöviranomaisten hyväksymällä tavalla.



Ote nykyisestä rantaosayleiskaavasta. Tilan Pellas erittäin rikkonaista maanomistusta korostettu lisäksi punaisella (lähde: Kemiönsaaren karttapalvelu, Kemiönsaaren kunta)



Ote nykyisestä rantaosayleiskaavasta. Tilan Pellas erittäin rikkonaista maanomistusta korostettu lisäksi punaisella (lähde: Kemiön saaren karttapalvelu, Kemiön saaren kunta)

Osa-alueilla ei ole **ranta-asemakaavaa**. Kunnan **rakennusjärjestys** on hyväksytty 10.12.2008 (voimaan 1.2.2009). Kaavamuutoksen **pohjakarttana** käytetään maastokarttaa kiinteistörajoilla täydennettynä.

4. KAAVATYÖN VAIKUTUSTEN ARVIOIMINEN

Maankäyttö- ja rakennuslaki 9 § Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa

”Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitettäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.”

Dragsfjärdin läntisen saariston rantaosayleiskaavan muutoksen suunnittelun eri vaiheissa pyritään selvittämään tulevia vaikutuksia ja niiden merkittävyyttä sekä mahdollisten kielteisten vaikutusten minimoimista. Erityistä huomiota kiinnitetään:

1. Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen
 - uudisrakentamisen suhde jo rakennettuun ympäristöön
2. Taloudelliset vaikutukset
 - vetovoimaisten rakennuspaikkojen muodostaminen
 - yhdyskuntatekniikka
 - palveluiden järjestäminen
3. Ympäristölliset vaikutukset
 - vaikutus maisemakuvaan
 - vaikutus luontoarvoihin ja luonnon monimuotoisuuteen
 - vaikutukset pohjaveteen, vesistöihin ja pienilmastoon
4. Kulttuurilliset vaikutukset
 - vaikutukset kulttuurihistoriallisiin arvokohteisiin
 - vaikutukset saaristomaisemaan
 - muinaismuistot
5. Liikenteelliset vaikutukset
 - turvalliset rantautumispaikat
 - venepaikkojen toimivuus ja venereitit
6. Sosiaaliset vaikutukset
 - turvallisuus ja viihtyisyys
 - virkistyskäyttö, ulkoilureitit, venepaikat

5. OSALLISET

Osallisia ovat kaikki kuntalaiset, jotka kokevat kuuluvansa kaavatyön vaikutuspiiriin. Näistä mainittakoon muun muassa seuraavat:

Asukkaat, yritykset ja yhdistykset

- suunnittelualueen ja lähialueiden asukkaat, maanomistajat sekä työntekijät
- kylätoimikunnat, yhdistykset yms.
- vesialueiden osakaskunnat

Luottamuselimet ja kunnan organisaatio

- kunnanvaltuusto ja kunnanhallitus
- tekninen lautakunta
- muut viranomaiset ja viranhaltijat

Viranomaiset ja muut yhteistyötahot

- Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Varsinais-Suomen liitto
- Varsinais-Suomen maakuntamuseo
- Pelastuslaitos
- Väylävirasto

6. YHTEYSTIEDOT

Kaavan laatija:

Karttaako Oy / DI Jarmo Mäkelä

Heikinkatu 7

48100 Kotka

p. 0400 220082, sähköposti: jarmo.makela@karttaako.fi

Kemiönsaaren kunnan yhteyshenkilö:

Kaavoitusarkkitehti Heli Vauhkonen

Vretantie 19

25700 Kemiö

p. 040 484 6826, sähköposti: etunimi.sukunimi@kimitoon.fi

7. OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Kaavahankkeen taustoja on selvitetty suunnitelman alussa.

- Työneuvottelut ja alustavat maastotyöt heinä-marraskuussa 2021.
- Kaavoittaja toimitti **osallistumis- ja arviointisuunnitelman** (OAS) kunnalle joulukuussa 2021. Kaavamutostyön käynnistäminen kunnassa hakemuksesta, tekninen lautakunta 25.1.2022. Kaavatyön **vireilletulosta** (MRL 63§) ja OAS:masta tiedotettiin kuulutuksella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 3.2. – 4.3.2022 kunnan kotisivuilla ja Kemiön kunnantoimistossa, tekninen toimisto. Aineistosta ei jätetty kirjallisia mielipiteitä. ELY-keskus ei antanut tässä vaiheessa lausuntoa, mutta toteaa seuraavaa: Vänön saari on maakuntakaavassa rakennetun kulttuuriympäristön suojelualue. Varsinais-Suomen alueelliselta vastuumuseolta on pyydetty lausunto koskien muinaisjäännöksiä ja muita kulttuuriympäristön arvoja. Rantaosayleiskaavan muutokseen tulee tehdä luontoselvitys rakennuspaikkojen osalta (luontoselvitys tehty toukokuussa 2022).
- Nykyisen kaavan tarkempi analysointi, vaihtoehtoisten maankäyttömallien laadinta ja osayleiskaavan muutoksen **alustava kaavaluonnos** touko-kesäkuussa 2022, esittely maanomistajalle ja kunnalle. Työneuvottelu kunnan kanssa 6.9.2022 (Vänön pohjoisrantaan liittyvät kysymykset), tarkennukset kaavaluonnokseen.

- **Osayleiskaavan muutoksen kaavaluonnos asetettiin yleisesti nähtäville** ja osallisilla oli mahdollisuus antaa siitä palautetta (huomautus) 29.9. – 29.10.2022 välisenä aikana. Nähtävillä pitämisestä (MRL 62§) tiedotettiin kunnan ohjeiden mukaan. Myös tarvittavat viranomaislausunnot pyydettiin 1.12.2022 mennessä (ks. kohta 5). Vastineet selostusosan sivuilla 9-13.

- Työneuvottelu kunnan kanssa 3.2.2023/ kunnan ja maanomistajien tarkennetut tavoitteet kaavaehdotukseen.

-> Kaavaehdotus osayleiskaavan muutoksesta on laadittu saadun palautteen perusteella ja toimitetaan kuntaan helmikuussa 2023.

- **Kaavaehdotus** asetetaan teknisen lautakunnan käsittelyn jälkeen yleisesti nähtäville (MRA 19§) ja siitä pyydetään vielä tarvittavat viranomaislausunnot (arviolta maaliskuussa 2023). Osallisilla on mahdollisuus antaa siitä palautetta (muistutus). Kaavanlaatijan vastineet palautteesta ja mahdolliset tarkistukset kaavaratkaisuun.

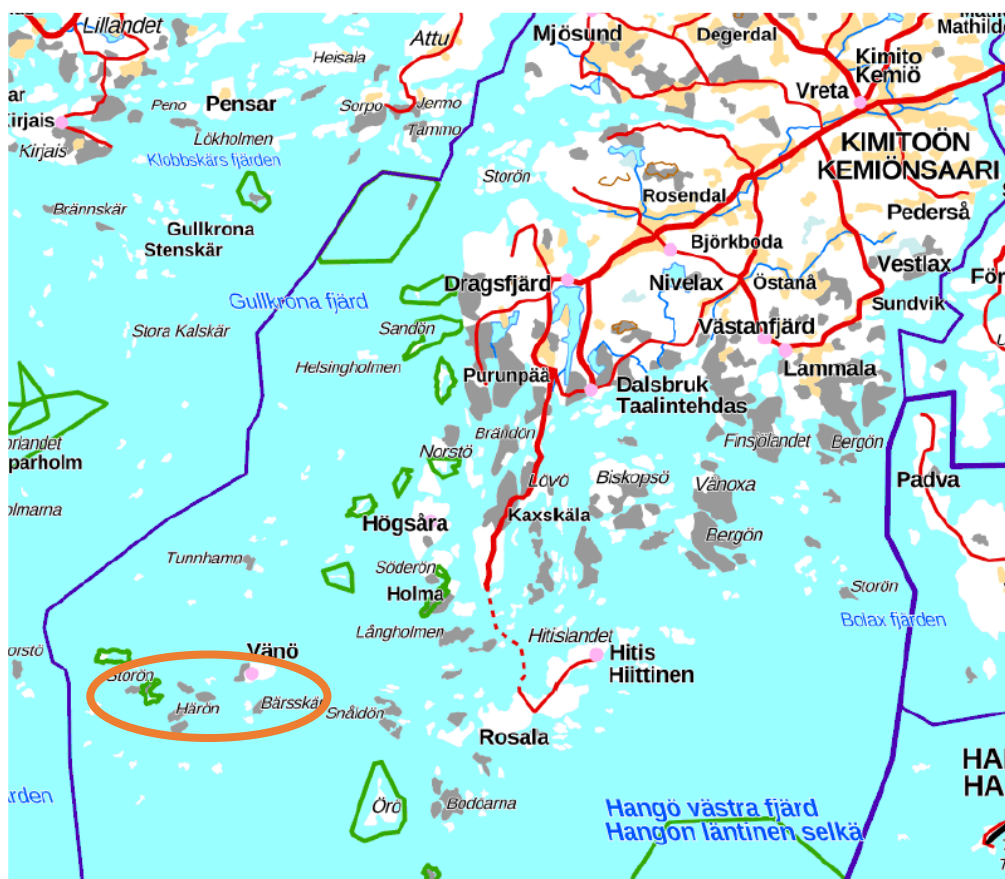
- Kunnanvaltuuston on tarkoitus hyväksyä osayleiskaavan muutosehdotus (arviolta huhti-toukokuussa 2023). Mahdollisuus valitukseen hyväksymispäätöksestä (Turun hallinto-oikeus/ Korkein hallinto-oikeus).

ÄNDRING AV DRAGSFJÄRDS VÄSTRA SKÄRGÅRD STRANDELGENERALPLAN

Pellas 322-522-6-7

Program för deltagande och bedömning 17.12.2021

(uppdaterat 6.9.2022 och 23.1.2023)



Planeringsområdenas allmänna placering i Vänö skärgård är inringade i orange



DI Jarmo Mäkelä

Heikinkatu 7

48100 Kotka

0400 220082

jarmo.makela@karttaako.fi

UTGÅNGSPUNKTER ENLIGT MARKANVÄNDNINGS- OCH BYGGLAGEN MarkByggL 62 § och 63 § SAMT MarkByggF 30 §

A) Växelverkan när planer bereds

Planläggningsförfarandet samt informationen om utgångspunkterna för, målen med och eventuella alternativ till planeringen när planer bereds ska ordnas så att markägarna på området och de vars boende, arbete eller övriga förhållanden kan påverkas betydligt av planen samt de myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas vid planeringen (intressenter) har möjlighet att delta i beredningen av planen, bedöma verkningarna av planläggningen och skriftligen eller muntligen uttala sin åsikt om saken.

B) Program för deltagande och bedömning (PDB)

När en plan utarbetas ska ett med avseende på planens syfte och betydelse nödvändigt program för deltagande och växelverkan samt för bedömning av planens konsekvenser utarbetas i ett tillräckligt tidigt skede. När frågan om planläggning har väckts ska detta meddelas så att intressenterna har möjlighet att få information om utgångspunkterna för planläggningen, den planerade tidtabellen samt förfarandet för deltagande och bedömning. Informationen ska ordnas på ett sätt som är lämpligt med tanke på planens syfte och betydelse. Informationen kan också ges i samband med informationen om planläggningsöversikten.

C) Återkoppling om programmet för deltagande och bedömning

Detta program för deltagande och bedömning är tillgängligt hos Kimitoöns kommuns tekniska avdelning. Återkoppling om programmet för deltagande och bedömning kan ges direkt till den som upprättat planen: Jarmo Mäkelä hos Karttaako Oy, (0400) 220 082 eller kommunens planläggningsingenjör (kontaktuppgifter vid punkt 6). Detta program för deltagande och bedömning kompletteras efter behov under hela planeringsprocessen. Kommunens allmänt omfattande processschema för planläggningen:



1. Anhängiggörande

- Kommunens tekniska nämnd fattar planläggningsbeslut om ett område som ska detaljplaneras eller delgeneralplaneras. Beslut om generalplanering i tätorter fattas av kommunstyrelsen.
- Markägare kan göra en framställan angående planläggning av ett område.

2. Program för deltagande och bedömning

- Ett program för deltagande och bedömning utarbetas då planläggning inleds.
- Anhängiggörandet av planläggningen och programmet delges intressenterna.
- Intressenterna har möjlighet att framföra åsikter till programmet för deltagande och bedömning.

3. Planutkast

- Efter programmet för deltagande och bedömning utarbetas ett planutkast.
- I detta skede är det möjligt att framföra åsikter om planen.
- På basis av inkommen respons utarbetas ett planförslag.

4. Planförslag

- Planförslaget framläggs till offentligt påseende i regel i 30 dagar.
- Under denna tid är det möjligt att lämna in skriftliga anmärkningar.

5. Godkännande

- Kommunfullmäktige godkänner planen.
- Besvär över kommunfullmäktiges beslut kan anföras hos Åbo förvaltningsdomstol och vidare till Högsta förvaltningsdomstolen.

6. Laga kraft

- Om det inte anföras besvär över beslutet om att godkänna planen, vinner planen laga kraft då beslutet kungörs.

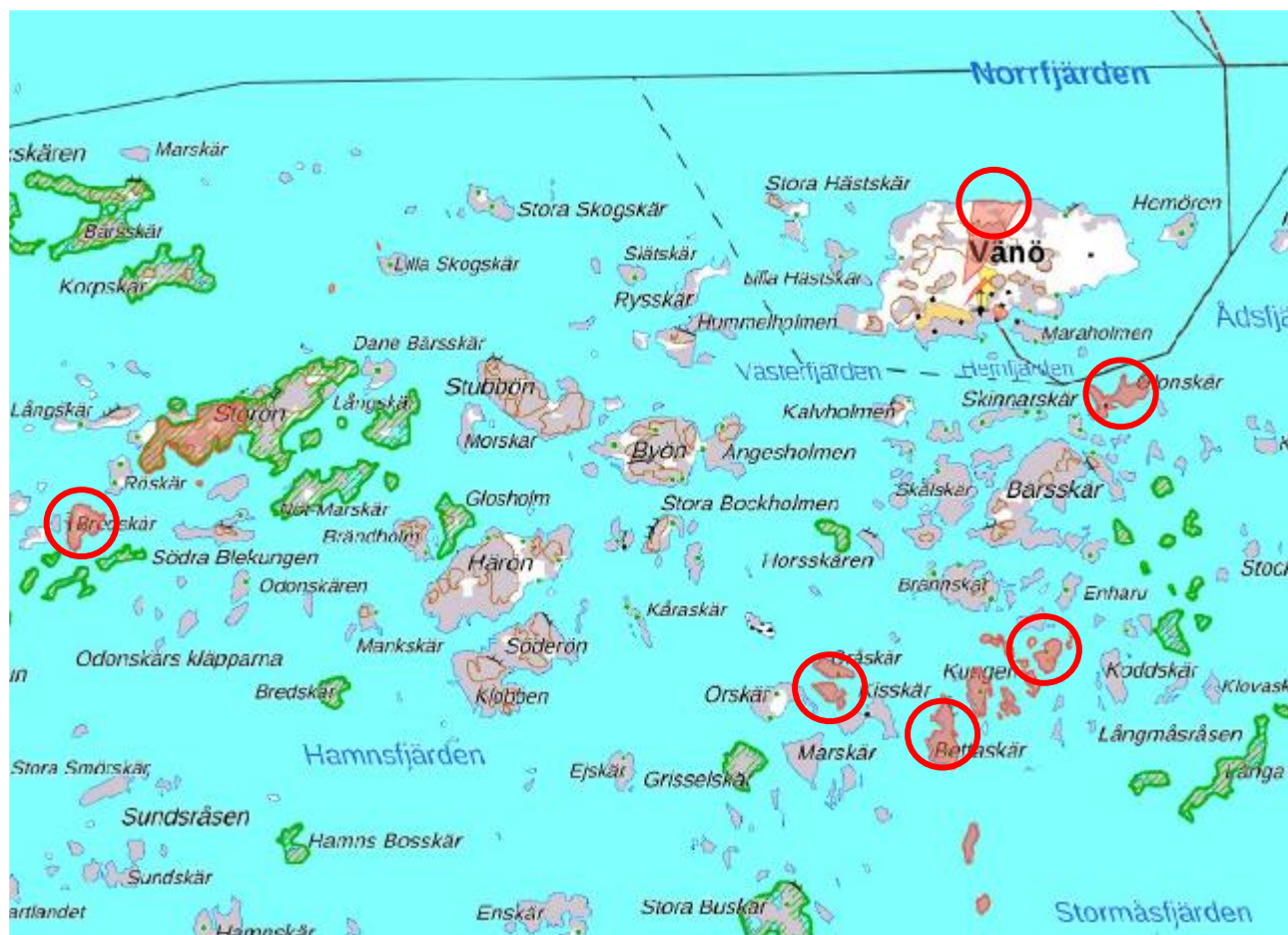
ÄNDRING AV DRAGSFJÄRDS VÄSTRA SKÄRGÅRD STRANDELGENERALPLAN PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

Programmet för deltagande och bedömning (PDB) utarbetas när planläggningen inleds, som en del av programmeringen av planläggningsarbetet. Där presenteras ett program för ordnande av deltagande och annan växelverkan samt konsekvensbedömning (MarkByggl 63 §). Programmet för deltagande och bedömning är avsett för invånarna i närområdet, arbetstagare, organisationer, kommunala och statliga myndigheter samt andra intressenter.

1. BAKGRUND OCH PRELIMINÄRA MÅLSÄTTNINGAR

Planeringsområdet består av sex olika delområden som hör till lägenheten Pellas 322-522-6-7. Delområdena ligger utspridda i Vänös landskapsmässigt fina skärgård och deras sammanlagda areal är cirka 30 hektar. Lägenheten är i privat ägo.

Planeringsområdet och målsättningarna har preciserats under planeringsprocessens gång.



Planeringområdets indelningar är inringade ungefärligt, det mycket splittrade markägandet inom lägenheten Pellas är också markerat med rött (källa: Kimitoöns karttjänst, Lantmäteriverket)

Baserat på terrängundersökningar under sommaren 2021 och 2022 samt diskussioner med markägaren och kommunen (bl.a. 6.9.2022) var de preliminära målsättningarna följande:

- flytt av byggplatsen Gråskären -> Lilla Marskär
- flytt av byggplatsen Gråskären -> Vänös norra strand
- ny placering av byggplatser Bettaskär
- ny placering av byggplatser Ölonskär och Bredskär
- på Vänös norra strand byter RA- och RM-områdena plats

Dimensioneringen av byggrätten har gjorts i den tidigare stranddelgeneralplanen. Med planändringen preciseras närmast byggplatsernas placering i den tidigare planen. Placeringen har tydligt varit bristfällig. I de nämnda delområdena är placeringen av byggplatserna och deras landstigningsställen inte lyckade med tanke på byggbarheten och landskapet. Lägenhetens totala antal byggplatser förblir oförändrad i och med planändringen.

Under den inledande fasen av planeringsarbetet hölls även ett arbetsmöte med kommunen den 17 november 2021 där det bl.a. följande konstaterades:

- ändring av plan nödvändig, flyttningarna kan inte utföras med undantag
- för Lilla Marskär kan undantaget diskuteras under planprocessen
- principerna för den ursprungliga planen ska följas, mängden för fri strandlinje ska vara ungefär densamma
- en total översyn av den nuvarande planen kommer att äga rum under de kommande åren, detta gäller ännu den sista delen av den västra skärgården
- utgångspunkterna är okej för kommunen, planeringsansökan till nämnden och PDB bifogas

Annat att överväga:

- hänsyn till aktuell fastighetsfördelning och byggande (arrendeområden) vid områdesindelningen
- tekniska fel i den nuvarande planen, bl.a. beteckning Gråskären RA2 -> RA3
- målsättningarna kommer också att kompletteras med diskussioner med intressenterna under processens gång.

2. PLANERINGENS MÅLOMRÅDE OCH DEN NUVARANDE SITUATIONEN

Objekten för planeringen är de ovan nämnda, redan delvis bebyggda strandområdena i Vänö skärgård som ägs av en privat markägare. Planeringsområdets totala areal är cirka 30 hektar. Planeringsområdet preciseras ännu eventuellt på basis av terrängbesök och samråd under processens gång. Planarbetets så kallade konsekvenser är något bredare. Planeringområdenas övergripande utseende:



Söderut från Lilla Marskär



Bettaskärs östra strand och landstigningsställe



Gråskärens mycket öppna sydöstra strand, där tanken är att flytta bygplatserna till platser som passar bättre med tanke på landskapet

3. GÄLLANDE PLANER FÖR OMRÅDET

Statsrådet fattade beslut om **de riksomfattande målen för områdesanvändningen** 14.12.2017. Genom beslutet ersatte statsrådet det beslut om riksomfattande målen för områdesanvändningen som statsrådet utfärdat 2000 och reviderat 2008. Statsrådets beslut trädde i kraft 1.4.2018.

De riksomfattande målen för områdesanvändningen konkretiseras i huvudsak via planläggningen. Här har landskapsplanläggningen en central roll. Målen för detta planprojekt är närmast:

- Skapa förutsättningar för att utveckla närings- och företagsverksamhet samt för att åstadkomma en tillräcklig och mångsidig bostadsproduktion enligt vad befolkningsutvecklingen kräver.
- Sörja för att den nationellt värdefulla kulturmiljön och naturarvets värden tryggas.
- Främja bevarandet av områden och ekologiska förbindelser som är värdefulla med tanke på naturens mångfald.
- Sörja för att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation samt för att nätverket av grönområden består.

I Egentliga Finlands landskapsplan är alla nu diskuterade delområden angivna som egentliga basmarkeringar: 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:

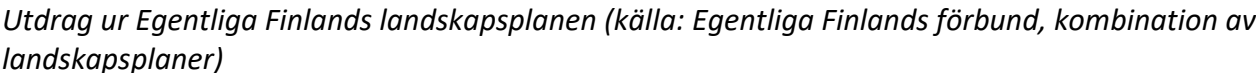
Som komplettering och utvidgning till de existerande områdena kan man i den mer detaljerade planeringen anvisa, utan att oskäligt skada det huvudsakliga användningssyftet, funktioner som tjänar fritidsbebyggelsen, turism och rekreatjonsbruk, samt med beaktande av landskaps- och miljö-synpunkterna, bl.a.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

SAARISTOMEREN YHTEISTOIMINTA-ALUEEN KEHITTÄMISVYÖHYKE (VSMK)

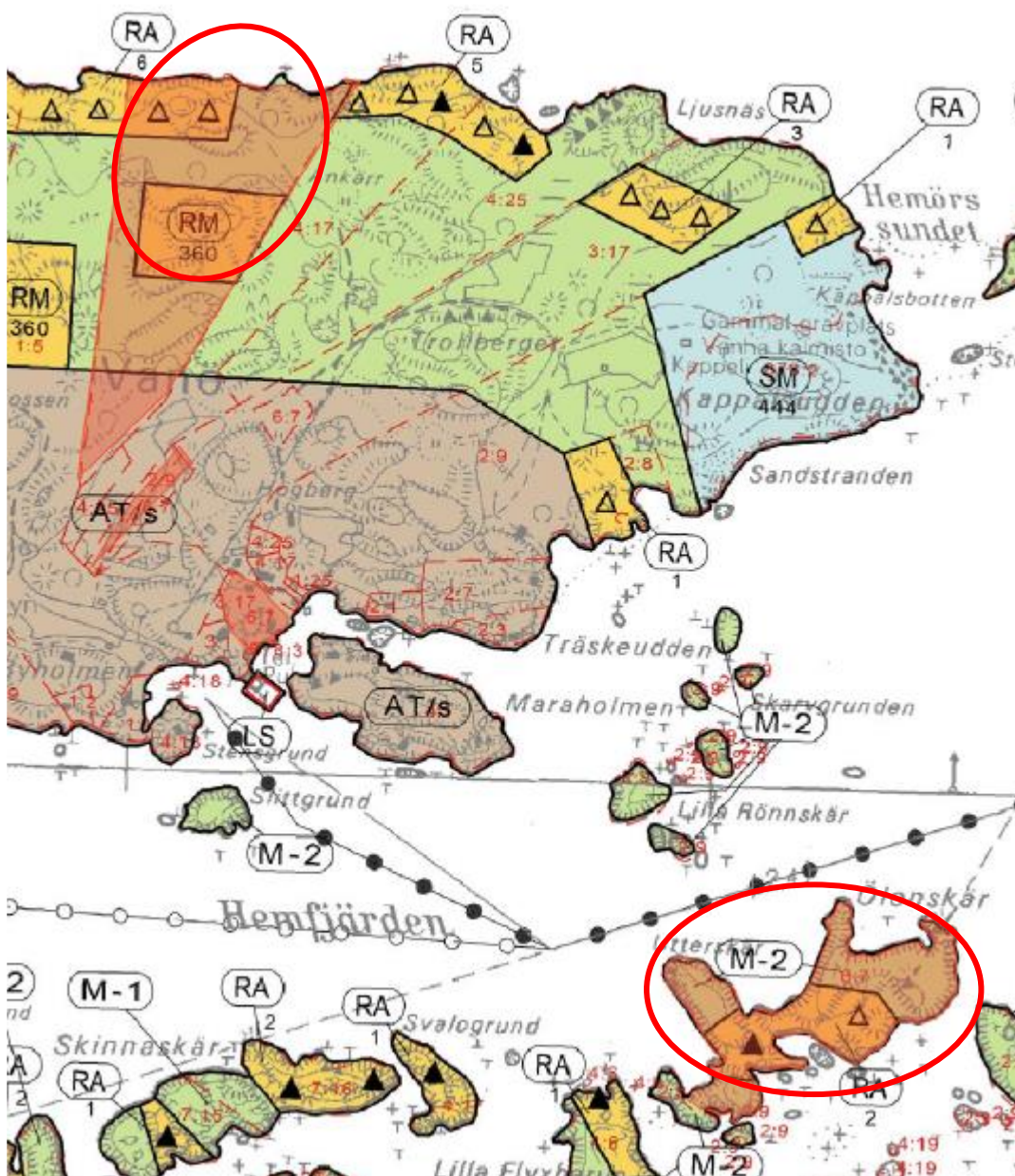
SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

Suunnitelmien ja toimenpiteiden tulee olla kehittämisalueen ympäristöarvoja edistäviä. Virkistys-, retkeily- ja matkailutoimintaa tulee kehittää Saaristomeren kansallispuiston luonto- ja kulttuuriarvoja vaarantamatta.

Därutöver understryker landskapsplanen skärgårdens omfattande miljöhelhet, skyddsgruppen (den gröna prickade linjen) och värdena för Vänö ös byggda miljö (den svarta prickade linjen). Målet (r) för vandrings- och turistaktiviteter i norra delen av Vänö innefattas delvis i planområdet (6.9.2022).



I planeringsområdet gäller **stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds västra skärgård** som godkändes i fullmäktige 1.4.2003 (bilder nedan). I delgeneralplanen har norra delen av Vänö och västra delen av Bredskär angetts som vanliga jord- och skogsbruksdominerade områden (M-1), övriga delområden är angivna med beteckningarna M-2 och RA. RM-området i närheten av Vänös norra strand har även tagits med i planeringen:



Utdrag ur den gällande stranddelsgeneralplanen. Dessutom är det mycket splittrade markägandet inom lägenheten Pellas också markerat med rött (källa: Kimitoöns karttjänst, Kimitoöns kommun)

M-2 / JORD- OCH SKOGSBRUKSDOMINERAT NATURSKÖNT OMRÅDE, SOM ÄR MYCKET KÄNSLIGT FÖR SLITAGE ELLER ANNARS HAR SÄRSKILDA MILJÖVÄRDEN.

På området får inte byggas nybyggnader eller vidtas sådant jordbyggnadsarbete och sådan trädfällning eller någon annan härmed jämförbar åtgärd som förändrar landskapet.

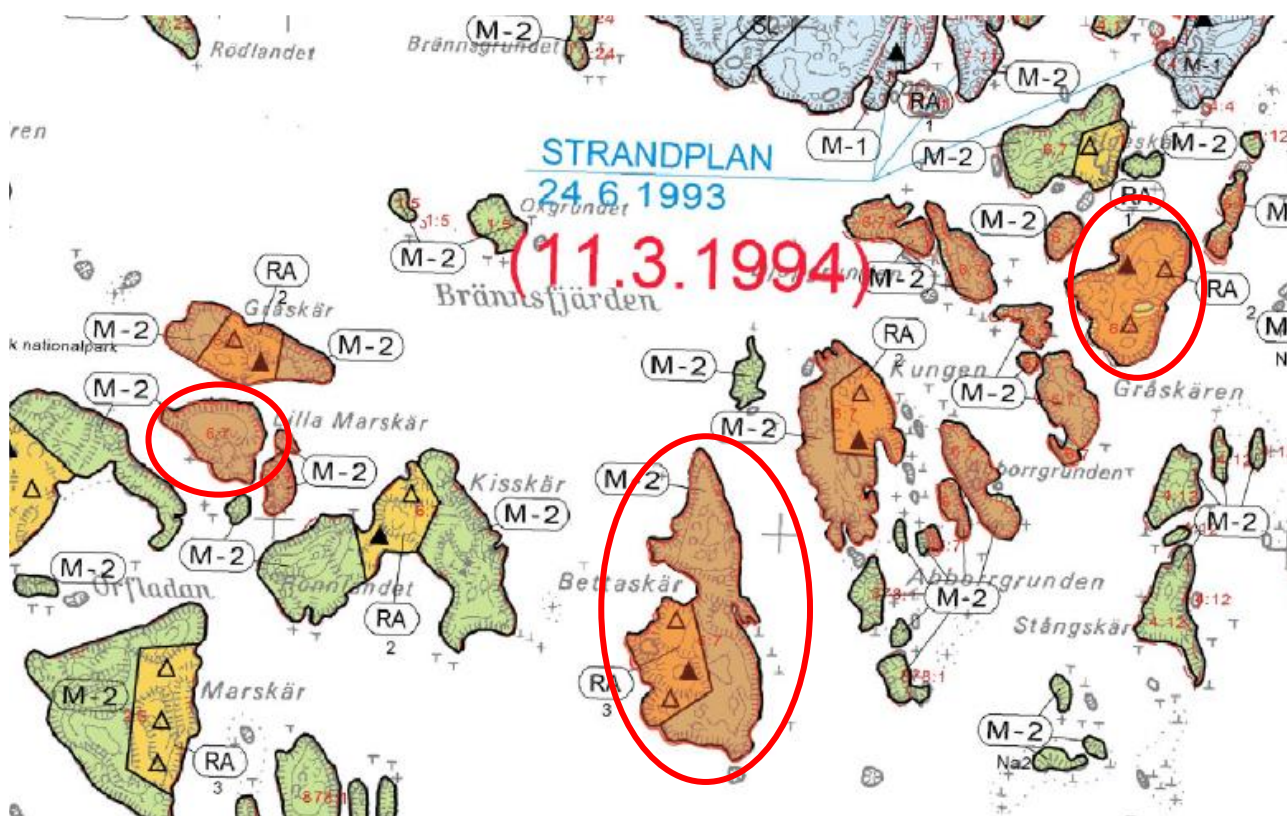
RA / OMRÅDE FÖR FRITIDSBOSTÄDER

Siffran anger högsta tillåtna antal fritidsbyggnadsplatser på området. På var byggnadsplats får byggas en fritidsbostad och en bastu, med en sammanlagd våningsyta om högst 120 m² då terrängen medger det. En del av bostaden kan förverkligas som en separat gäststuga, högst 25 m² vy. Högsta tillåtna våningsytan för en separat bastubyggnad är 25 m². Därtill får byggas en ouppvärmad separat förrådsbyggnad om högst 40 m² vy. Byggnaderna på byggnadsplatsen bör bilda en enhetlig gårdsgrupp så, att byggnadernaplaceras på högst 40 meters avstånd från varandra. En bastu om högst 25

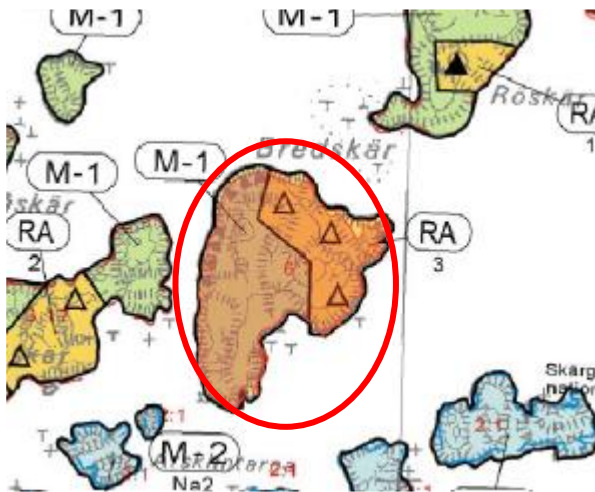
m2 våningsyta kan, ifall det finns synnerliga terrängmässiga skäl, placeras även på ett längre avstånd från gårdsplanen. Byggnaderna bör placeras minst 20 meter från strandlinjen. En bastu- eller förrådsbyggnad om högst 25 m2 våningsyta får, ifall terrängen och växtligheten det medger, byggas närmare, dock minst 10 meter från strandlinjen. Nybyggnader bör omsorgsfullt anpassas till landskapet samt till befintliga byggnadsbeståndet. Båthus får inte byggas på området i anslutning till fritidsbebyggelse.

RM / OMRÅDE FÖR TURISTTJÄNSTER

Området bör byggas som en stugby. Siffran anger områdets högsta tillåtna våningsyta i kvadratmeter. I våningsytan ingår även bastu- och serviceutrymmen. Därtill får på området byggas uppvärmda förrådsbyggnader sammanlagt högst 10 % av våningsytan. Avskiljandet av området i lantmäteriförrättning till separata byggnadsplatser eller byggandet av flere än 5 fritidsbostäder på området förutsätter strandplan. Även när området förverkligas som en byggnadsplats omfattande högst 5 fritidsbostäder förutsätts, att byggandet sker enligt en detaljerad och i byggnadsnämnden godkänd plan ur vilken hela områdets och till det angränsande närrekreationsområdets markanvändning framgår. Nybyggnader bör omsorgsfullt anpassas till landskapet samt till befintliga byggnadsbeståndet. Områdets vattenförsörjning och avloppsvattenrening bör samorganiseras och skötas på ett av hälsovårds- och miljömyndigheter godkänt sätt.



Utdrag ur den gällande stranddelgeneralplanen. Dessutom är det mycket splittrade markägandet inom lägenheten Pellas också markerat med rött (källa: Kimitoöns karttjänst, Kimitoöns kommun)



Utdrag ur den gällande stranddelgeneralplanen. Dessutom är det mycket splittrade markägandet inom lägenheten Pellas också markerat med rött (källa: Kimitoöns karttjänst, Kimitoöns kommun)

Det finns ingen **stranddetaljplan** för delområdena. Kommunens **byggnadsordning** godkändes 10.12.2008 (i kraft 1.2.2009). Som **baskarta** används en terrängkarta som kompletteras med fastighetsgränser.

4. BEDÖMNING AV PLANENS KONSEKVENSER

Markanvändnings- och bygglagen 9 § Utredning av konsekvenserna när planer utarbetas

"En plan ska grunda sig på planering som omfattar bedömning av de betydande konsekvenserna av planen och på sådana undersökningar och utredningar som planeringen kräver. När planens konsekvenser utreds ska planens uppgift och syfte beaktas. När en plan utarbetas ska miljökonsekvenserna, inklusive de samhällsekonomiska, sociala och kulturella konsekvenserna, samt övriga konsekvenser av planen och av undersökta alternativ utredas i behövlig omfattning. Utredningarna ska omfatta hela det område där planen kan tänkas ha väsentliga konsekvenser."

Under de olika skedena av ändringen av stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds västra skärgård strävar man efter att bedöma konsekvenserna och deras betydelse samt att minimera eventuella negativa konsekvenser. Särskild uppmärksamhet fästs vid:

1. Konsekvenser för samhällsstrukturen
 - nybyggnationens förhållande till den redan bebyggda omgivningen
2. Ekonomiska konsekvenser
 - skapande av attraktiva byggplatser
 - samhällsteknik
 - ordnandet av service
3. Miljökonsekvenser
 - konsekvenser för landskapsbilden
 - konsekvenser för miljövärdena och naturens mångfald
 - konsekvenser för grundvattnet, vattendragen och mikroklimatet
4. Kulturella konsekvenser
 - konsekvenser för kulturhistoriska värdefulla objekt
 - konsekvenser för skärgårdslandskapet
 - fornlämningar
5. Konsekvenser för trafiken
 - trygga landstigningsställen
 - båtplatsernas funktion och båtlederna
6. Sociala konsekvenser
 - säkerhet och trivsel
 - rekreationsanvändning, friluftsleder, båtplatser

5. INTRESSETER

Alla kommuninvånare som upplever att de omfattas av planens konsekvenser är intressenter. Bland dessa kan nämnas bland annat följande:

Invånare, företag, föreningar

- invånare i planeringsområdet och närområdet, markägare samt arbetstagare
- byaråd, föreningar o.dyl.
- vattenområdenas delägarlag

Förtroendeorgan och kommunens organisation

- kommunfullmäktige och styrelse
- tekniska nämnden
- övriga myndigheter och tjänsteinnehavare

Myndigheter och övriga samarbetsparter

- Närings-, trafik- och miljöcentralen i Egentliga Finland
- Egentliga Finlands förbund
- Egentliga Finlands landskapsmuseum
- Räddningsverket
- Trafikledsverket

6. KONTAKTUPPGIFTER

Planen har upprättats av:

Karttaako Oy / DI Jarmo Mäkelä

Heikinkatu 7

48100 Kotka

tfn 0400 220082, e-post: jarmo.makela@karttaako.fi

Kontaktperson hos Kimitoöns kommun:

Planläggningsarkitekt Heli Vauhkonen

Vretavägen 19

25700 Kimito

tfn 040 484 6826, e-post: heli.vauhkonen@kimitoon.fi

7. ORDNANDE AV DELTAGANDE OCH VÄXELVERKAN

Planprojektets bakgrund har beskrivits i början av planen.

– Arbetsförhandlingar och preliminärt terrängarbete i juli–november 2021.

– Planläggaren lämnade in **programmet för deltagande och bedömning** (PDB) till kommunen i december 2021. Planarbetet startas i kommunen efter ansökan, tekniska nämnden i 25.1.2022. Inledande av planarbetet (MarkByggL 63 §) och PDB meddelades genom kungörelse. Programmet för deltagande och bedömning fanns till påseende på kommunens webbplats och på Kimito kommunkontor, tekniska kontoret, 3.2–4.3.2022. Inga skriftliga åsikter lämnades in om materialet. NTM-centralen gav inget utlåtande i detta skede men konstaterar följande: I landskapsplanen är Vänö ö ett skyddsområde inom den byggda kulturmiljön. Ett utlåtande ska inhämtas från Egentliga Finlands regionala ansvariga museum i fråga om fornlämningar och övriga värden för kulturmiljön. För ändringen av stranddelgeneralplanen ska en naturutredning göras i fråga om byggplatserna (naturutredningen gjordes i maj 2022).

– En mer detaljerad analys av den aktuella planen, framtagande av alternativa markanvändningsmodeller och ett preliminärt utkast till planen i maj–juni 2022, presentation för markägaren och kommunen. Arbetsförhandling med kommunen 6.9.2022 (frågor gällande Vänös norra strand), preciseringar till planutkastet.

– **Utkastet till ändringen av delgeneralplanen lades fram offentligt** och intressenterna hade möjlighet att lämna respons (anmärkning) 29.9–29.10.2022. Framläggandet (62 § MarkByggL) meddelades enligt kommunens anvisningar. Även nödvändiga myndighetsutlåtanden begärdes före 1.12.2022 (se punkt 5). Svar på sida 9–13 i redogörelsedelen.

– Arbetsförhandling i kommunen 3.2.2023/ angivna målsättningar för kommunen och markägarna i planförslaget.

-> Ett förslag till ändring av delgeneralplanen utarbetades utifrån den återkoppling som inkommit och lämnas in till kommunen i februari 2023.

– **Planförslaget** läggs fram offentligt efter behandlingen i kommunens tekniska nämnd (MarkByggF 19 §) och nödvändiga utlåtanden om förslaget begärs (uppskattningsvis i mars 2023). . Intressenterna har möjlighet att ge återkoppling om detta (anmärkning). Planläggarens svar på återkopplingen och eventuella ändringar i planlösningen.

– Kommunfullmäktige har för avsikt att godkänna förslaget till ändringen av stranddelgeneralplanen (uppskattningsvis i april–maj 2023). Möjlighet att anföra besvär över beslutet om godkännande (Åbo förvaltningsdomstol/Högsta förvaltningsdomstolen).